



**HAL**  
open science

# Gentrification et confort postmoderne. Éléments émergents de nouvelles centralités. L'exemple de Strasbourg

Philippe Gerber

► **To cite this version:**

Philippe Gerber. Gentrification et confort postmoderne. Éléments émergents de nouvelles centralités. L'exemple de Strasbourg. Géographie. Université Louis Pasteur - Strasbourg I, 2000. Français. NNT: . tel-00007500

**HAL Id: tel-00007500**

**<https://theses.hal.science/tel-00007500>**

Submitted on 24 Nov 2004

**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.

**UNIVERSITE LOUIS PASTEUR – STRASBOURG I**  
**Faculté de Géographie**

**GENTRIFICATION ET CONFORT POSTMODERNE**  
**ELEMENTS EMERGENTS DE NOUVELLES CENTRALITES**

**L'EXEMPLE DE STRASBOURG**

**Volume 1**

**THESE**

**Présentée et soutenue par**

**Philippe GERBER**

**En vue de l'obtention du titre de Docteur de l'Université Louis Pasteur**

Strasbourg, décembre 2000

**JURY**

C. REYMOND-CAUVIN,	professeur, directeur de thèse
R. KLEINSCHMAGER,	professeur, rapporteur interne
G. DI MEO,	professeur, rapporteur externe
J.-P. PEYON,	professeur, rapporteur externe

## ***REMERCIEMENTS***

Quelques années ont été nécessaires pour venir à bout de ce travail, années durant lesquelles le soutien, l'appui, l'assistance et l'aide de Colette CAUVIN ont été grandement précieux. Ses conseils, son expérience, sa patience et sa rigueur ont permis la construction, l'avancée et l'aboutissement de cette thèse. Je tiens à lui exprimer ici mes plus chaleureux remerciements.

Discuter de la gentrification pour en arriver, au gré des chemins verbaux, au confort, tel est un exemple — et non des moindres — de l'une des conversations avec Henri REYMOND. Grâce à lui, la réflexion a mûri et s'est enrichie : un grand merci pour ces discussions porteuses de sens et d'une richesse fructueuse.

Je remercie également Guy DI MEO, Richard KLEINSCHMAGER et Jean-Pierre PEYON d'avoir accepté d'être membres du jury et d'assumer la lecture de ce (lourd) travail.

Mais cette thèse ne se serait jamais achevée sans le dévouement de ma lectrice et correctrice, en un mot ma femme. Durant de longues soirées et de longs week-end, Véro lisait, à haute voix, des phrases parfois alambiquées teintées de « confort postmoderne » ou autres « analyses factorielles » : bébé, encore dans le ventre de sa mère, ne manquait pas alors de se manifester à (petits) coups de pieds ; déjà il participait... Pour ces moments inoubliables, de rires, de larmes, de joie et de bonheur, les mots ne sont peut-être pas assez forts pour exprimer mon amour.

Importants ont aussi été les encouragements de ma famille, toujours présente dans les moments difficiles : à ma mère, mon père, Dany, Cathy, Christian, Sylvie, et les enfants, Julien, Anne et Antoine, à vous tous un grand merci, du fond du cœur.

Le parcours effectué était semé d'embûches et nécessitait le réconfort des amis, proches ou lointains : sans pouvoir les citer tous, et au risque d'en oublier quelques-uns, je veux cependant témoigner ma reconnaissance envers Gérard, Sabine, Dan, Valérie, Romain, Christiina, Yves, Rachel, Nico, Fabien, Mathieu, Gérard, Cathy, Gaston, Roos, Clarisse, Audrey, Christophe, Nathalie, Thierry, Pascal, Mireille, Gérald, Olivier, Aude, Pierre, Christophe, Vincent, Nathalie ... Comment ne pas parler de ma belle-famille, de ses moments passés à la campagne, histoire de se ressourcer un peu...

Dans un autre registre, la collaboration avec le laboratoire Image et Ville a été agréable et véritablement salubre : les problèmes méthodologiques, les aspects cartographiques et les questions techniques ont été surmontés grâce à une équipe performante et toujours disponible.

D'autres détails techniques ont été abordés avec le Service d'Information Géographique de la Ville de Strasbourg, la Chambre de Commerce et d'Industrie, l'Agence de Développement et Urbanisme de Strasbourg (merci à Vincent et Ahmed), les Vitrines de Strasbourg, la plupart des présidents d'association de commerce de Strasbourg, la Fnac. Enfin à tous les anonymes qui ont bien voulu se livrer au questionnaire, merci.

## **RESUME**

Véritables lieux d'enjeux économiques, culturels et résidentiels, la plupart des centres-villes occidentaux ont connu de nombreuses rénovations qui ont renforcé leurs centralités de commerces et de services. En outre, les réhabilitations ont indéniablement amélioré le confort des résidences. Ces diverses politiques urbaines, associées à l'accroissement des ménages solvables au cours des Trente Glorieuses, entraînent un changement de population des centres, phénomène appelé gentrification. Caractérisée par une infiltration de classes moyennes et aisées aux dépens des couches populaires, la gentrification correspond aux mobilités résidentielles de ces ménages solvables, attirés par les logements de confort et les équipements commerciaux centraux. Car aujourd'hui le confort dépasse le cadre technique de la résidence. Il concerne également la demande de plus en plus exigeante des citoyens solvables quant à l'usage des centralités : le confort d'appareillage, lié à la proximité, à la diversité et à la qualité de ces équipements, devient dans le choix du logement tout aussi prépondérant que le confort résidentiel. La notion de confort moderne, alliant appareillage et résidence, se présente alors comme un facteur essentiel de la compréhension du processus de gentrification. L'évolution de la demande citadine solvable se traduit encore par l'émergence d'un autre type de confort, nommé discret, nouvelle expression sociale et qualitative de l'individu. Confort moderne et confort discret forment ainsi le confort postmoderne, grille de lecture novatrice, évolutive et nécessaire à l'explication de la gentrification. En appliquant cette grille à l'analyse de Strasbourg et de sa Communauté, le confort postmoderne permet, grâce à son emploi systématique, d'appréhender différemment les articulations entre le ménage solvable, sa résidence, son environnement et les centralités, le tout dans un souci de saisir les aspirations du citoyen, sans pour autant se limiter à l'étude du centre d'une ville.

## **MOTS CLES**

Analyses multivariées, appareillage, centralités, centre-ville, confort, écologie urbaine factorielle, entretien, gentrification, ménages, périphérie urbaine, quartier, questionnaire, résidences, Strasbourg.

## **SUMMARY**

The centers of the cities in the western industrialized countries — places of economic, cultural or residential stakes — have been characterized through their history by a great number of renewal operations. These urban renewals have reinforced the centrality of retailing and service functions. Moreover, rehabilitation has undeniably improved the residential comfort. These various urban operations associated to the increase of solvent households during the period known as the "thirty glorious" (years) have brought about important population changes in the city centers. The phenomenon well known under the name of "gentrification" is characterized by the arriving of middle and high social classes in the inner-city areas. It corresponds to the residential mobility of solvent households, attracted by the residential comfort and the central retailing equipment, since comfort seems to play a more important role than the residential technical aspects. It is also related to an increase of the demand for quality as far as centrality is concerned: the comfort apparatus related to the proximity, to the diversity, and to the quality of this equipment becomes a criterion of the residential choice, as important as the criterion of the residential comfort. The term of modern comfort combining equipment and residence, becomes then an essential factor of understanding the gentrification process. The evolving demand by solvent persons bring about the emergence of another type of comfort, called discreet, a new social and qualitative expression of the individual. Modern, and discreet comfort constitute thus the postmodern comfort, an innovative interpretation grid, evolving and necessary to explain the gentrification phenomenon. By applying this grid to the analysis of Strasbourg and its *Communauté urbaine*, postmodern comfort allows, through a systematic study, to apprehend differently the articulations between solvent household, its residence, its environment and the centralities, the whole for the sake of apprehending the city inhabitants aspirations, though without limiting the study to the center of a city.

## **KEYWORDS**

Multivariate analysis, apparatus, centrality, center of the city, comfort, urban factorial ecology, survey analysis (questionnaires and face-to-face interviews), gentrification, household, urban periphery, neighbourhood, residence, Strasbourg.

## **SOMMAIRE**

<b>INTRODUCTION GENERALE</b> .....	1
<b>PARTIE 1 DU CONFORT A LA GENTRIFICATION</b> .....	7
1.1. LOGEMENT(S) ET CONFORT(S).....	9
1.2. UNIFORMISATION DU CONFORT RESIDENTIEL, PREAMBULE A LA GENTRIFICATION.....	19
1.3. CONFORTS MODERNE ET POSTMODERNE, ENTRE CONTINUTE ET IMBRICATION .....	53
1.4. L'ASPIRATION A UN CONFORT POSTMODERNE : LA GENTRIFICATION.....	79
<b>PARTIE 2 UNIFORMISATION DU CONFORT RESIDENTIEL ET GENTRIFICATION</b> .....	121
2.1. STRASBOURG, SON CENTRE, SON AGGLOMERATION .....	125
2.2. VERS UN CONFORT TECHNIQUE GENERALISE.....	147
2.3. STRASBOURG-CENTRE, HETEROGENEITE SOCIO-RESIDENTIELLE ET GENTRIFICATION	193
2.4. HABITAT ET GENTRIFICATION : COMPARAISONS FACTORIELLES.....	257
<b>PARTIE 3 APPAREILLAGE URBAIN ET CENTRALITES STRASBOURGEOISES</b> .....	297
3.1. UN CONFORT D'APPAREILLAGE A CARACTERISER.....	299
3.2. UN APPAREILLAGE URBAIN EN PROGRESSION .....	317
3.3. APPAREILLAGE URBAIN ET GENTRIFICATION, UN MARIAGE DELICAT .....	359
3.4. VERS UNE QUALITE D'APPAREILLAGE .....	377
<b>PARTIE 4 CONFORT DISCRET ET PRATIQUES CITADINES</b> .....	411
4.1. A LA RECHERCHE D'UN CONFORT DISCRET .....	413
4.2. UN QUESTIONNAIRE RICHE EN INFORMATIONS .....	437
4.3. DES ANALYSES THEMATIQUEMENT ORIENTEES .....	461
<b>CONCLUSION GENERALE</b> .....	511
<b>BIBLIOGRAPHIE</b> .....	525
<b>TABLES</b> .....	561
<b>ANNEXES</b> .....	(Volume 2)

# **INTRODUCTION GENERALE**

« *Je n'ai jamais vu ma pendule faire des bébés* », dit un jour la reine Christine de Suède à R. DESCARTES (†1650) ; cette allusion, sans rendre compte de la réelle complexité philosophique d'un des plus grands penseurs français, reflète cependant que l'Homme n'est pas une machine et ne peut se résumer, pour le comprendre, à une analyse déterministe. L'Homme demeure complexe dans ses formes sociales et spatiales. Or la société, et la société de la cité peut-être plus encore, se simplifie-t-elle jusqu'à tomber dans un rationalisme descriptif ? Rien n'est moins sûr aux yeux de sociologues, géographes ou théoriciens des sciences sociales en général et des sciences de l'urbain en particulier : « *la ville est une société localisée dans un espace organisé. Mais, en tant que société, elle ne procède pas de cet espace, encore qu'elle s'y projette. On ne peut faire coïncider l'espace organisé de la ville et cette société locale qu'en acceptant comme facteur déterminant la médiation de la totalité sociale, de ses contradictions internes, de son hétérogénéité radicale. Cette remarque est vraie non seulement pour la ville elle-même prise dans son ensemble, mais encore pour les sous-ensembles qui la composent: le centre, la banlieue, le quartier ou même le grand ensemble.* »<sup>1</sup> Loin de la volonté de définir *la ville*, cette remarque nous conforte dans l'entreprise de saisir l'Homme et son espace au travers d'une large société, urbaine, grâce aux thèmes évoqués qui s'y rattachent comme organisation et hétérogénéité, totalité et partie, centre et périphérie... Car au moment où près des trois quarts de la population des pays occidentalisés sont considérés comme habitants d'unités urbaines, n'est-il pas primordial d'étudier ce type d'espace dans sa globalité et ses particularités ?

Depuis le XIX<sup>e</sup> siècle<sup>2</sup>, les villes se sont développées telles un organisme vivant, percé dans sa membrane fluctuante par des axes — de communication, d'information... — qui le prolongent. Sans tomber dans l'excès d'un naturalisme prédominant, cet organisme et son évolution suscitent de nombreuses réflexions, tant dans ses fondements socio-économiques

---

<sup>1</sup> BLEITRACH D. (1998, *Encyclopædia Universalis*)

<sup>2</sup> Qui correspond *grosso modo*, selon les pays, à l'avènement de la révolution industrielle et la révolution des transports qui lui est inhérente.



---

généraux que dans ses rapports particuliers à l'espace. La ville abrite en effet une population — avec ses propres spécificités sociales, culturelles, démographiques, économiques — qui s'active au sein d'un ensemble d'équipements matériels agencés. Elle s'y active d'ailleurs avec plus ou moins de bonheur et de facilités, la compétition étant rude et de forts déséquilibres et inégalités remettant parfois en question jusqu'à la pertinence de la viabilité de cette entité : le titre *La Fin des villes. Mythes ou réalité ?* d'un ouvrage de P. CHOMBART DE LAUWE (1982) est à ce niveau éloquent. Qui n'a pas entendu parler de fracture ou crise sociale, de banlieue rouge, de mobilités et de flexibilités exacerbées, de cohésion urbaine remise en cause... Le contraste est par exemple saisissant entre des centres-villes, qui bénéficient depuis quelques décennies de transformations notables et coûteuses, et des banlieues, souvent mal intégrées à une dynamique incontestable de l'espace périurbain, et posant de nombreux problèmes sociaux et économiques.

Ces **déséquilibres intra-urbains**, thème principal de la recherche présentée ici, nécessitent des logiques cohérentes et méticuleuses afin d'en percer les arcanes : des théories, des concepts, mais également des méthodes et des techniques, bref, un véritable corpus scientifique s'est construit autour de cette problématique liée aux modifications des disparités socio-spatiales internes aux villes. Cette recherche s'est élaborée en s'appuyant sur ce corpus, et plus particulièrement sur les travaux de l'écologie urbaine factorielle, grille de lecture dépassant le stade descriptif et statique. En fonction des découpages spatiaux et des données disponibles, l'**écologie urbaine factorielle** vise le décryptage des processus d'évolution et de différenciation des espaces intra-urbains grâce à des schémas et des facteurs explicatifs qui synthétisent les mobilités spatiales résidentielles. La **gentrification**, témoignant d'un caractère encore récent des transformations des centres-villes des pays industrialisés, s'avère être l'un de ces phénomènes : ce mot d'origine anglaise désigne la réoccupation des zones centrales d'une ville (socle socio-spatial) par les classes aisées (assise économique), après rénovations et réhabilitations (processus liés à un système résidentiel), selon une proposition de R. BRUNET (1993, p. 233) quelque peu modifiée. Retenue au départ de cette recherche, cette première définition mérite qu'on s'y attarde. Elle suppose déjà l'existence d'inégalités sociales, économiques et résidentielles qui se traduisent et se reproduisent dans l'espace selon certaines temporalités. En ce sens, et bien qu'elle demeure encore cantonnée dans un domaine thématique relativement flou, la gentrification semble émerger de changements démographiques, culturels et économiques profonds datant des « *Trente Glorieuses* »<sup>1</sup> d'une part, et des réajustements opérés par les crises postérieures d'autre part, sans parler de politiques de logement — nationales ou locales — qui influencent le marché de l'immobilier. Les interactions de ces facteurs marquent le paysage urbain et se répercutent indéniablement au niveau de la résidence. La morphologie de l'habitat est modifiée, tant à l'extérieur qu'à

---

<sup>1</sup> Expression de J. FOURASTIE (1989, p. 396) désignant une « période type de réalisation de "grand espoir", où presque tous les facteurs économiques et sociaux étaient au beau fixe ». Cette période, qui se confine entre 1945 et 1975, voit en effet augmenter le niveau de vie moyen de la majorité des ménages des pays occidentalisés. Nous y reviendrons.

l'intérieur : les logements connaissent une remise aux normes techniques du confort<sup>1</sup> ; les centralités de biens et de services participent également à ces mutations.

Certes, ces modifications requièrent l'aide de l'écologie urbaine, mais aussi l'utilisation et le développement de notions plus générales et novatrices. En reprenant les premiers fondements thématiques de la définition de la gentrification, le développement du confort des résidences et l'essor des couches moyennes et aisées, il est possible d'apporter un regard novateur sur l'évolution des structures intra-urbaines.

Inhérent à l'élévation du niveau de vie des Trente Glorieuses, le **confort dépasse le cadre résidentiel et devient** en fin de compte **une véritable « forme sociale »**<sup>2</sup> dont il n'est plus question de se "priver", ou du moins difficilement, quel que soit le lieu où l'on se trouve. Au départ simple "réconfort", le terme recouvre maintenant une forte polysémie qu'il conviendra d'examiner rigoureusement par la suite. En tout cas, durant les Trente Glorieuses, le confort revêt un aspect qualifié de moderne et prend le sens de "comfort", mot anglais désignant un bien-être matériel et quantitatif, association<sup>3</sup> spécifique se composant de deux attributs mesurables. Le *confort résidentiel*, premier attribut, allie le logement (nombre de pièces, taille...) aux améliorations apportées par les progrès techniques, comme leurs réseaux (eau, électricité...) et l'équipement interne qui leur est greffé tels la salle de bains, le chauffage central... Le *confort d'appareillage*, deuxième attribut, réunit l'équipement mobile du ménage lié au logement (réfrigérateur, lave-linge, etc.) et les diverses centralités matérielles environnantes, facilement accessibles à partir du logement (proximité, disponibilité) et susceptibles de répondre aux trois types de besoins matériels des ménages : les biens et services banals (nourriture, entretien, hygiène...), occasionnels (vêtements, services privés/publics de loisirs, culture, santé...) et rares (achats de biens durables, de luxe...). Le *confort moderne*, constitué d'objets apportant des facilités dans l'utilisation des besoins matériels, deviendrait une des interfaces d'interprétation possible du phénomène complexe de la gentrification, sans pourtant permettre de saisir toutes les facettes de l'évolution de l'occupation résidentielle des centres-villes. Se glisse un facteur "culturel"<sup>4</sup>, la demande citadine, incarnée par la recherche de nouvelles centralités de la part de la population solvable (les couches moyennes et aisées) et par une rencontre entre la satisfaction des besoins matériels et des besoins psychologiques. La gentrification suppose donc l'existence d'un autre confort, nommé « *discret* »<sup>5</sup>, qui concerne l'individu et ses comportements, transcendant le confort moderne.

Ces différentes notions se rassemblent au sein d'un *confort postmoderne* lié à la gentrification. A l'inverse des études portant à juste titre sur la connaissance des localisations

<sup>1</sup> Au sens I.N.S.E.E. : un logement tout confort sera équipé de W.C. intérieur, d'une salle de bains au moins et du chauffage central.

<sup>2</sup> Le livre de O. LE GOFF (1993) est une référence incontournable de ce présent travail.

<sup>3</sup> Nous reviendrons par la suite sur les diverses associations de confort (moderne, résidentiel...) utilisées dans cette introduction.

<sup>4</sup> « *relatif aux formes acquises de comportement et non pas à l'hérité biologique* » (Petit Robert, 1993).

<sup>5</sup> Le terme est utilisé dans l'ouvrage de J. DREYFUS (1990).

et autres problèmes liés aux catégories modestes, les catégories moyennes et aisées offrent un reflet remarquable de la société actuelle et de son confort. Marqués par une forte consommation, une communication grandissante, un libéralisme triomphant, ces catégories présentent également une volonté de rééquilibrage de valeurs humaines, comme la qualité de vie ou l'urbanité, valeurs immatérielles.

Ces éléments supposent implicitement un investissement dans la recherche de la signification des termes "gentrification" et "confort". Ces éléments, réunis, décortiqués et développés en première partie de ce travail, constitueront la liaison essentielle et explicative entre gentrification et confort, formant en réalité notre principale hypothèse. Axée sur le déploiement des comforts résidentiel et d'appareillage, ainsi que sur l'apparition du confort discret, **l'analyse du confort postmoderne constitue une véritable grille de lecture de l'évolution des centres-villes, tout en permettant une réflexion sur les agglomérations des pays industrialisés, dans le souci constant d'articuler les échelles d'étude globale et locale.** Une interface entre confort et gentrification s'édifiera ainsi au fil de la recherche.

Toutefois, l'apport de nouvelles perspectives conceptuelles doit être confronté au terrain afin de valider ces hypothèses. A ce titre, Strasbourg et son agglomération vont jouer le rôle d'un laboratoire urbain, tant à l'échelle locale que régionale. En effet, cette ville offre des caractéristiques spécifiques liées à son site et à son histoire. Terre de contestations et de conflits territoriaux vigoureux, la capitale alsacienne connaît aujourd'hui une position intermédiaire — entre l'Allemagne et la France — qui transparaît jusque dans ses traits architecturaux, ses réseaux tant physiques que sociaux. La création de l'Union Européenne et de son hémicycle implanté dans le péricentre de la ville témoigne parfaitement de l'internationalisation des pouvoirs économiques ou politiques au sein de la capitale alsacienne. En outre, la mise en place de la Communauté Urbaine de Strasbourg (C.U.S.) en 1968, zone administrative joignant de nombreux villes et villages satellites à la ville-centre, indique une volonté évidente de métropolisation destinée à remplir un rôle à échelle régionale. Ainsi, les acteurs et les échelles se chevauchent, se croisent et se complètent dans l'entité strasbourgeoise, s'agencant parfaitement à la dialectique de la globalité et de la singularité.

La configuration spatiale proposée suscitera la confrontation entre les notions de confort et de gentrification mises en place et cette agglomération. Cette démarche s'appuiera sur une organisation logique destinée à combiner le mieux possible les éléments complexes de ces notions dans une approche qualitative et une procédure quantitative, tout en gardant à l'esprit la question de la pertinence des échelles spatiale et temporelle. Cette construction supposera donc un emboîtement de ces échelles sur Strasbourg et sa Communauté par rapport à des hypothèses opérationnelles découlant des divers comforts cités, considérés dorénavant comme fondements principaux des hypothèses thématiques.

Ainsi, l'existence de la gentrification, objet de la deuxième partie, se manifestera et apparaîtra de manière différenciée selon les caractéristiques socio-résidentielles des quartiers ;

---

elle reflètera également, par son étude chronologique, l'émergence d'un confort résidentiel sujet au changement. A ce moment, l'écologie urbaine factorielle offrira l'avantage — grâce aux analyses quantitatives des recensements I.N.S.E.E. de la C.U.S. et du centre de Strasbourg — de rendre simultanément compte des principaux changements sociaux, résidentiels et économiques des quartiers de l'agglomération. Se rattachera au confort résidentiel le confort d'appareillage, qui s'évaluera, grâce aux fichiers SIRENE®, en fonction de la centralité mesurée par l'implantation des établissements commerciaux. Nous vérifierons en troisième lieu que la centralité du centre-ville strasbourgeois reste prépondérante temporellement par rapport à sa périphérie, bien que la nature qualitative de cette centralité se soit modifiée.

La mesure du confort moderne effectuée à travers ces différentes étapes, restera en dernier point à approfondir le confort discret. Regroupant des informations subjectives (les aspirations personnelles n'appartiennent qu'à leurs auteurs par exemple) et objectives (des champs culturels, économiques... motivent parfois ces aspirations), le confort discret (re)créé et développe une véritable demande d'un confort postmoderne par le biais du processus de gentrification. Cette dernière étape nécessitera la recherche de nouvelles informations : une enquête de terrain, objet de la dernière partie, palliera cette insuffisance de données traitées grâce à une analyse des correspondances multiples. Les résultats permettront d'appréhender la centralité affective et la demande citadine, deux attributs distincts, individuels, et qui portent en eux l'alternative d'une installation résidentielle dans le centre-ville strasbourgeois ou sa périphérie, tout en concevant une certaine urbanité, éléments émergents de nouvelles centralités.

**PARTIE 1**

**DU CONFORT**

**A LA GENTRIFICATION**

D'après la Déclaration universelle des Droits de l'Homme, « *Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer son bien-être et celui de sa famille, notamment par le logement.* »<sup>1</sup> Il s'avère évident qu'au sein de nos sociétés occidentales, pourtant les plus riches au monde<sup>2</sup>, des écarts entre diverses couches de groupes sociaux existent depuis fort longtemps ; parfois s'agrandissent-ils pour laisser entrevoir la misère, la pauvreté et le mal-être. Or chaque personne aspire au bien-être, qu'il soit matériel, intellectuel ou psychologique ; l'aspiration est d'autant plus élevée que le contexte socio-économique procède d'une conjoncture favorable pour certains, et déficiente pour d'autres. Sans chercher à traiter et à détailler les inégalités que connaissent toutes les régions développées, force est de constater que, malgré ces disparités<sup>3</sup>, les conditions de vie de l'ensemble des personnes qui y habitent se sont sensiblement améliorées durant ces dernières décennies, entraînant une généralisation du confort tant au niveau des logements que des équipements. Cependant, cette généralisation rencontre encore et toujours des échecs au niveau des répartitions spatiale, sociale et temporelle. Les inégalités résidentielles, reflétant souvent les inégalités socio-économiques, n'offrent pas le même confort pour tout le monde. Or qu'en est-il réellement de la notion de confort ? Faut-il se limiter aux normes de l'I.N.S.E.E. qui associe le terme à des critères purement techniques et uniquement liés au logement ? Ou bien faut-il rapprocher le confort de ce bien-être, plus large, dont les définitions varient également ?

Pour répondre à ces questions, cette notion nécessite de prendre un recul offert et par l'histoire — en partant de son sens étymologique jusqu'à son évolution récente — et par les différents espaces anthropiques concernés — en se concentrant spécialement sur le sol français<sup>4</sup> — ; cela permettra une distanciation suffisante et nécessaire pour aborder ce concept et son changement. En effet, devant la complexité que recouvre la notion de confort, les aspects historiques et géographiques en assureront une explication essentielle.

---

<sup>1</sup> Cité par R.-H. GUERRAND *In* SEZE C. (1994, p. 75).

<sup>2</sup> Le rapport mondial sur le développement humain (1998), établi par le Programme des Nations Unies pour le Développement (P.N.U.D.), ne mesure pas seulement le revenu des individus mais également leur niveau d'éducation, les conditions de logement, l'environnement, etc. Il indique que « *La fortune des 32 personnes les plus riches du monde dépasse le P.I.B. total de l'Asie du Sud.* » En conclusion, « *Il suffirait de moins de 4% de la richesse cumulée des 225 plus grosses fortunes mondiales pour donner à toute la population du globe l'accès aux besoins de base et aux services sociaux alimentaires (santé, éducation, alimentation).* » Au *Canard Enchaîné* (n° 4064, 16 septembre 1998) de rajouter que « *les statistiques ne nourrissent que ceux qui les font, pas ceux qui les subissent.* »

<sup>3</sup> Ne serait-ce que dans le monde du travail, les différences entre un cadre supérieur et un ouvrier sont de l'ordre de trois à un en moyenne.

<sup>4</sup> La notion de confort diffère selon les pays. Nous y reviendrons par la suite.

Aussi remarquerons-nous dans un premier chapitre que le confort, dérivé anciennement du terme “réconfort”, élargissant davantage la signification du terme, se rattache très rapidement, dès le XVIII<sup>e</sup> siècle, au logement. Les disparités demeurent très fortes durant la révolution industrielle balbutiante : les bourgeois, qui se détachent des pratiques luxueuses et ostentatoires des aristocrates, cherchent la fonctionnalité dans leur résidence, en suivant notamment le courant hygiéniste et en profitant des derniers progrès scientifiques comme la mise en réseau de l’eau ou de l’électricité. Certains quartiers seront touchés, notamment grâce à l’haussmannisation. Il faudra néanmoins attendre l’après deuxième guerre mondiale pour qu’une homogénéisation apparaisse dans ce que nous appellerons le confort urbain résidentiel, grâce à la construction neuve dans l’habitat social et à la politique de rénovation urbaine des centres-villes qui perdent sensiblement leurs habitants. Un nouvel investissement de ces lieux, correspondant au début de la “gentrification”, c’est-à-dire une réoccupation des centres de villes par les classes moyennes et aisées, facilite l’avènement du confort résidentiel et du confort moderne, objet de notre deuxième point.

En suivant chronologiquement l’évolution du confort résidentiel et ses conséquences spatiales, se profile une complexification de cette notion ; elle passe alors d’un confort moderne<sup>1</sup> pour aboutir à un confort postmoderne, troisième étape de cette première partie. Cette étape doit se rattacher plus spécifiquement à un territoire précis car « *l’introduction de la dimension spatiale peut éclairer les causes de certaines relations dissymétriques, rémunérations mal ajustées de la non-transparence de l’espace, de la friction de la distance, de l’accessibilité et de la marginalité de certaines positions* »<sup>2</sup>. E. PARK l’avait déjà signalé : « *c’est seulement dans la mesure où nous pouvons réduire ou rapporter les phénomènes sociaux ou psychiques à des phénomènes spatiaux que nous pouvons les mesurer d’une façon ou d’une autre* »<sup>3</sup>. En confrontant la gentrification et le confort, tous deux étant avant tout des phénomènes socio-résidentiels déployés dans le temps, nous parvenons à dégager la problématique de la gentrification et du confort qui se veut à la fois ambitieuse, originale, mais limitée spatialement — le centre d’une ville — et thématiquement — la résidence, son environnement qui reste à définir. En ce sens, nous assistons à une spatialisation du confort dans un contexte postindustriel et urbain spécifique. *L’hypothèse thématique générale* suivante permet de nous éclairer dans cette démarche : **la spatialisation du confort, grâce à la gentrification, conduit à examiner l’idée de la mise en place d’un confort urbain postmoderne, passant de l’échelle du résidant à celle du quartier, confort spatial maximisé et localisé au centre d’une ville, créant ainsi des centralités (nouvelles) à déterminer.** Cette hypothèse soulève des problèmes quant aux relations entre les notions essentielles du travail entrepris : confort (urbain postmoderne), gentrification et centralités. La première notion peut-elle exister sans la seconde et inversement ? La gentrification a-t-elle besoin d’une quelconque centralité pour voir le jour ? Ces interrogations, ainsi que les diverses conceptions introduites ici, doivent dorénavant être clarifiées en nous concentrant davantage sur l’espace urbain, lieu privilégié de la croissance du nombre des résidences, lieux d’habitat au cœur de l’avènement du confort urbain.

<sup>1</sup> Les termes de moderne et postmoderne sont à entendre dans une certaine chronologie essentielle du confort et non directement comme uniquement des pensées philosophiques “modernes” (comme celle de J.J. ROUSSEAU) ou “postmodernes”, bien que l’analogie reste possible. Nous en reparlerons.

<sup>2</sup> BAILLY A.S. (1981, pp. 26-27).

<sup>3</sup> Texte écrit en 1926 *In* GRAFMEYER Y. et ISAAC J. (1979, p. 207).

## CHAPITRE 1.1.

### *LOGEMENT(S) ET CONFORT(S)*

La route s'avère sinueuse entre l'explication du terme *confort* et son application dans une étude de géographie urbaine. La correspondance provient partiellement de l'analyse entreprise à propos des logements et de leurs "normes de confort", introduites depuis le début du XX<sup>e</sup> siècle, notamment lors de la prise en charge du logement social par l'Etat français. Cette normalisation ressort également grâce à l'I.N.S.E.E. : le confort et sa mesure pour le logement apparaissent après la seconde guerre mondiale ; O. LE GOFF (1993, pp. 80-90) en donne une description temporelle détaillée pour remarquer l'évolution rapide des nomenclatures d'évaluation. Or cette normalisation ne suffit pas pour qualifier pleinement le confort. En effet, la référence à un confort minimum, tout objectif qu'il puisse être, participe d'un choix des autorités : « *Le choix de la norme, d'abord, procède d'une décision nécessairement arbitraire par rapport à ce qui fait l'objet de la normalisation. S'il est besoin d'une norme, en effet, c'est qu'il n'existe pas de référence naturelle pour cet objet.* »<sup>1</sup> Comment par exemple justifier que la norme de confort, pour la chaleur idéale dans une pièce de séjour, est de 19°C en France alors qu'elle se fixe à 21°C aux Etats-Unis ? Des considérations plus fines et plus rigoureuses sont à envisager quant à l'acception du terme de confort. Pour cela, le meilleur moyen est encore de découvrir le(s) sens premier(s) de ce mot au travers de son étymologie, de manière à nous rappeler que le « *confort n'a rien de naturel puisque certains doivent apprendre à le connaître* »<sup>2</sup> ; du moins certaines sociétés ne conçoivent-elles pas le confort de la même façon qu'en France<sup>3</sup> ou plus généralement dans les pays occidentaux.

Néanmoins, le rapprochement entre le foyer et le confort s'opère très tôt, dès l'Ancien Régime, ce qui confirme l'intérêt de l'étudier en rapport direct avec le logement. Nous partirons donc d'une explication chronologique de l'expression pour en saisir la polysémie, tout en remarquant que l'évolution la plus marquée dans l'avènement de la Révolution industrielle. Nous nous appuyerons sur des exemples essentiellement français, même si certaines références au monde occidental s'avèreront nécessaires pour la conduite de l'analyse.

---

<sup>1</sup> ERWALD F. cité dans LE GOFF O. (1993, p. 79).

<sup>2</sup> DREYFUS J. (1990, p. 14).

<sup>3</sup> Imagine-t-on dormir par exemple avec un oreiller de bois ou de pierre : cela se pratique pourtant souvent en Afrique ou en Asie.



### 1.1.1. Le confort, terme polysémique

L'évolution historique du terme "confort" est riche en signification. La *Chanson de Roland*, au XI<sup>e</sup> siècle, le figure déjà en latin : *confortare* (*cum fortis*, avec force, effort) prend le sens de conforter, renforcer, courage, aide, assistance et secours. Le mot tombe en désuétude à la fin du XVII<sup>e</sup> siècle, gardant jusqu'à cette période un sens équivalent, à savoir celui de **réconfort** (apparition vers 1175), sens moral de consolation et soutien<sup>1</sup>. Remarquons à ce niveau le caractère universel du mot confort : sans le rapprocher d'une idée matérielle et/ou fonctionnelle propre à sa connotation actuelle, il s'agirait plutôt d'une vue plus personnelle ressemblant étrangement à celle du bien-être qui « *est une notion individuelle, subjective et personnelle qui procède d'un auto-jugement d'une personne sur son état personnel, en fonction de ses besoins et de ses aspirations* »<sup>2</sup>. Au confort dit plus tard "moderne", contemporain, relatif aux objets, s'opposerait un confort « *discret* »<sup>3</sup>, constitué de rapports sociaux non institutionnalisés, déclinaisons sur lesquelles nous reviendrons. J.-P. GOUBERT (1988, pp. 21-30) rajoute que « *L'émergence historique de la notion de confort le démontre. La norme ne s'identifie ni à une aire culturelle, fût-elle occidentale, ni à un absolu situé hors du temps, ni à une quantification des choses et des objets [confort moderne], fondée sur des critères technico-administratifs.* » La norme actuelle et son calcul ne peuvent résumer à eux seuls le confort ; ce serait simplement exclure le mot des civilisations non-occidentales. Par contre, dans l'évolution du terme, étude entreprise ici, il devient important de ne pas oublier cette notion de réconfort, acception résumée sous la forme d'un premier élément clé<sup>4</sup> :

Confort ⇔ Réconfort Réconfort = sens moral de consolation et soutien	(1)
---	-----

Le *Dictionnaire de l'Académie* de 1798 relève encore la même relation confort/réconfort, bien que vers 1750 le foyer symbolise directement le réconfort en énumérant divers confort sur lesquels nous ne reviendrons pas : le confort-lumière, le confort-chaleur, le confort-amoureux. L'association **confort/réconfort** restera jusqu'à la fin du XIX<sup>e</sup> où par exemple G. SAND (1850, p. 106) écrit : « *Elle se mit à deux genoux pour faire une bonne prière, dont elle avait grand besoin, ce dont elle espérait grand confort* » (F. LE CHAMPI). L'acception confort/réconfort résiste.

Cependant, au moment où Versailles et le roi soleil optent pour de nouvelles règles de savoir-vivre, le confort devient en réalité un espace caché, un espace privé : les **commodités** apparaissent. L'analogie **privatisation de l'espace habité et confort** prend cette autre dimension avec l'aménagement et la reconstitution des lieux d'habitat du fait de la création

<sup>1</sup> Sources : *Dictionnaire historique de la langue française* (1998, p. 847) et GOUBERT J.-P. (1988).

<sup>2</sup> HUET M. (1993, pp. 46-47).

<sup>3</sup> DREYFUS J. (1990, pp. 39-84). V. CLAUDE est à l'origine de cette terminologie, dans le cadre d'un séminaire sur le confort du programme "territoire, techniques et société" (ministère de l'Équipement et du Logement). Les comptes-rendus de ce séminaire ont été partiellement repris dans un ouvrage sous la direction de J.-P. GOUBERT (1988). Cet auteur en fait référence en p. 27 (et une note en p. 168). O. LE GOFF (1993, p. 136) reprend également cette association que nous étudierons plus en détail par la suite.

<sup>4</sup> Cet élément clé, et les autres qui suivront tout le long de la partie 1, sont parfois agrémentés de courtes définitions destinées à guider le lecteur. Elles ne sont donc pas définitives ; elles le deviendront au fur et à mesure de la recherche. Lorsque les éléments clés sont suivis de chiffres entre parenthèses, ils seront pris en compte dans un schéma situé en fin de paragraphe.

d'espaces intimes comme les cabinets (propreté, toilettes, commodités) dans des pièces jouxtant les chambres. L'espace privé tenait une place qui était jusque-là inexistante<sup>1</sup> : une possibilité dans la différenciation interne des logements se crée. Cette sédentarisation s'accroît au moment où le mobilier, par essence au départ mobile, peut devenir immobile. Un net basculement s'opère ; le mobilier se spécialise, se diversifie : la commode, figure et connotation emblématique du confort, remplace peu à peu la malle. Ainsi, deux nouvelles subdivisions du confort apparaissent :

Confort ⇔ Espace privé interne à l'habitat, propice au réconfort Confort ⇔ Commodités Commodités = aisance matérielle, aménagements de la maison destinés à rendre la vie plus agréable	(2)
---	-----

Le contexte du siècle des Lumières crée un écho à l'installation du **confort/commodité** en passant par un luxe d'apparat pour la bourgeoisie. Certes, moins éclatant que dans l'Ancien Régime<sup>2</sup>, ce luxe<sup>3</sup> va être plus profitable par la maîtrise et l'amélioration des conditions matérielles de l'existence : « *c'est l'usage qu'on fait des richesses et de l'industrie pour se procurer une existence agréable* »<sup>4</sup>. Les débuts de la technicité, du "culte des objets", apparaissent, avec une envie d'éviter la douleur. A ce moment-là, pour les mentalités bourgeoises, le paradis est sur Terre et non plus dans l'au-delà. L'Être (le roi EST le représentant de Dieu, il symbolise le faste et le luxe par excellence) laisse place à l'avoir et à l'émergence de la bourgeoisie qui, dans la possession de la matérialité, incite parallèlement à l'hédonisme. La Ville fauche le pion à la Cour avec tout ce qu'elle a de frivole, d'éphémère : les hôtels particuliers fleurissent, la maison devient l'épicentre de ce luxe de commodité<sup>5</sup> et la ville son berceau.

Parallèlement, la "gentry"<sup>6</sup> anglaise renforce le confort/commodité ; il a « *pris naissance dans les châteaux de l'aristocratie britannique. [...] ce n'est pas la fantaisie qui a donné à ces meubles une forme bizarre ou capricieuse, c'est une expérience bien raisonnée qui les a façonnés de manière à les rendre les plus commodes possible. Rien pour la grâce, l'élégance, le charme des yeux, tout pour la commodité [...]. Le confortable constitue un véritable progrès, c'est la continuation de cette lutte éternelle de l'homme contre la nature [...]* »<sup>7</sup>. Ce confort/commodité s'accompagne d'une connotation sociale : le progrès économique de la révolution industrielle balbutiante façonne la nouvelle terminologie de confort, anglicisé par "comfort". Les termes progrès et commodité seront repris dans la définition officielle du *Dictionnaire de l'Académie* de 1842 stipulant l'existence d'un néologisme anglais qui signifie « *bien-être matériel et aisances de la vie* », et au *Larousse du XIX<sup>e</sup>* de préciser que le « *confort, qui est la vraie forme anglaise et qui se prononce comfôrte, est plus usité par ceux qui se*

<sup>1</sup> En se rappelant les levers officiels des rois de France par exemple, les ablutions rituelles, etc. L'hygiène était une affaire d'Etat et du peuple.

<sup>2</sup> Nous pensons par exemple aux fastes des grands seigneurs ou à la Cour, vitaux en tant que faire-valoir de la société médiévale.

<sup>3</sup> La différence entre luxe et confort apparaît déjà nettement : un objet ou une pratique luxueuse ne relève en aucun cas d'une valeur d'usage ; le luxe est et doit être inutile matériellement. Cependant, les liens entre luxe et confort existent, ainsi qu'avec les autres objets de consommation courante. Cf. notamment GOUBERT J.-P. (1988, dir.) et CASTAREDE J. (1997).

<sup>4</sup> *Encyclopédie* (1765, Tome IX, p. 763).

<sup>5</sup> PERROT P. In GOUBERT J.-P. (1988, pp. 34-47).

<sup>6</sup> Ce terme, qui peut se traduire par bourgeoisie ou aristocratie anglaise, est déterminant dans notre étude. L'évolution proposée dans la recherche repose en effet, entre autres, sur cette racine.

<sup>7</sup> Cité par J.-P. GOUBERT (1988, p. 25).

*piquent de savoir l'anglais. [...] Mot que les Anglais nous avait emprunté et que nous leur avons appris.* »<sup>1</sup> Les objets, les pièces, étant “mieux” agencées depuis le XVIII<sup>e</sup>, se conçoivent selon leur adaptation pratique, bien qu’au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, la mécanisation domestique ne puisse pas encore être exploitée — elle existe pourtant dans l’imagination — car elle est trop envahissante et trop bruyante.

Toutefois, la rivalité entre bourgeoisie — elle détient l’argent — et noblesse — le pouvoir lui appartient — s’installe pour que la première puisse « *maintenir la distinction et la légitimation par le confort, définir les bases d’un confort normalisé que l’on pourrait, grâce au progrès, étendre progressivement aux autres couches de la population* »<sup>2</sup>. Cet hédonisme de commodité doit se débrider pour profiter à l’économie car plus il y a égoïsme et orgueil, plus il y aura stimulation de la machine industrielle qui émerge : d’un intérêt personnel on passe à un intérêt collectif (l’ère industrielle et ses philosophies sous-jacentes commencent à se manifester) qui profite bien, uniquement, à la bourgeoisie. Après le confort/commodité apparaît le *confort urbain technique* qui connaît son développement dans la révolution industrielle.

### 1.1.2. Villes industrielles : l’apparition d’un confort résidentiel

D’une période éotechnique, dont la caractéristique majeure est le lien vital entre l’homme et la nature, le XIX<sup>e</sup> siècle passe à une phase paléotechnique<sup>3</sup>, imprégnée par les machines et la production : la quotidienneté est bouleversée par un nouveau rythme urbain. Le début de l’urbanisation (tableau 1.1) accélère le processus en provoquant une concentration de la population dans les villes que nourrit l’exode rural.

Tableau 1.1. - Taux d’urbanisation des pays développés (villes de plus de 5000 habitants)

	1800	1850	1910
France	12	19	38
Etats-Unis	5	14	42
Allemagne	9	15	49
Royaume-Uni	19	37	69

Source : BAIROCH P. (1985), p. 288

Proportionnellement, la France triple ainsi le nombre d’urbains en un siècle, passant en volume de 3 à 15 millions d’habitants des villes. En 1800, le Royaume-Uni possède également 3 millions de citadins et parvient à 31 millions en 1910. Mais, urbanisation ne rime pas avec urbanisme : le développement anarchique des villes, l’arrivée massive d’ouvriers, vivant dans des conditions précaires à cause de leurs salaires miséreux, ne favorisent en aucune sorte l’hygiène — morale et physique. La naissance du mouvement hygiéniste répond essentiellement aux problèmes de la sordidité des villes par l’instruction de l’hygiène aux classes ouvrières entre autres : « *Le confort commence à être pensé comme un élément de régulation sociale, témoignant qui plus est pour le progrès de la société* »<sup>4</sup>. Le foyer doit être “propre” sinon

<sup>1</sup> Cité par J.-P. GOUBERT (1988, pp. 23-24).

<sup>2</sup> LE GOFF O. (1993, p. 31).

<sup>3</sup> Cf. MUMFORD L. (1950, essentiellement pp. 141-193). Le passage entre les deux phases diffère selon les pays. D’après l’auteur, il ne s’agit en aucun cas d’une coupure ou d’une révolution puisque la phase paléotechnique n’aurait pu se développer sans les apports de l’époque éotechnique précédente.

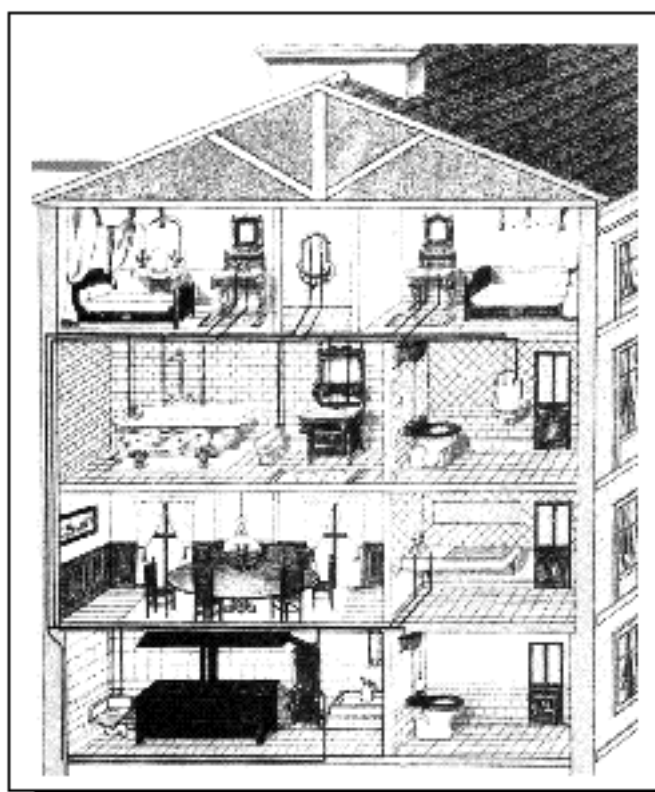
<sup>4</sup> LE GOFF O. (1993, p. 36).

l'ouvrier ne s'y rendra pas et préférera, entre autres, les bistrot du quartier. A travers ce mode de pensée, on ne s'attaque pas aux véritables causes du mal des classes laborieuses (une paye misérable...) mais uniquement à ses symptômes en prônant une conduite respectable et une homogénéisation des mœurs. Cette dernière passe par une redistribution des flux qui se veut systématique, tant au niveau de l'air que de l'eau ou de la chaleur. La **mise en réseau** débute dans les lieux publics : ils seront éclairés dès 1824 à Paris grâce à la Compagnie Française pour l'éclairage au gaz ; il faudra attendre les années 1850 et les compagnies privées pour que l'installation s'effectue chez les particuliers.

Industrialisation (et hygiène) ⇔ Réseau technique urbain

Ainsi, « *Le confort suppose la totale redistribution des fluides traversant le logement. Il suppose aussi leur instrumentation, leur mécanisation* »<sup>1</sup>, comme nous le montre la photo 1.1.

*Photographie 1.1. – Installation sanitaire d'une maison vers les années 1890*



Source : GOUBERT J.-P. (1988, dir., p. encart), © Catalogue Porcher 1899

La réalisation des réseaux dépend plus de l'ingénieur que de l'architecte ; l'évolution des techniques joue un grand rôle dans la réorganisation des habitations existantes.

#### *1.1.2.1. La restructuration des centres-villes*

Le surpeuplement des villes, dû à leur forte croissance démographique, nécessite des mesures draconiennes visant à assainir les rues, les cours et les taudis où règnent la promiscuité, les maladies. Un des premiers travaux d'assainissement se déroule à Londres, avec le percement de Regent Street au début du XIX<sup>e</sup> siècle. Il permet, avec le déplacement d'une population pauvre et

<sup>1</sup> VIGARELLO G. In GOUBERT J.-P. (1988, p. 56).

la destruction d'un quartier insalubre, d'augmenter les revenus de la City (spéculations foncières), de favoriser la circulation et de créer un système d'égouts reliant Regent's Park à Saint-James Park, évitant ainsi les miasmes méphitiques.

**L'haussmannisation**, plus audacieuse, ne se limite pas au percement d'une seule rue puisqu'il s'agit là de restructurer toute la capitale française, dès 1853. « *La politique des grands travaux se justifiait par l'état critique des grandes villes françaises, dont la croissance avait été extrêmement rapide en quelques décennies : l'entassement des nouveaux arrivants dans les centres anciens s'accompagnait de la paupérisation des vieux quartiers, du délabrement de l'habitat, d'une insécurité croissante.* »<sup>1</sup> Paris n'est pas la seule à connaître des transformations, Lyon et d'autres villes suivront ce mouvement urbanistique (Marseille, Lille...). Selon les acteurs qui interviennent dans ces opérations, les préoccupations et les buts poursuivis diffèrent. Une correspondance entre le général de CASTELLANE, responsable du maintien de l'ordre, et le préfet VAÏSSE, soulignent les intérêts divergents : l'un prône le rapport stratégique, l'autre voit dans le percement de la rue Impériale à Lyon une véritable amélioration de l'assainissement<sup>2</sup>. En effet, G. HAUSMANN préconise la mise en place du tout-à-l'égout avec une séparation bien nette entre les eaux salubres et les eaux usées. La mise en place du réseau de l'eau s'effectue lentement dans les centres-villes et l'haussmannisation donne un élan certain à son développement : alors qu'il n'atteint que 66 km en 1800, le réseau couvre 312 km en 1850 et 465 dès 1861.

Les impacts sur les faits et gestes quotidiens sont évidents : la propreté gagne du terrain. La rationalisation du confort est lente mais certaine. Lente, puisqu'au départ une sélection socio-spatiale s'effectue nettement : en 1839, 83 établissements de bains sur 101 s'établissent sur la rive droite (quartiers les plus élégants) de Paris. Certaine, car la maîtrise de la technique se perfectionne, les classes aisées ne sont plus seules à s'y intéresser : « *Si le confort reste avant tout une préoccupation bourgeoise, le XIX<sup>e</sup> siècle marque cependant l'entrée en jeu de nouveaux acteurs : l'Etat, le médecin hygiéniste, le philanthrope, le réformateur, voire plus tard l'ingénieur ou le syndicaliste.* »<sup>3</sup> Le réseau technique (eau, électricité...) assure l'émergence d'un confort urbain technique.

Réseau technique urbain ⇔ Confort urbain technique	(3)
Confort urbain technique = liaisons entre les commodités de l'habitat grâce au réseau technique	

Au départ, pourtant, les bourgeois sont plutôt réticents au confort et au progrès, le luxe est davantage prisé. Le paraître (ou l'avoir) ressurgit, le futile est à la mode ; les progrès techniques apportés par les réseaux ne remplacent que très lentement la domesticité humaine, préférée jusque dans les années 1910 parce que la machine fait peur. Les porteurs d'eau, par exemple, restent très prisés dans les quartiers centraux aisés parisiens : les abonnements s'effectuent au niveau de la personne qui va puiser l'eau dans la Seine, en amont de la ville. Les habitudes ne quittent pas facilement les mentalités mais le progrès de l'hygiène entraîne de nouvelles exigences, notamment dans l'agencement des logements où l'on recherche de plus en plus une

<sup>1</sup> BARRERE P., CASSOU-MOUNAT M. (1980, p. 23).

<sup>2</sup> « *En y portant le mouvement, l'air, la lumière, elle rendra à ce quartier vaste et central sa valeur qui allait dépérir de jour en jour. C'est un vrai capital qu'elle reconstitue et conserve.* » Citation du préfet VAÏSSE In PINOL J.-L (1991, p. 84).

<sup>3</sup> LE GOFF O. (1993, p. 44).

individualisation des pratiques, une intimité grandissante. La naissance de la salle de bains, dans les années 1880, témoigne de cette individualisation en se localisant près de la chambre à coucher : la propreté s'approprie un espace, les flux pénètrent les foyers, les intrications de tuyaux (eau, gaz, électricité) se font de plus en plus nombreuses. « *Grande superficie, luxe et confort sont l'apanage de l'habitat prestigieux. Sur les plans des hôtels particuliers, des demeures ou des appartements des beaux quartiers se lit le souci de la distinction. Le plan idéal respecte, outre un luxe ostentatoire plus ou moins prononcé selon les pays ou les époques, l'opposition public/privé, sociabilité/intimité, maîtres/serviteurs et, enfin, masculin/féminin.* »<sup>1</sup>

Les centres-villes ne concentrent pas à eux seuls les logements des beaux quartiers : les villas nécessitent une large superficie<sup>2</sup> qui ne peut se trouver dans les îlots centraux. M. et P. PINÇON (1993) le rappellent judicieusement en prenant l'exemple de la capitale française : la bourgeoisie, quelle que soit la période considérée, est très inconstante et n'a pas de quartiers appropriés. Elle préfère en délaissier un (comme le Marais au XVII<sup>e</sup> siècle), quitte à le reconquérir par la suite.

#### 1.1.2.2. Confort et confort ?

Le confort n'est réservé ni au centre des villes, ni aux espaces bourgeois. Autant la densification des habitants et la taudification des logements se poursuivent dans les cœurs urbains, autant des quartiers ouvriers ou de classes moyennes connaissent doucement le développement du confort résidentiel. Les initiatives patronales, par exemple, se concrétisent par la  **cité ouvrière** . Celle-ci est, au départ, souvent peu confortable mais s'améliore petit à petit. Les *back-to-back houses*, en Angleterre, offrent ainsi à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle une aération qu'elles ne connaissaient pas dans les années 1820-1830 : avec un mur arrière commun, ces maisonnettes disposent de deux portes pour permettre une meilleure ventilation — grâce à l'installation d'une arrière-cour où l'on trouve un point d'eau et des WC communs. De manière similaire, l'évolution s'opère dans les *tenements*, immeubles new-yorkais, où des règles d'urbanisme, dans la décennie 1880, obligent les constructeurs à assurer aux locataires une meilleure aération ; parallèlement, le manque de lumière est pallié en ajoutant des fenêtres.

Cependant, les *garnis* ou les *common lodging houses* au Royaume-Uni se développent encore tout au long du siècle dernier, accueillant nombre d'ouvriers jusqu'à l'entre-deux-guerres. L'hygiène est déplorable et le confort s'en ressent immanquablement : imaginons un seul cabinet dans un immeuble de soixante personnes, douze locataires pour six lits ; la promiscuité concerne déjà le couchage... J.-L. PINOL (1991, p. 134) rappelle qu'ils sont 82 000 personnes à vivre dans ces conditions à Londres. Sans parler des habitations de type *bidonville* qui s'agrandissent à la limite des zones urbanisées.

Ainsi, situé en banlieue ou au centre, le confort urbain technique passe par un développement local réservé avant tout à la classe bourgeoise montante. Les classes moyennes sont peu nombreuses à cette époque. Les **classes ouvrières** restent prioritairement des "classes dangereuses"<sup>3</sup> dont les réactions et modes de vie doivent se canaliser grâce au développement

<sup>1</sup> PINOL J.-L. (1991, p. 135).

<sup>2</sup> Les domestiques, nombreux, supposent un espace séparé des bourgeois.

<sup>3</sup> Allusion à un livre de L. CHEVALIER (1958) : *Classes laborieuses et classes dangereuses à Paris pendant la 1<sup>re</sup> moitié du XIX<sup>e</sup> siècle*. Cité dans DUBY G. (1983).

du confort. L'ouvrier, s'il ne se "contente" pas d'une chambre ou d'un lit, ne s'occupe que très peu de son logement. Au XIX<sup>e</sup> siècle, la part du budget consacré au foyer s'en ressent : entre 8 et 13% pour les travailleurs du Mans ou de Lyon alors qu'il atteint 10 à 25% chez les Anglais<sup>1</sup>. Les ouvriers préfèrent « *la chaleur de la communauté [qui] a souvent une valeur plus grande que le confort du logement. La rue et le quartier prévalent sur le foyer et son intimité* » précise J.-L. PINOL (1991, p. 200) ; voisinage rime avec solidarité. Cependant, la généralité n'est pas de mise et bien des ouvriers, notamment dans les cités nouvelles proches des bassins sidérurgiques, organisent différemment leur quotidien. Nous y reviendrons.

En fait, la volonté de prendre soin du logement se reflète dans les **classes moyennes**. Celles-ci jouent un rôle non négligeable malgré leur faible effectif et la difficulté de les répertorier correctement. La rôle de la femme prend ici toute sa dimension par rapport au domicile qu'elle essaye de rendre le plus agréable possible à la cellule familiale. Le taylorisme pénètre le logement en rationalisant les travaux domestiques dont se charge la mère : l'entreprise s'assimile à la maison. Toutefois, il s'agit sûrement plus d'une intention de copier les classes bourgeoises que d'un souci d'une recherche d'un mode de vie confortable ; et, pour citer encore J.-L. PINOL (1991, p. 197), « *Le terme anxiété revient très souvent sous la plume des chercheurs qui étudient les classes moyennes en raison des multiples pressions qui s'exercent sur elles : souci d'assurer l'avenir des enfants, exigences financières de l'entretien du foyer, temps passé dans les transports...* » L'anxiété s'avère un mauvais exemple dans l'avènement du confort résidentiel chez les classes moyennes ; au contraire, les difficultés qu'elles rencontrent illustrent bien le caractère peu encourageant de la possibilité du développement du confort réservé pour le moment aux personnes aisées.

La **société des élites** ne rencontre effectivement pas ces problèmes. Elle dispose de moyens financiers et tient à être respectée, voire à être copiée dans ses mœurs. L'ostentation, trop voyante, cède la place à la mécanisation qui se charge de copier le luxe fastueux de l'aristocratie qui périlite : le papier peint remplace les tapisseries, le massif laisse place au plaqué... L'industrialisation et le taylorisme favorisent une mentalité égoïste et imbue, une nouvelle société qui cherche sa légitimation dans la technologie et les nouvelles inventions. « *La richesse, alors glorifiée dans une éthique et une esthétique de la profusion concentrée, s'éparpille et se vit dorénavant comme l'assurance d'un micro-bonheur comptable et standardisé, dans la jouissance introvertie du confort et de la sécurité.* »<sup>2</sup> J.-L. PINOL (1991, p. 126) le signalait déjà : « *Intimité et confort sont les fonctions essentielles auxquelles doit répondre la maison bourgeoise dont la distribution et l'usage des espaces sont strictement définis.* » La femme gère le foyer d'une main de maître et le **confort urbain résidentiel** commence à prendre sa place dans les demeures bourgeoises, bien que la domesticité règne encore<sup>3</sup>, offrant ainsi le choix dans l'utilisation de la main d'œuvre ou des techniques à disposition.

<p>Confort urbain technique (C.U.T.) ⇔ Apparition du confort urbain résidentiel  Emergence du confort urbain résidentiel = habitat équipé du C.U.T. que le ménage commence à exploiter</p>	(4)
--	-----

<sup>1</sup> PINOL J.-L. (1991, p. 199).

<sup>2</sup> PERROT P. In GOUBERT J.-P. (1988, p. 48).

<sup>3</sup> En effet, « *l'entrée en bourgeoisie se marque par l'embauche d'au moins une bonne ; avoir deux personnes à son service est une moyenne honorable, mais il est tentant, quand cela est possible, d'en avoir plus.* » LEQUIN Y. In DUBY G. (1983, p. 493).

Ainsi, les **potentialités d'un confort résidentiel** existent mais leur exploitation paraît encore limitée à l'aube du XX<sup>e</sup> siècle. Les bourgeois commencent bien à restructurer leurs maisons ou leurs appartements mais le personnel domestique reste l'emblème de la richesse. Cette classe aisée ne se lance pas dans une course effrénée de l'accaparement des premiers ustensiles ménagers qui sont encore trop bruyants ou trop encombrants. L'exemple du réfrigérateur est révélateur : alors qu'il a été inventé dans les années 1850, il faudra attendre la conception et la commercialisation industrielles (années 1930), ainsi que l'avènement du réseau électrique pour que cet élément de cuisine intègre certains foyers<sup>1</sup>. En effet, malgré une première apparition publique de l'électricité à Paris en 1881 et l'engouement porté à son sujet vers la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, sa propagation reste lente : en 1906 moins de 3 000 communes en sont pourvues, et 7 000 en 1913. De toute manière, quelle est l'utilité d'un réfrigérateur si le domestique est payé pour chercher des produits frais sur le marché qui se trouve à proximité ? Les mœurs n'évoluent pas très vite.

Cependant, une **idée de droit au confort urbain résidentiel** naît dans les années 1880, notamment par l'intermédiaire des actes d'urbanisme ou des nouvelles constructions. Il s'agit en particulier de l'avènement de l'habitat social. Le problème du logement ouvrier, déjà évoqué, trouve une résolution partielle dans les habitations à bon marché (H.B.M.), après que diverses opérations privées — comme celles de C. FOURIER en 1822 et G. VEUGNY en 1851 pour citer les plus grandes — ont été entreprises. L'industriel J. SIEGFRIED et le magistrat G. PICOT font adopter une loi le 30 novembre 1894 ouvrant la création de comités locaux d'H.B.M. Par cette entremise, l'Etat se responsabilise afin de donner à tous ces citoyens des moyens décents de se loger, dans un minimum de confort en prônant une politique de faibles loyers.

#### Apparition du confort urbain résidentiel ⇔ Revendication du confort urbain résidentiel

D'autres lois succéderont, notamment la loi dite LOUCHEUR (1928)<sup>2</sup>, visant à augmenter les subventions et prévoyant un plan de construction à grande échelle, qui ne sera pas respecté pour cause de crise. Sur les 1 800 000 logements construits entre 1919 et 1939, on n'en compte que 175 000 de type H.B.M. et 120 000 avec l'aide de sociétés de crédit immobilier<sup>3</sup>, alors que la population urbaine ne cesse d'augmenter. Ces mesures n'empêchent pas de voir le parc de logements se dégrader de plus en plus : les îlots insalubres "officiels" de Paris passent de 6 en 1906 à 16 en 1936. En donnant une existence légale au logement social, l'Etat entame une logique de progrès social qui se concrétise d'abord par le confort de vivre sous un toit pour les populations modestes.

\*   \*  
\*

Résumées dans la figure 1.1 qui reprend les quatre éléments clés développés au cours de ce premier chapitre, deux idées fortes se dégagent en caractérisant **des** confort variant selon l'histoire, la culture et la catégorie sociale des habitants :

- la première trouve son origine dans un sens universel qui se rapproche de l'aspiration au bonheur par le terme de **réconfort**. La difficulté est de saisir ce type de confort, subjectif et

<sup>1</sup> En 1954, seuls 7% des ménages français sont équipés d'un réfrigérateur. Nous y reviendrons en infra §1.2.

<sup>2</sup> Entre-temps s'établit la première réglementation de la construction neuve en février 1902 sur la protection de la santé publique avec le règlement sanitaire départemental type. Cf. DREYFUS J. (1990, p. 91).

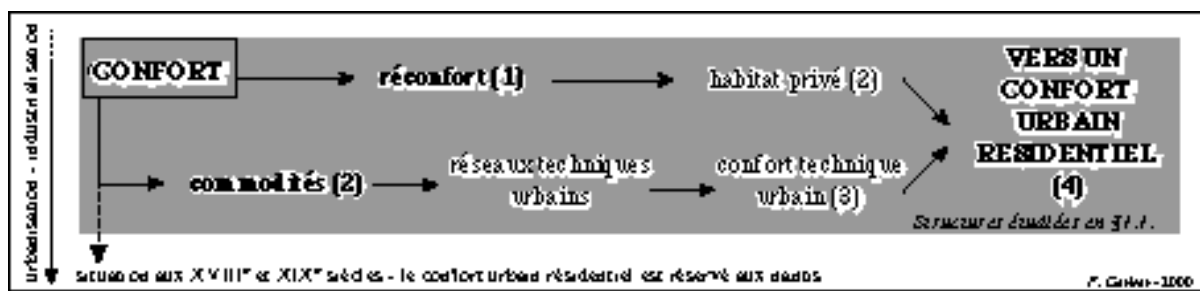
<sup>3</sup> Source : STEBE J.-M. (1995, p. 20).



abstrait. Il tombe en déliquescence vers le XIX<sup>e</sup> siècle mais retrouve une place centrale au XX<sup>e</sup> ;

- la seconde trouve sa signification dans l'émergence d'un **confort urbain résidentiel**, technique et économique, qui lentement domine les aspirations d'une population en quête de nouveauté, de profit, de marquage social. Cantonné dans un domaine, la résidence, ce confort devient par conséquent plus palpable, concret par sa technicité.

Figure 1.1. – Confort urbain résidentiel ; son apparition



Les XVIII<sup>e</sup>, XIX<sup>e</sup> siècle et le début du XX<sup>e</sup> s'étalent donc comme une époque charnière d'un changement où l'individu réclame le confort — s'il peut se le permettre. Pourtant c'est ici que la société moderne trouve ici ses racines, et le confort urbain résidentiel, « *multiple, entendons par là propice à toute combinaison* »<sup>1</sup>, en est une marque indélébile. Dans le même temps, cette coupure rend compte de la mise en place définitive de la ville industrielle : elle se fixe dans les années 1950, « *et chacun acceptera aisément cette convention tant la lenteur d'évolution de nos structures économiques et le conservatisme de nos mœurs et coutumes [...], au cours de l'entre-deux-guerres et même au temps du dernier après-guerre, sont des constats communément reçus* »<sup>2</sup>. Bien que peu de personnes accèdent encore au confort durant toute cette période, la rationalisation éco-sociale et l'avènement de l'urbanisation créent un contexte spatial de concentration physique et humaine tel qu'une revendication d'un droit au confort résidentiel, donc économique et technique, s'installe, petit à petit mais inexorablement. Le partage est d'ores et déjà consommé entre confort/réconfort et confort/technique dans le contexte du logement. En effet, l'Homme occidental se conforte, si l'on peut dire, dans le progrès. Malgré la diversité des modes de développement économique et des pensées sociales, le confort est pour cet Homme synonyme de développement économique et social, dont l'apogée sera la période des Trente Glorieuses.

<sup>1</sup> LE GOFF O. (1993, p. 55).

<sup>2</sup> AGULHON M. In DUBY G. (1983, p. 7).

## CHAPITRE 1.2.

### ***L'UNIFORMISATION DU CONFORT URBAIN RESIDENTIEL, PREAMBULE A LA GENTRIFICATION***

De la ville préindustrielle, engendrant un peuple et aristocratique et, par la suite, bourgeois, la ville industrielle devient mécanisée, la suprématie des élites devient flagrante, et les écarts entre ouvriers et nantis s'aggravent. Les conséquences peuvent être graves au niveau du logement où le patriciat urbain s'enrichit tandis que les classes populaires ne profitent guère de l'industrialisation : l'investissement de l'Etat dans les H.B.M. remet difficilement en question la ploutocratie urbaine.

Bien que des progrès sensibles soient atteints pour les ouvriers, en ce sens qu'ils ne courent plus le risque de mourir de faim, les difficultés pour se loger restent présentes. L'idée d'un partage du confort commence à prendre le pas ; « *à la Belle Epoque, le phénomène de la vie chère a remplacé celui de la disette. Ce n'est pas un mince progrès mais il signifie aussi une frustration nouvelle* »<sup>1</sup> qui marque le passage de la nécessité physiologique de (sur)vivre à une envie de confort urbain résidentiel pour une large partie de la population<sup>2</sup>. Cette étape emprunte la voie d'une amélioration des conditions de vie<sup>3</sup>, lente mais indéniable. On se dirige subrepticement, et ce, malgré la crise du logement en France, vers un mode de vie urbain. Autant la croissance démographique et urbaine était spectaculaire dans la France industrielle — confinée cependant dans les grandes métropoles régionales, la capitale et les régions industrielles localisées —, autant une brusque accélération d'urbanisation après 1945 atteint tous les niveaux hiérarchiques des villes.

Le **confort urbain résidentiel** devient par ce biais la condition *sine qua non* du progrès social en pleine expansion à partir des années 1950, tout en sachant que sa revendication reste présente : l'assise spatiale de ce développement urbain n'est pas homogène pour autant. Les disparités intra-urbaines paraissent parfois flagrantes par rapport à la mise en place des normes

---

<sup>1</sup> LAQUIN Y. In DUBY G. (1983, p. 504).

<sup>2</sup> Nous pouvons rapprocher cette remarque de la hiérarchie des besoins de A. MASLOW (1954) cité dans C. TOBELEM-ZANIN (1995, p. 91-92) et A. CUNHA (1988, p. 192). Il y distingue cinq niveaux : physiologiques, sécuritaires, sociaux d'interaction et de communication, d'estime et d'accomplissement de soi. Le passage suggéré passe du besoin physiologique (se nourrir, boire...) au besoin sécuritaire (se loger).

<sup>3</sup> Conditions de vie, modes de vie, cadres de vie, styles de vie... sont des notions dont les définitions seront données en §3.2.1.

de confort qui deviennent de plus en plus technicisées. Les centres-villes, notamment, qui n'ont pas été entièrement touchés par l'haussmannisation, périssent, tant au niveau de leurs fonctions que de leur population. Pour essayer d'y remédier, la rénovation urbaine tente une politique de (re)centralisation qui n'est pas étrangère à l'amorce de la gentrification.

### 1.2.1. Diffusion du confort résidentiel

Il convient de comprendre, en premier lieu, les bouleversements intervenus dans les activités et les aspirations des habitants français entre l'après-guerre et la crise des années 70-80. En effet, la rapidité de développement de la technique et de l'urbanisation entraîne, pour l'essentiel, un changement des mentalités et des conditions de vie en général : « *Cette consommation effrénée d'espace, facilitée par le développement des transports, s'est accompagnée de modifications radicales dans les genres de vie urbains, dans les rapports de l'homme au milieu.* »<sup>1</sup> Les aspirations des citadins, mais également des ruraux, deviennent différentes et plus exigeantes en matière de confort résidentiel. La notion de confort elle-même a tendance à se **complexifier** dans le temps.

#### 1.2.1.1. Les changements des conditions sociales

Sans entrer dans les détails chiffrés que proposent de nombreux ouvrages<sup>2</sup>, nous commentons les grandes tendances françaises qui nous semblent importantes pour la compréhension de l'évolution de la société, sans tomber dans le déterminisme statistique et quantitatif<sup>3</sup>. En effet, nous n'exposons pas les causes en soi mais bien un état des lieux schématisé des structures de la population française.

En 1954, passant de 56% de population urbaine en France à 62% en 1962, le taux d'urbanisation atteint 73% en 1975. Bien qu'il y ait de forts contrastes régionaux dans cette évolution, la population totale ne cesse d'augmenter, allant de 42,78 millions (23,9 millions de citadins) pour le premier recensement cité, à 52,6 millions (38,4 millions d'urbains) en 1975. Alors que l'après-guerre fait ressortir « *le poids de l'immuable* » selon l'expression de D. BORNE (1990), les Trente Glorieuses vont bouleverser les données économiques, démographiques et sociales en général.

##### 1.2.1.1.1. Les grandes tendances démographiques

Outre l'augmentation rapide des habitants, les structures évoluent. Alors que la France avait la population la plus âgée du monde après la deuxième guerre mondiale, essentiellement du fait de la baisse précoce de la fécondité par rapport aux autres pays, le **rajeunissement** (tableau 1.2) l'emporte jusqu'en 1975 grâce à la hausse de la fécondité et malgré l'allongement de la durée de vie. La tendance dans les années 80 est à nouveau à un léger vieillissement.

<sup>1</sup> BARRERE P., CASSOU-MOUNAT M. (1980, p. 9).

<sup>2</sup> Pour en citer quelques-uns : BARRERE P., CASSOU-MOUNAT M. (1980), PARODI M. (1981), PINCHEMEL P. (1981), BORNE D. (1990), NOIN D., CHAUVIRE Y. (1991)...

<sup>3</sup> « *Le chiffre n'est jamais une donnée brute. Pour ranger les Français dans une catégorie, les statisticiens élaborent d'abord cette catégorie. Le concept précède le chiffre.* » BORNE D. (1990, p. 8).

Tableau 1.2. - Groupes d'âge de la population française de 1946 à 1997 (en %)

	Trente Glorieuses			1980	1990	1997
	1946	1962	1975			
Jeunes (0-19 ans)	29,5	32,2	30,7	30,6	27,8	25,9
Adultes (20-59 ans)	54,5	49,7	50,4	52,4	53,2	53,8
Personnes âgées (60 ans et plus)	16,0	18,1	18,9	17,0	19,0	20,3

Source : I.N.S.E.E. (1997, p. 25).

Les mutations familiales, perceptibles dès les années 60, sont considérables. Le nombre de personnes par famille se réduit, copiant le modèle américain. Les rôles au sein des ménages deviennent flous, le nombre de femmes actives augmente. La nuptialité baisse dès 1972<sup>1</sup>, l'âge au premier mariage évolue : il passe de 26,2 ans pour les hommes en 1957 à 24,5 ans en 1974 et à plus de 29 ans dans les années 90 ; les femmes suivent proportionnellement la même courbe. La progression des unions libres renforce la baisse de la nuptialité. En outre, le nombre de divorces augmente très légèrement dans les décennies 1950-60 (environ 50 000 par an), tandis que ce chiffre double dans les dix ans qui suivent.

Les structures des ménages qui en résultent sont résumées ci-après (tableau 1.3). L'augmentation du nombre de ménages est nette jusqu'en 1975 et va continuer dans les décennies qui suivent. La progression des petits foyers est explicite.

Tableau 1.3. - Structure familiale des ménages (en %)

Nomenclature I.N.S.E.E. <sup>2</sup>	Trente Glorieuses		1982	1990
	1968	1975		
Homme seul	6,4	7,4	8,5	10,1
Femme seule	13,8	14,8	16,0	17,1
Famille monoparentale	2,9	3,0	3,6	4,6
Couple sans enfant	21,1	22,3	23,3	23,6
Couple avec enfant	36,0	36,5	36,1	32,9
Ménage complexe	19,8	16,0	12,5	11,7
Nombre de ménages (en millions)	15,8	17,5	19,6	21,5

Source : I.N.S.E.E. (1997, p. 29).

La taille moyenne des ménages a considérablement diminué. La structuration du modèle traditionnel, qui voyait encore parfois des parents ou grands-parents, éloignés ou non, loger chez les enfants, se désagrège. En 1952, hommes et femmes confondus, il existe 19,6% de ménages n'incluant qu'une personne contre 27,2% en 1990. Les couples ayant une descendance nombreuse deviennent rares, bien que le couple lui-même reste la catégorie principale formant un ménage. Les familles monoparentales, constituées le plus souvent à la suite d'une séparation (divorce, décès...), augmentent sensiblement. La proportion des personnes seules progresse encore plus fortement.

Les **taux relatifs aux naissances** perturbent aussi les structures démographiques durant cette période. Par exemple, le taux brut de natalité était de 20,5‰ en 1950 ; il passe 15 ans plus tard à 17,7‰ pour atteindre 14,9‰ en 1980 (12,6‰ en 1996). Le nombre de naissances absolu

<sup>1</sup> Elle atteint son maximum à cette date : plus de 8 mariages pour 1000 habitants.

<sup>2</sup> Une famille monoparentale comprend un parent isolé et un ou plusieurs enfants célibataires de moins de 25 ans n'ayant pas d'enfant. Un couple est un couple de fait, légitime ou non. Un ménage complexe est constitué de plusieurs couples ou d'une famille avec ascendants, des collatéraux ou un enfant devenu adulte, ou de plusieurs personnes sans lien de couples ou de filiation.

est au plus bas en 1975 avec environ 750 000 bébés (850 000 trois décennies auparavant). En réalité, trois périodes de fécondité résument la tendance des naissances :

- 1946-1947 : rapide montée du taux de fécondité qui “rattrape” les chutes occasionnés par la guerre ;
- 1948-1964 : maintien de la fécondité à un taux relativement élevé (2,7 à 2,9 enfants par femme en âge de féconder (selon l’I.N.S.E.E., de 15 à 49 ans) ;
- 1965-1975 : chute brutale du taux, il passe à 1,8 ; la chute se poursuit durant les années 80 et 90.

La **mortalité** en France renforce les changements évoqués. Elle se concrétise essentiellement par l’augmentation de l’espérance de vie<sup>1</sup> — 62,5 ans en 1946 pour l’ensemble de la population à plus de 72 ans en 1975, pour passer à près de 80 ans en 1995 — et surtout par la chute spectaculaire du taux de mortalité infantile : 54 pour 1000 enfants en 1950 à 13‰ en 1975, la baisse continue dans les années 80-90 (5‰ en 1995).

Nous ne reviendrons pas sur les causes de ces bouleversements, sachant que plusieurs explications s’opposent et se complètent :

- l’explication psycho-sociologique « *considère que la baisse de la fécondité intervenue dans les années 60 est liée à un grand changement dans les mentalités, caractérisé par la revendication de l’égalité des sexes, la promotion de la femme, la baisse de la nuptialité* »<sup>2</sup>. La décohabitation des ménages, liée à la hausse des divorces non compensée par l’union libre, et la volonté d’indépendance des enfants, accélèrent ce processus ;
- la cause démo-économique : l’entrée d’une forte population active jeune sur le marché du travail, malgré le plein-emploi de cette période, occasionne des élasticités dans le cycle de vie et crée ainsi un retard sur le calendrier des naissances ;
- les progrès techniques, dans le domaine de la médecine, les efforts de prévention, la hausse du niveau d’instruction..., ont favorisé la baisse de la mortalité.

#### 1.2.1.1.2. Les variations économiques

Ici aussi, seules les grandes variations seront résumées succinctement. Pour saisir les plus fortes évolutions françaises, le moyen le plus simple est encore d’observer les transferts par secteur d’activité (tableau 1.4.A), classification établie l’économiste australien C. CLARK<sup>3</sup> où un secteur regroupe l’ensemble des entreprises qui ont la même activité principale.

Tableau 1.4.A. - Evolution des secteurs d’activité français - 1949 à 1995 (en millions, arrondis)

Secteurs	Trente Glorieuses					
	1949	1954	1968	1975	1982	1995
Agriculture	5,9	5,3	3,5	2,2	1,9	1,1
Industrie et B.T.P.	6,2	6,7	7,7	8,2	7,3	6,0
Services	7,0	7,8	9,8	11,1	13,4	15,0
Total	19,1	19,8	21,0	21,5	21,7	22,1

Source : I.N.S.E.E. (1997, p. 131).

<sup>1</sup> Les disparités demeurent cependant fortes entre les deux sexes du point de vue de la longévité, le niveau d’instruction et le niveau social sont des facteurs secondaires.

<sup>2</sup> NOIN D. (1991, p. 83).

<sup>3</sup> In CAPUL J.-Y., GARNIER O. (1997, p. 323).

Il existe de véritables « migrations de la population active »<sup>1</sup> qui sont nécessaires à l'économie contemporaine. La permanence du secteur du bâtiment et de l'industrie, voire son augmentation jusque dans les années 70, ressort aisément. Cependant, le seuil des huit millions ne sera plus dépassé par la suite, atteignant son maximum au début de la crise du pétrole : « *En réalité, rien ne sera moins industriel que le genre de vie né de la civilisation industrielle* » remarque J. FOURASTIE (1989, p. 135). Les services, quant à eux, compensent, bon an mal an, la perte subie dans l'agriculture. La composition socioprofessionnelle de la population active apporte plus de précision par rapport à la division précédente (tableau 1.4.B).

Tableau 1.4.B. - Catégories socioprofessionnelles (C.S.P.) en France - 1954 à 1996 (en %)

C.S.P.	Trente Glorieuses			1982	1990	1998
	1954	1962	1975			
ouvriers	34,8	39,1	37,3	32,9	30,4	27,4
employés	16,1	18,4	23,4	26,6	27,6	29,8
cadres moyens	5,8	11,0	16,0	16,9	18,8	20,0
cadres supérieurs, professions libérales	2,9	4,7	7,1	8,1	10,7	12,3
patrons du commerce/industrie	13,0	10,9	8,1	7,8	7,3	6,5
agriculteurs	26,7	15,9	7,8	6,3	3,2	2,7

Sources : PARODI M. (1981, p. 202) et I.N.S.E.E. (1999, *Données sociales*, p. 148).

En effet, les ouvriers constituent au départ la fraction la plus importante de la structure des actifs français. Parler de tertiarisation<sup>2</sup> paraît donc *a priori* excessif pour les Trente Glorieuses, bien que le secteur des services augmente ses effectifs, passant de 7 à plus de 11 millions de personnes : cela se ressent au niveau de la proportion des cadres moyens qui triple en trente ans, les techniciens et les employés doublent leur effectif. Cet accroissement s'explique par la baisse relative des patrons et artisans, tandis que le taux des agriculteurs chute allègrement. Cependant, les années 80 voient une baisse du pourcentage des ouvriers, n'assurant plus que 27% en 1998.

Une mobilité socio-spatiale sans cesse grandissante se développe grâce notamment aux nouveaux moyens de communication. La désindustrialisation, plus ou moins compensée par la tertiarisation, accélère ce processus. La logique « *du tas de sable* »<sup>3</sup> rappelle que l'évolution de l'emploi renforce la concentration et la spécialisation. Avec un (re)développement des fonctions urbaines centrales et une diversification des activités du secteur tertiaire, deux formes spatiales se déploient depuis au moins vingt ans :

- la première est une forme centrale — **centralisation** — avec de nouveaux centres d'affaires et commerciaux, complexes d'hôtels, de bureaux, de grands magasins. Les "Halles" de Strasbourg ou de Paris qui se situent en plein cœur de la ville en sont quelques exemples, formant des centralités<sup>4</sup> fonctionnelles et matérielles qui pérennisent en quelque sorte le rôle de concentration du cœur urbain ;

<sup>1</sup> FOURASTIE J. (1989, p. 127 et suivantes).

<sup>2</sup> B. MERENNE-SCHOUMAKER (1996, pp. 19-20), dans une comparaison internationale des pays développés — chiffres de 1993 —, propose trois catégories de pays : les très tertiarisés (plus de 70%) comme les Etats-Unis ou les Pays-Bas, les moyennement tertiarisés (entre 65 et 70%), à savoir la France ou l'Allemagne et les faiblement tertiarisés (moins de 65%) tels la Finlande ou l'Allemagne.

<sup>3</sup> C. TERRIER (1996, p. 243) évoque une « *spécialisation qui s'accroît entre le centre et la périphérie : lorsqu'on rajoute une pelletée de sable au sommet du tas [de sable], ce sont les cailloux et les plus gros grains qui roulent le plus loin à la périphérie? Il n'est pas infondé d'établir une analogie avec le comportement des ménages ou des entreprises.* »

<sup>4</sup> Prise dans son acception uniquement économique pour le moment, la centralité se qualifie, d'après la théorie des lieux centraux, comme « *l'action d'un élément sur sa périphérie. Elle a été définie comme une notion*

- la seconde est caractérisée par une forme spatiale périphérique — **étalement** — installée à proximité des grands axes de transport : supermarchés et autres grandes surfaces spécialisées dans différents domaines (jardinage, loisirs, bricolage, automobile...). La centralité ne se limite plus au centre de la ville, mais les fonctions se déploient dans les zones périurbaines, répondant à une demande de plus en plus forte des habitants et à une concurrence de plus en plus rude entre les commerces et les services<sup>1</sup>. Nous aborderons plus en détail ce thème par la suite.

Il convient cependant de relativiser les effets de la tertiarisation. Les besoins, en terme d'espace par actif dans ce secteur, sont plus faibles que dans le secteur industriel et les besoins en matières premières presque nuls<sup>2</sup>, puisqu'il s'agit surtout de matière "grise". Ces facteurs dénotent de la montée rapide du salariat et du travail féminin. Tous ces bouleversements économiques transforment la structure de la société, et par là même ses modes de pensée et de conditions de vie. En effet, ces changements ne sont pas sans conséquence par rapport aux salaires. Ainsi, le salaire moyen net passe de l'indice 100 (francs constants) en 1951 à près de 300 en 1975<sup>3</sup>, représentant une multiplication par trois des pouvoirs d'achats — en tenant compte de l'inflation, pourtant très forte à cette époque. Les horizons offerts au salariat s'élargissent : le progrès économique, la croissance industrielle<sup>4</sup> entraînent un progrès social indéniable grâce, entre autres, aux hausses des revenus<sup>5</sup>. Le mode de vie des Français se tourne doucement vers la modernité, bien que certaines résistances existent encore. De même, un véritable mode de vie urbain se déclare où « *la progression du salariat signe d'un véritable marqueur la pénétration urbaine dans les campagnes et les formes d'organisation économique qui leur sont attachées* »<sup>6</sup>. Il n'est pas possible de passer sous silence ces évolutions qui concourent à renforcer indéniablement le confort résidentiel lors de ces Trente Glorieuses.

#### 1.2.1.2. Une évolution des modes de vie : la normalisation du confort résidentiel

Dans un premier temps, le monde ouvrier, dont les effectifs augmentent, cherche ses marques. Dès la Libération, des mouvements se créent, les syndicats prennent de l'ampleur, les nouveaux patrons de l'industrie suivent et réagissent plus ou moins positivement à cette émancipation. La stabilité du groupe ouvrier, possible grâce aux diverses revendications qui dénotent une prise de conscience collective, permet sa lente homogénéisation interne. Il en

---

*hiérarchisée de desserte et d'attraction par W.E. CHRISTALLER en 1933. Elle dépend du pouvoir d'attraction ou de diffusion de cet élément qui repose à la fois sur l'efficacité du pôle central et sur son accessibilité. L'élément peut être un centre urbain, un équipement polarisé plus spécialisé (centre commercial, culturel, financier, administratif...). [...] Elle varie en fonction des changements techniques, économiques ou politiques.* » CHOAY F., MERLIN P. (1996, p. 138). Cette évolution doit être soulignée en vue de son analyse temporelle, spatiale, voire éventuellement sémantique par après.

<sup>1</sup> M. CASTELLS (1973b, p. 284) précise qu'il « *est maintenant admis que le centre urbain n'a rien à voir avec la centralité géographique dans une aire urbaine, et que cette position centrale, quand elle existe, est le résultat d'un processus fonctionnel* ». De même, stipule-t-il, l'étalement urbain alimente la concentration de certaines fonctions suivant la loi du marché.

<sup>2</sup> Bien que les bureaux informatisés nécessitent certaines matières premières précieuses et donc chères.

<sup>3</sup> Source I.N.S.E.E. (1997, p. 91).

<sup>4</sup> Le taux de croissance du P.N.B. annuel moyen en France est de 5% entre 1950-1960 et de 5,8% dans la décennie suivante, alors qu'entre 1970 et 1973 il n'arrive qu'à 1,6% en moyenne annuelle. Cf. PARODI M. (1981, p. 48).

<sup>5</sup> On pourrait également évoquer l'apparition de la sécurité sociale, des allocations familiales, du salaire minimum... Mais l'histoire économique ne nous intéresse que pour signaler certains repères sociaux qui se répercutent dans la consommation des ménages et leur hausse des conditions de vie.

<sup>6</sup> BURGEL G. (1993, p. 72).

découle une volonté de se fondre dans le corps salarié tout entier. L'urbanisation qui se développe dans les années 50 y contribue également, de même que la pauvreté relative des ouvriers, l'insécurité qui règne dans la tâche et les conditions d'habitat souvent précaires. En effet, la récession dans le logement est sévère : 400 000 logements détruits durant la guerre, 1 400 000 endommagés, soit un cinquième du parc de 1939<sup>1</sup> ; 750 000 résidences étaient considérés comme insalubres (absence d'eau courante, exigüité des pièces, surpeuplement). Devant la lenteur de l'engagement du secteur privé dans le logement, le manque de politique du logement depuis plusieurs décennies, l'Etat, qui prend un rôle centralisateur grandissant, constate<sup>2</sup>, bien que tardivement, la nécessité de la construction de nouveaux immeubles. En 1956, d'après une enquête du ministère du Logement<sup>3</sup>, 42% de logements n'ont pas d'eau courante, 73% ne disposent pas de W.C. intérieurs et 90% des résidences ne possèdent pas de salle d'eau (baignoire ou douche) ; le confort résidentiel ne se partage pas encore.

Pourtant, une volonté de modernité s'affiche très nettement de la part de la population en général. Cette tendance à la modernité représente le basculement d'une "vieille" France vers le renouveau. Au niveau du logement, la Charte d'Athènes<sup>4</sup> avec LE CORBUSIER symbolise l'avènement du progrès économique et social. Le discours est à la modernisation, dont le confort résidentiel devient un symbole emblématique.

#### 1.2.1.2.1. Le confort (urbain) résidentiel, synonyme de progrès

Avec les pénuries rencontrées dans le secteur du logement, le confort prend une nouvelle dimension du fait de l'intervention de l'Etat et de la création de "normes" pour bien ancrer, dans les usages de la population, ce minimum de confort auquel tout le monde pense avoir droit : le confort résidentiel, concrétisé et institutionnalisé par la normalisation, mesurable quantitativement, prend à partir des années 50 toute sa signification ; la revendication du début du XX<sup>e</sup> siècle laisse place à l'uniformisation.

Revendication confort urbain résidentiel ⇔ Uniformisation confort urbain résidentiel

L'idéologie politico-urbanistique s'empare, par le biais du progressisme et du fonctionnalisme architecturaux, des normes et du minimum confortable pour régir les futures constructions des logements sociaux. Loin de toucher uniquement la France<sup>5</sup>, ce courant urbanistique<sup>6</sup> prône la coupure franche et directe avec le passé, en se tournant résolument vers l'avenir. Le mouvement tient à la séparation des fonctions essentielles (à savoir : habiter, travailler, circuler, se cultiver) dans la ville par le zonage. Ce mouvement participe en fin de compte au courant hygiéniste déjà relaté : la circulation, l'air et le soleil sont des préoccupations

<sup>1</sup> Source : STEBE J.-M. (1995, p. 21).

<sup>2</sup> La volonté de l'Etat était d'abord de reconstruire les infrastructures défailantes et les immeubles en tant que réparation de guerre, ce qui était de loin insuffisant. Avec l'appel de l'abbé Pierre en 1954 et l'opinion publique alertée par les médias, les institutions politiques vont devoir prendre des mesures.

<sup>3</sup> Source : STEBE J.-M. (1995, pp. 26-27).

<sup>4</sup> La Charte d'Athènes est un « *manifeste d'urbanisme élaboré durant la session de 1933 des congrès internationaux d'architecture moderne (C.I.A.M.) sous la direction de Le Corbusier [...]* », *Petit Larousse* (1992). Nous retiendrons dans la définition le terme repris de "modernité".

<sup>5</sup> Brasilia en 1957, est l'œuvre L. COSTA, architecte faisant partie des Congrès Internationaux d'Architecture Moderne (C.I.A.M.) fondés en 1928 et rassemblant diverses nationalités.

<sup>6</sup> Les architectes ne se distinguaient pas forcément des urbanistes à cette époque. LE CORBUSIER (1946) disait, dans *Manière de penser l'urbanisme*, que « *l'urbaniste n'est pas autre chose que l'architecte* ».



majeures pour que des espaces vides et verts soient installés. La centralisation politique accentue l'emprise de la nouvelle construction urbaine : de nombreuses lois sont promulguées pour l'habitat social, pour la restructuration des centres-villes, point sur lequel nous aurons à rediscuter. Les matériaux utilisés doivent être nouveaux, comme le béton ou l'acier. La rationalisation économique de cette idéologie sous-tend une construction rapide, rentable, productive : la légende des "chemins de grue", avec l'utilisation maximale de la voie ferrée sur laquelle roule la grue, fait son chemin ; les "grands ensembles" en sont le résultat à partir de la création des Z.U.P. en 1958. Cet engouement est partagé à l'époque par beaucoup de personnes, J.-M. STEBE (1995, pp. 28-30) le précise : « *Chaque ville veut sa barre et sa tour, nouveaux symboles de l'urbanité. Au total 195 Z.U.P. auront été construites, représentant 803 000 logements. Ces opérations urbaines, qui ressemblent quelquefois à un palmarès d'exploits [...], sont à l'époque l'objet de nombreuses convoitises. [...] De nombreux Français issus de différents milieux sociaux [...] veulent accéder aux nouveaux logements collectifs qui disposent de "tout le confort" : chauffage central, eau courante, salles de bain, W.-C. intérieurs et indépendants, ascenseurs, vide-ordures...* » Ici, le "tout confort" se définit en terme hygiéniste. Les H.L.M., construits à partir de ce moment-là, proposeront effectivement des logements suivant les normes fixées : 93,5% des H.L.M. bâtis jusqu'en 1970 disposent de W.-C. et d'installations sanitaires, contre 51,4% en moyenne pour les résidences principales.

La technicisation du confort est alors flagrante, nonobstant le fait qu'il s'agit, pour les conditions de logement, d'un progrès sans équivalent. Toute une infrastructure sous-jacente (réseaux d'eau, d'électricité...) est nécessaire pour la mise en place de l'uniformisation de ces nouveaux lieux d'aisance et de facilités ménagères. Il est à ce propos éloquent de citer J. FOURASTIE qui, en 1963 (éd. de 1989, pp. 275-276), parlait en ces termes de la future maison de 1975 : « *L'habitat qui prévaudra dans la civilisation tertiaire n'a donc rien à voir avec la triste agglomération des temps secondaires. [...] La maison de l'avenir sera une véritable machine qui, en plus du chauffage et de l'éclairage, fournira un grand nombre de soins personnels [...]. L'équipement de confort et d'agrément permet un repos varié (radio, cinéma, phono). L'équipement de soins personnels, enfin, développe l'hygiène publique, accroît le respect de l'homme pour sa propre personnalité, et améliore fortement la qualité esthétique du spectacle offert par le troupeau humain.* » L'avènement du confort permet une petite révolution des mœurs et du genre de vie, notion liée, selon le même auteur, à la satisfaction des besoins et aux aspirations « *dont l'évaluation en monnaie est pratiquement impossible* » (1989, p. 270).

Par ailleurs, un règlement de la construction, mis en place en octobre 1955 par un organisme de tutelle, le Centre Scientifique des Techniques du Bâtiment<sup>1</sup> (C.S.T.B.), adopte ces normes techniques. Les insuffisances en nombre de logement semblent peu à peu disparaître (tableau 1.5) ; l'augmentation du parc est considérable à la fin des années 70, de même que leur amélioration substantielle. Les villes en tirent allègrement partie.

<sup>1</sup> Le C.S.T.B. « *reste encore à l'heure actuelle l'un des principaux acteurs en matière de normalisation et de conceptualisation du confort.* » LE GOFF O. (1993, p. 79). A priori, ceci tend à prouver la technicisation du confort.

Tableau 1.5. - L'amélioration du parc de logement (confort résidentiel)

classification I.N.S.E.E. des logements	Trente Glorieuses					
	1954	1970	1978	1984	1992	1996
sans eau	ND	5,7	1,3	0,4	0,2	0,1
eau seulement dans le logement	58,7	27,9	15,6	7,5	2,8	1,6
eau + WC	26,5	10,5	6,0	4,4	2,0	1,3
SDB sans WC	ND	4,5	4,0	2,8	1,2	1,1
WC-IS <sup>1</sup> sans CC	9,2	11,8	11,0	8,7	7,0	7,3
WC-IS+CC	5,6	15,3	17,8	18,5	19,2	8,0
WC+SDB-CC	ND	5,3	5,7	6,6	7,0	18,8
WC+SDB+CC	ND	19	38,6	51,1	60,6	61,8
confort "minimum" (IS + WC)	14,8	51,4	73,1	84,9	93,8	95,9
nombre de résidences principales (milliers)	13 402	16 407	18 641	20 093	22 131	23 286

Sources: I.N.S.E.E. : R.P. 1954, p. 121, T.E.F. (1978, p. 45), T.E.F. (1998, p. 49).

Ce seront, au total, plus de 8 700 000 logements construits en trente ans ; un ménage sur deux vit dans un logement neuf ou récent à la fin des Trente Glorieuses, dont les normes modernes de confort technique (raccordements aux réseaux techniques) sont assurés. Dorénavant, le confort urbain résidentiel uniformisé pourra s'appeler confort résidentiel.

Uniformisation confort urbain résidentiel ⇔ Confort résidentiel Confort résidentiel = habitat équipé du confort technique que le ménage exploite	(1)
---	-----

Cette petite définition, incomplète pour le moment, méritera que l'on s'y attarde par la suite. En tous les cas, la progression démographique s'effectue encore essentiellement dans le milieu urbain, notamment des villes de plus de 20 000 habitants : 2%/an entre 1954 et 1962 pour ralentir à 0,4% dans la période censitaire suivante. Les petites unités urbaines prennent le relais à partir de 1968, dont les villes nouvelles font partie. Sans s'attarder sur la création de ces neuf villes sorties de terre, dès 1969, il est toutefois intéressant de noter que ces opérations d'urbanisme veulent réconcilier en un lieu toutes les voies du modernisme rassemblant le confort résidentiel d'un côté et les équipements de l'autre : dotées d'écoles, de transports en commun et d'une accessibilité améliorée du fait des rocade autoroutières, d'emplois, de services et de logements, les villes nouvelles offrent normalement un confort unique en son genre, mêlant adroitement confort et espace, « *entre nature et modernité* »<sup>2</sup>. Une ancienne habitante de Cergy, près de Paris, raconte : « *C'était fin 1974. On venait de se marier. Jusque-là, on avait habité dans une ville de grande banlieue : un logement de 250 francs par mois mais pas de salle de bains et une cuisinière à charbon. Nous n'étions pas loin de Cergy. Patrick aime regarder les immeubles, les styles d'architecture. Moi aussi, je trouvais ça bien. J'aimais ce modernisme ; il y avait dans cette ville toute neuve une idée de progrès. [...] Le jour d'emménager est venu. On n'en croyait pas nos yeux. Une vraie salle de bains qui marche. De la place à ne savoir qu'en faire. Et puis autour, le rêve. Un bois juste à côté. L'Oise au bout du bois.* » Ce témoignage apporte des éclaircissements sur les motivations d'un ménage qui, au début des années 70, vit encore dans des conditions indésirables alors que les nouveaux logements apportaient de la place au niveau intérieur, un **confort résidentiel**

<sup>1</sup> IS = installation sanitaire, SDB = salle de bains et CC = chauffage central (quel que soit le type de combustible). La différence entre l'IS et la SDB est que la dernière pièce d'eau, toujours d'après les définitions de l'I.N.S.E.E., possède une grande baignoire. Pour calculer le confort minimum, une simple somme a été effectuée : elle prend en compte les WC, IS et SDB sans se soucier du CC.

<sup>2</sup> Ces propos et les suivants sont recueillis dans *Télérama* n° 2622, avril 2000.

“spacieux” — que nous aborderons plus tard — et un confort technique indéniables. Cet engouement pour les villes nouvelles ne fait qu’accroître le mouvement d’étalement urbain, auquel participe pleinement l’urbanisation galopante des banlieues, dû essentiellement aux grands ensembles et au développement des lotissements : les villes-centres (tableau 1.6) sont plus ou moins délaissées durant cette période.

Tableau 1.6. - Evolution (habitants) des principales agglomérations françaises

	ville-centre			banlieue			agglomération		
	1962	1990	évol/an	1962	1990	évol/an	1962	1990	évol/an
Bordeaux	278 403	210 336	-0,87	233 110	486 028	3,87	511 513	696 364	1,29
Caen	91 720	112 846	0,82	29 369	78 644	5,99	121 089	191 490	2,08
Dijon	135 694	146 703	0,29	21 429	83 748	10,39	157 123	230 451	1,67
Lille	193 109	172 842	-0,37	637 543	786 392	0,83	830 652	959 234	0,55
Lyon	553 746	415 487	-0,89	401 744	846 736	3,96	955 490	1 262 223	1,15
Marseille	778 071	800 550	0,10	92 434	430 388	13,08	870 508	1 230 938	1,48
Montpellier	118 864	207 996	2,68	7 758	40 307	14,98	126 622	248 303	3,43
Paris	2 790 091	2 152 423	-0,82	4 806 855	7 166 398	1,75	7 596 946	9 318 821	0,81
Rennes	151 948	197 536	1,07	17 700	47 529	6,02	169 648	245 065	1,59
Strasbourg	228 971	252 338	0,36	79 037	136 145	2,58	308 006	388 483	0,93
Toulouse	323 724	358 688	0,39	46 542	291 648	18,81	370 266	650 336	2,70

Source : I.N.S.E.E. (1997, p. 19).

Pour exemplifier, la ville-centre<sup>1</sup> de Bordeaux perd près de 25% de sa population entre 1962 et 1990, Paris 11% — sa périphérie double quasiment —, tandis que la banlieue de Toulouse gagne plus de 600% pendant ces 28 années (contre seulement 10% de croissance pour la ville-centre) ! La construction neuve, pourvue de tout le confort technique, profite surtout aux grands ensembles situés à la proche périphérie des villes ; elle délaisse quelque peu le centre des villes, bien que des opérations de grande importance s’y déroulent, comme nous le décrirons par la suite.

Les différences entre les campagnes et les villes restent encore fortes jusque dans les années 1970 : ainsi, seules 54% des résidences des communes rurales possèdent le chauffage central, elles sont 76% en ville (hors agglomération parisienne) en 1975. L’écart est sensiblement équivalent pour les installations sanitaires. Selon une répartition néanmoins déséquilibrée qui accentue paradoxalement le problème des mal-logés, au fil des années, le confort résidentiel participe indéniablement à l’amélioration des conditions de vie de presque tous les habitants. Cette résidence symbolise donc le confort, avec le développement de sa structure fonctionnelle : cuisine/salle de bain, W.C. intérieurs, séjour(s) et chambre(s), où les équipements techniques se “greffent” dans les murs tandis que les équipements domestiques “meublent” la cuisine ou la salle d’eau. On tient à une non-promiscuité<sup>2</sup> (chacun a droit à sa chambre) où il reste possible de faire l’entretien soi-même — à l’inverse de la bourgeoisie pourvue de domesticité. Un véritable « *territoire domestique* »<sup>3</sup>, dans lequel la famille est petit à petit entraînée, se dessine,

<sup>1</sup> Pour chaque agglomération, selon l’I.N.S.E.E., il existe une ville-centre, correspondant à la ville principale, et une banlieue qui s’agglomère à la ville-centre dès que son ensemble d’habitations n’est pas séparé du plus proche de 200 m et qui comprend au moins 50 habitants.

<sup>2</sup> En 1962, on comptait en moyenne en France 1,01 personne par pièce. Ce chiffre est passé à 0,68 en 1990. Nonobstant les virgules, qui coupent d’une certaine manière les hommes en morceau, ce calcul statistique reflète bien pourtant comment l’espace en soi peut être considéré, du moins par les scientifiques, comme une notion particulière du confort, “spacieux” comme nous l’avons déjà signalé.

<sup>3</sup> SEZE C. (1994, p. 24).

avec ses valeurs standardisées, mais qui sous-entend une personnalisation propre à chaque ménage par le choix proposé des objets que la production économique délivre.

Un basculement s'opère dans l'acception du terme "confort" lui-même : le modèle dominant de confort devient technique et quantitatif. En effet, les différentes nomenclatures de l'I.N.S.E.E. reflètent ce "confort minimum" normalisé. O. LE GOFF (1993, pp. 80-90) en fait une étude précise dans son ouvrage. La correspondance entre la nomenclature choisie par ce service public et les normes techniques, fixées selon des conditions économiques, est flagrante. Ainsi, c'est en 1946 que les "éléments de confort", catégorisés en lieux et techniques, apparaissent pour la première fois dans un recensement. Les lieux considérés comme élément de confort sont les cabinets d'aisance et de toilette, la cuisine, prouvant par là la rareté de l'existence de pièces à usage spécifique. Cette normalisation technique volontaire de la part d'un organisme ne suit donc pas forcément la normalisation sociale vécue par les usagers. En effet, le fait de ne pas avoir une cuisine séparée mais une grande pièce d'habitation, comprenant la cuisine, est-il moins confortable ? La normalisation technique, matérielle et quantitative impose une volonté de normalisation des usages et pratiques courantes. Il convient de noter **la systématisation du rapprochement entre confort et progrès technique**, alors que les résultats apportés dans le recensement ne vont pas obligatoirement dans ce sens. Ainsi, une enquête<sup>1</sup> du Centre de Recherches et d'Etude des Observations des Conditions de vie (C.R.E.D.O.C.) et de l'Ecole polytechnique, datant des années 1970, révèle que 70% des mal-logés ne s'estiment pas tels, les mal-logés étant, selon le ministère du Logement, ceux dont les résidences ne répondent pas aux normes établies par la Direction de la construction. Le confort résidentiel n'est pas uniquement celui qui est fixé par des normes. Il se ressent selon chaque personne et chaque culture. A ce propos, J. PEZEU-MASSABUAU<sup>2</sup> relate la question de la demeure traditionnelle japonaise, encore fort représentée, qui possède des parois de planche mince ; elles rendent le foyer inchauffable en hiver alors que la chaleur reste suffocante en été ; sans parler de la charpente ou de l'aération insuffisante. Pourtant, ce modèle est propagé dans tout le pays du soleil levant, de sorte que cette demeure, avec le concours du temps et de la civilisation nippone, a « *écarté d'elle les simples nécessités du confort matériel pour se "spiritualiser" progressivement en n'incarnant plus que les valeurs abstraites de cette société* ».

Ces analyses proposées posent en outre la question de savoir si le confort, tel qu'il est défini et ressenti par la société, s'associe à celui qu'énonce l'I.N.S.E.E., et, à travers elle, l'Etat et les élites économiques et techniques. Le questionnaire de l'Institut Statistique, concernant les mesures liées au logement, « *est en quelque sorte la préfiguration d'un mouvement beaucoup plus important qui va effectivement peu à peu se mettre en place et qui correspond plus globalement à une certaine volonté politique.* »<sup>3</sup> Celle-ci fait le jeu de la société qui, dans sa transition entre conservatisme et modernisme, va accepter ces normes pour profiter davantage du confort. Ceci oblige les acteurs techniques à tendre vers un nécessaire renouvellement des objets et des conventions. Durant le recensement de 1999 par exemple, pour lequel nous n'avons eu que des informations partielles, sont considérés comme éléments de confort de résidence la possession d'un digicode, garage, deuxième salle d'eau, concierge... L'aspect sécurisant emboîte le pas au mouvement hygiéniste, et permet parallèlement l'ouverture vers de nouvelles

<sup>1</sup> Citée dans le livre de J. DREYFUS (1990, p. 9).

<sup>2</sup> In SEZE C. (1994, pp. 177-178).

<sup>3</sup> LE GOFF O. (1993, p. 86).

aspirations sociales. Le confort change, vive le confort ! Dépassant le cadre strict du logement, le confort résidentiel devient un véritable enjeu économique et politique, où l'entreprise et l'Etat jouent le premier rôle, secondés et relayés par les techniciens et les ingénieurs, la population va penser se l'approprier au travers de la consommation.

#### 1.2.1.2.2. Le confort résidentiel, synonyme de consommation

Les “besoins” humains s'avèreraient-ils extrêmement variables dans le temps et dans l'espace ? Pour répondre à cette interrogation, deux idées se complètent. L'une provient d'un article de A. CUNHA (1988, p. 192) disant que les besoins présentent des aspects invariants, comme le besoin de se nourrir ou le besoin de se vêtir, se loger... ceci « *en dépit de la prodigieuse diversité géno-phénotypique, sociale et culturelle de l'espèce humaine* », diversité qui désigne en fait le niveau de vie, pour simplifier les moyens de satisfaction des besoins. Mais, à ce niveau-là, tout devient besoin<sup>1</sup>, surtout lorsque l'on reprend les types de A. MASLOW (1954)<sup>2</sup>. L'autre analyse, celle du *Larousse* de 1950, propose un deuxième aspect. Le dictionnaire définit le besoin comme « *manque d'une chose nécessaire* » ; trente ans plus tard, il s'agira d'une « *aspiration naturelle et souvent inconsciente* ». Par métonymie, nous passons d'un manque à un désir, “dimension philosophique”, ou du moins psychologique, du besoin<sup>3</sup>. En tous les cas, l'acception psychologique, datant de 1704, n'a aucunement balayé les significations complémentaires du besoin. Toute cette évolution en donne une vision différente : **la naissance d'une consommation qui trouve sa justification dans l'économisme et le marché triomphants. Bien entendu, le confort fait partie intégrante du processus.** Les modes de vie commencent à se modifier grâce à la croissance du parc des logements et à l'augmentation du niveau de vie, à la production grandissante. Un besoin de confort, qui dépasse le “minimum” (eau, gaz, électricité) assuré par la norme technique, s'installe petit à petit selon les diverses couches sociales de la population :

Confort ⇔ Aspiration à la consommation (équipements et biens de production) (2)

La « *société de consommation* »<sup>4</sup>, au départ imaginaire social<sup>5</sup>, entre dans les “mœurs” au début des années 60. Devant la référence bourgeoise, les classes moyennes, représentées par le salariat en général (les techniciens et cadres en particulier), obtiennent, grâce à l'ampleur du

<sup>1</sup> Il ne faut pas confondre, est-il précisé dans le *Dictionnaire historique de la langue française* (1998), LE besoin et LES besoins. Le premier (vers 1250) « *exprime l'idée de nécessité, d'exigence en général et avec diverses extensions spéciales : il désigne une situation pressante, un moment critique [...], une situation de détresse et spécialement d'indigence matérielle. Le pluriel LES besoins recouvre tout ce qui est nécessaire à l'homme pour vivre ou travailler (1665).* » Dans cette recherche, nous ne ferons pas de distinction entre le et les besoins.

<sup>2</sup> De nombreuses théories des besoins ont été répertoriées. Nous ne retiendrons que la plus connue, celle de A. MASLOW (1954). Celle-ci est parfois sujet à discussion : cf. CHANCEREL J.-L. (1988, p. 237), *In* BAILLY A. et RACINE J.-B.

<sup>3</sup> « *Etat de tension interne, plus ou moins pénible, provoquant la conscience d'un manque qui accompagne la privation de ce qui est nécessaire ou désiré par un individu.* » MORFAUX L.-L. (1980, p. 35). L'allusion au désir y est répertorié.

<sup>4</sup> En référence au livre de J. BAUDRILLARD (1970). Il est possible de faire également allusion à la consommation de masse. Cette tendance reflète deux phénomènes : l'accès d'une partie croissante de la population des pays industrialisés à la consommation de biens et de services et, deuxièmement, à l'affirmation de la consommation comme signe déterminant d'identification (J. ETIENNE, 1997, p. 87).

<sup>5</sup> Expression empruntée à G. DUBY qui a montré « *comment les clercs du XI<sup>e</sup> siècle ont élaboré une image du corps social (les trois ordres : ceux qui prient, ceux qui combattent, ceux qui produisent) et comment le succès de cette vision de la société a modelé à son tour les pratiques sociales.* » BORNE D. (1988, p. 9).

pouvoir d'achat et à la production de masse facilitée par l'industrialisation et la mécanisation, la possibilité d'imiter<sup>1</sup> l'élite : le revenu national par tête passe de 18 060FF en moyenne en 1960 à 32 220FF en 1975<sup>2</sup>. La rupture avec le passé est consommée : la décolonisation et le début de l'aventure européenne symbolisent l'ouverture vers un monde de progrès<sup>3</sup>. Cette société de consommation se trouve "validée" par la législation avec la création de l'Institut National de la Consommation (I.N.C.), en 1966, qui protège le consommateur. De plus, les instances économique-politiques ouvrent la voie au crédit : passant à celui de l'équipement en janvier 1951, le crédit de la consommation se développe par la suite. La marchandise se « transforme en substance ludique et distinctive, en accessoire de luxe, un élément parmi d'autres de la panoplie générale des biens de consommation »<sup>4</sup>. La production industrielle donne le rythme. Un exemple : le constructeur automobile Renault lance une voiture qui n'est plus destinée aux seuls bourgeois. La 4 CV s'adresse à une clientèle de catégorie moyenne ; Citroën suivra avec la fameuse 2 CV. Une nouvelle ère se manifeste par d'autres symboles directement liés à la résidence et à son confort : l'appareillage urbain répond à l'éventuelle consommation liée au logement.

Aspiration à la consommation (équipements et biens de production) ⇔ Appareillage urbain (3)  
Appareillage urbain = biens de consommation et d'équipements liés à la résidence

Alors que 7% des ménages seulement possèdent un réfrigérateur en 1954, cette proportion dépassera 50% dès la moitié de la décennie suivante. De même, en 1966, plus d'un ménage sur deux possède une voiture et une télévision (en 1968, tableau 1.7). Le boom de la consommation touche toutes les franges de la population : 70% des ouvriers qualifiés et contremaîtres disposent d'une automobile en 1970 ; le parc passe de 5 à 15 millions entre 1960 et 1975.

Tableau 1.7. - Evolution du taux d'équipement des ménages - 1956 à 1994 (en % arrondis)

	1956	1962	1968	1978	1985	1996
Réfrigérateur	11	21	69	93	97	99
Lave-linge	12	31	48	76	84	90
Automobile	22	35	54	66	73	78
Télévision	4	23	59	87	93	92

Source : I.N.S.E.E. : T.E.F. 1970, p. 294c, Coll. de l'I.N.S.E.E., n°135, p. 18, T.E.F. (1998, p. 43).

Les réfrigérateurs deviennent aussi banals que l'électricité, le ménage possédant l'un se doit de posséder l'autre aujourd'hui. Un « culte du confort »<sup>5</sup> prend forme : l'idée d'appropriation à une forme de confort devient prépondérante. Or qui évoque culte peut y associer le terme de sacralisation : « *Donnez-nous notre confort quotidien* »<sup>6</sup> est un des leitmotiv qui caractérise le confort résidentiel minimum devenu, au fil du développement socio-économique, **biens de confort et réclamation d'objets assurant un certain confort matériel, ce que nous appellerons, pour l'instant, confort d'appareillage**. Un quatrième élément-clé s'ajoute à la compréhension du confort :

<sup>1</sup> Le processus d'imitation crée des besoins liés à un certain contexte socio-économique : « *Un confort né de l'argent et des inégalités entre les groupes : le confort que j'ai et que j'aurai bientôt pour montrer que je suis riche, c'est-à-dire plus riche que celui que je côtoie.* » DREYFUS J. (1990, p. 30).

<sup>2</sup> En francs de 1978. Cf. PARODI M. (1981, p. 247).

<sup>3</sup> « *Le gaullisme au pouvoir choisit donc la modernité. Cette politique [...] marque l'entrée décisive de la société française dans l'ère de loisirs et de la consommation de masse.* » BORNE D. (1988, p. 38).

<sup>4</sup> BEAUDRILLARD J. (1970, p. 21).

<sup>5</sup> GOUBERT J.-P. (1988, pp. 17-18).

<sup>6</sup> O. LE GOFF (1993, p. 96).

Appareillage urbain ⇔ Confort d'appareillage Confort d'appareillage = possession, usage et réclamation d'objets destinés à une "vie matérielle" aisée	(4)
--	-----

En effet, le réfrigérateur est-il confortable ? Il s'agirait plutôt de l'usage qu'on en fait qui détermine sa part apportée au confort. L'objet devient possession, avec toutes les connotations qui peuvent à nouveau renvoyer au sacré<sup>1</sup>. Le confort revêt un caractère symbolique.

Les biens de confort, incarnés en premier chef par des éléments destinés à simplifier la vie domestique, impliquent une rhétorique en faveur de la "science ménagère"<sup>2</sup>. L'idée d'un moindre effort, d'un gain de temps, deviennent des slogans de vente et ne sont plus dorénavant un facteur de discrimination sociale en ce qui concerne les quatre biens élémentaires cités dans le tableau 1.7<sup>3</sup>. Une véritable demande se développe du fait, notamment, de la progression du travail féminin<sup>4</sup>. L'échelle des besoins, significative d'après l'évolution des définitions du *Larousse*, évoquée précédemment, prend toute sa forme : d'un "minimum confortable" correspondant selon la norme aux besoins primaires, on passe à des biens confortables qui, associés à une logique économique, créent des besoins différents. En effet, en faisant à nouveau référence à la hiérarchie des besoins de A. MASLOW, ces besoins primaires sont en réalité des besoins physiologiques (air, eau, nutrition, habitat ou abri, sommeil) où les éléments de confort permettent d'en améliorer l'accessibilité. L'habitat, en ce sens, peut et doit répondre dorénavant à la nécessité de se nourrir, de dormir... , mais le plus simplement et le plus rapidement possible. Bien entendu, ces besoins varient selon les pays et les possibilités de chacun. Selon le rapport annuel de l'O.C.D.E. concernant le développement humain, la consommation découle de la condition *sine qua non* du progrès : « Elle apparaît comme la trame des vies contemporaines, consciemment ou pas : pas question de le nier. Consommateurs d'air, d'eau, de combustibles, de tous les produits technologiques aussi bien que de nourriture. Voilà notre identité. »<sup>5</sup> Se résumer à de simples consommateurs paraît peut-être abusif, pourtant le constat n'en devient que plus alarmant de nos jours ; et le confort tient un rôle éminent dans cette course aux biens de consommation ou d'équipement.

### 1.2.1.3. Un confort résidentiel dépassé ?

« Sous l'ancien régime, une osmose permanente existait entre le logement et la rue. La rue envahissait le logement, le logement débordait sur la rue. La séparation, posée aujourd'hui comme un dogme, public/privé, extérieur/intérieur du logement, n'existait donc pas encore. Simultanément se constituait la famille au sens où on l'entend aujourd'hui, c'est-à-dire la famille restreinte. De lieu de l'intimité familiale, le logement allait devenir ensuite le lieu du confort avec une différenciation des pièces selon les fonctions. » J. DREYFUS (1990, p. 39) résume en quelques mots l'évolution caractéristique du confort : elle renvoie implicitement au

<sup>1</sup> Nous avons la foi en (un) dieu mais ceci suppose l'existence du diable dont nous pouvons être possédé. Cette foi peut se rapprocher d'un article de J.B. RACINE (1993) qui tisse un lien entre la gentrification et le Sacré.

<sup>2</sup> Précurseur de la domotique. Terme qui n'apparaît qu'en 1982, c'est un ensemble de techniques qui tendent à intégrer les automatismes en matière de sécurité, gestion de l'énergie, etc. Nous le relaterons plus en détail par la suite.

<sup>3</sup> Le phénomène d'acquisition connaît cependant des difficultés à se développer.

<sup>4</sup> « Rappelons qu'au lendemain de la guerre on lave le linge à la main, on frotte les parquets à la paille de fer avant de les encaustiquer. Les ménagères ne disposent pas encore de ces miraculeux appareils dont la publicité affirme qu'ils "libèrent la femme". » BORNE D. (1990, p. 89).

<sup>5</sup> GORDIMER N. dans *Le Monde* du 22 septembre 1998.

logement qui, au travers des siècles, prend une place prépondérante dans l'accaparement du confort, d'où l'importance, dans le discours tenu jusqu'à présent, d'un confort résidentiel qui annonce, voire symbolise, l'**avènement d'un confort plus large**.

En effet, la vision économiste du confort, les moyens mis en œuvre pour pousser à la consommation de biens durables et non durables qui doivent assurer la pérennité du mode de production, entraînent un "dépassement" du confort résidentiel et de ses objets. Ce processus aboutit à un confort symbolisant le progrès et la modernité vers lesquels tend la société tout entière, à savoir en quelque sorte le « *bonheur technique marchand* »<sup>1</sup>, ou **confort moderne**, qui se constitue de deux confort reliés entre eux : le confort résidentiel et le confort d'appareillage. Le choix du terme "moderne" ou "modernité" reste une solution de facilité : il signifie en réalité aller à l'encontre des traditions, ce qui s'avère actuel, contemporain et lié aux nouvelles sciences et techniques<sup>2</sup>. Le confort moderne correspond à une surenchère de l'esprit cartésien, de la science, des techniques et du matériel aux dépens du divin et du sacré : « *La conception classique de la modernité est donc avant tout la construction d'une image rationaliste du monde qui intègre l'homme dans la nature, le microcosme dans le macrocosme, et qui rejette toutes les formes de dualisme du corps et de l'âme, du monde humain et de la transcendance. [...] Le courant dominant de la pensée occidentale, du XVI<sup>e</sup> siècle à nos jours, a été matérialiste.* »<sup>3</sup>

Les nouvelles attitudes en matière de consommation renforcent cette tendance et rendent les équipements ménagers<sup>4</sup> pour ainsi dire obligatoires : les modes de vie, bousculés, ont des conséquences économiques et sociales qui transforment les paysages urbains, périurbains et ruraux, tant au niveau du logement collectif que de la petite résidence individuelle située, pour la plupart, dans de nouveaux lotissements. Pourtant, et il faut bien le (re)noter, toute cette consommation part du confort de l'habitat (figure 1.2), pour compléter les acquis développés en chapitre 1.1.

---

<sup>1</sup> LE GOFF O. (1993, p. 96).

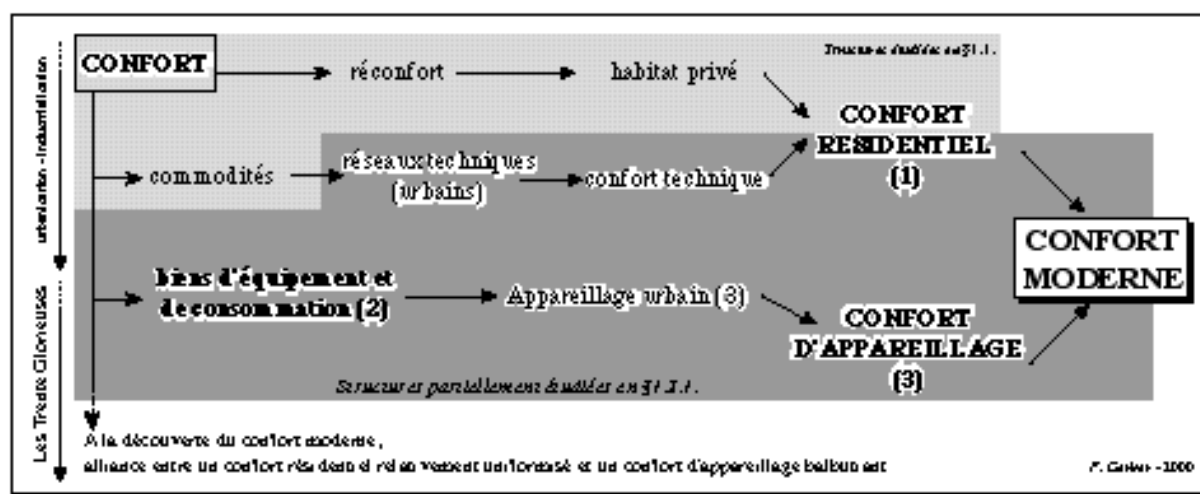
<sup>2</sup> Nous n'emploierons pas le masculin substantivé "moderne". Par contre, l'emploi de "postmoderne" ou "postmodernisme", datant seulement de 1979 en France (1949 au Royaume-Uni), sera usité par la suite. Termes recouvrant au départ un mouvement artistique contemporain, notamment architectural, ils désignent la remise en cause des théories modernistes et du style international dominant dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle (*Dictionnaire historique de la langue française*, 1998). Nous y reviendrons.

<sup>3</sup> TOURAINE A. (1992, pp. 44-45).

<sup>4</sup> Ces équipements, renvoyant à l'émergence de la domotique, peuvent être cependant le revers d'une innovation mal maîtrisée ; ainsi, les anciens logements sont toujours en manque de prises (de téléphone, d'électricité...), l'électroménager peut tomber en panne, de même que l'électricité peut être coupée. Les récentes tempêtes de décembre 1999 nous ont vivement rappelés notre dépendance vis-à-vis de la fée électricité et de l'inconfort qui en résulte lorsqu'elle est absente. La présence des éléments de confort d'appareillage entretient une sorte d'asservissement qui n'est pas si souvent confortable : on a beau disposer d'un fer à repasser dernier modèle, le repassage n'en reste pas moins une corvée pour nombre de ménagères, lorsqu'il ne s'agit pas de ménagers. « *Derrière l'image rédemptrice du service, se cache toujours celle du "servus"*, rappelle B PREEL (1993, p. 109). *On parle de domotique, et c'est l'image du domestique qui réapparaît, même si le plus souvent on est devenu son propre domestique. La technologie est loin d'être correctement domestiquée, apprivoisée, appropriée. [...] Ces contraintes-là ne devraient pas être sous-estimées. La technologie dicte ses ordres.* »



Figure 1.2. – Conforts résidentiel et d'appareillage ; vers un confort moderne ?



Le confort de l'habitat reste « le cadre à partir duquel va se développer le phénomène "confort". En effet, l'unité d'habitation constitue le territoire où vont s'assembler les autres éléments du confort, les divers types d'équipements techniques ménagers et de loisirs, les meubles et autres objets personnels ; elle sera approvisionnée par les terminaux des différents réseaux et infrastructures nationales, eau, électricité, gaz, tout-à-l'égout, téléphone, télévision... »<sup>1</sup>. Ces "terminaux" constituent finalement un confort d'appareillage où le ménage peut, avec plus ou moins de facilités, selon l'accessibilité dont il dispose, s'achalander en objets divers et variés.

\* \*  
\*

La société de consommation nécessite ainsi, dans sa structuration, un confort élargi. En effet, avant la récession du début des années 80, le progrès économique signifiait également progrès social. Or la croissance découle, parmi d'autres éléments, de la consommation des ménages<sup>2</sup> et des entreprises (productivité, rendement...). Un marché, élargi tant par la croissance économique que démographique, s'agrandit. Les formes spatiales qui en résultent, outre la croissance persistante, mais inégalitaire, des villes et de leur population, voient la multiplication des zones industrielles et tertiaires, autant dans les centres que dans les banlieues, mais d'une manière dirigiste et calculée. La politique urbaine, toujours marquée par le fonctionnalisme, mise autant sur les grands ensembles résidentiels que sur le déploiement des couronnes périphériques des villes, des établissements industriels et commerciaux de grande envergure. La construction d'un bâtiment manufacturier oblige, par son extension en général sur un seul niveau surfacique — sans parler de la pollution qu'il peut engendrer —, à choisir les zones extérieures aux villes où la pression foncière reste moins forte. Les implantations commerciales suivent un mouvement similaire à cause d'une volonté planificatrice. Du fait de l'extension des banlieues (pavillons ou logements collectifs), les centres urbains, voire les bourgs de la proche périphérie, étaient incapables de subvenir à tous les besoins de ces nouveaux arrivants. Dans les années 60 apparaissent les premiers supermarchés (moins de 2 500 m<sup>2</sup> de surface commerciale) : ils se

<sup>1</sup> SEZE C. (1994, p. 23). Les infrastructures (communication, acheminement de l'électricité...), devant l'importance que leur accordent les différentes politiques nationales ou locales, deviennent prépondérantes pour répondre à un marché sans cesse grandissant.

<sup>2</sup> "Unité" équivalente à la résidence principale pour l'I.N.S.E.E.

fixent à environ 1,5 ou 2 km du centre de la ville ; on en compte 3 157 en 1976 sur le territoire français. Davantage en périphérie, à la limite de la frange périurbaine, se situent les équipements lourds comme les hypermarchés ou les grandes surfaces spécialisées. En 1963, apparaît le premier hypermarché à Sainte-Geneviève des Bois ; plus de 400 se construiront jusqu'en 1980, où, entre-temps, la loi ROYER en 1973 met un frein dans la construction de ces superstructures<sup>1</sup>. La prolifération de ces hypermarchés entraîne l'implantation autour d'eux de surfaces plus spécialisées (bricolage, meubles, domotique en général, mais aussi matériel de loisirs comme le matériel de camping, de jardinage...) qui profitent des courants de clientèle, de l'installation de nouvelles roades (auto)routières et d'un nouveau mode de vie périurbain<sup>2</sup>. La périphérie urbaine s'ouvre, dans une moindre mesure cependant, aux espaces de loisirs ou autres complexes sportifs avec des ensembles intégrés, facilités par une législation adaptée.

La société, par l'entremise d'une consommation de produits, tend à une consommation de l'espace. Celle-ci caractérise cette période des Trente Glorieuses :

- nouvel habitat qui répond au "confort minimum" instauré par les nomenclatures I.N.S.E.E. ;
- zones commerciales qui facilitent un nouveau mode de vie, celui d'une consommation volontaire des habitants ;
- établissements industriels confectionnant de nouveaux produits de plus en plus abordables ;
- services marchands et non marchands du tertiaire qui assurent une nouvelle clientèle aspirant à la société des loisirs.

Ces "mangeurs d'espace" créent et entraînent des besoins nouveaux déterminant un confort marchand, économiquement pré-établi, redéfini en fonction de modes diverses (vestimentaires ou de pratiques sportives, gastronomiques...). Ne se contentant plus, pour la plupart, d'un confort résidentiel cantonné au logement, l'homme a "besoin" et utilise ouvertement un confort d'appareillage qui devient le symbole de la réussite sociale (progrès économique) et du bien-être (aspiration au bonheur). Bien que les inégalités sociales perdurent dans cette consommation du confort, généralisé aux biens de masse, la société y tend par différents moyens (hypermarchés, espaces de loisirs...) qui laissent de côté certains espaces anciens. En effet, malgré l'haussmannisation, les vieux centres urbains sont plus ou moins délaissés par certaines couches de la population, notamment celles des cadres moyens et supérieurs qui préfèrent profiter de nouveaux logements ayant ce fameux confort minimum, qu'ils soient identifiés H.L.M. ou non<sup>3</sup>. "L'urbanisme de consommation", par analogie avec la société qui existe dans les années 60, dévore souvent et de l'espace en périphérie et de vieux immeubles dans les cœurs urbains, pour laisser place aux nouvelles édifications synonymes de progrès, par le biais de la rénovation urbaine et, accessoirement, sa remise en cause.

---

<sup>1</sup> La frénésie règne encore dans la fin des années 60 : Orléans voit trois hypermarchés s'ouvrir en l'espace d'une année (1970), soit 40 000 m<sup>2</sup> de surface de vente, Toulouse arrive à 70 000 m<sup>2</sup> en moins de trois ans (1969-1972) et cinq bâtiments commerciaux. Ce ne sont que quelques illustrations que nous développerons dans la troisième grande partie de la recherche.

<sup>2</sup> Le pourcentage de propriétaires à l'âge de 40 ans passe de 20% en 1955 à 50% en 1978. Par ailleurs, le rôle de la maison tient une place de plus en plus primordiale dans l'esprit des Français : à partir de 1972, on construit plus de maisons individuelles que de logements collectifs.

<sup>3</sup> Rappelons que l'époque des Trente Glorieuses ne donnait pas une connotation péjorative aux H.L.M. qui étaient en quelque sorte les représentantes de ce confort minimum résidentiel. Une enquête de 1947 (citée par SEZE C., 1994, p. 27) rappelle à quoi rêvaient les citadins : à l'eau chaude pour 88% des interrogés, au chauffage central (63%) ou encore à une salle d'eau (59%). Les logements sociaux des grands ensembles concrétisèrent ce "rêve".

### 1.2.2. Les centres-villes à la recherche d'un confort moderne

Déjà la constatation d'un déséquilibre entre certains quartiers de Paris intra-muros apparaissait quant à la mise en place du réseau d'eau au XIX<sup>e</sup> siècle. Après la prise en charge des grandes infrastructures principales (voies de chemin de fer, ponts...), les constructions résidentielles récentes, devant rattraper le retard accumulé lors de l'entre-deux-guerres et les destructions de 1940-1944, s'accroissent, s'étalent et accentuent les divergences entre un centre vétuste et une périphérie résidentielle désormais pourvue du "minimum confortable". En effet, « plus général est le phénomène d'inadaptation de la morphologie des quartiers centraux à leurs fonctions actuelles et aux nouvelles conditions de circulation. »<sup>1</sup> A l'échelle de la France, l'Etat se dote de pouvoirs fortement centralisés (tableau 1.8) pour contrecarrer la carence de logements et des problèmes d'adaptation aux nouvelles fonctions urbaines.

Tableau 1.8. - Lois et décrets marquant une politique urbaine centralisée<sup>2</sup>

15.06.1943	Loi administrant l'urbanisme d'une manière centralisatrice et qui ne sera guère remise en cause qu'avec les lois de décentralisation de 1982-1983.
26.10.1945	Institution d'un Fond National d'Amélioration de l'Habitat (F.N.A.H.).
01.09.1948	Loi dite de 1948 aboutissant au blocage des loyers sur les baux professionnels ou d'habitation. Cette loi entraîne une différenciation entre les logements neufs (et de confort) et les logements d'avant 1948, généralement vétustes où les propriétaires bailleurs ne souhaitent plus investir.
1950	Autre dénomination des H.B.M. (habitations à bons marchés, datant de la loi SIEGFRIED de 1894) : les H.L.M.
1953	Institution du système d'aide à la pierre.
20.05.1955	Décret qui élargit les compétences des Sociétés d'économie mixte (S.E.M., création en 1926) à l'aménagement et l'équipement et autorisation à ce que les collectivités locales puissent prendre des parts majoritaires dans ces structures.
31.12.1958	Décrets donnant naissance à la rénovation urbaine et aux Z.U.P. (zones à urbaniser en priorité). En 1969 se créera la dernière. En tout, 197 Z.U.P. ont été constituées.
31.12.1960	Décret réglementant la rénovation urbaine, notamment en limitant les problèmes de spéculation foncière.
26.07.1962	Institution des Z.A.D. (zones d'aménagement différé).
04.08.1962	Loi Malraux portant sur les secteurs sauvegardés et leur restauration.
14.02.1963	Création de la D.A.T.A.R (délégation à l'aménagement du territoire et à l'action régionale).
17.11.1964	Décret instituant les opérations groupées de restauration immobilière d'initiative privée.
31.12.1967	Loi d'orientation foncière (L.O.F.) donnant naissance aux Schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (S.D.A.U.) et aux plans d'occupation des sols (P.O.S.). Remplacement des Z.U.P. en Z.A.C. (zone d'aménagement concerté).
1969	Création des P.A.C.T.-A.R.I.M. (protection, amélioration, conservation et transformation de l'habitat ; association régionale pour la restructuration immobilière).
24.12.1969	Décret mettant en place le Plan Epargne logement (P.E.L.).
11.06.1970 10.07.1970	Loi de lutte contre les bidonvilles. Loi Vivien sur la résorption de l'habitat insalubre (en rapport avec la rénovation urbaine).
31.09.1970	Création de l'A.N.A.H. (remplacement du F.N.A.H.).
1975	Rapports sur la réforme du financement du logement (rapport BARRE) et sur l'amélioration de l'habitat ancien (rapport NORA).
31.12.1975	Réforme foncière (loi GALLEY), institutions du plafond légal de densité (P.L.D.), des zones d'intervention foncière (Z.I.F.) et de la déclaration d'intention d'aliéner (D.I.A.).
24.08.1976	Création du fond d'aménagement urbain (F.A.U.). Disparition en 1984.
11.12.1976	Charte de l'habitat ancien présentée par la fédération nationale des organismes P.A.C.T.
03.01.1977	Institution de l'aide personnalisée au logement (A.P.L.). Cette date marque le virement progressif entre l'aide à la pierre et l'aide à la personne.
03.03.1977	Circulaire relative à l'aménagement des centres urbains et quartiers existants.
01.06.1977	Circulaire du Ministère de l'Equipement concernant la création des O.P.A.H. qui prennent la suite des O.G.R.I. (opérations groupées de restauration immobilière). Elles correspondent à « un ensemble d'interventions s'inscrivant dans un programme d'intérêt général d'amélioration d'immeubles ou de logements. » (tiré de CHAVELET, 1998, p. 38).

<sup>1</sup> BARRERE P. et CASSOU-MOUNAT M. (1980, p. 54).

<sup>2</sup> Sources : BOUBLI B. (1994), CHAPUISAT J. (1995), LEVY J.-P. (1987), MERLIN P. (1995, 1996), MINISTERE DE LA RECONSTRUCTION ET DE L'URBANISME (1995).

Ces petites notes planificatrices montrent le poids énorme de l'Etat avant la décentralisation dans les directives d'urbanisme. La première loi illustre parfaitement la mainmise de l'Etat par rapport aux collectivités où le maire perd ses fonctions de décideur — pour les permis de construire — aux dépens du représentant de l'Etat dans la municipalité, à savoir le préfet. Sans refaire l'historique des Plans quinquennaux, carcans de la politique générale française, les grandes législations centrales qui ressortent ne sont en réalité qu'un prolongement des thèses fonctionnalistes de l'urbanisme du début du XX<sup>e</sup> siècle, en y rajoutant divers outils de planification comme les plans à échelle locale (comme les P.O.S.) et à l'échelle de l'agglomération (les S.D.A.U.), prouvant bien par là une volonté globalisante des processus de planification urbaine. Encore aujourd'hui, « *la commodité des zonages, le souci de ne pas modifier les paysages des quartiers existants et la codification des règlements ajoutent leurs effets pour livrer couramment des plans très fonctionnalistes dans leur conception.* »<sup>1</sup> Les lois de 1958, ouvrant la voie royale à la rénovation urbaine, ne cherchent aucunement à concilier les lieux résidence/lieu de travail/services mais plutôt à privilégier les implantations de sièges sociaux et autres bureaux ou pénétrantes autoroutières, dans le but de redonner aux centres-villes une image attractive et à l'agglomération des financements (par réoccupation de cette zone grâce aux impôts sur les sociétés notamment).

#### 1.2.2.1. Rénovation et ...

Au départ, la rénovation urbaine « *désigne toute opération de construction entreprise après démolition des bâtiments existants. Cette procédure dite de "démolition-reconstruction" est en fait une opération d'ensemble qui concerne la totalité ou l'essentiel du bâti d'un secteur. Elle peut être ainsi déployée en raison de la mauvaise qualité des bâtiments, de l'insalubrité de certains quartiers* »<sup>2</sup>. Dans cette définition officielle de l'opération, l'Etat voit une possibilité d'afficher son progressisme urbain : les périmètres d'action sont fixés ainsi que des droits de préemption<sup>3</sup> et d'expropriation. L'orientation de la politique d'urbanisme du V<sup>e</sup> plan (1966-1970) franchit un pas supplémentaire en désignant clairement le but des opérations de rénovations, précision essentielle pour bien comprendre la logique entreprise dans les années des Trente Glorieuses : « *la rénovation [...] doit être essentiellement axée sur la réalisation d'équipements importants permettant la restructuration de l'agglomération et la modernisation de son centre.* »<sup>4</sup> Cette phrase s'avère marquante dans le sens où elle mentionne une position géographique précise, ainsi qu'un terme économique, le mot "équipement". Ce dernier reste relativement vague, mais sa connotation diffère clairement de la fonction résidentielle et nous renvoie directement à l'appareillage urbain.

<p>Appareillage urbain ⇔ Rénovation</p> <p>Rénovation = opération d'urbanisme de démolition-reconstruction destinée à la réalisation d'équipements et de résidences de confort</p>	(5)
--	-----

Le rôle de l'Etat dans l'initiative du changement structurel et fonctionnel des centres ne fait pas de doute selon J.-P. LEVY (1987, p. 167), puisqu'il « *développe tout un appareil juridico-*

<sup>1</sup> LACAZE J.-P. (1995, p. 79).

<sup>2</sup> MINISTERE DE LA RECONSTRUCTION ET DE L'URBANISME (1995, p. 138).

<sup>3</sup> Le droit de préemption correspond à une volonté essentielle : éviter la spéculation foncière ; on l'utilisera alors soit en cas de transaction jugée comme spéculative, soit en constituant par avance des réserves foncières.

<sup>4</sup> PLAN CONSTRUCTION (1982, p. 75).

*institutionnel approprié. Il est aussi producteur des normes qui marquent la rénovation de la plus grande à la plus modeste des opérations.* » Cela se ressent à l'époque jusque dans ses discours touchant à la "modernité", le pouvoir de la "modernisation" étant à cette période un véritable mouvement fédérateur, institué par la Charte d'Athènes<sup>1</sup>, sans parler par exemple de ces "normes" que l'I.N.S.E.E. parvient à quantifier par les appellations de "minimum confortable". Néanmoins, ce mouvement progressiste suscita de vives controverses car la rénovation détruisit de nombreux liens socio-spatiaux et accentua la ségrégation spatiale.

En tous cas, « *entre 1956 et 1976, c'est-à-dire avant le démarrage des O.P.A.H., plus de 300 opérations de rénovation ont été lancées en France, sur une surface totale de plus de 2.000 hectares.* »<sup>2</sup> En effet, la participation à la modernité ne doit pas être réservée uniquement à la banlieue. A Paris par exemple, plus de 100 opérations étalées sur plus de 600 ha aboutissent à détruire quelques 50 000 logements pour en reconstruire 85 000. Il s'agit de tâches d'aménagement lourdes, provoquant un coût élevé, entraînant des expropriations souvent fâcheuses, nécessitant des organismes aménageurs à l'échelle étatique. Mais souvent les villes suivent le mouvement proposé pour des raisons électorales : devant la montée de nouvelles classes moyennes des Trente Glorieuses, cette rénovation permet, grâce à l'éviction d'une certaine frange populaire comme les ouvriers, un « *renforcement de la base électorale* »<sup>3</sup> (nécessaire à la municipalité<sup>4</sup> pour continuer sa politique entreprise), tout en modifiant les rapports et les intérêts entre les catégories sociales (nouvelles classes moyennes et ancienne petite bourgeoisie, ouvriers versus cadres moyens et/ou supérieurs...).

#### 1.2.2.2. ...centralisation : le début de la gentrification ?

M. CASTELLS (1973a, pp. 28-29) rend compte de la rénovation dans la capitale française ; dans ses propos socialisants, cet auteur voit cette opération sous un angle moins enjolivé : « *Démarrant lentement dès 1956, battant son plein de 1964 à 1970 et passant ultérieurement le relais aux opérations privées, mais soutenues par l'administration, la Reconquête urbaine de Paris (titre significatif du grand programme public de rénovation) se présentait sous le couvert de l'élimination des taudis. En fait, il n'en est rien : les secteurs les plus détériorés ne sont pas rénovés. Par contre, le sont ceux où la population ouvrière et immigrée est la plus importante, ceux où les bureaux et les logements de luxe seront le plus rentables. Un nouveau confort y est installé — mais pour une nouvelle population, celle qui y habitait étant rejetée dans la banlieue sous-équipée. C'est la reconquête de Paris, mais la reconquête du Paris populaire*

<sup>1</sup> « *Les premières législations relatives à une tentative de planification à des usages du sol datent du début du XX<sup>e</sup> siècle. Fortement marquées par l'évolution de l'organisation industrielle dans le cadre du mode de production capitaliste, elles ont partout introduit un principe de division fonctionnelle de l'espace à l'échelle de l'agglomération, projection sur la ville de la division sociale du travail. Au total, le fonctionnalisme empruntant les voies de la segmentation et de la sélection de l'espace [...], durant les trois premiers quarts du XX<sup>e</sup> siècle, a servi de principe idéologique quasi exclusif à toutes les politiques d'aménagement urbain.* » DI MEO G. (1988, p. 135).

<sup>2</sup> LEVY J.-P. (1987, p. 151).

<sup>3</sup> PLAN CONSTRUCTION (1982, p. 126). Ainsi « *on n'intervient pas dans les quartiers anciens en raison de leurs caractéristiques, de même que ces caractéristiques ne sont pas à l'origine des réorientations politiques. C'est la stratégie politique des pouvoirs locaux par rapport à leur base sociale qui décide du choix des objets d'intervention, de leur délimitation, des procédures de mise en œuvre, ainsi que des opérateurs et des moyens.* » (pp. 134-135). Les pouvoirs politiques locaux deviennent maître quasi-absolu du jeu de l'urbanisme.

<sup>4</sup> Cf. la thèse de D. BADARIOTTI (1994) pour l'exemple strasbourgeois ; ceci sera exposé plus en détail dans la partie suivante.

par la nouvelle bourgeoisie des cadres supérieurs, par leurs lieux de travail et de loisir. [...] la Rénovation sert de fer de lance à la transformation de Paris en ville directionnelle et en ghetto international pour cadres assoiffés de modernité [...]. La population parisienne ne s'y est pas trompée : les organismes rénovateurs, on les appelle "marchands de villes" ; le programme lui-même a reçu un autre nom, aussi adéquat que celui de Reconquête : "Rénovation-Déportation". » Petit manifeste à l'encontre de la rénovation bulldozer, cette citation relate certains problèmes.

Le premier est la création lente mais appuyée d'une centralisation des fonctions urbaines déstructurant parfois les paysages anciens : « De 1950 à 1965, la rénovation urbaine a été au service de la politique sociale — résorption des taudis — puis de la politique urbaine — implantation des activités tertiaires. »<sup>1</sup> Une autre association importante s'ajoute au schéma de compréhension du confort moderne en général et du confort d'appareillage en particulier :

Rénovation ⇔ (re)centralisation Centralisation = création (ou accentuation) de nouveaux appareillages dans les centres-villes	(6)
--	-----

Le deuxième problème est une gentrification sous-jacente et latente du fait de l'éviction de la population ouvrière et de son remplacement progressif par une classe sociale élitiste, du fait d'une sorte de mise en marche juridique de "l'invasion-succession" : A. BOURDIN (1984, p. 11) le spécifiait déjà : « En France, comme ailleurs, plus tardivement et, du coup, plus nettement, la manière de traiter l'espace ancien s'est traduite par une politique. »

(re)centralisation ⇔ Emergence de la gentrification et du confort d'appareillage Emergence de la gentrification = remplacement progressif de couches populaires par des couches moyennes et aisées dans les centres-villes	(7)
---	-----

De plus, alors que la rénovation est théoriquement destinée à remplacer les immeubles vétustes, cette opération ne prévoit pas un suivi résidentiel sérieux des résidants souvent défavorisés : le retour dans un logement dégradé, aux normes de confort limitées, est fréquent ; en effet, il existe, dès 1951, des H.L.M. à normes réduites<sup>2</sup>, c'est-à-dire des logements ayant trois pièces au plus, sans chauffage, douche et lavabo.

#### 1.2.2.2.1. La manifestation d'une centralisation volontaire

Dans les années 60, le confort résidentiel n'existe pas encore pour tout le monde, contrairement aux revendications économistes et progressistes qui poussent ce confort au devant de la scène du progrès. Au contraire, la loi de 1948 — blocage des loyers — favorise la désaffection dans l'investissement des logements de la part des propriétaires-bailleurs privés : le parc ancien, essentiellement central, devient un "refuge" pour les catégories défavorisées. Or les centres se doivent d'être essentiellement les vitrines de la modernité et de la consommation triomphante, **centralité matérielle** représentée par le développement des services et des fonctions tertiaires marchandes. Certains îlots sont rasés, sans souci d'esthétique ou de conséquence sociale ultérieure, tandis que d'autres résistent grâce à la naissance de certaines

<sup>1</sup> DIMEGLIO P., FOURNIE A. (1973, p. 1).

<sup>2</sup> Cf. O. LE GOFF (1993, p. 74).

associations<sup>1</sup> de quartier. La mixité sociale et économique semble peu à peu mise à mal au profit d'une catégorie moyenne argentée, mais encore peu nombreuse, s'octroyant les rares constructions tout confort. Malgré ces petits mouvements de population, témoignant de l'**hétérogénéité** de l'émergence **du processus de gentrification**, le dépérissement central se poursuit : la dévitalisation va jusqu'à une perte de 30% des résidences principales pour un centre-ville comme Clermont-Ferrand entre 1968 et 1975. L'émergence de ce processus socio-résidentiel n'empêche donc pas la dévitalisation, mais laisse la place à de nouvelles centralités matérielles essentiellement économiques.

Emergence de la gentrification ⇔ Centralités matérielles Centralités matérielles = services et nouvelles fonctions marchandes	(8)
--	-----

Ce sont souvent d'anciens commerces qui "quittent" le centre : à Bordeaux, entre 1962 et 1972, plus de 16% des établissements ferment ou partent de ce lieu en crise. Le confort résidentiel, attirant une population par les logements neufs de la périphérie, prend des allures de confort d'appareillage avec la réalisation de centres directionnels imposants (dans les grandes métropoles), de quartiers de services et de commerces dans la plupart des centres-villes — Polygone de Montpellier, quartier Sant-Rémi de Reims... La rénovation ne parvient que très faiblement à enrayer les difficultés vécues par les centres des agglomérations, et ce malgré leur emplacement privilégié.

Le centre-ville reflète, dans les années 60 et dans la décennie suivante, le clivage entre aspiration à la modernité et maintien d'un certain conservatisme, sans pour autant trancher dans le sens d'un confort résidentiel tout azimut du fait des lois lourdes de la rénovation. Les mesures législatives des facteurs de rénovation entraînent de vastes programmes touchant des parcelles entières, lorsque ce ne sont pas des îlots. Ces programmes s'avèrent souvent une entreprise délicate du fait des problèmes de l'expropriation des terrains ou des immeubles. Un propriétaire est rarement heureux lorsque l'administration l'oblige à quitter les lieux ou à les vendre ! Pour plus de facilités, l'Etat intervient par le « *biais du financement avec les subventions d'équilibre, pour renforcer ou réajuster les lignes adoptées au plan local par les opérateurs.* »<sup>2</sup> Il fait appel à un intermédiaire qui va coordonner le tout pour essayer de limiter les problèmes fonciers : les sociétés d'économie mixte (S.E.M.), au pouvoir élargi depuis 1955.

Cette pratique reflète largement du poids volontariste de l'Etat dans le carcan de l'économie. En effet, dans une société libérale comme la nôtre, le jeu du marché (offre/demande) est essentiellement celui des organismes privés. Pour s'immiscer dans ce marché, l'Etat met en place la structure des S.E.M. L'économie mixte « *se situe à la confluence de deux aspirations qui apparaissent antagonistes, même si l'une et l'autre ont contribué à asseoir la présence de l'Etat dans la vie économique française. Une prétention dirigiste, source la plus explicite de la mixité, conduit la puissance publique à jouer un rôle d'entrepreneur. Une ambition libérale tend à ne lui confier qu'une position d'arbitre, en valorisant le marché.* »<sup>3</sup> Ces S.E.M. — 396

<sup>1</sup> Le mouvement associatif est général et se développe rapidement dans les années 60 : leur nombre double en 10 ans et elles sont au nombre de 300 à 500 000 en 1980 (source : BORNE D., 1990, p.148). Nous y reviendrons.

<sup>2</sup> LEVY J.-P. (1987, p. 167).

<sup>3</sup> KERNINON J. (1994, p. 9).

en septembre 1994 — sont généralement tenues par les collectivités locales (entre 50 et 80% du capital), avec le soutien national de la Caisse des dépôts et consignations.

Véritables intermédiaires entre l'Etat et la municipalité, les constructeurs et les propriétaires, les S.E.M. jouent plusieurs rôles. Le premier est d'ordre technique : sous l'impulsion de l'Etat, elles bénéficient d'une grande indépendance par rapport aux communes qui, généralement, n'ont pas les moyens ni techniques, ni financiers d'opérations d'aménagement<sup>1</sup>. Le second rôle demeure plus ingrat : la négociation des expropriations. Ces dernières sont une des causes directes de la gentrification. En effet, les propriétaires ont des réactions vives envers les opérations d'expropriation : leur seule défense réside dans une déclaration de vente élevée des prix fonciers et/ou immobiliers (avec des immeubles destinés à la démolition), ce qui déséquilibre les prévisions budgétaires. Le seul rattrapage possible est, à ce moment-là, de **destiner les futurs logements à une population plus ou moins aisée pour éviter les dérapages financiers, tout en densifiant le bâti ; à moins de construire des immeubles ayant des fonctions économiques de prestige (comme des activités commerciales spécialisées ou des bureaux), ce qui renforce encore davantage les diverses caractéristiques de centralité**. A Paris par exemple, en 1962, les couches populaires étaient de 62% pour 15% de catégories aisées alors que 13 ans après, les chiffres étaient respectivement de 52% et 20%. Ces centres, rajoute D. PINSON (1992, p. 70), ne sont plus « *qu'un théâtre urbain, où la vie devient le spectacle de la réussite, du luxe et de l'inaccessible que la jeunesse de la banlieue se limite à voir [...]* ».

La rentabilité semble donc le mot d'ordre de ces opérations de rénovation. Souvent, pour plus de souplesse dans ce genre de requalification du paysage urbain (les anciens logements étant parfois de véritables taudis), la S.E.M. d'une municipalité s'associe avec la chambre de commerce et d'industrie (C.C.I.) correspondante. C'est le cas à Colmar par exemple où une restructuration a eu lieu sous l'égide de la SOciété de COnstruction de Z.U.P. (SO.CO.ZUP.) et la C.C.I., auxquelles il faut ajouter des promoteurs immobiliers. Colmar, ville moyenne haut-rhinoise de 54 000 habitants en 1954, possède à cette époque un centre historique vétuste, les classes aisées s'étant déplacées dans des quartiers limitrophes, le péricentre en général<sup>2</sup>. A titre d'illustration, en 1968, le quartier des Tanneurs présente un parc de logements où seulement 11% possèdent l'eau courante. Ces acteurs suivent une orientation « *polyfonctionnelle* »<sup>3</sup> dans le but d'amortir plus facilement le coût des opérations<sup>4</sup> : en construisant environ 1 000 m<sup>2</sup> de zones commerciales, la C.C.I. décide d'agrandir cette surface de centralité et y parvient en 1974 en posant les premières pierres de galeries marchandes, mais également, plus tard, d'un hôtel.

---

<sup>1</sup> Cf. GAUDIN J.-P. (1995, pp. 36-38).

<sup>2</sup> Les moyens de transport permettent cette ségrégation horizontale. En effet, la bourgeoisie s'éloigne, dès le début du XX<sup>e</sup> siècle, des centres « *où la population est mélangée, vers des quartiers neufs construits pour soi, où l'on est entre soi, loin du commun, avec des prétentions de confort et d'intimité* ». ARIES P. cité par GRAFMEYER Y. (1994, p. 41).

<sup>3</sup> Cf. NONN H. (1987, p. 398).

<sup>4</sup> Le logement social et ses représentants, les acteurs publics, pénètrent d'ailleurs difficilement la sphère de la rénovation pour des raisons économiques compréhensibles par rapport aux investissements et amortissements souhaités. Ainsi, en reprenant l'exemple du Vieux Lyon, au début des années 1980, la SEMIRELY sollicite tardivement des organismes H.L.M. pour la restauration de ce quartier central : en 1987 seul 1,6% du parc considéré appartient aux H.L.M., (LEBEAU L., 1987, p. 384) ce qui reste très faible.



Le développement et l'installation volontaire de nouvelles centralités liées aux commerces et aux services répondent souvent à des exigences économiques de rendement, de renouvellement et de restructuration en direction de la population locale. Dans le même temps, elles sont susceptibles d'attirer une nouvelle population, éventuellement intéressée par l'implantation de ces établissements dans certains quartiers. Néanmoins, il convient d'être précis à propos du concept de centralité — certes déjà défini rapidement<sup>1</sup> — qui nous permettra en outre d'avancer dans le raisonnement du processus complexe de gentrification.

#### 1.2.2.2.2. Principales différenciations des centralités

Les centralités économiques et politiques n'ont eu de cesse de se déplacer durant les siècles : G. DI MEO (1988, pp. 145-161) le signale en prenant exemple sur Paris où le centre du pouvoir se déplace de l'Ile de la Cité vers le Louvre en 1360 pour occuper les Tuileries dès 1564, avant la construction du château de Versailles en 1681. La capitale française n'est pas le seul cas reconnu. Ainsi en est-il de Londres ou de Madrid avec un véritable développement spatial du centre des villes pendant la période industrielle par absorption d'îlots, de quartiers ou encore par refoulement de fonctions et reconstruction systématique : « *Cet élargissement de l'emprise centrale s'accompagne très généralement d'un glissement du centre de gravité* » remarque C. CHALINE (1980, p. 15). En tous les cas, implicitement, les auteurs distinguent plusieurs niveaux de centralité : d'abord administrative et politique, la centralité se décline ensuite comme fonction centrale économique et enfin symbolique (par le culte du Sacré par exemple, représenté par l'église). Cette distinction rejoint quasiment les pouvoirs de commandement propres à la constitution d'une ville : le religieux, le militaire et l'économique. Mais qu'est-ce donc, à l'origine, qu'une centralité ? Réellement connue par les travaux de W.E. CHRISTALLER (1933), elle existait déjà avant.

La centralité se concrétise, dans un premier temps, par **un lieu privilégié (supposant une hiérarchisation) où certains biens et services se concentrent (intégration) et s'échangent (flux) en exerçant une attraction sur une clientèle (polarisation) jusqu'à une certaine distance (notion de seuil)<sup>2</sup>. Ce lieu est destiné en fin de compte à lutter contre la distance.** La centralité, concept complexe s'il en est, sert de base à la théorie des lieux centraux, au départ appliquée à l'échelle interurbaine puis adaptée par H. CAROL (1960) et B.J.L. BERRY (1977) au niveau intra-urbain. Cette théorie nécessite des postulats, tant envers l'offre de biens et de services qu'au niveau de la clientèle. Notons simplement que, dans le but d'une maximisation de la production et de la consommation, plus la distance parcourue par le consommateur est grande, plus le coût du produit le sera (de même pour l'achalandage de produits destinés aux producteurs) : la minimisation de la distance — économie et efficacité — pour que les producteurs et les consommateurs entrent en contact<sup>3</sup> est recherchée.

L'intention n'est pas de développer et de critiquer cette théorie destinée originellement à analyser, en simplifiant, les relations entre la ville et ses espaces proches et lointains<sup>4</sup>, mais de

<sup>1</sup> Cf. supra §1.2.2.

<sup>2</sup> Cette définition est paraphrasée de celle que donne D. PUMAIN (1995, p. 624) *In* BAILLY A., FERRAS T., PUMAIN D.

<sup>3</sup> Par le biais du « *commutateur* » de P. CLAVAL (1981, p. 58).

<sup>4</sup> D'excellents ouvrages reprennent la théorie des lieux centraux tout en la critiquant : BERRY B.J.L. (1977), BAILLY A., BEGUIN H. (1982, pp. 114-131), BAILLY A., FERRAS T., PUMAIN D. (1995, pp. 623-641)...

comprendre l'utilisation et l'usage délicats du terme de centralité, simultanément « *essence* »<sup>1</sup> et mesure du lieu privilégié désigné. Ce lieu, nous l'avons déjà signalé, n'est pas forcément le centre de la ville et évolue dans le temps et l'espace ; une agglomération dispose souvent de plusieurs centralités dispersées en plusieurs lieux : le centre de la ville, certes, mais également une zone commerciale en périphérie<sup>2</sup> attirant une population grandissante, etc. Cependant, cette centralité reste bien **matérielle**, à la fois « *ensemble des objets et de l'équipement nécessaire à une activité* » et « *ensemble des éléments soumis à un traitement (les données)* »<sup>3</sup>. Ceci sous-entend une approche quantitative possible de la centralité — à laquelle se sont déjà livrés d'ailleurs bien des géographes —, dès lors qu'il s'agit bien des activités et des services à prendre en considération<sup>4</sup>. Pourtant, dans le cas du centre-ville et de l'attraction de la population pour ce lieu privilégié après rénovation, est-il toujours possible de parler de ce type unique de centralité matérielle ? M. RONCAYOLO<sup>5</sup> précise que « *Si l'on résume les essais de théorie des villes, tous convergent vers la notion de centralité. La ville assure, avec la meilleure efficacité, par son existence et sa localisation, la rencontre et l'échange entre les hommes. Mais l'on voit tout de suite ce que cette théorie, même fondée sur le langage des économistes ou les considérations d'accessibilité et de seuil de clientèle, conserve de général. Car la rencontre et l'échange n'appartiennent pas au seul domaine des richesses matérielles et ne s'organisent pas nécessairement à partir des seules décisions d'acteurs individuels.* » Au-delà du fait que la centralité ait effectivement pour tâche de comprendre les échanges et la coordination de biens et services matériels, M. CASTELLS (1973b, pp. 280-294) y rajoute à la fois un rôle « *intégrateur et symbolique* » et de « *sublimation de l'ambiance urbaine elle-même* », sorte de microcosme de relations sociales et de valeurs culturelles en liaison avec l'extérieur grâce à son attraction. Pour résumer, l'auteur nivelle les centralités émises de quatre manières différentes et complémentaires ; nous allons reprendre ces types de centralité en les complétant grâce à l'apport d'autres auteurs. Les centralités peuvent être subdivisées en **plusieurs niveaux**.

Le *premier niveau est économique*, relatif aux biens, aux services et à leur production, consommation et échanges. Les flux peuvent être soit matériels (changement d'enseignes par exemple) ou immatériels (information, décision). Nous ne retenons ici, pour la lisibilité de la centralité économique, que la structure matérielle à un moment **t** et non les mouvements (flux) opérés en **t** et **t+1**. La prise en considération matérielle semble déjà nettement suffisante au vu de la complexité de l'évolution des biens et services<sup>6</sup>.

Le *deuxième niveau, politico-institutionnel*, est relatif à la hiérarchie qu'occupe la ville dans l'espace considéré. Un chef-lieu de canton par exemple n'aura pas les mêmes attributs qu'une

<sup>1</sup> BERRY B.J.L. (1977, p. 14).

<sup>2</sup> Cf. le C.E.R.T.U. (1999, pp. 13-14) qui reprend certaines définitions de la centralité qui s'avèrent complémentaires, voire parfois contradictoires. Ceci reflète en tous les cas la complexité de la terminologie du terme, rassemblant des notions aussi diverses que fluidité, échanges, rayonnement, centres de services, de loisirs, culturels, commerciaux, accumulation, brassage social, urbanité, convivialité, variabilité dans le temps et dans l'espace...

<sup>3</sup> Définition reprise du *Dictionnaire historique de la langue française* (1998). Nous rejoignons l'élément clé (8) signalé plus haut.

<sup>4</sup> Nous ne parlons pas de quels types d'activités ou de services à comptabiliser pour l'application de cette méthode ; ceci demeure un sujet sur lequel cette théorie a été vivement discutée.

<sup>5</sup> *Encyclopædia Universalis* (1998).

<sup>6</sup> G. BURGEL (1993) signale que ce type de centralité périclité aux dépens de la globalisation (distorsion entre le dynamisme de l'activité et celui de l'emploi) alors que J. LEVY (1999) note que la centralité, économique ou non, demeure une lutte de l'homme contre la distance. Nous y reviendrons.

préfecture de région, ne disposera pas des mêmes pouvoirs institutionnels et n'attirera pas, par conséquent, le même nombre d'habitants. La polarisation de ces centres administratifs et politiques crée en filigrane une attirance pour de nouvelles centralités économiques, comme de nouveaux commerces ou services. Ce niveau institutionnel se concrétise par des empreintes spatiales délimitées comme les mairies, les préfectures et autres hôtels de département.

Un niveau *idéologique* et/ou *symbolique* se rajoute : les représentations sociales des urbains en général. En effet, le symbolisme urbain rejoint les valeurs multiples de la centralité. Sur un lieu central réduit, le symbolisme rassemble et synthétise ses valeurs dont le nombre très élevé est presque inversement proportionnel à la taille de l'espace concerné. Ces valeurs sont représentées par des images, des symboles, des icônes à travers toute la surface centrale. Cela peut être des vitrines, des monuments, la foule, le jeu, le spectacle... La centralité devient le lieu de l'urbain par excellence, elle incarnerait dans les faits **l'urbanité**<sup>1</sup>.

Centralités matérielles ⇔ Centralités symboliques ⇔ Urbanité Urbanité = interactions entre les habitants d'une ville	(9)
---	-----

Cette valeur symbolique se trouve renforcée par les aspects historiques<sup>2</sup>, notamment en Europe, instigateurs de nouvelles ressources : pensons au tourisme, à la restauration des monuments historiques, à la multiplication des musées, assurant en retour une centralité économique, voire institutionnelle.

*Le niveau des rapports sociaux*, jonction de ces types de centralité, traverse les différents échelons évoqués et privilégie simultanément le mythe et la réalité, le formel et l'informel, les relations interpersonnelles actives et passives, le lieu propice aux rencontres comme le lieu de toute solitude ou anonymat, les liens matériels et immatériels. La **centralité deviendrait sociale** en ce sens qu'il ne s'agit plus uniquement d'une concentration physique — des fonctions ou des symboles — due à une lutte contre la distance mais d'une concentration sociale par rapport à l'existence du lieu lui-même, à son contenant et à son contenu : « *la centralité ne*

<sup>1</sup> Au départ « *qualité de ce qui est la ville, en particulier la politesse de mœurs* », le mot urbanité est introduit en 1370 « *pour caractériser les relations entre habitants d'une ville* » (*Dictionnaire historique de la langue française*, 1998, p. 3973). J. LEVY (1999, pp. 197-199) reprend ce sens, c'est-à-dire les caractéristiques de « *ce qui fait d'une ville une ville* », « *concentration d'une société en un lieu en sorte d'y maximiser la densité et la diversité des interactions sociales* ». Malgré la brièveté de la définition du terme, dans l'état actuel de cette recherche, nous nous contentons de garder cette définition de l'urbanité pour rebondir dessus par après.

<sup>2</sup> En témoignage ne serait-ce que le titre du livre de A. BOURDIN (1984), *Le patrimoine réinventé*. J. MONNET (1992, pp. 69-70) rapporte le même discours à propos du centre-ville de Mexico : « *selon la presse, le patrimoine est mis en péril par l'esprit de lucre : les enseignes et les devantures de commerçants le défigurent [le centre-ville], les spéculateurs souhaitent sa destruction pour le remplacer par des gratte-ciel sans âme. [...] le patrimoine du centre historique est, comme les restaurants, une ressource sous-exploitée par les touristes et les citadins, à cause des agressions qu'il subit et de l'indifférence dont il pâtit. [...] en sauvegardant les monuments du passé, c'est l'identité qui est préservée.* » Cependant, nuanceons quelque peu ce facteur. Il arrive qu'un « événement » historique, dont personne ne se rappelle, soit associé à d'autres faits plus connus pour en faire un moment majeur, une base concrète à une action administrative. Donnons en exemple une citation du maire de Tours, tirée du journal *L'Espoir* du 14 juillet 1962 : « *Bien plus, se souvenant sans doute du mécénat de François I<sup>er</sup>, [...] la ville de Tours étudie un projet selon lequel des séjours de peintres seraient organisés et facilités par sa municipalité.* » *Combien de temps avait passé François I<sup>er</sup> dans cette ville ? Avait-on besoin de justifier cette action de mécénat par cette allégorie historique ? Ne sombrons donc pas dans le déterminisme passéiste ; songeons seulement à ne pas l'oublier* » (BOURDIN A., 1984, pp. 48-49).

*s'exprime plus en termes d'espaces géométriques, mais en potentialités sociales d'action, quel que soit le lieu géographique de l'individu ou du groupe. Ainsi se met en place une nouvelle centralité, faite de tensions, de volontés internes de toute la société, pour afficher une prétention face aux autres et à soi-même. Triomphe de l'immatériel, du social sur le spatial* »<sup>1</sup>... peut-être dirons-nous ! Cependant, la vision par trop tranchée de l'émergence de ce type de centralité, par rapport à l'éviction de la distance au profit de la société, n'est pas partagée. Il s'agirait davantage d'un (ré)équilibrage complexe entre deux choix<sup>2</sup> personnels et subjectifs : l'un proximal, et l'autre distal. Il n'est que de donner l'exemple révélateur du télétravail ou des vidéoconférences — techniquement totalement possibles — qui n'ont pas eu les succès d'implantation escomptés. L'homme doit — et veut ? — encore se déplacer selon ses besoins, ses envies et ses aspirations. Concrètement, au niveau du logement, deux types de choix résument grossièrement le raisonnement d'un ménage solvable. D'une part, le *choix proximal* consiste, entre autres, à consacrer un minimum de temps au déplacement — nécessaire à subvenir aux besoins au sens large — et donc à s'installer en un lieu offrant le maximum d'opportunités susceptibles d'assouvir ces besoins — logement, travail, loisirs, culture... — : un lieu central, une centralité comme une ville, restent la situation la plus propice pour y répondre, quitte à payer un loyer plus conséquent. D'autre part, le *choix distal* suppose que le ménage accepte de se déplacer sur une distance plus ou moins longue afin de trouver une réponse à ses besoins, concrétisée notamment dans l'étalement urbain des périphéries d'agglomération. D'autres avantages sont présents, comme la verdure, un logement plus spacieux, sans parler des centralités économiques périphériques qui se sont développées depuis les années 70...<sup>3</sup> Cette séparation distal/proximal, de prime abord arbitraire, alimente en outre de nombreuses questions économiques — que nous n'aborderons pas — intrinsèquement liées, entre autres, aux performances de production et aux coûts des transports. Cette dichotomie reflète néanmoins, encore aujourd'hui, tous les problèmes posés par l'étalement urbain comme la pollution due aux transports, les difficultés de gestion... Sans pour autant donner une analyse et une réponse adéquates, le choix distal/proximal procède de principes complexes qui ne sont pas forcément raisonnés. Ainsi, d'une centralité sociale, constituée de rapports sociaux matériels et immatériels complexes, nous préférons dériver vers une nouvelles notion, **la centralité affective**<sup>4</sup>, **implication émotionnelle**<sup>5</sup> **d'une relation de**

<sup>1</sup> G. BURGEL (*In COLLECTIF*, 1991, p. 345) utilise l'association de « *centralité sociale* ». De même (1993, p. 156), cet auteur emploie le terme « *immatériel* » afin de désigner une centralité qui ne serait plus intimement liée au territoire proche (polarisation) mais aux valeurs sociales et symboliques de la société, ceci quelle que soit l'échelle spatiale. Le C.E.R.T.U. (1999, p. 26) rajoute qu'il « *ne peut y avoir d'activité sans individus, et pas de centralité sans concentration d'individus dans un espace précis. De ce fait, il y a forcément échanges sociaux et liens de communication dans des espaces de centralité* ». La centralité EST évidemment sociale. En fait, l'emploi de l'association centralité sociale est délicate car tautologique du fait que la centralité, concept d'abord et fait socio-social (concentration des activités en un lieu) ensuite, s'apparente automatiquement à la société. L'association centralité sociale devra être modifiée.

<sup>2</sup> Si choix il y a. Certaines personnes, nous pensons aux pauvres notamment, ne possèdent pas de choix par rapport à la résidence notamment.

<sup>3</sup> Cette dichotomie *a priori* simpliste entre la ville et la campagne — les termes eux-mêmes peuvent être sujet à discussion — alimentait, au sein des établissements primaires voire secondaires, les sujets de rédactions françaises : « *Quels sont les avantages et les inconvénients de la ville et de la campagne ?* », « *Que choisiriez-vous entre une maison à la campagne ou un appartement en ville ?* »... Comment choisir ? Les arguments pour l'une ou l'autre entité restent souvent subjectifs. La ville représenterait la concentration dans un lieu affectif tandis que la campagne serait un étalement dans un lieu affectif.

<sup>4</sup> Le terme affectif porte généralement une sensibilité de tonalité agréable ou désagréable, selon le Petit Robert. Dans notre cas, il s'agit davantage, nous l'aurons compris, d'un ton agréable.

<sup>5</sup> Qui n'est pourtant pas forcément et uniquement immatérielle : une centralité affective peut être la conséquence, par exemple, de l'héritage d'un appartement au centre d'une ville, élément bien matériel qui pousse (et conduit peut-être) le ménage à s'installer en ces lieux centraux.

**l'homme à la terre<sup>1</sup> qui nourrit implicitement le processus de gentrification** : certains ménages solvables auraient tendance à se diriger vers ces centralités économiques, institutionnelles, culturelles... en fonction de certaines opportunités, certes, mais également parce qu'ils préfèrent vivre "en ville".

Urbanité ⇔ Centralité affective Centralité affective = implication émotionnelle entre l'habitant et les centralités	(10)
--	------

Cette centralité affective procède donc *a priori* d'une primauté du choix proximal aux dépens du choix distal : si gentrification il y a, il s'agirait d'une (re)vitalisation centrale qui se justifierait également, en simplifiant, par un facteur psychologique à la fois raisonné (présence des centralités) et non raisonné<sup>2</sup> ("ambiance" de certains quartiers centraux, ville festive, recherche éventuelle d'urbanité, affectivité envers la ville...). K. NOSCHIS (1984) parle essentiellement de quartier affectif, relation privilégiée entre habitant et habitat où les éléments socio-spatiaux du décor urbain « *concourent à définir un réseau de support pour des moments affectivement chargés. Ensemble, ces éléments et ces moments forment et constituent le quartier affectif* » (p. 13). Sans se limiter au quartier, **la centralité affective suppose une relation étroite entre l'habitant et les centralités, ces dernières permettant et de répondre aux besoins, essentiels ou superflus, et de favoriser une affectivité des lieux parcourus grâce aux pratiques urbaines.** Cette hypothèse, incomplète pour le moment, demande confirmation et vérification lors de la suite de l'analyse du processus de gentrification et d'un confort postmoderne. Rajoutons qu'elle n'exclut en rien les centralités qui peuvent se développer, depuis les années 70 et 80, dans les centres périphériques.

Toutes ces centralités évoluent considérablement dans le temps et dans l'espace, de même que dans les esprits. Ainsi, alors que la rénovation des années 60 fait la part belle aux centralités économiques, représentées par les commerces et services en général, les changements sont perceptibles dès la fin de cette décennie : la population, ne refusant pas pour autant le confort résidentiel ou celui d'appareillage, centralités matérielles parmi d'autres, ne se retrouve plus dans ces idées progressistes. Les programmes de démolition-reconstruction ne font plus l'unanimité. La résistance sociale se manifeste petit à petit, les décisions étatiques paraissent, pour les citoyens concernés, ne pas rentrer dans un contexte local. Les propriétaires fonciers se sentent de plus en plus menacés, la lenteur des travaux (du fait de la difficulté des expropriations) n'enchantent guère les futurs résidents, sans parler de la hausse des loyers qui n'est pas prévue à l'achat ou à la location... De plus, par rapport à la centralité économique et commerciale, les petits commerçants craignent une concurrence déloyale des nouvelles galeries marchandes ou centres commerciaux. Des associations se créent, tardivement, comme celles privilégiant la protection des monuments historiques.

#### 1.2.2.3. La "lutte" contre le confort moderne : le poids des citadins

Au cours des politiques de rénovation, certaines personnes réclament plus d'urbanité, de dignité dans les opérations d'urbanisme à prévoir et à réaliser. Quelques citadins s'intéressent

<sup>1</sup> Cette relation aurait un caractère « *présocial* » (G. DI MEO, 1999, p. 77) qu'il reste à vérifier.

<sup>2</sup> J. VIARD (*Télérama* n° 2633, juin 2000, p. 12) rappelle que de nombreuses personnes associent la ville au loisir et au travail, la campagne à la beauté et à la liberté. Cette dichotomie relativement simpliste résume cependant assez bien certaines idées préconçues sur deux "mondes" qui pourtant se rapprochent sans cesse.

de plus près à l'aménagement urbain, mettant en doute les valeurs préconisées par les techniciens de l'urbanisme, principalement celles touchant à l'économie à long terme et au système de valeurs de la centralisation : une sorte de « *démocratie urbaine* »<sup>1</sup> se concrétise après 1968 grâce à la création d'associations essentiellement. Qu'elles soient de quartier (la plupart du temps) ou au niveau d'une ville, ces associations interviennent en milieu périurbain ou dans les centres. Elles sont parfois à l'origine de la création de secteurs sauvegardés, comme à Lyon avec l'association "Renaissance du Vieux Lyon" qui a permis de conserver le quartier médiéval.

Ces associations prennent souvent la forme de comités de quartier, où les résidents sont représentés par, entre autres, les présidents d'association. Leur reconnaissance est de plus en plus forte au niveau des collectivités locales, d'autant plus qu'elles ne possèdent pas encore les pleins pouvoirs, pour se faire entendre, avant la décentralisation. Les représentants locaux maintiennent de la sorte une certaine pression devant les décisions jacobines. Les autorités nationales laissent d'ailleurs libre cours au développement de ces instances qui, au départ, ont peu de poids décisionnel : « *Notre souci doit être la participation des habitants à la définition de leur habitat social.* »<sup>2</sup> S'agit-il d'une philosophie réelle, sans arrière-pensée, ou d'une allusion à la maxime "diviser pour mieux régner" ? Impossible de répondre à cette question puisque les politiques de décentralisation allaient se mettre en route dans les années suivantes. Ressurgit en tous cas une volonté de placer au premier plan — autant politiquement que financièrement, ce dernier volet étant de loin plus délicat — les autorités locales.

Ces manifestations revendicatrices se caractérisent par exemple au niveau des commerçants qui tiennent à promouvoir le centre. Dans un quartier péricentral du Vieux Lille, des associations naissent, suite à une procédure de rénovation dans un îlot du quartier le Saint-Sauveur, à la fin des années 1950, pour éviter de nouvelles opérations de ce type : l'Association de défense de l'habitat de Wazemmes s'affilie à la Confédération générale du logement, de même que l'Association populaire des familles. Elles exigent des garanties pour que les habitants, dont les constructions doivent être détruites, soient relogés sur place, et que les commerçants puissent rouvrir leurs étals dans des conditions similaires... En 1972, des pétitions circulent, accentuant le poids des revendications sur tout Wazemmes. Afin d'éviter toute spéculation foncière de la part des acteurs privés, la collectivité locale (communauté urbaine de Lille et la Ville de Lille) rachète 68 ha pour en constituer une Zone d'Aménagement Différée (Z.A.D.) : un droit de préemption est possible — une parcelle sur sept appartient à la collectivité. A cette Z.A.D. se greffe encore un autre comité de défense à propos, plus particulièrement, des îlots Gambetta-Sarrazins : la Z.A.D. se réduit à ce secteur qui limite l'opération à une **restauration** des immeubles des îlots Gambetta-Sarrazins par l'A.R.I.M. Cette décision provoque un effet d'entraînement : les autres habitants de l'ancienne Z.A.D. souhaitent, eux aussi, une restauration et non une rénovation de leurs immeubles. L'étape mérite d'être soulignée :

Centralité affective ⇔ Restauration ⇔ Emergence de la gentrification Restauration = recherche de la qualité patrimoniale
---

(11)

<sup>1</sup> MERLIN P. (1996, p. 121-123).

<sup>2</sup> HERVE E. (janvier 1982, *In COLLECTIF*, p. 12). Tirée de la préface rédigée par le ministre du logement à l'occasion du dixième anniversaire du Plan Construction.

En effet, la restauration, grâce à la loi MALRAUX de 1962, permet de mettre en valeur et de conserver le patrimoine architectural et les monuments historiques. Elle est une sorte de palliatif volontariste de l'Etat visant, selon les propos du ministère de la Construction de l'époque, à une « *reconquête des centres* »<sup>1</sup> et à remédier à certains excès de la rénovation. La loi suppose donc la mise en valeur des quartiers anciens pour leur intérêt architectural ou tout simplement historique. Elle préconise une revalorisation du tissu ancien, sans se soucier directement des habitants. Les “secteurs sauvegardés” sont le volet principal de cette politique de restauration : ils fleurissent et atteignent le nombre de 81 (le Marais à Paris, le Vieux Lyon, le centre de Carcassonne, Colmar...) en 1994. Cet acte d'urbanisme renforce les initiatives locales et marque un désengagement plus conséquent de l'Etat. « *De nombreuses municipalités ont pris conscience de la valeur de leurs centres historiques et la sensibilisation de l'opinion à la qualité du patrimoine architectural a abouti à un véritable snobisme des vieux quartiers.* »<sup>2</sup>

Comme le rapporte G. DI MEO (1988, p. 138), la restauration « *explique, pour partie, un mouvement de reconquête des centres qui mobilisa d'abord les couches aisées de la population citadine. A Paris, à l'image de ce qui se passait alors dans la plupart des villes du monde riche, le contrôle par la bourgeoisie des espaces centraux à haute valeur symbolique prit de l'ampleur au cours des années 1970.* » Cette « *reconquête* »<sup>3</sup>, ou **gentrification, marque un revirement politique volontariste et la manifestation des citoyens contre une rénovation-déplacement**. Les citoyens s'intéressent à l'avenir de “leur” ville, à leur quartier ou à leur voisinage.

Restauration ⇔ Remise en cause de la rénovation

(12)

Les démarches participatives obligent les élus locaux et autres stratèges en urbanisme à prendre en considération les avis de diverses associations et représentants de quartiers, des véritables contre-pouvoirs<sup>4</sup> qui posent parfois le problème de la légitimité des actions — que les élus possèdent de par les élections. L'infléchissement des politiques locales est alors indéniable. De nombreuses villes prennent les mêmes orientations, comme Chambéry ou Lille... Ces revendications ne restent pas limitées aux seuls centres-villes. D'autres quartiers, périphériques, populaires en majorité, se sentent concernés par la rénovation et militent contre cette politique d'urbanisation. Le quartier du Tonkin<sup>5</sup> à Villeurbanne, en lisière du parc de la Tête d'Or de

<sup>1</sup> Cité dans BARRERE P. et CASSOU-MOUNAT M. (1980, p. 57) et G. DI MEO (1988), cf. plus loin.

<sup>2</sup> BARRERE P. et CASSOU-MOUNAT M. (1980, p. 59).

<sup>3</sup> La connotation de reconquête semble *a priori* trop forte pour s'appliquer directement au processus de gentrification. Nous lui préférons désormais le terme de “recomposition” ou “infiltration”. Nous nous expliquerons sur ce choix plus tard.

<sup>4</sup> Cependant, les voix d'associations peuvent être récupérées à des fins politiques, pour ne pas dire électorales. L'exemple le plus connu est sûrement celui de Boulogne (Villeurbanne s'en est inspiré) qui, dès 1975, intègre dans son conseil municipal communiste des Comités de quartier, avec une politique qui sous-tend une véritable restructuration du centre. La restauration ne doit pas profiter uniquement aux personnes de meilleures conditions, mais à tout le monde, en s'attaquant au centre urbain avec une pensée globale de la ville qui intègre tous les habitants par l'intermédiaire de ces associations. Ce mouvement, partant pourtant d'un bon partage des acteurs, sera plus ou moins récupéré par des mouvements politiques (cf. MERLIN P., 1995, p. 122 et CHALINE C., 1997, pp. 49-50). En outre, pour qu'une association (sur)vive, elle passe quasi-obligatoirement par des subventions versées en général par la collectivité locale, ce qui entraîne souvent certaines filiations. Bien évidemment, des exceptions existent et, nonobstant ces problèmes de “solidarité” politique envers la municipalité, les représentations des habitants, la participation indirecte ou l'enquête publique restent des atouts indéniables d'une bonne démocratie locale. L'information se doit de passer au sein même de la population.

<sup>5</sup> Cf. LOUIS D. (1996) pour un ouvrage entièrement consacré au quartier du Tonkin.

Lyon, présente des caractéristiques similaires à celles décrites jusque-là. Sans rentrer dans les détails, signalons que les revendications au Tonkin montent *crescendo* à partir des années 1970, notamment lors des élections municipales de 1971. Les partis de l'opposition (de gauche) profitent des opérations de rénovation déjà effectuées et déjà critiquées pour faire entendre leurs voix, avec le Comité de Défense de l'Ancien Tonkin, des porte-parole scindés en deux groupes : les habitants du nouveau quartier et ceux de l'Ancien Tonkin destiné à être détruit. Les aboutissements sont stimulants car, même sans coordination, il peut y avoir concertation ou du moins discussion pouvant faire avancer les choses, que ce soit au cours des enquêtes publiques<sup>1</sup> ou dans un autre contexte (assemblées générales des associations...). Par cet exemple, la rénovation, et à travers elle, l'émergence du confort moderne, semble remise en considération.

#### 1.2.2.4. *La recomposition effective des centres : vers un confort discret ?*

Alors que la rénovation représente en réalité une économie triomphante, ostentatoire, un affichage des intérêts financiers, économiques et politiques des grandes firmes, la fin des années 60 et le début 70 marquent lentement un revirement des mentalités vers une lutte contre un confort qui se dit moderne. Une population relativement aisée réinvestit petit à petit les centres-villes, sans pour autant résorber la dévitalisation subie depuis les années 50. Les citoyens souhaitent non seulement un droit de parole, mais également que l'on s'occupe différemment des centres ou des quartiers anciens en général.

Toutefois, malgré les différentes lois appliquées entre-temps (pensons à la loi VIVIEN contre l'habitat insalubre), six millions de logements demeurent encore inconfortables — au sens I.N.S.E.E. — en 1976. Bien que les progrès en terme de confort et en nombre de logement soient indéniables, il reste qu'une certaine population reste en marge du contexte économique favorable : « *Ainsi, si être mal-logé était en quelque sorte la "norme" en 1946 et dans les années qui suivirent, force est de reconnaître qu'en 1975 c'est devenu synonyme d'exclusion.* »<sup>2</sup> L'amélioration résidentielle existe ; néanmoins toutes les catégories sociales n'en bénéficient pas. Ainsi, au cours des Trente Glorieuses, se propagent deux courants essentiels : le confort résidentiel, dont la révolution industrielle marque l'apparition, et le "confort discret" dans le sens premier de réconfort, apparu au XI<sup>e</sup> siècle.

Le premier concerne l'apogée d'un **confort moderne** pénétrant et les villes et les campagnes dès les années 60, englobant adroitement anti-traditionalisme, **confort résidentiel** minimum, fonctionnalisme et possibilité de consommation de masse de produits (confort d'appareillage). Ce type de confort facilite la vie des individus et des ménages en général et par là même augmente leur "sensation" de confort, dans le but de pourvoir à un « *bonheur technique marchand* »<sup>3</sup> qui, même s'il n'est pas atteint pour tout le monde, peut l'être dans le futur grâce au progrès. Cette pensée fonctionnaliste et cette utopie urbaine se concrétisent par l'équipement des cœurs urbains ; grâce à la rénovation<sup>4</sup>, de nombreux centres directionnels, de places

<sup>1</sup> L'enquête publique, créée en juillet 1933, a un pouvoir renforcé dès le début de la décentralisation, le 7 juillet 1983. Mesure de consultation des habitants, elle concerne notamment les plans d'urbanisme opposables au tiers comme des projets de construction de lotissements, les P.O.S., etc. Mais en aucun cas il ne s'agit d'une participation à la décision (sauf en matière d'expropriation).

<sup>2</sup> LE GOFF O. (1993, p. 75).

<sup>3</sup> LE GOFF O. (1993, p. 96).

<sup>4</sup> La rénovation, symbole de la modernité, tend à promouvoir économiquement et fonctionnellement différents lieux centraux.



commerciales imposantes, de sièges sociaux prestigieux prennent place au centre des villes, amenant un **confort d'appareillage** certain. La restructuration centrale est indéniable, ceci souvent aux dépens de la population qui préfère loger à la périphérie des villes qui, elle aussi, s'équipe très rapidement.

Le second courant serait le renouvellement du confort/réconfort, que d'autres nomment **confort discret**, et qui se détacherait cependant du simple reconfort psychologique. Il mêle habilement, devant la suprématie de la normalisation du confort moderne et de la propagation de la technique et de la rationalisation, un conservatisme — par rapport à certaines traditions et à l'histoire en général, comme la restauration — et un hédonisme, relatif, qui suit graduellement le progrès économique et social. A cet égard, la période mai 68 s'apparente à cette pensée qui se cherche encore : une coexistence existerait entre un Etat centralisateur hérité de la deuxième guerre mondiale, et une nouvelle forme de société qui veut se mettre en place avec de nouvelles valeurs, sans forcément renoncer aux anciennes. La **restauration** des centres, éminemment symbolique historiquement, ne prétend pas incarner ce confort discret ; néanmoins, elle marque la rupture entre un modernisme croissant et une identité culturelle qui se cherche et se résume de la manière suivante :

Restauration ⇔ Remise en cause de la rénovation ⇔ Emergence d'un confort discret ? (13)

\* \*  
\*

Il est difficile de faire abstraction du contexte social général et de l'évolution des mentalités dans les sociétés ; les aspirations, subjectives pourtant, ne peuvent être coupées d'une situation donnée (habitus) : le confort varie dans le temps et l'espace. Autant le luxe relève d'un caractère universel<sup>1</sup>, autant le confort se place par rapport à une société et aux personnes la composant. La figure 1.3 reprend les treize éléments clés développés au cours de ce chapitre ; ils permettent de prendre en considération les divers processus socio-spatiaux explicatifs mis en place<sup>2</sup> jusqu'à présent, afin d'aboutir à l'émergence d'un confort discret liée en partie à la restauration et à la remise en cause de la rénovation à la fin des Trente Glorieuses.

La restauration n'aurait toutefois profité qu'à une petite population de nantis qui vouent un certain culte à la vieille pierre tout en voulant habiter dans des logements mis aux normes de confort résidentiel : la **gentrification** apparaît déjà dans certains quartiers centraux de villes diverses, comme à Toulouse<sup>3</sup>, Paris<sup>4</sup>, sans parler de nombreux exemples états-uniens<sup>5</sup>. Cependant, ce processus demeure très localisé, cantonné à quelques secteurs proches des nouvelles centralités d'appareillage urbain. Il existe ainsi, dans ces "portions" d'agglomération, des clivages entre modernisme et conservatisme.

<sup>1</sup> « Offrande, identité, rareté sont les trois constantes du luxe à des degrés divers. Ce sont ces trois démarches inconscientes que l'on retrouve partout dans le monde chez l'amateur de luxe. Donc c'est une démarche universelle. » CASTAREDE J. (1997, p. 12).

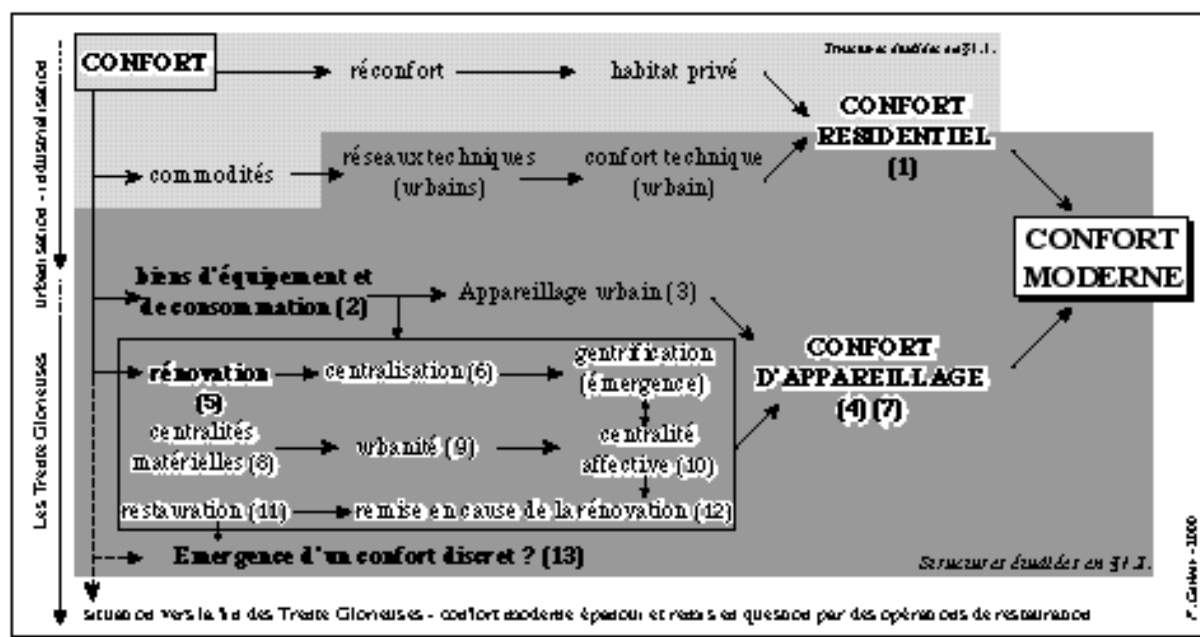
<sup>2</sup> Tout en y intégrant, en les résumant, les figures 1.1.1 et 1.2.1.

<sup>3</sup> Cf. LEVY J.-P. (1983, 1987).

<sup>4</sup> Cf. entre autres M. CASTELLS (1973a et b) déjà cité.

<sup>5</sup> Cf. MAIR A. (1986), DANSEREAU F. (1985) pour un tour d'horizon de la littérature consacrée à la gentrification par rénovation entre autres.

Figure 1.3. – Rénovation, restauration ; la remise en cause du confort moderne ?



Le centre-ville apparaît comme un lieu de concentration intense, lieu privilégié de ces centralités : une **“dialectique” se développe, avec des forces d’interaction qui, par un début de gentrification et/ou par une rénovation urbaine fonctionnelle, structurent le bâti résidentiel et commercial en général.** Devant les nombreuses personnes qui aspirent au confort, garantissant artificiellement le lien entre progrès économique et progrès social, se profilent toutes les déstructurations sociales — nous parlions de mai 68 qui n’en serait, en réalité, qu’une première manifestation — sous-jacentes à cette société de consommation. Ces bouleversements mettent les pouvoirs politiques dans des situations délicates :

- la rénovation par exemple, souvent trop coûteuse, sera abandonnée au profit de la réhabilitation, plus pragmatique et plus proche de la population résidante. Cette politique ne contrecarre point celle de la rénovation mais la prolonge par une revitalisation des centres, le tout dans une optique de centralisation ;
- l’Etat jacobin laisse la place en 1983 à la décentralisation et délègue certains pouvoirs aux diverses collectivités territoriales.

Face à la consommation de masse et à la prise de conscience des problèmes de personnes qui n’y accèdent pas, la population commence à réfléchir différemment. Elle ne pense plus uniquement en terme quantitatif (par rapport aux biens et aux usages que l’on en pratique) mais la *« nature des aspirations s’est déplacée : satisfaire une fonction de base comme se loger ne suffit plus, il faut qu’elle soit satisfaite dans les meilleures conditions de qualité. »*<sup>1</sup> Une complémentarité entre qualité et quantité des biens offerts et souhaités existe vis-à-vis des “besoins” des citoyens. A ce moment, le confort discret pourrait s’apparenter à une sorte de bien-être, subjectif, difficilement palpable, en relation cependant avec le confort moderne qui tend vers une “philosophie” de l’avoir. Tout en sachant qu’il n’est guère envisageable de saisir et d’explicitier rationnellement le bonheur ou le bien-être en soi, il faudra néanmoins prendre en

<sup>1</sup> TOBELEM-ZANIN C. (1995, p. 37).

considération le sens du confort discret pour compléter et caractériser un certain confort, plus contemporain, **postmoderne**<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> La terminologie utilisée rappelle que le modernisme en soi n'a pas échoué mais prend une autre forme, plus complexe, étudiée par la suite. A. TOURAINE (1992, p. 122) note que « *Chacun des fragments éclatés de la modernité [sexualité, consommation, entreprise et nation] porte en lui à la fois la marque de la modernité et celle de sa crise. Tout, dans notre culture et notre société, est marqué par cette ambiguïté. Tout est moderne et antimoderne, au point qu'on exagèrerait à peine en disant que le signe le plus sûr de la modernité est le message antimoderne qu'elle émet.* »

### CHAPITRE 1.3.

#### ***CONFORTS MODERNE ET POSTMODERNE, ENTRE CONTINUITE ET IMBRICATION***

Après une nette amélioration généralisée des conditions de vie, tant sur le plan du confort résidentiel qu'au niveau de la consommation lié au confort d'appareillage, trois-quarts des Français résident dans les agglomérations en 1975. Le taux d'urbanisation reste stable par la suite, la population urbaine passant de 39 millions à cette date à 41,9 quinze ans plus tard. Les Trente Glorieuses sont dépassées, les contextes économiques et sociaux changent et bouleversent les comportements, modes de vie et aspirations de la population. Les chiffres de la croissance économique ne reflètent qu'une santé précaire : accélération de l'inflation dès 1967, passant de près de 3% à plus de 6% par an en 1972 pour atteindre près de 15% en 1974, chute de la production totale de l'ordre de 10% en 1975... La crise qui s'amorce se renforce par l'augmentation des prix du pétrole fin 1973 : son indice passe de 100 à cette date à plus de 250 pour le coût du pétrole l'année suivante, caractérisant le premier choc pétrolier, qui n'est pas sans conséquence sur l'évolution du confort résidentiel et de ses normes (notamment la maîtrise de l'énergie). Alors que la société tendait vers un "bonheur pour tous", dont le moteur se serait nourri de confort, on s'aperçoit, soit dans les faits, soit plus ou moins implicitement, que :

- certaines personnes vivent toujours dans de difficiles conditions d'hygiène<sup>1</sup> et de promiscuité, notamment dans les vieux logements des centres-villes d'avant 1948. L'inconfort résidentiel est patent ;
- toute la population n'accède et n'accèdera pas au confort moderne.

Sans passer en revue tous les indices économiques, le début de cette crise et sa poursuite dans les années 80 et 90 touchent essentiellement les industries secondaires les plus anciennes (métallurgie lourde, charbon...), tandis que les autres secteurs industriels se modernisent rapidement, accroissant le nombre de chômeurs : de 156 000 en 1968, le seuil des 500 000 est dépassé en 1974 et celui du million en 1975 pour atteindre deux millions une demi-douzaine d'années après. Les fractures sociales et spatiales deviennent profondes : les grands ensembles, synonymes de progrès dans les années 60, commencent à ne plus être appréciés ; ils concentrent une population de plus en plus défavorisée... Cependant, ces chiffres ne doivent pas faire oublier que les Français consomment toujours, ne changeant pas fondamentalement leur mode

---

<sup>1</sup> 15,6% des résidences principales disposent de l'eau courante pour toute installation sanitaire en 1978 (tableau 1.5).

de vie : pour les voitures par exemple, le taux d'équipement passe de 61% en 1973 à plus de 71% en 1981, ce taux ne cesse d'augmenter par la suite.

Tous ces critères vont modifier le raisonnement politique, que ce soit dans ses thèmes généraux de socio-économie ou par rapport à la pratique résidentielle en particulier. Le confort moderne, objet de notre premier point, est en crise et sans cesse remis en question. Le mythe de la société du progrès économique, qui équivaldrait au progrès social, semble incertain. La croyance envers la technique et le confort, locomotives du progrès, s'étiole pour laisser place au doute. Cependant, l'aspiration au bien-être reste prédominante. Il s'agit plutôt des moyens pour y accéder qui se réadaptent sans cesse : à la place de la quantité économique, synonyme de la société de consommation, on se dirige vers une prise en compte de la qualité de vie, terminologie sur laquelle il conviendra de revenir par la suite : l'alliance entre une forme matérielle et une vision plus qualitative de l'existence sous-entend désormais l'existence **d'un confort postmoderne**. La discussion ne portera pas sur le flou sémantique qui existe entre modernité et postmodernité, « *car le mot, quel qu'il soit, ne doit pas faire obstacle à la prise en compte des résultats obtenus par l'analyse d'une réalité pourtant évidente dans nos sociétés : érosion de l'idée de progrès, incertitude concernant l'avenir* »<sup>1</sup>. **L'association de "confort postmoderne" renvoie davantage à un fil conducteur thématique servant à décrypter l'avènement d'un confort postmoderne urbain particulier, la gentrification.**

Ce revirement de situation du confort moderne préconise un repli sur soi-même, une individualisation grandissante. Le "plus" (sous-entendu des objets), sans pour autant le laisser de côté, doit s'orienter vers le "mieux", objet qualitatif, symbolisé par les expressions devenues populaires de "qualité de la vie" et de "bien-être". Ceci n'est pas sans introduire de paradoxes<sup>2</sup> au niveau du mode de production économique qui prône toujours la consommation pour sortir de l'ornière de la "crise"<sup>3</sup>. Les politiques économiques et sociales devront ainsi jouer entre deux modes de pensée — pour simplifier, quantité versus qualité — qui s'affrontent dans la définition d'un confort (urbain) postmoderne.

<sup>1</sup> DESHAIES L., SENEAL G. (1997, p. 281). F. ASCHER, dans *Le Monde* du 28 avril 2000, va jusqu'à évoquer, après la ville moderne de l'époque des Lumières et la « *seconde modernité* » de la ville de LE CORBUSIER, une « *troisième modernité* » devant faire face à la flexibilité, la complexité et la variété. En ce sens, cette terminologie rejoint celle la « *troisième ville* » d'O. MONGIN (1995), bien que les idées sous-jacentes des deux auteurs soient peut-être différentes. Nous nous limiterons pour notre part à l'acception de postmodernité que F. ASCHER reprend en disant que, « *en associant la rationalité de la modernité et l'exigence de variété réaffirmée par la postmodernité, [le méta-urbanisme] répond de façon complexe à une ville et à des vies de plus en plus complexes.* » La post modernité ne serait qu'une étape.

<sup>2</sup> « *La recherche de l'efficacité et les préoccupations de rationalisation ont envahi des pans entiers de la vie sociale ; les dispositifs techniques et les machines se sont multipliés. Cet envahissement a généré d'étranges paradoxes. Le regard porté sur les techniques est devenu contradictoire, ce qui explique peut-être les difficultés rencontrées pour rendre compte de leur nature et de leur portée réelle.* » PICON A. (1998, p. 14).

<sup>3</sup> « *Dès lors que la croissance ne sert plus de régulateur aux tensions sociales en permettant une certain "partage des bénéfices", la cohésion du système dans son ensemble se trouve alors menacée, tant du point de vue des rouages de l'économie que de celui de l'adhésion sociale au modèle proposé.* » LE GOFF O. (1993, p. 116). Cependant, il convient de relativiser cette crise : le P.I.B. par exemple a augmenté de 70% entre 1975 et 1998, le pouvoir d'achat également, avec plus de 60% : « *Le mot crise cache donc des évolutions très différentes et contrastées.* » WEINBERG A. (1999, *Sciences Humaines*, hors-série n° 26, p. 44). Nous emploierons toutefois le terme de crise, reflétant bien la cassure économique, sociale et psychologique des années 70, 80 et 90.

### 1.3.1. La remise en cause de la modernité

Les événements de mai 68 deviennent en quelque sorte un prodrome de la montée d'une autre volonté sociale, qui se cherche et qui trouvera une raison d'être, une "justification" et une "concrétisation" économiques, dans le début de la crise des années 70 et 80. Un véritable désenchantement de la société de progrès existe alors : l'optimisme des Trente Glorieuses, où l'avenir radieux était roi, cède la place aux côtés sombres de la croissance : les cités-dortoirs, souvent trop éloignées des centres urbains et mal desservies par les transports en commun, la dévitalisation des centres-villes, la montée des chômeurs, le retour de l'inflation... L'espérance en l'avenir s'estompe, ce qui signifie, dans un registre philosophique plus profond, une sorte de perte de légitimité du confort technique et éco-politique en général.

#### 1.3.1.1. Crise économique...

En effet, le progrès social, si fulgurant jusqu'alors, stagne tandis que les techniques économiques de conception, de construction... ne cessent de se développer<sup>1</sup> : l'informatique et les progrès techniques en général ne parviennent pas à créer suffisamment d'emplois pour compenser la désindustrialisation ; bien au contraire, stipule G. BURGEL (1993, p. 104), « *les services vont moins bien quand l'appareil de production se détériore... On croyait à la substitution, on découvre la ségrégation.* » Ainsi, alors que le volume des opérations bancaires ne cesse de croître (entre 20 et 30% par an), les effectifs augmentent de moins en moins (7,4% en 1972 contre 0,25% en 1977)<sup>2</sup>. La mécanisation et l'automatisation — introduction du travail en équipes, de nuit ou des horaires décalés... — ne facilitent guère les conditions de travail. Ce machinisme réclame une maintenance qui se manifeste dans l'augmentation des cadres, de plus en plus nombreux : en 1954 ils étaient environ un million, ils seront trois fois plus en 1982, ce chiffre augmentant faiblement à partir de cette date.

En outre, l'accroissement de la consommation, dû au progrès socio-économique, représente un coût économique non négligeable : la pollution, à l'échelle planétaire<sup>3</sup> et locale<sup>4</sup>, augmente. Certaines agglomérations deviennent, pour diverses raisons, des mégalo-poles aux contours flous qu'il est presque impossible de gérer<sup>5</sup>... Les chômeurs, grâce à un minimum de solidarité, représentent également un coût pour les travailleurs, de même que les retraités qui, l'espérance de vie s'allongeant, deviennent de plus en plus nombreux. Les prestations sociales — dépenses de protection sociale qui réunissent les dépenses de santé, vieillesse, chômage, allocations diverses — passent de 12% en 1949 à 30% du P.I.B. en 1996. L'augmentation du niveau de vie s'en ressent et croît moins rapidement, de même que l'évolution du pouvoir d'achat du salaire

---

<sup>1</sup> Cette remarque appelle une confrontation de l'évolution de la pensée scientifique et sociale quant à l'évolution de la société. Est-ce en effet la société qui change par le passage du modernisme au postmodernisme (d'une société industrielle à une société postindustrielle, pour simplifier) ou est-ce la recherche qui pense différemment les changements contemporains ? La problématique de cette recherche ne donne pas dans l'épistémologie des sciences sociales ; par contre, la réponse donnée dans ce cadre souligne que les évolutions sociales sont réelles — n'empêchant pas celles de la recherche.

<sup>2</sup> BORNE D. (1990, p. 71).

<sup>3</sup> Effet de serre, gaspillage de produits pétroliers...

<sup>4</sup> Problèmes de bruit et d'odeurs par exemple.

<sup>5</sup> Pensons notamment à l'échec de la gestion de New York à la fin des années 70 et ce, jusqu'au début des années 90. Des mesures d'urgence et drastiques, en 1991, sont prises : licenciement de 23 000 employés municipaux (soit 10% des effectifs), fermeture des centres de traitement des drogués... (*Le Monde*, 10 mai 1991).

moyen net : de l'indice 100 en 1951, il passe à 180 en 1963, 290 en 1975, avec un tassement conséquent à 300 dès 1979, 320 en 1995.

Un pessimisme et un marasme s'installent en France et dans le monde qui favorisent le repli sur soi, un "culte" individualiste. Cette tendance se reflète notamment dans l'effort consacré au logement par rapport aux autres postes de consommation (cf. tableau 1.3.1).

Tableau 1.9. - Evolution de la consommation des ménages (en % des dépenses du ménage)

	1959	1970	1975	1983	1997
Alimentation	34,1	27,1	23,9	20,9	17,9
Habillement	8,6	8,6	7,8	6,6	5,2
Logement	11,9	14,5	14,9	16,3	22,5
Equipement du logement	10,1	10,0	10,6	9,6	7,3
Santé	7,2	9,8	11,8	14,8	10,3
Transports	8,9	11,6	11,7	12,6	16,3
Loisirs, culture	5,4	6,2	6,8	7,8	7,4
Divers (y compris voyages, cafés...)	13,8	12,2	12,5	11,4	13,1

Sources: BORNE D. (1990), p. 132, I.N.S.E.E. (1997, 1998, p. 41).

Avec le soutien des différentes politiques de logement, la construction de l'habitat individuel devient majoritaire : en 1992 on comptabilise 12 343 milliers de résidences individuelles contre 9 788 de logements collectifs (44,2%). L'emplacement de cet habitat horizontal s'étend essentiellement dans le périurbain, caractérisant en quelque sorte un "retour à la terre" et à l'harmonie avec la nature, sorte de "niches confortables" où le propriétaire construit, s'il en a les moyens, le milieu résidentiel qu'il souhaite : « *Ce repli dans une tour d'ivoire la plus confortable possible, conforme à l'imaginaire matériel imposé et légitimé par les sociétés occidentales, marque toute la vie des hommes.* » « *Le genre de vie apprécié par bon nombre d'Européens, d'Américains et, par contagion par les élites du Tiers Monde, se résume sur le plan matériel à une liste de biens : propriété d'un pavillon, d'une résidence secondaire, d'une ou deux automobiles, et de diverses machines (de la télévision au lave-vaisselle) symbolisant le confort et permettant de se situer dans la hiérarchie sociale.* »<sup>1</sup> Toutefois, ceci occasionne de nouveaux besoins par rapport aux déplacements, d'où une augmentation conséquente des dépenses des ménages dans le secteur des transports, dès les années 1970. En observant les chiffres du tableau 1.3.1, nous remarquons en effet un quasi-doublement des dépenses entre 1959 et 1997. Malgré les difficultés de la crise, qui se poursuit plus ou moins encore actuellement, les Français consomment davantage, mais différemment. Il ne s'agit pas directement d'une crise du confort matériel mais plutôt d'une crise d'un mode de pensée qui se focalise sur le modernisme.

### 1.3.1.2. ... et crise des idéaux

L'idée de progrès et de technique est retravaillée : il s'agit toujours de consommer mais dans une optique plus individualiste, où la demande, cherchant des symboles, prend le pas sur l'offre. Pourtant, la détermination économiste règne encore par rapport aux problèmes rencontrés tels le chômage, le mal des banlieues. En effet, les réponses de la part de l'Etat restent en majorité économiques : formulées par choix et volontarisme après la guerre, elles deviennent une

<sup>1</sup> BAILLY A.S. (1981, p. 45 et p. 80).

obligation dès la crise. Cette prise de position induit un paradoxe en ce sens qu'une certaine suprématie du "tout-économique" domine encore et toujours la vie sociale. Le confort, qu'il soit résidentiel ou moderne, arrive à suivre les aléas conjoncturels et s'adapte au fur et à mesure des incitations et des demandes des ménages, tout en jouant la carte économique. En effet, la modernité en soi n'est pas rejetée mais plébiscitée : « *Presque toutes les sociétés sont pénétrées par des formes nouvelles de production, de consommation et de communication. Nous sommes tous embarqués dans la modernité ; la question est de savoir si c'est comme galériens ou comme voyageurs partant avec des bagages* »<sup>1</sup> ; les disparités existent toujours.

Or le développement d'une culture individualiste repose sur des bases fragiles lorsque les structures économiques et la conjoncture ne sont pas au rendez-vous : le repli sur soi — construction de maisons individuelles, racisme et xénophobie, télévision, "cocooning" ou repli domestique... — met à mal la société, A.S. BAILLY (1981, p. 45) le signale : « *L'avènement de la société postindustrielle, avec ses gaspillages, a favorisé une prise de conscience des limites de la maîtrise humaine et par conséquent l'effondrement du mythe de l'avenir matériel meilleur.* » L'inconfort est de plus en plus décrié (bruit, trajets domicile-travail...) et devient, certes, le contraire du confort mais il permet également d'apprécier et de stigmatiser son inverse, le confort. En outre, devant un excès de confort moderne, on peut facilement passer à de l'inconfort. A titre d'exemple, devant les progrès techniques du magnétoscope, les programmes électroniques incorporés rendent souvent cet appareil inutilisable et pour le moins inconfortable car ces programmes — complexes dans leur utilisation — passent au rang de simples gadgets.

Le modernisme en tant que "philosophie" est relégué au second rang tandis que le confort matériel prend une place de plus en plus essentielle, et à l'intérieur du logement, et à l'extérieur du lieu d'habitation. L'espace environnant le logement doit lui-même devenir confortable pour lutter contre cette impression d'inconfort qui se caractérise plus — pour la plupart des catégories sociales — par une insatisfaction provoquée par le renouvellement constant des formes de confort<sup>2</sup> que par un réel inconfort révélé par la crise. Cette assertion rejoint la notion de centralité<sup>3</sup> : en effet, en choisissant par exemple un quartier calme et disposant de la plupart des établissements répondant aux besoins du ménage, ce dernier dispose peut-être d'un environnement confortable ; cependant, avec les biens de consommation qui évoluent, nous assistons plutôt à une course matérielle des derniers produits à la mode. Nous évoquons dans le chapitre 1.2.1.2 le recensement de 1999, où la possession d'un digicode est un nouvel objet normalisé du confort. Le confort s'adapte aux aléas du temps et de l'économie ; en est-il de même des ménages ? L'environnement en général prend une place nouvelle dans la compréhension du confort, qui lui-même se transforme en fonction de l'appréhension et des consommateurs et des producteurs : les besoins matériels ne suffisent plus, il faut leur rajouter une connotation qualitative.

---

<sup>1</sup> TOURAINE A. (1992, p. 236).

<sup>2</sup> Les biens de consommation en sont l'exemple type : du fait des variations accordées à la mode, les besoins ne cessent d'évoluer. Le téléphone portable est à cet égard foudroyant : encore inexistant il y a une dizaine d'années, plus de 40% des ménages français en possèdent un, ils sont 110% en Suède. Le marché est florissant au Bangladesh (!) puisque 1 200 villages étaient déjà connectés en janvier 2000 (*Libération* du 31 janvier 2000).

<sup>3</sup> Cf. supra §1.2.2.2.2.



### 1.3.2. Vers un redéploiement qualitatif du confort

Il ne suffit plus de disposer d'un chez-soi confortable, d'un logement équipé des dernières trouvailles technologiques : la « *coquille* »<sup>1</sup> intime de l'homme doit se situer dans un environnement plaisant, où par exemple la pollution tant sonore qu'atmosphérique ne doit pas entraver le bien-être du ménage. Ces constatations rejoignent immanquablement la notion de qualité de la vie qui se développe dès les premières années de crise.

#### 1.3.2.1. *Qualité de la vie ou confort collectif ?*

Ces deux notions peuvent être envisagées comme des réponses aux problèmes occasionnés par la modernité. Mais les différences persistent encore aujourd'hui et il convient de ne pas les confondre. En effet, ces notions apparaissent même souvent contradictoires. C. TOBELEM-ZANIN (1995, pp. 103-104) donne plusieurs définitions de la qualité de la vie, liées à des concepts sous-jacents, qu'il est bon de reprendre ici pour éclaircir nos propos : « *le concept de qualité de la vie prend en compte des éléments du milieu ou de l'environnement physique (**cadres de vie**), des éléments économiques (**niveaux de vie**) et des éléments socioculturels (**mode de vie et bien-être**). [...] Le concept de qualité de vie possède ainsi deux dimensions : l'une subjective, représentée par le bien-être (elle touche aux questions fondamentales des valeurs de chaque individu), et l'autre objective représentée par les conditions matérielles de vie des groupes d'individus.* » La définition comprend à la fois des notions objectives et subjectives<sup>2</sup> qui touchent différents niveaux :

- naturel avec les relations biochimiques ;
- matériel avec des relations de transformation où les réalisations de l'homme servent ou non la qualité de la vie ;
- social et culturel qui déterminent en partie les attitudes collectives et individuelles (selon les C.S.P., l'âge, le sexe, entraînant une subjectivité indéniable, difficile à mesurer).

Les aspects objectifs et subjectifs de la qualité de la vie laissent entrevoir une éventuelle liaison entre confort moderne, devenu confort objet, et le confort discret qu'il reste à déterminer :

Qualité de la vie ⇔ Confort moderne + confort discret ?

En se reportant par exemple au niveau naturel cité plus haut, il semble clair que la qualité de la vie se rapproche d'une problématique très générale, concernant tout autant la température atmosphérique, qui entraîne parfois une pollution de l'air<sup>3</sup>, que la qualité de l'eau potable, ou encore la « meilleure » répartition « possible » des richesses d'un pays. L'étude de ce concept semble englober des données macroscopiques et microscopiques difficilement mesurables — comme le bien-être d'une personne. De plus, la qualité de la vie possède une connotation collective d'amélioration générale de la planète, rendue possible lorsque les habitants des pays

<sup>1</sup> Cf. MOLES A., ROHMER E. (1972, pp. 8-9). Nous y reviendrons dans la partie 4.

<sup>2</sup> Les notions de qualité de vie et de bien-être sont souvent séparées, du moins dans leur représentation : leurs indicateurs prennent rarement en considération les deux concepts simultanément, comme le montre les interventions du colloque *Géotopiques 1987*, cf. BAILLY A. et RACINE J.-B. (1988, pp. 232-240).

<sup>3</sup> Rappelons-nous les canicules des étés 1997 et 1998 qui provoquèrent, dans plus d'une vingtaine de villes françaises (sans parler d'autres agglomérations européennes), des problèmes de pollution liée aux toxines des échappements automobiles (alerte de niveau 2 pour le taux de l'ozone, niveau fixé par l'U.E.).

industrialisés ont connu les améliorations dues aux Trente Glorieuses<sup>1</sup>. Telle n'est pas l'idée de départ du confort, ni sa fin en soi car, souvent là où le confort technique et moderne s'améliore, là où la vie privée devient moins assujettie à l'influence environnementale<sup>2</sup>, la qualité de la vie se détériore par la pollution, le gaspillage, ou tout du moins l'inattention portée à la planète. Non seulement le confort est culturellement inconstant et économiquement polysémique, mais il n'est que difficilement maîtrisable au niveau de la vision et de la philosophie écologique.

La qualité de la vie relève donc d'un caractère plus politique<sup>3</sup>, plus globalisant, et d'une vision collective de l'avenir que la notion de confort ne suppose pas, bien au contraire puisque « *le confort reste l'apanage de la "privacy", du monde privé en particulier. C'est même, selon certains, dans l'individualisme croissant, dans ce "repli sur soi" que l'on constate, qu'il faut aller chercher les causes d'un laisser-aller, d'un moindre engouement pour la vie publique au sens large.* »<sup>4</sup> Or la qualité de la vie concerne le public en général et la communauté en particulier pour raviver une sorte de "conscience collective" qui permettrait de limiter les dommages causés par l'industrialisation et la mondialisation, et à tout le moins de mesurer et de connaître les différentes conséquences de cette industrialisation — néanmoins, la "toute-puissance" de la technologie et le progrès scientifique demeurent, il s'agit de leur orientation qui diffère.

En opposition, le confort participe pleinement au développement de la mondialisation, entre autres par la standardisation des produits de consommation ou des biens d'équipements dont les foyers disposent de plus en plus<sup>5</sup>, ce qui provoque bien entendu une détérioration<sup>6</sup> de la qualité de la vie ! **Plus le confort individuel augmente, plus le confort collectif<sup>7</sup>, synonyme plus ou moins valable de la qualité de la vie, se délite et exige des prises de décision contradictoires avec le confort individuel.** Cependant, ce confort collectif ne correspond que de loin à toutes les notions de confort que nous avons pour l'instant étudiées : qu'il soit pris avec les adjectifs "discret", "résidentiel", "moderne" et/ou "industriel", un confort touche, pour l'instant, l'individu, son logement et sa façon "d'avoir" (dans une moindre mesure

<sup>1</sup> Effectivement, « *le pouvoir d'achat des Français est multiplié par trois entraînant une croissance inégalée et générale du niveau de vie et une modification des comportements en matière de qualité de vie. Au-delà des éléments de confort indispensables, la demande se porte sur des aspects plus qualitatifs.* » HUET M. (1993, p. 14). Le terme "indispensables" semble peut-être trop fort ; nous y reviendrons.

<sup>2</sup> Qu'est-ce qu'un sèche-linge, par exemple, sinon une abstraction du facteur temps (et espace) sur le séchage du linge ?

<sup>3</sup> D'ailleurs, dès la fin des Trente Glorieuses apparaît un ministère de la Qualité de la Vie, le 6 juin 1974 (dénomination qui disparaîtra mi-1977 pour ensuite être remplacée par Environnement, Cadre de Vie, etc.). Le ministre aura la responsabilité de la nature et de l'environnement, des sports/loisirs/tourisme et de la jeunesse, charge non négligeable. Par contre, il n'a jamais été question d'un ministère ou d'un secrétariat d'Etat du confort. La notion de confort n'est pas (encore) "exploitée" par la classe politique, rendant ce terme moins enclin aux effets de mode, bien que la publicité l'utilise comme nous le développerons par après.

<sup>4</sup> LE GOFF O. (1993, p. 132).

<sup>5</sup> Le taux de multi-équipement, c'est-à-dire la possession de deux appareils (au moins) de même nature, reflète bien la situation d'une croissance des biens : ainsi, en 1980, seuls 17,3% des ménages étaient équipés de deux voitures ou plus, ils sont 28,4% en 1994. De même pour les réfrigérateurs passant de 7,1% à 13,2% aux mêmes dates (I.N.S.E.E., 1997, p. 43).

<sup>6</sup> Certains biens dits durables n'ont de "durabilité" que le nom : une voiture, bien durable, a un âge moyen de 7 ans ; un réfrigérateur a 8,8 ans de durabilité et un téléviseur 5,8 ans (en 1994, source I.N.S.E.E., 1997, p. 43). Tous ces objets doivent être alors recyclés ou, à défaut, considérés comme déchets, ce qui ne favorise pas la "qualité de la terre" !

<sup>7</sup> Cf. O. LE GOFF (1993, p. 134).

“d’être”) dans le monde industriel et/ou postindustriel<sup>1</sup>. Les biens d’équipement se choisissent toujours en fonction du logement, même pour la voiture qui n’est qu’un “sas” entre la vie privée et la vie publique. Les politiques de logement de centre-ville restent encore d’ailleurs au centre de ces préoccupations : P. PELLETIER, président de l’Agence Nationale de l’Amélioration de l’Habitat (A.N.A.H.), le signalait encore récemment : « *La volonté dominante de nos concitoyens étant d’habiter un pavillon en-dehors des villes, nous devons créer des alternatives fortes dans les centres-villes. Pour cela, nous devons tenir compte non seulement de la quantité de logements à proposer, mais aussi de leur qualité. Je pense que l’exigence de la qualité de la vie en général souhaitée par les habitants va être de plus en plus clairement exprimée. Et la qualité de l’habitat sera au centre de cette préoccupation.* »<sup>2</sup>

Certains attributs viennent s’intercaler entre le confort individuel et la qualité de la vie depuis son émergence politique. En effet, en regardant plus en détail la définition de C. TOBELEM-ZANIN (1995), le bien-être, individuel, participe pleinement au concept de qualité de la vie<sup>3</sup>. Pour schématiser graphiquement la distinction qu’en fait l’auteur, nous reprenons sa figure répertoriant les éléments de la qualité de la vie (cf. figure 1.4 page suivante).

Les **conditions de vie**, à la grande différence du bien-être, peuvent se mesurer, d’après l’auteur, d’un point de vue quantitatif, bien que toutes les données nécessaires ne soient pas forcément disponibles ou accessibles au public, comme le revenu des familles par exemple. Premier élément constituant les conditions de vie, le **cadre de vie** désigne le milieu<sup>4</sup> entourant la résidence et toutes les disponibilités (appareillage, voirie, espaces verts...) afférentes. Le **niveau de vie**<sup>5</sup> est pris dans le sens de la définition de J.-Y. CAPUL et O. GARNIER (1999, p. 86), « *quantité de biens et de services dont peut disposer un individu, un ménage ou un groupe social, en fonction de ses ressources.* » Mais deux individus disposant du même niveau de vie par exemple peuvent utiliser leurs ressources selon diverses manières : les « *disparités de consommation peuvent alors provenir de modes de vie différents, le mode de vie désignant les*

<sup>1</sup> Nous ne nous attardons pas sur les clivages opposant certains économistes entre une société postindustrielle ou néo-industrielle, voire hyperindustrielle, sachant que, pour résumer, la première tirerait ses causes d’un stade de développement supérieur des sociétés dans le sens où la société passe d’une domination agricole à une puissance industrielle pour accoucher d’un système dominé par les services. La société néo-industrielle, quant à elle, garderait l’industrie comme moteur du système économique tandis que la tertiarisation est liée à l’évolution de ce système productif. Cf. MERENNE-SCHOUMAKER B. (1996, pp. 27-29).

<sup>2</sup> *Dernières Nouvelles d’Alsace*, 4 mars 2000.

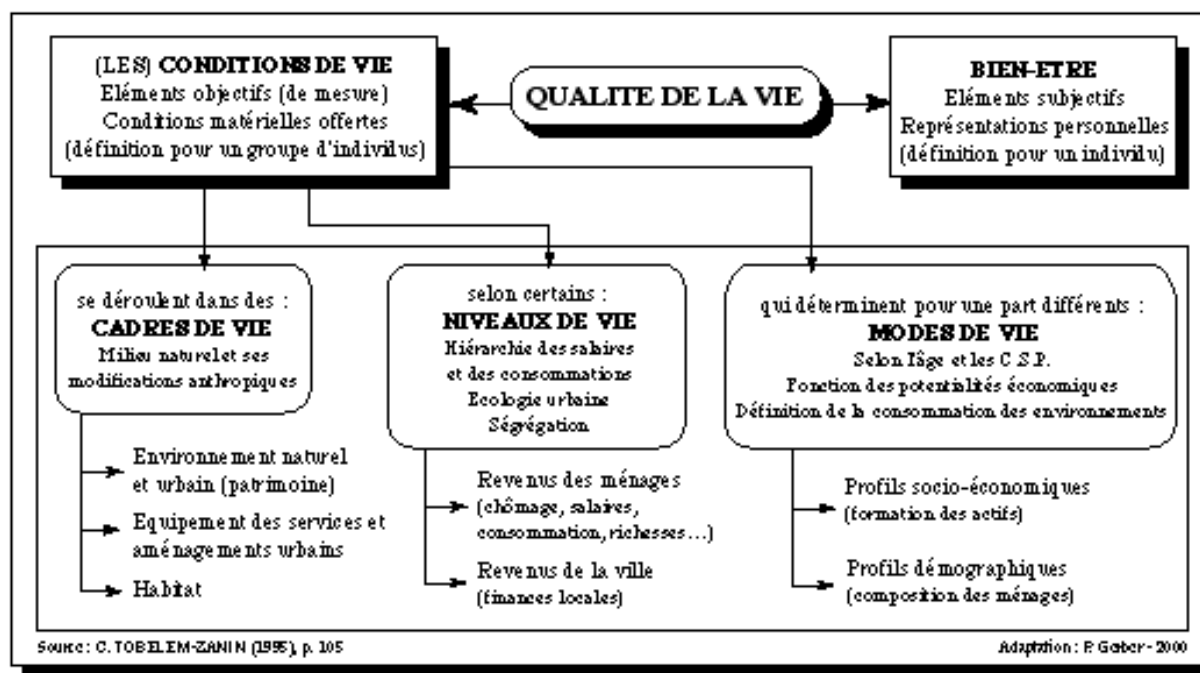
<sup>3</sup> Cette acception rejoint totalement celle de V. BERDOULAY (*In BAILLY A., FERRAS R., PUMAIN D., 1995, p. 397*) : la qualité de la vie « *ne se résume plus à la satisfaction minimale de certains critères socio-économiques (éducation, santé, emploi, logement), mais engage de plus en plus leur dimension environnementale. C’est au niveau du quotidien, du vécu, de son rythme et des lieux qui le ponctuent, qu’est jugée la qualité de la vie. Le concept tend ainsi à être complété par celui de bien-être.* »

<sup>4</sup> Employé au sens scientifique, c’est-à-dire « *élément physique dans lequel un corps est placé* » d’après le Dictionnaire historique de la langue française (1998, p. 2236). Cet élément physique peut être par exemple minéral (ville).

<sup>5</sup> L’association “style de vie” fait son apparition bien plus tardivement, au XX<sup>e</sup> siècle (la terminologie mode de vie date de 1797, niveau de vie de 1932 ; source : *Dictionnaire historique de la langue française*, 1998). Utilisée principalement par B. CATHELAT (1991 par exemple), le style de vie (ou socio-style) désigne une méthode destinée à décrire une variété des modes de vie au-delà des classes socio-démographiques et économiques, tout en ayant un repérage opérationnel de l’évolution de ces modes de vie. En effet, « *Le principe de la démarche des styles de vie consiste à recueillir une quantité importante d’informations sur des domaines variés, à réduire cette masse d’informations en quelques dimensions structurantes avant de procéder à des typologies d’individus.* » (LADWEIN R., 1999, p. 77).

façons de vivre, de se nourrir, de se vêtir, la façon d'utiliser ses loisirs, son temps libre, etc. » (p. 86). Les conditions de vie rassemblent ces trois indicateurs.

Figure 1.4. - La qualité de la vie - concept et éléments



Tous ces critères quantitatifs nous renseignent sur les différents environnements dans lesquels nous vivons pour essayer de comprendre et, de ce fait, d'améliorer la qualité de la vie. Selon l'étude de C. TOBELEM-ZANIN (1995), les diversités existent entre les 111 villes analysées (de plus de 50 000 habitants en 1982), tant au niveau de la consommation que de la pollution atmosphérique, etc. En regardant dans le détail les éléments constitutifs de la qualité de la vie, l'habitat et son cadre de vie prennent une position dominante. Or le confort moderne, en phase avec la société de consommation, contribue à la qualité de la vie par ce dernier élément cité. Les conditions d'habitat dépendent, dans ce cas de figure, de la position socio-économique des ménages, de leur choix en matière d'emplacement (ville ou campagne, collectif ou individuel...), donc de leur niveau et mode de vie. Ainsi, l'explication du confort moderne nécessite souvent la prise en compte de la presque totalité des connaissances de conditions de vie pour l'appréhender de manière rigoureuse : en effet, il ne suffit pas de mesurer le confort, encore faut-il comprendre pourquoi et comment il se déploie ; les attributs cités y contribuent.

La mesure fonctionnelle de la qualité de la vie (les conditions de vie) renvoie donc en partie au confort moderne, bien que **ce dernier ne soit pas à caractère politique** — quant à la demande des habitants — ni **d'un caractère collectif qui se voudrait globalisant**. Or il s'agit bien d'un changement des préoccupations des hommes occidentaux auquel nous assistons depuis plus d'une vingtaine d'années : l'environnement considéré dans son sens le plus général, la vie de la nature et ses éléments humains prennent souvent le devant de la scène. Dès la fin des années 60 sont lancés différents programmes internationaux, comme l'année 1970 consacrée «année européenne de la protection de la nature» par le Conseil de l'Europe ou la conférence internationale de Stockholm sur l'environnement en 1972, etc. Différentes idées politiques se succèdent en France et ailleurs, avec une concrétisation de taille : la «charte pour la

qualité de la vie” en 1978 s’inscrit dans une vue à long terme de sauvegarde de l’environnement et du cadre de vie. De nombreux thèmes y sont rassemblés : l’aménagement de la cité, la lutte contre les pollutions, les nuisances et le gaspillage, le renforcement du rôle des associations, la sauvegarde du patrimoine naturel, le droit à l’information, l’aménagement du temps et des loisirs, l’éducation, l’écologie nationale et sa dimension internationale. A n’en pas douter, bien des efforts dans plusieurs domaines cités doivent être accomplis pour pouvoir parler d’une véritable qualité de vie ; pour autant, des améliorations s’effectuent sans cesse.. Les Trente Glorieuses, où le “tout-avoir” était prépondérant, laissent lentement la place au “mieux-avoir” : la société de consommation ne renonce pas directement à l’accaparement de produits industriels de confort, mais elle pratique une consommation qualitative, plus sélective, plus personnalisée.

Par ailleurs, rajoutons que la mesure de qualité de vie recèle des pièges que A.S. BAILLY (1981, pp. 140) soulève à propos de “palmarès” ou autres classements de villes qui varient selon les variables utilisées. Deux sondages effectués en 1974 par *L’Express* et *Le Point* spécifient que des villes comme Strasbourg passent du 13<sup>e</sup> au 2<sup>e</sup> rang, Rouen du 6<sup>e</sup> au 16<sup>e</sup> tandis que Saint-Etienne passe de la 2<sup>e</sup> position à la 11<sup>e</sup>. Les classements de la qualité de la vie sont donc totalement relatifs au choix des variables, à l’échelle choisie, aux thèmes spécifiques abordés. Une vive critique a été entreprise par B. MORISET (1999, p. 8) à propos de ce marketing urbain qui suscite bien des disparités et des pratiques sociales amplement discutables : « *Ces palmarès sont essentiellement des constructions sociales fondées sur l’imaginaire et prétextes à fabriquer des stéréotypes socio-spatiaux.* » En effet, les erreurs d’agrégation spatiale (le calcul du P.I.B. par région pour une ville est une aberration), les problèmes d’échantillon, les erreurs de traitement statistiques, d’interprétation et de contresens sont nombreux dans ce type d’articles journalistiques, de telle manière qu’ils reflètent plus un jugement de valeur qu’un travail rigoureux.

La réalité sociale est complexe. La crise a permis une sorte de dépoussiérage de certaines idées préconçues sur le confort pour en susciter de nouvelles qui le rapprochent de la collectivité ; il s’agit d’une crise du confort matériel, où l’on stigmatise l’inconfort. La conscience collective prend un certain sens, sans pour autant qu’elle ne se tourne vers la solidarité, la sociabilité ou l’urbanité. Le “chacun pour soi” domine et demeure ; le confort moderne le symbolise encore parfaitement. Dans ce cas, la qualité de la vie, du moins sa recherche, n’existerait que pour se donner bonne conscience ? Sans “pêcher” aussi loin dans l’égoïsme de l’Homme, la qualité de la vie existe avant tout en tant que but et projet marqués dans la “politique”, la sauvegarde et l’amélioration de tous les milieux, alors que **le confort, dans son essence moderne, reste lié à l’individu et non à la collectivité.** Toutefois, l’étude fonctionnelle de C. TOBELEM-ZANIN (1995) permet une visualisation synthétique qui facilite la mesure du confort en dressant un état des lieux des conditions de vie et qui peut servir à la construction de la définition d’un confort moderne postmoderne, bien que ce dernier se désintéresse de la Terre, voire la méprise. **Le confort ne possède pas de projet politique, et ne se compose qu’avec l’individu.** En ce sens, nous réfutons la question posée précédemment en écrivant :

Qualité de la vie $\neq$ Confort moderne et/ou confort discret
--

Sous ces conditions, en choisissant le confort et non la qualité de vie comme fil directeur et explicatif des mutations socio-spatiales de la ville, nous focalisons l’étude sur les ménages, leurs

décisions et aspirations que la qualité de vie ne parvient pas forcément à décrypter. De plus, le choix d'une thématique précise, délimitée dans l'espace, la gentrification, réduit les risques d'une analyse de ces changements intra-urbains. Par contre, la figure 1.3.1 apporte une distinction claire et simple entre les conditions de vie, objectives, et le bien-être, subjectif. Ce dernier justifie l'existence d'un confort qui n'est pas uniquement lié à la modernité et ouvre la voie à la compréhension d'un confort discret, intrinsèquement lié à l'individu, qu'il reste à définir.

### 1.3.2.2. *Confort discret ou bien-être ?*

Pour répondre totalement à une "mesure" du confort, il faudrait y rajouter immanquablement le bien-être. Bien qu'il soit malaisé à mesurer (il s'agit avant tout de valeurs subjectives), B. HUET (1993, pp. 46-47) en donne une vision subjective et individuelle « *qui procède d'un auto-jugement d'une personne sur son état personnel, en fonction de ses besoins et de ses aspirations* ». Certains auteurs, comme A.S. BAILLY (1981, pp. 11-12), avaient voulu définir le bien-être et l'étudier statistiquement, en montrant des aspirations individuelles par rapport au contexte social. En effet, « *Le bien-être, comme toute valeur, constitue le résultat d'une relation entre une personne et/ou un groupe et un état ou un bien ; c'est une interprétation, bien évidemment subjective, du monde, une qualité que nous attribuons à un type de relation. De la préférence consciente ou inconsciente pour une forme de bien-être dérivent les notions de valeurs personnelles et collectives.* » La facilité est grande de tomber dans une mesure objective et quantitative qui ne prendrait en compte qu'un niveau de vie dont les aspirations collectives s'aligneraient sur le progrès économique, le "toujours plus" que légitime la modernité. Or une valeur comme le bien-être ne peut se limiter à une valeur marchande (rapports complexes entre offre et demande).

Le bien-être, par son aspect personnel et subjectif, se rapporte directement à un autre confort, complémentaire au moderne<sup>1</sup>, le **confort discret**. Comme le souligne entre autres J. DREYFUS (1990, pp. 39-84), des contradictions existent tandis que des entrecroisements s'opèrent entre les deux : des conflits apparaissent. En tous les cas, le confort discret possède deux différences fondamentales par rapport au confort moderne :

- il ne procède pas d'une volonté d'avoir toujours plus d'objets (équipements, biens de consommation divers...), ce qui le rapprocherait de la satisfaction immatérielle ;
- il n'a pas de coût économique direct (et ne peut donc se mesurer directement). Afin de rendre sa mesure possible, il faudrait le rattacher à un thème précis qui limite le degré d'approche pour ne caractériser qu'un côté du confort discret : soit nous prendrions un aspect psychologique, soit un aspect socio-spatial, etc.

Comment imaginer, en effet, pour reprendre une terminologie de conception moderne, la *fonction* "bibelot", "décor", "sociabilité". Car il s'agit bien de généralités, de globalité pour le confort discret qui supporte difficilement la distinction, les fonctions séparées. Ainsi, un jardin en soi n'est pas grand-chose, tout dépendra de l'usage qu'on lui réserve : la transformation et l'environnement qui l'entoure apportent une touche particulière qui procure à son utilisateur un

---

<sup>1</sup> Certains diront à propos du confort discret qu'il est contraire au confort moderne. Nous remarquerons plus loin, dans la dernière partie de ce travail, que les relations entre ces deux types de confort restent bien plus complexes.

bien-être plus ou moins grand. De même, le logement est un tout difficilement divisible : que faire, de nos jours, d'une cuisine seule ou d'une salle d'eau ? Or les deux pièces participent pleinement à la définition du confort pour l'I.N.S.E.E., à condition de les rattacher à une pièce viable. Il est important de préciser "de nos jours" car le confort n'est pas un besoin en soi : de nombreuses familles vécurent sans salle de bains ou sans cuisine (séparée). Le confort devient besoin lorsque autrui y a goûté : une tension certaine existe entre le confort moderne, qui crée de véritables besoins<sup>1</sup>, et le confort discret, intériorisé et sans rapport direct à l'objet. « *La satisfaction correspond donc à l'écart entre la perception d'une personne vis-à-vis de ce qu'elle possède et un critère quelconque de comparaison.* »<sup>2</sup> Ce bien-être, de même que le besoin, sont dynamiques, ils évoluent dans le temps : il existe une évaluation de cette satisfaction en fonction d'une situation passée et d'un progrès à venir, ou du moins pressenti, tout en y ajoutant une touche symbolique. Une antinomie s'affiche alors entre une vision passéiste et l'innovation possible. Le paradoxe tire l'Homme et son bien-être entre un changement d'époque, la société et son interdépendance : « *Le bien-être est avant tout relatif et dynamique ; la connaissance du bien-être des autres (diffusion et voisinage) accroît les désirs des hommes* » rappelait A.S. BAILLY (1981, p. 21).

Un autre problème provient également du fait de l'intériorisation effectuée avec le confort discret, plus psychologique, plus difficile à saisir. Souvent, pour diverses raisons, il laisse la place au confort objet, plus concret, théorisé et fonctionnalisé — tant par la publicité que l'économisme. Le piège de l'étude du confort discret réside alors dans sa prise en compte spécifiquement économiste. La critique dévouée à la société de consommation et au confort-objet en particulier, souvent structuralo-marxiste (cf. M. CASTELLS, 1973a-b), relève elle-même d'un paradoxe puisque la prédominance de la pensée économique demeure : le modèle<sup>3</sup> reste le même, celui où les êtres sont aspirés par le haut de l'échelle sociale. **Le confort discret s'éloigne de la prise en compte socio-économique : il équivaut en réalité à une satisfaction<sup>4</sup>, et, plus en amont, à un choix, à une liberté** sur la sélection de l'emplacement du foyer, une liberté sur son appropriation, etc. « *L'idée de confort peut ainsi être rapprochée du réconfort qu'apportent la connaissance des quartiers, la proximité des commerces, plutôt qu'au seul univers technique* »<sup>5</sup>. Le but n'est pas de mettre de nouvelles normes qui remplaceraient les anciennes — la notion de quartier prend ici un rôle essentiel sur lequel il sera nécessaire de revenir —, mais de penser différemment l'environnement, et notamment, dans notre cas d'étude, la ville. Car ce confort discret ne semble pas être pris en considération dans les diverses politiques appliquées à la ville<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> Imagine-t-on encore pouvoir se passer, en France, dans un logement, d'un réfrigérateur par exemple ?

<sup>2</sup> HUET M. (1993, p. 53).

<sup>3</sup> La lutte des classes repose, entre autres, sur un découpage socio-économique. L'économisme reste donc omniprésent dans une pensée censée critiquer ce mode.

<sup>4</sup> La satisfaction revêt parfois d'une dimension purement économique et quantitative, notamment dans les études marketing. Ainsi R. LADWEIN (1999, p. 345) synthétise ce type d'approche en analysant la satisfaction par rapport au consommateur : « *Elle résulte de la mise en œuvre de différentes actions ayant pour objet l'achat de produits, de services, leur consommation ou leur utilisation. La satisfaction est avant tout un état psychologique que différentes mesures doivent traduire.* » Il existe donc des mesures à la fois objectives et subjectives que nous essaierons d'utiliser dans le cadre de cette étude.

<sup>5</sup> LE GOFF O. (1993, p. 131).

<sup>6</sup> « *L'hypothèse n'est pas déraisonnable qu'une partie des difficultés liée aux ensembles dégradés [...] auraient été évitées si la politique du logement pendant trente ans n'avait pas été presque uniquement axée sur le confort.* » DREYFUS J. (1990, p. 84).

En effet, la destruction de bidonvilles suppose parfois la destruction de liens d'entraide et sociaux très forts, de même que des pratiques qui s'insèrent dans les modes de vie. Si un certain mieux-vivre apparaît, comme par exemple avoir ses commodités au sein de son appartement, ce mieux-vivre entraîne la disparition d'autres pratiques qui assuraient souvent une solidarité : les discussions au sein des cités se font plus rares car le jardin familial n'existe plus, les voisins ne se (re)connaissent plus... « *Qui a raison ? L'habitant du taudis qui souhaite poursuivre son existence et sa vie sociale dans son quartier dégradé ou le technicien qui, pour lui fournir une meilleure résidence, l'envoie dans des quartiers fonctionnels mais sans vie ?* »<sup>1</sup> Dans le même temps, les habitants des grands ensembles deviennent sensibles à de nouvelles nuisances comme les problèmes de bruit liés à une mauvaise isolation, l'éloignement du lieu de travail, le manque de surface, les lacunes dans l'entretien, les malfaçons des appartements neufs<sup>2</sup>... Les marques de confort moderne s'assimilent parfois à de l'inconfort discret tandis que l'inconfort moderne est parfois source d'un confort discret. Rappelons-nous de l'exemple de la demeure japonaise<sup>3</sup> où les résidents optent pour des cloisons formées de minces planches, rendant le foyer inchauffable, mais qui assurent pourtant un confort discret indéniable aux habitants. En France, avec l'aide de l'Etat et ses mesures fiscales facilitant le prêt (P.E.L., P.A.C., etc.), les ménages optent plutôt pour une maison individuelle, solide et durable, et le statut de propriétaire (tableau 1.3.2). « *C'est dans la possession d'une maison individuelle que l'acquéreur d'un logement réalise le mieux "l'appropriation de l'espace" à laquelle il aspire.* »<sup>4</sup>

Tableau 1.10. - Statut d'occupation des résidences principales de 1970 à 1996 (en %)

	1970	1978	1988	1992	1996
Propriétaires	30,6	26,8	27,4	30,3	32,1
Accédants à la propriété	14,2	19,9	26,1	23,5	22,2
Locataires d'un local loué vide	40,1	41,0	37,2	37,7	38,1
Autres locataires	2,5	2,0	1,5	1,5	1,5
Fermiers ou métayers	1,5	0,9	0,4	0,3	0,2
Logés gratuitement	11,1	9,4	7,2	6,7	5,8

Source : I.N.S.E.E. : (1998, p. 51), LAFERRERE A. (1997).

En additionnant les deux premières lignes du tableau, les accédants et les propriétaires, nous passons d'un taux de 44,8% à 54,3% entre 1970 et 1996 tandis que le taux des locataires baisse de 42,6% à 39,6% sur la même période. Du fait de l'augmentation des ménages, le nombre de propriétaires croît de façon non négligeable, soit 730 000 entre 1992 et 1996, contre seulement 526 000 sur les quatre années précédentes. Ce phénomène d'appropriation s'avère tout aussi important que la qualité de l'habitat et/ou son environnement. L'homme propriétaire devient son propre concepteur/producteur du confort moderne, accentuant par là même son confort discret (satisfaction d'indépendance, retour à la terre, intimité élargie...). Il existe toujours, encore de nos jours, pour diverses catégories de personnes, une véritable fascination pour le pavillon qui symbolise, somme toute, une construction de sa propre vie, et un idéal pour aviver le confort discret.

<sup>1</sup> BAILLY A.S. (1981, pp. 208-209). Remarquons l'utilisation du verbe souhaiter, rentrant totalement dans le schéma d'un confort discret.

<sup>2</sup> D'après l'Enquête Logement de l'I.N.S.E.E. de 1988, un logement sur cinq connaît des inondations.

<sup>3</sup> Cf. supra §1.2.1.2.1.

<sup>4</sup> TAFFIN O. In COLLECTIF I.N.S.E.E. (1989, p. 80).



Parallèlement, en regardant les chiffres de l'Enquête Logement de 1984, les Français supportent moins qu'en 1978 la vétusté et le manque de confort résidentiel, bien que l'amélioration<sup>1</sup> du parc (autant individuel que collectif) soit indéniable. Les dépenses de logement ne font que confirmer cette tendance, tout en remarquant que, dans les années 75-80, la place de l'équipement du logement devient prépondérante : « *En effet, si la période 1975-1995 est marquée par la régression de la construction neuve et met au désespoir les constructeurs, elle sourit, en revanche, aux "aménageurs" : de nouveaux métiers, de nouveaux types de marchés et de nouveaux produits concernant l'habitat, sa rénovation, son aménagement, son amélioration, son embellissement, apparaissent.* »<sup>2</sup> Ce constat renforce l'idée d'avoir une meilleure qualité dans le logement, améliorant également le bien-être<sup>3</sup>. Ces nouvelles pratiques entraînent avec elles l'émergence de grands magasins spécialisés dans le bricolage ou « *auto-aménagement* »<sup>4</sup>, situés notamment dans les grandes couronnes périphériques des villes où les places de parking se déploient facilement.

En ce qui concerne les locataires, ces derniers deviennent plus exigeants : la recherche d'un toit s'accompagne maintenant d'un cadre de vie le plus agréable possible. Cette sensibilité provoque parfois des processus d'invasion-succession quasi-nuls dans les quartiers de standing alors que certaines cités commencent à avoir des vacances de logements relativement alarmantes dans les années 90. Une requalification est nécessaire pour ces appartements qui, dans les centres-villes notamment, restent encore vétustes, phénomène sur lequel nous reviendrons avec une étude particulière portant sur la réhabilitation.

Ainsi, l'Homme, par le biais de ce confort discret, de cette recherche de **mieux-être**, se détache malgré tout difficilement des choses matérielles. Nous tenons en effet, en employant l'association de mieux-être, éviter d'employer le terme de bien-être contre lequel R. BRUNET (1993, p. 67) nous met en garde car recouvrant de nombreuses acceptions, parfois erronées<sup>5</sup>. Ainsi, nous pouvons spécifier :

Confort discret $\neq$ bien-être
----------------------------------

De plus, **le confort discret peut se discerner du bien-être en fonction de l'apparition du confort moderne**. Pour résumer, nous noterons dorénavant le confort discret de la manière suivante :

Confort discret = mieux-être
Mieux-être = bien-être subjectif qui trouve son épanouissement dans le confort moderne

A la différence du bien-être, que l'on pourrait presque limiter par la satisfaction, **le confort discret serait non seulement une satisfaction mais également une liberté de choix, avant**

<sup>1</sup> En 1975, 54% des résidences principales sont équipées de chauffage central ; ce taux franchit les 77% en 1987. Cf. tableau 1.5.

<sup>2</sup> SEZE C. (1994, p. 112).

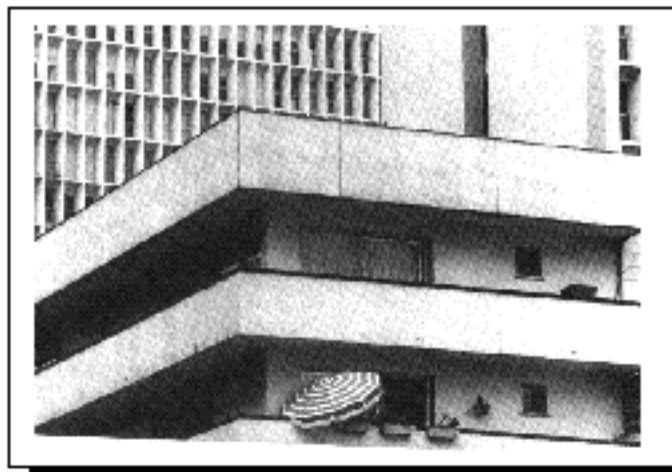
<sup>3</sup> L'aspiration à la lutte contre le bruit apparaît pour 55% des urbains français en 1987 selon une étude du C.R.E.D.O.C. (HUET M., 1993, p. 79). 27% des ménages qui souhaitent déménager invoquent le bruit comme une des raisons principales en 1997 (OMALEK L., LE BLANC D., 1998, p. 4).

<sup>4</sup> Cf. SEZE C. (1994, pp. 113-114).

<sup>5</sup> Confusion avec le niveau de vie par exemple ou encore problème de mesure de l'état psychologique de l'individu, fait que nous avons déjà souligné.

**tout individuelle.** La photographie 1.2 illustre l'imbrication entre le modernisme et le mouvement hygiéniste — incarnés par les H.L.M. dans les années 50 — et le mieux-être incarné par un simple parasol localisé sur une terrasse.

*Photographie 1.2. – Exemple d'imbrication entre confort moderne et postmoderne*



Source : GOUBERT J.-P. (1988, dir., p. encart), © Fotogram-Stone-Delpit.

Ce confort discret est utilisé comme un moyen d'arriver à un **confort** appelé **postmoderne**, devenu peut-être une fin en soi, pour contrecarrer cette crise de la modernité et de la société qui entraîne une relecture du mythe du progrès. Le mythe deviendrait alors le confort lui-même. **L'apparition d'un confort postmoderne intègre simultanément le confort moderne, de consommation, la recherche de bien-être, de qualité et de confort discret.**

Confort postmoderne = Confort moderne + confort discret

 (1)

Le confort postmoderne met en arrière-plan le mythe de la modernité. Cependant, les biens de confort servent le mieux-être qui lui-même servira l'économie : l'ergonomie, par exemple, est un atout en ce sens qu'elle améliore les conditions de travail des secrétaires et par la suite leurs résultats. Les "objets" recèlent encore bien des éléments importants dans l'analyse du confort.

### *1.3.2.3. De la relativité des "choses"*

Malgré l'avènement d'une prise de conscience envers l'environnement — autant rural qu'urbain, la qualité de la vie en terme général —, et la recherche d'un mieux-être, qui reste néanmoins individuel, **le confort postmoderne, dans son acception générale, devient une véritable problématique économique et sociale en soi.** Il alimente, depuis de nombreuses années, les discours<sup>1</sup> de vente de biens de consommation courante ou d'équipement. Cette étude ne se penchera pas spécifiquement sur des analyses précises de publicité ; cependant, devons-nous signaler que les "objets" font désormais partie de notre vie, ils participent même à l'élaboration de notre imaginaire collectif et de notre inconscient<sup>2</sup>. Vouloir couper toute relation

<sup>1</sup> Sans associer toutefois le confort et le postmodernisme.

<sup>2</sup> « En somme, la relation au monde passe également par une logique symbolique qui fait de l'objet un lieu de projection de la personnalité. Investi par mon moi profond, transfiguré par mon activité mentale et affective, il appartient plus à mon univers intime qu'à la réalité. [...] C'est ce mode d'investissement des choses qui fait qu'un morceau de bois est pour l'enfant une épée ou une poupée, que monter dans sa voiture

à l'objet, qu'il soit conçu dans le but d'être confortable ou non, nécessite aujourd'hui de vivre comme un ermite. A titre d'illustration, le Mahatma GANDHI tenait à laver son linge lui-même, à la main ; pourtant il portait une paire de lunettes et utilisait le téléphone, deux objets modernes et souvent "confortables", entrés dans les mœurs occidentales. En se focalisant sur une **réification du confort**, nous mettons l'accent sur le rapport entre le bien-être de l'esprit et ses dépendances physiques intangibles. Cette réification passe d'abord par la **matérialité**, dont les principes engendrent à leur tour des conséquences anthropologiques que l'on ne soupçonne pas *a priori*. C. SEZE (1994, pp. 15-21) détaille ces éléments :

- les objets ont une existence. Sans cette dernière, nous perdons pour ainsi dire la nôtre. Les objets deviennent synonyme de miroir de la société car ils nous aident dans notre vie elle-même sous différentes formes. « *La consommation fait partie de l'appartenance. Un développement humain moral consiste à accroître les aptitudes des gens sans nuire au bien-être des autres* »<sup>1</sup>. L'objet devient signification, notamment pour la société de consommation : « *Les biens de consommation sont en effet investis de significations, mais l'individu est condamné à consommer car elles sont systématiquement renvoyées à d'autres biens de consommation qu'il faut alors acquérir.* »<sup>2</sup> La complexité des relations sujet-objet resurgit inmanquablement, entre autres lors des analyses du comportement du consommateur. ;
- cette existence leur donne une extériorité qui induit que la société des objets n'aurait pas vu son apparition et ne fonctionne pas sans nous. Cela lui confère une autonomie qui dépasse souvent nos perceptions. Les objets s'échangent, s'achètent, se donnent... en toute facilité, prouvant que leur usage essentiel est *a priori* la facilité d'échange. Sans les objets qui nous paraissent aujourd'hui communs, la gentrification n'aurait pas eu lieu : c'est du moins l'avis de P.A. REDFERN (1997) qui le rappelle très bien en prenant l'exemple des objets/appareils d'équipement de la maison, notamment la machine à laver dont le prix de revient chute entre les années 50 et 70. Le changement de mode de vie semble indéniable après l'avènement de la domotique, laissant au ménage plus de temps libre ;
- la durabilité renforce l'impression d'ordre que donnent les objets car, contrairement à notre éphémère passage sur Terre, ces derniers concrétisent une tendance à l'immortalité, tant au niveau du passé — les fouilles archéologiques révèlent souvent des objets dont on peut tirer de nombreuses conclusions — que de l'avenir (qu'est-ce qu'un héritage mis à part une (re)légation d'objet). Par opposition, une autre propriété est celle de l'immédiateté où un objet (mal) conçu peut très bien disparaître. L'Humain ne tient pas toujours, effectivement, à la supériorité de l'objet ! Régulièrement, les échanges l'emportent sur la durabilité. Cela rejoint le principe d'usage de la société de consommation.

---

*permet de s'affirmer ou symbolise tous les dangers, que le logement est pour l'un un refuge, pour l'autre une prison.* » VOGEL R. (*In Urbanisme*, juillet-août 1999, n° 307, p. 62). L'objet est à la fois symbole, signe, code social, stratégie sociale et logique économique. Rien de moins !

<sup>1</sup> GORDIMER N. dans *Le Monde* du 22 septembre 1998, p. 19.

<sup>2</sup> LADWEIN R. (1999, p. 69). L'auteur rajoute plus loin (p. 344) que « *les sociétés occidentales consomment plus de biens et de services que nécessitent la subsistance et le confort, et l'une des raisons de cette consommation réside dans l'apport de significations. Les pratiques de consommation permettent de générer des satisfactions sur la base du sens qu'elles introduisent dans la vie quotidienne et ce au regard des valeurs de l'individu.* »

L'usage<sup>1</sup> (ou le non-usage) de l'objet, deuxième critère de la réification, relève en fin de compte de la relation qui s'exerce entre l'Homme et l'objet. Une fois formalisé, étape indispensable, l'objet prend des valeurs qui feront que, lors du choix d'acquisition, il aura une utilité<sup>2</sup> ou une futilité (prise ici dans le sens utilité psychologique sans avoir d'utilité factuelle). Les objets standardisés, industrialisés, se révèlent avoir une valeur qui dépasse l'usage : l'appropriation suit un rite qui glisse l'individu dans un système technique — tout objet nécessite dans sa conception, même rudimentaire, une base technique — visant à se dégager de la contrainte environnementale et à se sentir tout simplement bien dans cet environnement. Nous relevons ainsi une **relativisation devant ce confort discret qui paraît se hisser plutôt péniblement devant le contexte économique**. D'ailleurs, les sondages, concernant la qualité de la vie en général, révèlent souvent que les facteurs d'ordre psychologique se classent loin derrière des préoccupations matérielles et économiques, comme le signale A.S. BAILLY (1981, p. 183) à propos d'une étude portant sur 27 pays européens : 65% des aspirations se lient à l'économie (la peur de perdre son poste de travail, l'augmentation des salaires, les difficultés vis-à-vis de la retraite...), 47% à la famille et seulement 20% aux valeurs personnelles<sup>3</sup>.

Le confort passerait alors par la chosification<sup>4</sup> où il deviendrait un critère de vente du moindre objet : les couches bébé, les sièges de voitures, les habits, l'éclairage, les horaires de train, la télévision... doivent être confortables. Le mieux-être individuel trouverait alors sa place dans un consumérisme effréné, sans cesse amélioré, dont le dieu ne serait autre que la publicité. Bien sûr, nous sommes loin d'un égalitarisme devant la consommation, quelle qu'en soit l'échelle, bien que sa mondialisation ait déjà commencé, ce qui génère un problème. « *Le consumérisme mondial fait planer le danger d'une société dans laquelle la consommation devient l'unique activité humaine, et donc ce qui définit l'essence de l'individu. L'unidimensionnalité acquiert une réalité géospatiale palpable dans l'architecture des galeries marchandes, où les places publiques ont été remplacées par des espaces privés destinés à optimiser le commerce.* »<sup>5</sup> Le confort serait un leitmotiv de la publicité. O. LE GOFF (1993, pp. 140-157) en a étudié l'utilisation à travers deux exemples : la voiture et un transport en commun. Dans le premier cas, le confort structure en effet le discours publicitaire, et ce depuis les années 20 puisque l'automobile est le prolongement logique d'une vie confortable des bourgeois<sup>6</sup>. Avec les années, les slogans se spécialisent et certains idéaux-types (concept emprunté à M. WEBER) ressortent :

- le confort-luxe est le plus ancien et le plus traditionnel, ce qui donne de la valeur ajoutée ;
- le confort-sécurité se rajoute dans le sens où la voiture devient un espace protecteur, libéré de l'environnement agressif ;
- le confort-équipement qui allie luxe et utilité, sorte de charge distinctive de la voiture elle-même ;

---

<sup>1</sup> Nous y reviendrons encore dans la partie 3, à propos du développement de la définition du confort d'appareillage.

<sup>2</sup> Cette utilité peut prendre beaucoup de valeurs : ludique, constructive, économique, de repérage social, physiologique, affective, etc.

<sup>3</sup> Cependant, d'autres études, tirées du même livre, privilégient, quant à leurs résultats, des domaines de valeurs plus personnels et psychologiques comme la famille ou la santé.

<sup>4</sup> Nous assistons également à une réification de l'espace dès lors qu'il devient fonctionnel. Cf. BULEON P. *In* NOIN D. (1983, pp. 29-31).

<sup>5</sup> BARBER B.R. (1998, p. 14).

<sup>6</sup> Pour ensuite être assimilée à toutes les classes de la population comme un deuxième foyer.

- le confort à bord représente la qualité de la vie au sein du véhicule, où ce dernier est placé deuxième dans la hiérarchie d'intérêt commercial par rapport au conducteur. Il peut adapter son achat en fonction de ses besoins, comme par exemple la Renault Espace qui propose des facilités pour manger, etc. ;
- le confort d'achat se matérialise en fonction du mode d'acquisition et des facilités d'entretien (service après-vente...).

On assiste à un véritable surinvestissement du confort et de l'objet du confort : la concurrence est farouche entre constructeurs ; le confort s'inscrit dans une logique de vente qui permet de marquer la différence entre les modèles et de ne pas banaliser un moyen de transport qui ne cesse de s'améliorer. Si l'on analyse ces différentes formes de confort, on s'aperçoit qu'elles prennent deux aspects principaux qui résument les conceptions du confort étudiées jusqu'ici : l'une présente l'aspect objectif et mesurable (équipement), l'autre inclut la subjectivité avec le choix et la liberté (choix de la couleur, choix de la formule d'entretien...). La publicité possède alors le pouvoir, grâce à l'utilisation du confort, de "personnaliser" un produit industrialisé, standardisé et reproduit à des milliers d'exemplaires, grâce à sa confection technique servant la sensation de mieux-être, ou du moins de satisfaction d'avoir introduit un choix.

L'enjeu du confort dans les transports collectifs urbains ne présente pas les mêmes caractéristiques que la voiture<sup>1</sup>. La structure de ces transports ne suppose pas, pour l'usager, de choix dans le déplacement (circuit de déplacement rigide, mauvaise gestion du parc...), ni dans le véhicule, ni par rapport aux horaires (le plus proche du domicile représente souvent le meilleur moyen de transport public). En outre, un transport public n'est pas conçu *a priori* d'une manière confortable puisqu'on ne devrait pas y rester longtemps<sup>2</sup>. Cependant, avec la crise du pétrole, l'irruption du confort débute du fait que les transports en commun, moins coûteux, doivent être placés en priorité : pour attirer des utilisateurs potentiels, le confort, dans les sens utilisés plus haut (rapidité, efficacité, confort intérieur, esthétique...) doit s'améliorer. Ainsi, le bus ou le tram, avec un usage progressif grandissant, apportent un nouveau regard sur la ville et dans la ville. « *A la fois image de marque et vitrine technologique, espace de rencontre ou de divertissement, le bus fait aujourd'hui partie de la ville, il est un espace de la ville qu'il faut aborder comme tel. [...] C'est une production de l'urbanité* » ajoute O. LE GOFF (1993, p. 166). Devenant le credo principal d'une meilleure conception des actes d'urbanisme, l'**urbanité** « *peut être définie comme un ensemble de pratiques de l'espace urbain et de formes de consommation (services, commerces, espaces publics...) et, en un second temps, elle peut être aussi considérée comme une des formes de citoyenneté urbaine qui passe nécessairement par des lieux et des groupes de pouvoir, de décision, mais aussi de concertation, voire de confrontation.* »<sup>3</sup> O. MONGIN (1995, p. 22) affirme que l'urbanité n'est autre qu'une « *association d'une forme spatiale et d'une civilité* ». La pratique de consommation d'objets se mêle au mieux-être individuel dans un espace limité : **l'urbanité serait l'avènement d'un confort postmoderne dans un espace localisé, la ville ; le confort postmoderne**

<sup>1</sup> L'automobile figure comme un bien-être social (efficacité, rapidité...) et un bien-être économique (la construction automobile engendre un fort pourcentage du P.I.B.).

<sup>2</sup> Pourquoi installer des sièges agréables ou pratiquer une conduite souple (pour un bus) alors que le trajet ne dure que 20 minutes ?

<sup>3</sup> GASNIER A. (1994, p. 51).

deviendrait urbain lorsqu'il découle d'un choix localisé, c'est-à-dire d'une « *surface d'aspiration* »<sup>1</sup> ou encore d'une **centralité affective**.

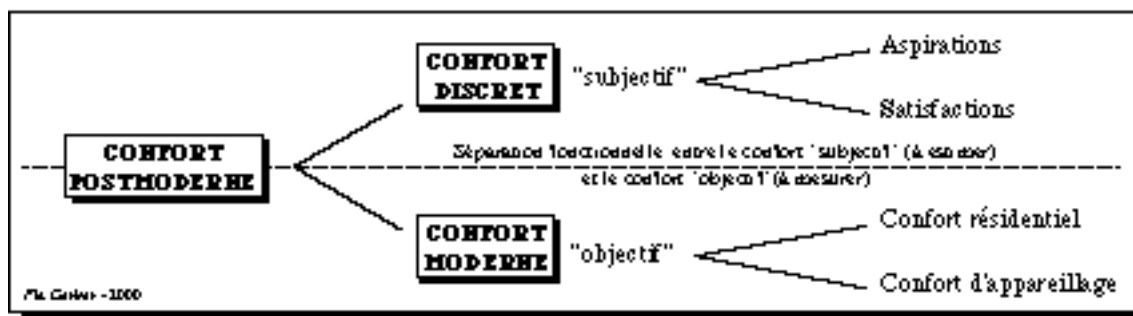
\* \*  
\*

En reprenant les trois notions étudiées, l'une mesurable quantitativement, les conditions de vie, l'autre estimée qualitativement, le mieux-être ou confort discret, et la dernière étant la relation complexe Homme/objet, le confort postmoderne dépasserait ces notions pour apparaître comme « *le lieu géométrique où se rejoignent, se combattent et se complètent le fait objectif et le sentiment subjectif* »<sup>2</sup>. Il semble important, à ce moment de l'étude, de recadrer les fondements du confort, entrevus jusqu'ici, afin de les rassembler pour définir conceptuellement le confort postmoderne.

### 1.3.3. Conceptualisation du confort postmoderne

Une ville à elle seule ne représente pas le confort postmoderne, qui lui est aspatial. En effet, liée aux notions étudiées, nous pourrions déjà synthétiquement représenter le confort postmoderne à travers un schéma (figure 1.3.2).

Figure 1.5. - Le confort postmoderne - décomposition et essai de conceptualisation



Ainsi retrouve-t-on, dans ce schéma simplifié, les différentes composantes du confort postmoderne qui se rajoutèrent au fur et à mesure de l'évolution de la société. Elles se répertorient selon les différents types de confort rencontrés dans le cheminement de l'explication de(s) la notion(s) de confort(s). Cependant ne pensons pas séparer catégoriquement les conforfs moderne et postmoderne ; en effet, le problème se pose en ce sens que la modernité et la "postmodernité", comme nous le signalions déjà, restent des notions vagues et difficiles à délimiter. Pour notre part, nous prendrons des coupures relativement franches dans le but de conceptualiser, malgré tout, non pas la (post)modernité, mais le confort postmoderne urbain.

<sup>1</sup> BAILLY A.S. (1981, p. 68) : le terme "aspiration" explique le pourquoi du « *choix de certains secteurs, même dégradés, et qui favoriserait la prise en compte du rôle des mythes* ».

<sup>2</sup> POIRIER J. In SEZE C. (1994, p. 169).

### 1.3.3.1. Une évaluation possible du confort moderne

Le **confort résidentiel**, lié au confort moderne, représente les diverses installations du logement (sanitaires, électricité, chauffage) et sa constitution (nombre et taille des pièces, peuplement). Cependant, différentes données rapportées à ces informations ne sont guère disponibles. L'I.N.S.E.E. rassemble en effet dans sa nomenclature un logement "tout confort" en sachant qu'il combine :

- le chauffage central (relié à un réseau quelconque, que ce soit au gaz, au fioul ou à l'électricité) ;
- une installation sanitaire caractérisée par une douche ou une petite baignoire et d'un WC intérieur ;
- ou une salle de bains constituée d'une grande baignoire et d'un WC intérieur. Les deux derniers éléments supposent — mais cela n'a pas toujours été le cas — une connexion à l'eau courante.

Toujours selon l'I.N.S.E.E., un logement "sans confort" se définit par une résidence principale sans eau, ou avec l'eau seulement, ou avec eau et WC sans installation sanitaire, ou installation sanitaire sans WC. Un logement "avec confort"<sup>1</sup> est équipé d'un WC et d'une installation sanitaire ou salle de bains, mais sans chauffage central. Les directives restent donc très strictes, tournées vers une comptabilité quantitative donnée, n'incluant pas le nombre ou la taille des pièces dans l'évaluation du confort (sous-entendu résidentiel). A ce propos, le nombre de pièces se calcule, au cours des recensements, suivant le nombre de pièces d'habitation, y compris la cuisine si celle-ci dépasse les 12 m<sup>2</sup> ! Des moyennes entre le nombre de pièces et le nombre de résidences principales sont effectuées par l'I.N.S.E.E., montrant le degré de l'amélioration de "l'espace"<sup>2</sup> du logement durant ces dernières décennies : on passe de 3,2 pièces par logement en 1962 à 4 pièces en 1996. Néanmoins, relativisons ces chiffres : les maisons individuelles se multiplient sans cesse, biaisant les moyennes. Espace et confort du logement forment-ils alors le confort résidentiel ? Poser cette question suppose que la taille des pièces joue également son importance, de même que leur disposition face à la lumière<sup>3</sup>, la vue dont on peut y jouir, etc. Le nombre et/ou la taille des pièces, espace du logement, donne indéniablement des qualités confortables au logement mais tout dépendra de la taille du ménage, sa répartition par âge et par sexe : ces qualités<sup>4</sup> changent et ne se prêtent pas à des normes mesurables du confort. Tous ces éléments forment un ensemble plus ou moins subjectif dont la

<sup>1</sup> On remarquera la subtilité du langage entre "tout" et "avec" confort. Nous donnons les pourcentages de ces différents confort résidentiels (tableau 1.5).

<sup>2</sup> Un logement "confortable" diffère d'un logement "spacieux" d'après l'I.N.S.E.E. Il semble intéressant de se poser la question de savoir si ces deux qualités, liées à l'habitat, s'avèrent différentes. En tout cas, il n'existe pas de substantif de spacieux mis à part "espace", ce qui, dans la thématique de la géographie, interpelle immédiatement. L'espace est-il une "qualité" ? Vaste discussion qu'il n'est pas possible d'engager dans le cadre de cette étude... Ce terme d'espace sera cependant adopté.

<sup>3</sup> Un appartement lumineux sera plus recherché qu'un logement au fond d'une cour donnant sur la façade nord, tout en présentant les mêmes éléments sanitaires et de chauffage.

<sup>4</sup> Auraient pu se rajouter également d'autres types d'installation comme l'isolation phonique ou thermique, la présence d'un ascenseur ou d'un garage (chose faite dans le recensement de 1999), etc. Les éléments peuvent être nombreux. Néanmoins l'ascenseur sert-il indifféremment à tous les appartements, le garage trouve-t-il son utilité lorsqu'un ménage ne dispose pas de voiture ? L'isolation sonore est-elle nécessaire dans un quartier calme ? Un digicode est-il nécessaire dans un secteur résidentiel paisible ? Ces considérations demeurent encore une fois relativement subjectives et contextuelles. L'avantage du "confort I.N.S.E.E." réside dans sa facilité de prise en compte et son caractère strict.

quantification paraît pour ainsi dire impossible, tandis que le “confort I.N.S.E.E.” possède le mérite d’être clair, facilement quantifiable. Nous conserverons ainsi la norme I.N.S.E.E., les autres données étant par trop variables selon la situation du ménage. D’autres données concernant le confort résidentiel pourront toutefois être délivrées dès lors que des informations liées au ménage, occupant justement leur résidence principale, peuvent s’y rattacher. Ainsi, concernant le nombre de pièces que nous évoquions plus haut, si celui-ci est rapporté au nombre de personnes formant le ménage, une moyenne pourra être calculée. Ces variables pourront être associées à un confort résidentiel spacieux.

Ainsi, le confort résidentiel se mesure d’un côté par la *présence/absence* d’un *W.C. intérieur, d’une salle d’eau*<sup>1</sup>, du *chauffage central* et, de l’autre, par *des critères spacieux* s’ils peuvent être pondérés par la taille du ménage.

$$\boxed{\text{Confort résidentiel} = \text{Confort résidentiel technique} + \text{confort résidentiel spacieux}} \quad (2)$$

Ces deux types de confort résidentiel appellent à distinguer deux sous-catégories, avec d’un côté **le confort résidentiel technique** et, de l’autre, **le confort résidentiel spacieux**. Les caractéristiques du premier se rapportent à des traits hygiéniques et supposent implicitement la liaison aux réseaux modernes de distribution d’eau<sup>2</sup>, d’électricité et/ou de gaz. Ce type de confort trouve essentiellement sa justification dans les pays postindustriels : l’eau en France, par exemple, touche quasiment tous les foyers<sup>3</sup>, de même que l’électricité. Bien que le confort résidentiel dépende totalement des réseaux, il s’en détache par le fait que toutes les résidences principales en disposent aujourd’hui. Sa comptabilisation devient presque inutile devant les progrès techniques accomplis. Cependant, sa prise en compte dans le temps reste un bon moyen d’observation de l’évolution socio-spatiale de l’urbanisation triomphante. Les critères associés au confort résidentiel technique ne manquent pas d’apparaître dans l’explication de la structure socio-résidentielle d’une ville au niveau de l’échelle intra-urbaine notamment ; nous le découvrirons en pratiquant des analyses concrètes par la suite<sup>4</sup>. Dans cette optique d’étude que nous privilégions depuis le départ, il s’avère utile de ne pas oublier ce type de confort, limité dans ses qualifications, certes, mais décisif dans l’avènement de la modernité sociale et résidentielle. Quant au confort résidentiel spacieux, dont les caractéristiques relèvent essentiellement de la surface d’habitation, nous découvrirons qu’il prend une part croissante dans l’explication de l’évolution du confort urbain au sein de l’agglomération strasbourgeoise ; il faut ainsi en tenir impérativement compte et procéder de ce fait à une **différenciation entre le spacieux et le technique** au niveau pratique.

Le confort d’appareillage touche *l’équipement mobile* du logement (réfrigérateur, lave-linge...) et *ses structures fonctionnelles environnantes*, facilement accessibles (proximité, disponibilité) et susceptibles de répondre aux trois catégories principales des “besoins” des ménages : les biens et services banals — nourriture, entretien, hygiène, santé... —, occasionnels (vêtements, services privés/publics de culture ou de loisirs...) et rares — achats de biens

<sup>1</sup> Avec une prise en compte commune d’une installation sanitaire et/ou d’une salle de bain.

<sup>2</sup> Bien qu’une S.D.B. ne nécessite pas forcément l’adduction d’eau (avant les réseaux techniques urbains).

<sup>3</sup> Seuls 0,1% des ménages en sont dépourvus (tableau 1.5).

<sup>4</sup> Cf. infra §2.1, §2.2 et §2.3.



durables, de luxe... Cette définition rejoint la théorie des lieux centraux de W. CHRISTALLER<sup>1</sup>. La qualité de l'appareillage urbain, par rapport à une situation localisée d'une résidence donnée, dépend ainsi des structures offertes au sein d'un espace environnant réduit<sup>2</sup> qu'il convient encore de préciser.

Le confort d'appareillage, incluant une hiérarchie spatiale interne<sup>3</sup>, prend alors toute sa place dans la société de consommation des "objets", encore si présente aujourd'hui. Selon la situation du logement, le confort d'appareillage — mis à part pour l'équipement intérieur — varie : le centre d'une grande ville présente, dans un environnement très proche par rapport au logement, une concentration de magasins proposant de nombreux biens de consommation ; il possède aussi, généralement, une bonne desserte vers l'extérieur de l'agglomération et une excellente accessibilité interne assurée par les transports en commun (normalement de plus en plus confortables). Les économies d'échelle, appliquées à la consommation des ménages, deviennent à ce moment très importantes<sup>4</sup> : la variété, la disponibilité et la proximité de l'offre des besoins demeurent en général plus élevées au centre d'une grande ville que dans sa banlieue.

De nos jours, le confort d'appareillage au sein d'un logement devient, comme le confort résidentiel, banal. Envisage-t-on en effet de se priver d'un réfrigérateur lorsque l'électricité et son réseau desservent la résidence ? La domotique, science alliant électronique et domesticité, concrétise le paroxysme d'un confort d'appareillage interne immobile. Elle consiste en effet à intégrer tous les éléments au départ mobiles dans la résidence elle-même : les cuisines équipées — sous-entendu de l'électroménager — deviennent de véritables critères de vente d'un logement "moderne" ; plus question de déplacer une cuisinière, devenue plaque de cuisson, ou un réfrigérateur ayant pris l'allure d'un beau meuble de rangement. Sans parler des systèmes d'alarme, de communication... intégrés directement dans le bâti. La domotique donne à penser que le confort d'appareillage distingue essentiellement l'intérieur et l'extérieur du logement. Le confort résidentiel s'attachant déjà aux éléments internes, et la domotique renforçant le caractère "intégrateur" de l'équipement banal des ménages<sup>5</sup>, **le confort d'appareillage doit relever davantage du caractère extérieur au logement, son proche environnement**. En privilégiant cette facette du confort d'appareillage, nous complétons simultanément l'approche du confort résidentiel en se démarquant d'une vision limitée au logement<sup>6</sup>.

Confort d'appareillage = Equipements hors résidence facilement accessibles	(3)
--	-----

<sup>1</sup> Modèle datant des années 30, l'idée repose sur les notions de niveaux et de seuils. « *Les services se classent en "niveau de centralité" selon la fréquence de leur utilisation, la distance de parcours admissible et la marge bénéficiaire laissée par chaque transaction : le commerce dit de proximité s'oppose à la bijouterie de luxe ou au conseil financier d'entreprise.* » BRUNET R. (1993, p. 300).

<sup>2</sup> « *C'est l'accès rapide à un bien qui est essentiel ; la qualité de l'environnement se juge par rapport aux conditions locales et non nationales.* » BAILLY A.S. (1981, p. 39).

<sup>3</sup> Nous nous plaçons toujours à l'échelle de la résidence, supposant une étude intra-urbaine afin de bien différencier les qualités de chaque quartier ou îlot.

<sup>4</sup> D'autant que le travail ne devient plus lieu fixe. Par conséquent, le lieu de travail ne détermine plus autant le choix du lieu de résidence d'un ménage dans le cas des grandes métropoles. Cf. ASCHER F. (1995, pp. 141-142).

<sup>5</sup> Au même titre que les réseaux, "greffés" dorénavant dans les murs des logements.

<sup>6</sup> Nous nous détachons d'une vision simplement quantitative du confort moderne qui se limite dans l'énumération et la comptabilisation de l'équipement des ménages.

Pour mesurer ce type de confort, le problème se situe au niveau de la délimitation de l'environnement entourant le logement. Selon les données disponibles<sup>1</sup>, ce confort sera plus ou moins pris en compte. Pour la délimitation de l'environnement, le fait de posséder une voiture change inmanquablement la perception du ménage sur son environnement. De même, selon qu'une personne habite la campagne profonde ou en plein cœur de Paris, la réaction devant le confort d'appareillage diffère inéluctablement. Voulant nous limiter à une région de préférence urbaine, des différences internes apparaissent en fonction de l'emplacement de la résidence : le centre d'une ville offre en général plus d'opportunités en ce qui concerne les achats occasionnels ou rares qu'une maison individuelle située en banlieue périurbaine. Dans ces conditions d'habitat, une méthodologie d'étude s'impose pour fixer des critères spécifiques, sur un espace donné. Nous cernerons ce problème lorsque sera abordé l'exemple concret de Strasbourg et son agglomération.

Pour mesurer le confort moderne, formé des comforts résidentiel et d'appareillage, nous sommes contraints de limiter cette approche en n'y intégrant que des données disponibles, consultables, non subjectives : le confort moderne s'avère plus un constat et une mesure dans son approche qu'une explication du concept du confort. Dans le même temps, résidence et appareillage permettent de saisir concomitamment un espace privé — le logement — et son corollaire, à savoir le quartier<sup>2</sup>. De cette manière, cette approche "quantitativiste" offre une vision globale d'un confort moderne qui met en avant l'importance de la consommation (possible et effectuée) et de ses offres de chalandise (variété et qualité).

Dans une logique géographique, la résidence représente la structure *sine qua non* du développement du confort moderne. Autant le logement caractérise le domaine privé du ménage (confort résidentiel), autant il donne une référence spatiale de l'assise territoriale du confort d'appareillage. Les situations résidentielles des ménages s'avèrent essentielles pour la compréhension du confort moderne.

### 1.3.3.2. *La reconnaissance d'un confort discret*

Se superpose entre-temps une réflexion plus orientée sur la qualité — aussi bien des produits<sup>3</sup> que de l'environnement ou encore des améliorations des conditions de travail par exemple — : elle prend la forme d'un **confort discret**, sorte de mieux-être spécifique et individuel. En effet, chacun aspire à "réussir sa vie" autant socialement qu'économiquement. Mais les situations changent, la société se complexifie et les repères se fragilisent. La modernité, idéologie forte des années 50 à 70, se trouve remise en question par la collectivité tandis que l'individualisme se renforce davantage dans une sorte d'"imaginaire social". Des choix s'opèrent selon des idées soit préconçues, soit réfléchies, selon la situation économique, les références culturelles, etc. L'individu opte pour un certain mode vie selon ses ressources, ses

---

<sup>1</sup> Le but est, dans notre cas, d'évaluer un confort mesurable.

<sup>2</sup> Les définitions de "quartier" varient selon les auteurs et les disciplines. Dans le cas présent, nous prendrons une définition se rapprochant d'une connotation économiste et quantitativiste pour une raison de simplicité d'étude. En effet, un quartier au sens I.N.S.E.E est un découpage administratif donné, selon une certaine échelle, où nombre d'informations sont répertoriées.

<sup>3</sup> Il suffit d'évoquer le marché des produits "bio" ou produits "verts" investissant tous les jours davantage le secteur alimentaire ; ceci même dans les hypermarchés qui, pourtant, favorisent avant tout une consommation de masse.

volontés... En outre, ses désirs et satisfactions varient dans le temps et dans l'espace, ce qui ne facilite pas l'appréhension du mieux-être.

*L'individualité — dans le sens de personnification sociale<sup>1</sup> — du confort discret est pour ainsi dire totale ; sa mesure n'en est que plus malaisée.* Cela suppose une limitation dans son interprétation qui rassemble les aspirations individuelles, les souhaits et les satisfactions propres à chaque personne, c'est-à-dire les plaisirs et/ou contentements qui résultent d'une ou plusieurs actions effectuées dans un certain cadre. Les "stimulateurs" de ces actions cadrées sont de nature variée : il peut aussi bien s'agir de la nature — un coucher de soleil ou un paysage peuvent créer chez une personne une sensation de bien-être — que de l'individu lui-même — se faire plaisir s'avère un acte essentiel — ou une tierce personne. Certains choisissent de vivre une individualité renforcée, d'autres au contraire recherchent une vie communautaire plus ou moins intense, que ce soit dans le monde associatif ou sportif... ; les conditions adoptées reflètent des idiosyncrasies différentes. Nous cherchons, non pas à redéfinir le bien-être en géographie, mais à définir un **confort discret limité dans sa conceptualisation qui transcende le confort moderne. Le confort discret devient perceptible par les comportements, aspirations et satisfactions des individus et aboutit au confort postmoderne. Le confort discret permet de rejoindre le sens étymologique premier de "confort", réconfort, tout en sachant qu'il résulte également de toutes les étapes qui ont favorisé l'émergence du confort moderne.**

#### 1.3.3.3. Définition d'un confort postmoderne

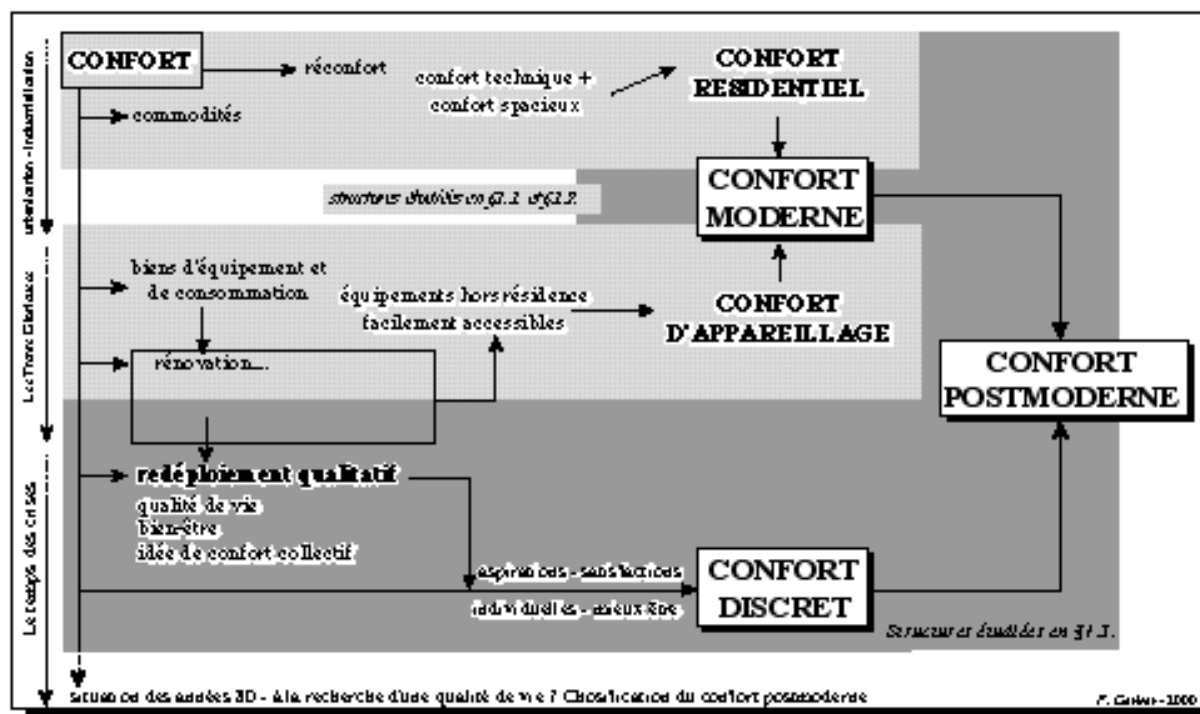
Il est possible de résumer le cheminement parcouru dans un autre schéma (figure 1.6) qui reprend les diverses définitions du confort, tout en gardant à l'esprit les périodes historiques qui aboutissent à l'apparition d'un confort postmoderne.

Du réconfort au redéploiement qualitatif, en passant par les commodités ou les biens d'équipement, il est désormais possible de saisir l'évolution du confort, associée à différentes périodes historiques, comme l'industrialisation et l'urbanisation des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles ou les crises actuelles. Si une séparation fonctionnelle existe entre confort moderne et discret<sup>2</sup>, elle ne supprime pas pour autant les liens effectifs qui subsistent entre les deux : la société postindustrielle ne peut refuser une maximisation du confort moderne, alors que cette recherche conduit inmanquablement cette société à détruire sa propre structure. Certains individus se sentent dans un état de bien-être dès lors qu'ils possèdent des objets se réclamant du confort de biens de consommation comme la télévision ou la voiture, d'autres s'en abstiennent très bien : autant le confort moderne ne suffit pas pour satisfaire le confort discret, autant l'individu utilise très souvent les objets incarnant le confort moderne pour satisfaire son confort discret. Nous sommes en présence d'un paradoxe que le confort postmoderne incarne parfaitement.

<sup>1</sup> Selon une définition du *Petit Robert* (1993), nous précisons que l'individualité est prise comme caractère ou ensemble de caractères par lesquels une personne diffère des autres. Il ne faut pas confondre cette notion avec l'individualisme, tendance qui voit dans l'individu la suprême valeur dans les domaines politique, économique...

<sup>2</sup> Comme dans la figure 1.3.2.

Figure 1.6. – Les confort et leur évolution



Une personne ne connaissant pas le confort résidentiel (pensons aux sans domicile fixe) ne jouira que rarement d'un confort d'appareillage, le mieux-être en sera sûrement limité<sup>1</sup>. Les conditions de vie et les données matérielles restent importantes pour le confort discret : « *Les biens, au-delà de leur utilité fonctionnelle, assurent la considération des autres, indispensable à l'intégration sociale. [...] Le manque est destructurant parce qu'il situe [le S.D.F.] tellement bas dans la hiérarchie sociale qu'il ne peut que se sentir hors-jeu.* »<sup>2</sup> Les aléas économiques et sociaux ne favorisent pas le même confort pour tous. Il paraît donc essentiel de situer économiquement, avec leurs moyens et ressources, les capacités financières des ménages. Hélas, les divisions socio-économiques du travail, comme les C.S.P. de l'I.N.S.E.E., ne correspondent plus toujours<sup>3</sup> à cette société postindustrielle où la précarité ne cesse d'augmenter. F. ASCHER (1995, pp. 128-130), en se fondant sur une enquête du C.R.E.D.O.C. de 1987, propose trois catégories complémentaires :

- 1) un « *conglomérat social stable* » (p. 129) composé de ménages ayant des emplois durables ou de hauts revenus qui assurent la sécurité en l'avenir. Il s'agit d'une couche sociale « *néo-fordienne* », soit les deux tiers environ de la population des agglomérations ;
- 2) une catégorie marginalisée dans une position d'assistance ;
- 3) enfin une couche instable qui dispose d'emplois "flexibles" et qui possède un rapport salarial « *pré-fordien* ».

Ces trois classes façonnent à leur manière trois modes de vie distincts. La première est la plus hétérogène au niveau des revenus, des emplois et des modes de vie ; par contre, elle

<sup>1</sup> Bien que parfois des clochards, forme tout de même différente de S.D.F. dans le sens où certains ont choisi cette vie, ressentent un bien-être subjectif et très relativement satisfaisant.

<sup>2</sup> PAILLET P. In SEZE C. (1994, p. 50).

<sup>3</sup> Bien qu'il faille s'en contenter pour des raisons pratiques de disponibilité.

constitue la catégorie la plus consommatrice, la plus stratégique par rapport au processus d'individuation, mais très diversifiée au niveau de la vie quotidienne. **Elle forme la classe qui se rapproche le plus de la population de base de la gentrification.** La deuxième ne possède aucune stratégie, tant vis-à-vis du logement, où la population reste confinée dans les structures sociales (H.L.M...), que des déplacements ou de la consommation. La dernière hésite à investir/emprunter car la peur de l'avenir est prégnante ; cette couche instable a un comportement opportuniste en fonction de la situation.

\* \*  
\*

Ce tableau n'est guère reluisant pour une société postindustrielle où le confort diffère selon les ménages. Après les Trente Glorieuses, **du fait de nombreuses rénovations et restaurations, les centres anciens de ville deviennent, avec l'émergence<sup>1</sup> de la gentrification notamment, des lieux d'un confort postmoderne particulier qu'il reste à définir.** Devant une complexité grandissante des contextes sociaux et économiques, et malgré le resserrement des définitions des différents confort entrevus jusqu'à présent, **le confort postmoderne reste difficile à appréhender. Il doit se lier à une problématique précise qui le délimite pour que sa conceptualisation gagne en clarté et en efficacité** car l'analyse effectuée jusque-là ne permet qu'une synthèse grossière, mais structurée, du développement du confort. **La gentrification ouvre la voie à un examen concret, urbain, de l'approche du confort postmoderne.** En effet, rattaché *a priori* à un lieu précis et défini, mais complexe, le centre d'une ville, le confort postmoderne deviendrait spatialisé<sup>2</sup> et dorénavant limité dans son appréciation et son étude thématique.

---

<sup>1</sup> Cette émergence introduit des problèmes de "ségrégation" et d'exclusion sociale dans la répartition résidentielle des agglomérations. Les problèmes liés à certaines banlieues ne sont plus à présenter. En prenant plus spécifiquement les quartiers prioritaires, le taux de chômage est de 24,1% pour les hommes de 20-24 ans contre 14,8% en moyenne en 1990 (chiffres I.N.S.E.E). L'exclusion et l'explosion sociales ne sont pas loin. Malgré un confort technique certain, les logements qui abritent cette population désœuvrée se concentre dans les H.L.M. de la périphérie urbaine en général. Peut-on cependant affirmer que cette frange de la nation vive dans un confort postmoderne, voire d'appareillage ? Les différences entre les logements sociaux et les autres permettent de parler de "phénomène" de ségrégation sans pour autant employer le terme de "processus" du fait des causes complexes qui alimentent cette structuration résidentielle.

<sup>2</sup> Cette spatialisation ne signifie pas pour autant uniformisation de quelque confort que ce soit, ni d'ailleurs une uniformisation de la société elle-même. Elle indique uniquement une délimitation spatiale tout en prônant une généralisation des mœurs par un phénomène d'universalisation par l'urbain : « *L'urbanisation des mœurs désigne davantage une tendance, aux manifestations plurielles, que l'adoption d'un idéal-type irréversible et dominant. Ce qui est dominant, c'est la tendance.* » PAQUOT T. (In COLLECTIF, 1998b, p. 38).

## CHAPITRE 1.4.

### ***L'ASPIRATION A UN CONFORT POSTMODERNE : LA GENTRIFICATION***

Devant la polysémie du confort, son évolution dans le temps et dans les mœurs, ses fonctions variées, sa typologie reste très complexe. En France, face à la persistance d'un paysage urbain dominant<sup>1</sup>, l'étude d'un confort postmoderne particulier, la gentrification, évoquée précédemment, prend toute sa signification dès lors qu'elle se rattache à toutes les notions développées jusqu'ici. La ville, tout en dépassant la dichotomie entre les étendues rurales et urbaines<sup>2</sup>, est l'entité susceptible d'offrir, dans un cadre limité et concentré, le maximum d'opportunités commerciales, d'habitat, de rencontres, de travail, d'échanges... Ceci n'exclut pas du tout que le confort post-moderne ne se trouve pas à la campagne, bien au contraire : en recherchant un pavillon de banlieue, le ménage choisira, en fonction de ses moyens et de ses envies, la verdure, le retour aux sources, qui concrétisent une recherche d'une meilleure qualité de vie et d'un confort post-moderne harmonieux. Cependant, ce choix dépend peut-être de la distance domicile-travail, du manque d'équipements sportifs ou banals, etc. Un emplacement d'une résidence ne peut être "parfait" en soi, les avantages et les inconvénients se complètent de sorte que la situation ne sera que "satisfaisante".

Il convient cependant de définir précisément la notion de confort postmoderne, plus particulièrement urbain, afin d'en produire un concept nouveau, adaptable et utilisable dans l'analyse urbaine. Une ville ne définit pas un mode de vie ou un niveau de vie urbain unique, les déséquilibres restant nombreux au sein d'un espace urbanisé. Ainsi, la résidence et son confort, réalité pour une majorité de la population depuis l'aube des années 70, connaissent encore, pourtant, un regain d'intérêt dans le sens où l'on remarque que tous les ménages ne disposent pas de ce "minimum garanti", notamment dans les centres-villes, du fait de l'ancienneté des immeubles présents. La politique du logement remet en cause la rénovation et la construction des

---

<sup>1</sup> Rappelons que 80% des Français vivent sur (même pas) 20% du territoire. 75% de la population est urbaine depuis le début des années 80.

<sup>2</sup> Pour paraphraser Y. GRAFMEYER (1994, p. 5), il n'y a pas grand sens à délimiter le domaine de compétence de la sociologie urbaine ou, *a posteriori*, de la géographie urbaine sociale, « sur la base d'un partage qui devient lui-même de plus en plus incertain entre les "villes" et les "campagnes". »

grands ensembles pour laisser la place à la réhabilitation et au développement du pavillonnaire essentiellement périurbain, “personnification”<sup>1</sup> d’un confort postmoderne typé. La gentrification, évoquée lors de la rénovation et de la restauration des centres-villes, va fournir des caractéristiques concrètes d’exploitation qui font pour le moment défaut dans l’analyse du confort postmoderne. En effet, les grands ensembles ne représentent plus, à l’aube des années 80, et encore moins dix ans après, le confort, qu’il soit résidentiel ou moderne. Cette urbanisation péricentrale entraîne lentement une “ségrégation” géographique, une relégation sociale qui amènent la société française vers une rupture des continuités socio-économiques des Trente Glorieuses. Il existe assurément un « *mal urbain* »<sup>2</sup> qui ne caractérise pas forcément et uniquement la pauvreté matérielle<sup>3</sup> mais l’accumulation de rejet et souvent une peur de l’avenir pour soi-même et ses enfants.

La gentrification prend ce courant à contre-pied et s’inscrit dans un processus — complexe et récent, en un mot postmoderne — qui renforcerait cette ségrégation intra-urbaine dans un système spatial d’aspiration<sup>4</sup> volontaire, de centralité affective. Or les définitions apportées<sup>5</sup> restent imprécises quant à l’apport de la gentrification au confort postmoderne ; ceci mérite des éclaircissements et une explication plus complète vis-à-vis du rapprochement entre ce processus et le confort postmoderne. Ainsi, après une analyse détaillée de la gentrification, qui ne cherche pourtant pas directement ses causes dans le confort, nous aboutirons à l’élaboration du concept d’un confort postmoderne, spécialement urbain, tout en exposant les hypothèses de travail nécessaires à l’accomplissement de ce travail.

#### 1.4.1. La gentrification, processus socio-spatial central

Phénomène déjà abordé lors de la mise en place de la rénovation, la gentrification subit bien des contradictions de signification dans son acception générale. La description donnée par R. GLASS (1963, p. XX) nous rappelle que la situation propice au développement de la gentrification se situe dans les circonstances particulières qui découlent d’une société postindustrielle. C’est donc en replaçant ce processus dans son contexte historique à la fois global (les données socio-économiques et démographiques déjà passées rapidement en revue en première partie) et singulier (*a priori* le centre d’une ville) que nous parviendrons à saisir toute la complexité de ce phénomène spatialisé.

Les données sociales générales ont déjà été soulignées lors des paragraphes précédents. Par contre, notons que la gentrification concerne directement les phénomènes socio-résidentiels d’une ville, et plus particulièrement son centre, ou cœur urbain. Sans revenir sur ce qu’est un centre<sup>6</sup> d’une ville, force est de constater que les cas les plus fréquents, où se déroulent ce

<sup>1</sup> Ce terme marque bien le caractère individuel de la maison privée et ses dépendances (jardin, pelouse, terrasse...) sans cesse prônés et souhaités par de nombreux ménages.

<sup>2</sup> BURGEL G. (1993, pp. 69-70). G. LAJOIE (1992) parle également, dans le même sens, d’un stress urbain.

<sup>3</sup> Les assistances comme les allocations chômage ou le revenu minimum d’insertion (R.M.I.) existent heureusement.

<sup>4</sup> Cf. BAILLY A.S. (1981, p. 68).

<sup>5</sup> L’annexe 1.1 présente certaines définitions anglo-saxonnes et françaises tirées de divers ouvrages et périodiques. Cette annexe ne prétend pas à l’exhaustivité.

<sup>6</sup> La délimitation d’un centre-ville pose toujours des difficultés. Cf. les différentes définitions données dans les lexiques géographiques spécialisés comme GEORGE P. (1984, p. 70), BRUNET R. (dir., 1993, p. 96), BAUD P.,

processus, se situent dans cette partie du territoire. Il s'agirait d'un *a priori* du plus grand nombre — par rapport aux définitions rencontrées. En partant de ce raisonnement géographique apriorique, la question est de savoir si le concept de gentrification doit se limiter à une entité spatiale floue et indéterminée, à savoir le centre-ville. Pratiquement toutes les références situent la gentrification au sein même de la ville, généralement dans la “inner-city”, l'intérieur de la cité<sup>1</sup>. **Le premier article (R. GLASS, 1963) mentionnant le terme de « gentrification » se déroule bien dans le centre de la capitale anglaise. De plus, les définitions données par les autres auteurs<sup>2</sup> font très souvent référence au centre d'une ville ou à la “inner-city”.**

Cette réponse propose ainsi un cadre spatial particulier, susceptible de posséder une homogénéité interne du fait du processus de gentrification lui-même. Cependant, la prudence s'impose devant cette assertion. Au cours d'un travail précédent<sup>3</sup>, les principales idées dégagées permettent de dire que la gentrification est hétérogène aux échelles intra et interurbaine. Nous reviendrons sur ces conclusions au cours de cette partie **pour déboucher sur une nouvelle définition de la gentrification qui permettra de relier ce concept à celui d'un confort postmoderne spécifiquement urbain**. En suivant le cheminement proposé au moment de l'exposé sur la rénovation et sa remise en cause par un redéploiement qualitatif comme la restauration, nous prolongeons la problématique jusqu'au stade de la réhabilitation, un des motifs principaux de la gentrification.

#### 1.4.1.1. *La réhabilitation, renforcement du confort résidentiel*

Stipulée dans les rapports de R. BARRE (1976) et S. NORA (1975)<sup>4</sup>, préfigurations de la politique menée par la suite, l'Etat met en place les fondements de la réhabilitation urbaine, réfutant dorénavant la rénovation.

Remise en cause de la rénovation ⇔ Réhabilitation (1)  
Réhabilitation = habitat restructuré selon des règles d'urbanisme de confort et d'habitabilité

La réhabilitation privilégie la revitalisation et non la centralisation (rénovation). La réhabilitation consiste en une amélioration du bâti : « *les travaux visent à introduire des normes de confort et d'habitabilité, à remettre en état le gros œuvre en conservant le caractère des façades et éventuellement des cages d'escalier, etc.* »<sup>5</sup> En effet, à la fin des Trente Glorieuses, les normes de confort résidentiel instituées par l'I.N.S.E.E. ne sont toujours pas encore une réalité pour tous les logements. Le rapport NORA montre les problèmes de vétusté en France (neuf millions de ménages n'ont que l'eau courante comme seul confort et 1,2 million n'en possède pas du tout) ; M. NORA préconisera la réhabilitation de ces vieux logements. Ainsi, en 1975, 6 millions de logements sont déclarés inconfortables (normes I.N.S.E.E.) dont 5,3

---

BOURGEAT S., BRAS C. (1995, p. 473), CHOAY F., MERLIN P. (1996, pp. 141-145), ou plusieurs articles sur la question : KLEIN H.J. (1965), HEINEMEYER W.F. (1967), BEAUJEU-GARNIER J. (1970, 1972). Des livres abordent pareillement le problème : CASTELLS M. (1973, pp. 280-294), BARRERE P., CASSOU-MOUNAT M. (1980, pp. 51-53), CHALINE C. (1980, pp. 145-176). Lors de l'analyse du cas de Strasbourg et de son agglomération, la question de délimitation se posera de manière concrète.

<sup>1</sup> T. PAQUOT (1996, p. 48) traduit en effet « *Inner London* » par le « *centre* », tandis que l'hypercentre est caractérisé par la « *City* ». Nous parlons ici des pays anglo-saxons.

<sup>2</sup> Cf. Annexe 1.1.

<sup>3</sup> GERBER P. (1994).

<sup>4</sup> Cf. MERLIN P.

<sup>5</sup> MERLIN P. (1996, p. 88).



millions sans installation sanitaire, 4,6 millions sans WC intérieurs. Le rapport BARRE souligne l'intérêt d'une aide non plus seulement destinée à la "pierre" mais également à la "personne". Deux structures tiennent lieu d'opérations en ce qui concerne plus particulièrement les centres anciens de ville :

- le P.A.C.T.-A.R.I.M. (Protection, Amélioration, Conservation et Transformation de l'habitat ; Association Régionale pour la restructuration IMmobilière), de caractère clairement social. Avec une implantation de 110 A.R.I.M. départementales et 30 régionales aujourd'hui, ces associations ont comme but la lutte contre la pauvreté par le biais de deux animations : des conseils aux particuliers pour la réhabilitation (qui prennent tout leur sens dans les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat, O.P.A.H., créées en 1977) et des recommandations aux collectivités locales. Acteur reconnu auprès de ces publics, le P.A.C.T.-A.R.I.M. suit 80 000 interventions en moyenne par an, favorisant l'accès ou le maintien des populations pauvres, immigrées ou handicapées dans les centres urbains, tâche difficile, suite aux processus de rénovation ;
- le Fond d'aménagement urbain (F.A.U.), créé en 1976, est issu des critiques menées contre la rénovation. Ce fond interministériel, disparu en 1984, avait comme tâche l'aménagement des quartiers urbains anciens. Le but était de « *rassembler dans une cohérence d'ensemble toutes les procédures juridiques existantes intéressant les quartiers anciens et, surtout, d'initier de nouveaux modes d'intervention [...].* »<sup>1</sup> L'initiative devait cependant découler des collectivités locales, pour qu'elles se sentent concernées, au premier chef, par l'urbanisme. Malgré un bilan particulièrement positif, le F.A.U. disparaît au moment de la décentralisation. Il est supplanté par le Conseil interministériel de la ville (C.I.V.).

Par ces actions, qui ont ouvert la voie de la réhabilitation, les autorités veulent toujours freiner la dépopulation des centres-villes (voire parfois leur ghettoïsation), processus que n'a pas contrecarré la rénovation, au contraire. La réhabilitation passe, malgré l'impulsion première de l'Etat, par les collectivités locales. Alors que la rénovation met l'accent sur une tertiarisation plus ou moins volontaire des centres, pour combler certains déficits économiques, la réhabilitation — avec la restauration<sup>2</sup>, la loi A. MALRAUX et le F.A.U. en guise de réflexion introductive — mise davantage au départ sur le développement des logements. La « *restructuration* » (rénovation) laisse la place à la « *revitalisation* »<sup>3</sup> (réhabilitation), terme qui envisage un autre moyen afin d'aboutir à la centralisation (comme la rénovation), politique trop fonctionnaliste et très peu sociale. La réhabilitation s'inscrit davantage dans une optique résidentielle. Ainsi, en voulant s'immiscer dans cette logique spécifique, la municipalité s'adresse à une population sociale ciblée qui habite des logements vétustes et inconfortables, à savoir les ménages les plus défavorisés. En effet, et le rapport VIVIEN le précise bien, certaines personnes sont « *exclues de l'accès à un logement comportant un minimum de confort.* »<sup>4</sup> Ce dispositif, à échelle étatique, accompagne la mesure de l'aide à la personne dès 1977 et non plus l'aide à la pierre uniquement, ceci dans le but de réguler le marché.

<sup>1</sup> CHOAY F., MERLIN P. (1996, dir., p. 353).

<sup>2</sup> « *Le concept de réhabilitation, qui, s'il suppose le respect du caractère architectural du Bâtiment, n'implique en aucun cas le retour à l'état initial. Il se différencie de ce fait de celui de restauration.* » In MINISTERE DE LA RECONSTRUCTION ET DE L'URBANISME (1995, p. 138).

<sup>3</sup> PLAN CONSTRUCTION (1982, p. 75).

<sup>4</sup> VIVIEN M. dans la Revue H.L.M., juin 1970, In PLAN CONSTRUCTION (1982), p. 75.

La réhabilitation propose donc une rectification au vu des conséquences de la rénovation, avec une volonté plus sociale destinée à maintenir une population à faibles revenus. Pourtant, certaines villes, comme Angers par exemple, continuent de pratiquer la rénovation jusque dans les années 1980, tandis qu'à Chambéry la réhabilitation intervient dès le début des années 1970. Ceci montre la souplesse entre des politiques "prônées" par l'Etat et leur application concrète.

#### 1.4.1.1.1. Acteurs et mesures de la réhabilitation

Cette politique de réhabilitation, noble s'il en est, demande certains supports techniques, financiers, administratifs. En projetant cette volonté sur les autorités locales, l'Etat fait preuve d'une démarche simultanément incitatrice, coercitive et plus souple, plus pragmatique aussi en alliant les propriétaires fonciers. A partir de cette période, « *ce sont les communes qui prennent désormais l'initiative de la réhabilitation. Ce sont elles qui définissent les finalités des opérations à lancer, et les objectifs à atteindre* » précise J.-P. LEVY (1987, p. 161). L'Etat se contente de superviser de loin les opérations en les subventionnant grâce à l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (A.N.A.H.) ou au Fond social urbain (F.S.U.). L'initiative communale se développe sous plusieurs formes :

- touches éparées pour la réfection de certains immeubles isolés avec ravalement de façades, remise aux normes modernes d'habitabilité (salles d'eau, chauffage central...) dans les appartements. Ces petites interventions se développent petit à petit dans les quartiers centraux et péri-centraux, sans que l'on puisse mesurer les impacts sociaux du fait de la dispersion géographique et temporelle ;
- incitations plus larges grâce notamment aux O.P.A.H. Dans un périmètre délimité, ces opérations, qui ne doivent pas théoriquement dépasser trois ans, associent la réhabilitation des logements avec l'installation de nouveaux petits équipements. En outre, contrairement à la rénovation qui n'a pas ce caractère social, elles prennent en compte la population résidante en stipulant bien dans leurs objectifs le maintien des ménages habitant dans les logements après la réhabilitation. Ces engagements supposent des aides selon chaque cas : subventions de l'A.N.A.H. pour les propriétaires-bailleurs — plus de la moitié des crédits alloués par l'A.N.A.H. le sont pour les O.P.A.H. —, primes à l'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants et prime à l'amélioration de logement à usage locatif et à occupation sociale pour les organismes de logement social ;
- A.P.L. (aide personnalisée au logement) et allocation logement qui concernent en aval le locataire. Elles dépendent de la composition et des revenus du ménage. Ces aides essaient de compenser les hausses de loyer susceptibles d'arriver lorsque les travaux d'amélioration de l'habitat sont effectués. Le problème reste que souvent certains immeubles sont rachetés par des marchands de biens qui, après de sommaires transformations, revendent à profit le bien foncier sans conventionnement, d'où un changement direct de la population résidante.

En une vingtaine d'années (de la fin des années 70 à la fin de la décennie 90), le bilan des O.P.A.H. s'avère *a priori* positif : 3 000 ont vu le jour, concernant près de 600 000 logements<sup>1</sup> ; les collectivités locales subviennent souvent en sus de l'A.N.A.H. par rapport aux subventions versées, créant ainsi un effet boule de neige. Cependant, d'après une étude pour le compte du Ministère de la culture<sup>2</sup>, un échantillon test de 112 centres-villes signale qu'ils ont perdu 50% de leur population (depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle), que le taux de vacance moyen est de 14%, la

<sup>1</sup> Environ 40 000 logements sont réhabilités sous le couvert de cet organisme tous les ans en moyenne.

<sup>2</sup> Source : CHAVELET C. (1998, pp. 38-40).

centralité étant plus ou moins fragilisée. Mais les O.P.A.H., au fil des années, se retrouvent avec des subventions réduites de l'A.N.A.H., redéployées de plus vers des secteurs géographiques différenciés (comme les zones périurbaines et les villages). J.-P. LACAZE (1989, p. 192) cite un exemple. L'O.P.A.H. de Figeac, petite ville du département du Lot, ne connaît pas de gentrification car la municipalité intervient contre les changements de locataires depuis plus d'une dizaine d'années. La municipalité est consciente du problème de la gentrification : « *La proximité de l'hypercentre et l'attrait pour les immeubles anciens de caractère accroissent le danger d'un embourgeoisement incontrôlé.* » La gentrification découle souvent de ces opérations, bien que le glissement se fasse surtout entre cols bleus et cols blancs ; ces derniers préfèrent généralement l'animation urbaine et les loisirs variés offerts par un centre-ville. Y. GRAFMEYER (1994, pp. 113-117) s'avère plus nuancé quant à la finalité de ces opérations programmées : sans parler directement de gentrification ou d'embourgeoisement, il note que le résultat dépend en partie de la volonté initiale des acteurs ayant décidé de l'O.P.A.H. (propriétaires-bailleurs, commerçants, acteurs publics, résidents), mais aussi du niveau social des habitants et de leur capacité à pouvoir s'organiser pour faire respecter leur choix. Dans tous les cas de figure, la conciliation entre la revalorisation du cadre bâti, la recherche d'un meilleur confort, d'une meilleure qualité de la vie d'une part et le maintien de la population, d'autre part, reste difficile à tenir.

Une étude sur les accessions à la propriété<sup>1</sup>, privilégiant des aides à la personne aux aides à la pierre en 1977, révèle que les encouragements, qu'ils soient tournés vers le mode d'occupation, le neuf ou l'ancien, diffèrent selon les disponibilités de l'Etat. Ce dernier se défausse quelque peu à partir des années 1980 et favorise non plus la construction mais plutôt les ménages, manière somme toute plus égalitaire devant le droit au logement. Seulement, devant la rigueur budgétaire qui se rajoute, les crédits baissent pour les plans d'épargne logement (taux d'intérêts pour les prêts qui restent élevés malgré la baisse de l'inflation...). En outre, les personnes investissant dans le "rurbain", dans les années 1970, remarquent les quelques nuisances que cela peut engendrer — éloignement de la ville-centre, du lieu de travail, des activités en général. Cependant, la rurbanisation a bel et bien démarré, notamment lors des facilités de déplacement avec l'avènement et la démocratisation de l'automobile. Les populations s'installent dans les communes périphériques, prônent les bienfaits de la propriété, grâce aux facilités de financements les accompagnant, la ségrégation spatiale redevient horizontale<sup>2</sup>. Celle-ci est nécessaire au processus de gentrification, comme le remarquent justement N. SMITH et P. WILLIAMS (1986, p.206) : **la péri-urbanisation, mouvement résidentiel majeur des années 1970 à 1980, constitue l'une des raisons de la gentrification**. Effectivement, devant la constatation de la "crise des centres" aux Etats-Unis dans les années 1960 et de la "dévalorisation centrale"<sup>3</sup> en Europe, l'ensemble des urbains commence à s'occuper de ces quartiers parce qu'ils représentent d'une part un investissement fort intéressant, et d'autre part l'essence même de la ville : le centre redeviendrait alors le lieu de l'urbain par excellence ; il

<sup>1</sup> Source : TAFFIN C. (1991, pp. 4-19).

<sup>2</sup> Elle l'était déjà du temps des villes médiévales. Cependant l'échelle différait : elle se calculait par rapport à l'éloignement de la rue. Cf. HUET M. (1993, p. 62).

<sup>3</sup> Nous n'employons pas le terme de "crise" pour l'Europe car, souvent, les centres ont su préserver et maintenir leurs localisations "prestigieuses", donc de beaux quartiers, grâce à leur caractère historique, centralité symbolique (supra §1.2.2.2.2). Il en est de même pour la ville de Québec où « *la stratification du bien-être s'est maintenue au cours de l'histoire dans le voisinage des mêmes quartiers centraux* » (BAILLY A.S., 1981, p. 64). Il est donc difficile de généraliser un processus intra-urbain : chaque ville connaît ses spécificités contextuelles sur lesquelles il convient toujours de revenir.

incarnerait dans les faits l'urbanité. Certains acteurs, notamment des agents immobiliers, des promoteurs, mais aussi des demandeurs<sup>1</sup> de logements, se sentent concernés par le centre de leur ville. On ne veut plus le laisser dépérir sinon l'agglomération entière serait atteinte par le déperissement.

Ce changement de mentalité n'est pas non plus étranger aux baisses de l'aide de l'Etat (moins de P.A.P., plafonnement des ressources...) : l'accession à la propriété se dirige vers l'ancien, en l'occurrence le pavillon de banlieue ou le centre des grandes villes (au-dessus de 100 000 habitants notamment). Cet exemple donne bien un aperçu des impacts de la politique nationale de logement sur l'impact des stratégies résidentielles des ménages. Malgré le détachement relatif de l'Etat, les conditions du mode d'occupation du logement suivent souvent les chemins complexes des intérêts financiers. En outre, « *la persistance historique de la centralité dans la ville européenne s'impose à tous les niveaux, visibles ou invisibles, depuis la lecture du paysage jusqu'à l'analyse statistique des indicateurs fonctionnels recouvrant les concepts les plus abstraits.* »<sup>2</sup> Dans une autre étude, S. BERROIR stipule que le « *desserrement [des densités] contribue avant tout à un plus grand étalement de la ville autour du centre, ne remettant pas directement en cause la structure monoconcentrique.* »<sup>3</sup> Il existe ainsi des marques urbaines sur lesquelles le marché du logement, en fonction des aspirations du moment, va jouer en faveur ou en défaveur de certains quartiers. En effet, avec l'accumulation et de la loi MALRAUX et des réhabilitations, l'occupation de ces espaces centraux historiques par les classes bourgeoises se fait de plus en plus prégnant. E. AMOUGOU (2000) le signale bien : « *Avec les réhabilitations immobilières des années 80, et l'appropriation ou la réappropriation du patrimoine immobilier ancien par les classes possédantes, les membres des catégories populaires qui occupaient des logements en centre-ville ont été malheureusement obligés de trouver asile dans les quartiers périphériques qu'on dit "en difficulté" sociale aujourd'hui. C'est dire combien la loi MALRAUX, en générant les plus-values financières et foncières et en octroyant des déductions fiscales, a permis aux classes possédantes de s'approprier le centre historique — tout en le transformant en un espace néo-bourgeois — symbolique de leurs positions dominantes.* »<sup>4</sup>

#### 1.4.1.1.2. Un redéploiement spatial

Toutes ces étapes, longues et sinueuses, tous ces problèmes montrent en tout cas que la réhabilitation déclenche inmanquablement un changement dans la structuration sociale et urbaine. Cette mutation s'inscrit parfois dans une volonté politique locale affichée : pour reprendre le cas de Chambéry, « *les opérations de réhabilitation [...] s'inscrivent dans un canevas d'interventions qui toutes visent à assurer la restructuration socio-économique du centre dans la perspective d'une reconquête par des catégories sociales plus fortunées.* »<sup>5</sup> Cependant, cela ne va pas toujours dans le sens de la gentrification. Ainsi, dans un article de B. LEFEBVRE et M. VERVAECKE (1990, pp. 59-69) analyse-t-on six O.P.A.H. du nord de la France, touchant, faut-il le préciser, autant de quartiers centraux que périurbains ; aucune d'entre

<sup>1</sup> Cette demande se renforce par le fait que des emplois tertiaires nouveaux se créent dans les centres : on tient souvent à avoir un logement proche du travail. De plus, les structures démographiques évoluent, elles aussi, avec un nombre accru de célibataires et/ou de couples sans enfant.

<sup>2</sup> MORICONI-EBRARD F., PUMAIN D. In PAQUOT T. (1996, p. 81).

<sup>3</sup> BERROIR S. In PUMAIN D et GODARD F. (1996, p. 185).

<sup>4</sup> *Dernières Nouvelles d'Alsace*, 9 mars 2000.

<sup>5</sup> G.E.T.U.R. (1979, p. 45).

elles n'est sujette au processus de centralisation, elles suivent à la rigueur un ralentissement du dépeuplement. Cette étude montre encore que la réalisation de cette opération manque d'une véritable stratégie étatique vis-à-vis de l'habitat privé existant. La dominance municipale ne fait aucun doute quant aux décisions à prendre dorénavant pour l'aménagement des centres. Malgré tout, la gentrification, hétérogène à l'échelle interurbaine, existe dans la plupart des cas : « *Au total, sur les douze plus grandes agglomérations françaises, seules Nice, Toulon et Grenoble échappent à cette tendance et voient leur population de cadres et de professions intermédiaires augmenter plus vite en périphérie. A ces échelles d'espace et de temps [différences entre villes-centres et agglomération selon les normes I.N.S.E.E., entre 1982 et 1990], le mouvement d'embourgeoisement (gentrification) s'affirme donc dans la majorité des grandes villes et il est encore plus net au sommet de la hiérarchie urbaine nationale.* »<sup>1</sup> De même, les villes des Pays de la Loire, comme le signale F. MADORE (1998)<sup>2</sup> : « *Cette prédilection des ménages aisés pour le cœur des agglomérations semble bien être une constante d'une ville à l'autre, quelle que soit sa taille [...] elles s'est notamment renforcée depuis les années 80 avec la redécouverte du patrimoine et de l'urbanité, parallèlement à l'augmentation soutenue des effectifs de classes moyennes supérieures ou aisées.* » Ce que confirme F. ASCHER (1999), par rapport aux premiers résultats du recensement de 1999, en déclarant que ce mouvement de gentrification s'est en réalité accentué entre 1990 et 1999. Ces résultats dénotent une augmentation de la population au sein des cœurs urbains. Les premiers chiffres délivrés par l'I.N.S.E.E.<sup>3</sup> témoignent d'une nette recrudescence de la population des villes-centres (sans pour autant parler des centres-villes) aux dépens des banlieues qui progressent par l'apport du solde naturel, certes, mais dans un rythme moins soutenu qu'auparavant : le solde migratoire devient négatif et passe de + 321 000 habitants entre 1982 et 1990 à — 268 000 entre 1990 et 1999 (tableau 1.11).

Tableau 1.11. - Evolution de la population urbaine entre 1990 et 1999

	Solde migratoire		Population urbaine totale	
	1982/1990	1990/1999	1990	1999
Villes-centres	- 580 000 hab.	- 250 000 hab.	23,3 millions	23,9 millions
Banlieues	+ 321 000 hab.	- 268 000 hab.	19,5 millions	20,3 millions

Source : BESSY-PIETRY P. (2000)

Ainsi **le centre acquiert une nouvelle centralité**, une nouvelle urbanité<sup>4</sup> en rapport avec tous les espaces environnants. La centralité n'est donc plus seulement convergente par rapport à la "proximité" et à la distance mais elle s'oriente également vers une influence lointaine et s'organise aussi par rapport à elle ; ceci est notamment vérifié dans les grandes métropoles mondiales comme Londres, Paris ou New York<sup>5</sup>. A la rénovation, fonctionnelle et axée sur l'économique, installant durablement un confort d'appareillage conséquent, assurant ainsi une centralité économique sans équivoque, la réhabilitation trouve une parade dans le dépérissement

<sup>1</sup> LAJOIE G. In PUMAIN D., MATTEI M.-F. (1998, p. 206).

<sup>2</sup> In BERTRAND J.-R., CHEVALIER J. (1998, pp. 174-175).

<sup>3</sup> Cf. BESSY-PIETRY P. (2000), CHAVOUET J.-M., FANOUILLET J.-C. (2000).

<sup>4</sup> Cf. entre autres ASCHER F. (1995) et CAMPER J.-F., HERZLICH G., GIOVENCO J.-P. (1996). Définition donnée en supra §1.3.2.3. Nous pouvons considérer les termes urbanité et citadinité comme étant synonymes. Cependant, cette urbanité reste encore à clarifier en rapport avec le confort puisqu'il s'agit bien d'une *nouvelle* urbanité. Le confort reste une notion liée à l'individu alors que l'urbanité aurait tendance à s'apparenter à une idée (et une volonté) globalisante de la société urbaine. Le concept de confort urbain se veut plus focalisé dans l'explication des processus et mutations de cette société. Il en sera plus particulièrement question dans la quatrième et dernière partie.

<sup>5</sup> BURGEL G. In COLLECTIF (1991, pp. 341-350). Les cas diffèrent selon la taille de l'agglomération.

des centres-villes en privilégiant les pratiques vers le confort résidentiel (installation dans les normes, c'est-à-dire mise en place d'une salle d'eau par exemple, installation d'un ascenseur, remise aux normes électriques ...). **Le centre redevient lentement un véritable enjeu dont la gentrification est justement le moteur**, c'est-à-dire la possibilité d'aboutir à un embellissement des centres de villes, de les (ré)occuper "humainement" (revitalisation) et de s'en préoccuper.

Bien sûr, il ne faut pas exclure la "proximité" sociale et spatiale au sein du centre lui-même, surtout lorsque celui-ci offre des économies d'échelle importantes. Le choix d'un quartier central (centralité affective), pour s'y installer, dépend également de sa structure interne, comme par exemple les offres par rapport aux services municipaux, aux aspects physiques du quartier, aux logements et aux caractères socio-économiques et culturels du demandeur. En effet, ce dernier, avec la hausse du niveau de vie, devient de plus en plus exigeant quant à ses aspirations vis-à-vis du logement<sup>1</sup>. Toute une structure, dans un contexte de crise économique et sociale, essaie d'endiguer la crise des centres en gardant une population sur place tout en y attirant une autre qui, devant l'installation et la concentration de services marchands ou non marchands et les offres d'emploi à la clé, voit dans cet espace central une opportunité à saisir. De plus, une certaine volonté d'échapper à l'architecture et à l'urbanisme modernes se ressent dans la monopolisation de logements reflétant une valeur historique et/ou architecturale ; « *alors qu'il y a peu ils apparaissaient comme vétustes, démodés, peu pratiques... ils tendent à être désormais perçus comme des garants de qualité et de bien-vivre.* »<sup>2</sup>

#### 1.4.1.2. *Le processus de gentrification*

La réhabilitation semble le facteur prépondérant de la confirmation du processus de gentrification, après son émergence dans les Trente Glorieuses avec la rénovation.

Réhabilitation ⇔ Revitalisation ⇔ Gentrification	(2)
--	-----

Cependant, cette explication reste incomplète : toutes les causes ne se fondent pas dans la seule réhabilitation, d'autres rouages et structures interviennent dans le processus. Il convient de les détailler pour mieux saisir les conséquences qui en découlent en s'appuyant sur des exemples européens, sans perdre de vue les apports des études américaines sur la gentrification.

##### 1.4.1.2.1. Les structures fondamentales

Le processus de gentrification relève de cinq groupes d'acteurs principaux. **Les résidents eux-mêmes** désirent à nouveau un centre digne d'intérêt. **Cette demande d'urbanité est prépondérante.** « *La crise la plus grave dans les métropoles est celle de la "citadinité" : les habitants de ces grandes agglomérations perdent peu à peu le sentiment de leurs intérêts collectifs et la capacité de s'unir et de se mobiliser autour de projets communs.* »<sup>3</sup> Ceci rejoint le problème de la qualité de la vie ou du confort collectif, qui devrait tendre vers une politique de

<sup>1</sup> Ainsi, le choix d'un logement « *ne dépend pas que du revenu ; il traduit également l'arbitrage individuel entre les avantages dus à la proximité du centre de la ville, donc des emplois et des équipements, et d'autre part les bienfaits attachés à de moindres densités de population et à la proximité de la nature. C'est cet arbitrage que le géographe anglais P. HALL a défini comme le choix entre "aménités" et accessibilité* » (ROTTIER G., *Encyclopédia Universalis*, vol. 23, pp. 613-614).

<sup>2</sup> REMY J., VOYE L. (1992, p. 109).

<sup>3</sup> ASCHER F. (1995, pp. 267-268).

solidarité, alors qu'on lui préfère le confort moderne, processus d'individuation. La gentrification permettrait-elle de remédier à cette crise ? La question mérite d'être posée. O. MONGIN (1995, pp. 116-117) y répond partiellement en déclarant que « *la demande de ville formulée aujourd'hui est l'expression d'une "demande d'utopie" se focalisant sur l'organisation de l'espace et sur la relation que les corps entretiennent avec lui. [...] L'utopie réside dans la capacité d'inventer de l'urbanité, voire du civisme, dans un territoire organisé autour des seuls impératifs économiques et techniques de l'urbain.* » Ce désir d'urbanité est d'abord limité à quelques "avant-gardistes" comme les artistes, architectes, professions libérales...<sup>1</sup> qui investissent un immeuble vétuste pour le rénover<sup>2</sup>. Ce désir s'élargit ensuite aux catégories moyennes et aisées une fois l'îlot devenu sûr, c'est-à-dire quand des promoteurs externes (privés et publics) ont investi de l'argent dans les immeubles adjacents au premier<sup>3</sup>. Ces opérations supposent une recomposition<sup>4</sup> socio-résidentielle si l'Etat ou la municipalité n'apporte pas les aides nécessaires au maintien des couches populaires du fait d'un investissement conséquent en ce qui concerne la rénovation des logements. J. LEVY<sup>5</sup> le remarque d'ailleurs fort bien en stipulant que « *Les logiques économiques avantagent les consommateurs solvables et l'Etat-Providance ne peut "suivre", à fonds perdus, pour loger les pauvres à la place des sièges sociaux des multinationales* ». Cela suppose qu'il ne faut pas exclure le fait que la demande centrale émane uniquement de classes moyennes ou aisées ; cependant seules ces dernières peuvent assumer et satisfaire cette demande, tandis que les classes populaires resteraient cantonnées dans d'autres lieux. En tous les cas, les acteurs de l'immobilier<sup>6</sup> remarquent cette nouvelle demande et s'accordent à avouer que le marché est stimulé par d'éventuels acquéreurs de logements centraux.

**Le foncier et le parc à logements** sont le deuxième acteur dont on ne peut faire abstraction. En effet, beaucoup d'îlots centraux sont encore délabrés dans les années 1970. La possible spéculation foncière se renforce : alors que les promoteurs investissent d'abord dans les

<sup>1</sup> Un exemple significatif et récent se déroule actuellement à Paris, près de La Samaritaine : au 59 rue de Rivoli, rue commerçante, s'est développée un squat d'artistes, un "squart". Bien qu'il ne s'agisse pas à proprement parler d'un immeuble résidentiel, mais plutôt d'un atelier d'artistes, la procédure de location reflète une tendance à l'émancipation des centres-villes orchestrée par des avant-gardistes : « *Un immeuble vide depuis quinze années, qu'ils ont trouvé dans un état de délabrement pitoyable, cimetière de pigeons, rempli de gravas, sordide abri de dealers. [...] Un mois de boulot non-stop et voici l'immeuble remis à l'état. Une chance, l'électricité et l'eau n'ont pas été coupées. [...] L'entretien, l'embellissement très important, la gestion, l'organisation d'un espace d'une telle dimension, sans subventions, demandent l'investissement de tous.* » (SCHRAMM D., *Télérama* n°2633, juin 2000). La liaison entre le confort technique et ses réseaux reste essentielle.

<sup>2</sup> Pris dans son sens premier et non par rapport à la politique appliquée de destruction/reconstruction.

<sup>3</sup> Ces étapes, par rapport au processus de gentrification, se déroulent essentiellement dans les pays anglo-saxons. Des exemples sont fournis au travers de nombreux articles (cf. bibliographie commentée en annexe). Ainsi, la gentrification connaît des temporalités différentes selon les pays mais également selon la taille des villes : une ville mondiale comme Paris sera susceptible de connaître ces étapes, une plus petite de taille régionale n'aura peut-être pas suivi entièrement ce processus.

<sup>4</sup> Parler de reconquête semble *a priori* trop fort dans la société postindustrielle française, nous préférons employer le terme de recomposition ou d'infiltration. Non seulement il existe encore dans les centres anciens des bourgeois ne l'ayant jamais quitté (archéobourgeoisie), mais, de plus, la structuration socio-économique suppose souvent une augmentation des catégories intermédiaires et supérieures sans que les effectifs des catégories ouvriers/employés baissent. Ces facteurs relativisent les phénomènes de "reconquête des centres".

<sup>5</sup> In COLLECTIF (1991, pp. 371-372).

<sup>6</sup> Cf. J.-C. GRISONI NIAKY (1994, p. 110).

banlieues<sup>1</sup>, ils spéculent par la suite dans les centres-villes (les banlieues étant saturées ou ne correspondant plus à toute la demande résidentielle) de manière à répondre à un énorme besoin de logements pour la génération "baby-boom", le tout sous l'égide de l'Etat. La rénovation et la réhabilitation ne sont donc pas un phénomène aléatoire, mais une décision économique et politique d'investissement<sup>2</sup>. Ainsi, la morphologie du bâti et son évolution reflètent l'influence des facteurs économiques et technologiques. Mais, une fois en place, cette structure de bâti modifie et limite elle-même les possibilités de ses activités par un effet de "synergie urbaine".

**Les milieux d'affaires locaux et nationaux**, architectes et/ou urbanistes, jouent donc un rôle déterminant au niveau des propositions et des investissements. Ils sont généralement à la base d'édification de complexes de commerces ou de bureaux — attirant les classes moyennes et supérieures — mais également d'opérations de réhabilitation et/ou de rénovation d'envergure comme les O.P.A.H. Ces dernières se réalisent dans deux cas : lors de la création d'une opération susceptible de durer plus de trois ans<sup>3</sup> et au moment où l'on traite un tissu urbain diversifié<sup>4</sup>.

**Les autorités locales** se concertent avec ces milieux d'affaires, leur indiquent des objectifs d'intérêt général dans la composition urbaine ou dans la finalité des bâtiments, et les incitent à limiter le côté purement spéculatif des opérations. Le cas de Detroit (Etats-Unis) en est un exemple : la City Planning Commission for Downtown engage, dès la fin des années 1950, un processus de rénovation qui se poursuit jusqu'au bout de la décennie 1970 ; presque tous les milieux d'affaires, Ford compris, rejoignent le mouvement pour baisser le taux de taudification tout en empêchant une spéculation trop forte.

Les municipalités françaises, au travers **des acteurs politiques nationaux**, perçoivent également l'intérêt de cet engouement pour le centre des villes. Ainsi à Schiltigheim, la deuxième ville du Bas-Rhin, se donne les moyens, grâce à l'Etat, de réhabiliter un quartier central (grâce à une O.P.A.H.) par le biais du conventionnement<sup>5</sup> qui « *a été pour les politiques un moyen de réappropriation de leur centre et d'insuffler une nouvelle politique urbaine* » selon A. DIENG (1993, p. 32). Les municipalités se focalisent de plus en plus par rapport à cette revitalisation en souhaitant attirer un éventuel résidant : bon nombre de villes « *considèrent maintenant qu'une de leurs interventions majeures doit tendre à réintroduire des habitants en centre-ville* »<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> Politique des grands ensembles en France tandis que les Etats-Unis, à cette époque, construisent déjà leurs "suburbs", phénomène que nous pourrions comparer au processus de rurbanisation, un peu plus tardif (années 70 et 80).

<sup>2</sup> M. LYONS (1996, p. 346) remarque que la ville d'Adelaïde connaît une gentrification qui suit un plan d'urbanisme, en sachant que d'un point de vue financier, cette politique résidentielle ne se place qu'en troisième position, après la restructuration commerciale et la construction de bureaux. Cette constatation renforce l'idée que la gentrification est un processus volontaire des acteurs locaux et de la population.

<sup>3</sup> Ceci concerne surtout des cas où les investisseurs privés se sentent timides quant à une opération d'envergure ou si les conditions sociales de résidence après opération sont inacceptables. Ces deux raisons sont complémentaires.

<sup>4</sup> Nous reviendrons sur des exemples concrets au cours de la thèse, notamment en ce qui concerne Strasbourg et sa banlieue.

<sup>5</sup> Le propriétaire s'engage à ne pas trop élever les loyers (maximum 40%), ceci pendant 9 ans au moins où le locataire reçoit des subventions (ainsi que le propriétaire qui commençait les travaux). Après ce laps de temps, le loyer tombe dans la gamme des loyers libres mais le propriétaire peut reconduire cette convention.

<sup>6</sup> I.C.C. (1996, p. 52).



Tous ces acteurs entrent de la même façon dans le processus. Il ne peut donc être question de les classer par ordre hiérarchique d'importance. **La gentrification est un enchevêtrement non ordonné mais cumulatif de différents faits**, posant aussi le problème de son étude et de son déroulement logique. Certes, il existe une logique, mais elle est emboîtée, « *holonique* »<sup>1</sup> : des totalités partielles forment un tout ; le centre-ville n'est qu'un sous-système du système de la ville, qui lui-même fait partie d'un système urbain hiérarchisé. Cependant, la gentrification n'est qu'un processus parmi d'autres de la revalorisation des centres-villes : **le terme de gentrification est alors réservé d'une part à l'entité spatiale qu'est le cœur urbain et, d'autre part, à la population résidente ou voulant y résider. La spécialisation des commerces ou la tertiarisation du secteur économique, centralités matérielles, sont considérés comme des rouages cycliques et représentent avant tout une maximisation spatialisée du confort d'appareillage, provoquant, accentuant et catalysant le processus de gentrification.** De même, ce dernier entraîne et favorise l'implantation de commerces dits spécialisés/variés ou d'entreprises tertiaires.

Nous pourrions ainsi continuer l'énumération de tous les phénomènes qui nourrissent ou déclenchent la gentrification comme le développement des transports en commun, la piétonisation, la restauration... Le processus de ré-embourgeoisement suscite l'étude d'autres perspectives que spécifiquement matérialistes et quantitativistes ; il faut également se concentrer sur la population et ses envies, aspirations, choix et répercussions. En effet, en se remémorant les figures 1.5 et 1.6, concernant le confort postmoderne, la place réservée au mieux-être — ou confort discret — des personnes semble plus que significative : elle est prépondérante. Or, le niveau de vie augmentant, les personnes concernées par la gentrification présentent *a priori* des caractéristiques économiques et sociales de niveau relativement élevé (ménages solvables), supposant une liberté de choix plus étendue, qui crée une demande plus spécifique (centralité affective). Mais ces personnes choisissent-elles obligatoirement le centre d'une ville pour y habiter ? Quelles sont les réelles répercussions du processus de gentrification ?

#### 1.4.1.2.2. Les conséquences socio-spatiales

La **gentrification est hétérogène spatialement** ; elle n'est pas un phénomène universel, bien qu'elle en ait certaines bases. Cela dépend notamment de la ville et de ses caractéristiques (site-situation) : « *on assisterait à un retour vers les centres, encouragé notamment par les efforts de réhabilitation des quartiers historiques. Ce phénomène de remétropolisation est peut-être en cours, mais, si c'est le cas, c'est surtout à Paris ; en province il est encore loin d'être abouti* »<sup>2</sup>. Du point de vue intra-urbain, malgré les différentes politiques appliquées, le remaniement du cadre bâti et le renouvellement des activités économiques, les tendances démographiques déflationnistes n'ont été que difficilement inversées dans les espaces centraux. Un filtrage s'effectue "au profit" des catégories aisées et moyennes, avec en outre un apport de personnes âgées dû au cycle socio-familial. Ce phénomène se réalise souvent aux dépens des catégories ouvrières qui quittent parfois leur logement, soit parce qu'ils ne peuvent plus le payer, soit parce que le centre, n'offrant plus un travail rémunérateur conséquent, les attire moins. Mais

<sup>1</sup> La terminologie de "holon" tient son origine de A. KOESTLER (1968, p. 51) en parlant de totalités partielles, c'est-à-dire « *ces nœuds de l'arbre hiérarchique qui se comportent partiellement comme des totalités ou totalement comme des parties, selon la manière dont on les regarde. J'avancerais donc le terme de "holon", du grec holos = tout, avec le suffixe on comme dans proton ou neutron pour suggérer une particule, une partie* ».

<sup>2</sup> NICOT B.H. (1996, p. 158).

l'homogénéité spatiale reste relative, puisque, comme le remarque M.-C. JAILLET<sup>1</sup>, « Si, à l'évidence, le processus de gentrification tant décrit sur les quartiers anciens centraux est en train de s'étendre aux quartiers péricentraux [...], l'analyse de terrain montre d'abord qu'il existe des différences sensibles entre quartiers à l'intérieur d'un même espace urbain ». La revalorisation agit de façon sélective, sur les plans spatial et social ; elle aboutit à une hiérarchisation différenciée des quartiers internes. La revitalisation, en excluant partiellement l'accroissement des centralités économiques, est relativement faible. Dans les années 1980, la recomposition des quartiers anciens par de nouvelles couches de population, jusque dans les années 90, revêt des aspects plus qualitatifs et économiques (revalorisation du patrimoine immobilier) que quantitatifs. La situation démographique ne se rétablit guère puisque l'embellissement des lieux favorise de rapides mutations sociales qui "chassent" les éléments les plus féconds de la population, à savoir les classes ouvrières. Cependant, la fin des années 1990 aurait tendance à prouver que les centres-villes se repeuplent à nouveau, comme le soulignent les derniers chiffres du recensement de 1999 — avec cependant des nuances entre les villes.

**L'image de l'homogénéité se brise : le centre, malgré ses dimensions réduites, apparaît plus comme une mosaïque urbaine que comme un seul et unique espace.** Les pratiques des citoyens opposent des points forts de rencontre ou de contact avec des zones plus ou moins inconnues, les espaces rénovés et ceux qui restent encore dégradés. Certes, cette dichotomie du noyau central reste trop réductrice et simpliste, car le centre est toujours en mouvement, représentant une dynamique difficilement contrôlable. Il s'agit d'une véritable "concentration" de la société urbaine elle-même où l'on souhaite garder le maximum de centralités. Rien n'est jamais acquis définitivement et l'espace social demeure un enjeu constant. En guise d'illustration, les villes de Toulon et de Marseille apportent des éclairages contrastés par rapport à la réhabilitation et à l'éventuelle émergence de la gentrification. En effet, elles ont connu, avec l'installation d'un centre commercial dans leur péricentre, un bouleversement du confort d'appareillage, accompagné d'une amélioration du confort résidentiel du fait de la réhabilitation (suite à des O.P.A.H.). Pourtant, dans le cas marseillais, deux types de clientèles commerciales coexistent, « celui du Centre Bourse et de sa clientèle urbaine et métropolitaine à pouvoir d'achat plutôt élevé, celui du quartier Belsunce familial d'une clientèle déterritorialisée » remarque N. VAUDOUR-JOUE<sup>2</sup>. Les études anglaises, à propos de Londres, renforcent cette impression d'hétérogénéité en déclarant que la gentrification se déroule selon « une recolonisation significative des classes moyennes de certaines aires urbaines de la ville-centre »<sup>3</sup>. Cela ne signifie pas qu'elle n'existe pas : la population reste encore hétéroclite au départ du processus ; seuls certains quartiers sont touchés dans la zone centrale, laissant les autres dans l'attente d'une redéfinition socio-résidentielle.

Le processus de gentrification repose donc sur une **évolution diachronique** marquant le centre d'une empreinte indélébile dont la structuration présente et future ne peut que tenir

<sup>1</sup> In COLLECTIF (1991, p. 229).

<sup>2</sup> In COLLECTIF (1994, p. 107). F. GRANON, dans un article récent paru dans *Télérama* (17 mai 2000, n° 2627), rajoute que, dans le centre de Marseille, vivent essentiellement ceux qui n'ont plus le choix, vieilles personnes et immigrés.

<sup>3</sup> HAMNET C., WILLIAMS P. (1979) : *Gentrification in London 1961-1971, an empirical and theoretical analysis of social change*. University of Birmingham, Centre for Urban and Regional Studies, p. 1. Cité dans HERTZHAFT-MARIN Y. (1986, p. 351).

compte. Il semble possible, dès à présent, de redéfinir plus exactement ce processus, en fonction des acteurs et temporalités.

#### 1.4.1.2.3. Redéfinition du processus de gentrification

En “affirmant”, après étude, que la gentrification existe dans un **cadre urbain central, son processus se concrétise grâce à certains acteurs — locaux ou nationaux, voire internationaux — qui créent et développent une offre de résidences et d’équipements. Il se renforce par le biais d’une demande spécifique — liée à ce contexte urbain — à laquelle nous pourrions donner le nom de “demande citadine” ou urbanité**, incarnée par la **centralité affective**. Ce processus complexe n’implique donc pas uniquement une réoccupation du centre :

**la gentrification se caractérise par une centralisation éco<sup>1</sup>-spatiale de revitalisation par la fonction résidentielle. Ce processus se qualifie ainsi au moyen d’une infiltration<sup>2</sup> localisée des couches moyennes et/ou aisées aux dépens des catégories populaires et par une recherche<sup>3</sup> maximisée de (nouvelles) centralités qui s’effectue grâce, entre autres, à ces classes plus nombreuses et à leur dynamisme économique.**

Bien qu’elle soit avant tout un processus socio-résidentiel, la gentrification<sup>4</sup> sous-entend donc des centralités économiques, démographiques, culturelles, symboliques, institutionnelles, affectives... dont la représentation et la dynamique seraient **la recherche d’un confort postmoderne**. J.-P. PEYON abonde en ce sens lorsqu’il met en avant « *l’importance que revêt le phénomène de centralité dans les dynamiques urbaines contemporaines. Les centres et les péri-centres demeurent ou deviennent des lieux privilégiés associés aux mutations sociales et socioprofessionnelles qui portent en avant les classes moyennes* »<sup>5</sup>.

Le synonyme “embourgeoisement” pourrait *a priori* s’utiliser dans l’acception qu’en donne *Le Petit Larousse* en 1992<sup>6</sup>, à comprendre dans le sens de “s’embourgeoiser”, c’est-à-

<sup>1</sup> Eco dans le double sens écologique et économique.

<sup>2</sup> Le terme “infiltration” est repris d’une définition de la gentrification de B. GOODALL (1987), cf. annexe 1.1. Nous ne parlons donc pas de “remplacement” d’une population (ouvriers, employés et/ou étrangers) par un autre groupe de population (couches moyennes et/ou aisées) du fait de la croissance des dernières classes : « *Les ménages relevant des couches moyennes représentent donc la majeure partie des ménages jeunes, c’est-à-dire de la demande de logements. Aussi sont-ils très présents là où le parc de logements s’accroît ou se renouvelle.* » RHEIN C. In BONVALET C., FRIBOURG A.-M. (1990, p. 329). La tertiarisation croissante emploie maintenant le maximum de la population (cf. tableaux 1.4.A et B) ; les emplois tertiaires relèvent généralement d’un niveau de vie plus élevé que celui dû à l’industrie.

<sup>3</sup> Le mot “recherche” s’avère un terme important dans le sens où la gentrification, *stricto sensu*, ne concerne **que** l’installation des couches moyennes/aisées aux dépens des classes populaires. Or les premières classes, vu leur demande, recherchent des centralités existantes ou potentiellement existantes (économies d’échelle) : ces classes maximisent l’installation de nouvelles centralités. Celles-ci sont directement reliées au confort d’appareillage qui se nourrit de ses classes sociales : le processus de revitalisation engendre un processus de recentralisation et inversement.

<sup>4</sup> En ce sens elle s’oppose à la « *manhattanisation* » qui, comme le précise C. CHALINE (1980, p. 155) est « *un vaste mouvement de reconquête par un secteur tertiaire spécifique, où dominant des activités sophistiquées de gestion, direction et recherche* » et qui laisse un centre vide de vie extérieure le soir. Cependant, la gentrification n’empêche ni le dépeuplement — par contre, le processus limite cette dévitalisation — causé par une manhattanisation, ni les îlots de délabrement. D’ailleurs, un article de B.J.L. BERRY (1985) porte le titre de “Islands of renewal in seas of decays”, “des îles de revitalisation dans des mers de délabrement”, indiquant bien le caractère hétérogène de la gentrification.

<sup>5</sup> In COLLECTIF (1991), p. 225.

<sup>6</sup> Que *Le Petit Robert* (1993) ne donne pas.

dire « *Comporter de plus en plus d'habitants bourgeois, aisés. Quartier qui s'embourgeoise.* »<sup>1</sup> Pourtant, au départ, le terme s'embourgeoiser, étymologiquement, ne désigne pas un changement de la population mais un changement économique et social des résidants qui passent d'une classe prolétaire à une classe bourgeoise. L'embourgeoisement, par prolongement, est devenu un redéploiement socio-spatial, dont le processus lui-même reste relativement vague par rapport à la définition fournie. Notre problématique suggère en effet une séparation des deux termes, gentrification et embourgeoisement, dans le sens où la localisation — critère purement géographique — et les causes sous-jacentes, permettent une différenciation plus pertinente : nous préférons le “synonyme” de **ré-embourgeoisement central**, qui indique la notion d'un renouvellement (processus) accompagné d'une installation résidentielle centrale (résultat de ce processus) de classes moyennes et aisées. Les « *archéobourgeois* »<sup>2</sup>, pour certains, n'ont jamais quitté les centres. Ils prouvent bien que, avant la forte urbanisation, le centre était peuplé par des bourgeois. La « *néobourgeoisie* » va s'y implanter à son tour, bien que les liens entre ces deux types de bourgeois soient faibles. La gentrification, processus postindustriel particulier, suscite en effet une centralisation éco-spatiale de la croissance urbaine : les résidants, solvables, de plus en plus nombreux, attirés par l'offre résidentielle, motivés par leur demande citadine, facilitent cette (re)centralisation au travers une revitalisation. Ceci suppose une différenciation partielle entre deux facteurs :

- la *rénovation* qui concerne non seulement des appartements, mais également une restructuration et un ré-agencement spatial des équipements et dans une moindre mesure des infrastructures. La recentralisation trouve essentiellement sa logique de constitution dans la rénovation des centres-villes où ces derniers font l'objet d'investissements bien plus forts que les autres quartiers, favorisant l'accroissement du confort d'appareillage. Cette politique, marquant les Trente Glorieuses, se poursuit sans cesse par une recomposition des services, des commerces, des structures culturelles, etc. par le jeu de l'offre, de la demande et des disponibilités spatiales des centres-villes ;
- et la *réhabilitation* qui touche essentiellement des logements anciens avec une remise aux normes du confort résidentiel. Cette situation est spécifique du fait de son contexte spatial (les quartiers anciens se situent en général dans les centres-villes<sup>3</sup>) et politico-économique (les mesures prises pendant la réhabilitation sont réglementées, subventionnées et répondent à des critères de limitation de budget dus à la crise économique). Cela concorde avant tout avec une valorisation du parc résidentiel dont les conditions techniques sont déficientes.

---

<sup>1</sup> Nous ne discuterons pas l'emploi du terme de bourgeoisie, aux connotations peut-être péjoratives, ni l'utilisation de certains épithètes pour qualifier et diviser les classes, notamment par rapport aux classes moyennes, véritable “fourre-tout” de l'usage économique et de la politique. Ce groupe, existant mais dont la frontière semble plus que floue, reflète en tous cas l'avènement du salariat et de la société postindustrielle.

<sup>2</sup> D'origine marxiste, le terme d'archéobourgeoisie s'oppose à néobourgeoisie en ce sens que la seconde se repose sur des critères aristocratiques désignant par là les possesseurs au fil des derniers siècles de la fortune locale à travers des patrimoines immobiliers importants. Par contre, la néo-bourgeoisie accapare les nouvelles richesses par les bénéfices du capitalisme, ne venant pas des vestiges du passé et de l'Histoire mais de l'exploitation de la main d'œuvre ouvrière. De plus, elle « *est en un sens détachée des localités et de son lien à l'espace, aux lieux et aux entités urbaines. La plupart des structures néobourgeoises se situent aujourd'hui au niveau de l'Etat. La classe néobourgeoise n'est de nulle part* » LEDRUT R. (*Encyclopædia Universalis*, 1998). Le cas de Strasbourg, du fait de son annexion entre 1870 et 1918, présente un cas particulier avec la Neustadt où se rassemble essentiellement des bourgeois. Bien que récente, cette concentration de la bourgeoisie date maintenant de plus d'un siècle (elle se poursuit encore aujourd'hui), pouvant être de ce fait appelée archéobourgeoisie.

<sup>3</sup> Cependant, nombre de grands ensembles, récents (certains n'ont même pas 30 ans) connaissent des réhabilitations lourdes. Or ces immeubles ne se situent généralement pas dans les centres de villes et présentent pourtant des degrés de vétusté élevés du fait des matériaux dont la durabilité est remise en cause.

En ce sens, **la gentrification se positionne au sein d'un processus postindustriel prenant essentiellement place dans des anciens quartiers centraux** du fait, notamment, des deux facteurs suscités. Les causes principales parviennent en partie à justifier le fait que le terme de gentrification ne s'applique qu'à une surface spatiale donnée : le centre d'une ville. Or cette portion de territoire n'est pas sans poser de problème dans la construction du processus. Cette dernière pourrait être remise en cause étant donné qu'elle s'applique à un espace indéfini, incertain et fluctuant. Pourtant, l'implication du centre-ville dans le processus de gentrification semble manifeste par rapport aux étapes temporelles connues : un contexte démographique (dévitalisation) et économique (déstructuration) typé, et enfin des opérations (rénovation et réhabilitation) conduites essentiellement dans les centres. Les faubourgs et les quartiers périphériques ou périurbains, pour ne prendre que ces exemples spatiaux différents, ne sont pas concernés par la politique de rénovation urbaine.

La gentrification se déroule en général dans un lieu marqué par la centralisation, c'est-à-dire une (re)concentration de diverses centralités (mais non forcément de toutes les centralités de l'agglomération) qui se situent essentiellement au niveau des centres-villes européens. Cette centralisation va nous permettre en réalité de différencier concrètement la gentrification de l'embourgeoisement. Le processus de gentrification se produit dans la zone urbaine où :

- **la centralité matérielle** (terminologie classique des lieux centraux), mesurable selon une ou plusieurs méthodes à définir par la suite<sup>1</sup>, **est la plus forte** de l'agglomération, correspondant généralement au centre d'une ville européenne<sup>2</sup> ;
- la **centralité affective** fournit un renouvellement de la population au sein de la ville, par opposition à l'étalement urbain. Ce dernier, s'observant entre autres dans la rurbanisation, est amoindri<sup>3</sup> du fait d'une véritable demande citadine<sup>4</sup> qui reste encore à définir exactement.

Cette prise de position sur la gentrification n'exclut pas que d'autres quartiers périphériques peuvent être concernés — comme dans le cas d'une ville multipolaire — mais privilégie en général, en Europe du moins, le cœur urbain. Devant cette généralité, le centre-ville, malgré sa frontière floue, permet de mettre au cœur du processus une spatialité qui alimente totalement le processus. L'arbitrage entre l'emploi des termes gentrification et embourgeoisement s'effectue ainsi partiellement par rapport à la spatialité de l'un ou l'autre processus. Le facteur géographique (**spatialité**) **prend autant d'importance que le facteur historique (temporalité du processus de gentrification)** : il met en avant le local, le singulier et le contexte spécifique d'une ville, sans toutefois négliger les aspects fédérateurs de processus globaux tirés de diverses inscriptions temporelles générales et de modèles comme ceux de centralité.

<sup>1</sup> Cf. infra §3.2 et suivants.

<sup>2</sup> « Non seulement le centre principal n'est plus unique, mais il n'est plus que le sommet d'une hiérarchie de centres secondaires à rayonnement plus limité dans l'espace [...] Autrement dit, la notion traditionnelle de "centralité" semble bien en cours de transformation » BEAUJEU-GARNIER J. (1995, p. 8). Le centre-ville resterait, malgré ses transformations internes, au sommet de la hiérarchie de la centralité.

<sup>3</sup> Cf. BESSY-PIETRY P. (2000). Le recensement de 1999 présente un étalement urbain qui reste toujours modèle urbain dominant mais de nombreuses agglomérations vont à contre-courant de ce phénomène qui date déjà des années 50.

<sup>4</sup> Nous ne devons pas tomber dans le piège, et F. ASCHER, F. BEAUCIRE (2000) nous mettent bien en garde, de penser que la concentration de population facilite pour autant cette urbanité ou demande citadine : « il y a surtout beaucoup de nostalgie chez ceux qui assimilent service public et transports collectifs de masse, urbanité et densité, lien social et proximité physique, sociabilité et vie de quartier ».

Gentrification ⇔ centre-ville ou centralités maximales nécessaires  
 Embourgeoisement ⇔ processus non lié directement à une localisation privilégiée

« De nombreux indicateurs montrent une reprise des centralités sociales, économiques et immobilières : retour des couches dominantes en centre-ville, érection de centres directionnels encore plus denses » précise M.-C. JAILLET<sup>1</sup>. Nous précisons donc que la gentrification est un processus, spécifique car essentiellement et spatialement central, complexe car postindustriel logiquement explicable mais difficile à modéliser géographiquement puisqu'il s'étale principalement sur l'espace du centre-ville dont la limite reste délicate.

\* \*  
 \*

Ainsi, les étapes et phases de la gentrification se développent selon une grande complexité, les acteurs étant nombreux. L'Etat, la population et les promoteurs privés ou publics réinvestissent (certains culturellement et démographiquement, d'autres économiquement) dans les centres-villes ; les offres de commerces, de services et d'équipements culturels perdurent et se spécialisent<sup>2</sup> en fonction de la demande et des possibilités urbanistiques. Cette situation ressemble à une **surenchère du confort postmoderne**. En effet, tous les éléments de ce dernier, dans son évolution diachronique, évoluent parallèlement à la gentrification en ce sens qu'**à une centralisation correspond le développement du confort d'appareillage tandis que la revitalisation permise grâce à la réhabilitation, et accessoirement la rénovation, ne font qu'accompagner une normalisation du confort résidentiel**.

Le centre d'une ville réunirait donc, sur une petite portion d'un territoire urbain, d'après le schéma du confort postmoderne (cf. figure 1.5), **toutes les caractéristiques économiques, sociales et politiques nécessaires pour le développement d'un confort spécifique (car localisé au centre-ville) et maximisé par une réinstallation au centre<sup>3</sup> : le processus de gentrification devient un exemple concret de l'apparition d'un confort postmoderne<sup>4</sup> spécifiquement urbain**. Pour appréhender ce dernier, les éléments observés jusqu'ici permettent de conceptualiser méthodiquement la gentrification en relation étroite avec le confort, ce dernier étant un des facteurs explicatifs essentiels du premier. En effet, à partir des notions

<sup>1</sup> In COLLECTIF (1991, p. 227).

<sup>2</sup> M. PINÇON-CHARLOT (1996, p. 104) évoque les rapports entre l'emplacement des sièges sociaux des grandes entreprises parisiennes et celui des quartiers de la haute bourgeoisie : « En 1880, près d'un siège social sur deux, pour les entreprises ayant leur siège en région parisienne et étant cotées à la Bourse de Paris, est situé dans le IX<sup>e</sup> arrondissement (48,5%). Le I<sup>er</sup> et les II<sup>e</sup> arrondissements regroupent 39% de ces sièges. Or ces quartiers avaient été durant le XIX<sup>e</sup> siècle le quartier de prédilection de la haute société. » Ceci se poursuit aujourd'hui à Paris, avec l'exception de la Défense. Les centres commerciaux installés dans les centres-villes, en parlant du confort d'appareillage, renforcent la spécialisation et la fragmentation des quartiers, les autres commerces centraux devant se spécialiser pour attirer la clientèle, si du moins ils résistent : A. GASNIER (In COLLECTIF, 1994, p. 147) parle de galeries marchandes de plus en plus nombreuses dans les centres « sans aucune relation entre elles ni recherche de complémentarité commerciale et aboutissant à la fermeture de certaines d'entre elles. »

<sup>3</sup> C'est-à-dire une demande citadine exercée par une population de classes moyennes et/ou aisées, solvables, préférant plus le cœur urbain qu'un autre lieu de résidence.

<sup>4</sup> Rappelons que nous mentionnons indifféremment confort urbain et confort postmoderne, bien que la gentrification reste typiquement un confort urbain postmoderne.

déjà relatées vis-à-vis du confort postmoderne et de la gentrification, nous pouvons, dans un dernier point, proposer nos hypothèses de travail.

### 1.4.2. Confort postmoderne et gentrification : la jonction de deux concepts

Les liens entre les deux concepts doivent dorénavant être consolidés en s'appuyant sur :

- des modélisations théoriques qui reprendront les notions abordées jusqu'ici comme celles de travaux antérieurs<sup>1</sup>. Ces modélisations offriront une ouverture d'analyse qui aboutira à la mise en place d'hypothèses de réflexion, nécessaires au bon déroulement de la démarche ;
- des hypothèses de travail, construites par le biais d'études quantitatives et qualitatives, sur l'exemple d'une ville bien précise, celle de Strasbourg. Ces hypothèses permettront la concrétisation spatiale de l'idée de confort postmoderne.

#### 1.4.2.1. Canevas de construction

Processus essentiellement socio-résidentiel, la gentrification s'inscrit dans une logique socio-spatiale complexe qui tend vers un certain confort postmoderne. Il est intéressant, dans un premier temps, de saisir les tensions et liens qui existent entre le confort postmoderne et la gentrification. Devant la nouveauté et la complexité des deux concepts<sup>2</sup>, il paraît souhaitable de poser certains jalons à l'aide d'une *première hypothèse générale*, déjà envisagée : **le confort postmoderne trouve sa maximisation socio-spatiale dans le processus de gentrification. En ce sens, un centre-ville "gentrifié" est un espace privilégié (mais non unique) et localisé du confort postmoderne et de nouvelles centralités.** Comment s'agencent entre eux les deux concepts ? Une première réponse consiste à reprendre les figures décrivant le confort postmoderne (figures 1.5 et 1.6) et à l'adapter en fonction des liens entretenus avec la gentrification.

##### 1.4.2.1.1. Schémas d'un confort postmoderne et de la gentrification

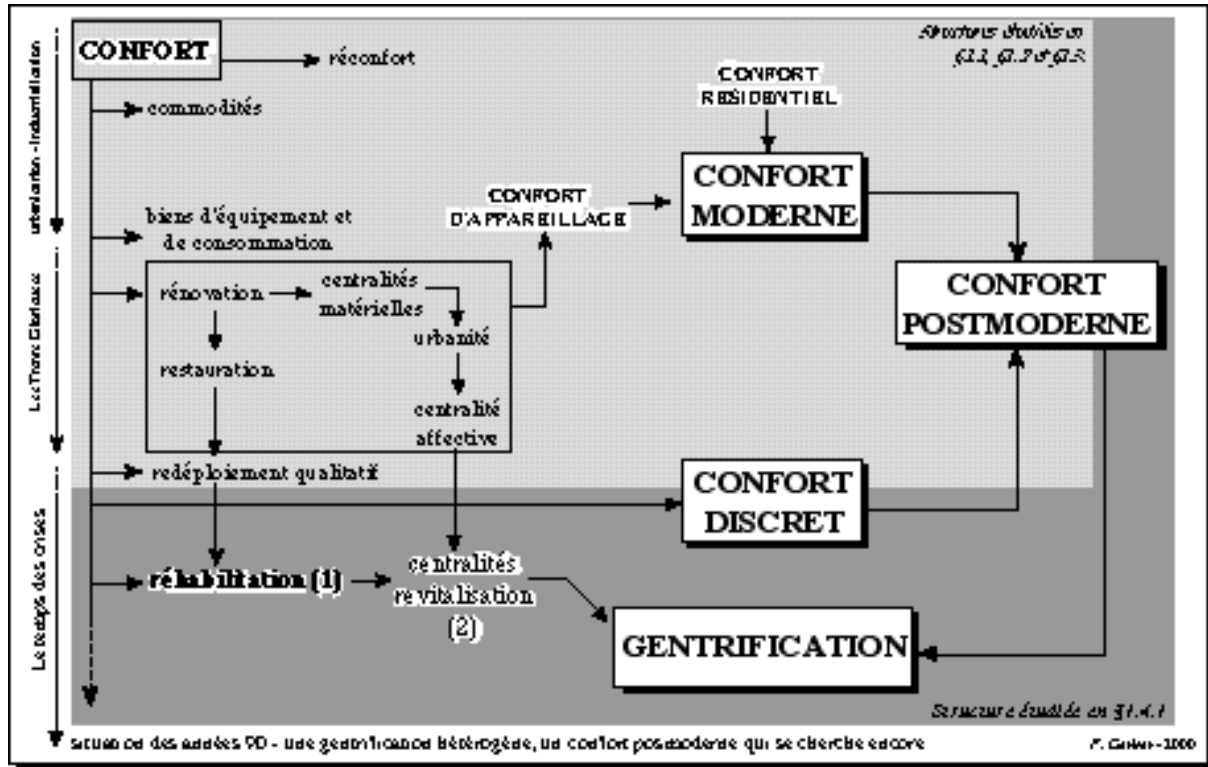
Il n'est pas question de modélisation ou de quantification mais simplement d'une organisation logique de ces deux concepts logiques. Tout d'abord, la figure 1.7 propose une sorte de récapitulatif des principaux processus — mis en place au cours des premiers chapitres — concourant au confort postmoderne et, parallèlement, à la gentrification. Tous les confort abordés restent liés à la gentrification, de même que les opérations d'urbanisme ayant marqué le paysage urbain comme la rénovation, la restauration ou la réhabilitation. La figure 1.7 permet donc de bien visualiser les interdépendances des phases importantes des différents confort abordés le long de cette première partie. Par exemple, le confort/réconfort rejoint le confort résidentiel qui, à son tour, gagne le confort moderne ; le confort lié aux biens d'équipements et à la consommation alimente le confort d'appareillage, etc. Bien entendu, toutes les liaisons étudiées ne peuvent être résumées dans ce schéma. Il semble ainsi évident que le confort résidentiel technique (sous-jacent aux commodités) a joué un rôle essentiel dans la rénovation ou la réhabilitation par exemple. Par contre, il est clair que les opérations d'urbanisme se suivent,

<sup>1</sup> GERBER P. (1992, 1994).

<sup>2</sup> « Il n'y a pas de concept définitif, pas de concept éternel, car un concept est un faisceau de possibilités, inscrites dans le temps, l'espace et le vécu » BAILLY A. In BAILLY A., FERRAS R., PUMAIN D. (1995, p. 369).

s'enchaînent et se complètent, la centralité affective et l'urbanité tenant sans doute un rôle de plus en plus important.

Figure 1.7. – Etapes et processus principaux de la gentrification et du confort postmoderne



C'est d'ailleurs ce qui fait la spécificité entre le confort postmoderne en général et un confort postmoderne en lien direct avec la gentrification : la particularité découle de la population à laquelle nous faisons référence avec la problématique établie, à savoir essentiellement les ménages solvables. Ces derniers dispose d'un certain **libre-arbitre** pour **choisir**, en toute connaissance de cause, un mode et un cadre de vie urbains, que nous avons nommé pour résumer **centralité affective**, sous-jacente aux différentes centralités. En effet, en sachant que la gentrification est une recomposition progressive d'une population défavorisée par des ménages de classes moyennes et/ou aisées, les personnes, selon leurs aspirations — mais également selon leurs possibilités et leurs opportunités —, choisiront une résidence centrale. Nous résumons les liaisons entre ménages solvables, gentrification et confort postmoderne par la figure 1.8.

Dans ce descriptif, la question n'est pas de cerner toutes les possibilités et choix offerts aux quelques 23 millions de ménages français quant à la localisation de leur logement<sup>1</sup>, mais bien

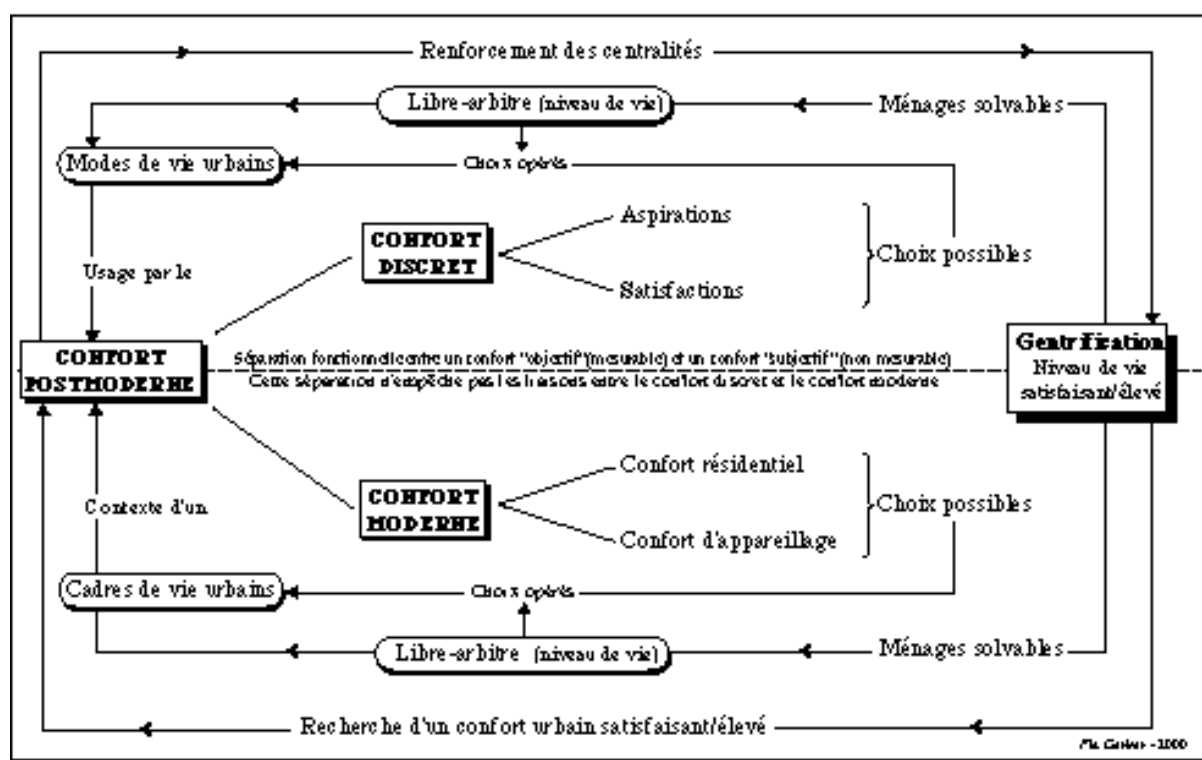
<sup>1</sup> Le choix du logement résulte de processus divers, comme le remarque J. BRUN (1981, p. 24) où « *chaque individu est animé d'aspirations complexes, voire contradictoires, en matière de choix de son logement : par exemple le souhait de résider près du lieu de travail, l'attrait des équipements du centre, celui d'un rapport surface/prix généralement meilleur à la périphérie, la recherche d'un environnement matériel et architectural agréable, le refus de cohabiter avec des voisins d'appartenance ethnique différente, le désir d'avoir une résidence proche de celles de personnes d'un rang social égal ou supérieur, etc.* » Les raisons invoquées ne manquent pas. Les stratégies résidentielles intègrent tous ces éléments : le ménage procédera à un choix en fonction de ses moyens et de ses envies, selon un certain équilibre. « *Comment savoir, par exemple, si les ménages les plus fortunés, tendent à arbitrer plutôt en faveur de la centralité (en dépit de son coût), ou bien au contraire en faveur des espaces verdoyants de la lointaine banlieue (en dépit des*



d'expliquer la relation existant entre confort postmoderne et gentrification. Cela se concrétise essentiellement par le fait de **supposer une demande qualitative et quantitative du confort postmoderne**.

Parallèlement à la rénovation et à la réhabilitation se développent des opérations d'embellissement (multiplication des rues piétonnes et des espaces verts...), de restauration : elles accentuent le côté historique et symbolique<sup>1</sup> des centres-villes tout en améliorant indéniablement le **cadre de vie urbain**. De plus, la variété offerte par les commerces et services<sup>2</sup>, l'accessibilité renforcée par les transports en commun, ont vivifié encore davantage ce cadre.

Figure 1.8. – Construction des liaisons entre confort postmoderne et gentrification



Ainsi, un premier choix se concrétise par une préférence du **lieu**<sup>3</sup>, c'est-à-dire de vivre "en ville" plutôt qu'à la campagne ou dans un espace périurbain. Ce choix dépend du niveau de vie, signalé dans le schéma, du lieu de travail<sup>4</sup>, de la composition du ménage..., en un mot du

*inconvéniens nés de la distance au centre ?* » GRAFMEYER Y. (1994, p. 34). La question mérite d'être posée.

<sup>1</sup> Cf. BOURDIN A. (1984). L'auteur pense que le renouveau des centres urbains trouve son origine dans la réinvention d'un patrimoine qui se définirait comme l'image d'une garantie, d'une protection contre l'angoisse du lendemain. Cette garantie était offerte par la modernité avant la crise des années 80.

<sup>2</sup> La mesure de la variété des commerces et services, c'est-à-dire du confort d'appareillage, fait l'objet d'une étude concrète infra Partie 3.

<sup>3</sup> « La notion de lieu est effectivement l'un des grands thèmes de la réflexion contemporaine [...] ce dont nous avons besoin aujourd'hui, c'est de concevoir et de mettre en pratique une logique différente [au rationalisme et à la modernité], capable d'admettre le singulier, le qualitatif, le local. » BERQUE A. (1997, pp. 289-290). Nous essayons en toute modestie d'y pourvoir grâce à l'approche employée.

<sup>4</sup> Une personne travaillant dans une campagne isolée aura une probabilité moindre d'habiter en centre-ville que celui dont le lieu de travail est central. Néanmoins, cette généralisation semble douteuse devant les ménages où les deux parents travaillent (ASCHER F., 1995).

contexte éco-socio-spatial. Un **niveau de vie** relativement élevé permet un plus grand choix de l'emplacement du logement : à charge familiale égale, la marge de liberté est supérieure pour une personne gagnant 20 000FF/mois que pour celle ne percevant que 6 000FF de revenus mensuels<sup>1</sup> en l'an 2000 par exemple.

Ce cadre de vie urbain, façonné par la collectivité, dispose de structures plus ou moins étoffées que chacun pourra utiliser ; nous nous plaçons donc du point de vue de l'utilisateur en considérant qu'un individu, seul, subit son cadre de vie<sup>2</sup> sans pouvoir le transformer. **Le cadre de vie est une possibilité d'usage des centralités offertes.** Au niveau macrogéographique, le cadre de vie concerne l'offre de toute une ville par exemple, par rapport aux logements, aux commerces et services. Cette offre coïncide avec la hiérarchie interurbaine de l'urbanisation d'un pays. Par contre, à l'échelle de l'individu, microgéographique, le cadre de vie comprend avant tout l'appartement et ce qui l'entoure ; cela diffère d'un immeuble à l'autre, voire d'un appartement à l'autre dans le même immeuble. A titre d'exemple, un appartement, qui donne sur une cour intérieure, calme et reposante, permet un cadre de vie urbain ressemblant étrangement à la campagne ; l'autre appartement, lui faisant face, livre ses façades aux rues bruyantes et fréquentées. Le cadre de vie urbain, comme nous l'entendons dans cette étude, doit dépasser la « *coquille* »<sup>3</sup> de l'appartement pour envisager aussi les comforts résidentiel et d'appareillage qu'expose le descriptif du confort postmoderne, à l'échelle macrogéographique. En amont du choix du logement se dégage une stratégie du ménage dans sa localisation : même si nous ne traitons pas directement des stratégies résidentielles<sup>4</sup> puisque nous limitons notre champ spatial à une entité restreinte, à savoir le centre-ville, nous devons envisager les processus de localisation et de stratégie qui le caractérisent.

Un **mode de vie urbain** est généralement rattaché<sup>5</sup> au cadre de vie, sans pour autant qu'il soit unique — le mode de vie dépend aussi du niveau de vie, de la composition du ménage, du

---

<sup>1</sup> « [...] la possibilité de choix n'est pas égale pour tous : seuls les groupes dominants disposent d'un réel pouvoir de choix, les autres étant contraints à résider là où il reste de l'espace — ce qui signifie, en général, dans les quartiers les plus défavorisés. » REMY J., VOYE L. (1992, pp. 71-72).

<sup>2</sup> J. de ROSNAY (1995, p. 203) affirme que l'homme « apparaît comme un génie individuel et un idiot collectif ». Or, les exemples donnés lors de la partie du poids des citadins (supra §1.2.2.3.) illustrent qu'une collectivité peut se faire entendre par rapport à des actions menaçant *a priori* son cadre de vie. Par contre, lorsque l'Homme agit seul, son pouvoir sur le cadre de vie diminue.

<sup>3</sup> MOLES A.A., ROHMER E. (1972, pp. 41 et suivantes). Nous nous y attarderons plus longuement par la suite.

<sup>4</sup> Cf. C. BONVALET et A.-M. FRIBOURG (1990). En conclusion des interventions portant sur les stratégies résidentielles, cette notion dépend essentiellement de trois facteurs décisifs pour les ménages : le statut d'occupation, la taille du logement et la localisation (p. 5). Il s'agit donc de deux représentations : spatiale et sociale. Se dégagent quatre groupes — non statiques — de ménages différents, où la première catégorie regroupe une position « résidentio-spatiale » tout à fait en accord avec leurs aspirations ; la deuxième doit opérer un choix entre position sociale et position résidentielle ; le troisième groupe possède et une rente de situation sociale (héritage, logement de fonction...) ou/et une rente de situation sociale (rente financière...) ; enfin, le dernier ensemble ne peut choisir sur aucun des trois critères retenus. Le processus de gentrification procède souvent d'une combinaison socio-temporelle des trois premiers.

<sup>5</sup> J. FAGNANI expose (In C. BONVALET et A.-M. FRIBOURG, 1990, pp. 397-402), à l'aide d'un exemple pris sur les femmes des « nouvelles couches moyennes » à Paris, le lien étroit qui existe entre localisation et mode de vie, dans le sens où un mode détermine souvent un lieu de résidence. L. WIRTH (In GRAFMEYER Y., 1994, pp. 15-16) fait également référence à un mode de vie urbain dans le sens où « la définition du phénomène urbain comme « mode de vie » fait ici système avec une définition minimale de la ville comme établissement relativement important, dense et permanent d'individus socialement hétérogènes ».

cycle de vie, etc. Nous parlons donc de **modes de vie urbains**<sup>1</sup>. Cependant, en s'installant dans le centre d'une ville, le ménage effectue un choix qui conditionne inmanquablement certaines pratiques individualisées. Toute la difficulté réside, nous l'avons déjà signalé, dans la compréhension du confort discret, qui se "limite" ici dans l'urbain, et plus précisément dans le cœur urbain. **Le mode de vie devient** donc, dans notre cas, **les usages concrets du cadre de vie**<sup>2</sup> urbain. Cette relation se concrétise au travers d'un confort postmoderne qui fait la jonction entre le mode et le cadre de vie urbains.

**Le confort postmoderne émane ainsi d'une possibilité de choix social et spatial — cadre de vie urbain — du ménage et de ses usages — mode de vie urbain.** Ce choix lie, par rapport au confort postmoderne, une **demande quantitative** (opportunités d'équipements, accessibilité renforcée c'est-à-dire confort d'appareillage, centralités, confort résidentiel assuré...) à une **demande qualitative** (confort discret, satisfaction(s) d'un mode de vie urbain, centralité affective...), autorisées grâce à un niveau de vie suffisant/élevé<sup>3</sup>.

Confort postmoderne ⇔ Choix de modes et cadres de vie urbains  
Avec demande qualitative et quantitative

J. REMY et L. VOYE (1992, p. 110) résument cette supposition en constatant que « *C'est d'ailleurs en ce sens que sont réappropriés les quartiers anciens qui, s'ils sont appréciés pour leurs espaces de rue et de places ainsi que pour les ambiances intérieures qu'ils permettent, ne se conçoivent pas sans être dotés des éléments de confort et d'utilité qui participent au mode de vie urbain et sans se combiner avec une importante mobilité et avec le choix et l'autonomie que celle-ci permet.* »

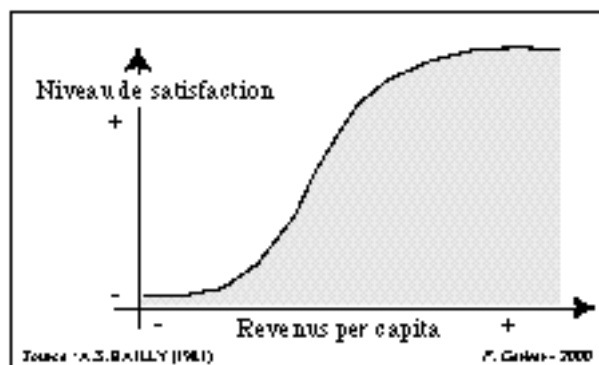
En ce sens, la *deuxième hypothèse générale* suppose que la **gentrification représente UN processus idéal pour accéder au confort postmoderne : un niveau de vie suffisant/élevé maximise le libre-arbitre du ménage et sa possibilité de satisfaction en faveur d'un mode de vie urbain caractérisé par une recherche de — nouvelles — centralités.** Ceci sous-entend que plus le niveau de vie d'un ménage est élevé, plus son libre-arbitre sera conséquent et plus ses satisfactions seront grandes, comme le souligne d'ailleurs A.S. BAILLY (1981, p. 15) avec la figure 1.9.

<sup>1</sup> « *Existe-t-il pour autant un mode de vie urbain ? De fortes critiques ont été prononcées contre l'idée que les caractères écologiques — la densité, l'hétérogénéité ou même la mobilité — suffiraient à définir et plus encore à imposer une culture. La ville est autant lieu de différences et de formulations des différences que d'homogénéité. L'opposition entre culture urbaine (orientée vers les relations secondaires, l'association ou la rencontre informelle, plus que vers les relations primaires du type familial, par exemple) et communauté est à nuancer sérieusement. Il apparaît très risqué d'établir une échelle unique de ce mode de vie. À l'inverse, la ville crée des conditions et des situations originales: mobilité et hétérogénéité, si elles ne suffisent pas à caractériser les groupes sociaux, modifient les rapports entre proximité physique et distance sociale.* » Cette longue remarque de M. RONCAYOLO (*Encyclopædia Universalis*, 1998) témoigne de la difficulté de parler d'un seul mode de vie urbain (cf. la remarque de T. PAQUOT, supra §1.3, p. 78). Les modes de vie urbains se rattachent donc ici à un espace spécifique, celui de la ville.

<sup>2</sup> L'écologie urbaine confirme cette appréciation par rapport aux correspondances entre groupes sociaux et espace. Les liens sont prégnants entre les deux : « *Le cadre urbain, rajoute Y.H. BONELLO (1996, p. 116), se modifie au gré des nouveaux modes de vie. Le cadre physique n'a qu'un effet indirect sur les usages des citoyens ; c'est tout au contraire l'espace qui s'adapte à certains d'entre eux. Il n'est pas inerte par rapport aux usagers de la ville mais il est moins matrice qu'expression des mentalités.* »

<sup>3</sup> Il est difficile de marquer une limite "théorique" à un niveau de vie qui se voudrait suffisant. Nous en excluons cependant certaines catégories de personnes comme les ménages pauvres (de norme I.N.S.E.E. comme les étudiants, RMIstes, chômeurs de longue durée...).

Figure 1.9. - Niveau de vie et satisfaction(s)



Nous nous plaçons ainsi directement dans une optique non égalitaire<sup>1</sup> du point de vue des besoins et des demandes ainsi que de la consommation de l'espace, des biens durables ou non-durables. De même que le confort résidentiel évolue, le confort discret nécessite de nouvelles demandes selon l'époque<sup>2</sup> du fait de l'évolution de l'éducation, des revenus, etc. Ces changements se reflètent dans les comportements de chaque individu et de chaque groupe social. Les choix s'élargissent pour les personnes de niveau élevé et se réduisent automatiquement pour les autres : « *De ces choix volontaires et de ces localisations imposées résulte un équilibre spatial précaire, traduction des inégalités sociales et des dissymétries des pratiques.* »<sup>3</sup> Un choix est en effet une décision qui inclut une préférence subjective, voire affective, accompagnée de références objectives<sup>4</sup>. Certains auteurs<sup>5</sup> lient fortement ces deux domaines alors que d'autres n'établissent quasiment aucune relation : les mesures objectives des conditions de vie — qui rassemblent les niveau, mode et cadre de vie — déterminent souvent difficilement l'évaluation subjective dans le but de déterminer la qualité de la vie. Or, nos schémas ne peuvent et ne tiennent pas à expliciter la qualité de vie mais le confort postmoderne en relation avec la gentrification. Les aspects matériels et psychologiques du confort concernent surtout le logement et son espace environnant, c'est-à-dire un cadre de vie restreint, un mode général de vie urbain lié au niveau de vie. La dialectique objectivité - subjectivité dépend donc du sujet de la recherche ; les deux thèmes s'avèrent pertinents dans le confort postmoderne puisque le confort discret est avant tout individuel<sup>6</sup> alors que le confort moderne se réfère directement à la technique et à l'économie, plus facilement mesurables.

Nous sommes confrontés à deux échelles géographiques qui se complètent et s'opposent en même temps : l'échelle macrogéographique (les quartiers ou les villes) domine l'échelle microgéographique, celle des ménages et de leurs logements ; pourtant, la première échelle en est tributaire, tandis que les comportements individuels relativisent la pertinence de l'échelle microgéographique. En fonction de la recherche, le problème réside dans le bon choix des

<sup>1</sup> En 1995, un(e) cadre supérieur(e) gagne annuellement, en moyenne, 251 050FF nets, tandis qu'un ouvrier non qualifié touche 96 670FF (source I.N.S.E.E., 1997, p. 87).

<sup>2</sup> Cf. RIESMAN D. (1964).

<sup>3</sup> BAILLY A.S. (1981, p. 70).

<sup>4</sup> D'après le fameux dicton, "les goûts et les couleurs, ça ne se discute pas" ; les choix partent souvent de goûts qui, d'après *Le Petit Robert* (1993), sont des tendances et des préférences se manifestant dans le genre de vie et les habitudes de chacun.

<sup>5</sup> Cités dans le livre de C. TOBELEM-ZANIN (1995, pp. 100-102).

<sup>6</sup> Par opposition à la qualité de la vie qui revêt une connotation communautaire.

---

échelles et de leur adéquation par rapport aux variables apportées par chacune d'entre elles, tout en sachant que la complémentarité est nécessaire pour cette étude.

De même, le choix du centre-ville pour l'analyse du confort postmoderne pourrait paraître arbitraire. Cependant, la question ne se situe pas seulement dans le fait de savoir si ce confort concerne uniquement le centre-ville ou non ; un confort postmoderne peut aussi bien se localiser dans une banlieue calme, ensoleillée où de nombreux espaces verts agrémentent le cadre de vie et où la rocade autoroutière permet de rejoindre le centre-ville en quelques minutes, sans parler de la desserte des transports en commun. L'hypothèse est que **la gentrification cherche à maximiser une préférence spatiale centrale** — que nous appelons **centralité affective** — **qui permet une meilleure optimisation du confort postmoderne**, spatialisation d'un confort spécifiquement urbain, tout en sachant que le confort postmoderne peut être aussi éventuellement bénéfique, mais dans une moindre mesure, aux habitants résidant en-dehors d'un centre-ville gentrifié.

A ce stade, la question est de savoir si ce confort profiterait effectivement à une population externe au centre-ville si la gentrification n'avait pas eu lieu. En d'autres termes, **la gentrification est-elle à l'origine d'un confort postmoderne urbain ou inversement ?** Ce raisonnement trop cartésien, directement de cause à effet, semble difficile à soutenir devant les causes, conséquences et évolutions des deux concepts, en fin de compte étroitement liés. En observant le schéma, une boucle fléchée entre la gentrification et le confort postmoderne dénote que les deux concepts se nourrissent mutuellement. Ainsi, un cheminement possible reprend les étapes successives de la rénovation et de la réhabilitation. Les confort résidentiels et d'appareillage assurés (au minimum au départ), les "gentrifiés" réclament, pour leur confort discret, par rapport à leur mode de vie, un cadre de vie urbain<sup>1</sup> plus enclin aux loisirs, aux sorties culturelles, avec une accessibilité facilitée : les rouages du confort postmoderne sont en place tandis que les futurs "gentrifiés" profitent par la suite de cette centralisation — (re)structuration fonctionnelle — et de la revitalisation résidentielle en s'installant dans le cœur urbain. La boucle est bouclée. Nous devons dépasser le raisonnement cartésien : il nous aide mais il ne permet pas de répondre à la complexité des liens entre les deux concepts.

Pour mieux cerner la spatialisation et l'organisation complexes du confort postmoderne et du ré-embourgeoisement central, nous allons **rassembler les interactions dynamiques des deux concepts en un modèle systémique explicite, selon une logique spatiale d'acteurs**. Afin d'aboutir à des propositions nouvelles, tenant compte des faits exprimés antérieurement, et de dépasser les "simples" tenants et aboutissants d'un — ou de plusieurs — mécanisme(s), ce modèle actorial s'appuiera sur trois théories : l'écologie urbaine factorielle (E.U.F.), les fondements théoriques et économiques dégagés par M. CASTELLS (1973), et l'approche systémique, plus particulièrement le modèle de J.W. FORRESTER (1979, 1981) ainsi que les définitions de modèles de B. WALLISER (1973)<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Rappelons que nous nous situons dans un contexte français. L'*american way of life* diffère indéniablement de cette prise de position en faveur d'un mode de vie urbain. Ceci n'est cependant pas une généralité.

<sup>2</sup> Un des problèmes de l'approche systémique reste la multiplicité des définitions. Nous trouverons en annexe 1.2 une liste des termes, avec leur définition, que nous utiliserons durant l'explication du schéma de système proposé plus loin.

#### 1.4.2.1.2. Un schéma systémique spatialisé

Les deux premiers ensembles que nous rattachons à la démarche systémique, à savoir l'écologie urbaine factorielle et les principes socio-économiques de M. CASTELLS (1973)<sup>1</sup>, permettent d'envisager la gentrification et le confort postmoderne avec un certain recul pour une analyse globale. Nous utilisons le vocabulaire systémique de J.B. RACINE et H. REYMOND (1973, pp. 30-45) afin de structurer, grâce à des niveaux d'ordre que ces auteurs ont mis en place, le schéma spatialisé de la gentrification et du confort postmoderne (figure 1.10 page suivante). En résumé, l'espace du centre-ville, mis en place avec ses centralités (économie, fonctions urbaines, histoire...), varie selon les aspirations, les demandes, les offres (situation) et les ressources propres (site). La structure centrale — ce qui construit la trame du centre — est alors en place :

structure = trame + liaisons <sup>2</sup>
structure centrale ou centre-ville = centralités + flux avec les environnements

Les flux sont des liaisons entre les centralités à un moment donné (le “flux” est alors pris dans le sens de déplacement de matière en général). Ils représentent la dynamique d'un niveau (de centralité) et ainsi leurs liaisons possibles. Ces flux interviennent non seulement dans la structure centrale elle-même, mais également dans les environnements gigognes qui l'entourent : le centre lui-même, l'environnement extérieur immédiat équivalent à la ville et/ou l'agglomération, les réseaux urbains ou environnement externe ; tous ces environnements sont en liaison interactive. Nous insistons sur le fait que le centre n'est pas une entité indépendante mais interdépendante.

La description de cette structure centrale se rattache au processus de gentrification dans le prochain niveau :

processus = structure + transformation
gentrification = structure centrale + <i>filtering</i> (invasion-succession <sup>3</sup> )

La notion de *filtering* rejoint celle d'invasion-compétition-succession de l'écologie urbaine, notion d'équilibre entre résidants et ressources. Dans un article<sup>4</sup>, P. PETSIMERIS parle, pour qualifier la gentrification, de « *filtering-back-up* » de manière à montrer que le centre, occupé au départ par une population défavorisée, (*back*) rassemble de plus en plus des ménages aisés ou moyens (*up*). Cela rejoint totalement la définition donnée de la gentrification. Cependant, la notion d'invasion, terme usuel en écologie, paraît relativement fort devant le processus d'embourgeoisement.

<sup>1</sup> Que nous avons revisités lors de l'étude des diverses centralités (supra §1.2.2.2.2).

<sup>2</sup> Nous ne revenons pas sur le niveau d'ordre antérieur à la trame et aux liaisons, le niveau élémentaire des attributs (qualités et quantification) et des éléments (attributs et localisation). Cf. RACINE J.-B., REYMOND H. (1973, pp. 30-33). Nous pourrions simplement signaler que les attributs correspondent aux différents quartiers résidentiels par exemple, quantifiés selon les critères de l'I.N.S.E.E., tandis que les éléments contiennent ces attributs sur un site localisé.

<sup>3</sup> Les transformations sont donc assurées par les changements intervenus au sein de la structure spatiale centrale mais dont les causes peuvent être soit internes, soit externes. Il s'agit notamment des politiques de rénovation et de réhabilitation. Ces exemples sont concrets ; ils n'expliquent pas pour autant la volonté et les motivations des ménages (relativement) aisés : nous pensons à l'urbanité et à la centralité affective, mais aussi à l'offre résidentielle qui propose un confort résidentiel normalisé.

<sup>4</sup> In LELIEVRE E., LEVY-VROELANT C. (1992, p. 342).

*Figure 1.10. - Gentrification et confort postmoderne - acteurs et flux principaux*



Les deux démarches (l'écologie urbaine et les principes de M. CASTELLS) ne font que résumer très sommairement les éléments explicatifs des processus. Elles ne sont donc pas suffisantes en elles-mêmes ; par contre elles apportent un supplément d'information dans la conceptualisation des processus. En sachant que les villes tentent de réactiver leur centre grâce, entre autres, à la gentrification, nous constatons de plus une certaine orientation — en terme systémique — de ce processus qui l'alimente :

système (éco-socio-spatial) = processus + orientation  
 centre-ville<sup>1</sup> = gentrification + confort postmoderne

Le confort postmoderne souligne l'orientation implicite que le centre-ville adopte — par l'intermédiaire des pouvoirs publics et des acteurs privés, mais également par l'entremise des habitants eux-mêmes et de leurs aspirations — pour enrayer la crise des centres, depuis maintenant plusieurs décennies. La figure 1.10 (page précédente) le met en évidence.

Ce schéma, élaboré selon une logique “forresterienne” — divisé en variables de taux et de niveau, mais en y ajoutant une dimension spatiale —, suit une démarche holonique où des totalités partielles forment un tout<sup>2</sup>. Le centre-ville possède une dynamique qui aboutit à différents états représentés et résumés dans les niveaux de centralités et les qualités de confort postmoderne que nous exposerons plus tard. Ainsi, la source ou la base de la gentrification est l'environnement extérieur. Nombre de décisions en découlent et s'y déroulent en sachant que, dans cet environnement, se trouvent superposés les autres centres-villes. Les réseaux urbains assurent essentiellement cette fonction d'environnement<sup>3</sup>.

Cependant, la logique des causes s'expliquant très souvent par la logique des effets du fait des rétroactions, il faut tenir autant compte des différents niveaux : centralités ou confort postmoderne situés au bas du schéma, ou niveau des acteurs ou de l'environnement externe. Ce niveau se fonde sur l'hypothèse que **la gentrification n'est pas homogène spatialement et socialement**. Il reste à vérifier que les différentes qualités de confort (que ce soit stationnarité, accumulation...), une fois définies et mises en place, témoignent de cette hétérogénéité socio-spatiale. Cette modélisation<sup>4</sup> n'est donc pas figée ou statique ; il existe une réelle dynamique au sein de tous ces états représentés.

Ce schéma propose les partitions du système grâce :

- aux **flux** du processus de gentrification, exprimés par des critères socio-économiques et écologiques. Ces flux se divisent, quels que soient les taux, en deux catégories : les rétroactions ou flux d'information et les flux de matière ;
- aux **acteurs** spécifiques, plus particulièrement au niveau du centre-ville ;

<sup>1</sup> Le système du centre-ville est pris en interconnexion avec l'extérieur. Ceci fait la différence entre le système lui-même et sa structure qui se limite à une connexion interne. Nous faisons explicitement référence à A. KOESTLER (1968).

<sup>2</sup> Le centre-ville est un sous-système du système de la ville, qui lui-même appartient à un système de réseaux urbains hiérarchisés.

<sup>3</sup> Illimité d'après J.W. FORRESTER. En effet, sur le schéma ne figure pas de frontière (flèche noire) comme pour les autres environnements.

<sup>4</sup> J. BEAUJEU-GARNIER (1995, p. 3) insiste sur l'emploi de l'approche systémique concernant l'entité centrale d'une ville : « *Son étude fournit l'occasion d'appliquer le raisonnement systémique si fécond dans l'étude des phénomènes géographiques, c'est-à-dire de porter l'attention sur les interrelations entre les éléments spatiaux, sociaux et économiques qui s'y enchevêtrent.* »



- à des **stades évolutifs et spatialisés**, représentés par des niveaux (par rapport aux quartiers ou par rapport aux qualités du confort postmoderne) situés à différentes échelles, notamment dans la structure spatiale centrale, la plus détaillée du schéma ;
- et à son **orientation principale**, à savoir une centralisation éco-socio-spatiale par la recherche d'un confort postmoderne.

Les deux derniers points forment en réalité la *dernière hypothèse générale* : elle présume **l'existence d'une hiérarchisation de différents confort postmodernes, à l'échelle intra-urbaine centrale, selon une logique éco-spatiale de gentrification**. D'autres hypothèses, de travail celles-là, permettront de vérifier par la suite la validité et l'essai de mesure des hypothèses thématiques.

Les **flux de matière**<sup>1</sup> passent obligatoirement par les différents taux ; ces flux vont donc être modulés selon ces taux et les différents espaces qu'ils traversent. D'après ces taux, la structure spatiale centrale change, de même que la qualité, représentée par le confort. Les flux de matière vont d'abord jusqu'aux taux pour passer ensuite directement soit dans la ville, soit dans l'environnement extérieur (les réseaux urbains) qui lui-même réagit en son sein. Ces flux appartiennent à trois échelles différentes :

- les uns partent de l'environnement externe (les réseaux urbains, simplifiés dans leur représentation thématique) pour se diriger directement au niveau de la structure spatiale centrale sans passer par l'échelle intermédiaire ou environnement immédiat, à savoir la ville. L'exemple de la rénovation illustre bien cette échelle : bien que la ville soit impliquée, cette opération relève d'une mesure purement étatico-politique, les finances provenant souvent de l'Etat ;
- les autres passent par la ville, étape supplémentaire dans la décision. La réhabilitation concrétise parfaitement ce schéma où, sous l'impulsion de l'Etat, la collectivité territoriale de la ville prend tout de même les décisions finales quant à ces opérations ;
- les derniers débutent par la ville et/ou sa collectivité (de communes par exemple) sans se soucier des réseaux urbains extérieurs. La décentralisation, depuis 1982, suit cette direction.

Cette exploration est alors socio-spatiale : les différents taux appliqués, à savoir socio-économiques et écologiques, assurent la dynamique. Ceux-ci se rassemblent graphiquement pour des raisons de clarté ; car signalons que chaque élément constituant les deux variables de taux "régulatrices" principales<sup>2</sup> peut être représenté isolément par le même symbole de flux. Tous les flux passent ainsi par ces différents taux socio-économiques et écologiques, quelle que soit la structure spatiale concernée. Cependant, les deux rétroactions, concernant le centre lui-même, ne parviennent pas jusqu'aux deux variables "régulatrices", ceci pour des raisons d'allègement graphique d'une part et pour bien montrer les liens très étroits, voire indissociables, qui existent entre les trois niveaux centraux (acteurs, résidentiel, centralités) d'autre part.

Les **niveaux d'acteurs** sont intimement liés — ce sont d'ailleurs ceux qui nous intéressent en premier chef, tant dans leur logique stratégique que spatiale —, ce qui explique la flèche de rétroaction directe entre les niveaux. Le système centre ne trouve pas les sources de ses

<sup>1</sup> Les rétroactions se rajoutent en suivant un modèle semblable, la logique des causes étant interdépendante de la logique des effets.

<sup>2</sup> Ecologique et socio-économique, l'une de rang subjectif qui ressemble étrangement au confort discret, la deuxième rassemblant des variables mesurables.

problèmes uniquement dans son entité, il agit directement en liaison avec ses environnements. Nous fixons ainsi, conceptuellement, les “bornes” du système centre-ville, étant donné que ce dernier est avant tout une organisation conceptuelle du méta-système de la ville. Par conséquent, le schéma se divise en trois structures spatiales distinctes (mais qui n'empêchent pas les interactions entre elles) :

- *l'environnement extérieur* “illimité” — conception systémique reprise des théories de J.W. FORRESTER (1979). Les réseaux urbains, au temps de la mondialisation, peuvent avoir des conséquences directes sur le centre qui provoquent des ségrégations fortes<sup>1</sup> ;
- *l'environnement proche ou immédiat* : la ville ou l'agglomération englobe donc son centre et se compose en plus de faubourgs et banlieues (non répertoriés sur le modèle car l'intérêt se porte d'abord sur le noyau) ;
- la *structure spatiale centrale* qui est en fin de compte le centre-ville composé lui-même de trois niveaux : les acteurs, les résidences et les centralités. Ces dernières, dont la trame grisée est la plus forte, représentent un cas essentiel sur lequel nous reviendrons.

Nous sommes en présence de **sous-systèmes spatiaux** de plus en plus complexes ; ces derniers n'évoluent que lorsque les structures intermédiaires sont stables. Une hiérarchie obligatoire se crée au risque que les organismes complexes (comme les hommes ou ici plus précisément le centre d'une ville) ne voient pas le jour. H. REEVES (1986, p. 53) appelle cela « *la pyramide de la complexité* ». Pour qu'un ordre hiérarchique apparaisse, une relativité du tout et de la partie — notion de holon — est nécessaire. Le nombre de degrés que comporte une hiérarchie se qualifie par la « *profondeur* »<sup>2</sup> et le nombre de holons à chaque degré par « *l'envergure* »<sup>3</sup> : le fonctionnement de la hiérarchie dépend du rapport entre les deux.

Ce modèle présente ainsi trois holons spatiaux hiérarchisés qui se divisent en différents holons inférieurs représentés graphiquement (comme les niveaux pour le centre ou les variables caractérisant l'environnement externe) ou non (c'est le cas du sous-système ville). Le modèle reste donc une schématisation. Les détails s'effacent au profit des données macro-économiques et sociales. Mais, grâce aux taux socio-écologiques, la prise en compte de données subjectives, microgéographiques, influe directement sur les résultats escomptés, laissant ainsi une marge de manœuvre quant à l'exploitation de données<sup>4</sup>. Plus on monte dans la hiérarchie, moins le nombre de holons est important car il y a une tentative maximale d'intégration par recherche de négentropie : en franchissant au fur et à mesure les filtres qui séparent le niveau élémentaire (maximum de redondance, comme par exemple les petits bourgs, pour les situer dans la hiérarchie) du niveau sommital (espace intégré), on se sépare des données inutiles (purge) par force centripète attractive et cohésive (entre les holons), « *maintenant la partie à sa place dans le*

<sup>1</sup> « *La dualisation interne de l'urbain, rendue manifeste par la crise des banlieues, se reproduit ainsi à un niveau supérieur entre des entités urbaines jouant “l'aventure des villes” et celles condamnées à la relégation.* » (MONGIN O., 1995, p. 112). Les liaisons entre le centre d'une ville et son espace externe peuvent ainsi se différencier par cette internationalisation de l'économie qui provoque souvent des standardisations des actions planificatrices au niveau local. G. BURGEL (1993) aborde également cette internationalisation et remet en cause l'existence des centralités économiques.

<sup>2</sup> La profondeur du modèle est de trois, c'est-à-dire trois espaces qualifiés : le centre-ville qui est le niveau sommital, la ville est l'intermédiaire et l'environnement des réseaux urbains, fixe et relativement stable, se trouve à la “base”.

<sup>3</sup> L'envergure est composée par les divers éléments (holons) de la structure comme la population, les milieux d'affaires, les institutions et les logements pour le niveau des acteurs.

<sup>4</sup> Ce schéma ne connaît toutefois pas la précision (mathématique) d'un système en physique par exemple. Les “résultats” obtenus visent plus à une exploration des futurs possibles qu'à une prévision détaillée.

*tout en assurant son intégrité* »<sup>1</sup>. Tout devient implicite car les données ne sont plus fournies que par inférence : les relations de face-à-face (sans "prothèse" de communication comme le téléphone ou le fax) deviennent nécessaires pour une meilleure compréhension des idées à faire passer. D'où des relations avec l'environnement où le centre-ville peut converser directement avec d'autres centres grâce à ses capacités d'intégration. La gentrification et le processus de centralisation font partie de ce désir d'intégration.

Le **niveau principal**, celui des centralités et du confort, compris dans la structure spatiale centrale, dépasse — graphiquement parlant — tous les seuils ou "frontières" des autres structures. Cette disposition particulière démontre que ce niveau concerne les trois structures simultanément : pour provoquer la variation d'un état (par exemple de l'état "accumulation" à celui de "développement périphérique"), les flux provenant de l'environnement extérieur ne sont pas obligés de passer par la ville (environnement immédiat), comme le prouvent les flèches formant les flux d'information, les rétroactions. En outre, ce niveau des centralités est "décalé" car, comme ses causes, ses effets touchent bien sûr la structure spatiale du centre mais aussi la ville l'abritant et les réseaux urbains. Nous avons donc affaire à un système ouvert sur la ville entière, elle-même ouverte sur les réseaux urbains. N'oublions pourtant pas que ce modèle du centre-ville, pris d'un bloc (c'est-à-dire sans concevoir des différenciations internes), parvient à outrepasser les liens qui l'associent avec la ville les ceinturant, d'où le niveau central situé en-dehors de sa frontière. Le centre atteint un certain niveau qualifié de sommital : il n'est plus obligé de passer par la ville elle-même pour obtenir des contacts extérieurs. Sur une petite surface (comme par exemple un Central Business District, C.B.D.), tout se concentre afin de faciliter la rencontre entre les acteurs<sup>2</sup>. Entre ici en ligne de compte la notion de hiérarchie entre les espaces.

Ceci ne signifie pas qu'il ne faut pas tenir compte de son environnement proche et lointain : des relations peuvent s'établir directement avec l'environnement lointain sans passer par la ville. En effet, à travers les flux schématisés de manière forresterienne, l'information, émise par l'environnement, traverse soit directement le centre, soit l'environnement proche avant d'y parvenir. Il convient cependant de nuancer le rôle de ces acteurs : ces derniers connaissent des contraintes présentes et héritées dont ils doivent tenir compte pour entamer leur stratégie<sup>3</sup>. Un acteur, pris dans une définition générale, n'est jamais entièrement libre de ses mouvements : au jeu des échecs par exemple, le déplacement des pièces s'effectue en fonction du niveau du joueur, niveau qu'il doit à son apprentissage antérieur. Un acteur se définit donc selon ses propres limites et les aspirations qu'il entretient : nous rejoignons la notion de système

---

<sup>1</sup> KOESTLER A (1968, p. 64).

<sup>2</sup> Nous associons cela aux économies d'échelle et à l'invasion-compétition-succession. Les études historiques des structures urbaines ont en effet montré un processus plus ou moins "naturel" (pris ici dans le sens de spontané, mécanique, non planifié) concernant les activités recherchant par elles-mêmes le centre en raison de la proximité des autres activités. Ceci correspond aux économies d'échelles : somme et variété des atouts offerts par un lieu donné du territoire (ici le centre d'une ville) permettant un meilleur fonctionnement de l'économie, une rationalisation des conditions de production avec une maximisation des profits. Alors que certaines activités se consolident dans le centre de la ville, d'autres le quittent. Ainsi le cœur urbain serait en fait une vue concentrée de la cité elle-même, caractérisée par le besoin d'amoindrir la distance (cf. LEVY P., 1999). Car le centre offre une certaine "facilité" (due à la variété et à la proximité) permettant soit de retenir, soit d'attirer, soit d'éloigner ces activités qui englobent la cité comme un tout.

<sup>3</sup> Choix entre plusieurs manières d'accepter un acte futur ou une volonté avec différentes options, exprimées par des règles ; l'analogie avec le jeu des échecs s'avère possible.

dynamique **autorégulé**<sup>1</sup>. Ces bases générales entraînent sur la ville — et donc sur son centre — des contraintes, des choix, des interactions et des flux se répercutant et au niveau des acteurs et à celui des résidences. Nous avons opté pour la séparation de ces deux entités pour que le schéma gagne en clarté car la trace laissée par les acteurs et leurs résidences se dessine sur la différenciation géographique des quartiers du noyau urbain, sur son potentiel d'utilisation et de transformation par les nouveaux acteurs, et sur l'établissement d'une typologie du confort postmoderne.

#### 1.4.2.2. Une classification du confort postmoderne

En partant de *la première hypothèse*, à savoir que **le confort postmoderne trouve sa maximisation socio-spatiale dans le processus de gentrification**, la structure spatiale dynamique du centre-ville devient prépondérante à ce niveau-là. La gentrification se caractérisant par un processus avant tout socio-résidentiel mais qui se développe de manière hétérogène, il importe de connaître parfaitement les différenciations internes des centres-villes en général et de ses quartiers en particulier. Les différentes étapes et processus spatiaux, insérés dans un amalgame d'attributs des niveaux des acteurs et des résidences permettent cette "classification" qui n'est pas en soi une échelle de valeurs — nous ne parlons pas de hiérarchisation. En partant d'un centre-ville déjà en place, les quartiers centraux évoluent vers quatre "types" — tirées de J.-P. LEVY (1987, pp. 224-234) — qui ne prennent en compte que les quartiers résidentiels (bien qu'ils soient pleinement associés au développement économique, culturel, commercial...), abordés en premier point. Cette catégorisation est ensuite mise en place dans les niveaux de centralités.

##### 1.4.2.2.1. Configuration des quartiers résidentiels centraux<sup>2</sup>

Selon un axe d'étude spécifiquement résidentiel, les commentaires de ce paragraphe se veulent ciblés mais non exhaustifs. Il ne s'agit ici que d'*hypothèses de travail* en ce qui concerne une catégorisation de quartiers centraux dans le but d'une amélioration épistémologique et sémantique grâce à une étude de terrain.

- Nous pouvons inclure dans les **quartiers intégrés et de confort** non seulement les localisations des fonctions de décisions<sup>3</sup>, de commandement et autres C.B.D., mais surtout les îlots caractérisés par la gentrification. Les personnes solvables bénéficient des opérations de rénovation/réhabilitation. Ce type de quartier est recherché par les catégories moyennes et aisées du fait de la proximité des commerces, services et travail : l'accessibilité et le confort d'appareillage jouent ainsi une importance fondamentale dans la définition de ces quartiers. Les enjeux fonciers les plus forts se trouvent à ce niveau.
- Les **quartiers en cours d'intégration**, souvent en position adjacente aux précédents, offrent une dynamique rendant l'accès possible à cette centralité maximale. Ils connaissent déjà un potentiel de proximité indéniable, d'atouts culturels et symboliques par rapport aux espaces que nous qualifions d'"ultra-centraux". Leur développement ne peut donc se réaliser qu'en

<sup>1</sup> PUMAIN D., SANDERS L., SAINT-JULIEN L. (1989).

<sup>2</sup> Sans revenir sur une délimitation du centre, nous incluons ici un péricentre qui s'intègre dans le centre en général, en sachant qu'un centre-ville possède un hypercentre et un péricentre.

<sup>3</sup> Ces quartiers ont fait l'objet de grosses transformations (une rénovation parfois qualifiée de « *déportation* », cf. supra §2) ; ils regroupent de grands centres directionnels, mais leur population résidente reste faible.

direction des quartiers intégrés car l'enjeu capitaliste est trop fort pour les laisser entrer dans un cycle de détérioration vers le bas de l'échelle. Ici les acteurs locaux suffisent généralement à effectuer les transformations.

- Les **quartiers conditionnels** ou en attente n'offrent qu'un intérêt limité. Il suffirait en définitive de peu de choses pour que ces espaces glissent vers le type supérieur ou inférieur. La revalorisation, effectuée en certains points isolés, ne suffit pas tout à fait pour attirer les promoteurs. Mais un habile agent immobilier peut tirer de la semi-torpeur ce type de quartier par une opération ingénieuse et fructueuse de rénovation ou réhabilitation qui entraîne à sa suite les immeubles en contiguïté. La notion de *filtering* prend ici un poids insoupçonné, de même que les politiques urbaines applicables. Cela concerne maintenant essentiellement les espaces péricentraux, voire les faubourgs.
- Les **quartiers dévalorisés et d'inconfort** présentent, comme leur nom l'indique, des espaces dont le contenu social est plus ou moins prolétarisé. Resteront-ils dans cet état longtemps ? J.-P. LEVY (1990) propose plusieurs scénarii : bien que n'excluant pas le processus de "délabrement" des centres, celui qu'il retient pour les prochaines années est celui de la "revitalisation" (sélective toutefois). Ces quartiers ne se trouvent donc pas complètement délaissés car la spéculation foncière reste extrêmement intéressante sur ce terrain. Toutefois, le *filtering-up* de ces zones s'avère difficile parce que les acteurs privés locaux restent relativement limités devant l'étendue du travail et des investissements à entreprendre. Il suffirait que des milieux d'affaires nationaux (re)prennent le flambeau pour que les opérations démarrent, ou du moins que les acteurs municipaux déclenchent certaines interventions complémentaires ou des actions d'incitation.

Les acteurs se rajoutent à cette structuration résidentielle de manière à ouvrir la voie à plusieurs possibilités de centralités et de qualités de confort urbains. Ces derniers sont structurés par les confort résidentiels, notamment présents grâce — dans le schéma du moins — au niveau spatial, et par le confort d'appareillage.

#### 1.4.2.2.2. Une typologie des confort urbains ?

En effet, comme l'affirme M. CASTELLS (1973), le centre n'existe que si l'on y perçoit des centralités. Celles-ci sont l'"aboutissement"<sup>1</sup> de la structure socio-spatiale et de leurs niveaux respectifs. Les quatre bifurcations de J.-P. LEVY (1987) sont en liaison avec l'environnement proche et externe car elles représentent la capacité d'attraction/répulsion du centre-ville. Il s'agit ici de **qualités d'état** du centre, c'est-à-dire une résultante de sa structure spatiale composée des acteurs et des résidences. Cette constatation empirique donne au centre-ville une dénotation spécifique. Cela rejoint la dernière hypothèse thématique, posée lors de la présentation de la structure générale du schéma de système : une classification du confort postmoderne se dégage à partir de l'orientation prise par rapport à la gentrification sur une échelle intra-urbaine centrale. Ceci n'implique pas que ces états soient statiques. Ils possèdent une dynamique interne ; il est possible que l'état "stationnarité" passe à l'état de "baisse" mais cela découlera non pas de l'état précédent mais des taux (par rétroaction) et de la structure suivant l'état "stationnarité".

<sup>1</sup> Entre guillemets car cet aboutissement repart tout de suite vers cette même structure spatiale par rétroaction positive. Effectivement, chaque niveau de centralité obtenu entraînera une structure différente de celle qui le précède.

C'est-à-dire qu'une qualité d'état n'a pas les capacités de varier par elle-même ; par contre, les différents acteurs rencontrés lui donnent les possibilités de changer d'un stade à l'autre par l'intermédiaire des taux.

En premier lieu, il y a “**accumulation**” de centralités avec accumulation de richesses et de l'embourgeoisement. En effet, si une politique de développement se poursuit, s'il n'y a pas de concurrence interurbaine, le centre accumule des richesses jusqu'à saturation. Peut-il être un jour "saturé" — dans le sens trop-plein de centralités — ? Bien qu'il faille tenir compte du support spatial et des éléments qui s'y trouvent (comme les bâtiments et leur arrangement), une ville tend souvent à améliorer son centre : c'est la recherche de “néguentropie”. Elle le fera en cas de “saturation économique”, ou sur le plan symbolique par exemple en développant la culture...

Un “**développement**” de noyaux centraux secondaires et/ou “**périphériques**” est souvent la résultante du premier, mais avec une consonance planificatrice (institutions), donc plus ou moins programmée. En effet, dès lors qu'il y a une *saturation spatiale* du centre, un déplacement de ce dernier vers la périphérie — là où l'espace est disponible — s'effectue sous certaines conditions : une très bonne desserte et accessibilité, un certain potentiel de main d'œuvre, une rentabilité... Une redistribution des richesses s'opère, sous le commandement principal du centre “primaire”, mais selon des rouages émanant de l'environnement immédiat, voire externe. Ces richesses s'apparentent à des comforts d'appareillage qui se développent dans une périphérie relativement proche du centre : nous pensons par exemple aux aires commerciales qui, sous l'expansion des grands ensembles dans les années 60-70, tout en étant suivis par une rurbanisation pavillonnaire, se créent en profitant de facilités foncières. Un confort, périurbain celui-là, se dégagerait de ces phénomènes, ce qui ne nous intéresse ici qu'accessoirement.

Troisième type : “**Stationnarité**” : mot délicat en géographie car il exprime un certain équilibre ; même si le type est dynamique, la ville doit produire des richesses à partir des mêmes quantités de ressources. Les flux entrant dans le système (inputs) sont de quantité égale aux flux sortant (outputs) du centre-ville. Recherchant une néguentropie, l'agglomération produit ces richesses avec de moins en moins de valeurs (inputs) pour accumuler de la centralité (outputs). Si la ville et son centre n'y parviennent pas, ils stagnent, c'est-à-dire les centralités que possèdent le noyau urbain n'évoluent pas : à ce moment, le confort, bien que différencié à l'échelle intra-urbaine, reste — en moyenne — le même. Mais la ville a-t-elle pour autant trouvé cet “équilibre dynamique stationnaire” ? Rien n'est moins sûr. A un certain moment, il s'avère possible que la gestion économique de la ville soit arrivée à un niveau moyen de pertes et de profits qui donnent à l'agglomération un budget en équilibre. Toutefois, devant les propres générateurs de problèmes de l'environnement— comme une crise pétrolière ou une conjoncture défavorable —, cet équilibre ne durerait peut-être pas. Par ailleurs, cette situation peut s'inverser (bien que gardant le même qualificatif de stagnation/stationnarité) en ce sens que la centralité commerciale et/ou économique baisse au “profit” de la population, ceci étant dû à une volonté institutionnelle locale, par exemple. Ces nouveaux résidents entraîneraient une nouvelle centralité : celle du poids démographique (nouveau bassin de main d'œuvre, potentiel commercial agrandi, nouvelle offre et demande...).

Cette vision n'est donc pas directement spatiale mais plutôt économique et théorique. Nous n'entendons pas analyser par la suite les répercussions entre les différents types de stationnarité

ou les classer par ordre de préférence<sup>1</sup> : une baisse de la population est tout à fait compatible avec une hausse de la centralité commerciale ou culturelle, participant à un confort d'appareillage évident, lorsque des acteurs locaux investissent le centre et les quartiers délaissés. Cependant, la prudence interdit une vision à court terme. A moins de se diriger vers des C.B.D. à l'américaine (cas de la Défense à Paris), cette situation ne correspond guère aux centres européens des villes françaises : l'archéobourgeoisie<sup>2</sup>, le plus souvent, ne tient pas à quitter son "fief". Par contre, une néobourgeoisie qui "gentrifie" le centre n'entraîne-t-elle pas, en contrepartie, une perte de l'apport de la mixité sociale, nécessaire à tout bon fonctionnement d'une ville ? **En effet, la ségrégation, autant humaine qu'économique, culturelle ou commerciale, ne favorise jamais à long terme l'harmonie d'une agglomération. Or la crise de l'urbanité, sous-jacente à la ségrégation, ne contrecarre-t-elle pas la recherche de confort postmoderne ?** Ce scénario paraît tout à fait envisageable, autant dans ce cas de figure (stationnarité) que dans les autres. Néanmoins, le but de cette étude n'est pas de poursuivre une utopie ou un idéal de la ville harmonieuse et équitable pour tout un chacun : **dans le cas présent, nous envisageons uniquement différentes figures de confort postmoderne** que nous analyserons selon des moyens et méthodes d'approche complémentaires.

Si l'aire d'influence centrale "baisse", les différentes centralités liées au noyau urbain accusent une chute. Par exemple, dans les années 1970-1980, lors de la crise, il arrivait souvent que certaines villes industrielles connaissent cette chute car une centralité monofonctionnelle (ville sidérurgique, minière...) les exposaient à des problèmes de restructuration. Le cas d'une capitale régionale s'avère en général différent : il y existe souvent une plurifonctionnalité du fait de son espace intégré. Pour accuser une vraie baisse, il conviendrait de diminuer toutes les centralités, ce qui semble difficile<sup>3</sup> : un confort résidentiel, lié aux normes de confort technique, peut difficilement régresser. Cet état de qualité est seulement un exemple didactique sans pour autant être réel. Il fallait néanmoins en envisager la possibilité.

\* \*  
\*

Ce schéma a permis de différencier les taux (nature des liaisons) des niveaux (les acteurs, leurs actions et leurs répercussions socio-spatiales), ainsi que la structuration essentielle du centre-ville — avec son environnement — et les qualités offertes et possibles du confort postmoderne, du moins son orientation présumée. Cette différenciation ne se situe pas seulement du point de vue de la structure géographique mais aussi sur les dynamiques "centralitaires"<sup>4</sup> et ses rétroactions positives ou négatives<sup>5</sup>. Les trois hypothèses générales, donnant à la problématique du confort postmoderne et de la gentrification toute sa complexité socio-spatiale,

<sup>1</sup> Une centralité commerciale émergente vaut-elle davantage qu'une centralité démographique ? Peut-on d'ailleurs parler de centralité démographique ? Il est vrai que le concept de centralité (cf. supra §2) peut se prêter à ce genre d'amalgame. Mais ces centralités différentes interviendront différemment dans les confort urbains ou à venir : un filtering-up provoque-t-il une "amélioration" de la sociabilité, si cette amélioration est nécessaire ? La question de la subjectivité reste plus que jamais une notion délicate qu'il convient de traiter par des moyens parfois "détournés", comme nous le verrons plus loin.

<sup>2</sup> Cf. LEDRUT R. (1998), *Encyclopedia Universalis*.

<sup>3</sup> Cependant, nous avons vu que la crise des centres était bien réelle, entraînant avec elle une dévitalisation et, parfois, une décentralisation fonctionnelle. Certains espaces peuvent ainsi être relégués.

<sup>4</sup> Néologisme destiné à montrer que les états de centralités, bien que statiques entre elles dans un état au temps "t", n'en sont pas moins dynamiques.

<sup>5</sup> En référence au vocabulaire systémique. Cf. tableau des définitions annexe 1.2.

ne suffisent cependant pas pour continuer la recherche entreprise. La difficulté réside dans le fait d'une élaboration d'une ou de plusieurs méthodologie(s) qui prendrai(en)t en compte toutes ces hypothèses. En effet, les imbrications dans l'organisation et la définition de ces processus restent nombreuses, malgré la simplification opérée par les schémas. Nous allons nous résoudre à les schématiser davantage en procédant à la mise en place d'hypothèses de travail, sur un terrain d'étude particulier que nous utiliserons en guise de laboratoire, pour une meilleure exploitation par la suite.

#### 1.4.2.3. *Hypothèses opérationnelles*

En reprenant simplement les trois principales hypothèses, nous pouvons préciser la problématique qui structure les liaisons existant entre la gentrification et le confort postmoderne par :

- ses *temporalités*. Le début de la gentrification correspond au commencement du développement du confort moderne et, par là même, du confort postmoderne ;
- sa *possible concentration territoriale*. Le centre d'une ville possède des atouts dont les faubourgs et les banlieues périphériques ne disposent pas. En ce sens, nous reformulons la *première hypothèse* : **le confort postmoderne trouve sa maximisation socio-spatiale dans le processus de gentrification. Un centre-ville "gentrifié", même partiellement<sup>1</sup>, est donc un espace privilégié (mais non unique) du confort postmoderne ;**
- son *caractère, pris au sens large<sup>2</sup>, social et économique*, où les ménages solvables favorisent l'accroissement du confort en général, et du confort postmoderne en particulier. Ce critère prend en compte une *deuxième hypothèse* : **la gentrification représente un processus idéal pour accéder au confort postmoderne : un niveau de vie suffisant/élevé maximise le libre-arbitre du ménage et sa possibilité de satisfaction — centralité affective — en faveur d'un mode de vie urbain (caractérisé par une recherche d'urbanité) ;**
- son *hétérogénéité*. Autant nous découvrons, à travers différents ouvrages et articles, que la gentrification est complexe et hétérogène, autant la variété du confort postmoderne risque d'être composite, ne serait-ce qu'à l'échelle infracommunale. Une *dernière hypothèse* suppose ainsi qu'**il existe une typologie "estimable", voire "mesurable", de différents confor ts postmodernes, à l'échelle intra-urbaine, selon une logique éco-socio-spatiale de la gentrification.**

Grâce à ces trois hypothèses générales, nous plaçons notre étude dans un contexte particulier, autant d'un point de vue spatial — malgré sa grande complexité, le centre d'une ville réduit tout de même le champ d'approche — que social : la gentrification pose des "conditions" économiques et sociales spécifiques qui permettent d'appréhender le confort postmoderne d'une manière plus précise. En reprenant les idées abordées, plusieurs thèmes, liés au confort postmoderne, ressortent. Tout en gardant en mémoire les problèmes des informations disponibles, il va falloir donc prendre en considération :

- 1) la spatialité du terrain d'étude, avec les difficultés de délimitation qu'elle comporte<sup>3</sup> ;

<sup>1</sup> Rappelons que la gentrification se déploie de manière hétérogène, tant au niveau inter que intra-urbain.

<sup>2</sup> Cela rassemble tout aussi bien le contexte démographique que les modes de vie actuels ou passés, etc. La complexité d'un phénomène se reflète dans les caractéristiques globales d'une société complexe.

<sup>3</sup> Un choix de lieu se posera également à un moment : une ville devra être choisie parmi d'autres en fonction des disponibilités, des opportunités, des facilités d'étude, du temps imparti et des connaissances du chercheur.



- 2) les conditions socio-économiques des ménages ;
- 3) les conditions techniques des résidences principales ;
- 4) les aspirations et satisfactions des ménages ;
- 5) la caractérisation des environnements (immédiat et proche) de la résidence principale.

Certaines informations sont habituellement disponibles directement par le biais de l'I.N.S.E.E. (notamment en ce qui concerne les thèmes 2 et 3) ou d'autres organismes statistiques comme l'I.N.E.D. ou encore certains services municipaux. Néanmoins, d'autres informations, découlant directement de variables "subjectives" ou "écologiques" (comme les aspirations des ménages, mais également la définition des environnements de la résidence et leur contenu), nécessitent une recherche sur le terrain. Une difficulté supplémentaire réside dans le niveau de l'analyse : l'échelle intra-urbaine procède d'un choix de précision qui touche soit l'individu, soit la parcelle, l'îlot ou le quartier. En fonction de ces éléments, certaines données sont ou bien inexistantes ou inaccessibles, voire interdites<sup>1</sup>. Du fait de ce contexte délicat, nous devons envisager une *limitation d'étude et dans le temps et dans l'espace* afin de cerner pratiquement les concepts analysés jusque-là. En raison de la connaissance des données disponibles, nous structurerons notre démarche de recherche en rapport direct avec la conceptualisation du confort postmoderne et ses paramètres. Nous développerons ainsi *trois grandes parties distinctes* qui prennent en considération les trois types de confort, ceci grâce à des *hypothèses opérationnelles*.

#### 1.4.2.3.1. Une limitation spatio-temporelle

Devant les préoccupations intra-urbaines qui nous intéressent en premier lieu, nous ne pouvons pas aborder toutes les villes françaises et encore moins européennes. Il sera question ici d'un essai sur l'agglomération strasbourgeoise. Ville internationale par son caractère frontalier et capitale européenne par les institutions qu'elle abrite, Strasbourg et sa Communauté, réunissant plus de 400 000 habitants, offre un laboratoire urbain digne d'intérêt. Par ses multiples facettes culturelles, historiques et économiques, cette ville possède des avantages et des faiblesses offrant un terrain pertinent pour analyser l'évolution du confort postmoderne, notamment de par sa diversité interne que souligne R. KLEINSCHMAGER (1997, p. 2) : « *Strasbourg bénéficie de l'atout majeur de ses institutions internationales mais souffre aussi de déficits de ses niveaux d'équipement et de développement qui en font une métropole jusqu'à ce jour incomplète.* » Pourtant, nous nous concentrerons, devant les conclusions de la conceptualisation de la gentrification et du confort postmoderne, sur l'étude approfondie du centre de la ville. Bien sûr, celle-ci ne s'effectuera pas sans être replacée dans son contexte socio-spatial général. Cette tâche concernera également une vision urbaine temporelle, notamment par rapport aux comforts résidentiel et d'appareillage, ainsi que leur évolution.

#### 1.4.2.3.2. Un resserrement thématique et pratique

Le terrain d'étude étant délimité, nous énonçons quelques hypothèses de travail qui permettent de structurer la recherche tout en la canalisant grâce à des méthodologies claires et efficaces<sup>2</sup>. En reprenant les analyses, nous remarquons que la gentrification, si elle existe à

<sup>1</sup> La commission nationale informatique et liberté (C.N.I.L.) ne délivre pas d'autorisation pour traiter certaines informations sous forme informatique pour des raisons d'atteinte à la propriété privée.

<sup>2</sup> Que nous ne justifierons pas dans l'immédiat, ceci étant réservé aux parties correspondantes.

Strasbourg, passe par différentes phases — entre autres de rénovation et de réhabilitation du centre-ville — qui entraînent une reconstitution du parc immobilier, au niveau de l'offre, dans les "normes" de confort résidentiel. Cette considération implique également un processus de *filtering* qui provoque souvent un changement dans la population résidante. Ces phénomènes réclament, pour leur mesure, et une étude structurelle car rattachée à cette petite partie de la ville, et une vision temporelle qui envisage de saisir les changements socio-économiques survenus durant plusieurs décennies : les données de recensements centralisent ces informations à différentes échelles géographiques (îlot, quartier, commune), sources sur lesquelles nous nous appuyons pour poser l'hypothèse opérationnelle (H1) suivante :

**H1 la gentrification existe à Strasbourg. Grâce à son étude dans le temps, elle reflète l'émergence d'un confort résidentiel certain.** Une grille de lecture, l'écologie urbaine factorielle, sera employée. Grâce aux analyses quantitatives du centre de Strasbourg et de la C.U.S. — à différentes échelles —, cette grille rendra compte des changements complexes socio-résidentiels et socio-économiques.

Toutefois, le confort résidentiel et la gentrification l'accompagnant, ne suffisent pas à caractériser et à rendre compte du confort urbain. D'autres facteurs entrent en ligne de compte, notamment la centralité associée essentiellement au confort d'appareillage. Nous proposons d'analyser ce processus en posant une autre hypothèse (H2) limitant ainsi le champ d'action :

**H2 le centre-ville de Strasbourg, du fait d'une centralisation permanente, témoigne d'un privilège spatial composé d'un confort d'appareillage urbain maximisé — variété, proximité, accessibilité —** caractérisant une centralité commerciale évidente. Pour prendre en compte ce phénomène, nous utiliserons notamment les fichiers SIRENE®. Mais nous essayerons d'aller plus loin qu'un constat quantitatif en prônant également l'aspect qualitatif au travers d'une enquête de terrain destinée à se focaliser sur l'évolution qualitative des services et des commerces du centre de Strasbourg et de ces zones commerciales périphériques.

Afin de prendre simultanément en considération les hypothèses apportées jusqu'à présent, il convient de saisir plus particulièrement la demande des citoyens, leur comportement vis-à-vis du centre-ville, de même que leurs envies et aspirations en ce qui concerne leur quartier, leur logement, mais aussi leur appareillage. Cela ne peut se réaliser que par l'intermédiaire d'une enquête sur le terrain, en précisant bien que le confort discret, loin de représenter le bien-être dans son acception générale, mérite d'être exposé clairement par l'intermédiaire de cette enquête future. Nous émettons donc l'hypothèse H3 suivante :

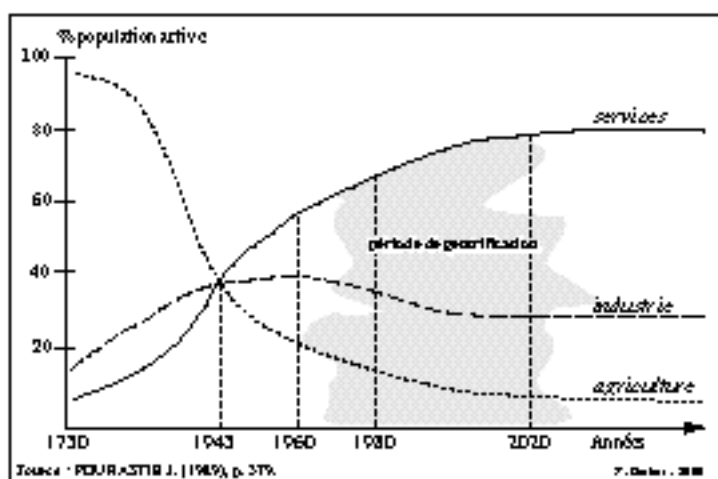
**H3 le confort discret, qui peut se résumer par la recherche d'une urbanité et la concrétisation d'une centralité affective, (re)créée et développe une véritable demande de confort postmoderne par le biais de la gentrification, associant l'étude des confort résidentiel et d'appareillage.** Grâce à une enquête de terrain, nous parviendrons, après analyse des résultats, à saisir cette demande d'urbanité tout en qualifiant clairement la gentrification et le confort urbain qui lui est corollaire.

Ainsi, à partir de ces trois hypothèses opérationnelles, nous progressons dans notre démarche tout en qualifiant plus pragmatiquement, à partir d'un exemple, ou plutôt d'un "laboratoire urbain", la gentrification et le confort postmoderne.

## CONCLUSION

« Héritant de Max WEBER l'idée que la modernité fut un "désenchantement du monde" (*Entzauberung der Welt*), notre fin de siècle roucoule du joli vocable de "réenchantement". Réenchanter le monde, ce serait en effet la tâche de la postmodernité, en particulier par une révision des pratiques de l'architecture, du paysagisme, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. Si l'on résume en ces matières la modernité par la substitution d'un espace quantitatif, universel et absolu aux lieux qualitatifs, singuliers et relationnels de la prémodernité, il s'agirait donc notamment d'une réinvention du lieu. »<sup>1</sup> Au détour de nombreuses étapes temporelles, le passage du moderne au postmoderne est récurrent durant cette partie. En réalité, ces notions, demeurant toujours et encore sujet à discussion, incarnent essentiellement un marquage sémantique nécessaire des mutations socio-économiques, qui se déroulent depuis de nombreuses décennies, et auxquelles il est difficile de marquer une frontière définie (figure 1.11). Il en est de même pour la gentrification.

Figure 1.11. - Evolution de la population active depuis le XVIII<sup>e</sup> siècle



Traversant ces mutations socio-économiques, les fils conducteurs qui permettent partiellement de les éclaircir se concrétisent donc à travers deux termes génériques majeurs, **confort urbain** et **gentrification**. Ils recouvrent des processus et notions traitées en se penchant sur des évolutions spécifiques des pays industrialisés et leur urbanisation

<sup>1</sup> BERQUE A. (1997, pp. 289-290).

grandissante<sup>1</sup>. Ces deux phénomènes s'imbriquent et se nourrissent mutuellement de telle manière qu'il devient délicat de les analyser séparément et systématiquement. Cependant, nous remarquons que la conceptualisation du confort, associé au domaine de l'urbain, s'avère susceptible d'offrir une grille de lecture idéale concernant le processus de gentrification. En effet, **le confort postmoderne devient un concept novateur permettant de mieux comprendre et d'articuler les différentes manifestations des mutations sociales et économiques intra-urbaines, la gentrification étant l'une d'entre elles. Ceci sous-entend que le confort urbain n'est pas seulement destiné à nourrir les tenants et aboutissants du ré-embourgeoisement central, mais également à participer à la compréhension de tout autre choix résidentiel dans une société à strates inégales, les évolutions des ségrégations socio-résidentielles reflétant la majorité de ces dysfonctionnements inter et intra-urbains.** Cette assertion marque bien la différence entre le concept de centralités, omniprésent dans l'analyse de la gentrification et du confort : certes, ce concept participe à la naissance ou au renforcement d'un lieu privilégié, mais il ne suppose pas spécifiquement de volonté de concentration sociale ou économique dans ce lieu. Une banlieue verdoyante, sans lieu central, peut être considérée comme lieu de confort urbain alors qu'elle ne pourra être un lieu central car cette zone périurbaine ne dispose pas des polarités nécessaires.

Dans notre cadre d'étude néanmoins, nous nous focalisons particulièrement sur les dimensions psychologiques, économiques, culturelles et sociales du **ménage solvable, parangon de la gentrification : celui-ci devient un acteur supplémentaire dans les mutations des centralités des agglomérations européennes.** Ainsi, le confort postmoderne, au travers de la gentrification, relève dorénavant d'une logique de spatialisation, voire de localisation spécifique, où le centre d'une ville, lieu central par excellence, prend une place prépondérante dans notre problématique. En partant d'une approche historique et économique, l'étude du processus de gentrification se calque sur ce nouveau concept et a permis la construction des diverses définitions du confort qui en ont réduit la polysémie tout en y gagnant une systématisation nécessaire. En effet, **le développement du confort au sein de la résidence, au départ simple constat, devient et cause majeure de la gentrification et paramètre indispensable pour la structuration du confort postmoderne.** De même, devant l'uniformisation de ce *confort* nommé désormais *résidentiel*, les aspirations de certains ménages solvables se focalisent davantage vers des souhaits relevant d'un logement situé dans un quartier agréable et à proximité d'un appareillage urbain de qualité et diversifié. Cette volonté est considérée comme une recherche d'un *confort d'appareillage* lié à l'avènement de la société de consommation, mais également comme une volonté de se concentrer, aux dépens de la distance, dans des lieux privilégiés disposant justement de cette concentration d'appareillage.

Ces constatations renvoient implicitement au concept de *centralité* : certains ménages solvables auraient tendance à se rassembler en ce point de concentration bénéficiant de divers avantages, notamment de disposer, dans un rayon très faible, des équipements nombreux et variés, un cadre de vie agréable correspondant à leurs attentes... La centralité et ces différentes acceptions recouvrent ces choix : les centralités — économique, institutionnelle et symbolique<sup>2</sup>

<sup>1</sup> « En France, depuis cinquante ans, la croissance démographique des villes est un des phénomènes majeurs du changement de notre société. Il s'est accompagné d'une amélioration du confort des habitants et des travailleurs » (PERRILLIAT J. In I.C.C., 1996, p. 91).

<sup>2</sup> « Cette tendance s'explique d'ailleurs fort bien par la proximité du centre d'affaires et des services et équipements plus ou moins luxueux qui n'en sont jamais très éloignés ; par la spéculation foncière et

— englobent les formes principales du confort d'appareillage qui se diversifie selon certaines transformations économiques<sup>1</sup> tandis que s'y rajoute la *centralité affective* ; elle désigne un choix social résidentiel, préférentiel et subjectif pour ce lieu central, la présence des autres centralités ne justifiant pas à elles seules le choix effectué. L'accomplissement de ce choix dénote un véritable mode de vie urbain, composé de ces centralités — situées dans la majorité des cas européens dans les centres-villes — et du **confort moderne alliant résidence et appareillage**. Ce mode s'identifie au processus de gentrification, urbain par excellence : « *le retour au quartier et l'évocation du passé ne peuvent, en effet, signifier la reproduction de la ville non urbanisée ; ils doivent au contraire aboutir à la production d'espaces sociaux nouveaux. C'est d'ailleurs en ce sens que sont réappropriés les quartiers anciens qui, s'ils sont appréciés pour leurs espaces de rues et de place ainsi que pour les ambiances intérieures qu'ils permettent, ne se conçoivent pas sans être dotés des éléments de confort et d'utilité qui participent au mode de vivre urbain* »<sup>2</sup>. L'importance du confort est donc prégnante dans le mode de développement de la résidence et de l'appareillage mais également, c'est une des hypothèses à vérifier sur le terrain, dans la répartition intra-urbaine d'une agglomération : **il n'existe pas de gentrification tant que les technologies domestiques<sup>3</sup> (conforts résidentiel et d'appareillage) n'ont pas été mises en place.**

Toutefois, la grille du confort moderne — et des centralités qui lui sont corollaires — reste incomplète pour cerner globalement le ré-embourgeoisement central d'une ville. S'y greffe l'hypothèse de l'avènement d'un confort postmoderne. Ce dernier inclut en son sein un *confort discret* transcendant le confort moderne mais indicible en ce sens qu'il est uniquement perceptible par les comportements, aspirations et satisfactions des personnes, au sens étymologique premier de "confort", c'est-à-dire réconfort. De ce fait, **le confort discret va plus loin que la centralité affective**, choix résidentiel central et accomplissement de ce choix, car **il suppose de la part de ménages solvables une volonté citadine qui implique non seulement un bien-être en s'installant dans un quartier central, mais également un mieux-être urbain décliné par la recherche d'une certaine urbanité**, notamment grâce à une ambiance et une atmosphère urbaine, éléments restant à approfondir.

Le confort urbain, postmoderne, devient ainsi une réelle variable de réflexion, voire une véritable phase heuristique sur laquelle le progrès économique, social et écologique puise certains de ses modes de raisonnement et de production<sup>4</sup>. En élaborant les schémas de

---

*immobilière qui, à travers les rénovations et les réhabilitations qu'elle favorise, évince du centre-ville, voire de la ville elle-même, tous ceux qui ne disposent pas de revenus suffisants ; bref par le rôle attractif, irréversible d'une centralité qui semble bien être partout solidement établie.* » Les propos de R. GUGLIEMMO (1996, p. 104) confortent les divisions des centralités de M. CASTELLS (1973).

<sup>1</sup> Une valorisation des centralités se traduit par une nouvelle dynamique des centres de ville. J. CHEVALIER (1991, In COLLECIF, p. 453) le précise bien : « *Faisant l'objet d'un réinvestissement public et privé, fréquemment sous différentes formes de partenariat, cette dynamique s'appuie sur l'affinage et la valorisation des fonctions commerciales, et surtout de services, sur le développement de nouveaux équipements publics à usage collectif, sur des opérations de rénovation et de réhabilitation de logement conduisant, avec une plus ou moins grande intensité, à la gentrification des populations résidentes.* »

<sup>2</sup> REMY J. et VOYE L. (1992, p. 110).

<sup>3</sup> Cf. REDFERN P.A. (1997).

<sup>4</sup> Cependant, il convient de rester prudent car « *Ce qui apparaissait à Jean Fourastié comme l'Espoir du XX<sup>e</sup> siècle, c'était le progrès technique et ses conséquences sur l'élévation du niveau de vie des hommes [...] La condition humaine a changé effectivement, mais le bonheur n'est pas venu, car il n'est pas lié au bien-être matériel ; la morosité, la lassitude ont plutôt augmenté.* » (FOURASTIE Jacqueline In FOURASTIE Jean, 1989, p. XXII). Cette citation justifie le cheminement parcouru jusqu'ici.

synthétiques de la coexistence entre confort postmoderne et gentrification, nous essayons d'aller plus loin que les théories structurelles et leur rapport de force, plus loin que la représentation spatiale et sociale des classes sociales, plus loin que les rapports binaires entre ouvriers et cadres supérieurs, dialectique de forces productives. Nous marquons un espace central d'acteurs résidentiels (confort résidentiel), de volontés économiques (confort d'appareillage, centralités matérielles), sociales (gentrification, centralités symboliques et affectives) et citadines (confort discret), territoire qu'il convient dès à présent de côtoyer sur le terrain afin de spatialiser le confort postmoderne.

## **PARTIE 2**

# **UNIFORMISATION DU CONFORT RESIDENTIEL ET GENTRIFICATION**



L'analyse du confort résidentiel, condition *sine qua non* du développement du confort postmoderne et de l'apparition de la gentrification sur une période qui reste encore à définir, repose sur l'hypothèse d'un **lien existant entre confort résidentiel et gentrification**. Cette recherche suppose la connaissance d'un grand nombre d'informations devant intégrer les divers processus sous-jacents déjà évoqués comme la rénovation, l'évolution du salariat et des conditions démographiques, etc. Les informations des recensements de l'I.N.S.E.E., bien que ne relevant pas toutes les caractéristiques qui nous intéressent<sup>1</sup>, présentent tout de même des avantages indéniables, notamment grâce à l'existence de données sur les ménages, certaines caractéristiques sur leur mobilité et, surtout, leur logement.

Afin d'étudier **l'évolution** socio-spatiale du confort et de la gentrification, il s'avère donc nécessaire de faire appel à **divers recensements** afin d'exprimer toutes les facettes de ces phénomènes. Selon la période censitaire, les variables de l'I.N.S.E.E. présentent des différences remettant parfois en question leur comparabilité ; cette dernière dépend également de l'échelle d'étude appliquée à la recherche de l'information. Existe-t-il une échelle d'étude pertinente pour répondre à l'hypothèse du lien existant entre gentrification et confort résidentiel ? Puisque la ville est toujours liée à sa région, à un Etat<sup>2</sup>..., qui façonnent des méta-systèmes de villes (BERRY B.J.L., 1967) et de réseaux, le choix de l'échelle devient primordial. Les investigations à poursuivre s'appuient sur plusieurs niveaux spatiaux et statistiques possibles car « *La géographie sociale impose comme une nécessité le recours constant et simultané à des échelles emboîtées [...]. Elle suppose également la prise en compte tout à la fois du mouvement et de la permanence.* »<sup>3</sup> En l'occurrence, pour concilier gentrification et confort, deux échelles d'étude de la ville de Strasbourg comme laboratoire urbain, s'offrent à nous, selon une approche quantitative :

- une vue d'ensemble plus ou moins large de Strasbourg, au niveau de son agglomération et de sa Communauté Urbaine (la C.U.S.), qui permet de saisir une évolution spatiale à l'échelle du quartier ;

---

<sup>1</sup> Pensons particulièrement aux revenus des ménages, à la surface habitable de leur logement, etc.

<sup>2</sup> Notion devant être dépassée à l'heure de l'Europe et de la mondialisation, surtout pour Strasbourg.

<sup>3</sup> FREMONT A. (cité par BULEON P. *In* NOIN D., 1983, p. 35).

- une vision rapprochée du centre-ville<sup>1</sup> de Strasbourg qui conduit à nous focaliser davantage sur l'hétérogénéité des processus de gentrification et de confort résidentiel. Néanmoins, à cette échelle, l'unité d'étude du quartier perd de sa vigueur. Une prise en compte de l'îlot paraît alors plus pertinente car plus détaillée, tant au niveau de l'appréhension des ménages que des logements.

En abordant tout d'abord ces deux entités spatiales différentes — une agglomération administrative et son centre urbain principal<sup>2</sup> (figures 2.1.A, B et C)<sup>3</sup> — par un historique succinct, l'analyse de ces échelles d'étude complète l'approche engagée. Le traitement des informations de l'I.N.S.E.E. vient se greffer naturellement à cette analyse. L'utilisation de l'écologie urbaine factorielle (E.U.F.), véritable grille de lecture des processus socio-résidentiels intra-urbains, s'impose alors dans notre exposé pour le traitement de ces données. Ni concept, ni discipline, l'E.U.F. propose un corpus empirique et théorique<sup>4</sup> permettant de révéler l'organisation territoriale, et de l'agglomération strasbourgeoise, et de son cœur urbain<sup>5</sup>, dans une perspective diachronique. Malgré une inadéquation temporelle, tant au niveau spatial (par rapport au découpage des quartiers par exemple) que thématique<sup>6</sup>, cette grille de lecture facilite la compréhension des processus intra-urbains et reflète l'évolution différenciée et localisée du confort résidentiel et de la gentrification en dépassant la description synthétique des données<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> Délimiter le centre d'une ville, ou du moins son espace central, relève d'une gageure discutable. Nous ne rentrerons pas directement ici dans les considérations de qualifications et de délimitation générale d'un centre-ville, déjà étudiée (GERBER P., 1994, pp. 12-26). Mais il faudra s'y attarder dans le cadre de la ville de Strasbourg.

<sup>2</sup> La naissance d'une ville correspond en réalité à la mise en place de son centre ; cette situation se rencontre souvent dans les villes occidentales. Les changements survenus au cours des siècles entraînent encore aujourd'hui des conséquences sur la structuration globale.

<sup>3</sup> Nous glissons à la fin de chaque volume de ce travail une page A3 dépliant et reprenant ces cartes de localisation.

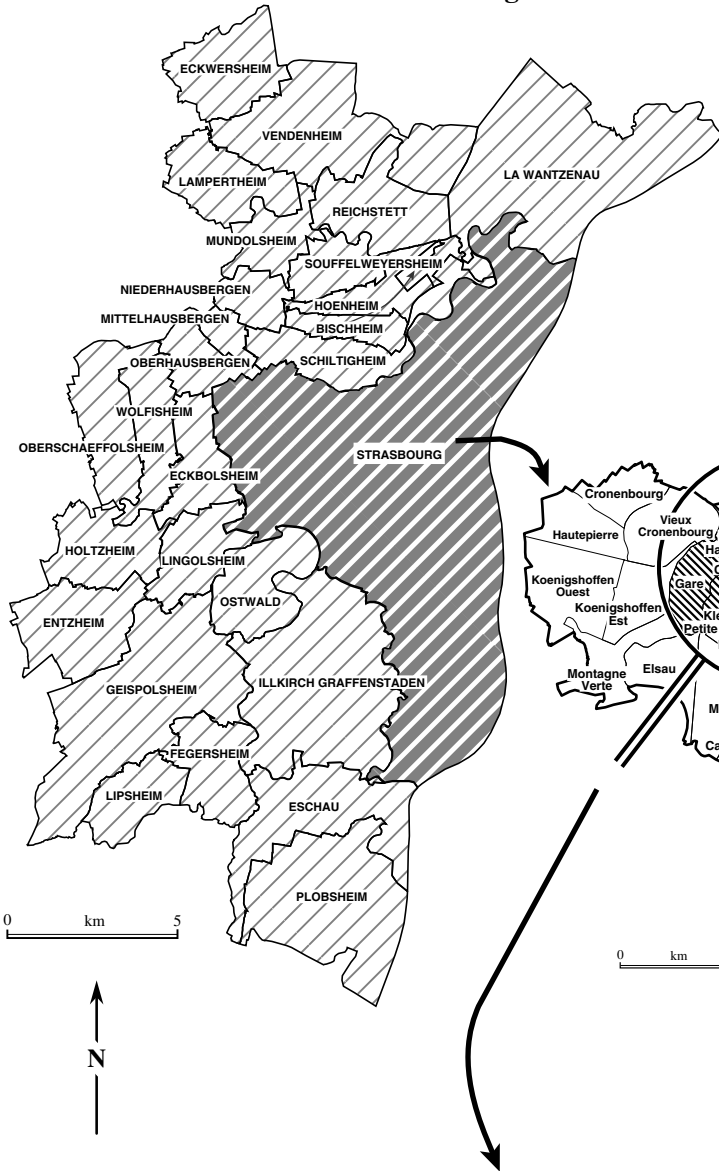
<sup>4</sup> Sur lequel nous reviendrons rapidement par la suite. Précisons cependant que ce corpus peut s'appliquer à l'étude de nombreuses villes.

<sup>5</sup> Ce découpage est généralement valable dans les villes des pays européens. « *Le problème des subdivisions se pose à deux niveaux. Tout d'abord celui de la détermination de grands secteurs relativement homogènes, en général un centre et des couronnes, le plus souvent deux, urbaine et suburbaine.* » BASTIE J., DEZERT B. (1991, p. 43).

<sup>6</sup> Les densités commerciales, résidentielles ou fonctionnelles demeurent fortes dans les centres et, par conséquent, les informations y sont nombreuses et ramassées, contrairement aux périphéries.

<sup>7</sup> Nous n'excluons pas pour autant cette approche statistique. Certains résultats, tirés d'analyses univariées, aident indéniablement à l'interprétation des méthodes factorielles multivariées. Mais, A.S. BAILLY (1978, p. 142) signale que, « *face à la masse considérable des informations sur le milieu urbain, l'analyse factorielle semble la technique la plus favorable.* ». De plus, ajoute R. BRUNET (1988, p. 175), « *une variable isolée n'est pas interprétable sans risques considérables. Un taux de chômage brut ne "signifie" rien ; il peut signaler la crise, ou l'arrivée massive d'immigrants en quête d'emplois dans une région qui en crée. Un taux de jeunes aux études signifie aussi bien un choix d'existence et de réussite par la formation, qu'une résignation en l'absence d'offre d'emplois.* ».

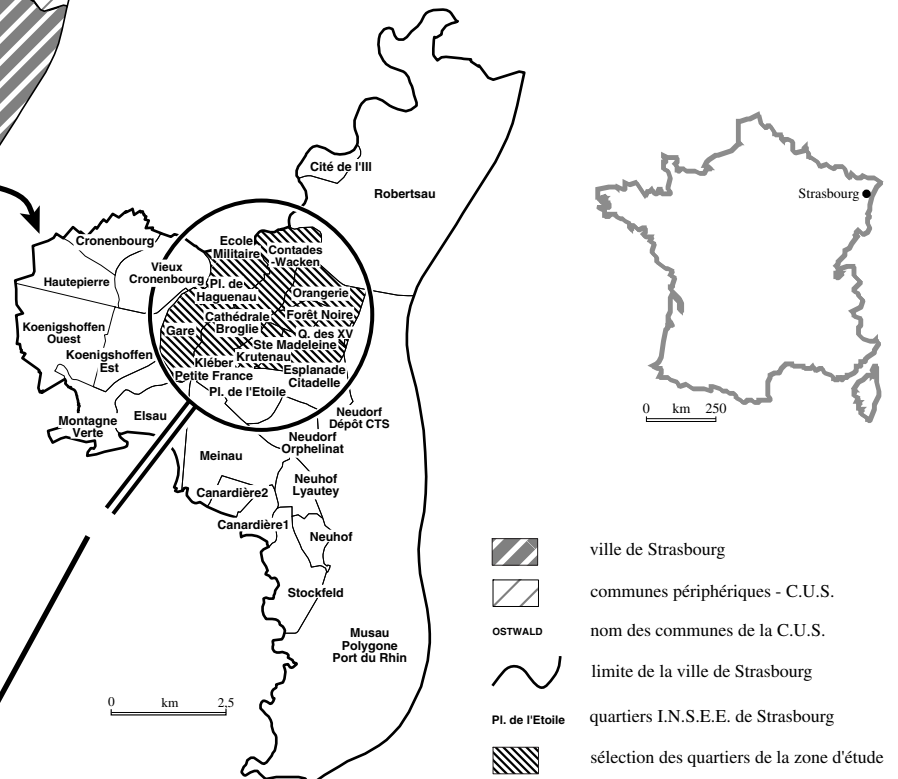
# A : Communauté Urbaine de Strasbourg



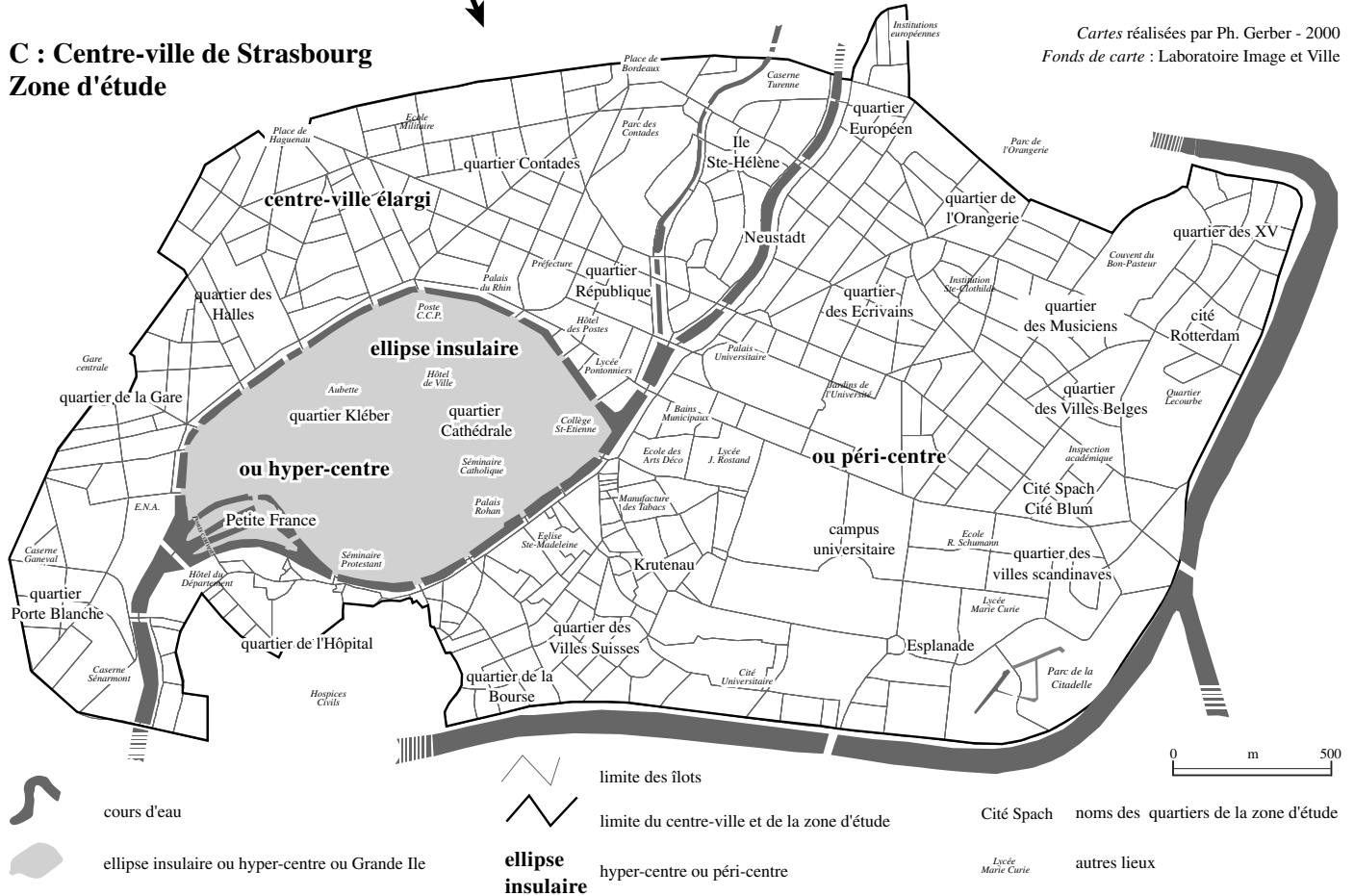
# Figures 2.1. A, B et C :

## CARTES DE LOCALISATION DES OBJETS D'ETUDE

### B : Ville de Strasbourg



### C : Centre-ville de Strasbourg Zone d'étude



Cartes réalisées par Ph. Gerber - 2000  
Fonds de carte : Laboratoire Image et Ville



## CHAPITRE 2.1.

### *STRASBOURG, SON CENTRE, SON AGGLOMERATION*

La littérature, si l'on s'en réfère aux seules matières géographiques, sociologiques ou historiques, fournit généralement des analyses globales ou des quartiers spécifiques. Deux étapes d'analyse complémentaires sont ici nécessaires : l'une sur le centre urbain, la plus conséquente, l'autre sur l'agglomération. En effet, plus grand qu'un quartier, plus petit que la ville dans son ensemble, le centre d'une ville française, voire européenne<sup>1</sup>, possède une identité spécifique, découlant d'une structuration à la fois moyenâgeuse et moderne<sup>2</sup>.

Nous remarquons toutefois que les ramifications restent nombreuses entre le cœur d'une ville et son développement externe. En effet, le centre d'une agglomération fait vivre une grande partie, du moins dans la plupart des villes de notre pays, des tissus urbains<sup>3</sup> restants. Ainsi, l'étude du centre doit automatiquement s'accompagner d'un aperçu de sa périphérie et des impacts sous-jacents.

Afin de saisir au mieux les répercussions socio-géographiques de Strasbourg, il convient d'aborder sommairement la mise en place de son noyau urbain et l'évolution de sa (ou ses) centralité(s) dans un rapide tour d'horizon historique. Par la suite, nous décrirons les dernières caractéristiques qui ont façonné le centre actuel en précisant les différents acteurs (politiques ou économiques, en relation directe avec la mise en place du confort et de la gentrification) et la délimitation qui en découle.

---

<sup>1</sup> Ceci pour ne pas s'étendre aux villes états-uniennes ou d'un autre continent dans ce paragraphe.

<sup>2</sup> R. LEBEAU (1987, p. 373) apporte une précision sur ce point, en France au moins, où « *l'absolutisme politique et le climat de prospérité de l'époque créèrent ainsi dans les principales villes du royaume des "centres", qui le sont restés jusqu'à nos jours.* »

<sup>3</sup> L'amalgame entre le cœur urbain qui en désigne le centre et le cœur humain est souvent repris comme comparaison. De même les "tissus" relèvent également d'un vocabulaire anatomique.

### 2.1.1. Aperçu historique du centre-ville

Sans nous attarder, nous devons situer Strasbourg par rapport à son environnement extérieur au cours des siècles sans pour autant décrire exhaustivement toutes les évolutions et phases historiques qui s’y sont déroulées, afin de mettre en évidence les causes générales de site/situation et aspects des diverses centralités que la ville a pu connaître — et qu’elle connaît peut-être encore.

#### 2.1.1.1. Création de la ville et de son noyau

*Argentorate* (nom d’origine celtique signifiant éminence sur l’Ill), point fortifié destiné à assurer la défense de la ligne du Rhin, émerge vers l’an 12 avant notre ère, à côté d’un hameau gaulois, à l’initiative de l’Empereur romain AUGUSTE. Sa fonction se lie essentiellement au site<sup>1</sup> : sa position, alors facile à défendre, est suffisamment élevée pour l’abriter des inondations de l’Ill. Par la suite, l’assurance de sa centralité militaire s’affirme jusqu’au jour où les frontières de l’Empire reculent : de *Argentoratum* ne reste qu’un point de ravitaillement ; les militaires la quittent et les civils s’installent ainsi à l’intérieur de la fortification. La ville décline jusqu’à être envahie par les Germains : elle en perd presque tous ses habitants et son nom. Ce n’est qu’au Moyen-Age, en 496 après la bataille de Tolbiac, qu’apparaît une mention de *Strateburgum*, “la ville forte de la route”. Il reste néanmoins des traces de l’empire romain avec la conservation des artères principales du centre (Grand-Rue, rues du Dôme et des Hallebardes).

En fait, la nouvelle terminologie de la ville correspond bien à ses principales fonctions, à savoir créer un lien de correspondance entre la Germanie inférieure et la Gaule du Nord. Néanmoins, malgré ce nouvel aspect fonctionnel, il faut attendre le XIII<sup>e</sup> siècle pour que Strasbourg voit sa population augmenter. Atteignant à peine deux mille âmes auparavant, le grand renouveau urbain européen de cette époque lui assure une bonne place<sup>2</sup>. Elle se hausse au premier rang des cités rhénanes par sa démographie, grâce à ses fonctions économiques, religieuses et culturelles. La ville s’agrandit encore jusqu’au milieu du XV<sup>e</sup> siècle, du moins spatialement, par la construction de nouvelles murailles : encerclant la Krutenau au sud — faubourg incorporé à la ville en 1387 — et au nord les faubourgs de Pierre et de Saverne, celles-ci figent la limite de la cité jusqu’en 1870 (figure 2.2).

Au cours de cette période médiévale, Strasbourg jouit du droit du *Stapelrecht*, droit d’étape qui a fait sa richesse. Depuis 1201, elle connaît les privilèges d’une ville libre impériale : propre diplomatie, usage de battre la monnaie... Pour se détacher de l’épiscopat, “les plus honorables” de l’époque, à savoir les plus riches<sup>3</sup>, jouent un rôle non négligeable et font la fortune de Strasbourg : « *L’histoire de la ville du XII<sup>e</sup> au XVI<sup>e</sup> siècle est celle de l’instauration progressive d’une solide bourgeoisie patricienne.* »<sup>4</sup> Sa situation géographique renforce également sa prospérité. Sur le Rhin, entre les deux foyers urbains les plus actifs du Moyen-Age (Italie du

<sup>1</sup> La notion de site est incomplète pour expliquer entièrement le choix de l’installation de *Argentorate* : H. NONN (1993, *In COLLECTIF*, p. 20) précise que « [...] les potentialités naturelles dépendent, pour leur exploitation, d’un contexte humain fort large, où la politique locale urbaine apparaît parfois moins déterminante que les conditions politiques et économiques internationales, subies ou acceptées. »

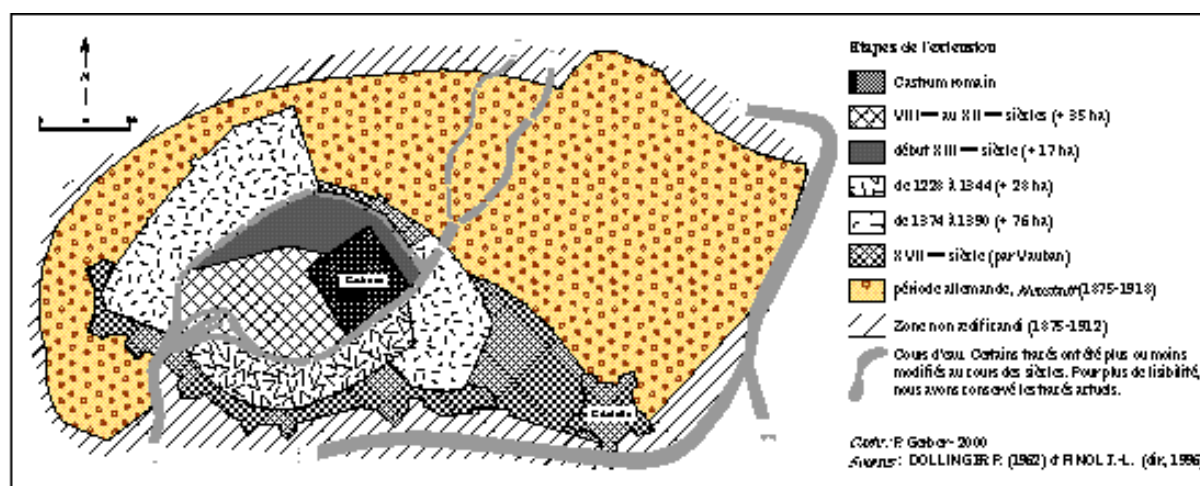
<sup>2</sup> L’ellipse insulaire (appelée encore Grande Ile ou hypercentre) naît avec le Canal des Faux-Remparts vers 1200.

<sup>3</sup> Déjà à cette époque, la richesse est, pour la bourgeoisie, la source principale de pouvoir.

<sup>4</sup> KLEINSCHMAGER R. (1997, p. 12).

nord et Pays-Bas), l'Hôtel de Ville, place Gutenberg, se dresse au cœur du quartier marchand, derrière les douanes. Avec la construction de la grande grue (1358) et du grand pont sur le Rhin (1388), Strasbourg devient, en rajoutant le privilège de foire en 1336, l'entrepôt de l'Europe pour le Rhin moyen. Près de la douane se situe le centre d'affaires, quartier le plus animé de la ville. Une autre fonction s'adjoint à tout cela : la vie religieuse. N'oublions pas que la flèche de la Cathédrale, du XV<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècles, s'avère la plus haute de toute la Chrétienté. Les cloîtres et autres couvents parsèment de nombreuses autres places centrales : Temple-Neuf ou Kléber par exemple<sup>1</sup>.

Figure 2.2. - Historique de la croissance spatiale de Strasbourg intra-muros



Après l'annexion par la France en 1681, la croissance strasbourgeoise se ralentit. Sa bourgeoisie n'a plus la ferveur d'antan et préfère se reposer sur "ses lauriers". Les industries qui auraient pu, et dû logiquement, du fait d'un capital conséquent, naître, préfèrent s'installer ailleurs — à Mulhouse notamment. Cependant, la ville garde ses centres : artisanat — localisé dans la Grand-Rue —, banques, commerces ; ces centres profitent de la position de l'Alsace hors des barrières douanières françaises<sup>2</sup>. Plus tard, en dépit du développement des canaux (liaisons avec la Marne et le Rhône en 1850) et des voies ferrées (vers Bâle et Paris, 1850 et 1853), la municipalité atteint péniblement 80 000 habitants en 1866. Cependant, cette paix relative permet au chef-lieu du Bas-Rhin de se moderniser en construisant des trottoirs, en renflouant le méphitique Fossé des Tanneurs, en installant l'éclairage au gaz, premiers signes avant-coureurs du mouvement hygiéniste et de l'appel au confort résidentiel.

Les fonctions urbaines de l'époque restent donc très centralisées spatialement. Tous les bâtiments se situent à l'intérieur même des enceintes, couvrant 232 hectares. Les déplacements

<sup>1</sup> C'est à l'intérieur de ce périmètre façonné par les murs d'enceinte que l'on trouve les plus belles maisons, les plus typiques, comme celles à colombages de la Petite France et des alentours de la place du Corbeau. S'y ajoutent des hôtels particuliers édifiés entre la fin du XVI<sup>e</sup> jusqu'au XVIII<sup>e</sup> siècle.

<sup>2</sup> Ainsi, à la fin de l'Ancien Régime, « La cohérence géographique rassemble au centre-ville, les pouvoirs religieux, financiers et politiques. A l'échelle du canton, une ségrégation nette délimite un centre densément peuplé d'habitants installés dans la ville à tous les sens du terme, et une périphérie refuge de la précarité et de la marginalité. [...] La double identité historique se dessine à l'échelle des rues ; la noblesse française et les fonctionnaires du roi, l'Eglise catholique habitent la rue Brûlée, la place du Château, la rue du Dôme, tandis que la noblesse alsacienne est propriétaire rue des Veaux, place St-Etienne, ou se rassemble autour du chapitre protestant, aux alentours de la place St-Thomas. » HATT-DIENER M.-N. In PINOL J.-L. (1996, p. 128). La ségrégation est déjà présente.

de centralité restent confinés à l'ellipse insulaire. Encore en 1886, seulement 782 habitants recensés à Strasbourg séjournent en-dehors de la ville. A l'intérieur, les rues sont étroites, sinueuses ; elles abritent les artisans, commerçants, banquiers, nobles et bourgeois. Une concentration unique, due à des fonctions essentiellement commerciales, culturelles et administratives, caractérise le noyau urbain. Les pôles sont limités par :

- la Grand-Rue jusqu'à la rue des Hallebardes pour le commerce et l'artisanat ;
- les alentours de la Cathédrale pour les fonctions religieuses (Place St-Etienne, l'actuel lycée Fustel, etc.), sans oublier les tâches administratives, telle la préfecture ;
- l'édifice religieux du Temple-Neuf transformé en bibliothèque municipale ;
- l'Ancienne Douane et les quais de l'Ill directement reliés au Rhin par des canaux assurant le transit et le négoce ;
- l'Université (actuel lycée dénommé L'Académie à la Krutenau) étant le seul lieu marquant, relativement excentré par rapport au noyau originel (le Castrum).

Ainsi, durant près de 1 800 ans, la structure urbaine du centre-ville de Strasbourg, notamment sa polarisation, n'évolue guère. Jusqu'à l'invasion par les Allemands en 1870, la ville conserve une centralité mononucléaire extrêmement concentrée en son point d'origine. Cette caractéristique est essentielle pour la suite de l'étude.

#### 2.1.1.2. *Le dédoublement du centre, la Neustadt*<sup>1</sup>

Alors qu'après la Révolution de 1789, Strasbourg n'est plus qu'un chef-lieu de département, la victoire des Allemands sur Napoléon III en 1870 va être cruciale pour le (re)développement de Strasbourg. Effectivement, nonobstant les destructions causées par le siège et les bombardements<sup>2</sup>, la municipalité est nommée, après annexion de l'Alsace-Moselle, capitale administrative d'un Reichsland, "La Terre d'Empire" correspondant aux deux régions susnommées. Dès 1871, on prépare l'agrandissement de la ville, depuis longtemps reconnu comme nécessaire : rappelons que ses murs sont restés les mêmes depuis 400 ans. Ainsi la cité demande et obtient que le nouveau rempart englobe au nord les parcs des Contades et de l'Orangerie. La réalisation de ce plan triple presque la superficie de la commune qui passe de 362,5 à 827,9 ha<sup>3</sup>, (figure 2.2).

Le gouvernement allemand tient à compléter le cœur historique de la ville. En effet, il ne peut contenir tous les édifices et les nouvelles fonctions auxquelles Strasbourg est dorénavant destinée. Outre de nouveaux bâtiments administratifs, autour de l'actuelle Place de la République comme la bibliothèque universitaire, deux ministères avec le Secrétariat d'Etat et le Palais Impérial — achevé en 1888 — représentent les pièces maîtresses de cet ensemble architectural. Le centre ancien est donc relié à cette place via la Place Broglie et l'Hôtel de Ville : il s'agit d'un **dédoublement de centralités** politique et symbolique (photographie 2.1).

<sup>1</sup> Ce terme n'englobe qu'une partie du grand projet urbanistique allemand arrêté en 1880 : en effet, la *neustadt* correspond uniquement, au départ, aux nouveaux quartiers résidentiels à placer entre les bâtiments administratifs en construction. Cependant, dans ce paragraphe, ce germanisme correspondra à toutes les nouvelles constructions (après 1870, donc n'incluant pas par exemple la Krutenau ou les Hospices civils) situées essentiellement à l'est et au nord-est de l'ellipse insulaire.

<sup>2</sup> Plus de 600 maisons détruites, sans parler de celles endommagées, soit 10 000 sans-abri.

<sup>3</sup> Source : PINOL J.-L. (1996, dir., p. 122).



*Photographie 2.1. - La Neustadt en 1910 et en 1994 (sous le même angle)*



La Neustadt en 1910 n'en est qu'à ses débuts de construction



La Neustadt en 1994, avec l'église Saint-Paul

Ces nouvelles infrastructures, cette expansion urbaine s'accompagnent naturellement d'un flux exogène de population. Strasbourg passe de 85 000 habitants en 1871 à 135 000 en 1895 et dépasse 178 000 personnes en 1910 ; il faut y rajouter 10 à 15 000 militaires. De nouveaux logements sont nécessaires. Suivent alors des reconstructions et l'édification de nouveaux quartiers (figure 2.1.C) :

- la vieille ville fait l'objet d'aménagements multiples, parmi lesquels ceux des quais de l'Ill. La nouvelle gare<sup>1</sup>, en 1883, constitue la principale construction, reliée par une utile ceinture de boulevards prenant la place des anciennes fortifications de Vauban. Suit une grande percée reliant l'actuelle place Kléber<sup>2</sup> et la gare en 1913 : la rue du 22 Novembre avec d'abord le tronçon de la rue Kuss ;
- les reconstructions se situent sur la ligne du Faubourg de Pierre et du Faubourg National, œuvre de restauration essentiellement ;
- l'hôpital civil est édifié à partir de 1881 (jusqu'en 1911) sur un espace agricole de 32 hectares ;
- par contre, les maisons de quartiers nouveaux, destinées principalement à l'arrivée des classes bourgeoises allemandes, portent la marque de leur époque avec le prestige des vainqueurs. Celles-ci, situées sur les terrains nouvellement achetés par la commune<sup>3</sup>, offrent un urbanisme remarquable d'homogénéité dans la largeur des rues, la recherche des perspectives, l'alignement des maisons<sup>4</sup>. La petite bourgeoisie, quant à elle, se situe plus au nord en direction de la gare (av. des Vosges, boulevards Clemenceau et Castelnaud) dans des bâtiments plus denses et élevés. En regardant la carte de répartition des domestiques<sup>5</sup> : ils se concentrent dans les secteurs de l'Orangerie et de la République. L'ellipse insulaire (ou encore la Krutenau) abrite plutôt des classes de situation moyenne.

Nous assistons dès lors et à une croissance de la ville nouvelle, *Neustadt*, et à un déclin<sup>6</sup> de la population du cœur urbain. En effet, le maximum d'occupation du noyau se situe aux environs de 1895, tandis que la période 1890-1910 correspond à un engouement pour la ville wilhelminienne<sup>7</sup>. Passant de 84 320 à 61 916 habitants pour le centre insulaire en 1921, la ville nouvelle passe de 17 125 à plus de 44 000 (tableau 2.1 et figure 2.3 plus loin).

Tableau 2.1. - Population de Strasbourg-centre

années	1890	1921	1926	1931	1946	1954	1962
vieille ville (intra-muros hors Neustadt)	84 320	61 976	62 781	62 917	52 029	45 049	36 000
Neustadt	17 125	44 077	47 818	49 143	45 082	67 730	78 140

Source : NONN H. (1963)

L'industrie semble encore en retrait dans la ville. Malgré la construction d'un port rhénan<sup>8</sup>, dont le trafic reste somme toute modeste<sup>9</sup>, et la nouvelle gare, les usines se fixent loin de la ville :

<sup>1</sup> L'ancienne était à l'emplacement des Halles d'aujourd'hui.

<sup>2</sup> Historique de la place d'Armes à la place Kléber dans SCHMITT M. (1992).

<sup>3</sup> Près de l'Orangerie et des Contades, deux parcs qui existent déjà avant 1870.

<sup>4</sup> Et, pourtant, une variété architecturale relativement élevée forme un échantillonnage de styles, allant des pavillons rustiques aux palais romains en passant par des châteaux forts moyenâgeux.

<sup>5</sup> Cf. PINOL J.-L. (1996, dir., p. 134).

<sup>6</sup> Largement dû à un exode de Français refusant l'envahisseur allemand.

<sup>7</sup> Adjectif en référence au règne (1890-1918) de l'Empereur de Prusse Guillaume II. Expression empruntée à R. KLEINSCHMAGER (1997).

<sup>8</sup> Après le remblaiement du Rheingiesen en 1872, devenant l'actuelle rue de Zurich.

<sup>9</sup> 2 millions de tonnes maximum en 1913.

soit dans la zone industrielle de la Plaine des Bouchers (Meinau), soit dans les localités périphériques, où se concentrent les brasseries (Schiltigheim, Cronenbourg) et les tanneries (Lingolsheim). Outre ces industries d'origine locale, quelques grosses firmes allemandes s'installent, notamment deux d'entre elles : celle qui deviendra les Forges de Strasbourg à Kœnigshoffen et les ateliers de réparation des chemins de fer à Bischheim.

Malgré les libertés accordées par les occupants d'outre-Rhin, les fonctions accrues de la municipalité et les investissements, les Strasbourgeois gardent le cœur lourd avec, en eux, une amertume de la défaite et des destructions. Il s'agit bien d'un espace central dédoublé : la "Vieille ville" accapare encore toute sa puissance sentimentale, sa « territorialité »<sup>1</sup> *de facto* tandis que la Neustadt reste l'emblème de la suprématie allemande. Il est certain que les opérations urbanistiques allemandes correspondent essentiellement à des aspirations économiques, mis à part le Palais du Rhin.

### 2.1.1.3. La libération et la reconstruction

L'entre-deux-guerres marque incontestablement une perte de vitesse pour Strasbourg, ramenée au rang de chef-lieu de département. La population en 1936 ne dépasse guère le chiffre de 1910 : environ 250 000, soit tout juste 30 000 de plus. Le centre connaît alors peu de modifications, à part peut-être l'implantation des Habitations à Bon Marché<sup>2</sup> sous l'impulsion de J. PEIROTÉS et la fin de la construction de la Grande Percée jusqu'à la place De Lattre de Tassigny.

Il reste encore des vides à combler dans la ville intra-muros, vers l'est et le sud : ils le sont partiellement avec la création du Quartier des XV, caractérisé par de grands pavillons cossus entourés de jardins. Du côté de l'industrie, le seul fait d'envergure réside, une fois encore, en-dehors du centre, dans l'agrandissement considérable du port, doté du statut d'établissement public (Port Autonome). Mais ses terre-pleins n'attirent que peu d'usines et son rôle reste surtout celui d'un distributeur. L'activité commerciale est stimulée par sa foire exposition européenne, fondée en 1923. Elle ne fait que reprendre, avec un équipement moderne, l'antique foire dotée au XIV<sup>e</sup> siècle des privilèges impériaux. Comme le port, elle a dû sortir de la vieille ville<sup>3</sup> et s'installer sur un vaste terrain spécialement aménagé au Wacken. Bien plus modeste mais également bien plus typique, est le marché de Noël, le *Chrischtkindelsmärkt*, installé au centre-ville.

1943-1944 : les forces alliées bombardent à treize reprises Strasbourg et ses environs. A la fin de la deuxième guerre mondiale, 7 481 logements sont inhabitables ou totalement détruits, 2 606 immeubles démolis ou endommagés. Les destructions restent toutefois ponctuelles, laissant entière la structure urbaine : un grand projet d'aménagement n'est pas nécessaire. Les architectes et urbanistes privilégient la "modernisation douce" et une "reconstruction à l'identique". Les opérations se localisent de manière discontinue, et rendent possible l'aération

---

<sup>1</sup> Un besoin de créer ses propres références pour ne pas être par trop "dépaycé" du contexte urbain (cf. DI MEO G. et GARAT I., 1993, p. 296).

<sup>2</sup> Précisons que ces H.B.M., d'avant 1939 (l'offices des H.B.M. est créé en janvier 1923), se sont bien incorporées dans la morphologie urbaine du fait des règlements de voirie et d'urbanisme voisines de celles du plan allemand.

<sup>3</sup> La foire était à l'époque située autour de la Douane et de l'ancienne boucherie (actuel Musée historique).

d'un tissu ancien très serré grâce de nouveaux squares comme celui des places Mathias-Mérian, St-Médard ou Ste-Madeleine. Une opération à l'échelle de l'îlot (la place de l'Homme de Fer) est entreprise entre la rue du Noyer et la place Kléber afin de percer un grand axe de circulation nord-sud, reliant les rues des Francs-Bourgeois, de la Division-Leclerc et de la Première-Armée.

Dès 1955, la question du logement ayant mobilisé toutes les structures administratives, l'essentiel de la reconstruction des immeubles de logements est achevé, soit 3 850 logements réparés et 2 850 construits à neuf, en tout 6 700 résidences principales. Cependant des contraintes apparaissent dès cette époque. Celles-ci, sans qu'on ne s'y attarde réellement, exigent une explication en-dehors du simple cadre local. En effet, la France connaît un sérieux déficit en matière de logements. Alors qu'en Allemagne le rythme est de 450 000 par an, notre pays atteint péniblement les 85 000 logements annuels. En 1957, elle se retrouve avec un déficit cumulé de 4 millions de résidences principales. Entre-temps, des mesures sont prises par la création de la puissante Confédération générale du logement. Les choix opérés pour lever les obstacles du problème foncier et la structure archaïque du bâtiment marquent pendant plus de vingt ans l'urbanisation française : l'Etat appelle à la concentration des entreprises de bâtiment afin de répondre à la crise immédiate. Un type dominant se dégage des bureaux d'architecture fusionnés : les fameuses "barres" et autres "tours", condition essentielle et optimale des nouveaux procédés d'industrialisation et de capitalisation, où la rentabilisation entrepreneuriale est maximale. La cité Rotterdam, contigu au Quartier des XV, appartient tout à fait à ce choix, premier du genre à Strasbourg. L'opération est entièrement contrôlée par l'Etat. L'accueil au niveau de la commune reste pour le moins mitigé, malgré la construction de logements assurés d'un confort résidentiel : déjà, les acteurs concepteurs sont nationaux, l'architecture peu originale ; de plus, l'implantation de logements sociaux dans un quartier traditionnellement bourgeois ne recueille guère l'approbation.

Pour compenser, la ville de Strasbourg se dote de sa propre politique de logement par la création de l'Habitation Moderne (sous la forme d'une S.A.R.L.) car l'Office des H.L.M. dépend trop de l'aval de l'Etat. S'en suivent la cité Liautey (au-delà du Neudorf) et la cité de l'III (1 500 logements) située dans l'actuelle Robertsau. Leur volonté est, dans ces cas de figure, de concilier la pénurie de logements avec une construction à visage "humain".

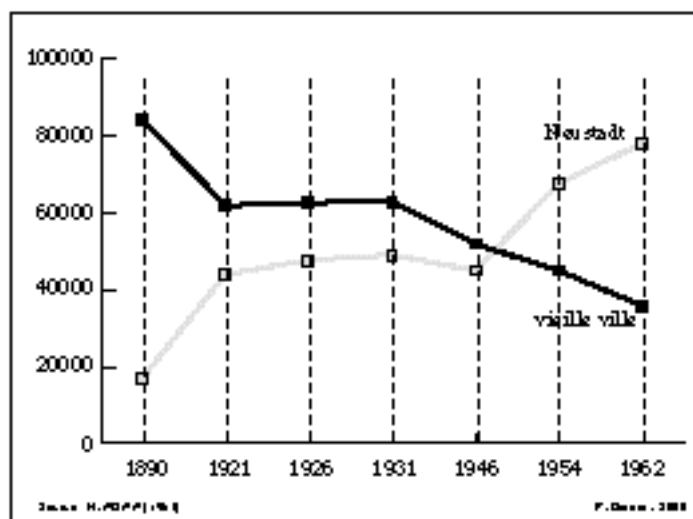
Cette urbanisation extensive par rapport au centre-ville *stricto sensu* entraîne encore la diminution de la population dans la vieille ville alors que sa proche ceinture (à savoir la *Neustadt* et tous ses alentours situés dans les remparts) s'accroît. La figure 2.3 nous le confirme. Ce dépeuplement correspond à un délaissement du tissu très ancien comme l'ellipse insulaire<sup>1</sup> ou la Krutenau, à une volonté municipale de dédensification du centre, au profit de l'implantation de bureaux et d'équipements tertiaires multiples. Les anciens habitants se retrouvent ainsi dans les nouveaux quartiers adjacents. **Cette tertiarisation ne correspond pas — directement — au processus de gentrification car les populations qui résident alors dans cette vieille ville ne sont pas caractéristiques des citoyens de classe sociale aisée, jeune et dynamique<sup>2</sup> : il s'agit plutôt d'un dépeuplement sans renouvellement de la population, où les bureaux**

<sup>1</sup> Comprise entre le Fossé-des Faux-Remparts et l'axe Grand-Rue, rue des Hallebardes, rue des Juifs. Cf. figure 2.1.C.

<sup>2</sup> Aux Etats-Unis et en Angleterre, ce type de citoyens correspond aux *yuppies*, abréviation des termes *young urban professionals* par opposition à *yuffies* (*young urban failure*). Voir notamment l'article de J.R. SHORT (1989).

“chassent” les habitants<sup>1</sup>. Par exemple, en 1962, dans la partie nord de l’ellipse, « la densité de travail y dépasse celle de résidence : la première s’établit entre 183 et 370, alors que la seconde s’établit entre 125 et 267 personnes à l’hectare. »<sup>2</sup>

Figure 2.3. - Graphique de l’évolution de la population de Strasbourg-centre



Le plus spectaculaire des changements demeure celui de l’Esplanade. Terre militaire au départ de plus de 112 ha (photographie 2.2), elle s’étend des limites est de la ville jusqu’à la citadelle de Vauban, édifiée à partir de 1681. La Défense nationale songe déjà à un transfert depuis 1954. La municipalité, sous l’égide de P. PFLIMLIN, se rend compte de l’enjeu stratégique que représentent ces terrains proches du noyau ancien<sup>3</sup>, véritables réserves foncières prêtes à accueillir un nouveau complexe d’instituts et de facultés. Finalement, Strasbourg ne se porte acquéreur que de 16 hectares sur les 74 prévus au départ, faute de crédits — et peut-être d’ambitions. Ce geste est d’ailleurs regretté une dizaine d’années plus tard. Quoiqu’il en soit, en 1958, les 58 hectares restants voient la création d’un nouveau quartier de 4 000 logements, un parc (celui de la Citadelle occupe 7 hectares), des équipements commerciaux et scolaires. Les immeubles résidentiels offrent un standing varié, allant de logements de luxe (notamment sur l’avenue du G<sup>al</sup> de Gaulle) aux H.L.M. ou aux studios pour étudiants ou encore aux petits deux-pièces pour jeunes couples.

<sup>1</sup> Ceci est à mettre en correspondance avec la « manhattanisation » définie par C. CHALINE (1980, p. 155).

<sup>2</sup> NONN H. (1963, p. 29).

<sup>3</sup> La ville tient à saisir, par la même occasion, l’opportunité européenne pour s’assurer un minimum de prestige.

*Photographie 2.2. - L'Esplanade en 1962 et en 1996 (même angle)*



1962



1996

Il en résulte une meilleure liaison urbaine entre les faubourgs du Neudorf et de la Krutenau. En effet, la nouvelle université<sup>1</sup> occupe le centre d'activités de ces quartiers résidentiels, pendant que la Krutenau fait l'objet d'une rénovation — et plus tard d'une réhabilitation. De la sorte, une nouvelle centralité, extérieure à la vieille ville, naît. Aujourd'hui, d'après les statistiques concernant ces quartiers, la fonction universitaire canalise la population vers ces lieux. Densité et continuité des constructions, présence de bâtiments publics, accentuent le fait d'être partie intégrante de la ville et son centre<sup>2</sup>.

L'historique du centre-ville de Strasbourg est riche, en territoires conquis péniblement, en urbanismes différenciés : pour que l'ossature du centre soit définie, il suffit encore d'y ajouter les dernières évolutions marquantes de ces deux dernières décennies.

### 2.1.2. Les récentes évolutions fonctionnelles

Comment les personnes, vivant dans le cœur de la cité sont-elles “sensibilisés”<sup>3</sup> par leur environnement proche ? Est-il possible d'inclure par exemple la Place des Halles, véritable carrefour commercial et administratif, et pourtant situé en-dehors de l'ellipse insulaire ? Le noyau urbain, compris entre l'Ill et le Fossé des Faux-Remparts, c'est-à-dire la Grande Ile, compose le centre historique par excellence<sup>4</sup>. Mais la morphologie de l'habitat intervient également dans la délimitation, de même que les fonctions urbaines commerciales, économiques, politiques...

#### 2.1.2.1. Strasbourg, une vocation européenne

Les constructions résidentielles nouvelles, dès les années 1970, n'existent presque plus à l'intérieur des remparts, mis à part les travaux de rénovation et/ou de réhabilitation. La demande a été relativement “absorbée” par les grands ensembles des banlieues et les constructions pavillonnaires. Par contre, les structures commerciales et administratives y ont encore trouvé place.

Au contact de l'Allemagne, la plus proche des anciens pays du bloc soviétique, la ville de Strasbourg est choisie, sur proposition de W. CHURCHILL, comme siège du Conseil de l'Europe<sup>5</sup>. Le site de la première implantation des bâtiments consacrés aux institutions européennes fut opportune : il s'agissait de bureaux provisoires installés dans un cadre prestigieux près de l'Orangerie. Dans tous les cas, la localisation du Palais de l'Europe, siège du

---

<sup>1</sup> Justification de la place centrale de cette université dans C. MAILLARD (1991, pp. 48-49).

<sup>2</sup> Alors qu'il y a 30 ans encore la Krutenau était réputée comme un véritable coupe-gorge, ce secteur est dorénavant apprécié pour ces activités, elles aussi nocturnes, mais où le couteau n'est plus indispensable.

<sup>3</sup> Le choix du terme “sensibilisés” est volontaire : il rassemble plusieurs définitions complémentaires que l'on tire du Petit Larousse : « *qui peut être perçu par les sens [...]. Qui est facilement ému, touché [...]. Qui est accessible à certains sentiments [...]. Qu'on remarque aisément [...].* » Toutes ces caractéristiques psychologiques et socio-physiologiques seront analysées grâce à un montage de plusieurs enquêtes, touchant différents acteurs (infra Partie 4).

<sup>4</sup> Nous remarquerons à ce propos que, sur les plans affichés à Strasbourg, l'ellipse insulaire est toujours représentée comme étant “centre historique”.

<sup>5</sup> Fondé en 1949 avec pour vocation de réunir toutes les démocraties du Vieux Continent, le Conseil de l'Europe, organisation intergouvernementale politique, regroupe en janvier 1996, 39 démocraties.

Conseil de l'Europe, a été tout naturellement fixée à proximité immédiate de ces bâtiments temporaires, devenus pour la cause définitifs. Alors que la densification au sol était déjà relativement forte, le problème se pose pour de nouvelles extensions. L'achèvement du nouveau Palais des Droits de l'Homme<sup>1</sup> et la construction du nouvel hémicycle — 750 places, 1 300 bureaux, plusieurs salles de réunion — impliquent des modifications importantes de voiries d'accès et de contournement.

Ainsi, Strasbourg partage avec New York et Genève le privilège d'être le siège d'organisations internationales sans être capitale d'Etat. Deuxième ville diplomatique de France, elle accueille, en 1997, 71 représentations étrangères. Strasbourg est confirmée siège définitif au Sommet d'Edimbourg en 1992 ; le Parlement Européen rassemble 626 députés des 15 pays membres élus au suffrage universel direct. A terme, les terrains abritant les nouvelles infrastructures du Conseil de l'Europe s'étendront sûrement vers la Robertsau-sud. Ajoutons encore la présence du Palais de la musique et des congrès, des nouvelles banques ayant dressé leurs sièges sociaux. Cette démarche correspond sans doute davantage à un emplacement d'opportunité qu'à un calcul à long terme ; en quelque sorte, c'est profiter de l'agrandissement de la zone d'influence de l'agglomération. Car obligatoirement, le rôle international de la cité n'en est que renforcé : les délégations étrangères et les consulats sont nombreux, sans compter tous les députés et autres secrétaires qui remplissent temporairement les appartements alentour<sup>2</sup>. Cette nouvelle centralité politique strasbourgeoise<sup>3</sup> renforce économiquement la cité wilhelminienne et ses lotissements bourgeois. En effet, ces implantations font partie d'une catégorie d'entreprises qui nécessitent les contacts directs, de face-à-face. Ces établissements appartiennent, selon G. TORNQVIST (1973), à la catégorie A1<sup>4</sup> : les prises de décision, alliées aux négociations, à la recherche, à la production et au développement, nécessitent des relations directes entre les personnes, sans passer par des "prothèses" de communication comme le téléphone ou le fax. Ces établissements A1 se localiseront plutôt dans les centres-villes : les effets multiplicateurs de rencontres, de lutte contre la distance, créent nécessairement une nouvelle centralité économique. Le site du Bon Pasteur en est une illustration : jouxtant le prestigieux quartier de l'Orangerie, il constitue une opération d'urbanisme majeure : extension du parc de l'Orangerie, création de logements, de locaux d'activités et d'équipements publics. La Place de Bordeaux permet de distribuer le trafic entre ces quartiers et le centre insulaire.

<sup>1</sup> Le Palais des Droits de l'Homme accueille la Cour et la Commission Européenne des Droits de l'Homme, organe judiciaire du Conseil de l'Europe créé en 1959. Sa mission consiste à veiller au respect de la Convention Européenne des Droits de l'Homme, signée par 32 des 40 pays membres du Conseil de l'Europe en 2000.

<sup>2</sup> Ainsi des diplomates et leur famille viennent se rajouter, sans parler des 2 000 à 3 000 personnes s'ajoutant à ces permanents (parlementaires, journalistes...).

<sup>3</sup> Strasbourg est aussi le siège de l'Eurocorps, le Centre et le Fonds Européen de la Jeunesse, la Commission Centrale pour la Navigation du Rhin — née en 1816, c'est la plus ancienne institution européenne —, la Fondation Européenne de la Science, la Commission Européenne de Pharmacopée, le Secrétariat permanent du programme scientifique "Frontière Humaine", l'Assemblée des Régions d'Europe, le Centre Européen de Développement Régional, l'Observatoire Européen de l'Audiovisuel, la chaîne culturelle européenne ARTE. Ces structures européennes sont plus ou moins disséminées spatialement et offrent donc des centralités limitées et ponctuelles. Cependant, elles méritent d'être signalées car H. NONN parle effectivement du développement d'un « quartier européen », proche des institutions (*In* REYMOND H., CAUVIN C. et KLEINSCHMAGER R., 1998, pp. 500).

<sup>4</sup> Il existe encore deux autres catégories selon cet auteur : A2 : le contrôle, la direction de la production, les processus d'information, assurer les services de la première catégorie par également des relations directes ; et A3 : les fonctions de routine, les services rendus aux deux premières catégories. C'est là où les procédés sont connus, où les innovations et les décisions sont nulles. Ici les contacts entre les A3 et les A1-A2 se feront sans face-à-face.



Mais cela entraîne-t-il un changement quant à la conception de la délimitation du centre ? Il est certain que les habitants de la ville considèrent le Conseil de l'Europe et ses "annexes" comme appartenant non à son centre mais au péricentre urbain. L'implantation, il est vrai, aurait pu se réaliser à proximité de l'aéroport international d'Entzheim, localisation plus avisée au niveau de l'accessibilité. Strasbourg tient donc à englober sa tâche de capitale européenne en son sein, ce qui ne cache pas une certaine symbolique. La centralité, agencée de manière concentrée, joue ici un rôle non négligeable. Ce pôle d'attraction européen entretient des relations importantes avec ses quartiers alentours, mais aussi avec des pays extrêmement lointains, ce qui joue indéniablement (et internationalement) sur la notoriété de toute la ville<sup>1</sup>. Nous pouvons en effet **diviser, à ce moment, le centre-ville en deux sous-catégories distinctes :**

Centre-ville = hypercentre + péricentre <sup>2</sup>
--

L'hypercentre correspondrait *grosso modo* à l'ellipse insulaire, vieille ville historique, le péricentre à la Neustadt et aux implantations européennes, comme le montrent les figures 2.1.C et 2.2. Cependant, la cité ne se contente pas de consolider son attraction par de nouvelles implantations de fonctions européennes de services, certaines opérations commerciales ont été tout aussi remarquables, généralement situées dans le péricentre, zone plus facilement exploitable que l'hypercentre très réglementé (secteur sauvegardé..., nous y reviendrons).

#### 2.1.2.2. L'aménagement des Halles

Souvent qualifiées de centre-bis<sup>3</sup>, les Halles se situent à l'emplacement de l'ancienne gare, détruite durant le siège de 1870. Des promoteurs immobiliers, avec la participation de la ville, s'emparent de cette ancienne gare transformée entre-temps en marchés couverts. Ils entreprennent, vers le début des années 1970, d'ériger un "centre directionnel", phénomène courant dans la plupart des grandes villes françaises.

La société foncière des Halles élabore un programme de bureaux, commerces, hôtels-congrès, avec d'importants parkings. Après quelques déboires politico-financiers et l'immeuble de la Caisse d'Épargne construit, le programme retenu est appliqué : 56 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, 30 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 8 200 pour le complexe hôtelier (comprenant 200 chambres), 14 000 m<sup>2</sup> de logements et 34 000 m<sup>2</sup> de parkings, soit 2 800 places. L'ensemble forme une copropriété et constitue, avec l'opération Montparnasse à Paris, l'un des premiers exemples de "montage en volume" réalisé en France<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Cependant, ces aménagements peuvent « accentuer l'écart avec la population des quartiers périphériques, celle qui vit chômage, sous-qualification et délinquance. [...] C'est ainsi que le projet urbain ne doit pas négliger de quartiers, pas survaloriser le centre au détriment des faubourgs, mais donner accès à tous aux fonctions et services de la ville ». Propos de C. TRAUTMANN extraits du colloque international, "Projet urbain 92 : de l'intention à la réalisation", organisé par la Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme avec le concours de l'A.D.E.U.S. (1993, p. 23).

<sup>2</sup> Ces appellations varient selon les auteurs. Cf. GERBER P. (1992, pp. 49-50). Nous aurons l'occasion d'y revenir.

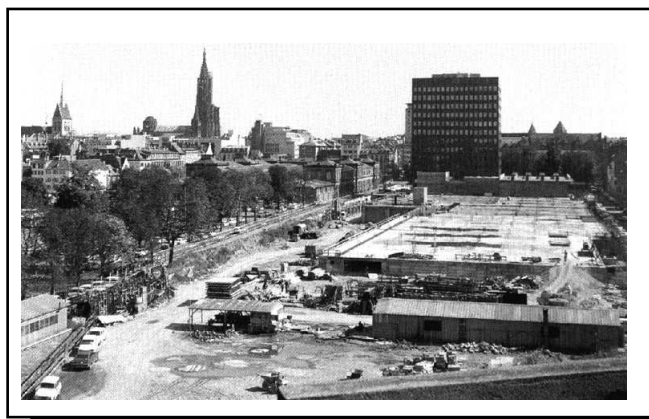
<sup>3</sup> Ou du moins de Centre-Halles.

<sup>4</sup> Le découpage des propriétés privées s'effectue non par rapport à la surface mais par rapport au volume. Ce procédé fait référence au droit romain et permet une forte imbrication des constructions. Néanmoins, pour rassurer les investisseurs, chaque propriétaire (non du sol mais du volume) dispose d'une parcelle d'attache au sol caractérisé par un poteau de fondation. On ne peut pas renier ses racines ancestrales aussi brutalement.

*Photographie 2.4. - Les Halles*



en 1937, en premier plan, l'ancienne gare  
au fond à droite, l'ancienne synagogue



en 1973, sous le même angle  
construction du premier immeuble des Halles



en 1974, sous un autre angle -  
au fond, l'ancienne gare en démolition



en 1994. Les Halles sont érigées ; à gauche de la photo

L'opération ainsi engagée bénéficie assurément d'avantages, notamment du point de vue de l'accessibilité : ouvert sur l'axe commercial principal menant au centre-ville, les Halles sont pourvues d'une ouverture externe directe, grâce à une rocade autoroutière ; les parkings accueillent ces automobilistes et desservent directement les commerces et les bureaux. Ajoutons-y les stations de bus et une station du tramway<sup>1</sup>.

Ce nouveau pôle d'attraction commerciale et financière agrandit la zone d'influence de l'agglomération de Strasbourg, tout en restant spatialement en contiguïté avec la vieille ville. Néanmoins, les études d'impacts lors de la mise en place des Halles suggéraient — bien qu'elles ne soient pas rendues publiques à l'époque — l'émergence de mutations importantes concernant les comportements d'achat et, de ce fait, des répercussions sur le dispositif commercial. En réalité, le calcul pour une évaluation correcte et pertinente des changements n'a pas été effectué<sup>2</sup>.

De nos jours, une certaine complémentarité s'effectue entre les deux "centres" commerciaux. Les vitrines évoluent, cherchent dans l'originalité et la complémentarité. La clientèle suit en général le mouvement, l'offre stimulant ainsi la demande ; mais nous verrons par la suite que les processus commerciaux restent bien plus complexes. L'harmonisation architecturale, quant à elle, qui pourrait unifier, ou du moins associer, cette offre et cette demande, s'avère plus délicate. Les tours et autres murs sont plantés sans référence aux alentours. Le tramway parvient tant bien que mal à lier l'ensemble grâce à de nouvelles zones piétonnes.

### 2.1.2.3. Le tramway et les espaces piétonniers

Le tramway<sup>3</sup> a été conçu en site propre avec la volonté de traverser le centre de la ville dans un secteur principalement piétonnier. En effet, on découvre sur les voies des grandes places occupées uniquement par des piétons ou encore des cyclistes, pour la plus grande joie des flâneurs et autres touristes. Le réaménagement de ces zones touche donc les places Kléber et de la Gare — la plus grande de Strasbourg —, mais également de grandes rues : moitié de la rue du 22 Novembre, rue d'Austerlitz, rue des Francs-Bourgeois, rue des Grandes Arcades. Ces axes relient deux secteurs historiques déjà piétonniers : le quartier de la Cathédrale et celui de la Petite-France<sup>4</sup>. L'esthétique urbaine<sup>5</sup> se donne en spectacle. Après de nombreuses études, il est dit que l'« *aménagement piétonnier renforce la centralité des espaces, conduit à une spécialisation de la fonction commerciale* »<sup>6</sup> non négligeable.

<sup>1</sup> Faisant la liaison avec la place de L'Homme-de-Fer, véritable nœud intra et interurbain des transports en commun, par la rue du Vieux-Marché-aux-Vins.

<sup>2</sup> Nous pouvons toutefois supposer des pertes de profit, du moins au départ, des magasins centraux. Pensons par exemple aux boutiquiers de la Grand-Rue, véritablement délaissés il y a encore une décennie. Aujourd'hui semi-piétonne, cette conversion leur a permis d'être plus attractifs. Mais les plus dynamiques investissent immédiatement le centre-Halles, tout en conservant leur ancien établissement. D'autres durent fermer ; la concurrence était trop rude. Nous y reviendrons directement lors de la prochaine troisième partie.

<sup>3</sup> Inauguré en 1994, mais l'idée (déclarée en public par M. FONTAINE, directeur à l'époque de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Strasbourgeoise, A.U.A.S) date déjà de 1970.

<sup>4</sup> Il était question à cette époque de (re)donner aux personnes la liberté de marcher dans toute l'ellipse insulaire (PV du Conseil municipal du 6.07.1972 et du 27.11.1972. In BADARIOTTI D. (1994, p. 82) ; la concrétisation partielle devra attendre les années 1990.

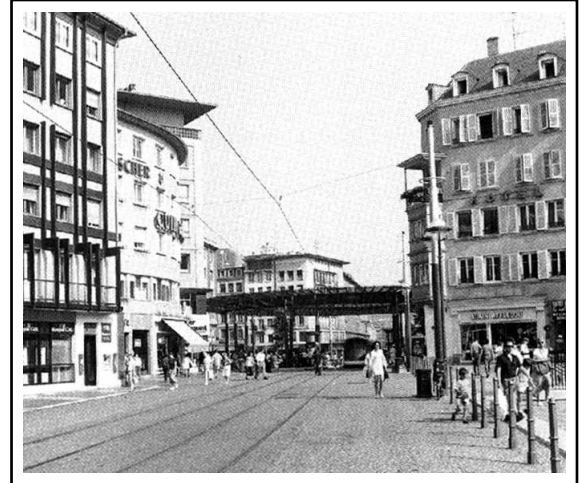
<sup>5</sup> « *L'esthétique urbaine est une des contraintes du réel ou peut se projeter dans l'imaginaire. Les acteurs de la ville sont confrontés à des impératifs esthétiques objectifs mais dont la définition est mouvante ou incertaine.* » BONELLO Y.-H. (1996, p. 91).

<sup>6</sup> GASNIER A. (1994, p. 27).

Photographie 2.4. - Les aménagements du tram et la piétonisation



tram 1972  
près de la place Kléber



même angle, 1995

zoom sur le même angle  
1995



Source : FEDER A. et P. (1997)

en 1995, la même rue  
le même angle

en 1967, une autre rue



De plus, « l'échelle pedestre, échelle privilégiée de l'interaction urbaine, échelle du transport gratuit et du transport interstitiel, doit devenir l'étalon des systèmes de déplacements urbains. Cette production de centralité suppose des choix politiques clairs »<sup>1</sup>. La centralité revient encore dans les propos, conditionnant effectivement une volonté de la part des acteurs municipaux d'un certain retour au centre. Le visage actuel de la Grande Ile, plus accueillant, plus calme, plus convivial, réjouit déjà les touristes. Cependant, l'accès à l'hypercentre ne demeure plus aussi rapide pour les automobiles étant donné que la politique d'aménagement tient à limiter la circulation des voitures et les places de stationnement ; de nombreux commerçants rejettent cette politique de transport — nous y reviendrons . Pourtant, le but de C. TRAUTMANN (maire de Strasbourg de 1989 à 1997 et après 2000) est de garantir une meilleure accessibilité pour tous : « L'objectif est de préserver la beauté de nos villes, et de partager notre patrimoine avec tout le monde. Aussi est-il nécessaire que les villes françaises soient des cités ouvertes, donc accessibles »<sup>2</sup>.

D'après le degré d'utilisation du tram<sup>3</sup>, son réseau va s'élargir par la création d'autres voies et, par conséquent, une fréquence accrue. Ces nouvelles lignes permettront de décongestionner encore davantage l'ellipse, tout en favorisant cette fois-ci, peut-être, le stationnement pour les riverains. En effet, le conseil municipal prévoit, avec la mise en place des lignes B et C (septembre 2000), une amélioration du partage des modes de transports : alors que les pratiquants du tram sont au nombre de 75 000 aujourd'hui, ils en espèrent 180 000 par la suite ; (cf. tableau 2.2). Cette amélioration des transports collectifs passe, selon R. RIES, par la « capacité à offrir un transport public pratique, rapide et confortable »<sup>4</sup>.

Tableau 2.2. - Modes de déplacements dans l'hypercentre ; évolution et perspectives<sup>5</sup>

	Avant le tram (1994)	1 <sup>o</sup> ligne de tram (après 1994)	2 <sup>o</sup> et 3 <sup>o</sup> lignes de tram (sept. 2000)
Voiture	67	55	50 (estimation)
Tram-Bus	11	17	25 (estimation)
Vélo	12	22	25 (estimation)

Source : *Le Monde*, 22 septembre 1998

Parallèlement, on assiste à une rencontre entre le centre et la banlieue grâce au tramway<sup>1</sup> : le “brassage”, les échanges entre habitants du centre et “banlieusards” existent-ils pour autant ?

<sup>1</sup> LEVY J. In COLLECTIF (1991, p. 372).

<sup>2</sup> Propos recueillis dans *Le Monde* du 24 février 1992.

<sup>3</sup> En 1992, 11% des déplacements se faisaient avec les transports en commun sans le tram ; l'accroissement, avec l'arrivée du tram notamment, a été de 40% en quatre ans (chiffres de la CUS). Ainsi, « avec 57 000 voyageurs par jour dès mai 1995 alors que la compagnie de transport strasbourgeoise tablait sur 54 000 voyageurs pour février 1996 seulement, la démonstration de ce que le tram répondait à un besoin a été vite faite. » KLEINSCHMAGER R. (1997, p. 115).

<sup>4</sup> Cf. *Le Monde* du 22 septembre 1998, p. 14. Preuve que le confort reste toujours présent, notamment dans les allocutions des politiques. R. RIES, maire de Strasbourg de juin 1997 à juillet 2000, écrit encore en juillet 1999 que la politique de mobilité urbaine fixée au sein de la C.U.S. se traduit selon trois axes principaux : « favoriser les déplacements du plus grand nombre de personnes dans de bonnes conditions de confort et de coût ; contribuer à la préservation du cadre de vie en limitant les pollutions chimiques, auditives et olfactives ; organiser la complémentarité du stationnement des voitures individuelles entre les résidents et les visiteurs » (*Strasbourg Magazine*, n° 101, p. 5). Les objectifs n'évoluent guère et la volonté de confort demeure.

<sup>5</sup> Ces chiffres ne concernent que l'hypercentre ; en périphérie, le taux de motorisation est passé à 1,45 par ménage (contre 0,64 dans le centre). Une réponse globale est souhaitable, d'autant que la mobilité urbaine et/ou périurbaine va en croissant.

En réalité, cet échange ne se déroule que dans un sens : la périphérie vers le centre<sup>2</sup>. Cette force centripète du noyau urbain reflète tout le problème de la centralité excessive et de l'équité urbaine qui n'est pour l'instant qu'un leurre. Alors que le tramway a les capacités de créer de véritables courants d'échange, il renforce en fait le poids du centre en attirant la périphérie. Cela se reflète notamment le week-end avec une affluence non négligeable puisque les rames se remplissent davantage (un millier de personnes) que pendant les jours de semaine. Ce phénomène provient de la modicité des places de parking situés aux abords du centre et de l'accessibilité facilitée du tram par la rapidité et par le coût relativement faible pour les personnes venant de la périphérie.

Ces centralités, renforcées par le tram et les espaces piétonniers, élargies par les Halles ou les institutions européennes, conduisent à une délimitation plus étendue de la zone d'étude du centre de la ville de Strasbourg puisque « *Portes et ponts, tramways et rues piétonnes permettent donc à nos villes d'étendre leur espace central et d'annexer au besoin nos faubourgs.* »<sup>3</sup> Cependant, avant d'aller plus loin dans la concrétisation d'une zone d'étude centrale, saisissons très rapidement les impacts de la politique municipale et nationale sur l'agglomération strasbourgeoise.

### 2.1.3. La C.U.S., agglomération administrative de Strasbourg

C'est dans le cadre des "métropoles d'équilibre" que quatre communautés urbaines, Strasbourg, Bordeaux, Lyon et Lille, sont envisagées avec la loi du 21 décembre 1966. Dès 1967, dans la capitale alsacienne, une concertation s'organise pour savoir quelles communes participeraient à ce regroupement : 44 sont sélectionnées, 27 seront retenues pour former un établissement public dès le 1<sup>er</sup> janvier 1968. Le but principal de la mise en place de cette intercommunalité est de garder un certain équilibre (social, économique, culturel...) entre la commune-centre, Strasbourg, et sa périphérie lointaine, tout en pouvant assumer, par les réserves foncières, une extension urbaine cohérente et pouvant se planifier. Les disparités actuelles entre les communes sont cependant flagrantes. Au niveau des densités, l'exemple de Fegersheim est significatif : alors qu'elle a une densité de plus de 630 hab/km<sup>2</sup>, les communes périphériques de Bischheim ou de Hoenheim, et à plus forte raison celle de Schiltigheim, possèdent une densité dépassant les 3 000 hab/km<sup>2</sup>.

#### 2.1.3.1. Les couronnes périphériques

Pourtant, cette banlieue nord, avec les 3 communes de Schiltigheim, Bischheim et Hoenheim, est encore constituée de petites villes qui peinent à se rejoindre par la Route de Bischwiller. Après quelques installations d'usines (brasseries, tuileries, ateliers...) qui entraînent dans les

<sup>1</sup> La mise en place du tramway a été l'occasion également de revoir en profondeur le réseau de bus afin d'assurer à la clientèle une complémentarité entre bus et tramway. Depuis 1992, l'offre globale de transports en commun a augmenté de 30 %, ce qui n'a été réalisé ces dernières années par aucune autre ville française.

<sup>2</sup> Des études s'effectuent actuellement pour suivre les impacts du tram par rapport aux commerçants du centre-ville et des habitants, tant au niveau du cœur que de la banlieue. Les résultats ne sont pas encore disponibles ; mais il s'avère d'ores et déjà que le sentiment d'appartenance *des* banlieues *aux* banlieues n'en est que renforcé (exemple de Hautepierre). Nous traiterons des impacts du tram et de la piétonisation dans la troisième partie.

<sup>3</sup> ANDRE J.-L. (1994, p. 30).

années 1900 une hétérogénéité du sol, s'ajoutent dans l'entre-deux-guerres quelques H.B.M. et des lotissements morcelés, avec quelques maisons individuelles. L'après-guerre est essentiellement marqué par l'édification de grands ensembles : le Marais, cumulant plus de 2 000 logements dès 1970-1971, le Ried à Hoenheim dépassant 2 000 logements et enfin une dernière unité sur Schiltigheim-Bischheim de 1 300 habitations (la Cité d'Erstein). Dans les années 1980, près de 20 000 emplois s'y trouvent localisés. Cette banlieue Nord constitue une partie intégrante de l'agglomération, de sorte qu'elle apparaît comme ayant un rôle complexe dans la vie de Strasbourg. Si ce groupe de communes fonctionne comme cité-dortoir de travailleurs employés à Strasbourg, il s'avère aussi un pôle d'attraction pour des actifs strasbourgeois, qui représentent plus du tiers des migrants quotidiens venant travailler à Schiltigheim.

La banlieue méridionale proche rassemble des faubourgs nés sur le territoire municipal de Strasbourg (Neudorf et Neuhof) auquel s'adjoint une commune de banlieue, Illkirch-Graffenstaden, avec un étirement du côté de l'Ill d'un quartier résidentiel (la Meinau) et d'un secteur industriel (la Plaine des Bouchers). L'urbanisation du Neudorf englobe des aspects très divers : ceux de l'habitat sont liés aux règlements de construction qui introduisent un zonage de fait des immeubles, aux trames rurales préexistantes, et aux caractères socioprofessionnels des habitants. C'est seulement dans les années 1920 que l'on décide d'une véritable zone industrielle. Le Neuhof aura une croissance plus modeste faite de petites maisons monofamiliales avec jardinets. La création de la cité-jardin du Stockfeld et des différentes casernes et hôpitaux, dans la période 1910-1914, fait doubler sa population. Puis, entre 1952 et 1967, des cités se développent avec le concours des offices H.L.M., fixant, avec la Canardière à la Meinau, plus de 30 000 habitants ; il en résulte un renforcement du caractère modeste des C.S.P.

La banlieue Est recouvre la Robertsau (au nord) et le Port du Rhin (au sud). Ce dernier rassemble surtout des emplois, notamment secondaires ; le quartier résidentiel n'y tient qu'une faible place. La Robertsau présente des caractéristiques opposées, avec parfois encore des aspects semi-ruraux qui ont quand même tendance à s'estomper de nos jours : véritable faubourg dortoir, elle voit l'apparition de la Cité de l'Ill où en 1962, 7 000 habitants s'implantent<sup>1</sup>, et d'un autre côté la poussée d'une résidence bourgeoise constituée soit de villas, soit de petits collectifs de bon standing, soit des maisons monofamiliales. Un contraste est palpable entre ces deux quartiers, l'un ouvrier, l'autre aisé.

### *2.1.3.2. Les extensions périurbaines de la C.U.S.*

Au sud-ouest, la Montagne Verte est le faubourg le plus proche de Strasbourg. Sa composition n'offre ni unité, ni personnalité car un morcellement est introduit par des voies ferrées. Avec de nouveaux logements très diversifiés (villas, cités, notamment celle de l'Elsau, bâtiments réhabilités), ce quartier n'offre plus guère de possibilités d'aménagement (à l'exception de la prison construite il y a quelques années) et de plus, les emplois y sont très limités.

Lingolsheim, véritable village autrefois, s'est développé dans le secteur de l'industrie au début du XX<sup>e</sup> siècle. Une politique de logements, pour des C.S.P. différentes, germa par la suite : on passa de 2 300 habitants en 1910 à 13 400 en 1978 et 16 480 en 1990. La commune d'Ostwald, bien que moins riche que Lingolsheim, est pourtant comparable : 1 674 habitants en 1910 et plus

---

<sup>1</sup> Ils ne sont plus que 5 300 habitants en 1990 sur le quartier de la Cité de l'Ill (I.N.S.E.E.).

de 6 000 en 1990. Le changement numérique n'a toutefois pas modifié fondamentalement les aspects sociaux, car beaucoup de constructions abritent des familles d'ouvriers et d'employés de condition relativement modeste.

Koenigshoffen, dont les éléments d'organisation sont l'axe de l'ancienne route vers Saverne, se dirige tôt vers l'industrie avec les Forges de Strasbourg et un atelier du journal des Dernières Nouvelles d'Alsace. Du point de vue résidentiel, la croissance stagne avec environ 15 000 habitants. Cronembourg est un faubourg plus récent datant véritablement de 1840, avec son renforcement vingt ans plus tard par l'édification de la brasserie Kronembourg. Passant respectivement de 5 000 à plus de 42 000 habitants de 1900 à 1990, trois quartiers se différencient : le vieux Cronembourg avec des logements vétustes — en cours de réhabilitation — abritant 30% de la population, le quartier St-Antoine composé de villas, et la cité Nucléaire où logent 47% des habitants du faubourg (soit plus 17% des H.L.M. de la C.U.S.).

L'édification de Hautepierre vient combler, en une seule grande opération d'urbanisme, l'espace resté rural entre Cronembourg et Koenigshoffen. Vu le prix de l'hectare, la densification reste le critère principal de rendement : 8 000 logements prévus sur 250 ha dont 7 600 en collectifs tenus à 50% par les offices HLM, en vue de loger 30 000 habitants. S'y ajoutent des complexes sportifs, commerciaux, un centre hospitalier universitaire, des services, etc. Mais la vie sur place comporte beaucoup de difficultés : problèmes de circulation — que le tram compense relativement —, locaux d'animation en nombre insuffisant, chômage élevé... ; problèmes que connaissent la plupart des nouveaux quartiers d'envergure où domine, malgré les efforts, la fonction dortoir.

Le village d'Eckbolsheim a été freiné dans sa croissance par l'aéroport d'Entzheim. Après une baisse jusqu'en 1968, la population repart dans les années 80 pour atteindre plus de 6 000 habitants en 1990. Dépendant de l'action immobilière du secteur privé, Eckbolsheim apparaît comme une banlieue tranquille, relativement bourgeoise. Oberhausbergen et Mittelhausbergen ont leur position à l'écart des grands axes et attirent les amateurs de calme, mais la poussée urbaine s'y fait de plus en plus forte. Beaucoup de lotissements, tous privés<sup>1</sup>, se sont développés et nombre de gens qui y habitent se sont déjà plaints des nuisances apportées à ce "reste" de campagne.

\* \*  
\*

L'évolution d'une ville est complexe dans sa structure et dans ses ramifications. Strasbourg a donc dû se doter notamment de moyens institutionnels pour contrôler son expansion qui déjà la dépasse. En effet, au travers des changements évoqués, nous remarquons que le centre de la ville de Strasbourg n'est toujours pas clairement structuré et délimité : nous aurons encore l'occasion d'y revenir plus en détail par la suite. Par contre, les instances politiques locales et nationales nous offrent une entité spatiale relativement large et hétérogène, mais clairement délimitée, la C.U.S., qui comptabilise 456 551 habitants en 1999. Ce sont les communes de la deuxième périphérie qui ont profité de la plus forte progression, notamment avec Oberhausbergen qui

---

<sup>1</sup> Cf. SCHAUB G., SCHAUB-FALLER M. *In* REYMOND H., CAUVIN C., KLEINSCHMAGER R. (1998, pp. 49-58).



---

gagne près de 50% de résidants et dépassant ainsi plus de 3 500 habitants. Strasbourg progresse moins, certes, mais réussit à augmenter sa population de plus de 4%, alors que Entzheim voit la sienne diminuer de 26,3% — sûrement en raison de l'implantation de l'aéroport.

Ces évolutions contrastées, les morphologies urbaines disparates de la C.U.S. nous incitent à prendre en considération cette entité en tant que premier laboratoire urbain ; il permettra un aperçu relativement complet de la gentrification et du confort résidentiel, si tant est que les informations dont nous disposons soient valables.

## CHAPITRE 2.2.

### ***VERS UN CONFORT TECHNIQUE GENERALISE***

La C.U.S. étant dorénavant notre laboratoire urbain, il convient d'explicitier concrètement la mise en place et l'évolution du confort résidentiel technique, condition *sine qua non* de l'apparition de la gentrification. Ces phénomènes réunis marquent indéniablement le paysage socio-résidentiel urbain ; cependant, leur répartition spatiale demeure encore méconnue au sein de l'agglomération strasbourgeoise. Il est intéressant, à partir de ce moment, d'étudier simultanément les caractéristiques des changements du confort résidentiel et du ré-embourgeoisement central grâce aux informations des recensements de l'I.N.S.E.E. Cette institution dispose en effet d'informations socio-économiques localisées et relativement complètes, étalées sur plusieurs décennies.

**L'hypothèse de l'inégale répartition du confort résidentiel et de la gentrification** peut être validée par ces informations, à condition qu'elles soient traitées pertinemment : l'écologie urbaine factorielle (E.U.F.) semble à ce propos particulièrement appropriée. Elle associe en effet une analyse de l'évolution des rapports entre les structures sociales et l'organisation territoriale des groupes humains d'une part, à la technique de l'analyse en composantes principales destinée à extraire, des informations I.N.S.E.E., les facteurs sous-jacents expliquant ces répartitions socio-résidentielles intra-urbaines, d'autre part.

L'écologie urbaine factorielle répond ainsi à deux problèmes inhérents à l'hypothèse. Le premier problème est attaché aux informations elles-mêmes : les recensements en contiennent de nombreuses, qu'il est nécessaire de transformer — création de données exploitables statistiquement — et de résumer grâce à l'analyse factorielle. Elle traite, en simplifiant, « *des tableaux de nombres et elle remplace un tableau difficile à lire par un tableau plus simple à lire et qui soit une bonne approximation de celui-ci* »<sup>1</sup>. La complexité des processus à décrire nous oblige à utiliser cette méthode proposant une lisibilité plus aisée des données à structurer de la manière suivante : « *Une analyse factorielle cherche à résumer et à hiérarchiser l'information contenue dans un tableau comportant n lignes (les individus) et p colonnes (les variables). Les n points sont décrits dans un nuage à p dimensions ; l'information représentée par ce nuage, c'est sa dispersion, l'éparpillement de ses points ; en faire un résumé, c'est projeter ces points dans un sous-espace de dimensions inférieur à p. Les axes de ce sous-espace sont les axes factoriels, ou facteurs.* »<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> CIBOIS P. (1994, p. 5).

<sup>2</sup> GROUPE CHADULE (1994, p. 137).

L'analyse en composantes principales (A.C.P.) est une technique particulière parmi les analyses factorielles. Son but est « *de rendre assimilable et accessible à l'intuition ces représentations, au prix d'une perte d'information de base qui doit rester la plus petite possible* »<sup>1</sup>. Il ne s'agit pas de développer les fondements mathématiques de l'analyse factorielle mais bien de comprendre son intérêt par rapport à la problématique. Car l'A.C.P. présente des avantages indéniables :

- grâce aux facteurs (ou composantes) qu'elle engendre, l'A.C.P. permet une véritable différenciation spatiale hiérarchisée (chaque facteur est classé du plus significatif et mieux constitué au moins significatif) qui résume toutes les informations de départ en une structure simple<sup>2</sup> ;
- il existe en général, au sein d'une même composante, des sens opposés qui se prêtent à une interprétation plus aisée ;
- cette technique quantitative multivariée permet d'affecter des valeurs composites (scores factoriels) à chaque unité spatiale recensée, offrant la possibilité d'une cartographie révélant les principales structures socio-spatiales.

L'interprétation de ces données, second problème, est facilitée grâce aux points techniques exposés plus haut, d'un côté, et à l'écologie urbaine de l'autre. Cette dernière propose une aide à la compréhension des processus intra-urbains liés aux "modèles" classiques<sup>3</sup> de l'Ecole de Chicago<sup>4</sup>, modèles complétés par la *social area analysis*<sup>5</sup>, expliqués, améliorés et complétés par la suite. L'écologie urbaine permet de prendre « *en compte le dynamisme des populations et aussi celui du stock résidentiel : les deux interfèrent selon leur diversité ; d'un côté, cela se traduit par des normes matérielles de "confort attendu", de l'autre par la modification du logement et de son site environnemental lors de la progression des périphéries* »<sup>6</sup>. Cet énoncé reflète bien certaines possibilités dont dispose l'écologie urbaine par rapport à la problématique du confort, à savoir ;

- l'examen de l'**aspect matériel du confort résidentiel**, premier axe de recherche fondamental attaché au logement qui est associé à la coexistence du confort postmoderne ;
- la prise en compte **des changements du site environnemental de ce logement** au niveau du quartier ou du voisinage, choix délibéré d'une échelle intra-urbaine pour envisager l'exposé de la gentrification dans une perspective diachronique.

<sup>1</sup> LEBART L., SALEM A. (1988, p. 50).

<sup>2</sup> Cf. WEBER C., PRUVOT M. (1984). La structure simple découle de rotations supplémentaires entraînant une plus grande stabilité dans les représentations des individus et des saturations tout en maximisant les contrastes entre valeurs opposées.

<sup>3</sup> Sur lesquels il est inutile de revenir directement. En effet, de nombreux ouvrages se sont chargés de décrire et de commenter ces modèles intra-urbains : BAILLY A.S. (1975, pp. 105-113), BAILLY A.S., BEGUIN S. (1982, pp. 157-163), DI MEO G. (1988, pp. 143-146), BASTIE J., DEZERT B. (1991, pp. 66-71), GRAFMEYER Y. (1994, pp. 32-33), J. BRUN, C. RHEIN (1994, dir.), REYMOND H. (1998, dir., pp. 145-230)... Les modèles principaux sont ceux développés par E.W. BURGESS (en 1925, modèle radioconcentrique), H. HOYT (en 1939, sectorisation) et C.D. HARRIS, E.L. ULLMAN (en 1945, modèle polynucléaire). Nous pouvons ajouter celui de MORRILL qui propose une représentation du processus de ségrégation.

<sup>4</sup> Nous n'évoquerons pas explicitement l'Ecole de Chicago, bien que de nombreux commentaires y fassent allusion implicitement.

<sup>5</sup> SHEVKY E., BELL W. (1955) : Social area analysis. In BERRY B.J.L. et HORTON F. (1971).

<sup>6</sup> REYMOND H. (1998, p. 152).

En partant de trois recensements différents, 1968, 1982 et 1990<sup>1</sup>, nous déchiffrons l'espace de l'agglomération strasbourgeoise avec une échelle d'étude globale, le quartier. La situation exemplaire correspondrait à la découverte d'un (ou plusieurs) facteur(s) reflétant l'apparition du confort résidentiel et de la gentrification par rapport à l'évolution de la combinaison des trois facteurs traditionnels en référence à la *Social area analysis* — liés au cycle de vie, aux données socio-économiques et aux aspects de ségrégation. Cependant, ces composantes ne sont pas systématiquement manifestes pour toutes les dates<sup>2</sup>, ce que nous tentons de démontrer dans le cas de Strasbourg. En effet, et l'étude préalable du confort et de la gentrification appuie cette constatation, les structures résidentielles et les conditions économiques se modifient et entraînent des changements dans la composition des composantes principales. En outre, selon les recensements, différentes informations de l'I.N.S.E.E. s'ajoutent ou disparaissent, le découpage des quartiers se modifie, ne simplifiant pas l'obtention d'un panorama qui se veut dynamique et qui rende compte d'une éventuelle imprégnation de la gentrification ou du confort résidentiel. Nous pratiquons donc dans un premier temps un **état des lieux à chaque date**, sans comparaison autre que thématique lorsque cela paraît nécessaire, notamment lors des synthèses effectuées grâce à des classifications hiérarchiques ascendantes. Elaborées à partir des scores factoriels de chaque unité spatiale, elles apportent des résultats sous la forme de typologies dites de « *classes homogènes* »<sup>3</sup> ; le choix du nombre de classes nécessite plusieurs essais et varie selon le dendogramme<sup>4</sup> de la classification et l'"homogénéité thématique"<sup>5</sup>. Une carte est établie après chaque analyse de chaque recensement.

### 2.2.1. Un confort résidentiel incertain en 1968

En partant des 27 communes de la C.U.S., nous nous alignons sur l'espace d'étude des deux recensements suivants. En effet, bien que la C.U.S. ne soit pas encore totalement une réalité spatiale en 1968, sa reconnaissance en tant qu'établissement public date du 1<sup>er</sup> janvier 1968<sup>6</sup>, ce

---

<sup>1</sup> Il aurait été intéressant de disposer du recensement de 1954 ; cependant, ce dernier n'était pas disponible sous forme informatique. Le recensement de 1975, quant à lui, n'a pas été utilisé pour deux raisons principales : le faible écart entre les intervalles intercensitaires et l'indisponibilité des variables au niveau de l'îlot (il s'agissait d'un sondage au quart).

<sup>2</sup> Ni pour toutes les villes, loin s'en faut ; les travaux de J. ABU-LUGHOD en 1969 l'illustrent parfaitement.

<sup>3</sup> BAILLY A.S., BEAUDRY M. (1976, p. 268). Pour la constitution des classes, nous utilisons l'algorithme de Ward, méthode « *fondée sur une mesure d'augmentation minimale de l'erreur due à l'association d'un individu ou d'un groupe d'individus à un autre. Elle consiste à choisir la solution optimale consécutive à une augmentation rapide de cette mesure d'erreur.* » BAILLY A.S., BEAUDRY M. (1976, p. 269). « *Le critère de regroupement sera donc le suivant : fusionner les deux classes pour lesquelles la perte d'inertie est la plus faible.* » BOUROCHE J.-M., SAPORTA G. (1980, p. 56).

<sup>4</sup> Nous retrouvons en annexes 2.1.F, 2.3.E et 2.4.E les "arbres hiérarchiques" (dendogrammes) des trois recensements, avec les coupures effectuées afin de visualiser correctement le nombre de classes et leur "homogénéité".

<sup>5</sup> Une classification valide dépend d'un certain degré d'homogénéité des thèmes rencontrés (thèmes construits par les variables) dans les groupes. Prenons l'exemple d'une classification à 5 groupes. Le groupe 3 dispose de caractéristiques hétérogènes de cadres et d'employés. Selon la problématique de la gentrification, il semble alors nécessaire d'affiner la classification pour obtenir deux classes issues du groupe 3, où les employés seront alors "séparés" des cadres. Cette méthode n'a de "sens spatial" que lorsque les classes elles-mêmes apportent une signification thématique propre. Si la subdivision ultérieure ne donne pas plus de renseignements, celle-ci n'est plus nécessaire et le choix se porte sur la subdivision précédente. Ainsi, nous trouverons dans notre étude des classifications en 5 et 7 groupes.

<sup>6</sup> Cf. NONN H. (1982, p. 158).

qui justifie l'emploi de cette entité administrative dans l'étude<sup>1</sup>. Après plusieurs expérimentations, le choix<sup>2</sup> des variables s'est arrêté à 55. Le choix découle notamment de raisons thématiques (il convenait de prendre en considération tous les thèmes liés à la gentrification et au confort), statistiques, en rapport avec l'obtention des communautés (elles sont généralement supérieures à 0,5) et en s'inspirant de différents travaux antérieurs, comme l'étude de C. CAUVIN et H. REYMOND (1990). L'option de la décomposition entre hommes et femmes a été préservée dans la plupart des cas, ce qui sera également appliqué pour les deux recensements suivants du fait d'un comportement socio-spatial éventuellement différent. Nous ne prendrons dans les parties suivantes que les chiffres pertinents pour l'explication et les commentaires de carte. Les variables se décomposent donc en plusieurs thèmes complémentaires importants pour l'étude du confort résidentiel et de la gentrification :

- a) aux groupes socioprofessionnels présents — 14 variables — se rajoutent sept variables socio-économiques — les chômeurs (2), la population active (2), les étudiant(e)s, les propriétaires (1) et les ménages ayant une voiture — ;
- b) les données socio-familiales rassemblent 10 variables de tranche d'âge, le sex-ratio et les ménages ordonnés selon le nombre d'enfants (3 variables) ;
- c) la représentation des critères ethniques demeure relativement faible puisque seules 5 variables s'y rattachent ;
- d) enfin les 15 dernières variables caractérisent l'état des résidences, notamment par leur année de construction, la présence du confort résidentiel moderne (gaz, chauffage central...) et celle du confort résidentiel spacieux (logements de une ou deux pièces...).

La répartition plus ou moins équitable du nombre de variables entre les thèmes abordés permet d'envisager une étude complète des processus en place à cette époque, à l'apogée des Trente Glorieuses, sur les 94 quartiers et communes<sup>3</sup> que comptent l'agglomération strasbourgeoise et ses communes périphériques. En prenant les cinq composantes de l'A.C.P. retenue (tableau 2.3), nous totalisons plus de 72,43% de variance cumulée, avec une décroissance régulière et relativement forte.

Tableau 2.3. - Analyse 1968 — Descriptif des 5 composantes retenues

Numéro d'ordre	Intitulé	Pourcentage d'explication
1	composante socio-familiale	25,58
2	composante socio-économique	16,26
3	composante socio-ethnique	14,75
4	composante socio-eco-résidentielle	11,41
5	composante socio-eco-ethnique	6,43

### 2.2.1.1. Une opposition socio-familiale classique

Le graphique de saturations de la première composante (figure 2.4.A) présente une opposition nette entre une population jeune — 0-14 ans — et des ménages plus âgés — plus de 45 ans. D'autres informations accompagnent cette opposition : ainsi les artisans rejoignent la

<sup>1</sup> Pour compléter les analyses, celles de l'agglomération proprement dite se trouvent en annexe 2.2., avec les mêmes variables. Les résultats ne diffèrent guère de ceux de l'ensemble de la C.U.S., sauf mention contraire au cours de l'exposé.

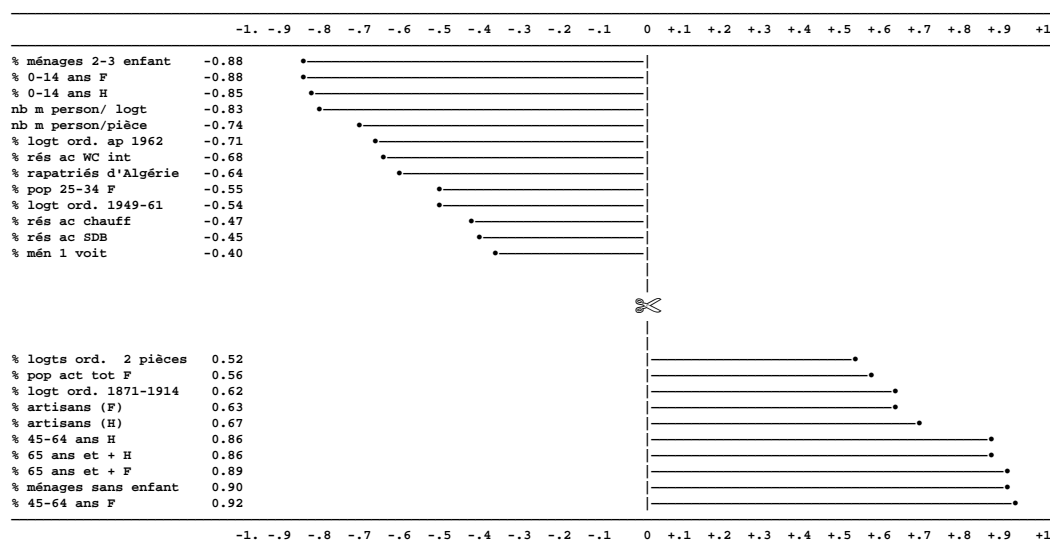
<sup>2</sup> La liste des variables, des observations, ainsi que tous les résultats se retrouvent en annexe 2.1. à 2.4.

<sup>3</sup> Le quartier Port sud a été retiré de l'analyse suite aux caractéristiques totalement différentes vis-à-vis des autres quartiers ou communes, ne serait-ce que par le nombre d'habitants : en effet seuls 78 habitants y vivent, la plupart étant des actifs masculins ; or la moyenne globale de la population totale est de 3 678 hab en 1968 par quartier ou commune. Port Sud sera à nouveau hors analyse en 1982 pour les mêmes raisons.

population âgée ; des logements présentant un confort technique (logements avec salle d'eau) sont occupés par les ménages jeunes ayant des enfants tandis que l'année de construction (entre 1871 et 1914) témoigne pour les autres ménages d'un confort plus réduit. Les logements sont bien plus récents en ce qui concerne les saturations négatives.

Les variables de nombres moyen (de personnes par pièce et par logement) montrent que, malgré l'apparition d'une normalisation du confort résidentiel technique, la promiscuité existe : le confort résidentiel spacieux ne suit pas forcément le développement du confort technique. La présence des familles de 2-3 enfants dans de petits logements nous le rappelle fort bien : le confort technique s'adjoint sans faille avec les logements construits récemment, où se concentrent des familles nombreuses et des rapatriés d'Algérie. Le confort spacieux, par contre, se constate essentiellement chez les ménages sans enfant, les saturations opposées.

Figure 2.4.A. - Saturations du facteur (1) socio-familial ; C.U.S. 1968

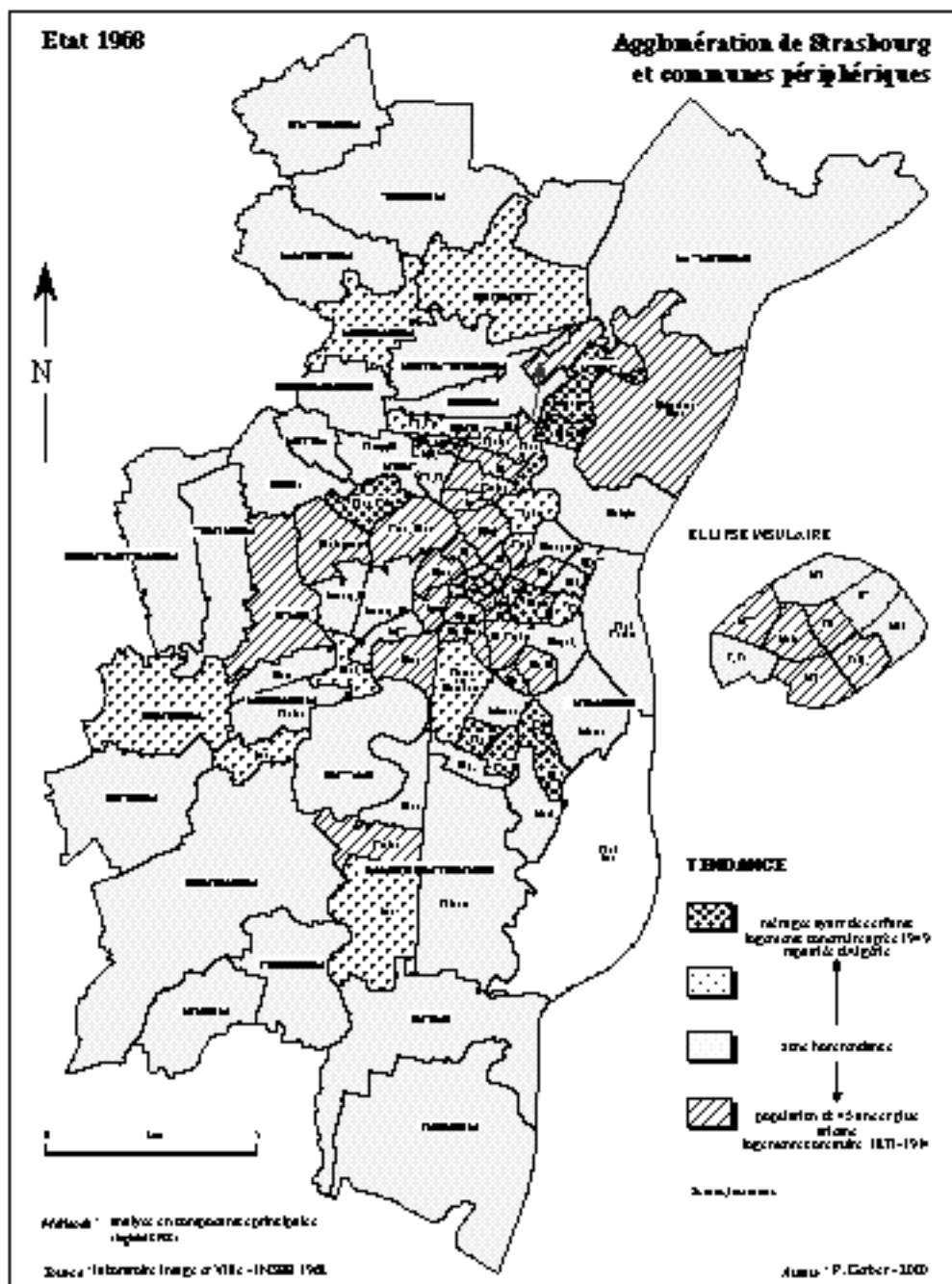


La répartition spatiale (figure 2.4.B) accentue ces constatations : les scores, représentant et les ménages ayant des enfants et un surpeuplement latent, se situent essentiellement dans les nouvelles cités construites dans les faubourgs, comme celles du Polygone ou du Neuhof, ou encore à Cronembourg, la cité de l'Ill (Robertsau Ouest) et certains quartiers de Schiltigheim et Bischheim. Mais le déploiement concerne également le centre-ville au niveau de l'Esplanade, et dans une moindre mesure le quartier de la Citadelle ou le Wacken. Ces scores s'étalent encore plus loin, avec des valeurs plus faibles, dans la banlieue proche — Reischtett et Mundolsheim au nord, Lingolsheim-sud et Holtzheim à l'ouest, et Illkirch-sud. Les ménages jeunes ayant des enfants auraient tendance à quitter le centre pour rejoindre la périphérie proche, voire la lointaine, offrant un confort technique certain car ils sont logés dans des logements récents.

A l'opposé, la population de 45 ans et plus se cantonne au centre-ville (ellipse insulaire et péricentre) et dans certains faubourgs comme Neudorf, Vieux Cronembourg ou HautePierre, qui ne compte à l'époque que 469 habitants, la cité n'étant pas encore construite, avec des scores relativement faibles (compris entre -0,5 et -1,5 écart-type). Il n'y a guère qu'Eckbolsheim et Illkirch-centre qui logent certaines populations relativement âgées, les autres villes ou villages de la C.U.S. se situant dans des scores moyens qui ne ressortent pas dans l'analyse sur ce facteur.

Le schéma dynamique du centre et de la périphérie, proposé par E.W. BURGESS<sup>1</sup>, semble *a priori* respecté : les jeunes quittent le centre pour trouver des logements plus adaptés à leurs besoins tandis que les personnes âgées, ou en fin de milieu de cycle de vie, se concentrent essentiellement dans les quartiers centraux de l'agglomération (délimitation I.N.S.E.E.).

Figure 2.4.B. - Répartition de la composante (1) socio-familiale — C.U.S. 1968

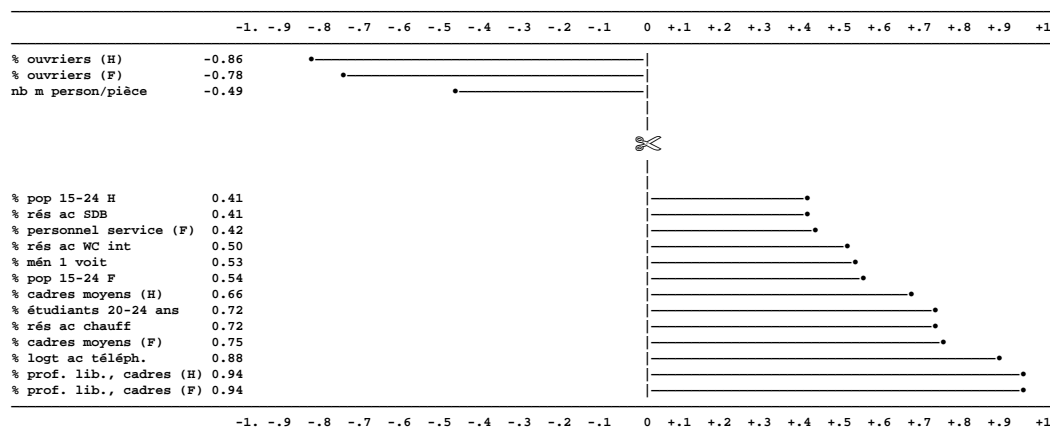


<sup>1</sup> Repris dans REYMOND H., CAUVIN C., KLEINSCHMAGER R. (1998, p. 150). Toutefois, une précision s'impose : E.W. BURGESS, un des fondateurs de l'École de Chicago, n'a pas présenté son modèle selon un processus socio-familial. Son idée de départ était que le mouvement des personnes d'une résidence à l'autre s'effectue au fur et à mesure que la cité grandit (concept spatial). Ce mouvement est renforcé par le franchissement des échelons de la carrière (concept social). Ainsi, dans le Chicago des années 1920, les groupes les plus anciens et les plus pauvres qui sont fixés au centre (près des gares) gagnent la périphérie au fur et à mesure que leur statut économique s'améliore. Dans les années 60, en France, le cas s'avère différent et plus complexe, comme nous le voyons dans la répartition sociale de la C.U.S.

### 2.2.1.2. Ouvriers versus professions libérales

Les saturations négatives du deuxième facteur concentrent peu de variables : les ouvriers monopolisent en effet les principaux caractères et, dans une moindre mesure, le nombre moyen de personnes par pièce (figure 2.5.A).

Figure 2.5.A. - Saturations du facteur (2) socio-économique ; C.U.S. 1968



Les valeurs positives, quant à elles, demeurent nettement plus nombreuses ; elles incorporent autant des données typiquement socio-économiques, notamment avec la présence de cadres supérieurs, professions libérales et cadres moyens, que des variables liées à l'habitat témoignant d'un confort résidentiel : il s'agit en l'occurrence de résidences dotées du chauffage central, de W.-C. intérieurs et en nombre plus faible d'une salle d'eau. Un lien apparent se tisse : les catégories professionnelles plus ou moins aisées viv(rai)ent, dans la majorité des cas, dans une résidence confortable — ceci sera confirmé par la suite —, pourvue du téléphone. La mobilité reste prégnante puisque ces ménages disposent aussi, plus facilement que les ouvriers, d'une voiture. Les étudiants partagent ces caractéristiques<sup>1</sup>.

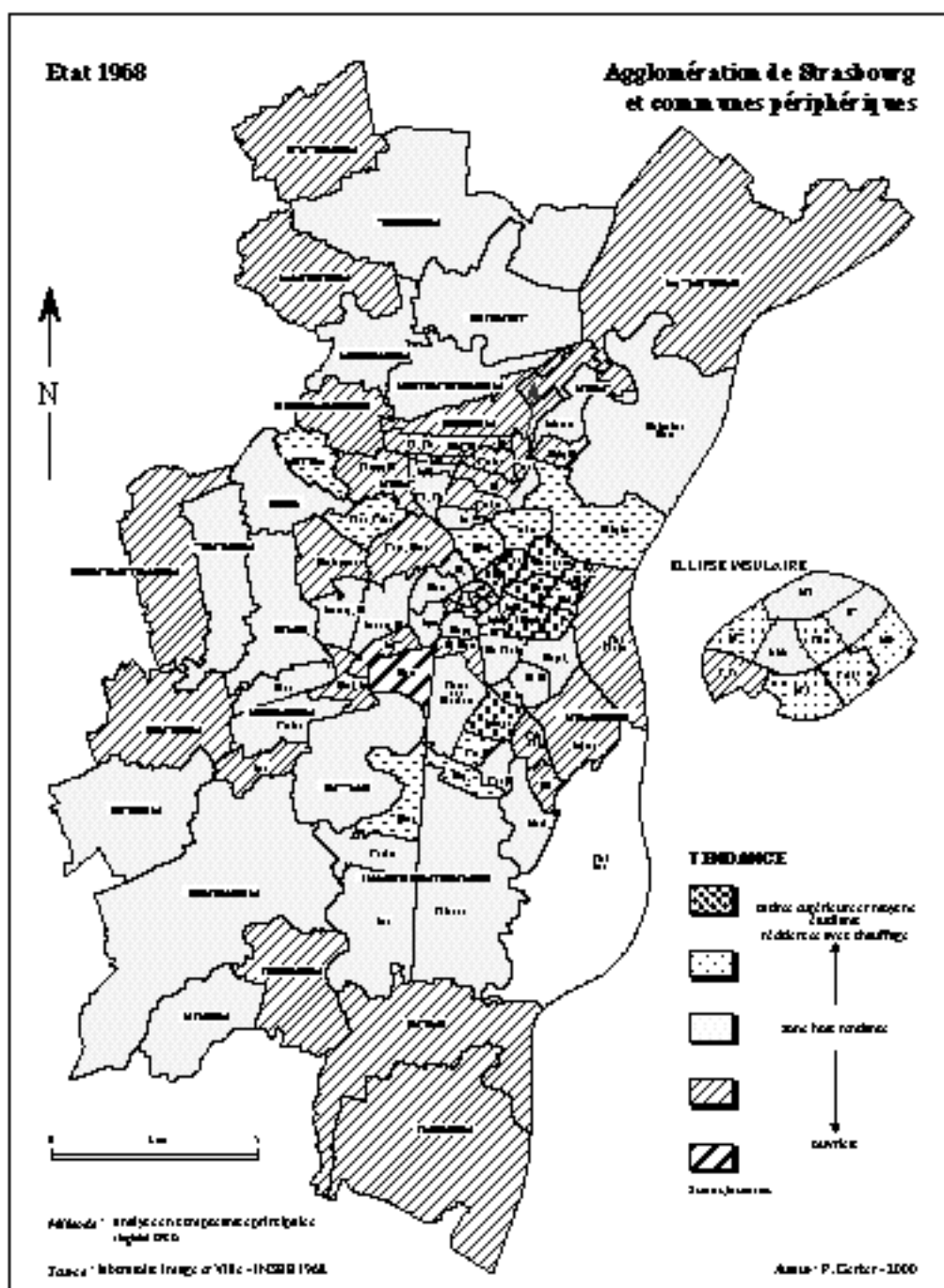
Les cadres se répartissent essentiellement (figure 2.5.B) dans le secteur de la Neustadt, avec une concentration remarquable dans les quartiers des Contades, de la République, de l'Université, des XV. De même, cette catégorie sociale se retrouve également dans une zone péricentrale plus récente, à savoir l'Esplanade et la Citadelle, et, dans une moindre mesure, dans la cité Rotterdam. D'autres faubourgs partagent ce phénomène, notamment la Robertsau sud, le Wacken et le secteur de l'Ecole Militaire, Cronenbourg cités, Canardière ouest et la Meinau. L'ellipse insulaire dispose des mêmes attributs pour cinq quartiers sur les neuf qu'elle abrite<sup>2</sup>. Deux quartiers d'Illkirch — nord et Baggersee — et Mittelhausbergen sont les seuls lieux périphériques de l'agglomération strasbourgeoise ayant une proportion supérieure de cadres.

<sup>1</sup> Cela ne signifie pas forcément que les étudiants vivent dans des résidences de confort. Ils sont peut-être associés à ces saturations du fait que, à cette époque, les classes bourgeoises pouvaient plus facilement que les autres assumer les frais qu'entraînent les études longues de leurs enfants. Ces derniers logeaient alors, pour des raisons de commodité, chez leurs parents.

<sup>2</sup> Cependant, si l'on se penche sur l'analyse effectuée sur l'agglomération (annexe 2.2), une nuance apparaît : cet hypercentre conserve des scores moyens, sauf pour deux quartiers, Saint-Thomas avec des scores tendant vers les cadres/étudiants, et la Petite France vers des caractéristiques ouvrières.



Figure 2.5.B. - Répartition de la composante (2) socio-économique — C.U.S. 1968



Les communes périurbaines rassemblent plutôt des ouvriers, comme à Plobsheim, Fegersheim et Eschau au sud de Strasbourg, ainsi qu'à Oberschaeffolsheim et, plus au nord, Lampertheim, Eckwersheim et La Wantzenau. En se rapprochant de Strasbourg, certaines communes de l'agglomération s'associent à cet ensemble : les quartiers de Hoenheim et de Bischheim, et certains de Schiltigheim. Dans la capitale alsacienne se déploient aussi certains secteurs ouvriers, entre autres dans les vieux faubourgs comme Cronembourg Gare ou Hautepierre. Sont concernées également certaines cités comme celle de l'III (Robertsau ouest) ou le sud de Strasbourg (Neuhof, Polygone, Musau et à l'est le Port-centre). Un secteur particulier se dégage au sud-ouest avec l'Elsau, seul quartier présentant des scores négatifs forts

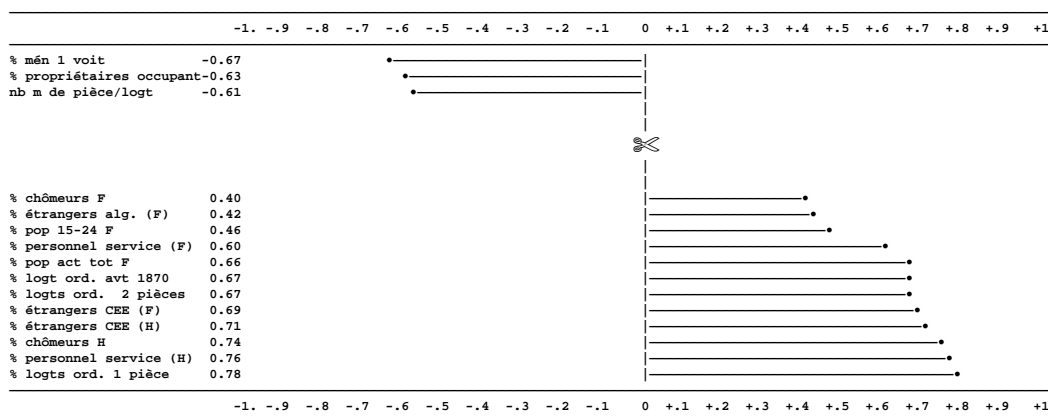
(supérieurs à -1,5 écart-type, avec une proportion de 58% d'ouvriers, alors que la moyenne est de 39,1% dans la C.U.S. à cette période) ; les quartiers limitrophes de Neudorf Gare, Montagne Verte et Roetig-Murhof partagent dans une moindre mesure cette caractéristique ouvrière, avec encore un seul quartier de l'ellipse insulaire, la Petite France.

Les communes périphériques introduisent un léger déséquilibre par rapport à la projection spatiale du facteur socio-économique. La proportion d'ouvriers y est plus forte que dans certains quartiers centraux de la commune-centre comme la Gare ou Sainte-Aurélié (cf. carte de l'agglomération du facteur 2, annexe 2.2.C) : à Lampertheim par exemple, le pourcentage des ouvriers atteint plus de 47% contre 27% dans le quartier hypercentral de Temple-Neuf. L'organisation territoriale des catégories socioprofessionnelles présente une composition sectorielle complexe en référence au "modèle" de H. HOYT ; la Neustadt à Strasbourg présente une homogénéité rare — les cadres et professions libérales y sont sur-représentées<sup>1</sup> — tandis que l'ellipse est plus chaotique : le quartier St-Thomas n'a "que" 11% de cadres et 25% d'ouvriers, les autres quartiers présentant les mêmes proportions.

### 2.2.1.3. Un aspect socio-ethnique associé aux statuts précaires

A nouveau, les saturations négatives ne réunissent que peu de variables ; elles restent cependant pertinentes pour caractériser le troisième facteur (figure 2.6.A). Les propriétaires et les ménages disposant d'une voiture témoignent d'une population de familles aisées, mobiles, ayant des logements spacieux comme en atteste la variable du nombre moyen de pièces par logement.

Figure 2.6.A. - Saturations du facteur (3) socio-ethnique ; C.U.S. 1968



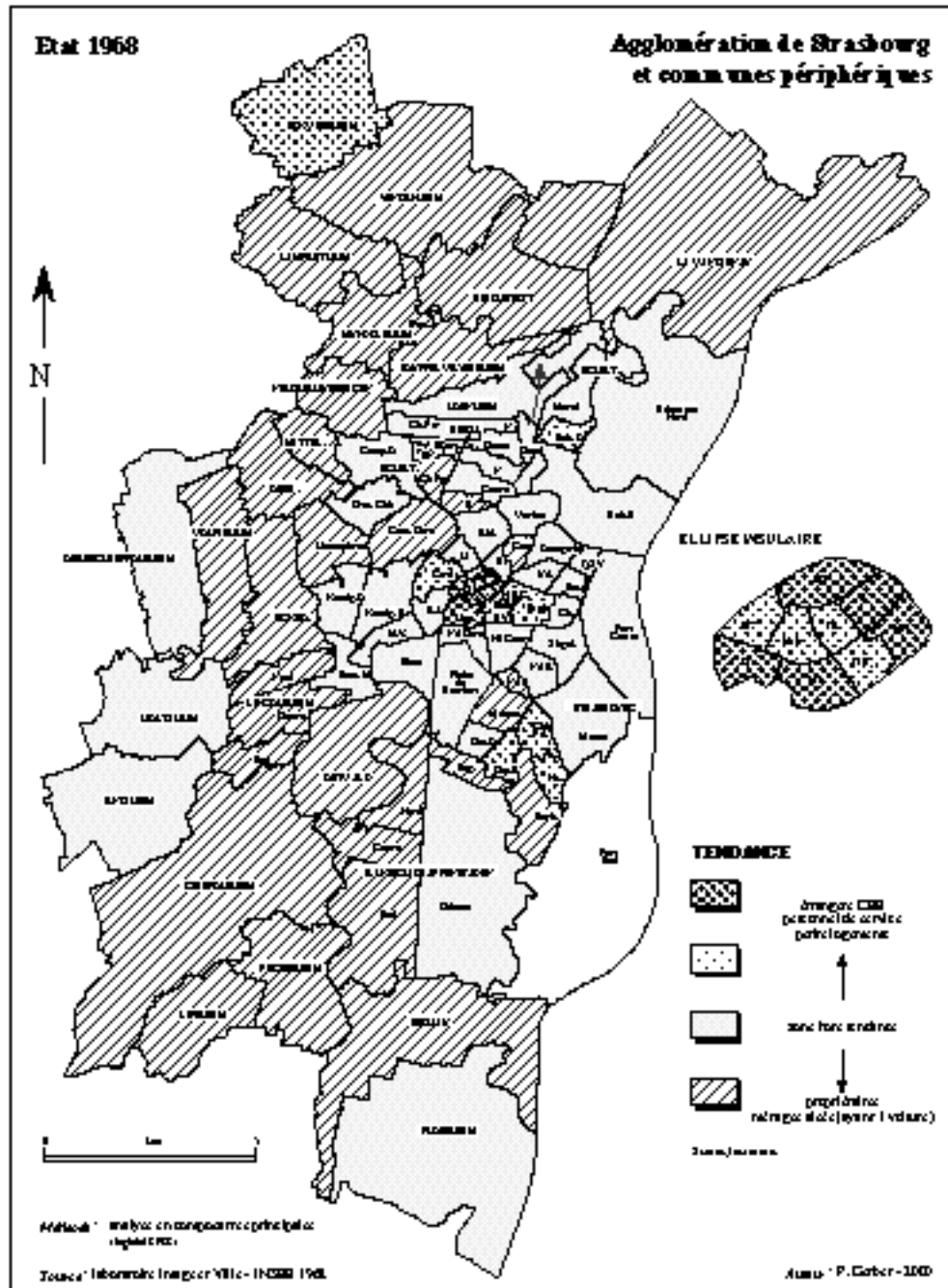
A l'opposé, les variables ethniques dominent largement : il s'agit surtout de ménages étrangers provenant de la C.E.E., avec la prédominance essentielle des Italiens<sup>2</sup> et une sous-représentation des étrangères algériennes. S'y côtoient également les chômeurs, les personnels de service. Ces ménages, relativement défavorisés, vivent généralement dans de petites résidences, offrant un confort technique moyen, voire nul, l'âge de construction étant le plus souvent antérieur à 1870.

<sup>1</sup> La moyenne (générale au niveau de la C.U.S.) est de 7,8% pour cette C.S.P. alors que les quartiers de la Neustadt concentrent une proportion de 30 à 40% de cadres.

<sup>2</sup> L'Espagne, l'Irlande, la Grèce et le Portugal ne font pas encore partie de la C.E.E. en 1968. Le Benelux et l'Allemagne ne représentent que peu d'étrangers en France à cette période.

Cette population se concentre principalement (figure 2.6.B) dans le centre de Strasbourg — ellipse insulaire en particulier — mais certaines cités récentes comme celle de l'Ill, de la Canardière, du Neuhof et du Polygone partagent, dans une moindre mesure, des caractères similaires. Une seule commune périphérique, Eckwersheim, se détache de ces noyaux de la commune de Strasbourg, ainsi qu'un quartier isolé de Schiltigheim.

Figure 2.6.B. - Répartition de la composante (3) socio-ethnique — C.U.S. 1968



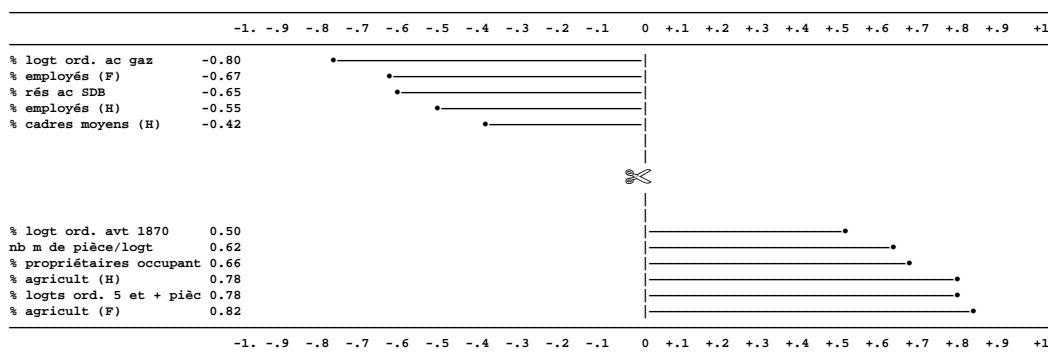
Les scores des propriétaires ne sont pas très élevés mais ils se rencontrent principalement en-dehors de Strasbourg : quasiment toutes les communes de la C.U.S. s'associent. A titre d'image, Niederhausbergen concentre 77% de propriétaires (moyenne de la C.U.S. : près de 33%), La Wantzenau 81% et Wolfisheim 62%. Celles de Hoenheim et Bischheim, et, plus

éloignées du centre de Strasbourg, Entzheim, Holtzheim, Oberschaeffolsheim et Plobsheim au sud, restent dans la zone “hors tendance”<sup>1</sup>.

#### 2.2.1.4. Confort résidentiel spacieux et technique : amalgame ou association ?

Ce facteur (figure 2.7.A) dévoile, dans sa finesse, le processus de confort résidentiel, tout en y apportant certaines nuances qu’il importe de souligner. En effet, l’opposition renforce notre définition du confort résidentiel donnée au chapitre 1.3.3.1 : nous insistions sur la différence entre la surface d’un logement — confort résidentiel spacieux — et son équipement interne comme la salle d’eau, le chauffage central..., constituant le confort résidentiel technique ; nous ne parlions pas du statut d’occupation.

Figure 2.7.A. - Saturations - composante (4) confort résidentiel et conditions socio-économiques - C.U.S. 1968



Cette composante marque pleinement cette distinction :

- les saturations positives présentent des grands logements (minimum cinq pièces), renforcés par le nombre moyen de pièces par logement. Par contre, l’année de construction de ces résidences est, en majorité, antérieure à 1870. Les agriculteurs, périurbains par définition, se concentrent dans ces grands appartements. S’adjoignent à ces variables les propriétaires occupants. Ainsi, le confort spacieux ne se regroupe pas systématiquement avec le confort technique. En effet, la campagne présente évidemment un confort spacieux inégalable pour le domaine urbain, mais elle ne dispose pas encore en 1968, même au niveau de la C.U.S. — comme nous le remarquerons au niveau de la distribution spatiale —, d’un confort résidentiel technique ;
- s’opposent des logements bénéficiant, avec l’installation d’une salle de bains et du gaz, d’un confort résidentiel technique certain. Les employés occupent essentiellement ces résidences<sup>2</sup>.

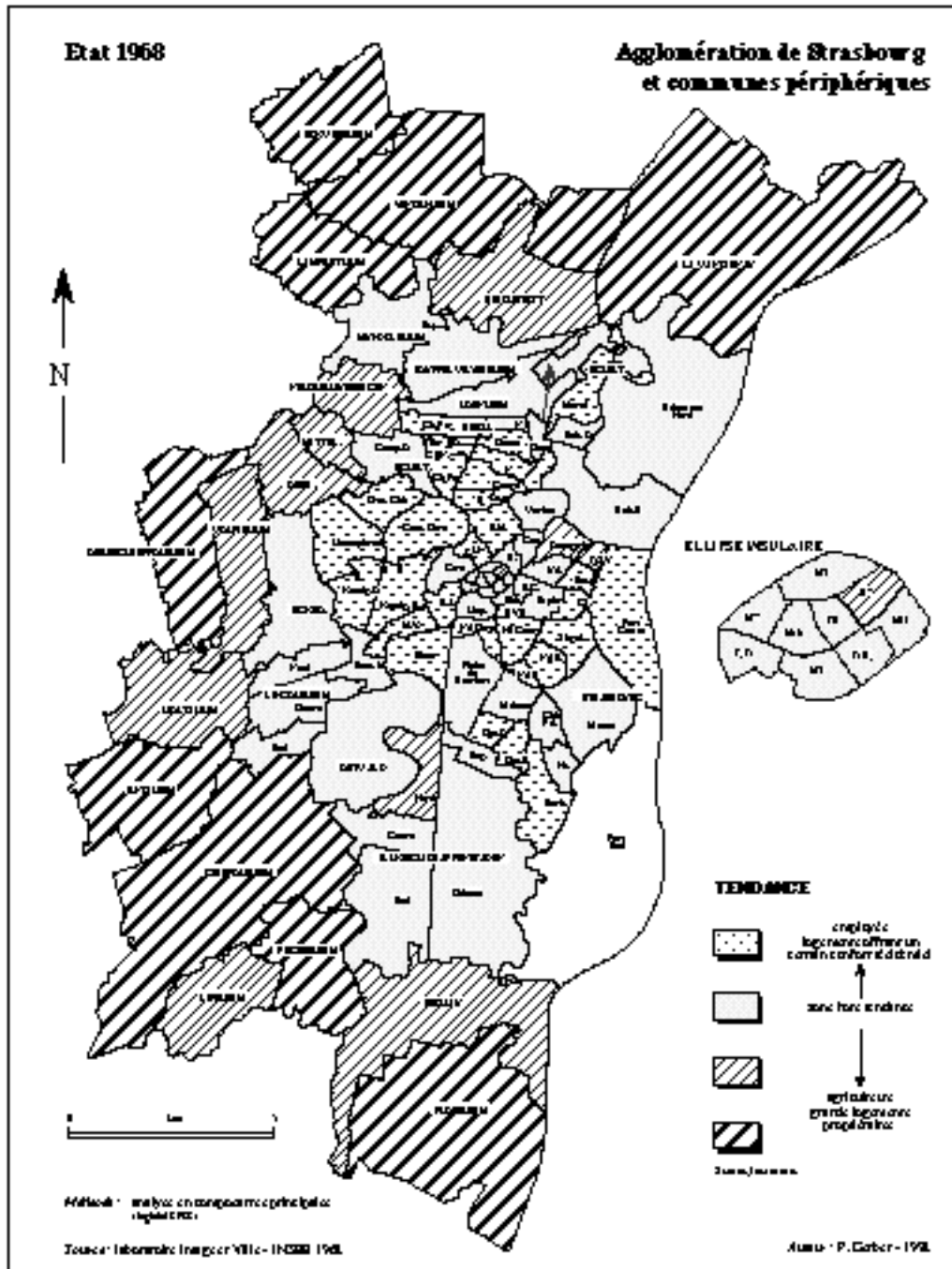
La distribution résidentielle (figure 2.7.B) présente des caractéristiques radioconcentriques évidentes. Alors que la vieille ville de Strasbourg offre des scores peu significatifs, le péricentre, plus récent, se détache déjà en deux secteurs bien distincts avec l’Orangerie et le quartier des XV qui présentent de grands logements, occupés par des propriétaires. Les quartiers des Halles, de l’Ecole Militaire, Ste-Aurélié, Rotterdam et Citadelle, quant à eux, sont occupés par des

<sup>1</sup> Lorsque nous observons la répartition de l’agglomération (cf. carte du facteur 3, annexe 2.2.D), tous les faubourgs suivent approximativement cette tendance, exceptées la Robertsau et la plaine des Bouchers.

<sup>2</sup> Pour la France entière, en 1968, « 76% des agriculteurs exploitants, 78% des salariés agricoles, 40% des artisans, 43% des petits commerçants, 40% des employés, 52% des ouvriers n’avaient ni baignoire ni douche » PRETECEILLE E. (1975, p. 39). Ceci corrobore, entre autres, la différence entre agriculteurs et employés.

employés avec des logements offrant un confort technique. Toute la couronne des faubourgs et banlieues proches suit le même mouvement, du Neudorf au Stockfeld au sud, en passant par l'Elsau et Cronenbourg, Kœnigshoffen et Hautepierre à l'ouest, remontant à Schiltigheim et Bischheim au nord et redescendant jusqu'au Port-Centre à l'est.

Figure 2.7.B. - Répartition de la composante (4) confort résidentiel et économique — C.U.S. 1968



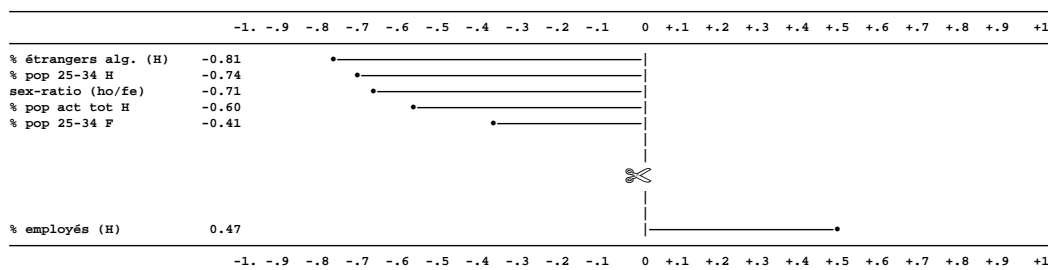
Une troisième couronne, neutre, se détache avec certaines communes appartenant encore à l'agglomération I.N.S.E.E. : il s'agit notamment, du sud au nord, de Illkirch (le quartier Nord n'y participe pas), Ostwald, Lingolsheim, Eckbolsheim, trois quartiers de Schiltigheim-Bischheim, Hoenheim, Souffelweyersheim, Mundolsheim et trois quartiers périphériques (Robertsau) de Strasbourg.

Enfin, une quatrième étendue, périphérique, concentre tous les scores négatifs, où les agriculteurs dominant et renforcent l'élément des grands logements. En effet, en regardant la carte de projection socio-éco-résidentielle de l'agglomération, la troisième couronne devient prépondérante par rapport à ces scores marquant de grands logements et des propriétaires. Le phénomène de déploiement du **confort résidentiel technique** se distingue donc par une **structure auréolaire**, où le centre apparaît dans des valeurs moyennes du fait d'immeubles encore peu équipés en salles d'eau ou de toilettes<sup>1</sup> ; les villages alentour ne connaissent pas encore l'équipement au gaz<sup>2</sup> ou de la salle d'eau ; par contre, l'espace intérieur de la résidence ne manque pas (confort spacieux). **La définition proposée du confort résidentiel, qui associe le technique et le spacieux, n'est pas remise en cause, bien au contraire ; elle justifie l'effort de différenciation, afin qu'il n'y ait pas d'amalgame entre l'espace dont dispose une résidence et ses aspects techniques.**

### 2.2.1.5. La population algérienne

Ce dernier facteur (figure 2.8.A) complète, en fin de compte, la première composante socio-ethnique : au lieu d'avoir une représentation d'étrangers de la C.E.E., ce sont les étrangers algériens qui ressortent, de même que le sex-ratio et une jeune population (25-34 ans) en âge de travailler.

Figure 2.8.A. - Saturations (5) de la composante éco-socio-ethnique - C.U.S. 1968



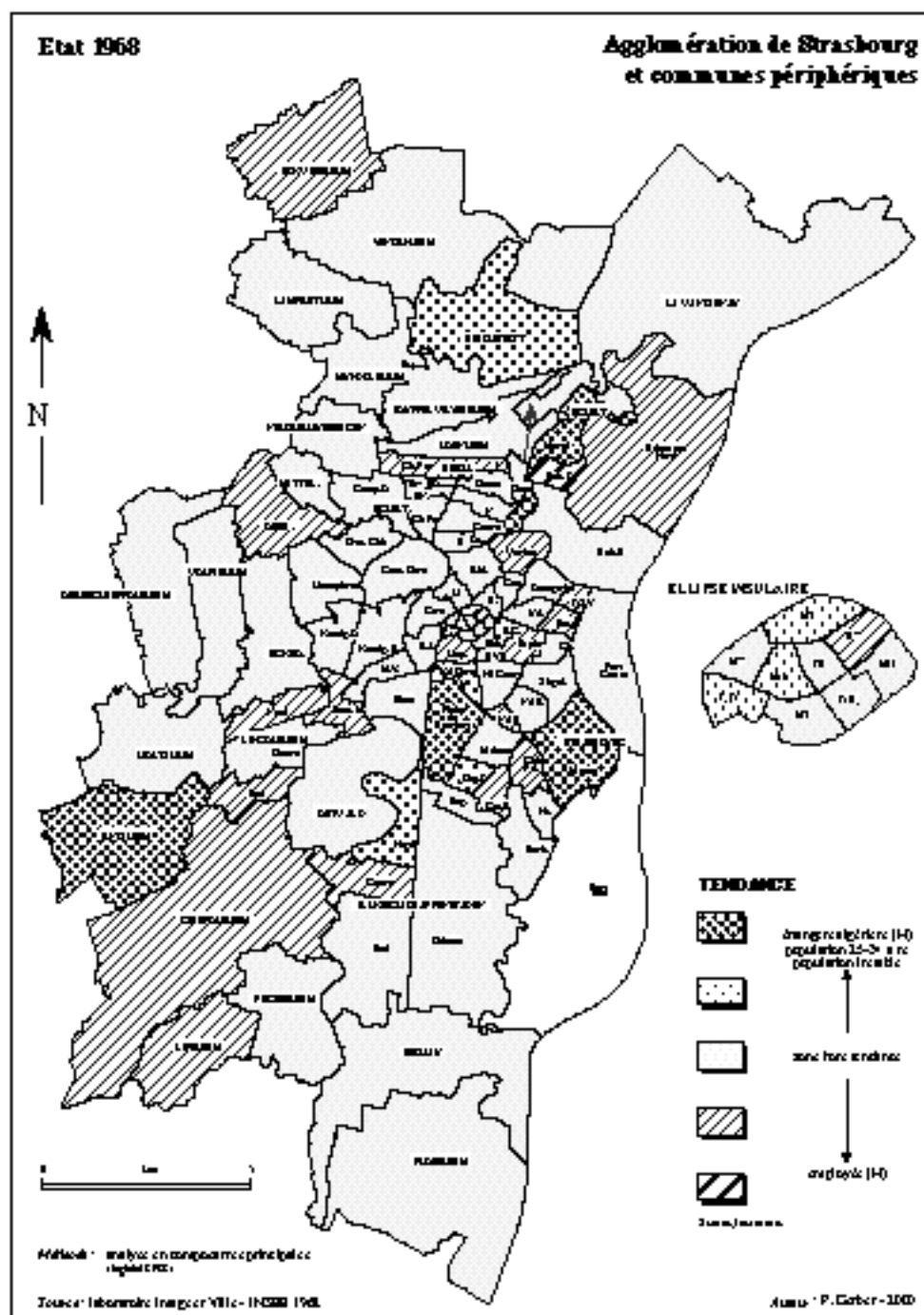
L'opposition reste modérée : les employés hommes offrent une saturation (peu) significative avec +0,47. La structure factorielle de cette composante amène à penser que la différenciation s'opère non pas sur une opposition franche mais par défaut, c'est-à-dire sur le fait d'une absence, ou du moins d'une nette minorité d'employés dans les quartiers possédant des scores négatifs, représentant les Algériens.

Dans la figure 2.8.B correspondante, les scores positifs s'éparpillent dans différents secteurs, tant au niveau des communes périphériques que de Strasbourg. Il s'agit d'une structuration spatiale plus ou moins désorganisée : nous retrouvons ces scores aussi bien à l'Esplanade que dans le quartier des XV, ou encore à la cité du Polygone, à Bischheim Chemin de Fer et Nord, à Oberhausbergen ou Lingolsheim. Certaines communes du sud sont également concernées comme Geispolsheim, Lipsheim et un quartier d'Illkirch.

<sup>1</sup> Les résidences du quartier Kléber, hypercentral, ne rassemblent que 55% de SDB contre 99,5% pour la Citadelle à l'Esplanade, récemment construite. En banlieue lointaine, les logements de Fegersheim ne connaissent que 37,6% de SDB.

<sup>2</sup> Appelé justement gaz de ville.

Figure 2.8.B. - Répartition de la composante (5) éco-socio-ethnique — C.U.S. 1968

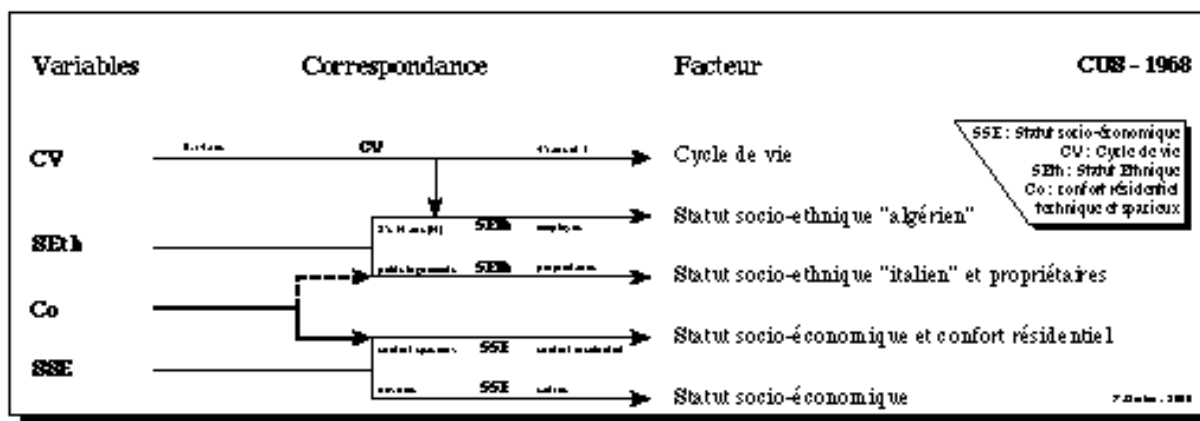


Il paraît donc plus intéressant de s'attarder sur la concentration des étrangers algériens, population jeune et souvent précaire. Les scores correspondants se ramassent dans l'ellipse insulaire, à la Krutenau (quartier St-Guillaume) et surtout dans les faubourgs strasbourgeois comme la Plaine des Bouchers, la Musau, et plus faiblement à la Canardière Ouest. D'autres secteurs partagent ces caractéristiques, notamment à Entzheim et à Schiltigheim Marais pour les plus remarquables, Illkirch Nord se contentant de scores de moins de -1,5 écart-type.

2.2.1.6. Conforts spacieux et technique, révélateurs de la configuration résidentielle

Vers la fin des Trente Glorieuses, le confort résidentiel technique se distingue d'un confort résidentiel spacieux, composé de grands logements mais dont l'équipement fait parfois défaut — du fait notamment de l'ancienneté des immeubles. La quatrième composante permet de bien dégager ce phénomène reproduit dans la figure 2.9.A avec l'appellation "Co".

Figure 2.9.A. - Compositions factorielles C.U.S. 1968



Le confort technique et spacieux acquiert une identité marquée structurant deux facteurs dits classiques (ethnique et économique) en les séparant chacun en deux. Le statut socio-ethnique "étrangers C.E.E." se différencie du "étrangers hors C.E.E." du fait que la première population, en majorité italienne, est une population installée depuis plusieurs décennies en France dans des logements dont le confort technique n'est guère complet ; d'autre part, la seconde population étrangère, composée essentiellement de rapatriés algériens (de 1962), bénéficie de logements construits récemment (les barres H.L.M. notamment) qui disposent du confort technique.

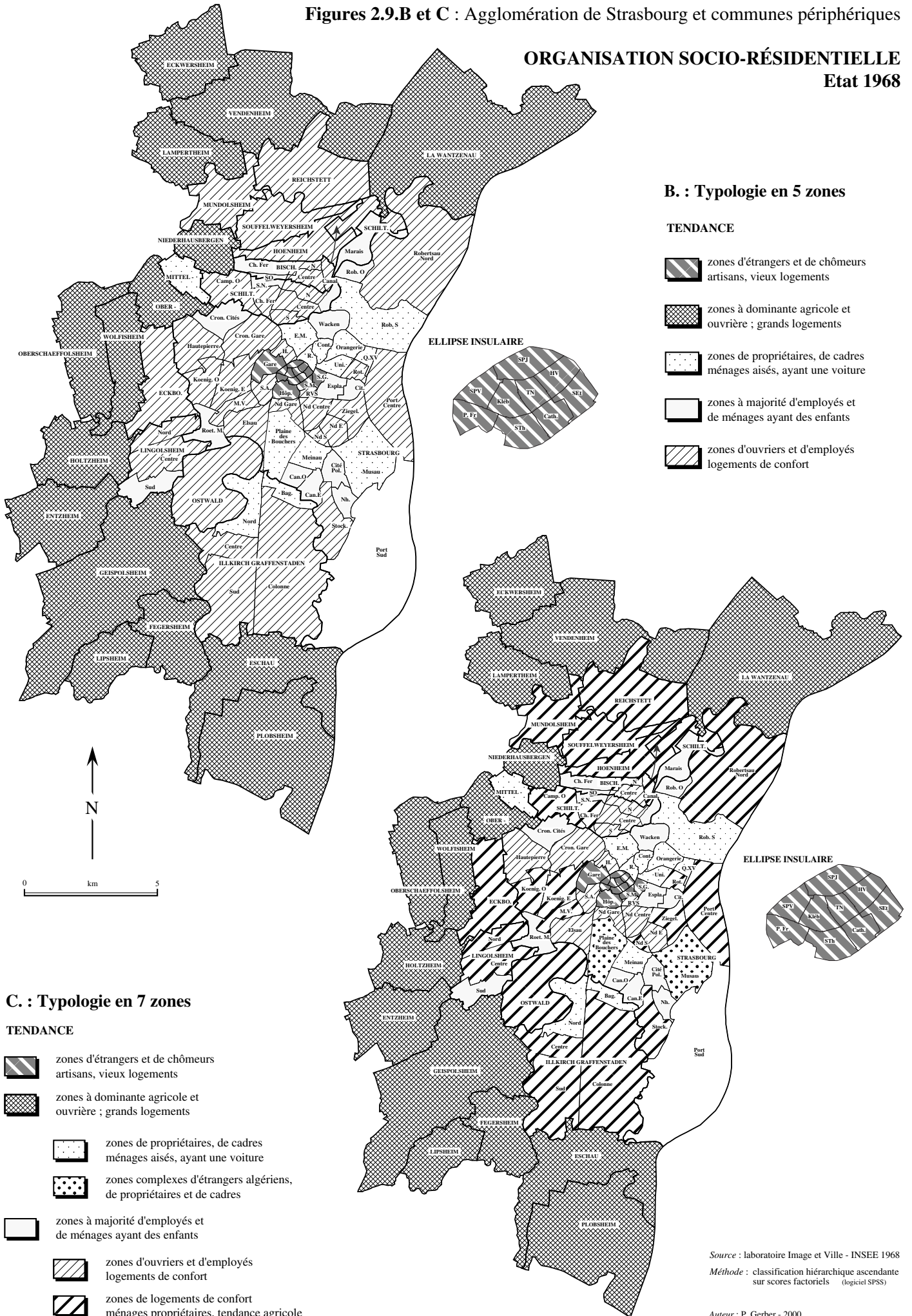
Certes, cette division factorielle est sans doute due davantage à la diversité de la population étrangère elle-même, néanmoins la prise en compte des variables de confort parvient à différencier les processus socio-spatiaux de la population strasbourgeoise. Ainsi, le statut socio-économique se divise également en deux parties pour former d'une part un facteur socio-économique classique (ouvriers versus cadres) et, d'autre part, une composante opposant employés et agriculteurs, les uns étant associés à un confort technique, les autres en étant dépourvus.

Effectuées à l'aide d'une classification hiérarchique ascendante, deux typologies socio-résidentielles complètent spatialement ces interrelations (cf. cartes des figures 2.9.B et C, page suivante). Les typologies viennent conforter les conclusions apportées jusqu'à présent : en observant l'organisation spatiale à cinq classes, la carte (fig. 2.2.5.B) permet la différenciation entre, d'un côté, des grands logements occupés pour certains par des agriculteurs — communes de lointaine périphérie — et, de l'autre, des logements de confort technique situés dans une couronne plus proche du centre de Strasbourg.



Figures 2.9.B et C : Agglomération de Strasbourg et communes périphériques

**ORGANISATION SOCIO-RÉSIDENTIELLE**  
Etat 1968



La distribution en cinq classes présente en effet une structure auréolaire :

- 1) l'ellipse insulaire et quatre de ses quartiers adjacents ressortent avec des vieux logements, faiblement équipés et occupés par une population d'artisans et d'étrangers, avec des revenus moyens, pour ne pas dire faibles. Cette classe reste stable, quel que soit le découpage entrepris ;
- 2) certaines catégories de population, qui ne bénéficient pas des emplois les mieux rémunérés (employés et ouvriers), disposent de logements modernes dans la couronne extérieure. Cette classe, cependant se scinde en deux lorsqu'on affine la partition. D'un côté, des zones de logements de confort sont occupés par des propriétaires et/ou agriculteurs et, de l'autre, les ouvriers et employés disposent de logements toujours aussi confortables. Les zones ouvrières se groupent surtout au niveau des faubourgs proches comme Hautepierre, Neudorf, Elsau, Cronembourg, Schiltigheim, tandis que la classe des propriétaires s'éloigne quelque peu du centre-ville vers Illkirch, Ostwald, Lingolsheim, Eckbolsheim, les communes au nord avec Reichstett, Mundolsheim Souffelweyersheim et Hoenheim. Certains quartiers sont plus proches du centre comme Bischheim Canal, Robertsau Nord, la Cité Rotterdam, Port Centre et Ziegelwasser à l'est et Kœnigshoffen à l'ouest ;
- 3) une autre catégorie se "divise" elle aussi en deux dans une partition plus fine à sept classes. Les propriétaires sont présents dans les deux partitions. Les étrangers algériens, situés ponctuellement dans la Plaine des Bouchers et à la Musau, subdivisent la partition à sept classes et se rajoutent à un groupe complexe de ménages propriétaires et étrangers ;
- 4) un groupe suivant — zone à dominante agricole — occupe la périphérie lointaine dans un demi arc de cercle presque parfait, Mittelhausbergen et Mundolsheim étant les deux seules communes coupant spatialement cette structure ;
- 5) enfin le groupe à majorité d'employés et de ménages ayant des enfants se dispose dans des quartiers où dominant, en général, les logements sociaux comme Cronembourg cités, Neuhof, Polygone et Canardière, Citadelle et Esplanade dans le péricentre, la cité de l'Ill, Schiltigheim Marais et Stade Nautique, le Wacken, etc. Ils présentent généralement un confort résidentiel technique.

Signalons pour finir qu'il ne peut y avoir de gentrification à la date initiale de l'étude, l'hypercentre dévoilant une forte hétérogénéité. Cet état semble logique à cette époque, considérée finalement comme temps 0 ( $t_0$ ) de l'analyse du ré-embourgeoisement central. Il ne peut donc y avoir que la présence des conditions indispensables pour l'apparition du processus.

Le confort résidentiel, quant à lui, montre toute sa pertinence dans la structuration de l'organisation socio-résidentielle au travers des cinq composantes constituées : **le bâti résidentiel prouve ainsi son importance capitale dans la compréhension des processus socio-spatiaux et ne fait que renforcer notre détermination à éclairer les divers processus du confort dans les recensements suivants.**

### 2.2.2. Le recensement de 1982, représentatif d'une période transitoire

En observant les cartes de localisation<sup>1</sup>, la comparaison entre 1968 et 1982 semble *a priori* simple : or les unités spatiales sont, pour certaines communes périphériques, différentes ; de plus, les variables fournies par l'I.N.S.E.E. varient dans le temps du fait des changements de nomenclatures<sup>2</sup>. En outre, un "état des lieux" marque une volonté de saisir, pour chaque recensement, toutes les structures socio-résidentielles sous-jacentes de chaque A.C.P. De ce fait, le choix des variables ne s'opère pas selon une comparaison possible mais selon la maximisation de la compréhension de la structuration<sup>3</sup> apportée par les résultats des saturations et des scores.

Le tableau final, après plusieurs tests sur les variables, se compose de 53 données avec 94 individus — le quartier Port-centre est à nouveau retiré — réparties comme suit :

- les personnels de service étant amalgamés avec les employés, sept groupes socioprofessionnels apparaissent, soit 12 variables. Nous pouvons y rajouter, pour chaque sexe, les retraités, les chômeurs et la population active. Les ménages ayant une voiture ou deux et plus s'additionnent, soit au total 20 variables "assimilées" socio-économiques ;
- une seule catégorie "étranger" homme et femme apparaît. Elle perd de sa pertinence puisque la différenciation entre les étrangers provenant de la C.E.E et les "hors C.E.E." restent indisponibles ;
- les classes d'âge rassemblent dix variables et le sex-ratio. Les variables socio-familiales concernent également la composition familiale (au nombre de trois) ;
- les données relatives au bâti résidentiel se composent de la date de construction de la résidence, de ses confort — maintenant bien distincts — "moderne" et "spacieux", du statut d'occupation et des maisons individuelles, soit 14 variables complémentaires ;
- enfin une dernière catégorie, que nous pourrions qualifier de "mobilité", se rajoute grâce aux deux variables concernant la population arrivée après 1974 et la population travaillant dans la même commune.

La variance expliquée pour la structuration de 1982, sur quatre facteurs, est similaire à celle de 1968 : 66,61%, avec une nette prédominance du premier facteur. Les composantes se présentent de la manière suivante (tableau 2.4) :

<sup>1</sup> Annexe 2.1.B pour la carte de 1968, annexe 2.3.A.2 pour celle de 1982.

<sup>2</sup> C'est en 1982 que l'I.N.S.E.E. change sa nomenclature pour passer des catégories socioprofessionnelles (C.S.P.) aux professions et catégories sociales (P.C.S.). Sans tenir compte de cette évolution sémantique, nous sommes contraints de prendre en considération les modifications apportées au sein des catégories. Ainsi, les personnels de service se retrouvent "inclus" dans le groupe socio-professionnel des employés, les contremaîtres le sont avec les professions intermédiaires et non plus avec les ouvriers, etc. Du point de vue résidentiel, les données fournies pour les logements "ordinaires" ne se retrouvent plus aussi précisément qu'en 1968 ; les caractéristiques des logements (présence/absence de salle d'eau...) se classent dorénavant sous les "résidences principales" qui comprennent non seulement les logements ordinaires mais AUCUNE des pièces indépendantes, les chambres meublées, les constructions provisoires à usage d'habitation et les habitations de fortune. Ces petits détails (et encore d'autres non cités, mais tous les calculs de variables se trouvent répertoriés en annexe 6.3.) accentuent les difficultés de comparaison.

<sup>3</sup> Ainsi, la rotation Varimax va dans le sens d'une "simplification" de la compréhension en favorisant une structure simple : le but n'est pas la maximisation de la variance mais une meilleure stabilité pour une meilleure interprétation.

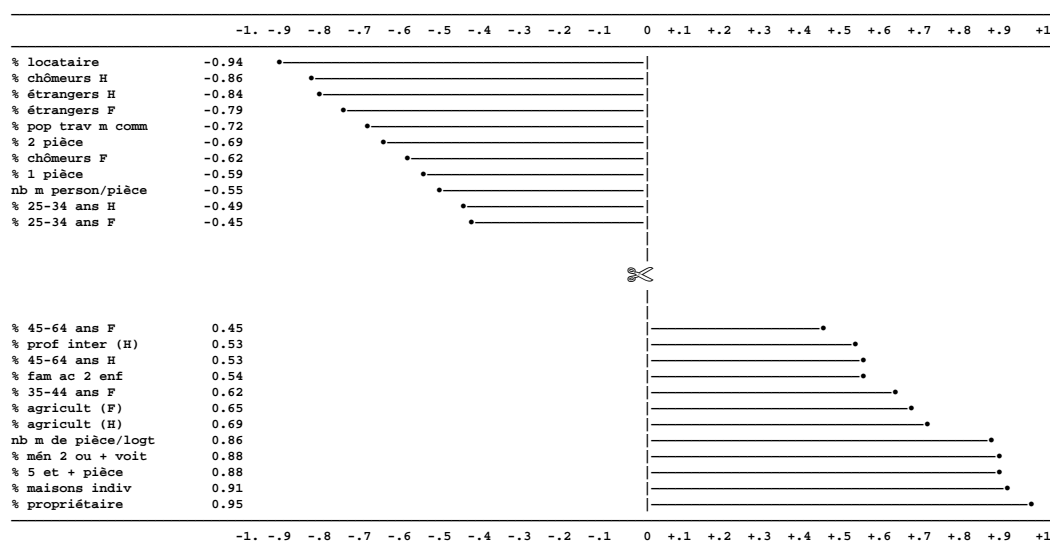
Tableau 2.4. - Analyse 1982 — Descriptif des 4 composantes retenues

Numéro d'ordre	Intitulé	Pourcentage d'explication
1	composante éco-ethnique	24,94
2	composante socio-économique	16,16
3	composante socio-familiale "inactive" et confort résidentiel	15,60
4	composante socio-familiale "active"	9,91

### 2.2.2.1. Une association économique et ethnique

Certaines variables du premier facteur, liées au bâti résidentiel, se mêlent aux deux groupes économiques qui s'opposent au niveau des saturations de la figure 2.10.A. D'un côté les chômeurs et étrangers se retrouvent avec les locataires et les logements de petite taille (deux pièces en majorité), phénomène renforcé par la présence du nombre moyen de personnes par pièce. De plus, la variable concernant la population travaillant dans la commune d'habitation reflète une certaine "immobilité" de ces catégories de personnes.

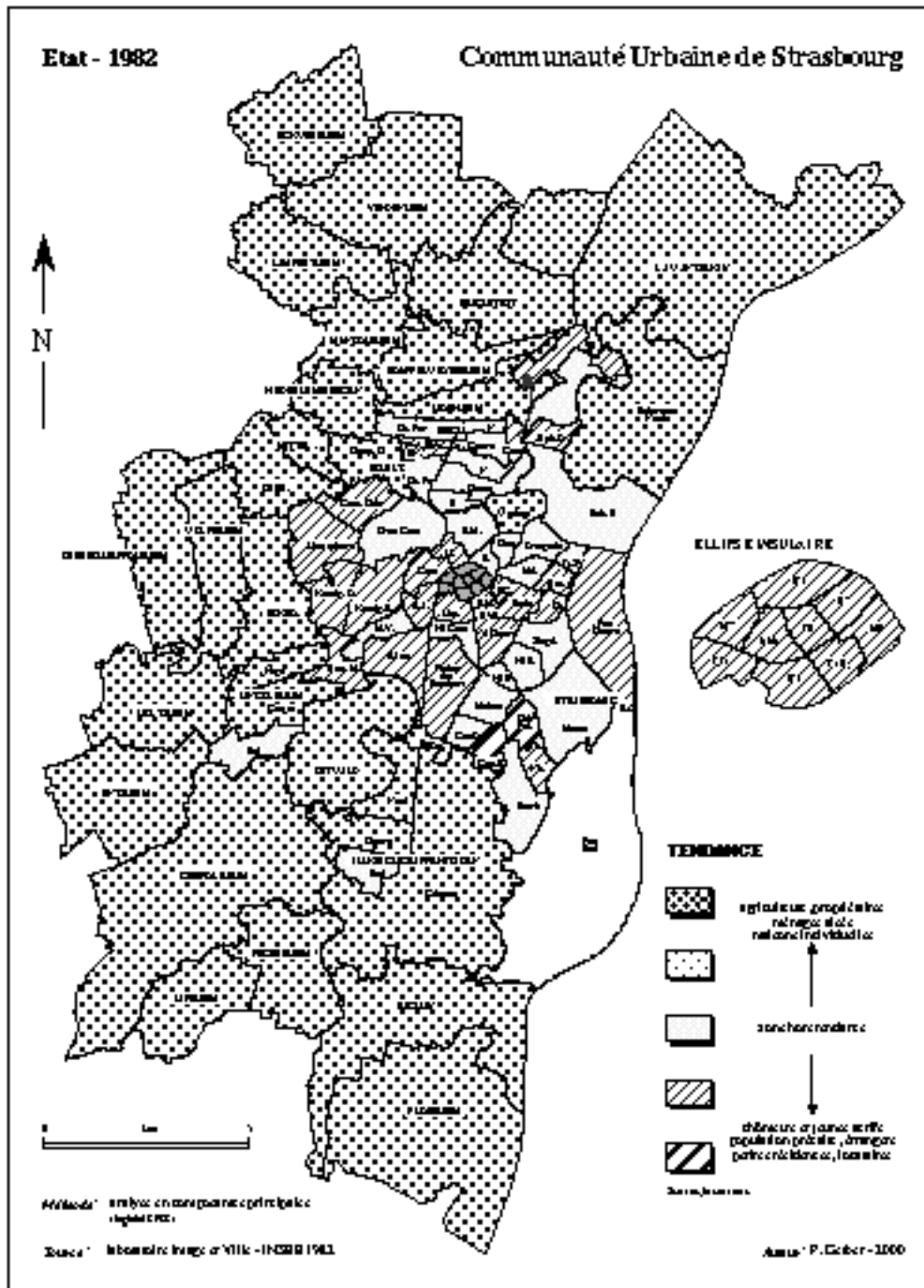
Figure 2.10.A. - Saturations de la composante (1) éco-socio-ethnique - C.U.S. 1982



De l'autre les agriculteurs et professions intermédiaires (hommes) disposent de grands logements, voire le plus souvent de maisons individuelles ; cependant ces ménages se composent en général de quatre personnes (souvent le couple et ses deux enfants). La possession de deux voitures prouve une possibilité de grande mobilité, peut-être rendue nécessaire, voire obligatoire, par l'éloignement de la ville de Strasbourg qui assure un rôle fort de centralité de travail.

En effet, en examinant la répartition socio-résidentielle de la C.U.S. (figure 2.10.B), ces populations se localisent essentiellement dans les communes périphériques ; les seuls quartiers de Strasbourg-ville — partageant ces caractéristiques — se limitent au Wacken et à la Robertsau Nord.

Figure 2.10.B. - Répartition de la composante (1) éco-socio-ethnique — C.U.S. 1982



Il est vrai que toutes les communes connaissent un surcroît de population, alors que Strasbourg stagne : en 1968, cette dernière compte 248 647 habitants, ses quartiers centraux<sup>1</sup> 105 525 ; en 1982 Strasbourg totalise 248 712 habitants tandis que sa zone centrale n'abrite plus que 82 528 habitants. La population du reste de la C.U.S. progresse, passant de 115 878 à 154 405 habitants : le bénéfice de la rurbanisation<sup>2</sup> pour les communes périphériques ne fait pas

<sup>1</sup> Basée sur le même nombre de quartiers qu'en 1968, à savoir 22 quartiers (cf. cartes de localisation).

<sup>2</sup> Cf. BRUNET R. (1993, p. 207) et BAUD P., BOURGEAT S., BRAS C. (1997, p. 29 et 474) : « *Franges rurales colonisées par des urbains* ». En fin de compte, il s'agit de l'accroissement de la ville en étendue et en volume, souvent aux dépens de la ville-centre (selon la terminologie de l'I.N.S.E.E.) et plus particulièrement de son centre urbain.

de doute. Seules Schiltigheim, Bischheim restent dans des scores neutres, voire opposés, de même pour un seul quartier de Illkirch et de Lingolsheim.

Deux pôles de population fragile et précaire (nous pensons notamment aux chômeurs et aux étrangers) se distinguent relativement clairement. D'une part, il s'agit de la Vieille ville, notamment l'ellipse insulaire, et de vieux quartiers limitrophes comme la gare, l'Hôpital ou Ste-Madeleine. D'autre part, les cités récemment construites concentrent une population précaire, comme à Hautepierre, Cronenbourg-Cités, Robertsau Ouest, et surtout la cité du Polygone, où en réalité la population étrangère semble forte<sup>1</sup>.

La structuration de ce facteur, de par les particularités internes qu'il possède, trouve trois logiques spatiales différentes :

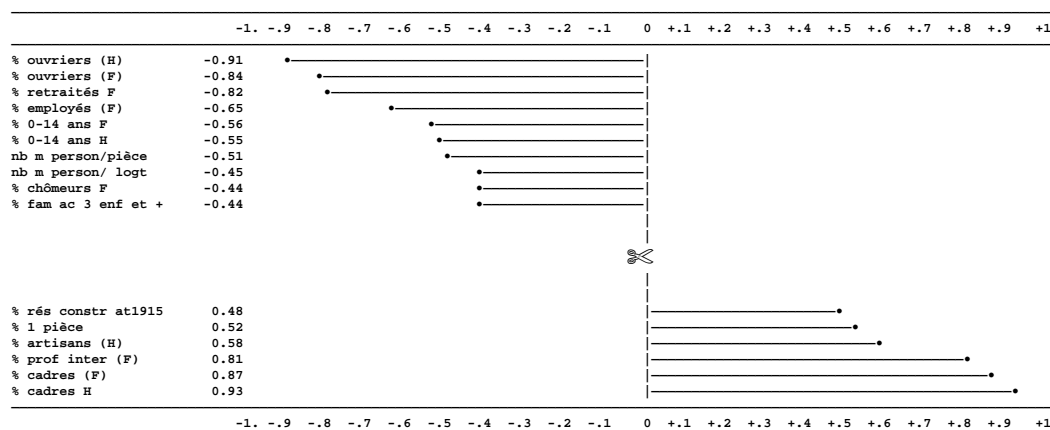
- une distribution auréolaire, avec une logique d'extension urbaine due à la rurbanisation ;
- une situation multipolaire du fait des emplacements des résidences sociales ;
- une répartition sectorielle avec le Wacken et la Robertsau qui concentrent des ménages relativement aisés (prémisses du développement d'un quartier européen ?).

Dans tous les cas, cette première composante ne donne pas pour l'instant l'impression d'une (re)vitalisation centrale puisque la population de la ville a diminué : la rénovation n'a pas favorisé l'installation des ménages et l'extension du tissu urbain par rurbanisation ne l'encourage pas davantage. Le confort résidentiel technique, quant à lui, laisse ici la place à un confort spacieux qui permet de visualiser les maisons individuelles situées en majorité en périphérie.

#### 2.2.2.2. Une composante socio-économique classique

L'opposition, désormais classique, entre ouvriers et professions libérales se renforce dans le deuxième facteur en ajoutant, du côté des catégories aisées, les professions intermédiaires et, plus timidement, les artisans (figure 2.11.A).

Figure 2.11.A. - Saturations de la composante (2) socio-économique - C.U.S. 1982

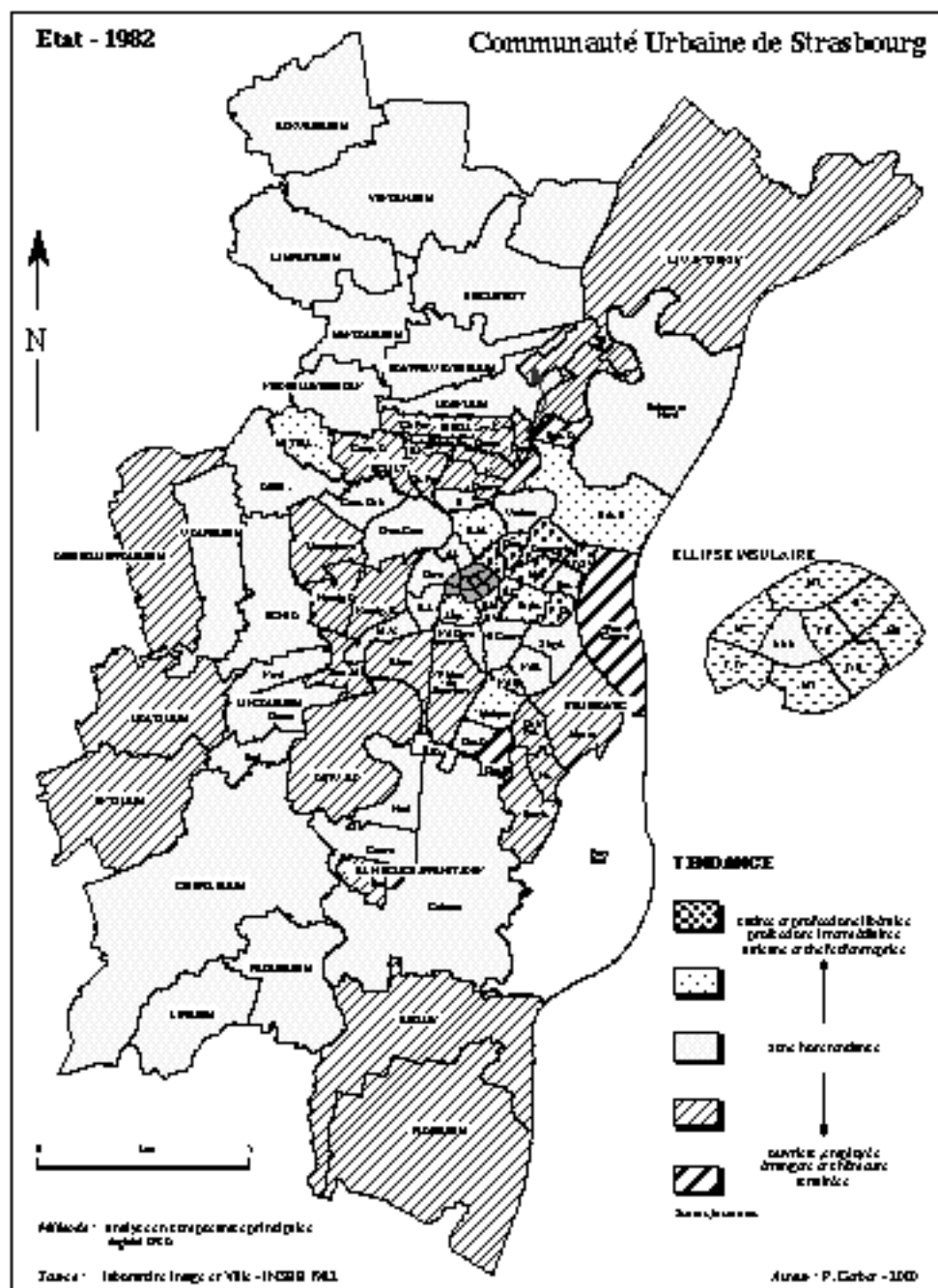


Par contre s'allie à ces saturations positives une variable résidentielle décrivant des logements exigus ne comprenant qu'une pièce ; ces résidences seraient construites avant 1915, ce qui

<sup>1</sup> La moyenne des étrangers dans la C.U.S. est de 9,6%, les cités du Polygone et de la Canardière Est possèdent respectivement 28,65 et 31,39% de population étrangère, pourcentages maximum des quartiers de la zone d'étude.

représenterait *a priori* une certaine vétusté. Cette variable en 1968 n'était pas associée avec les catégories aisées. Cette réunion s'explique mieux lorsque l'on regarde l'organisation socio-résidentielle de la C.U.S. (figure 2.11.B).

Figure 2.11.B. - Répartition de la composante (2) socio-économique — C.U.S. 1982



En effet, la concentration de ces caractéristiques est surtout centrale, avec un renforcement très net au niveau de la Neustadt, et une extension jusqu'à la Citadelle. L'ellipse insulaire connaît également une occupation des populations dites supérieures. Cependant, avec la présence de la variable relative aux artisans et à l'ancienneté des logements<sup>1</sup>, ce facteur et les scores

<sup>1</sup> Le quartier Cathédrale concentre ainsi 14,87% d'artisans (moyenne de la C.U.S. : 5,3%), St-Pierre Le Vieux franchit également le seuil des 10%. Mais l'ellipse connaît essentiellement de vieux logements comme la Petite France avec 62,88% de résidences construites avant 1915 (moyenne de la C.U.S. : 23,17%) ; le

correspondants témoignent d'une certaine mixité au niveau du centre-ville strasbourgeois qui n'apparaissait pas en 1968. De plus, la présence du centre-ville dans ces scores se justifie par la forte présence de petits logements : l'Esplanade, nouveau quartier résidentiel péricentral, possède en effet 22,87% de logements de une pièce et la Petite France 36,24%, contre une moyenne de 8,12% ; les quartiers centraux neutres, à caractère social comme la cité Rotterdam ou le quartier des Villes Suisses n'en possèdent que 5,32 et 7,58%.

Les cadres se concentrent encore davantage dans les quartiers de la Neustadt : alors que la moyenne générale de la C.U.S. ne dépasse pas 13%, l'Orangerie atteint 37% et le quartier des XV possède le maximum de la zone d'étude avec 41,61%, tandis que la Cathédrale et St-Pierre Le Vieux regroupent respectivement 22,84 et 11,95% de population de professions supérieures, taux nettement plus faible. Seulement trois scores positifs accompagnent encore ces quartiers centraux, il s'agit de ceux de la Meinau et de la Robertsau Nord, et une commune périphérique, Mittelhausbergen, qui se dégageait déjà pour ses valeurs fortes en ce qui concerne les cadres en 1968<sup>1</sup>.

Ces communes périurbaines présentent davantage de scores neutres, "hors tendance". Seules La Wantzenau au sud, Oberschæffolsheim, Holzthém et Entzheim à l'ouest, Eschau et Plobsheim au nord se détachent avec des scores positifs où une majorité d'ouvriers et d'employés se sont installés. Les faubourgs et proches banlieues sont davantage représentés : mis à part les deux quartiers de Cronembourg, la Canardière Ouest et le Neudorf, tous les quartiers se partagent une population d'ouvriers, d'employés et de retraités<sup>2</sup>, avec une prédominance à la Canardière Ouest, Port Centre et la Cité de l'III, ces trois secteurs rassemblant chacun plus de 50% d'ouvriers (pour une moyenne de 27,23% dans la C.U.S.).

Sommes-nous pour autant, en ce qui concerne le centre-ville de Strasbourg, sur une voie de gentrification ? Bien entendu, la Neustadt domine plus par ses aspects archéobourgeois que par une nouvelle occupation de cadres tandis que l'hypercentre dispose d'une population relativement bigarrée, étant donné que les étrangers et les chômeurs sont également présents. Cependant, l'association de la Neustadt et de l'hypercentre suppose une transition évidente vers une installation progressive de cadres dans un centre lentement rénové.

### 2.2.2.3. Une composante socio-familiale doublée du confort résidentiel

Au vu des saturations (figure 2.12.A), ce troisième facteur permet de compléter les remarques à propos du confort résidentiel et de relativiser la mise en place du processus de gentrification au sein du centre-ville strasbourgeois. En observant le clivage entre les saturations négatives et positives, on constate que ce sont les familles — possédant des enfants — qui disposent des résidences de confort : les variables concernant l'installation du chauffage central, la présence

---

secteur de la Cathédrale franchit les 72%, Temple Neuf les 80%, maximum de la zone d'étude. Par contre, dans l'ellipse, les cadres ne sont guère plus nombreux que la moyenne : la moyenne est de 17,7% (contre 13% pour la zone d'étude).

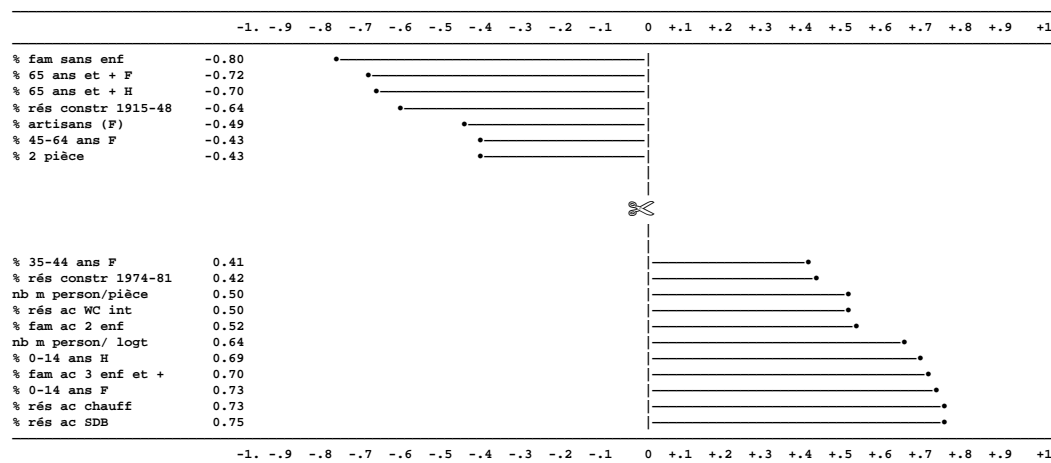
<sup>1</sup> Environ 9% de cadres en 1968 (moyenne de 8% dans la C.U.S.) et 22,69% en 1982 pour Mittelhausbergen, alors que Oberhausbergen, commune adjacente à Mittelhausbergen, ne possédait que 2,55% de cadres en 1968.

<sup>2</sup> Les retraités femmes perçoivent une faible pension, ce qui les affine à ces saturations à tendance précaire. En 1993, pour donner des chiffres récents, les femmes de 60-64 ans touchent en moyenne 4 458FF par mois de retraite, contre 8 337FF pour les hommes. Les femmes de plus de 80 ans perçoivent une retraite de 4 540FF/mois contre 8 103FF/mois pour les hommes. Cette différence était renforcée en 1982.



d'une salle d'eau (saturation la plus forte) et/ou de toilettes intérieures rejoignent en effet celle de la population des 0-14 ans. En revanche, le nombre moyen de personnes par logement témoigne, comme en 1968, d'un confort spacieux limité alors que le confort technique parvient à s'ancrer manifestement dans ces foyers.

Figure 2.12.A. - Saturations - composante (3) socio-familiale et confort résidentiel - C.U.S. 1982

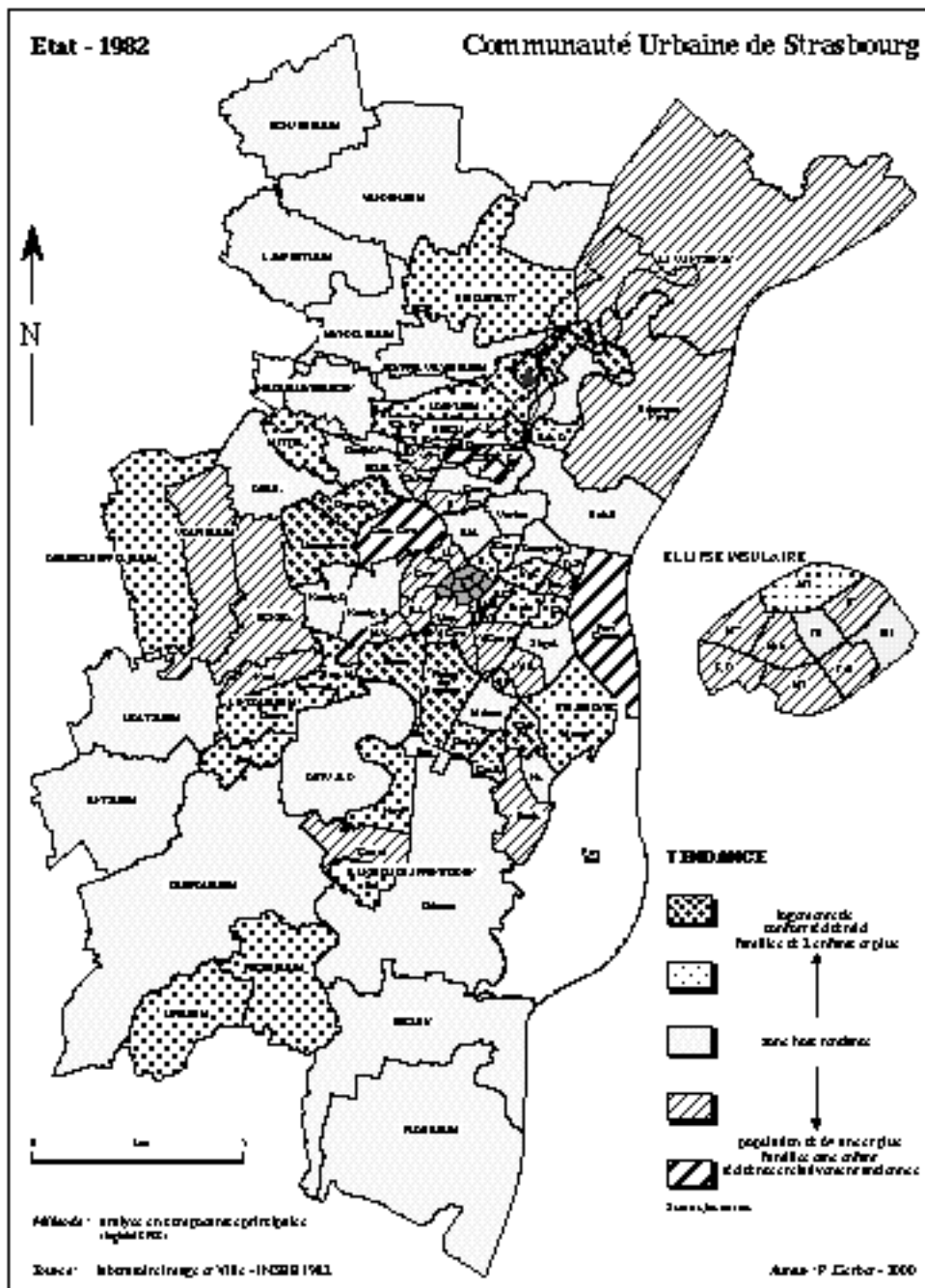


A l'opposé se trouve une classe d'âge en fin de cycle de vie, habitant des logements construits entre 1915 et 1948<sup>1</sup>. Généralement, les enfants ont quitté volontairement le domicile parental afin de s'installer, indépendamment. La projection spatiale de ce groupe de saturation s'exprime par des scores négatifs se concentrant essentiellement (figure 2.12.B) dans l'ellipse insulaire et le péricentre strasbourgeois ouest et nord — notamment dans le quartier des Rues des Villes Suisses —, mais également dans les vieux faubourgs comme le Neudorf Sud, Cronembourg Gare, Port Centre, Schiltigheim Nord et Bischheim Centre pour ne citer que les plus pertinents. D'autres quartiers ou communes se dégagent encore plus modestement comme la Robertsau Nord et La Wantzenau, Eckbolsheim, Lingolsheim Nord et Wolfisheim à l'ouest, et enfin Illkirch Centre.

Les scores fortement positifs (supérieurs à 1,5 écart-type) se déploient principalement à Strasbourg dans les nouvelles cités comme HautePierre, la cité Nucléaire de Cronembourg, l'Elsau, la Plaine des Bouchers, la cité du Polygone et la Canardière Est. D'autres secteurs importants trouvent leur place dans les communes de Schiltigheim (Stade Nautique) et Bischheim (Sud-Ouest et Canal/Enclave). Les scores moins significatifs s'étalent peu dans les communes périphériques, celles-ci devant souvent combiner le confort moderne avec, à cette époque encore, de vieilles maisons individuelles dépourvues de commodités. Seuls Reischtett, Mittelhausbergen, Oberschæffolsheim, Fegersheim et Lipsheim en font partie ; s'y adjoignent encore quelques communes de l'agglomération I.N.S.E.E. comme Hoenheim, Lingolsheim Centre et Sud et Illkirch Nord et Sud. A Strasbourg, certains quartiers de la Neustadt ressortent également, mais dans des proportions modérées ; s'y rajoutent l'Esplanade et la Citadelle. Ces derniers forment après tout des quartiers construits récemment.

<sup>1</sup> Les résidences principales antérieures à 1915 n'apparaissent pas dans la figure 2.2.8.B mais leur saturation, très limitée au demeurant, atteint toutefois les -0,36, prouvant par là une tendance à un certain vieillissement des immeubles.

Figure 2.12.B. - Répartition de la composante (3) socio-familiale — C.U.S. 1982



Au bout du compte, à travers cette composante mêlant des critères socio-familiaux “inactifs”<sup>1</sup> à des aspects complets du confort résidentiel — confort spacieux et confort technique —, cette **association** prouve que **les logements sociaux** (et par cette entremise la volonté de l’Etat) **donnent “l’exemple” en construisant des logements de confort moderne** pour des familles généralement modestes, créant ainsi un besoin bénéficiant non pas seulement aux populations aisées mais également aux classes sociales peu favorisées. Malgré certains quartiers péricentraux récemment construits, **le processus de gentrification, quant à lui,**

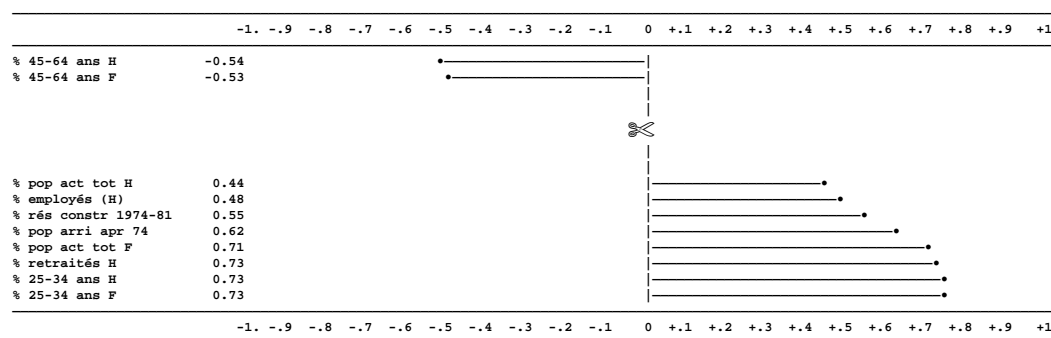
<sup>1</sup> Présentes dans les saturations révélatrices, il est rare que les classes d’âge 0-14 ans et plus de 65 ans correspondent à une période de travail.

**n'émerge pas encore directement dans la Vieille Ville. Il semble pour le moment absent, les vieilles personnes demeurant ou retournant dans le centre des villes<sup>1</sup> et les immeubles de standing et de confort restant insuffisants dans l'ellipse insulaire.** Le cas semble différent pour la Neustadt où les cadres restent majoritaires. Cependant, il ne s'agit pas d'une quelconque recomposition résidentielle ou d'une infiltration d'une population par une autre, l'Orangerie ou le quartier des XV ayant connu, depuis leur création, une population aisée. Cette différenciation entre Neustadt et ellipse insulaire se reflète d'ailleurs au niveau du confort technique : les logements avec chauffage par exemple y sont peu nombreux : 51,35% pour le quartier Cathédrale, 45,85% pour la Petite France contre plus de 90% à l'Orangerie ou au quartier des XV (moyenne de la C.U.S. : 72,66%) ; les résidences avec salle d'eau et/ou W.-C. présentent les mêmes décalages. **Le bâti résidentiel reflète donc *a priori* une occupation différenciée au sein des quartiers centraux, le déséquilibre Neustadt/ellipse étant symptomatique d'un confort résidentiel difficile à implanter dans les vieilles demeures, retardant d'autant le processus de gentrification.**

#### 2.2.2.4. Un cycle de vie "actif"

Ce dernier facteur présente la particularité d'associer des tranches d'âge toutes situées dans la période d'activité de travail (figure 2.13.A). En effet, les saturations négatives décrivent une population de 45-64 ans — seules données significatives pour ce groupe — et les positives une population plus jeune (25-34 ans) associée toutefois aux retraités (spécifiquement hommes). Se rajoutent à ces dernières saturations la population active féminine et, dans une mesure moindre, masculine. Ces ménages semblent être installés depuis peu puisque la variable de mobilité "population arrivée après 1974" apparaît : un début de cycle de vie, indépendant au domicile parental, ressort du côté positif de la composante.

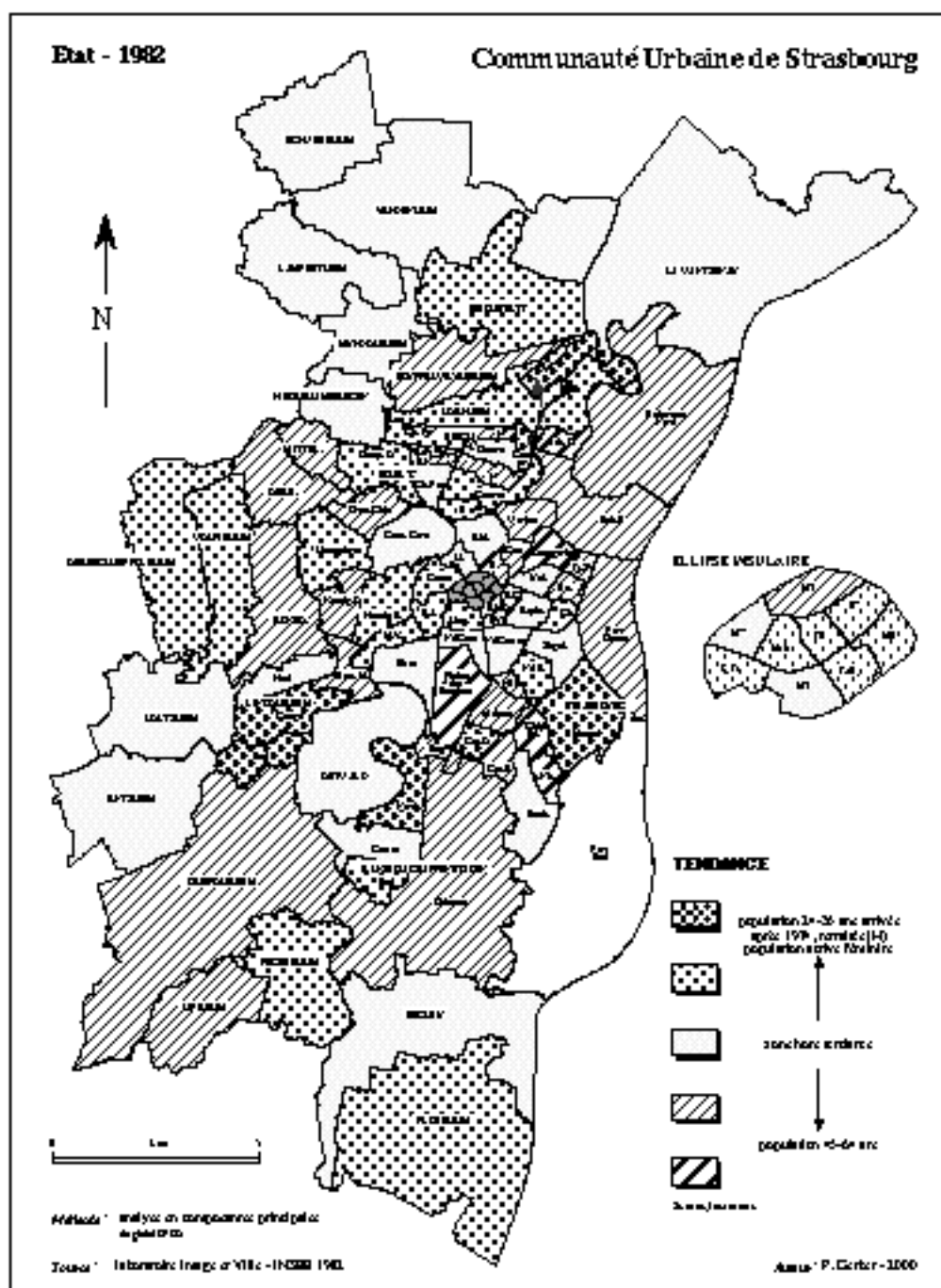
Figure 2.13.A. - Saturations de la composante (4) socio-familiale "active" - C.U.S. 1982



Ce cycle socio-familial, complémentaire au troisième facteur, présente une structuration spatiale plus désorganisée (figure 2.13.B) : mise à part la zone centrale de Strasbourg, qui affiche une certaine homogénéité dans la répartition des 25-34 ans et des retraitées (avec néanmoins une opposition franche entre Neustadt et ellipse), les faubourgs et banlieues présentent un panorama décousu.

<sup>1</sup> Nous le remarquons déjà en 1968 : le schéma de W. BURGESS est à nouveau relativement respecté.

Figure 2.13.B. - Répartition de la composante socio-familiale (4) "active" — C.U.S. 1982



Les cités de logements sociaux marquent clairement les tendances de la population 45-64 ans, mais elles n'en ont pas l'exclusivité : l'Orangerie partage aussi ces scores — comme toute la Neustadt —, ainsi que toute la Robertsau, le Port Centre, la Meinau et la Canardière Est, un quartier de Schiltigheim et de Hoenheim, plusieurs communes périurbaines comme Souffelweyersheim, Geispolsheim, etc.

En revenant aux scores des 25-34 ans, on constate que ces derniers se dispersent également entre faubourgs et banlieues sans avoir une organisation spatiale particulière : un secteur à fortes valeurs, en forme d'arc de cercle décousu, se distingue peut-être avec la Musau, la Canardière Ouest, un quartier d'Illkirch, deux de Lingolsheim. Les scores faiblement représentatifs se

concentrent notamment à l'ouest du centre de Strasbourg, de la gare centrale à Oberschæffolsheim, en passant par HautePierre ou Wolfisheim. D'autres quartiers ressortent encore : la Citadelle (l'Esplanade conserve sa neutralité), St-Guillaume et Ste-Madeleine pour Strasbourg, Hoenheim et Schiltigheim pour les communes proches.

Cette dernière composante contredit quelque peu la troisième qui voyait en l'ellipse un lieu de concentration de population âgée : cette dernière est représentée "normalement", la moyenne générale ne dépasse pas les 13% pour les plus de 65 ans (moyenne de l'ellipse : 12%). La classe 0-14 ans, par contre, est sous-représentée dans l'hypercentre puisqu'elle surmonte difficilement les 12%, contre plus de 18% dans la C.U.S.

Les jeunes actifs s'installent donc plus particulièrement dans l'hypercentre : les 15-24 et 25-34 ans sont effectivement plus nombreux que la moyenne (respectivement 24,3 et 20,16% contre plus de 18% pour la moyenne des deux classes). **En effet, les activités nocturnes et/ou diurnes, les services disponibles, en un mot le confort d'appareillage, attirent toujours** ; l'accessibilité joue immanquablement au niveau des stratégies résidentielles, notamment pour les femmes actives, fortement représentées dans le dernier facteur. J. FAGNINI<sup>1</sup>, à propos d'une étude sur les stratégies résidentielles des femmes des couches moyennes en Ile-de-France, remarque que la « *proximité des commerces et équipements collectifs divers (crèches ou garderies d'enfants, écoles, etc.), proximité de leur travail, accessibilité aisée aux autres quartiers de la capitale grâce aux transports collectifs* » jouent énormément sur le choix de l'emplacement du logement. Par contre, ces stratégies dépendent également du stade du cycle de vie et de l'âge des enfants : s'ils sont petits, le choix de la centralité donne à la mère un sentiment de contradiction tandis que s'ils sont adolescents, donc plus ou moins indépendants, la centralité leur permet une autonomie plus grande. Les compromis entre stratégies résidentielles restent nombreux et leur combinaison difficile.

#### 2.2.2.5. Une hétérogénéité du confort résidentiel toujours présente

La formation du troisième facteur reste non seulement **un bon révélateur** dans la structuration du bâti ou de la répartition spatiale, **mais également une preuve de l'importance du confort résidentiel** d'une part, et de la séparation d'un confort résidentiel technique et spacieux d'autre part (figure 2.12.A).

La complexité de la structure générale (figure 2.14.A) indique que le confort se scinde effectivement en deux pour accompagner les variables classiques socio-économiques et familiales afin de mieux les départager. Les variables de confort interviennent essentiellement dans le facteur de cycle de vie "inactif". La composante socio-ethnique, quant à elle, se rattache au facteur économique avec le confort spacieux pour former l'éco-ethnique, alors que pour le recensement de 1968, le facteur de ségrégation était individualisé<sup>2</sup>.

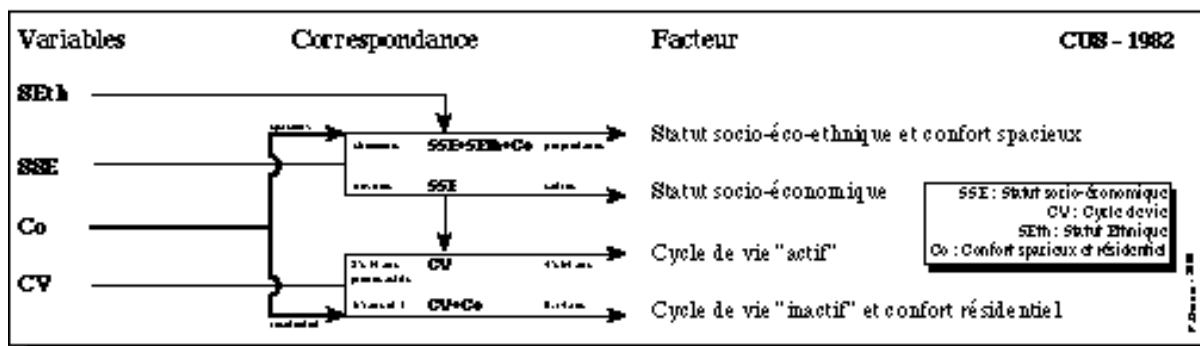
En complétant ces compositions factorielles par l'analyse des typologies (figures 2.14.B et C, page suivante), **les zones de confort résidentiel technique comprennent tout autant des étrangers, des chômeurs, que des familles nombreuses**, notamment dans les nouvelles cités

<sup>1</sup> In BONVALET C., FRIBOURG A.-M., (1990, p. 400).

<sup>2</sup> Mais les variables "étrangères" étaient plus nombreuses.

des faubourgs comme Hautepierre, les cités de Cronenbourg, du Neuhof, du Polygone ou celle de l'III à la Robertsau.

Figure 2.14.A. - Compositions factorielles - C.U.S. 1982



Une autre classe complexe de la typologie en cinq groupes présente des petits logements avec des cadres, des étrangers, retraités et artisans. La typologie affinée en sept classes la scinde en deux zones :

- l'une concentre davantage de chômeurs et d'étrangers qui se répartissent dans les quartiers centraux "nouveaux" comme l'Esplanade, la Citadelle, le quartier République, l'Ecole Militaire, ou encore dans l'ellipse insulaire avec cinq quartiers ;
- la seconde classe présente davantage de retraités, de cadres supérieurs, en un mot une population plus aisée qui se situe dans quatre quartiers : Université, Orangerie, Contades et quartier des XV.

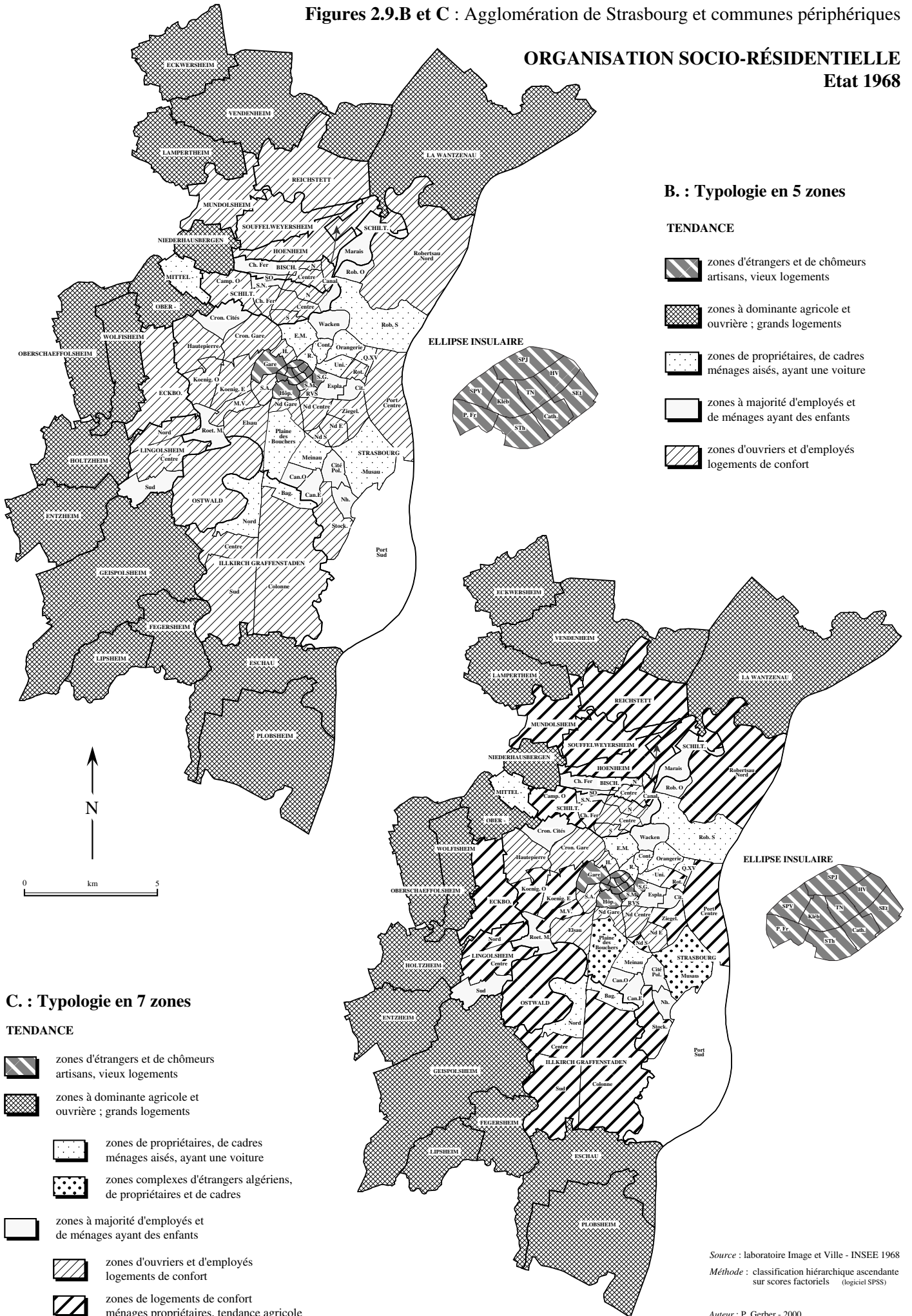
En réalité, nous assistons et à **un dédoublement de la Neustadt — son homogénéité semble maintenant relative — et à une différenciation désormais reconnue entre ellipse insulaire et Neustadt. Cette séparation prend une certaine matérialité grâce, entre autres, à la différence entre les confort technique et spacieux.** Les quatre quartiers bourgeois de la seconde classe cumulent les deux types de confort tandis que l'autre groupe, plus hétéroclite, ne dispose que du confort technique. Ainsi, certains quartiers centraux bénéficient d'un confort technique certain, susceptible d'accueillir une occupation de plus en plus franche de cadres et de professions intermédiaires, établissant par la suite la manifestation d'un début de gentrification.

Toutefois les zones centrales décrites n'offrent guère d'homogénéité pour permettre de conclure aussi hâtivement. En effet, la partition présentant une autre zone complexe — population âgée, de familles sans enfant, de chômeurs et d'étrangers — pénètre l'ellipse insulaire. La typologie en sept classes la différencie en deux zones distinctes :

- la première se disperse dans les faubourgs : Schiltigheim Chemin de Fer et Nord, Bischheim Centre et Nord, Cronenbourg Gare, Neudorf Gare et Sud, Port Centre. Un quartier péricentral se rajoute avec la Cité Rotterdam. Cette zone est déterminée par une population âgée et des familles sans enfant, en un mot par une concentration de ménages en fin de cycle de vie ;
- la seconde zone reste plus concentrée autour de l'ellipse insulaire : quatre quartiers appartiennent à ce groupe. S'y associent les quartiers ouest et sud adjacents (péricentre) et certains autres secteurs des faubourgs proches comme Kœnigshoffen Est et Montagne Verte, trois quartiers du Neudorf et enfin Schiltigheim Centre et Sud.

Figures 2.9.B et C : Agglomération de Strasbourg et communes périphériques

**ORGANISATION SOCIO-RÉSIDENTIELLE**  
Etat 1968



Deux autres classes, stables dans les deux typologies, témoignent à nouveau d'une certaine dichotomie entre confort technique et confort spacieux. Elles se partagent essentiellement la banlieue :

- l'une rassemble les zones composées de propriétaires, de ménages aisés et de maisons individuelles (confort spacieux). Elles s'éparpillent autant dans la proche périphérie comme la Robertsau Sud et Nord — voire le quartier péricentral du Wacken<sup>1</sup> ou la Meinau et le Stockfeld — que dans la lointaine banlieue comme Eckwersheim, Entzheim, Lipsheim ou Eschau...
- la dernière se rapproche quelque peu du centre de Strasbourg en intégrant plutôt des ménages moyennement aisés, débutant dans leur cycle de vie actif avec des logements au confort avant tout technique. Les quartiers les plus proches sont la Musau, la Canardière Ouest, Schiltigheim Campagne et deux secteurs de Bischheim. Des communes limitrophes s'y rajoutent avec Hoenheim et Reischtett au nord, Lingolsheim et Ostwald, Illkirch Nord et Sud. D'autres communes s'éloignent de Strasbourg comme Wolfisheim et Oberschæffolsheim, Fegersheim et Plobsheim au sud.

Ainsi, le confort résidentiel intervient plus ou moins fortement dans toutes les zones ; les confort technique et spacieux se complètent pour départager certaines zones complexes situées dans le centre-ville (hypercentre et péricentre) et les vieux faubourgs proches (Neudorf, Koenigshoffen ou Schiltigheim). **Le recensement de 1982 représente une étape nécessaire dans la compréhension de l'inégale répartition du confort résidentiel** : l'apparition d'un confort technique pour tous se déploie, lentement dans les zones centrales, dans les villages lointains, et rapidement dans les faubourgs (grands ensembles). Le confort spacieux permet, pour sa part, de saisir les secteurs abritant soit des classes aisées (Neustadt), soit des propriétaires alimentant une forte rurbanisation. Par contre **la gentrification ne se dégage pas encore entièrement, tant au niveau de son implantation spatiale que de son processus**. Certes, les résidences de confort se multiplient dans des secteurs centraux qui, en 1968, n'étaient pas encore touchés par ce processus ; cependant, le renouvellement de la population centrale se fait attendre, notamment au niveau des cadres et/ou des professions intermédiaires qui préfèrent la lointaine périphérie (rurbanisation) ou encore des secteurs qui, depuis leur origine, abritent une population majoritairement aisée, comme l'Orangerie. Le recensement de 1990 offre une contribution indispensable à l'étude du phénomène spatio-temporel de gentrification.

---

<sup>1</sup> Devant ce classement, ce quartier péricentral fera l'objet d'une "cassure" par la suite afin de délimiter la zone d'étude d'un centre-ville strasbourgeois (cf. infra §2.3).



### 2.2.3. Confirmation du confort des résidences et de la gentrification en 1990

Signalons dès le départ que l'A.C.P. pratiquée pour cette date ne s'avère guère satisfaisante au niveau spatial en raison du changement notable des quartiers et de leur découpage par rapport à 1982 et 1968. En effet, l'I.N.S.E.E. saisit la zone d'étude par des quartiers<sup>1</sup> devant systématiquement dépasser les 5 000 habitants : l'obtention de ces "quartiers 5 000"<sup>2</sup> suppose et une perte conséquente de l'information et une quasi-impossibilité de comparaison avec les recensements antérieurs<sup>3</sup>. Par contre, les variables disponibles semblent *a priori* plus riches que celles employées jusqu'à maintenant, notamment au niveau des données ethniques. Après plusieurs tests exploratoires, nous avons retenu au total 57 variables distinctes (annexe 2.4.B), réparties selon les familles suivantes :

- l'ensemble socio-économique (20 variables) rassemble les ménages ayant deux voitures ou plus, 6 groupes socioprofessionnels actifs, avec une distinction homme femme, 2 variables pour la population active tandis que 5 données sur les inactifs (retraités, chômeurs et chômeurs étrangers) complètent la série ;
- le groupe socio-familial rassemble uniquement les classes d'âge (10 variables) et le sex-ratio. La taille du ménage (nombre d'enfant) n'est, hélas, plus disponible ;
- les variables sur la mobilité gagnent en nombre. Trois sont significatives, comme par exemple le pourcentage de population habitant le même logement qu'en 1982 ;
- le bâti résidentiel — 15 données — concerne le statut d'occupation (3 variables), le confort dénommé spacieux (les nombres moyen de personnes par pièce et par logement, et le pourcentage de pièces par logement). Le confort technique, quant à lui, ne devient plus guère révélateur en 1990 ; seule la variable se rapportant au chauffage central demeure intéressante<sup>4</sup>. L'importance du confort technique s'essouffle alors que le confort spacieux se maintient, confirmant *a priori* nos hypothèses quant à la généralisation du confort technique ;
- enfin les données de "ségrégation" s'élèvent à huit, précisant les différences de nationalité et les Français par acquisition.

<sup>1</sup> Ce découpage se pratique uniquement sur les villes composées de quartiers : les communes périphériques par exemple, ayant une population souvent inférieure à 5 000 habitants, ne sont pas concernées par cette opération.

<sup>2</sup> Cf. carte de repérage de la zone en 1990 et carte des limites des communes de 1982 et 1990 réunies en annexe 2.4.A.2. Nous passons ainsi de 94 unités en 1982 à 65 quartiers-communes en 1990. Effectivement, « à partir de 1990 ces données ne sont plus disponibles à une échelle intra-urbaine inférieure à un quartier de 5 000 habitants, conformément à un avis de la C.N.I.L. Les quartiers I.N.S.E.E. antérieurs à cette année ont été redessinés pour atteindre ce seuil de population minimum, ce qui a pour effet de rendre ce niveau d'unités géographiques bien plus grossières ». BADARIOTTI D. (1994, p. 31).

<sup>3</sup> Un essai de comparaison a été effectué dans une étude réalisée à la demande de la C.U.S. sous la direction de C. CAUVIN et P. GERBER (1998). Nous nous sommes inspirés de cet ouvrage, sans pour autant faire resurgir l'essai de comparaison statistique, réservé par la suite au centre-ville strasbourgeois.

<sup>4</sup> La moyenne d'installation des W.-C. et salle d'eau est de plus de 95% pour la C.U.S., avec un écart-type très faible (respectivement de 2,65 et 3,57). Les communautés qui ressortent de ces deux variables en 1990 restent très faibles. La situation s'avère différente pour les résidences équipées de chauffage central : la moyenne ne de cette variable ne dépasse pas les 85% ; l'écart-type s'élève à plus de 9 points et la communauté reste relativement forte (0,47). Il semble donc préférable de conserver cette dernière variable.

Après différentes manipulations statistiques, le choix s'est porté sur quatre facteurs qui se partagent une variance expliquée (tableau 2.5) de 77,57% comme suit :

Tableau 2.5. - Analyse 1990 — Descriptif des 4 composantes retenues

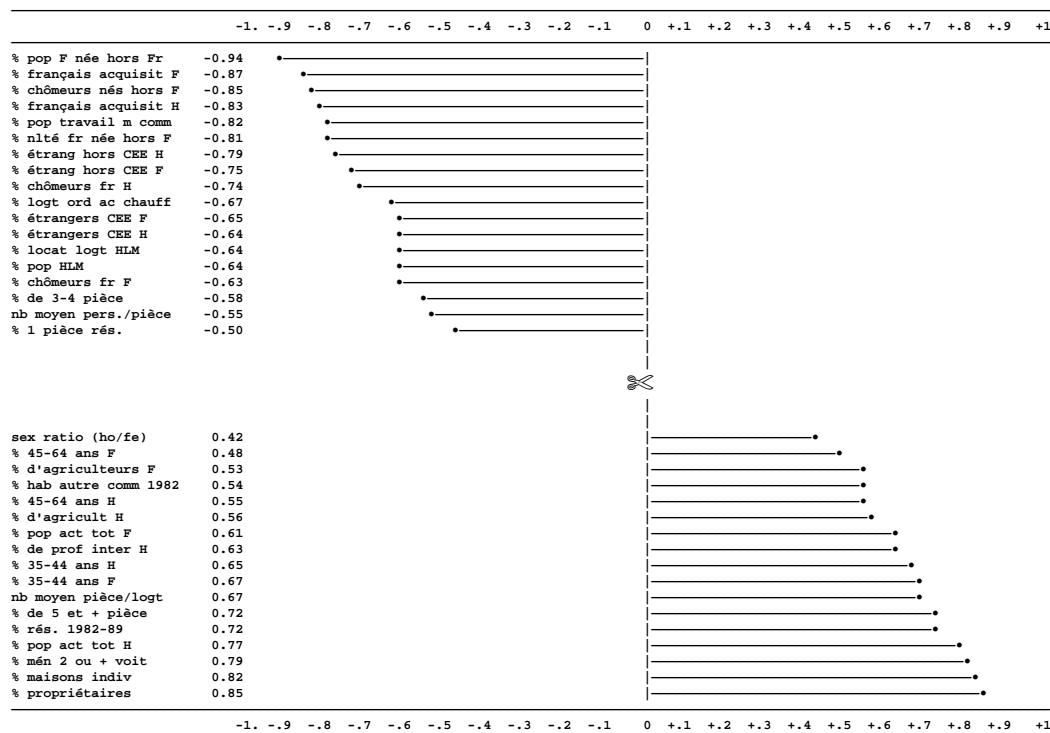
Numéro d'ordre	Intitulé	Pourcentage d'explication
1	composante éco-ethnique et résidentielle	31,10
2	composante socio-économique	20,44
3	composante socio-familiale "active"	13,63
4	composante socio-familiale "inactive"	12,41

Le facteur ethnique, malgré la présence de variables plus nombreuses qu'en 1982, ne parvient toutefois pas à s'isoler du facteur économique : la structure factorielle générale ressemble ainsi étrangement à celle du recensement de 1982, notamment avec la séparation entre les "actifs" et les "non-actifs".

### 2.2.3.1. Etrangers versus ménages aisés

Au vu du nombre des saturations du premier facteur (figure 2.15.A), cette composante multiplie les renseignements — au niveau de la résidence et du cycle de vie, mais surtout dans le domaine ethnique et professionnel —, rendant son analyse d'autant plus complexe.

Figure 2.15.A. - Saturations de la composante (1) éco-ethnique et résidentielle ; C.U.S. 1990



En effet, une ségrégation apparaît dans les saturations négatives où se trouvent réunies toutes les variables liées aux étrangers, qu'ils soient de C.E.E. ou hors C.E.E., naturalisés et/ou nés hors de France. Différents critères touchant au confort, tant résidentiel que spacieux, se retrouvent également au sein de ce groupe : nous trouvons une concentration de population vivant en H.L.M., généralement locataire, soit dans de petits logements de une pièce, soit dans des 3-4 pièces. Cette concentration offre un confort technique certain, concrétisé par la présence

de logements équipés du chauffage central. Ces ménages paraissent *a priori* défavorisés et faiblement mobiles ; les chômeurs et la variable liée à une population travaillant dans la même commune rendent plus ou moins compte de cet état. C'est une population relativement précaire à laquelle nous sommes ici confrontés, ce qui confirme en quelque sorte le caractère non discriminant en 1990 du confort résidentiel technique. Par contre, le confort spacieux reste apparemment très limité, les logements de 1 pièce et le nombre moyen de personnes par pièce relevant un léger effet de surpeuplement.

A l'opposé se joignent des ménages aisés, vivant généralement dans de grands logements, voire des maisons individuelles dont ils sont propriétaires. Ils disposent pour la plupart de deux voitures et se sont installés récemment dans des logements neufs (date de construction entre 1982 et 1989). La majeure partie des tranches d'âge "actif" (entre 35 et 64 ans) se concentre dans ce groupe de saturations positives. En outre, la présence des professions intermédiaires hommes et de la population active féminine laisse présager que, dans la plupart des couples, les deux personnes travaillent. Viennent encore les rejoindre les agriculteurs.

La projection de cet ensemble (figure 2.15.B) n'atteint pas des scores supérieurs à 1,5 écart-type. Elle s'étale de manière homogène dans toutes les communes périurbaines de la C.U.S. Seules se trouvent "épargnées" les communes de Bischheim et Schiltigheim<sup>1</sup> et deux quartiers "neutres", l'un à Lingolsheim et l'autre à Illkirch. La rurbanisation, développée dès les années 70 et 80, avec l'installation du pavillonnaire et des lotissements<sup>2</sup>, devient prégnante.

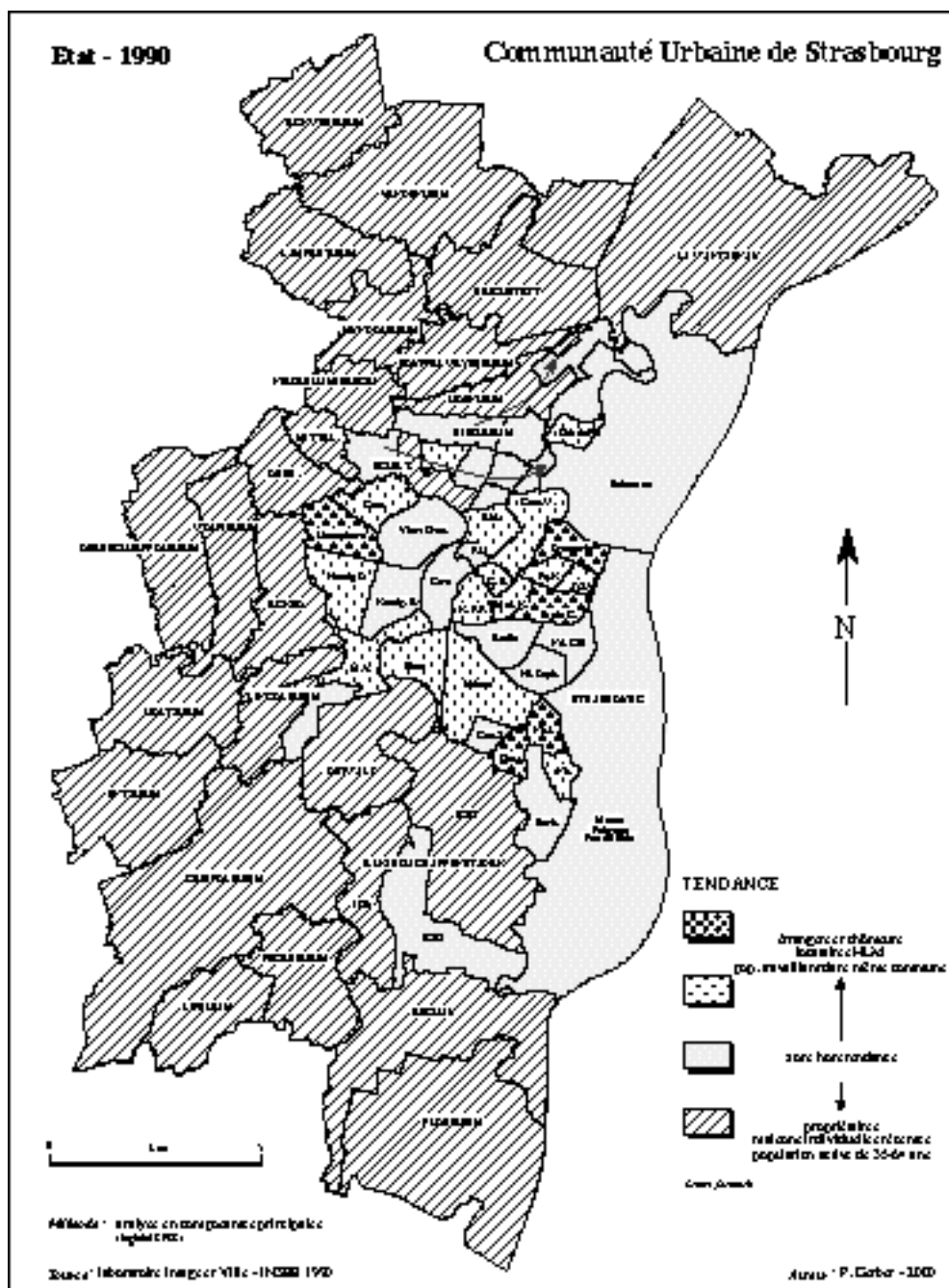
En se rapprochant de Strasbourg, une couronne intermédiaire discontinue se dégage grâce à des scores neutres, notamment à Bischheim et à Schiltigheim, mais aussi dans tout le Neudorf, la Canardière 2 et le Stockfeld, le quartier de la Musau-Port du Rhin et celui de la Robertsau. Un autre secteur se détache dans le péricentre avec le quartier des Halles, la Gare et, dans les faubourgs, avec le Vieux Cronembourg, Kœnigshoffen Est.

Du côté des scores positifs, la répartition semble plus confuse puisque se rassemblent, dans une même association, des quartiers comme l'Orangerie — assurément bourgeoise — ou l'Esplanade et des cités H.L.M. telles HautePierre, le Neuhof, Cronembourg ou la cité de l'Ill, etc. La différenciation, comme en 1982, peut s'effectuer grâce au confort où, d'un côté, dominant le technique et le spacieux, et, de l'autre, le technique uniquement. Ainsi, la commune de Strasbourg présente des secteurs de scores essentiellement négatifs, chômeurs et étrangers associés aux logements de confort technique. **Le processus d'urbanisation diffère selon que l'on considère d'un côté la ville de Strasbourg ou sa banlieue, d'autre part le confort technique ou spacieux** : autant une certaine homogénéité parvient à se dégager des communes périphériques — rarement divisées en quartiers —, autant les découpages de la ville strasbourgeoise présente une hétérogénéité spatiale et sociale bien plus forte que ses voisines.

<sup>1</sup> En sachant qu'un quartier de ce dernier en fait toutefois partie.

<sup>2</sup> Cf. SCHAUB G. et SCHAUB-FALLER M. In REYMOND H., CAUVIN C., KLEINSCHMAGER R. (1998, pp. 49-58). La différence entre pavillonnaire et lotissement mérite d'être mentionnée (p. 51) : « Aux portes de Strasbourg, le logement collectif représente un élément important dans les lotissements ; il l'emporte sur le logement individuel à Mittelhausbergen, Mundolsheim, Lampertheim et Holtzheim. » Le taux de maisons individuelles reste plus important dans ces communes qu'à Strasbourg, d'où l'importance de cette variable.

Figure 2.15.B. - Répartition de la composante (1) éco-ethnique et résidentielle — C.U.S. 1990

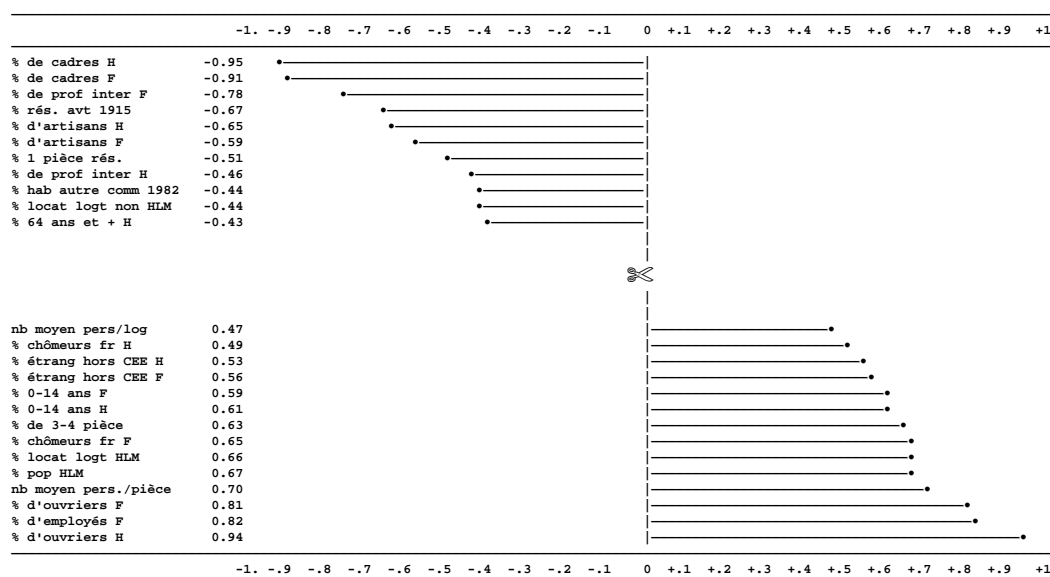


Seule Schiltigheim présente un quartier dans la tendance “étrangers-chômeurs-locataires HLM” ; cette commune est également, rappelons-le, la troisième ville du Bas-Rhin après Haguenau. Ainsi, les quartiers strasbourgeois, divers et variés, ne parviennent pas à se différencier socialement sur ce facteur du fait, d’une part, d’une échelle d’analyse inadaptée pour saisir précisément le développement socio-résidentiel complexe de la ville, et, d’autre part, d’une opposition où les agriculteurs exploitants se démarquent fortement dans les autres valeurs significatives. Par contre, la banlieue se différencie nettement de la ville-centre grâce au confort résidentiel, le spacieux étant principalement réservé à la périphérie.

### 2.2.3.2. Une division socio-économique ordinaire

Nous sommes cette fois en présence d'un facteur "classique" opposant les ouvriers et les cadres (figure 2.15.A). Ainsi, pour les saturations positives, nous retrouvons, associés aux classes sociales peu favorisées, les étrangers — mais uniquement cette fois hors C.E.E. —, les employés, la population vivant en H.L.M. et les chômeurs français (et non les chômeurs nés hors de France). Leur répartition spatiale suit une logique sectorielle, en ce qui concerne les scores élevés : les cités H.L.M. du Neuhof, de la Canardière et de l'Ill se dégagent nettement. Les autres scores, moins significatifs, occupent entièrement les communes de Bischheim et Schiltigheim, de même que l'arc de cercle partant de Cronembourg à l'Elsau. La Musau-Port du Rhin ferme cette auréole irrégulière. Il n'y a guère que Plobsheim et un petit quartier de Lingolsheim qui partagent ces variables reflétant des caractéristiques économiques relativement défavorisées.

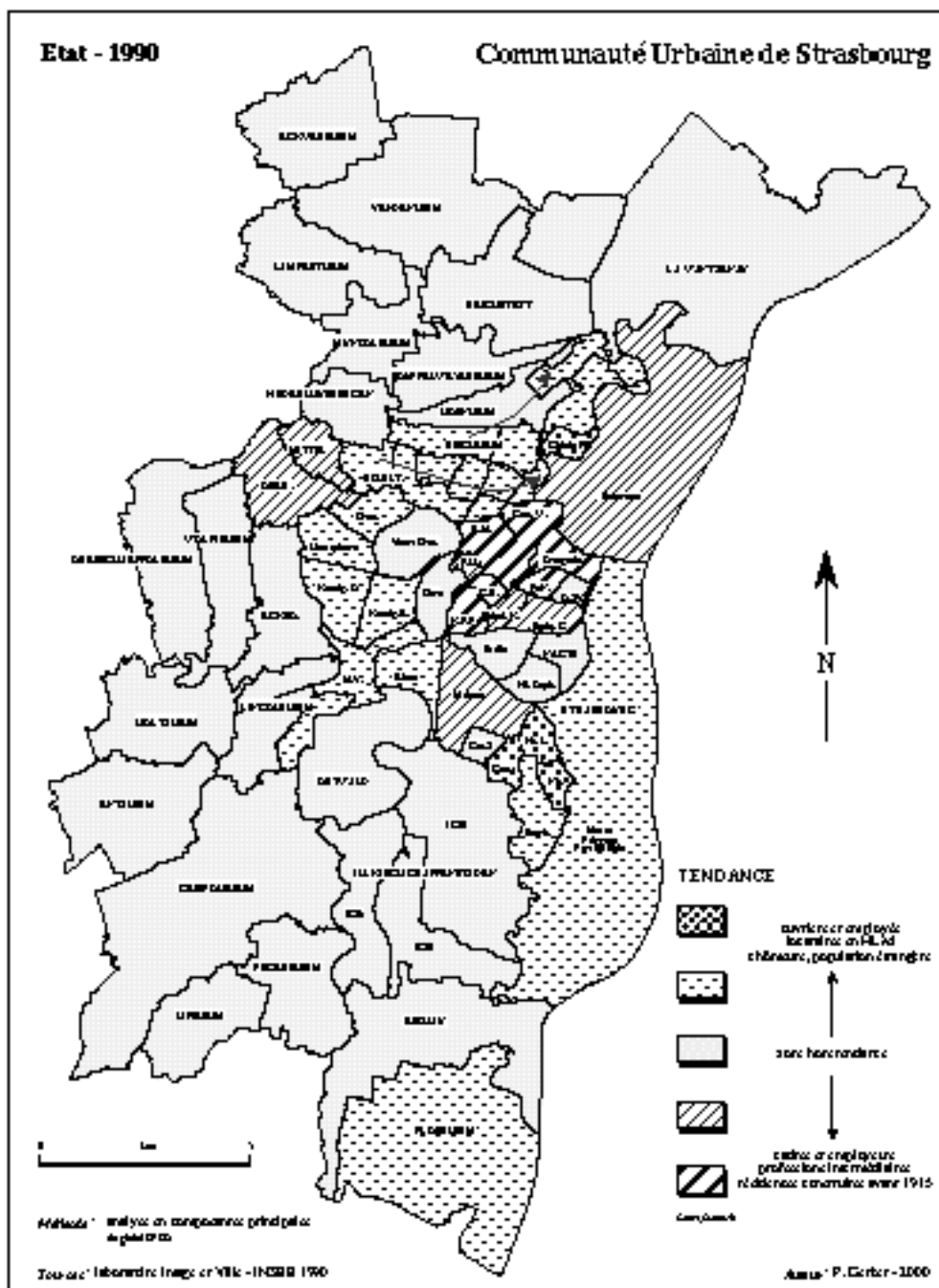
Figure 2.15.A. - Saturations de la composante (2) socio-économique - C.U.S. 1990



Les saturations négatives associent les cadres, les professions intermédiaires et les artisans au niveau des groupes socioprofessionnels. Les résidences principales construites avant 1915 confirment, en fin de compte, que le confort résidentiel n'est plus l'apanage des résidences modernes du fait des opérations de réhabilitation. Par contre, le confort spacieux reste mal représenté du fait de la présence de la variable des résidences à une pièce. Ceci s'explique essentiellement par l'organisation socio-résidentielle de ce groupe : en observant la figure 2.16.B, la concentration des scores liés à ce pôle factoriel est centrale, du moins pour les valeurs élevées.

Qu'il s'agisse de la zone de l'ellipse insulaire ou de celle de la Neustadt, ces quartiers centraux trouvent ici une homogénéité qui n'était perceptible ni en 1968, ni en 1982. En effet, le grand quartier allemand a toujours connu une population relativement aisée, avec une proportion notable de cadres supérieurs, alors que la Grande Ile perdait non seulement des habitants mais encore ne disposent pas majoritairement de ce type de population.

Figure 2.16.B. - Répartition de la composante (2) socio-économique — C.U.S. 1990

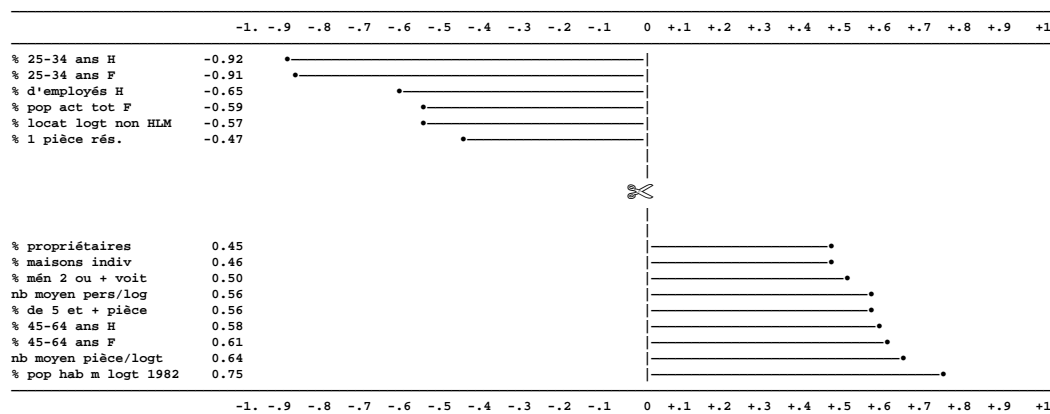


En y rajoutant une population de professions intermédiaires, ce facteur montre que **le processus de gentrification ressort inmanquablement de cette évolution marquant l'ellipse insulaire**. Les quartiers péricentraux, comme l'Esplanade et la Krutenau, la place des Halles, suivent, dans une moindre mesure, un mouvement semblable. Deux autres quartiers strasbourgeois participent à ce mouvement, la Robertsau et la Meinau, avec des valeurs toutefois moins élevées. Deux communes périphériques, Oberhausbergen et Mittelhausbergen, appartiennent encore à ces scores. Les autres communes périurbaines restent dans des scores neutres.

### 2.2.3.3. Un cycle de vie "actif"

Le troisième facteur (figure 2.17.A) présente une opposition franche entre deux tranches d'âge distinctes, mais faisant toutes les deux partie du cycle de vie actif (âge situé entre 25 et 64 ans).

Figure 2.17.A. - Saturations de la composante (3) de cycle de vie actif - C.U.S. 1990



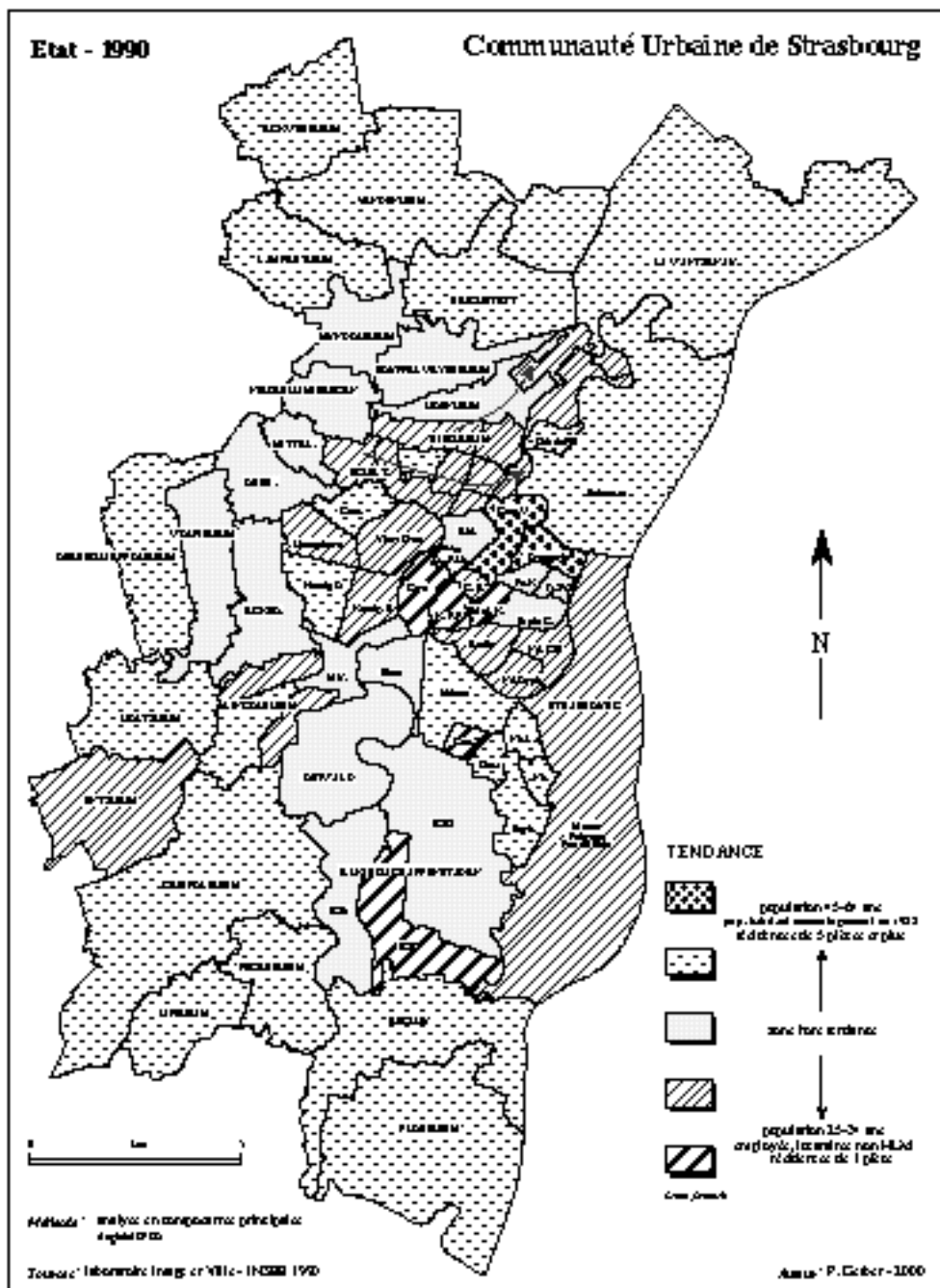
La classe d'âge des 25-34 ans s'associe directement avec le groupe socioprofessionnel des employés (femmes non comprises dans le groupe correspondant). Ces ménages vivent dans de petites résidences, au confort spacieux limité, mais tiennent à loger dans des appartements privés qu'ils vont de préférence louer. Ces personnes sont entrés depuis peu dans la vie active et restent par conséquent relativement mobiles tant qu'elles n'ont pas trouvé un poste définitif et stable. La classe d'âge des 45-64 ans, quant à elle, se stabilise depuis déjà quelques années : ces ménages sont propriétaires, logent dans des résidences généralement vastes, de plus de cinq pièces. Ce groupe de saturations positives présente ainsi une population bien installée, ayant généralement des enfants<sup>1</sup>.

La distribution spatiale de ces groupes (figure 2.17.B) suit une logique doublement auréolaire. Partant de la Robertsau, des Contades et de l'Orangerie<sup>2</sup>, la première couronne, après une petite interruption, rejoint un quartier de Schiltigheim, Cronembourg et Kœnigshoffen Ouest pour se retrouver à la Meinau, au Neuhof, au Stockfeld et à la Canardière 1. La deuxième auréole concerne les communes périurbaines lointaines où les maisons individuelles sont proportionnellement plus nombreuses que dans la ville-centre de Strasbourg ; seule la commune éloignée d'Entzheim se détache du lot. Un autre arc de cercle, aux scores neutres, forme une "zone tampon" entre la ville de Strasbourg et ces communes périphériques lointaines : de Mundolsheim et Souffelweyersheim à Illkirch (moins un quartier), la trajectoire elliptique est bien respectée. S'y intercalent des quartiers péricentraux de la Neustadt, l'Esplanade, l'Ecole Militaire et deux faubourgs (Montagne Verte et Elsau).

<sup>1</sup> Bien qu'aucune variable ne l'indique, au vu des logements occupés et de la période de cycle de vie, nous pouvons supposer que certains ménages, voire la majorité d'entre eux, ont des enfants. Par contre, du fait de l'amplitude de la classe d'âge, certains enfants quittent le domicile parental pour démarrer un cycle de vie indépendant, faussant peut-être l'interprétation.

<sup>2</sup> Ces deux derniers quartiers ont les scores les plus fortement positifs.

Figure 2.17.B. - Répartition de la composante (3) de cycle de vie actif — C.U.S. 1990



Les scores, concernant entre autres la population des 25-34 ans, demeurent plus concentrés : une structuration bien centralisée se dessine au niveau de la Grande Ile et de ses quartiers adjacents comme la Gare, la Krutenau et la place des Halles. Cette organisation s’oppose ainsi nettement aux deux quartiers de l’Orangerie et des Contades, contrairement à la composante socio-économique décrite précédemment. Suit une auréole très proche avec les faubourgs du Neudorf — jusqu’à la Musau-Port du Rhin — et de Cronembourg, HautePierre et Kœnigshoffen Est, remontant enfin vers Schiltigheim et Bischheim. Quelques quartiers plus éparpillés se séparent de cette structuration et s’éloignent davantage du centre : il s’agit de la Canardière 2, du secteur sud d’Illkirch, de deux quartiers de Lingolsheim et d’Entzheim.

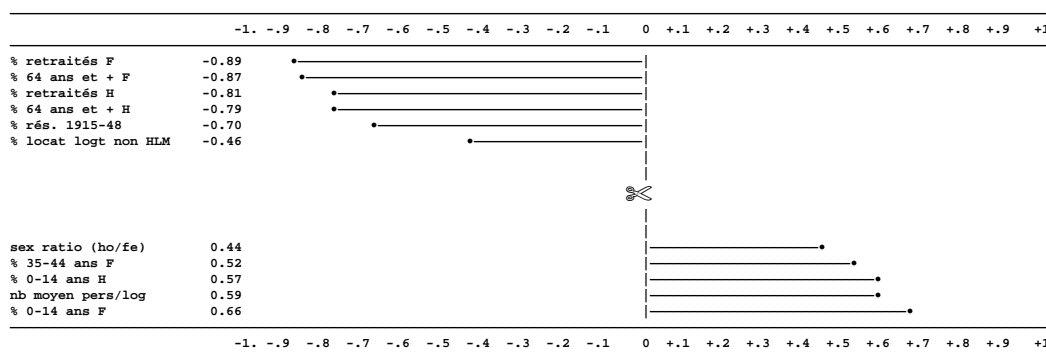


Cette organisation auréolaire respecte le schéma des étapes du cycle de vie de E.W. BURGESS. Par contre, le centre de Strasbourg présente une zone confuse où se réunissent simultanément une population âgée et une population jeune, récemment installée. **Ces actifs indépendants forment une classe moyenne<sup>1</sup> qui participe pleinement, au vu de leur emplacement résidentiel, à la gentrification, ceci dans un confort résidentiel généralisé mais dont le confort spacieux reste néanmoins limité. Un cycle de vie plus avancé, avec un niveau de vie globalement plus élevé, cumule un confort résidentiel et spacieux, notamment au niveau de la Neustadt.**

#### 2.2.3.4. Une composante socio-familiale "inactive"

Désormais, les populations aux deux extrémités du cycle de vie (figure 2.18.A) forment la structure principale de ce dernier facteur.

Figure 2.18.A. - Saturations de la composante (4) de cycle de vie inactif ; C.U.S. 1990

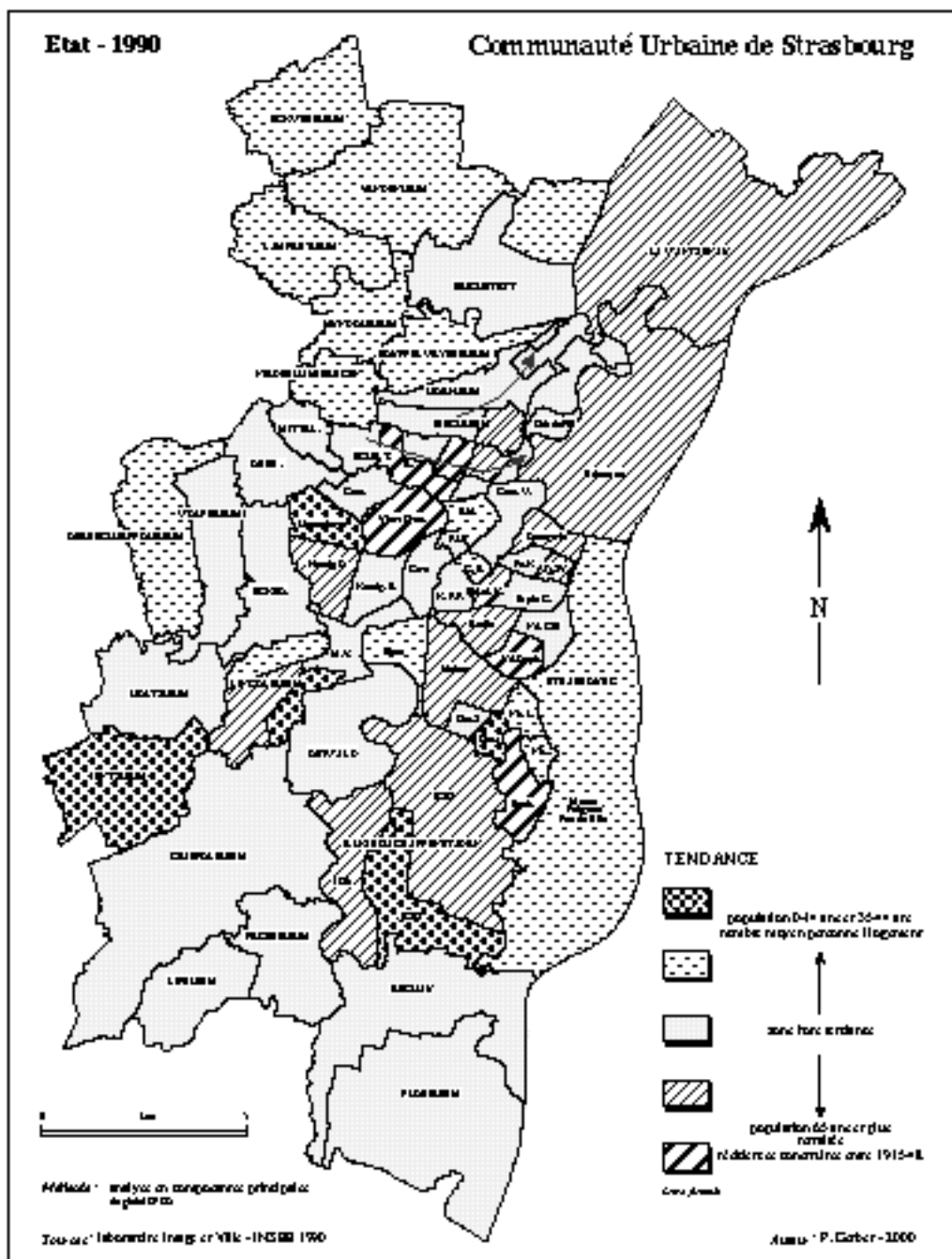


Cependant, une analyse plus fine permet d'observer qu'une autre classe d'âge surgit dans les saturations positives, celle des 35-44 ans. Ainsi voit-on s'opposer des ménages terminant leur cycle de vie, retraités pour la plupart et vivant dans des logements privés, à des familles ayant des enfants, dont le confort spacieux semble parfois limité, comme l'indique la présence de la variable du nombre moyen de personnes par logement.

La répartition spatiale (figure 2.18.B) apparaît plus chaotique par rapport au facteur socio-familial précédent. Les forts scores des retraités offrent toutefois une structuration auréolaire dans une zone large qui suit les faubourgs anciens comme le Neudorf au sud ou le Stockfeld, secteur le plus éloigné, et le vieux Cronembourg en remontant jusqu'au centre de Schiltigheim. D'autres quartiers, avec des scores plus faibles, participent au mouvement : il s'agit de la Meinau, de deux quartiers d'Illkirch, d'un de Lingolsheim, de Kœnigshoffen Ouest, la Meinau et l'Etoile au sud. En se rapprochant de l'ellipse, nous découvrons le quartier des XV et l'Orangerie, ainsi que la Krutenau ; en s'éloignant, ce sont encore la Robertsau et La Wantzenau qui concentrent une population âgée.

<sup>1</sup> La variable des employés ne laisse pas augurer d'un niveau de vie élevé ; par contre, ce groupe présente toutefois des possibilités d'achat et de consommation non négligeables. Ce sont en tous cas des ménages solvables, correspondant à la population de la gentrification.

Figure 2.18.B. - Répartition de la composante (4) socio-familiale non-active — C.U.S. 1990



Les familles avec enfant(s) se dispersent autant dans l’extrême périphérie, notamment au nord (Eckwersheim, Vendenheim...), qu’en plein cœur urbain de Strasbourg au niveau de la Cathédrale ou de la Place Kléber. Les zones les plus concernées sont Hautepierre, un quartier de Lingolsheim et d’Illkirch, la Canardière<sup>1</sup> et la commune d’Entzheim. D’autres quartiers s’éparpillent encore dans les faubourgs strasbourgeois tels que l’Elsau, Neuhof...

En croisant les deux axes (facteurs 3 et 4) constituant le cycle entier de vie, une organisation spatiale auréolaire, mais dissociée structurellement, se dégage. La majeure partie des jeunes actifs

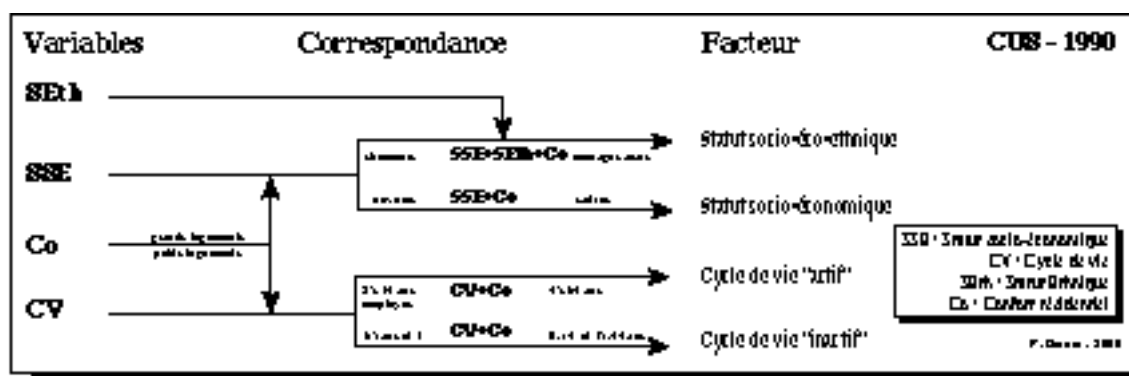
<sup>1</sup> Le pourcentage des 0-14 ans à la Canardière 1 est le maximum de la zone d’étude avec plus de 30% d’enfants, alors que la moyenne est de 18,7%.

se retrouve dans le centre de Strasbourg ; une zone péricentrale apparaît plus floue car elle concentre des jeunes ménages, mais également des retraités. Dans la banlieue éloignée, dominent les familles avec enfants. Cette situation renforce l'hypothèse que **le processus de gentrification, tant au niveau socioprofessionnel que familial, se focalise au centre de Strasbourg : grâce à une population jeune, présentant des caractéristiques de ménages actifs aux statuts professionnels relativement élevés, le ré-embourgeoisement central est ici synonyme de revitalisation, malgré un confort résidentiel spacieux qui semble relativement limité dans l'hypercentre.**

### 2.2.3.5. Une gentrification a priori homogène

La complexité du facteur socio-économique, entrant dans l'organisation socio-résidentielle de 1990, suscite de nombreuses interactions avec les autres variables et facteurs sous-jacents, comme le suggère la figure 2.19.A.

Figure 2.19.A. - Compositions factorielles de la C.U.S. en 1990



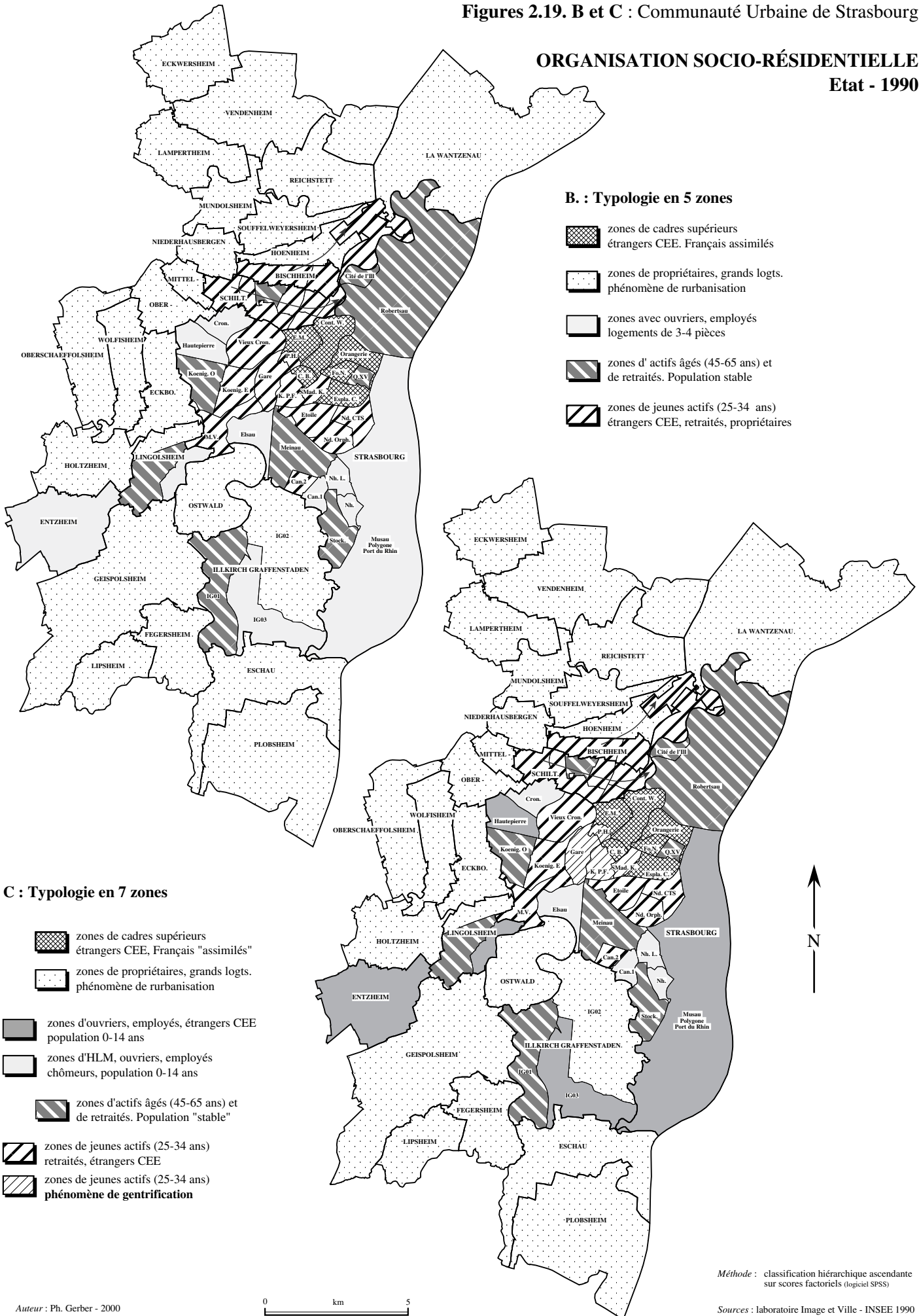
Les variables liées au confort technique ne parviennent plus à dégager une possibilité d'interprétation de différenciation factorielle, tant au niveau du cycle de vie que du statut socio-économique. Ce confort est en quelque sorte dépassé car présent dans quasiment toutes les résidences. Le confort spacieux, quant à lui, garde son pouvoir explicatif du fait de la diversité, somme toute logique et nécessaire, des tailles de résidence : il intervient dès la base de la structuration pour appuyer certaines "évidences" d'organisation socio-spatiales comme par exemple l'implantation de maisons individuelles en banlieue ou la présence de petits logements dans le centre de Strasbourg. Toutefois ne parvient-il plus, à l'instar du confort technique, à exprimer clairement le dédoublement des facteurs socio-économique et socio-familial.

Ces remarques se vérifient spatialement avec les différentes typologies effectuées dans les figures 2.19.B et C. Trois classes se stabilisent et se répartissent différemment :

- la première touche une zone centrale et péricentrale avec une réunion de cadres et d'étrangers C.E.E. Excepté le quartier des XV, toute la Neustadt est concernée, de même que l'Esplanade et le quartier Cathédrale-Kléber. Cette population s'implante durablement dans le paysage urbain, s'associant de la sorte à un type d'archéobourgeoisie où **les tendances socioprofessionnelles** (à la fois professions intermédiaires et professions libérales par exemple) **ne présentent pas pour autant une forte homogénéité. L'échelle du quartier semble alors inadaptée pour mesurer efficacement le degré interne de cohésion sociale ;**

Figures 2.19. B et C : Communauté Urbaine de Strasbourg

**ORGANISATION SOCIO-RÉSIDENTIELLE**  
Etat - 1990



- la deuxième se disperse de manière sectorielle en évitant toutefois les communes de lointaine périphérie. Une population d'actifs âgés, voire de retraités, occupent principalement le quartier des XV, la Meinau, le Stockfeld, Kœnigshoffen Ouest, un quartier de Schiltigheim et toute la Robertsau, cité de l'Ill comprise. Les zones les plus éloignées sont une portion d'Illkirch et de Lingolsheim ;
- la dernière, au contraire, désigne les **rurbains** : toutes les communes de la périphérie sont touchées, sauf Entzheim et les villes liées à l'agglomération. Les logements sont spacieux et les résidants sont en majorité propriétaires.

Deux zones de la typologie à cinq classes se dédoublent dans la classification suivante à sept classes.

Les **zones précaires** concentrent, dans la partition à cinq classes, les employés, ouvriers et chômeurs. Dans la répartition à sept classes, ces zones se distinguent entre la présence des chômeurs et de l'habitat social d'une part, et celle des étrangers C.E.E. et employés d'autre part. Deux répartitions distinctes s'en dégagent :

- l'une touche certains quartiers externes : Illkirch, Lingolsheim et Entzheim, particulière dans le "paquet" des communes périphériques, du fait entre autres de la proximité de l'aéroport. Les H.L.M. ne sont pas trop nombreux dans cette classe<sup>1</sup> mais la concentration d'ouvriers-employés y apparaît relativement bien ;
- par contre, l'autre classe détermine une proportion certaine d'habitat social et de chômeurs comme les deux Neuhof (plus de 70% en moyenne d'H.L.M.), la Canardière (86%), l'Elsau (59%) et Cronembourg (52%).

Les **zones de jeunes actifs** justifient également un découpage plus fin. En effet, la répartition en sept classes sépare nettement les communes de Schiltigheim, Bischheim et les faubourgs du centre-ouest de Strasbourg, entités groupées lors de la partition en cinq classes. **Le centre ouest constitue en quelque sorte le noyau de la gentrification : les quatre quartiers centraux et péri-centraux ont effectivement davantage bénéficié de réhabilitations et de rénovations, plus que les autres quartiers limitrophes<sup>2</sup>.** De plus, les retraités cèdent la place aux jeunes actifs, représentatifs d'une gentrification dynamique.

Cette répartition spatiale émanant du centre strasbourgeois présente une dichotomie : d'un côté un processus patent de gentrification *a priori* homogène occupant les quartiers anciens, de l'autre une Neustadt et des quartiers adjacents récents et archéobourgeois. Cette homogénéité montre une évolution nette vers un ré-embourgeoisement central global, laissant les proches faubourgs dans l'expectative. Les quartiers d'habitat social dénotent de difficultés économiques de plus en plus fortes tandis que la rurbanisation semble plus que confirmée par rapport aux analyses de 1982. A ce moment de l'étude, le confort résidentiel présente des caractéristiques renforçant ces caractéristiques ; il marque indéniablement le paysage urbain de son hétérogénéité spatio-temporelle. Cependant, le manque de cohésion sociale, remarqué au cours de l'A.C.P. du recensement de 1990, nécessite une révision de l'échelle spatiale afin de saisir concrètement et explicitement le processus hétérogène de gentrification.

<sup>1</sup> Le quartier de HautePierre fait exception avec plus de 50% d'habitants vivant en H.L.M.

<sup>2</sup> Nous reviendrons sur ces réhabilitations par la suite infra §2.3.1.

#### 2.2.4. Vers un resserrement des échelles spatiale et temporelle

L'analyse de ces trois recensements au niveau de la C.U.S. a permis de mettre en avant les liens entre processus de gentrification et confort résidentiel grâce aux analyses factorielles, en s'aidant si possible de l'écologie urbaine pour l'interprétation.

Pour le bon déroulement de la recherche, nous retiendrons les faits essentiels suivants :

- **le confort lié aux variables résidentielles structure de manière pertinente les configurations factorielles de 1968 et 1982.** En effet, le dédoublement des composantes “classiques” du cycle de vie, de ségrégation ou des critères socio-économiques, s'explique principalement grâce à l'intervention du facteur de confort résidentiel, qu'il soit technique ou spacieux. Dans le recensement de 1990, la généralisation du confort technique rend son analyse redondante ;
- comme nous le montre la figure 2.2.15.A., en intervenant non pas sur le dédoublement des composantes “classiques” mais directement à la base de ces dernières, **seul le confort spacieux peut être considéré comme facteur révélateur à cette échelle d'étude en 1990 ;**
- ainsi, le **confort technique, rassemblant entre autres les caractéristiques désormais communes de la présence/absence de toilettes et salle d'eau, n'intervient plus directement dans la structuration socio-résidentielle de la C.U.S. en 1990.** Par contre, la présence/absence de chauffage central permet de distinguer une évolution au niveau du centre-ville et, par suite, de la gentrification. En effet, certains logements ont été concernés par la réhabilitation, offrant par conséquent une éventuelle place à de futurs “gentrifiés”.

Toutefois, l'échelle du quartier ne permet pas une comparaison entre les recensements. En outre, elle ne semble pas assez fine pour répondre à l'hypothèse de l'hétérogénéité de la gentrification. Certes, nous savons d'ores et déjà que la gentrification existe à Strasbourg, du fait de l'évolution spatiale centrale — analysée de façon thématique —, mais le découpage des quartiers ne permet “que” de conclure à une homogénéisation du processus dans les secteurs ouest du centre-ville. Nous nous devons de **resserrer notre objet d'étude** afin de nous concentrer sur une évolution ciblée, **localisée de la gentrification en particulier et du centre-ville en général.** Dès lors, le problème réside dans la délimitation précise<sup>1</sup> d'un centre-ville strasbourgeois, futur intérêt d'étude.

---

<sup>1</sup> Si tant est qu'il existe une quelconque “précision” dans la délimitation.

### CHAPITRE 2.3.

#### **STRASBOURG CENTRE, HETEROGENEITE SOCIO-RESIDENTIELLE ET GENTRIFICATION**

« Les quartiers INSEE présentent des inconvénients bien connus : l'intérieur d'un même quartier est souvent hétérogène du point de vue du peuplement et du bâti ; [...] la taille de ces quartiers et, de façon plus générale, leurs caractéristiques sont très variables ; à taille donnée, une commune peut faire l'objet d'un maillage très fin, ou assez grossier, ou même ne pas être découpée du tout ; enfin, le découpage en quartier varie d'un recensement à l'autre (en particulier pour suivre les évolutions physiques du territoire), ce qui complique l'étude des évolutions dans le temps. »<sup>1</sup> Devant ces considérations générales, une des manières les plus enrichissantes de contourner ces problèmes, rencontrés au cours de la partie précédente, réside dans une étude à deux échelles : l'une à partir du quartier, ce que nous venons de réaliser, et l'autre à l'échelle de l'îlot. Cette dernière opération ne peut hélas se pratiquer sur tout le secteur étudié jusque là pour diverses raisons<sup>2</sup>. Par contre, en fonction de la problématique liée à la gentrification et au confort postmoderne localisé, l'étude du centre de Strasbourg suffit pour répondre à l'hypothèse de l'hétérogénéité de la gentrification.

A ce stade, l'écologie urbaine factorielle, grille de lecture des analyses socio-résidentielles, notamment grâce aux "modèles" intra-urbains, perd quelque peu de sa pertinence dans l'aide à

---

<sup>1</sup> MANSUY M. et MARPSAT M. In BRUN J. et RHEIN C. (1994, p. 196). Nous émettons une réserve quant à la cause "physique" du changement de découpage des quartiers ; en effet, pourquoi changer un découpage dans le centre d'une ville qui n'a subi aucune modification physique au niveau de la voirie ou des résidences ? J.-P. DAMAIS et Y. GUERMOND, dans *Le Monde* daté du 28 janvier 1999, répondent à cette interrogation en spécifiant que « la possession des données est un instrument de pouvoir. L'accès aux données sociales urbaines extraite du recensement sera, par exemple, limité à des "quartiers fixes de 2 000 habitants" délimités de façon arbitraire selon ce seul impératif statistique ». Nous pouvons d'ores et déjà nous poser la question, en effet, pourquoi l'I.N.S.E.E., et à travers lui l'Etat, a une nouvelle fois changé le découpage des quartiers ? Dans le but de maintenir « la recherche française en aménagement du territoire, comme en géographie des espaces urbanisés, dans le carcan des poncifs administratifs » répondent les deux chercheurs .

<sup>2</sup> Les données de 1968, indisponibles sous fichier informatique, devaient être saisies à la main, opération très longue pour tout le secteur de la C.U.S. En outre, établir une comparaison diachronique entre les recensements suppose un fond spatial homogénéisé, ce qui ne se produit qu'en construisant un fond propre à partir des trois différents fonds de carte (1968, 1982 et 1990), représentant un travail de déchiffrement conséquent pour l'harmonisation des îlots.

l'interprétation. Ces modèles, en effet, se déploient spatialement sur une surface relativement vaste n'englobant pas uniquement quelques quartiers. Par exemple le modèle de E.W. BURGESS, lié au cycle de vie, possède une structure radioconcentrique dont la dynamique socio-résidentielle suit un déplacement de la ville-centre (couples sans enfants, retraités, célibataires) vers sa périphérie et l'agglomération (jeunes couples avec enfants notamment), ce que nous avons noté lors de l'étude sur la C.U.S. Or, dans notre cas, la périphérie est exclue afin de nous **concentrer sur l'évolution socio-résidentielle du centre de la ville strasbourgeois, lieu privilégié de la mise en place, et de la gentrification, et d'un confort postmoderne localisé**, le tout à une fine échelle, celle de l'îlot.

Par conséquent, il est essentiel de décider sur quelle entité nous allons travailler, quel "centre" choisir ? Cette question renvoie à la problématique de la délimitation d'un centre-ville<sup>1</sup>. « *Le centre d'une ville, on ne sait jamais précisément où il s'arrête, où il commence. On le dit unique ou éclaté, multiple, comme s'il possédait une réalité repérable avec netteté dans un ensemble plus amorphe. On le nomme centre comme s'il était une chose : le centre, ou comme s'il était une position : au centre.* »<sup>2</sup> Ne s'agirait-il pas plutôt de délimiter un objet géographique sur lequel nous pourrions fonder de manière concrète et efficace notre étude ? En effet, il existe autant de centres urbains que d'approches géographiques : certains les saisissent par ses aspects cognitifs<sup>3</sup>, d'autres par des concepts économiques et fonctionnels<sup>4</sup>, quelques-uns par ses morphologies historiques<sup>5</sup>, d'autres encore voudront rassembler le tout<sup>6</sup>. Partant de là, déterminer UN centre-ville de Strasbourg paraît moins hasardeux que de définir LE centre de la capitale alsacienne : **le but est de saisir le processus de gentrification et de confort résidentiel dans un espace d'étude approprié et clairement délimité comme étant UN centre-ville.**

La complexité d'un centre n'est plus à démontrer. Certaines de ses caractéristiques reposent indéniablement sur leur centralité et leur place géographique comme J. BASTIE et B. DEZERT (1991, p. 46) le signalent : « *Quels sont donc les critères qui permettent d'incorporer tel îlot ou tel quartier dans le centre ? Sans nul doute, la densité et la hauteur des immeubles, celle des activités et des emplois, leur appartenance à des fonctions directionnelles et relationnelles, l'intensité des mouvements pendulaires, leurs fortes valeurs foncières et immobilières, les chiffres d'affaires des entreprises, le produit fiscal. La densité de population résidente, ainsi que celle du commerce de détail banal qui en est le corollaire, sont des indications de centralité de moins en moins caractéristiques.* » Cependant, ces critères doivent être disponibles et se prêter à l'étude, ce qui est rarement le cas. Aussi, dans un premier temps, nous nous attarderons sur la justification d'une délimitation possible d'un centre-ville strasbourgeois. Celle-ci effectuée, nous étudierons les structures socio-spatiales pour chaque recensement à l'échelle de l'îlot pour enfin, dans un dernier chapitre, nous consacrer à l'évolution détaillée de ce centre grâce à des analyses diachroniques.

<sup>1</sup> Ou de plusieurs centres-villes. Question sur laquelle nous nous étions déjà attardés dans un travail précédent ; nous n'y reviendrons pas directement.

<sup>2</sup> OSTROWETSKY S. In GHORRA-GOBIN C. (1994, p. 41).

<sup>3</sup> Cf. notamment CAUVIN C. (1984), DANILIDIS K. (1988), LE BERRE V. (1988), CHERNAI Z. (1993).

<sup>4</sup> Comme par exemple DI MEO G. (1988), CASTELLS M. (1973), BEAUJEU-GARNIER J. (1970, 1972), CLAVAL P. (1980), ...

<sup>5</sup> NONN H. (1982), BOURDIN A. (1984), ...

<sup>6</sup> GEORGE P. (1970, 1984), LEVY J.-P. (1987), ...



### 2.3.1. Délimitation symbolique et représentative

Malgré les problèmes de banlieues apparus dès les années 1970, l'Etat, et par la suite les municipalités concernées par la réfection d'îlots insalubres, situés pour la plupart dans le centre-ville et près de la gare, ont commencé à agir pour un meilleur paysage urbain ; Strasbourg suit ce mouvement.

#### 2.3.1.1. Politiques et acteurs : leurs choix

La vieille ville possède un patrimoine exceptionnel<sup>1</sup> vis-à-vis de l'architecture et de l'archéologie ; l'administration en est consciente. Bien qu'elle n'applique pas immédiatement les dispositions proposées par la loi Malraux en 1962, la C.U.S.<sup>2</sup> engage en 1972 la création d'un secteur sauvegardé, par l'intermédiaire d'un groupe de travail.

##### 2.3.1.1.1. Le secteur sauvegardé de Strasbourg

Le périmètre, enfin défini par la Communauté en 1973, est de 73 hectares<sup>3</sup> (figure 2.20 page suivante). Les justifications de cette délimitation sont d'ordres spécifiquement historiques :

- le castrum romain, au quadrillage caractéristique, reste encore lisible dans la vieille ville (cf. figure 2.21) ;
- le tracé des rues commerçantes du Moyen-âge épouse l'inflexion du cours de l'Ill ;
- la cité épiscopale, juxtaposée au castrum romain, occupe toute l'ellipse insulaire dès le XIII<sup>e</sup> siècle ;
- les extensions, jusqu'au XIV<sup>e</sup> siècle, englobent notamment les quartiers des bateliers et des maraîchers.

Notons le caractère socio-morphologique qui préoccupe les politiques il y a près de trente ans, à savoir :

- les impératifs de la circulation<sup>4</sup> ;
- la surpopulation dans des lieux dépourvus de confort technique et la fuite des classes moyennes ;
- une rénovation brutale sans respect pour l'histoire ;
- l'extravagance de certaines modes architecturales ;
- les difficultés de gestion du parc immobilier vétuste.

Ces quelques critères renvoient une image négative du centre ancien. La « rénovation-déportation », dont parle M. CASTELLS (1973a) par exemple, concerne toutes les opérations des promoteurs privés (et parfois publics) qui ne se soucient guère du patrimoine mais plutôt du profit qu'ils dégagent de leurs nouvelles constructions. « *La surpopulation dans les îlots non*

<sup>1</sup> Une des seules villes de France (avec Paris, Nancy et Carcassonne) où le patrimoine est considéré comme mondial.

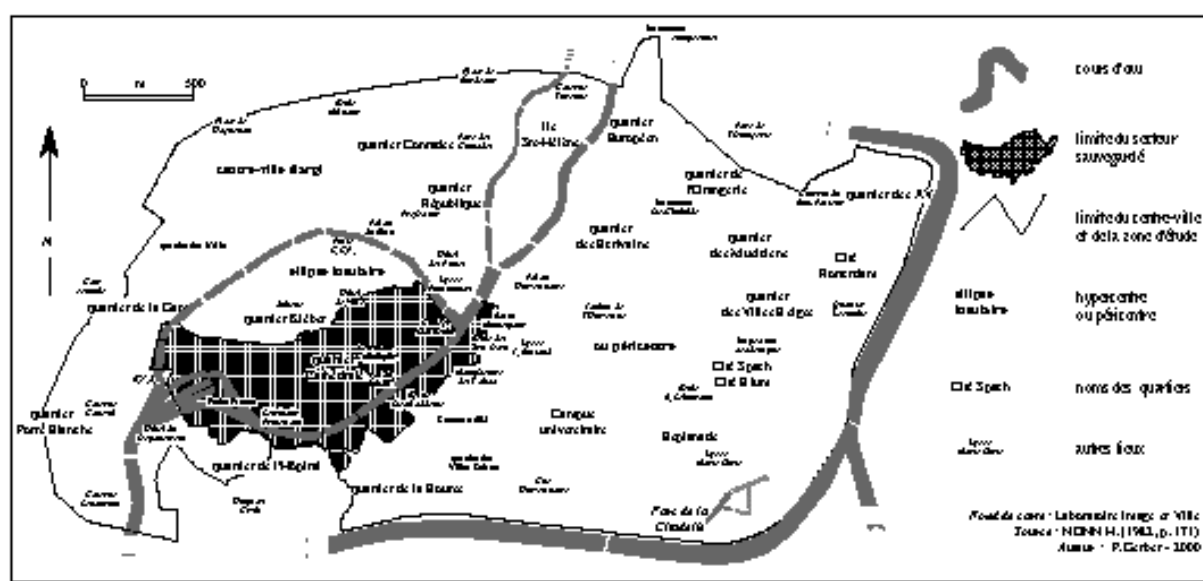
<sup>2</sup> Le plan de sauvegarde relève de sa compétence en tant qu'assimilé au P.O.S.

<sup>3</sup> Il est accepté par arrêté interministériel le 17 janvier 1974. Ce secteur s'étend de part et d'autre de l'Ill, du barrage Vauban au Pont Royal et englobe la vieille ville intérieure et 26 îlots en contiguïté. L'inventaire architectural et urbanistique n'est pas ici de mise. Cependant, nous pouvons rappeler, pour saisir le contexte, qu'à l'intérieur de ce secteur, 2 100 constructions distinctes ont été recensées, parmi lesquelles 550 bâtiments d'une grande valeur archéologique et historique.

<sup>4</sup> Imaginons un instant les bras d'eau formant l'ellipse insulaire transformés en rocares autoroutières : tel était le projet de remblaiement, pour le moins spectaculaire, destiné à favoriser l'accès à l'hypercentre.

*habilités et la fuite des classes moyennes* »<sup>1</sup> prouvent que le centre se dégrade bien dans les années 1960-1970, alors qu'aux Etats-Unis la gentrification commence à faire son œuvre dans certaines villes. Cependant nous remarquons également que la population s'avère autant bourgeoise et nantie que pauvre et prolétaire<sup>2</sup>, caractères à ne pas oublier. Heureusement, ces années marquent la date où la politique strasbourgeoise<sup>3</sup> prend du recul par rapport à la rénovation franche, en limitant par exemple la hauteur des bâtiments. En effet, **à un urbanisme relativement quantitatif va succéder un urbanisme qualitatif**, dont les directives privilégient une mixité des lieux, les transports en commun en site propre, la piétonisation...

Figure 2.20. - Le secteur sauvegardé de Strasbourg



En délimitant ce périmètre, le secteur de sauvegarde rentre dans cette perspective et offre un plan destiné à répondre, entre autres, aux opérations radicales. Par conséquent, d'après C. LOBSTEIN, secrétaire général adjoint de la C.U.S. en 1980, les objectifs consistent essentiellement à :

- assurer le cachet du vieux Strasbourg par la restauration de vieux immeubles ;
- mettre en valeur les édifices en imposant le curetage ;
- donner aux logements les conditions nouvelles de confort et d'hygiène ;
- conserver aux anciennes rues les tracés et les proportions du vieux parcellaire, la circulation arrivant au second plan.

Les moyens mis en œuvre permettent aux propriétaires d'obtenir 40% de remboursement des frais occasionnés par les travaux, pour la restauration de leur immeuble ou de leur(s) logement(s), grâce à différentes subventions. De grandes opérations naissent lors des années

<sup>1</sup> H. NONN (1982, p. 120). Cet auteur, dans un autre article de 1987, rapproche à ce propos les villes de Colmar et Strasbourg, notamment pour leur quartier respectif des tanneurs, dont la vétusté est manifeste (cf. supra 1.2.2.1.1).

<sup>2</sup> Avec une petite précision apportée par H. NONN (1963, p. 35) : « la population de la Vieille Ville est de composition socioprofessionnelle mêlée ; tout au plus, faut-il faire remarquer la différence entre Nord et Sud : davantage de gens aisés au Nord, le Sud étant pour l'essentiel occupé par des personnes à revenus moyens ou faibles ». Les analyses factorielles effectuées sur le recensement de 1968 (cf. supra §2.2.1) vont dans le même sens.

<sup>3</sup> Représentée de 1959 à 1983 par P. PFLIMLIN. Cf. D. BADARIOTTI (1996).

suivantes : ces étapes sont intimement liées avec celles développées au cours de l'analyse du confort moderne et de son redéploiement qualitatif, fondements de l'apparition de la gentrification. Ainsi, à une rénovation partielle succède donc une réhabilitation. Celle-ci se concrétise pour le quartier de la Petite France en 1982 et s'étale jusqu'en 1985 avec une opération programmée d'amélioration de l'habitat (O.P.A.H.). Ce secteur est dans un état vétuste<sup>1</sup>, avec une forte proportion d'immigrés et de personnes âgées : après enquête en 1981<sup>2</sup>, 20% des bâtiments (218 recensés) attestent d'un confort technique aux normes I.N.S.E.E. tandis que les autres se détériorent petit à petit — 55% de ces immeubles ne disposent pas de sanitaires. Différents acteurs interviennent comme l'Etat, l'A.R.I.M., l'O.P.H.L.M. et la Ville de Strasbourg pour contrecarrer cette vétusté. L'amélioration du logement privé atteint 338 logements (chiffre prévu dépassé de 47%) et celle des résidences sociales à 130<sup>3</sup>. Le but de l'intervention de la Ville réside dans le maintien de cette population sur place, bien que les difficultés des locataires face aux propriétaires-bailleurs soient grandes. Au mépris des mesures de "conventionnement"<sup>4</sup>, « *la restauration entraîne en effet un renchérissement des loyers, qui chasse les occupants, personnes âgées, travailleurs immigrés, et attire de nouveaux habitants généralement aisés* »<sup>5</sup>. **La notion de gentrification ressort immédiatement** de cette assertion et renforce le secteur insulaire comme centre de la ville de Strasbourg. Qu'en est-il alors du péricentre ?

#### 2.3.1.1.2. Les opérations péricentrales

Celles-ci sont nombreuses et témoignent de l'importance vouée à quelques secteurs spécifiques nécessitant des fonds autant publics que privés. La Krutenau est à ce propos un excellent exemple de mutations urbanistiques. Situé entre l'Hôpital Civil, le cours de l'III et le Boulevard de la Victoire, cet ancien quartier militaire se trouve une vocation fortement résidentielle lors de la création du campus universitaire. Alors que dans la fin des années 1960, la vogue est à la spéculation foncière (bâtiments verticaux, nouveaux alignements permettant des démolitions et reconstructions plus denses, etc.), nonobstant la vétusté des lieux (5/8<sup>e</sup> des bâtiments en 1965), les opérations qui se succèdent voient l'avènement du développement des associations de quartier, d'une évolution des pensées où les habitants considèrent que reconstruire ne signifie pas forcément déménager.

Le C.A.R.D.E.K.<sup>6</sup> s'ouvre vite à toutes les composantes actives du quartier et apprend à dialoguer avec les habitants et les autorités. Celles-ci sont sensibilisées et préfèrent la réhabilitation à la spéculation foncière, comme dans la vieille ville.

<sup>1</sup> En 1954 par exemple, les surfaces de la Petite France sont surpeuplées à 62%. Cf. NONN H. (1982, p. 120).

<sup>2</sup> A.R.I.M.-Alsace et l'A.U.A.S. (1981) : *D'une Grand-rue... l'autre : opération programmée d'amélioration de l'habitat du quartier de la Grand-rue à Strasbourg*. Disponible à l'A.D.E.U.S.

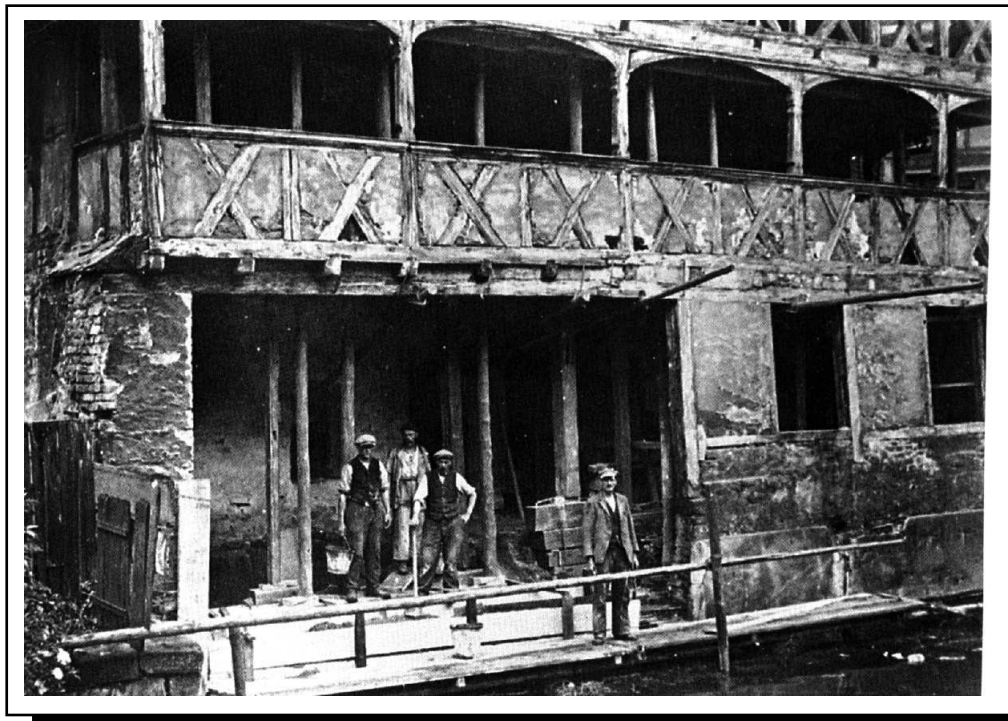
<sup>3</sup> Source : TRIBAK A. (1987).

<sup>4</sup> « *L'A.P.L. suppose que le bailleur ait conclu avec l'Etat une convention type d'une durée de neuf ans renouvelable, prévoyant un loyer maximal [...] et une participation financière au Fonds national de l'habitation qui verse l'A.P.L. [...] Ces conditions ont été mal reçues : les propriétaires de logements non aidés n'avaient guère de raison d'accepter une convention limitant, surtout dans les grandes villes, le loyer à un niveau très inférieur ; les propriétaires des logements réhabilités avec l'aide de l'A.N.A.H. ont préféré bénéficié des aides non majorées pour éviter le conventionnement.* » CHOAY F. et MERLIN P. (1996, p. 24). Ceci entraîne effectivement soit un non-conventionnement, soit un délai très court dans ce conventionnement (où le minimum de 9 ans devient très vite un maximum de 9 ans).

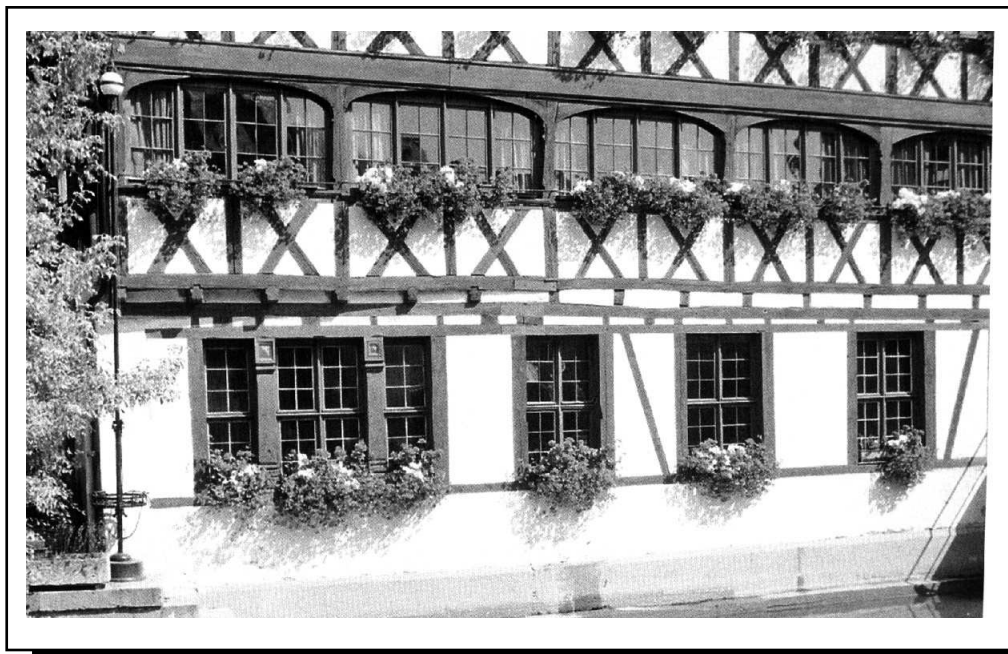
<sup>5</sup> BADARIOTTI D. (1994, p. 111).

<sup>6</sup> Comité d'Action pour la Réhabilitation sociale DE la Krutenau.

*Photographie 2.5. - La Petite France et la Maison des Tanneurs (1930 et 1995)*



En 1930



En 1995

Non seulement l'Office H.L.M. se voit confier la restauration de près de 450 logements, mais différentes opérations dirigées par l'A.N.A.H. et l'A.R.I.M. s'y ajoutent. Aujourd'hui, la Krutenau poursuit sa mutation avec ses logements destinés essentiellement aux étudiants, ses petites boutiques et restaurants<sup>1</sup> : elle garde son aspect de quartier populaire en y mêlant différentes couches socioprofessionnelles, la plupart jeunes et dynamiques. Néanmoins, la faiblesse des programmes sociaux ne permet pas de reloger là une population où, auparavant, dominaient les catégories modestes, ce qui sera confirmé lors des analyses factorielles par la suite.

D'autres opérations suivent ou s'enchaînent par la suite : la restructuration de la Gare, en raison des travaux la mise en place du tramway, ne suffit sûrement pas encore pour rendre le quartier plus agréable. Cependant, l'O.P.A.H. de la Porte de Schirmeck, la reconversion de la Laiterie et des casernes limitrophes, l'aménagement des anciens abattoirs<sup>2</sup>, etc. ont indiscutablement permis de rehausser un quartier souvent encore dénigré par les personnes n'y habitant pas<sup>3</sup>.

Ces actions témoignent d'une recrudescence d'intérêt envers la vie des citadins. La planification urbaine devrait en effet répondre aux aspirations des résidents ou du moins en tenir compte. En tous cas, il semble se dessiner, à travers ces quelques priorités, un amalgame entre une volonté de la ville (et sa communauté) de prendre soin de ses quartiers anciens pour les améliorer de manière cohérente, et un marché privé s'enrichissant toujours, certes, mais aux dépens d'une politique de restauration privilégiant les quartiers centraux. Ainsi le quartier St-Thomas, qui possède de vieilles demeures classiques, des résidences de nobles et de bourgeois, a connu plus tôt une diversification et un allègement démographique. Le quai St-Nicolas garde, lui aussi, des XV<sup>e</sup> au XX<sup>e</sup> siècles, des résidences aristocratiques qui le singularisent. En revanche, ce sont des mutations foncières récentes, permettant des opérations privées de rénovation, qui ont récemment transformé le Finkwiller — et juxtaposé au vieux tissu et à l'ancien peuplement — des immeubles d'architecture moderne et des populations plus aisées. Est-ce à dire que le centre-ville de Strasbourg ne se limite qu'à la vieille ville (qui de toute façon représente l'hypercentre par excellence), la Krutenau ou le quartier de la gare ? Nous avons vu que d'autres éléments les complètent comme les Halles ou le Conseil de l'Europe, entre autres, accentuant eux aussi la (les) centralité(s) urbaine(s). Que peut-on conclure de ces diverses informations quant aux limites d'un centre-ville strasbourgeois ?

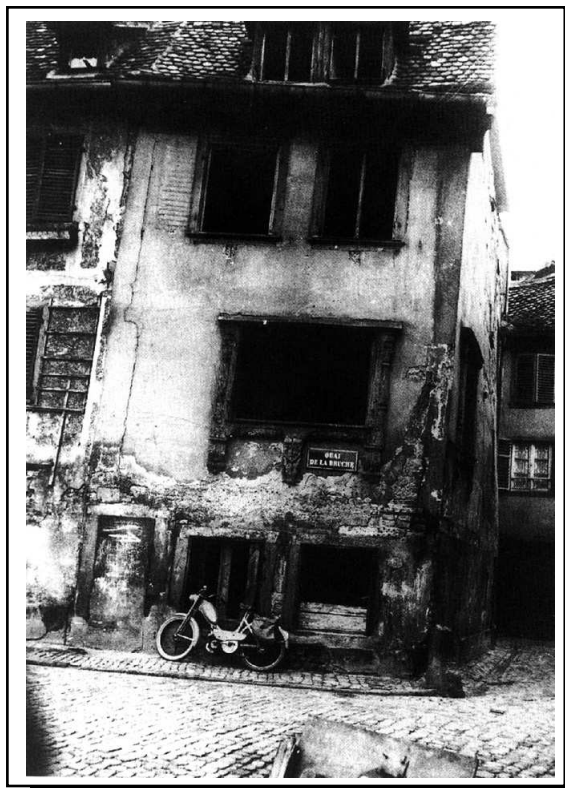
---

<sup>1</sup> Nous aurons l'occasion de traiter plus en détail cet aspect commercial lors de la troisième partie.

<sup>2</sup> Un Musée d'Art Moderne et Contemporain vient supplanter le site des anciens Abattoirs.

<sup>3</sup> Ce qui n'est pas forcément le cas pour les habitants qui y résident. Nous y reviendrons.

*Photographie 2.6. - Petite France et Krutenau*



Rue Seyboth (Petite France) en 1950



Rue Seyboth (Petite France), même angle en 1996



une vue de la Krutenau (Strasbourg) en 1942



même vue (après rénovation) en 1994

### 2.3.1.2. Les limites choisies

Observons un plan de Strasbourg<sup>1</sup>. Celui-ci signale le centre par une limite arbitraire : un rectangle, régulier, coupant certaines rues, calqué sur la vieille ville, comprenant les Halles au nord, la Gare à l'ouest, l'Hôtel du Département et la Faculté de médecine au sud-ouest, la Cité administrative au sud, la Bibliothèque Nationale et Universitaire plus la préfecture au nord-est. Ni les universités du campus de l'Esplanade, ni les bâtiments du Palais de l'Europe ne sont inclus dans ce périmètre. Bien sûr, cette délimitation n'est pas, en fait, totalement arbitraire puisque la plupart des édifices désignant les centralités administratives, fonctionnelles, culturelles et symboliques comme la Cathédrale, les Hôtels de Ville et de Département, les cinémas, les principaux commerces, s'y trouvent. Comme nous le rappelle R. KLEINSCHMAGER (1997, pp. 98-99), « Une première entité clairement délimitée par les Ponts Couverts au sud sud-ouest, l'Ill au sud et au sud-est, et le fossé du Faux Rempart au nord-ouest et au nord, constitue le cœur de la ville, lieu de concentration des commerces, de l'activité touristique et de la richesse patrimoniale de la cité. La dénomination commune, en référence à la délimitation nette que les eaux impriment à cet espace est celle d'ellipse insulaire. » Devons-nous prendre en compte d'autres quartiers de la ville intra-muros, en ne laissant ainsi de côté que les faubourgs, ou nous limiter à une portion plus réduite ? Que faire alors du centre administratif situé en-dehors des remparts, sur les fronts du Neudorf ? Alors qu'il est prévu de faire de la place de l'Etoile<sup>2</sup> un complexe devant concurrencer celui des Halles, l'image du centre urbain serait irrémédiablement "tirée" vers le sud, le tramway renforçant encore davantage ce processus. En réalité, deux types de spatialité coexistent, l'une physique, l'autre plutôt représentative, qu'il faut prendre en considération.

#### 2.3.1.2.1. Espaces chorotaxiques et espaces cognitifs

L'espace, dans son interprétation géographique, subit des subdivisions, de manière à donner des sous-espaces qui se juxtaposent. Nous donnons ici une définition de ces principales subdivisions spatiales. En nous appuyant sur les définitions données par C. CAUVIN (1984.a), l'espace peut être décomposé comme suit :

- l'**espace chorotaxique** qui est « l'étendue qui contient l'Homme et qui l'entoure. Il est déterminé par les liens et les arrangements entre les lieux, avec des attributs spécifiques, mesurables universellement, mais reconnus en fonction de motivations particulières par une ou plusieurs personnes. Il peut être représenté sur un plan — ou un autre support — sous forme d'une carte de localisation » ;
- les **espaces fonctionnels** qui « sont des espaces dérivés de l'espace chorotaxique modifiés par les caractéristiques possibles retenues pour les lieux et les liens entre les lieux. Ce sont

<sup>1</sup> Plan Guide Blay : Strasbourg et sa banlieue, avril 1999. Nous pouvons également nous référer aux figures 2.1.B et C pour une vue d'ensemble.

<sup>2</sup> Le projet de la Place de l'Etoile : installer des logements et des activités économiques — bureaux, commerces, terminal tourisme — pour (re)lier le quartier de Neudorf au centre-ville. S'y rajoute, entre autres, un complexe cinéma multi-salles et une patinoire. Le projet urbain des Fronts de Neudorf, espace central d'un futur district européen associant Strasbourg et Kehl, de part et d'autre du Rhin, offre un cadre à des projets tertiaires. A terme, près de 50 000 habitants pourraient vivre dans ces espaces et donneraient donc une centralité tirée vers l'est, l'Allemagne.

*des espaces où peuvent s'effectuer les mouvements, les déplacements en fonction d'un but donné.* »<sup>1</sup>

Cependant ces deux ensembles d'espace, chorotaxique et fonctionnel, sont traités et filtrés par notre conscience et notre inconscient : nous les percevons différemment grâce à des filtres (émotionnels, culturels, psychologiques...). Modifiés par les filtres, les espaces fonctionnels deviennent *cognitifs*. Pour en donner une rapide définition, **l'espace cognitif** est « *l'espace fonctionnel, reconnu par un sujet, même s'il n'a pas vécu cet espace, à l'aide des informations perçues ou des croyances émises en l'absence de cet espace, et des informations obtenues par des éléments non directement en relation avec cet espace. Il donne en nous ce que l'on appelle une représentation cognitive de l'espace* ». **La ville n'aura donc pas la même image pour tout le monde : l'espace est (re)construit par chaque individu par sa propre cognition.**

Grâce à des travaux sur les représentations cognitives du centre de Strasbourg<sup>2</sup>, nous pouvons en donner une délimitation non plus seulement historique ou simplement architecturale, mais d'après la "vision" qu'en ont certains groupes de personnes, ceci afin de se rapprocher davantage de l'objet d'étude à délimiter. La technique d'enquête utilisée ici a été celle des cartes à main levée ou "sketch-maps" : les personnes choisies par échantillonnage dessinent un croquis de la ville (en absence de plan) et indiquent un certain nombre de points de repères. Ces cartes "subjectives" sont analysées graphiquement et mathématiquement grâce à la régression bidimensionnelle<sup>3</sup>. Les résultats sont les suivants :

- l'image de la ville se précise par les contacts répétés de la personne avec l'environnement. Cette "carte mentale" est constituée par une trame qui se précise, petit à petit, par assemblage des éléments perçus. Cette armature — les voies, les places, les points de repères, les bâtiments et la limite du cœur lui-même — donne son identité au centre, riche en symbolisme. Un contre-exemple reflète bien cette affirmation : « *Pour les habitants, les endroits où il se trouve peu de commerces, ou des boutiques trop luxueuses ou au contraire peu alléchantes, ne peuvent être imparfaitement centraux. Sont également exclus du centre les espaces où il y a moins d'animation, rien à faire ou rien à voir, ou parce que ce qu'il y a à voir est trop clairement touristique* »<sup>4</sup> ;
- les configurations obtenues par ces analyses donnent des limites différentes selon la personne. En effet, la « *personnalité [étant] une des sources fondamentales du comportement* »<sup>5</sup>, la prise en compte de toute configuration cognitive s'avère délicate. Il n'y a donc pas **un** modèle possible du centre mais **des** modèles ;
- les différences de représentation proviennent de divers facteurs : l'âge, le sexe, le lieu (et le temps) d'habitation et/ou de travail, la profession exercée, ainsi que le mode de locomotion (le sentiment ne sera pas identique si on parcourt la ville en voiture ou à pied) ou le mode de vie (urbain ou non ; on se représente mieux ce qu'on connaît) ;
- les personnes se repèrent avant tout à partir des places (Kléber ou République par exemple) ou des grands bâtiments (les Halles, la gare...). Les petites rues ne figurent guère sur les

<sup>1</sup> Pour prendre un exemple d'un espace fonctionnel, nous parlerons de cartes en distance-temps, exprimant le temps (comptabilisé en minutes par exemple) mis pour aller d'un point à un autre, plutôt que de parler de distance physique (distance en unités de mesure, le kilomètre entre autres, des mêmes points).

<sup>2</sup> CAUVIN C. (1984), DANILIDIS K. (1988), LE BERRE V. (1988), CHERNAI Z. (1993).

<sup>3</sup> En référence aux travaux de W.R. TOBLER (1979).

<sup>4</sup> MONNET J. (1993, p. 190).

<sup>5</sup> Cf. DANILIDIS K. (1988, p. 164).



dessins ; seuls les axes structurants de la ville apparaissent comme l'Avenue des Vosges, la rue des Grandes Arcades ou des Francs Bourgeois, le Boulevard de la Victoire, etc. ;

- des différences entre quartiers apparaissent, ainsi entre l'Esplanade et l'ellipse insulaire ;
- les recherches de Z. CHERNAI (1993, pp.77-78) montrent que la limite physique de l'Ill comme centre de Strasbourg n'est dessinée en tant que telle que par 45% de l'échantillon (étudiants retenus). Ceci montre que l'on ne peut pas se limiter à l'ellipse. De plus, le fleuve offre autant un passage, avec ses ponts, ses petits quais..., qu'une barrière. Cependant, il faut tenir compte de cette "cassure" physique. D'ailleurs, sur plusieurs cartes figurent les places de la République et du Corbeau, ou encore les Halles, à l'intérieur de la ceinture, prouvant aussi que l'Ill est "perçue" comme une limite naturelle dont on ne peut faire abstraction.

Après ces quelques considérations, ce sont essentiellement l'environnement physique et les conditions "socio-psycho-économiques" de la personne qui structurent les configurations cognitives de la ville<sup>1</sup>. Néanmoins les limites du centre demeurent encore floues. Nous sommes sûrs que la Grande Ile est considérée comme référent indéniable mais des emplacements déterminés par le poids des centralités, tels les Halles, le quartier universitaire, la gare, etc. doivent compléter ce schéma de délimitation de la zone centrale strasbourgeoise.

#### 2.3.1.2.2. Espace(s) d'étude possible

Pour aboutir à une délimitation cohérente, nous tiendrons compte :

- de frontières concrètes comme l'Ill, les remparts de 1870-1918 ou certaines routes/rues qui ont l'avantage d'être visibles et nettes ;
- des glacis ou "ceinture verte" dont les franges ou fronts ont été régis par les lois de 1922 et 1927. Cette frontière, au fil des décennies, a progressivement été envahie par des infrastructures routières, des cimetières ou jardins, provoquant une coupure plus franche et plus agressive entre la ville centre et les faubourgs. L'étendue de ces glacis suit essentiellement l'enceinte urbaine de 1870-1918, renforçant davantage cette frontière<sup>2</sup> ;
- des bâtiments ou édifices importants. Bien entendu, tous ne seront pas compris dans la zone car ce ne sont pas les immeubles eux-mêmes qui nous intéressent en premier lieu mais ce qu'ils évoquent, symbolisent ou possèdent comme véritable fonction — économique, culturelle, administrative, religieuse... —, à savoir l'une ou l'autre centralité ;
- des réseaux de transport en commun intra-urbains. En effet, le centre-ville concentre une forte proportion de l'emploi par rapport aux autres quartiers. Les réseaux de bus-tram sont donc plus denses et encadrent, généralement par une rocade, le cœur urbain pour mieux le desservir. Ces lignes servent de repères.

Compte tenu de ces divers centres retenus, nous pouvons tracer une limite formant la zone d'étude représentée par la figure 2.21 (située en fin de chapitre). Nous fixons une frontière déterminée d'abord par les lisières communales de 1870 au sud, c'est-à-dire, en partant de la place de la gare, nous longeons les boulevards (de Metz, de Nancy et de Lyon) et les quais (Pasteur, De Coulanges, du Gal Koenig, des Alpes, des Belges), suivant ainsi parallèlement les

<sup>1</sup> Pour compléter les études entreprises jusqu'ici, une enquête, menée dans le cadre de cette étude, propose encore d'autres compléments d'informations sur les limites et représentations du centre de Strasbourg. Ces réflexions seront détaillées dans la quatrième et dernière partie de ce travail.

<sup>2</sup> Un panorama complet sur les glacis de Strasbourg est étudié dans : "Les glacis de Strasbourg : frontière ou continuité urbaine ?" *In Les Dossiers de l'ADEUS*, mars 1997, n° 15.

canaux. En poursuivant vers l'ouest, nous évitons le Parc de l'Orangerie par le boulevard de l'Orangerie pour traverser l'allée de la Robertsau. Evitant le Palais de l'Europe et le Parlement<sup>1</sup>, nous nous en approchons le plus possible par l'allée Spach, nous longeons l'Ill et la franchissons pour rejoindre la rue Lauth et traverser la place de Bordeaux, continuer sur la même voie par la rue J. Kablé et rejoindre enfin la place de Haguenau. Nous ne reprenons pas directement les remparts de 1870 du nord, incluant des quartiers trop excentrés et offrant peu d'intérêt car les habitations<sup>2</sup> y sont rares<sup>3</sup>. De plus, la desserte de ces quartiers reste limitée à un seul arrêt de bus, en l'occurrence celui du Wacken, prouvant leur faible densité. Cette délimitation est dorénavant retenue. En choisissant certains îlots plutôt que d'autres, nous privilégions un centre-ville dépassant l'hypercentre tout en étant proche et bien peuplé.

### 2.3.1.3. Hypercentre et péricentre, un centre-ville (pré)déterminé

Ces deux dénominations géographiques rejoignent celles de R. KLEINSCHMAGER (1997, p. 104) lorsqu'il relate la morphologie de la grande ville alsacienne : « *L'évolution séculaire a produit trois ensembles intra-urbains nettement différenciés. Un hypercentre à la fois patrimonial et commercial [...]. Dans une deuxième enveloppe s'étendent les quartiers périphériques où l'habitat le dispute aux diverses activités tertiaires d'une métropole telles que banques ou services publics. Pour accompagner le développement de cette seconde portion de son territoire central, Strasbourg fut remarquablement servie par les deux grands aménagements que furent la Neustadt à l'époque du Reichsland et l'Esplanade sous l'impulsion de Pierre Pflimlin, dans les années 1960. Ils ont nourri des possibilités d'expansion des fonctions centrales dans des cadres relativement homogènes et cohérents. La troisième enveloppe de la ville est celle des faubourgs [...].* » La dernière entité n'a bien entendu pas été prise en compte tandis que les deux premières se réunissent en une seule, le centre-ville composé du péricentre qui s'oppose sémantiquement parlant à l'hypercentre ou ellipse insulaire ou encore Grande Ile. Ces déclarations corroborent celles de J.-P. LEVY (1987, p. 230) qui précise les caractéristiques du péricentre : « *Ce [le péricentre] sont des zones de transition, intermédiaires entre le noyau historique médiéval (ou postérieur au Moyen Age) et les faubourgs.* » Nous pouvons les délimiter cartographiquement (cf. figure 2.1.C).

Ces dénominations du centre-ville (hypercentre et péricentre) valent sur le plan purement descriptif et par rapport à l'évolution historique. Nous avons ajouté certains quartiers et lieux de situation pour faciliter le repérage. Les quartiers mentionnés sur la figure 2.1.C représentent des quartiers communs aux habitants de cette zone d'étude<sup>4</sup>. Les délimitations de ces entités spatiales sont plus ou moins subjectives et de ce fait difficiles à mettre en plan ; elles répondent néanmoins au but que nous leur donnons, le repérage. Ces quartiers répondent toutefois à une certaine approche de l'espace vécu, comme le précise P. GEORGE (1984, p. 377) dans sa

<sup>1</sup> Les données socio-résidentielles risquent d'être faussées.

<sup>2</sup> Les images satellites ou les calculs de densité servent également, parfois, de référence pour choisir certains îlots. Nous avons une carte des densités de 1990 (annexe 2.5) où l'hypercentre et le péricentre ressortent.

<sup>3</sup> Ce sont davantage des bâtiments qui occupent l'espace concerné, comme le lycée Kléber, les sièges d'*Arte* et *France 3 Alsace*, le Palais de la Musique et des Congrès...

<sup>4</sup> Cette toponymie se rattache également à certains noms associés aux bureaux de vote et leur délimitation respective. Cf. BADARIOTTI D. (1994, pp. 69-70). Le découpage est précis. Par exemple l'ellipse se retrouve avec huit entités de bureaux de vote. La carte correspondante présente une échelle très précise. Le but n'est pas pour le moment de s'identifier à cette délimitation car les découpages administratifs restent arbitraires.

définition, que nous retenons : « *Sociologiquement, le quartier est une entité vivante à l'intérieur de la ville ; de ce fait, c'est une réalité géographique aussi. Il constitue un milieu de vie, d'activités, de relations. Il est perçu comme un environnement immédiat, plus familier que l'ensemble de la ville et, à plus forte raison, de l'agglomération. Structuralement, le quartier se compose d'un ensemble d'îlots, délimités par des rues, qui sont à la fois artères de circulation et réalités fonctionnelles et sociales par la présence de magasins, des cafés, et la fréquence des cheminements quotidiens. Il est articulé sur un certain nombre de points forts : carrefours, places qui sont à la fois des plans de repère et des lieux de rencontre.* » La dénomination du quartier s'apparente effectivement dans notre travail à des espaces vécus, conférant à ces entités « *une certaine unité et une individualité* »<sup>1</sup>. Y. GRAFMEYER (1991, pp. 11-22) souligne encore que le quartier revêt plusieurs caractères qui se croisent, se chevauchent car il est simultanément une portion bien individualisée d'une ville, un espace vécu et un enjeu collectif. Toutes ces définitions accentuent la difficulté de compréhension de cette entité sociale, économique ou démographique, « *médiation socio-spatiale entre le connu et l'inconnu, le dedans et le dehors, l'intérieur et l'extérieur* »<sup>2</sup>. Le terme de médiation s'adapte parfaitement en exprimant l'idée que **le quartier ne reste ni figé, ni hermétique mais constitue uniquement un "sas" entre l'intimité du foyer et l'anonymat urbain, sans pour autant qu'il y ait une rupture entre le connu et l'inconnu : le quartier n'est pas synonyme d'interconnaissance totale en son sein**<sup>3</sup>.

Péricentre et hypercentre ont évolué différemment au cours de ces dernières décennies. Les données de l'I.N.S.E.E. des recensements de 1968, 1982 et 1990 illustrent ces propos (tableau 2.6).

Tableau 2.6. - évolution de la population du centre-ville de Strasbourg (en habitants)

	1968	1982	1990	variation %/an 1968-1982	variation %/an 1982-1990
hypercentre (ellipse)	15 632	12 356	11 939	-1,67	-0,43
péricentre	82 133	72 424	72 510	-0,89	0,01
total ou zone d'étude	97 765	84 780	84 449	-1,01	-0,05

La tendance est à la perte évidente de population, ceci quel que soit le terrain sur lequel nous situons. La dépréciation 1968-1982 est plus forte pour l'ellipse : en faisant une moyenne, le péricentre ne perd "que" près de 1%/an tandis que la Grande Ile voit sa population diminuer de 1,9% par an durant la même période. L'autre période intercensitaire (1982-1990) apparaît moins marquée par cette perte : le péricentre gagne même, de manière infinitésimale, 0,01% par an tandis que l'hypercentre, s'il ne comble pas son retard, du moins réussit à freiner la chute. Ainsi, la population du centre strasbourgeois ne baisse plus de manière conséquente et se stabilise dans les années 1990 à près de 84 500 habitants. Les chiffres du recensement de 1999 n'étant pas encore disponible à l'échelle de l'îlot, nous pouvons toutefois y revenir à l'échelle du quartier (tableau 2.7).

<sup>1</sup> CHOAY F. et MERLIN P. (1996, p. 661). Cet espace a souvent fait l'objet de spéculations sur son entité, sa durée de vie quant aux évolutions des mentalités, mais « *Le phénomène de quartier est vieux comme l'histoire des villes, il correspond à une tendance lourde que tous les discours sur la ségrégation ne suffiront pas à remettre en cause, si même ils ne tendent pas plutôt à l'aggraver.* » LACAZE J.-P. (1989, p. 205).

<sup>2</sup> DI MEO G. et GARAT I. (1993, p. 295).

<sup>3</sup> Nous rejoignons les définitions apportées par T. LEE (1968). Cf. infra Partie 4.

Tableau 2.7. - Evolution de la population Strasbourg-centre par quartier 5 000 (en habitants)

	1990	1999	Evolution en 9 ans
Quartiers hypercentraux	13 589	14 496	+3,04%
Quartiers péricentraux	90 063	92 805	+ 6,67%
Total des quartiers centraux <sup>1</sup>	103652	107301	+ 3,52%

Selon les chiffres du tableau, la revitalisation ne fait aucun doute ; elle profite d'ailleurs davantage aux quartiers hypercentraux qui ont connu, rappelons-le, les transformations résidentielles (rénovations et réhabilitations) et commerciales les plus fortes des quartiers centraux. Cette remarque ne se limite d'ailleurs pas au cas strasbourgeois, étant donné que de nombreuses villes seraient concernées par cette évolution, comme le notent F. ASCHER (1999) et l'I.N.S.E.E. Ainsi, à Reims, « *La décennie quatre-vingt-dix se caractérise en effet par un retour vers le cœur de la cité. Au mouvement centrifuge, qui avait vu Reims s'étendre et les Rémois se fixer nombreux en périphérie, succède un mécanisme centripète. Déjà perceptible entre 1982 et 1990, période pendant laquelle la moitié des quartiers centraux avaient gagné des habitants, l'évolution se confirme et s'accroît.* »<sup>2</sup> **Cette revitalisation, tardive mais conséquente et a priori générale<sup>3</sup>, renforce l'intérêt d'une étude approfondie du processus de gentrification.** Toutefois, revitalisation ne signifie pas systématiquement embourgeoisement, étant donné que nous ne savons pas précisément, pour le moment, quel type de population compose ce mouvement. Ces informations ne sont pas, hélas, disponibles pour 1999. Par contre, il reste à découvrir les caractéristiques économiques et sociales du centre de Strasbourg dans les recensements précédents afin de bien saisir les temporalités liées au processus de ré-embourgeoisement central.

\*        \*  
\*  
\*  
\*

A travers les nombreuses décisions politiques et les actions commerciales, économiques et résidentielles menées au cours des trente dernières années, nous remarquons une évidente hétérogénéité morphologique et structurelle entre un hypercentre réduit à la Grande Ile ou ellipse insulaire, touristique et commerciale, dont la centralité économique reste très forte, et un péricentre qui se calque en gros sur la Neustadt et inclut quelques quartiers limitrophes comme la Gare, l'Esplanade ou la Krutenau, à vocation résidentielle, mais dont les quartiers s'individualisent relativement bien. Dans le même temps, cette hétérogénéité se double d'une complémentarité qu'il est nécessaire de prendre en considération pour l'analyse de la gentrification et du confort postmoderne. En se remémorant les analyses à l'échelle du quartier, la gentrification concerne(ra)it essentiellement l'ellipse insulaire et la Krutenau, en un mot les vieux quartiers, notamment grâce à la réhabilitation. En effet, les quartiers de l'Orangerie, des Contades ou du Conseil des XV, pour ne citer que les principales unités de la nouvelle ville allemande, ont toujours été, et restent, occupés par une population bourgeoise, peu encline à

<sup>1</sup> La délimitation de ces quartiers centraux dépasse la zone d'étude centrale adoptée pour l'étude des recensements de 1968, 1982 et 1990. Nous prenons cette délimitation en raison d'une comparaison possible avec le recensement de 1999.

<sup>2</sup> COLLECTIF (2000).

<sup>3</sup> Cf. BESSY-PIETRI P. (2000), CHAVOUET J.-M., FANOUILLET J.-C. (2000) pour constater la progression de nombreuses villes-centres aux dépens de leur périphérie. Cependant, l'échelle n'est pas la même. Cf. supra §1.2.1.2.1. pour la définition de la ville-centre.

---

quitter ces secteurs de standing. Or, d'après la définition adoptée de la gentrification, le processus suppose une certaine revitalisation dans tout le centre-ville. Le terme "revitalisation" serait une douce exagération dans le cadre strasbourgeois, mais les limites d'étude fixées permettent toutefois de constater la stabilisation de la population, après plusieurs décennies de baisse démographique. Une première condition de validité, la revitalisation, est remplie ; reste à savoir si la gentrification dénote une certaine hétérogénéité au sein de ces quartiers hypercentraux, tout en observant les processus résidentiels des secteurs limitrophes péricentraux.

Il est toujours intéressant — notamment pour l'étude ultérieure des confort discret et d'appareillage — de pratiquer une comparaison entre un hypercentre où les commerces et services restent très nombreux, assurant une centralité forte, et un péricentre qui, s'il n'est pas autant équipé, réussit tout de même à attirer une population — qu'il reste à définir — proportionnellement plus nombreuse que dans l'ellipse insulaire. En effet, lorsqu'un ménage solvable s'installe dans un logement, il choisit également le quartier qui entoure sa future résidence, c'est-à-dire un appareillage qu'il souhaite le mieux équipé possible.

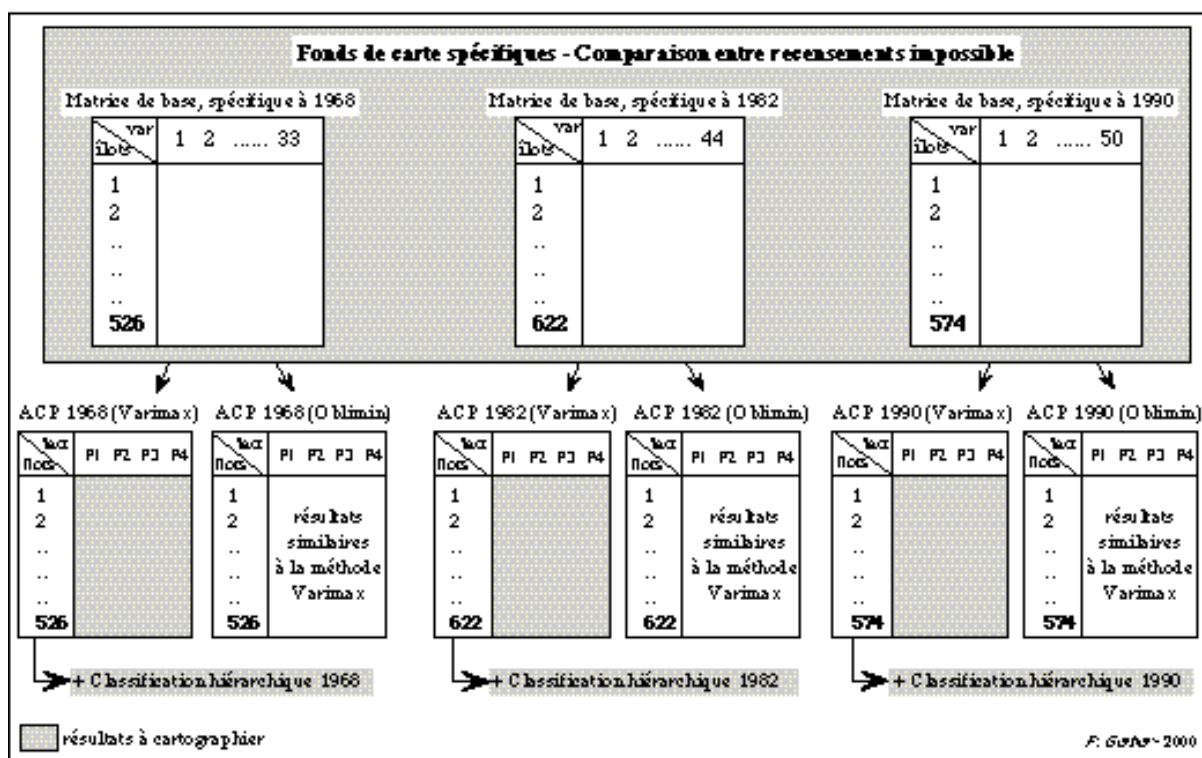
Les limites spatiales ainsi fixées, nous avons une entité géographique représentant UN centre de Strasbourg qu'il convient d'analyser maintenant plus finement, à l'échelle de l'îlot.

*Figure 2.21. - Carte de localisation de la zone d'étude centrale*

### 2.3.2. Le confort résidentiel, révélateur de l'apparition de la gentrification

Comme nous l'avons déjà effectué à l'échelle de la C.U.S., nous privilégions les interactions entre la gentrification et le confort résidentiel grâce aux analyses factorielles dont les variables proviennent des recensements de 1968, 1982 et 1990. Les cartes, spécifiques à ces analyses multivariées, connaissent leur fond propre adapté à chaque recensement : nous gardons la physionomie telle qu'elle demeure à ces trois dates. La comparaison, au sens statistique<sup>1</sup> et géographique<sup>2</sup> du terme, n'est donc pas directement possible, les structures factorielles variant statistiquement et spatialement dans le temps<sup>3</sup>. Nous étudierons ainsi, date par date, cas par cas, ces configurations du centre de la ville strasbourgeoise, comme nous le montre le schéma explicatif de la figure 2.22.

Figure 2.22. - Démarche factorielle entreprise pour les 3 recensements



<sup>1</sup> Les variables des différents recensements ne sont pas les mêmes et ne vont donc pas se prêter à une comparaison immédiate. De plus, la prise en compte de ces caractères statistiques varie selon le problème étudié : quelques rassemblements sont opérés selon que l'on cherche la meilleure comparaison possible et la meilleure variance possible.

<sup>2</sup> Le centre-ville, entre 1968 et 1990, a connu des modifications : les fonds de carte ne peuvent être identiques. Les îlots ne sont donc pas comparables instantanément, le découpage administratif ne suivant pas nécessairement les mêmes délimitations suivant les années. Un travail d'homogénéisation entre les trois plans s'avère nécessaire par la suite.

<sup>3</sup> Certaines composantes se ressemblent fortement dans leur configuration factorielle entre les différents recensements. Ces facteurs méritent que l'on s'attarde sur certaines idées dégagées quant à l'évolution de Strasbourg-centre, avec les précautions nécessaires car les nuages de points (caractérisant soit les individus, soit les variables) ne sont pas identiques temporellement.

Ainsi, partant de trois matrices conçues sur la base des recensements I.N.S.E.E. au niveau de l'échelle de l'îlot, six A.C.P. prennent forme : trois sont effectuées avec la méthode "Varimax", les trois autres avec "Oblimin"<sup>1</sup>, donnant des résultats équivalents.

Après plusieurs essais de découpage — en 4, 5, 6, 7 voire 8 groupes —, le choix du nombre des groupes varie selon le dendrogramme de la classification, la signification thématique des groupes illustrée par la méthode des silhouettes, et selon le degré de stabilité apportée par l'analyse discriminante. Grâce à l'indication du pourcentage exprimé lors des essais de réunion des individus, cette dernière méthode est une technique de vérification de la validité d'une typologie « *puisque elle permet de juger de la pertinence des groupements et de comparer les résultats à ceux obtenus par d'autres méthodes* »<sup>2</sup>. Les individus qui n'appartiendraient pas à la "bonne" classe sont redistribués dans les classes indiquées par l'analyse discriminante. Ainsi, au fur et à mesure des essais, le pourcentage d'individus à déplacer diminue ; lorsqu'il n'y a plus d'amélioration du pourcentage de "stabilité" de la structure, la dernière répartition est conservée.

Les sections suivantes s'organisent à l'aide de la configuration générale des analyses<sup>3</sup> effectuées ; après plusieurs tentatives, nous avons retenu quatre facteurs pour chaque recensement du fait de résultats thématiques judicieux<sup>4</sup>. Une autre remarque s'impose encore, avant d'aborder le recensement de 1968. Les variances cumulées restent relativement faibles pour une A.C.P., c'est-à-dire qu'en aucun cas elles ne dépassent les 60%<sup>5</sup>. Cependant, travaillant à l'échelle de l'îlot, ce résultat montre en réalité la difficulté de liaison qui existe au niveau de cette fine échelle spatiale. Prenons un exemple : un îlot "x" ne concentre que deux habitants ; l'îlot "y", contigu, en dispose d'une vingtaine. Bien que ces unités soient composées de variables relatives, celles-ci peuvent être plus ou moins faussées lorsque les personnes vivant dans ces limites sont peu nombreuses : les deux personnes de l'îlot x, l'une étant cadre supérieur, l'autre ouvrier, seront comptabilisées à 50% pour ces catégories socioprofessionnelles. Or ce taux n'est pas représentatif de la moyenne de la zone d'étude et va au contraire entraîner un décalage de la moyenne relative (des pourcentages) de l'échantillon que l'on aura choisi. L'îlot y sera plus représentatif car il contiendra, pour exemplifier, trois cadres, un employé, deux chômeurs et cinq ouvriers, se rapprochant ainsi de la moyenne. La corrélation entre ces deux entités spatiales reste faible, ce qui se répercute inévitablement sur les variances finales lorsque ces faits qualitatifs sont multipliés — sachant que le nombre d'observations dépasse à chaque recensement les 500 unités spatiales. Nous avons essayé de moduler, concrètement, ces quelques "défauts" en pratiquant des tests d'A.C.P. qui excluent

<sup>1</sup> Varimax = diminutif de variance maximum. Les axes factoriels restent toujours orthogonaux malgré la rotation, ce qui n'est pas le cas pour la méthode Oblimin, rotation oblique minimale. Les résultats comparables entre la "méthode" Varimax" et la méthode "Oblimin" se trouvent en annexes 2.10.

<sup>2</sup> BAILLY A.S., BEAUDRY M. (1976, p. 275).

<sup>3</sup> Les tableaux des variables se trouvent en annexes 2.6 pour les 3 recensements et les futures analyses.

<sup>4</sup> En effet, des analyses factorielles de cinq ou six facteurs ont été effectuées, sans que les résultats soient retenus car ils présentaient des composantes unipolaires, ce qui n'est guère conseillé selon B. ESCOFIER et J. PAGES (1988, p. 215 et suivantes).

<sup>5</sup> Tout en sachant que le poids de ces variances possède un rôle plus ou moins important (selon les auteurs). Pour B.J.L. BERRY par exemple, « *Le terme d'écologie indique que l'objet de la recherche est un système de composantes, les unités spatiales de base qui interagissent entre elles et avec leur environnement. L'intérêt est dans la variance et entre les composantes seulement.* » Cité par C. RHEIN In BRUN J., RHEIN C. (1994, p. 150).



des îlots dont le seuil de population ne dépasse pas 5, 8 ou 10 habitants. Les résultats<sup>1</sup> sont encourageants pour aller en ce sens : la variance augmente de 2,5% en moyenne. Précisons que les cartes étudiées dans cette partie font l'objet de seuils plus ou moins différents selon les recensements. De plus, cette limite permet une meilleure lisibilité de la répartition spatiale et une analyse plus pertinente en donnant des facteurs parfois plus différenciés.

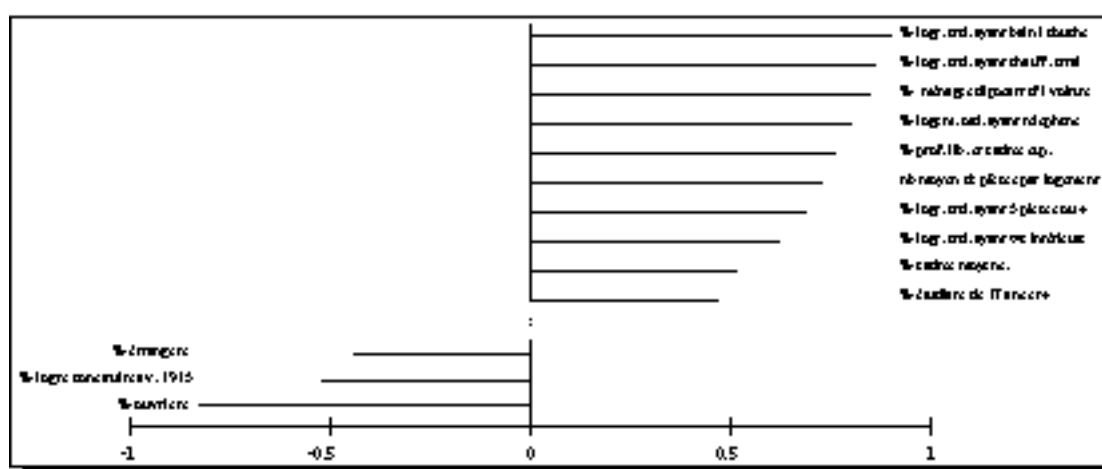
### 2.3.2.1. Confirmation de l'existence de nombreux logements vétustes en 1968

Le problème, à l'échelle de l'îlot, réside dans le manque de données disponibles lors du recensement<sup>2</sup>. Nous n'avons pu réunir que 33 variables pertinentes parmi lesquelles des données socio-économiques (8), deux variables seulement sur le statut minoritaire, des critères socio-familiaux (7) et enfin seize variables concernant le logement (confort résidentiel spacieux et technique, date de construction...). Nous remarquons ainsi une sur-représentation des caractéristiques des logements. Le nombre d'observations est de 526 îlots<sup>3</sup>, la variance expliquée cumulée de 50,25%.

#### 2.3.2.1.1. Des ouvriers et étrangers vivant dans des conditions inconfortables

Ce facteur assure à lui seul près de la moitié de la variance, soit plus de 22%<sup>4</sup>. Une légère dissymétrie se dégage des saturations, comme nous le constatons sur la figure 2.23.

Figure 2.23.A. - Saturations de la composante (1) éco-résidentielle — Strasbourg 1968



Les variables de logements, décrivant un confort résidentiel, sont prédominantes tandis que les données socio-économiques associées ne sont présentes que trois fois. Cependant la coupure reste franche entre une population aisée de cadres supérieurs vivant dans des habitations spacieuses, confortables, et une population ouvrière et étrangère, aux revenus modestes, se contentant de vieux appartements non rénovés, avec, on le suppose, un confort technique limité à cette période. Nous aurions pu ainsi appeler ce descriptif des saturations comme étant éco-

<sup>1</sup> Les résultats sans seuil sont placés en annexes 2.7, 2.8, 2.9 et 2.10 avec les cartes correspondantes.

<sup>2</sup> Sans parler de données manquantes pour certains îlots, huit en tout. L'I.N.S.E.E. ayant perdu les plans de 1968 sur Strasbourg, la correction des données manquantes ne pouvait s'effectuer faute de géoréférencement.

<sup>3</sup> Le nombre d'îlots pour l'analyse ici étudiée est de 411, c'est-à-dire que nous avons pris en considération tous les îlots supérieurs à 10 habitants. Les îlots inférieurs à la dizaine d'habitants sont représentés comme étant "vides ou assimilés" (cf. cartes et légende).

<sup>4</sup> Tous les facteurs ont relativement la même importance puisque les données sont standardisées. Les variances seront signalées tout de même pour des raisons logiques d'interprétation thématique.

ethnique. Cependant les données manquent pour caractériser pleinement les minorités étrangères : le terme d'éco-résidentiel paraît plus juste.

Si l'on observe la répartition spatiale de cette composante à partir des scores factoriels (figure 2.23.B), une première opposition apparaît immédiatement entre un hypercentre paupérisé et les secteurs de l'Orangerie et de la Neustadt, plus cossus. En effet, les logements de standing s'étalent au nord d'une ligne concrétisée par les avenues des Vosges, d'Alsace et de la Forêt-Noire et limités essentiellement par la rue Oberlin. Une concentration notable est marquée au sud de l'Orangerie, quelques rues du quartier belge tandis que, plus bas, la cité Spach bascule dans les scores négatifs. L'Esplanade, récemment construite, et quelques îlots du quartier des Villes Suisses, plus anciens (les logements datent des années 1930) se caractérisent eux aussi par une population aisée.

Par contre, les vieux quartiers comme la Krutenau, aux alentours de la place de Zurich et des Bains municipaux, ainsi que les abords est et nord-est des Hospices civils, suivent le mouvement contraire. Seuls les secteurs de la Manufacture des Tabacs et du Lycée Jean Rostand cassent cette homogénéité, du fait sans doute des logements de fonction ou des internats étudiants. Au niveau de l'hypercentre, les ouvriers se concentrent à la Petite France et aux îlots adjacents de la Grand-rue, de la rue des Juifs et des Hallebardes. Le quartier de la gare est également concerné.

Cette opposition conforte nos hypothèses, à savoir que **le centre-ville n'est pas encore touché par la gentrification dans les années 1960** ; il se trouve plutôt marqué par :

- soit un déplacement de la population vers les quartiers limitrophes récemment constitués. Il s'agit d'immeubles nouvellement construits (l'Esplanade notamment), sur des terrains acquis par la municipalité ; les habitants du centre s'y déploient, laissant en l'état les édifices centraux<sup>1</sup> ;
- soit une pérennité dans l'emplacement des bourgeois au niveau de l'Orangerie, des Contades, en rappelant que ces quartiers sont achevés tardivement par rapport au Plan Conrath<sup>2</sup> (1875-1880), essentiellement dans les années 1920<sup>3</sup>. De plus, ils ont été construits pour la nouvelle bourgeoisie allemande, surtout aux alentours de la place de la République qui était la nouvelle centralité de la capitale d'Alsace-Moselle. Ces résidences offrent un confort résidentiel inégalé jusque dans les années 1960, tant au niveau des normes sanitaires (chauffage central, salles d'eau...) que de la surface habitable, généralement grande.

<sup>1</sup> Rappelons que ce n'est qu'en 1972 que le centre historique et quelques îlots externes seront classés comme secteur sauvegardé, prouvant à partir de ce moment une certaine politique volontariste de restauration et/ou de réhabilitation.

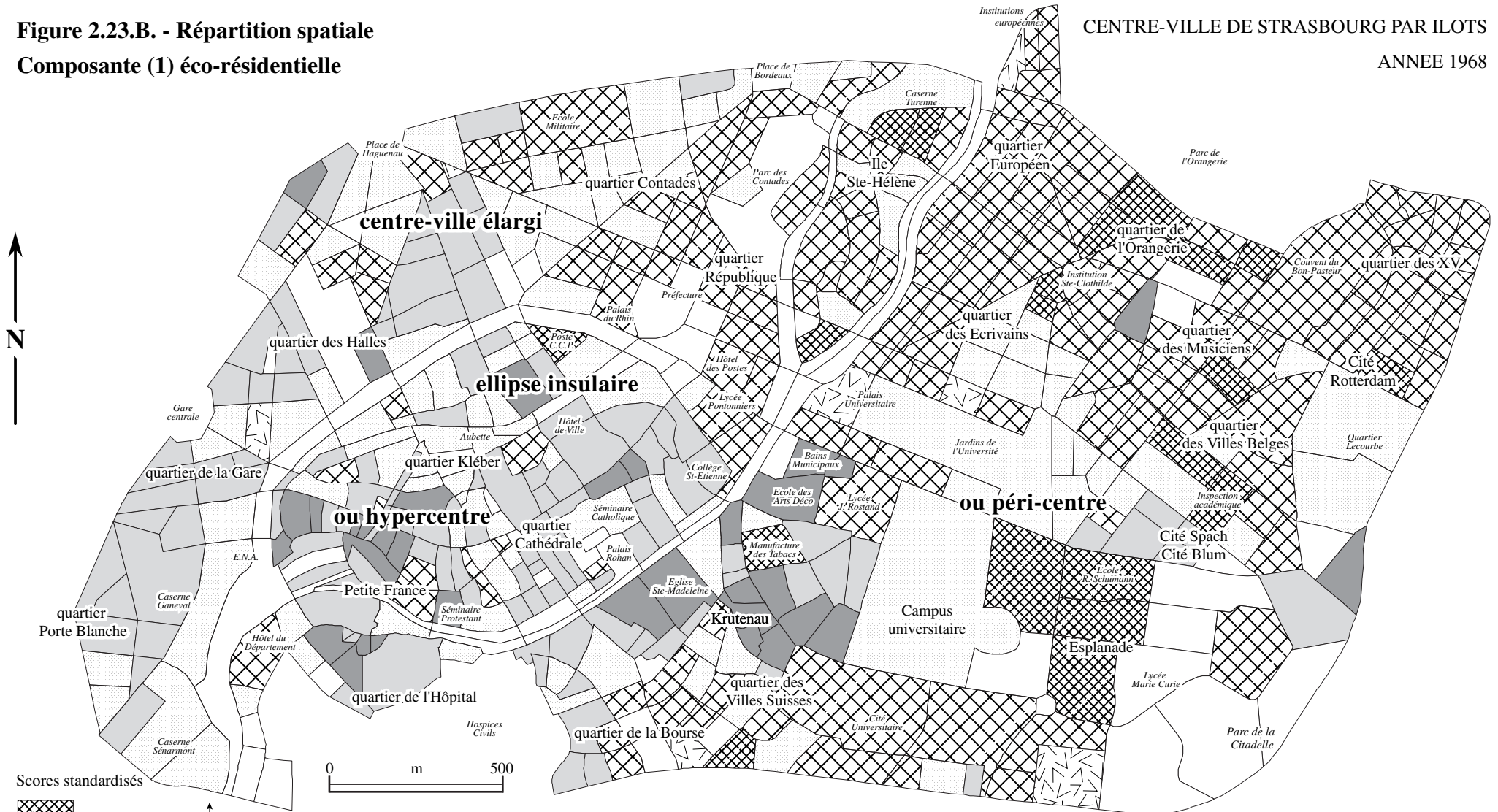
<sup>2</sup> Pour plus de détails, nous pouvons nous référer au livre et guide touristique de R. RECHT, J.-P. KLEIN et G. FOESSEL (1988, pp. 254 et suivantes).

<sup>3</sup> Voire après la deuxième guerre mondiale pour par exemple le quartier résidentiel, l'île Ste-Hélène, au nord de l'avenue d'Alsace

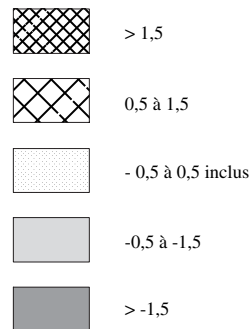
**Figure 2.23.B. - Répartition spatiale  
Composante (1) éco-résidentielle**

CENTRE-VILLE DE STRASBOURG PAR ILOTS

ANNEE 1968

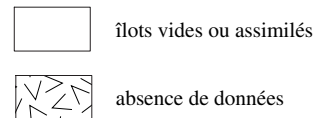


Scores standardisés



logements de standing, cadres supérieurs,  
professions libérales, cadres moyens, étudiants

logements construits avant 1915  
ouvriers, étrangers



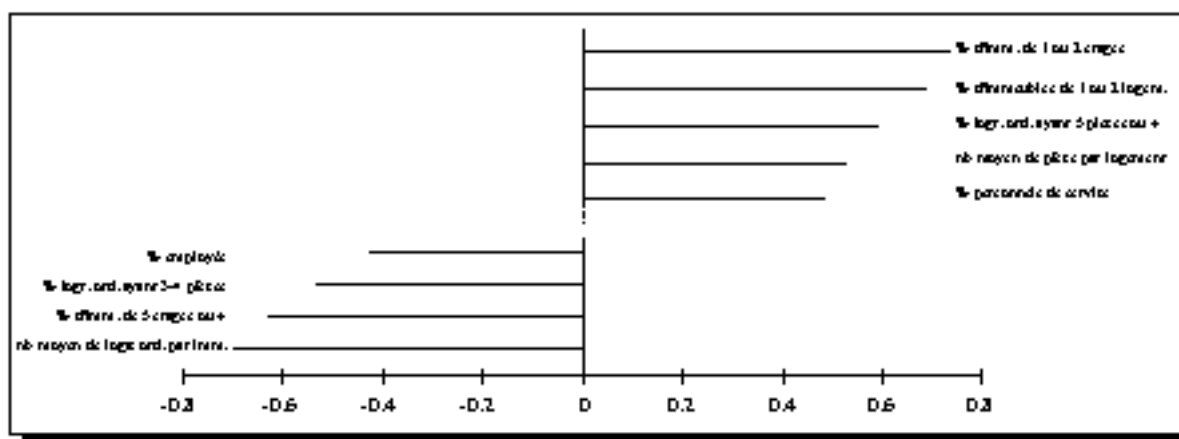
Carte réalisée par P. Gerber - 2000  
*Méthode* : analyse en composantes principales  
*Fond de carte* : Laboratoire Image et Ville  
*Adaptation du fond de carte* : P. Gerber  
*Source* : INSEE - Recensement 1968

Trois secteurs s'opposent pour simplifier : celui du centre historique ceinturé par l'Ill et le Fossé des-Faux-Remparts, celui de la Neustadt<sup>1</sup> et celui de l'Esplanade (bien que les logements, le cadre architectural soient différents). Cette distribution spatiale témoigne d'une stratégie résidentielle particulière concernant les cadres. En effet, M. PINCON et M. PINCON-CHARLOT n'hésitent pas à employer le terme de « ségrégation » lorsque des groupes sociaux « disposent des moyens, notamment financiers, de résider dans ce qu'il est convenu d'appeler les "beaux quartiers", et par là de se tenir à distance des catégories les plus modestes, voire des classes moyennes »<sup>2</sup>.

### 2.3.2.1.2. Une fine distinction des catégories socioprofessionnelles

La variance expliquée de cette composante tombe immédiatement à 11,92%. Les saturations caractérisent uniquement des données résidentielles et économiques (figure 2.24.A). En fin de compte, elles donnent des indications complémentaires à la première composante : au lieu d'accentuer les oppositions (riches versus pauvres), elle affine les distinctions entre diverses catégories socioprofessionnelles. Regardons la figure suivante reprenant en détail les valeurs explicites.

Figure 2.24.A. - Saturations de la composante (2) éco-résidentielle — Strasbourg 1968



Les saturations négatives représentent des logements plus ou moins grands situés dans des immeubles collectifs et récemment construits (nous pensons notamment aux H.L.M.) tandis que les valeurs positives concernent des maisons individuelles ou à deux logements, aux pièces nombreuses. Se superposent respectivement à ces données les employés, tendant à habiter dans des grands ensembles (nombre moyen de logements ordinaires par immeuble), et les personnels de service<sup>3</sup> suivant les professions libérales et autres cadres supérieurs.

<sup>1</sup> Cf. supra §2.2.1. pour l'analyse de la C.U.S. en 1968. La tendance des cadres se développe essentiellement dans les quartiers proches de l'Orangerie, à la Meinau et, dans une moindre mesure, dans l'ellipse insulaire. Les ouvriers se concentrent uniquement, pour les quartiers centraux, à St-Guillaume et à la Petite France. Or le choix de l'échelle de l'îlot se révèle plus judicieux car nous nous apercevons que l'ellipse insulaire a largement une orientation ouvrière.

<sup>2</sup> PINCON M. et PINCON-CHARLOT M. In BONVALET C., FRIBOURG A.-M. (1990, p. 385).

<sup>3</sup> Cette catégorie de C.S.P. n'est plus présente dans les recensements suivants ; elle inclut les gens de maison, femmes de ménages et autres personnels de service. Ces personnes sont souvent affectées aux tâches domestiques et autres de la bourgeoisie.

Cette dichotomie de type de logements se répercute cartographiquement (figure 2.24.B page suivante). Alors que le premier facteur englobe dans les scores positifs aussi bien les villas du Conseil des XV que les immeubles collectifs de l'Esplanade, cette composante différencie, entre autres, ces deux quartiers. En effet, nous retrouvons les maisons cossues construites lors de l'époque allemande et/ou postérieurement, situées entre l'Aar et l'Ill (île Ste-Hélène) et au pourtour de l'Orangerie. Quelques îlots se dispersent encore dans la Grande Ile à la Petite France, au nord de la place Kléber et autour de la place Broglie en se prolongeant jusqu'à la place de la République. Ces îlots se situent souvent autour soit d'édifices religieux<sup>1</sup>, soit de centres de services<sup>2</sup>. Certains secteurs de la Krutenau connaissent également ces types d'immeuble, principalement aux emplacements de la Manufacture de Tabac, les Bains municipaux ou encore l'Ecole des Arts Décoratifs.

Le quartier des Villes Suisses adjacent, l'Esplanade, les cités Rotterdam et Spach, avec un prolongement qui suit le boulevard d'Anvers, se démarquent en raison des scores factoriels négatifs. Quelques îlots épars s'échelonnent, notamment le long de la rue de la Division Leclerc, au niveau de la place des Halles<sup>3</sup>, de la rue Sellénick et de la place St-Etienne. Le quartier de la gare n'est touché ni par les tendances positives, ni par leurs opposées.

Ces différences témoignent de plusieurs éléments. Premièrement, le centre strasbourgeois a connu plusieurs étapes distinctes de construction, avec l'édification d'une part des immeubles villas ou hôtels particuliers<sup>4</sup> datant des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles, et d'autre part de grands immeubles collectifs dans les années 1920 et après la deuxième guerre mondiale. Deuxièmement, cette différenciation des constructions reflète les choix récents de personnes venant habiter le centre en fonction des contraintes socio-économiques : choisir un appartement neuf et peu cher, de préférence à un logement paupérisé de l'hypercentre, non rénové, n'offrant guère de confort. Il est intéressant de noter que, par rapport au contexte socio-économique, les employés commencent à être demandés, autant par les industries que par les services qui sont en plein développement à cette époque<sup>5</sup>. Enfin, dernier élément, ce facteur permet de dégager une structure de différenciation claire et nette entre **l'émergence de ménages solvables (les employés) qui investissent les immeubles récents — mais de facture relativement modeste — pourvus de tout le confort résidentiel technique, et les classes (archéo)bourgeoises qui ne se préoccupent guère de ces considérations, sachant qu'elles cumulent déjà confort technique et spacieux.**

---

<sup>1</sup> Il s'agit par exemple des églises Ste-Madeleine ou St-Guillaume à la Krutenau, St-Thomas proche de la Petite France, St-Pierre Le Jeune au nord de la place Kléber, l'église St-Mathieu au bout de l'avenue de la Forêt-Noire.

<sup>2</sup> L'Hôtel des Postes et la Bibliothèque Nationale sur la place de la République, l'Opéra et l'Hôtel de Ville ceinturant la place Broglie...

<sup>3</sup> Qui n'était pas encore édifiée à cette époque mais en cours de construction. Elle sera inaugurée en 1979.

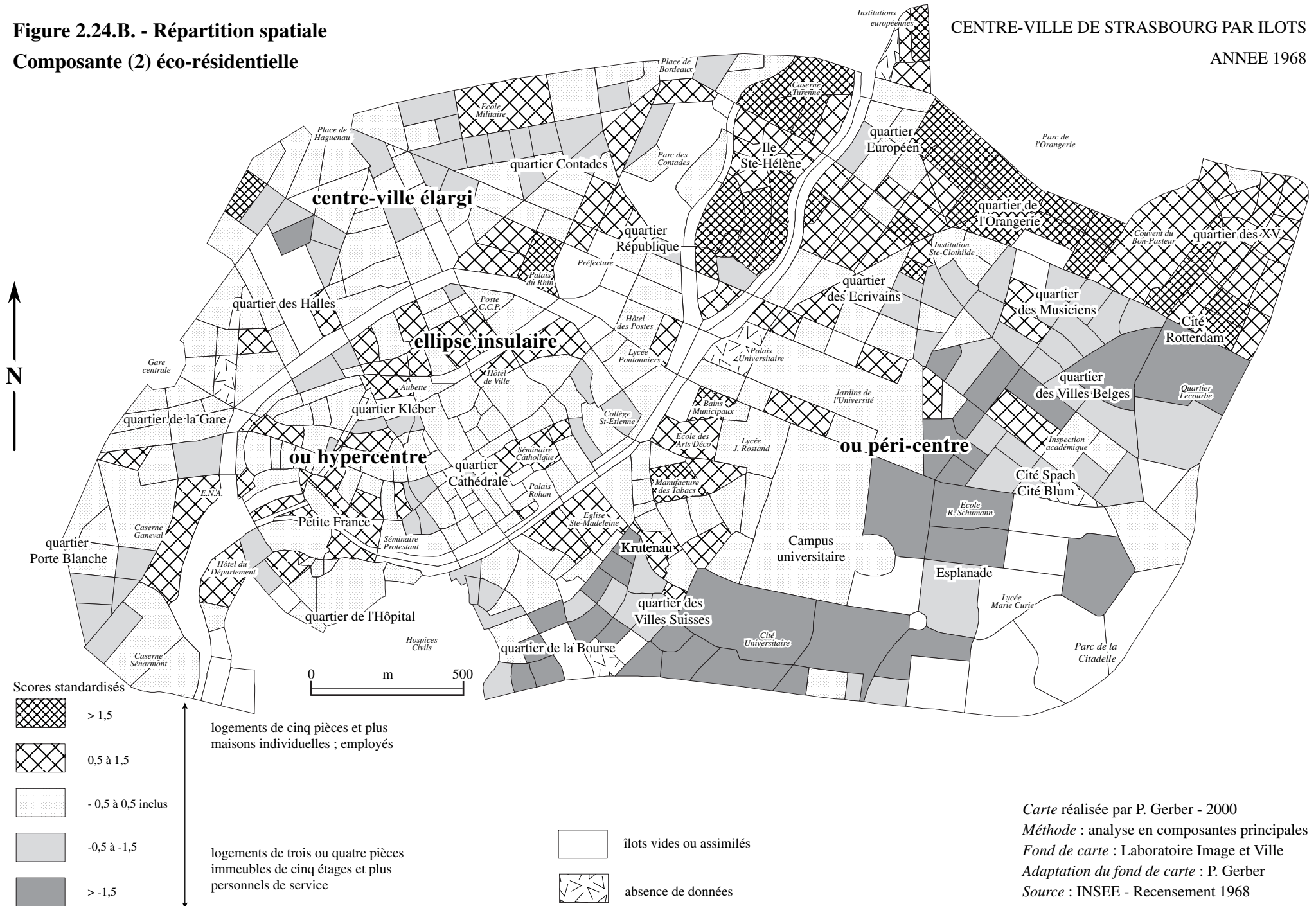
<sup>4</sup> Entre-temps transformés pour la plupart en appartements, mais offrant toujours un standing certain.

<sup>5</sup> Les employés passent de 2 536 milliers en 1954 à 5 362 en 1975, soit plus du double en 20 ans sur notre zone d'étude.

**Figure 2.24.B. - Répartition spatiale**  
**Composante (2) éco-résidentielle**

CENTRE-VILLE DE STRASBOURG PAR ILOTS

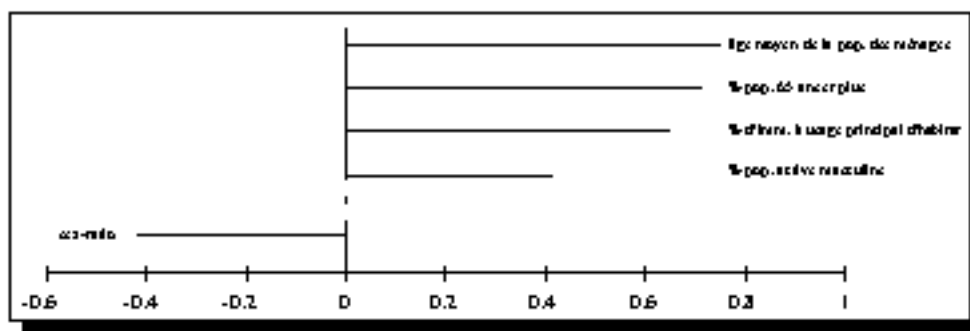
ANNEE 1968



### 2.3.2.1.3. Une interprétation délicate d'un facteur de cycle de vie

La variance de ce troisième facteur (figure 2.25.A.) atteint 8,05%. Les saturations mêlent à nouveau des données de type résidentiel avec des critères d'âge. Les plus importantes s'avèrent l'âge moyen de la population des ménages et le pourcentage de la population de plus de 65 ans, dépassant tous deux les 0,7. Ces valeurs positives s'associent à une variable socio-économique générale, la population active masculine. L'opposition reste faible : une valeur négative arrive à peine à -0,45, le sex-ratio renforçant le déséquilibre entre les hommes et les femmes.

Figure 2.25.A. - Saturations de la composante (3) socio-familiale — Strasbourg 1968



Certains secteurs caractéristiques (figure 2.25.B) ressortent comme le lycée J. Rostand, le lycée International des Pontonniers ou Lucie Berger, le collège St-Etienne, le foyer de l'E.N.S.A.I.S.<sup>1</sup> de la rue de la Somme, les cités universitaires du boulevard de la Victoire et de la rue du Jura (Paul Appel), le campus universitaire de l'Esplanade, les Séminaires protestant (rue St-Thomas) et catholique (rue des Frères), tous bénéficiant de logements de type internat. Ces résidences réservées aux étudiants étaient (ou sont) en général non mixtes, expliquant, du moins partiellement, le phénomène du sex-ratio. Le Couvent Bon Pasteur et trois îlots aux alentours du sud-est de l'Orangerie, l'Institution Ste-Clothilde dans le quartier des Ecrivains, l'Ecole Militaire et deux îlots adjacents, la caserne Ganeval proche de la gare et le quartier nord de la place Broglie, caractérisée essentiellement par des bâtiments administratifs, se joignent à ces scores négatifs. Ces derniers s'implantent dans des îlots précis, ne concentrant guère de personnes âgées ni de population active.

A l'opposé, les scores positifs se situent en majorité autour des places de Haguenau et de la Gare, dans le quartier des Villes Suisses et incluent quelques îlots de la Krutenau. Nous remontons vers le nord-est pour atteindre la cité Spach, le quartier des Musiciens, la place Ungerer (entre l'Aar et l'III) et certains îlots du quartier des XV. Les scores extrêmes restent très faibles (six en tout) et disséminés dans les secteurs cités. L'ellipse insulaire est concernée modérément par une population âgée, se retrouvant juste le long du Séminaire catholique, légèrement autour des places Kléber et Broglie, et le long de la rue de la Division Leclerc. Nous retrouvons donc des bâtiments relativement récents, de l'entre-deux-guerres ou de l'époque allemande (pour la Neustadt) occupés par une population vieillissante.

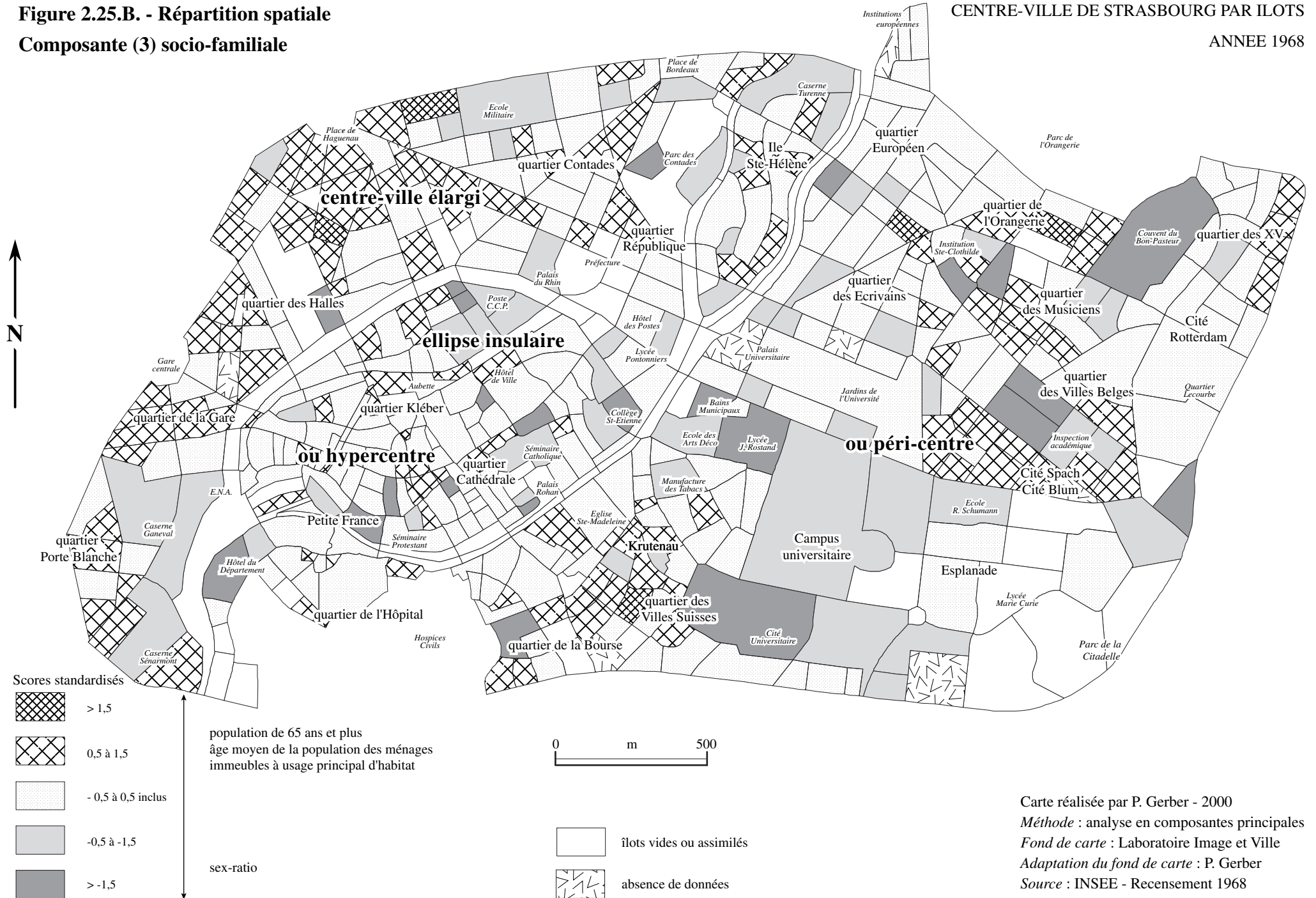
<sup>1</sup> Ecole Nationale des Sciences de l'Art et de l'Industrie de Strasbourg.



**Figure 2.25.B. - Répartition spatiale**  
**Composante (3) socio-familiale**

CENTRE-VILLE DE STRASBOURG PAR ILOTS

ANNEE 1968



Carte réalisée par P. Gerber - 2000  
 Méthode : analyse en composantes principales  
 Fond de carte : Laboratoire Image et Ville  
 Adaptation du fond de carte : P. Gerber  
 Source : INSEE - Recensement 1968

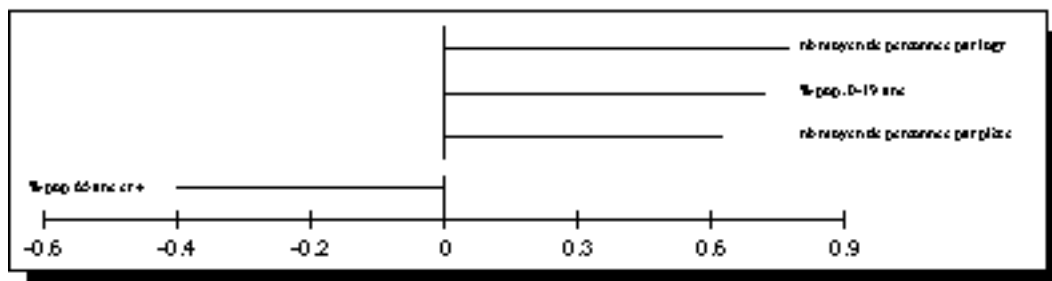


Une position auréolaire classique centre-périphérie de l'agglomération strasbourgeoise s'affirme encore : en 1968 domine la population âgée dans le centre, tandis que la population jeune et les familles jeunes avec enfants se retrouvent soit en lointaine périphérie, dans les nouveaux grands ensembles du Neuhof ou de Cronembourg par exemple, soit dans les H.L.M. qui longent les bassins extérieurs délimitant notre zone d'étude centrale. Cette carte (figure 2.25.B) offre simultanément plus de détails dans la répartition spatiale et donne une sensation d'homogénéité dans la distribution des personnes en fin de cycle de vie.

#### 2.3.2.1.4. Retraités versus jeune population

La dernière composante (figure 2.26.A) n'atteint que 7,80% de la variance totale, ce qui reste relativement faible. Nous la prenons tout de même en compte car elle complète parfaitement le troisième facteur étudié auparavant.

Figure 2.26.A. - Saturations de la composante (4) de cycle de vie — Strasbourg 1968



Les valeurs positives de saturation sont constituées par une population de 0-19 ans. En fin de compte, cette population jeune se caractérise de deux manières possibles :

- soit les 0-19 ans sont des enfants à charge qui habitent ensemble avec leurs parents. Ces derniers ont une situation économique moyenne, voire modeste<sup>1</sup> où, dans la majorité des cas, seul l'homme travaille, la femme restant au foyer ;
- soit cette jeune population loge en internat mais reste encore dépendante financièrement des parents.

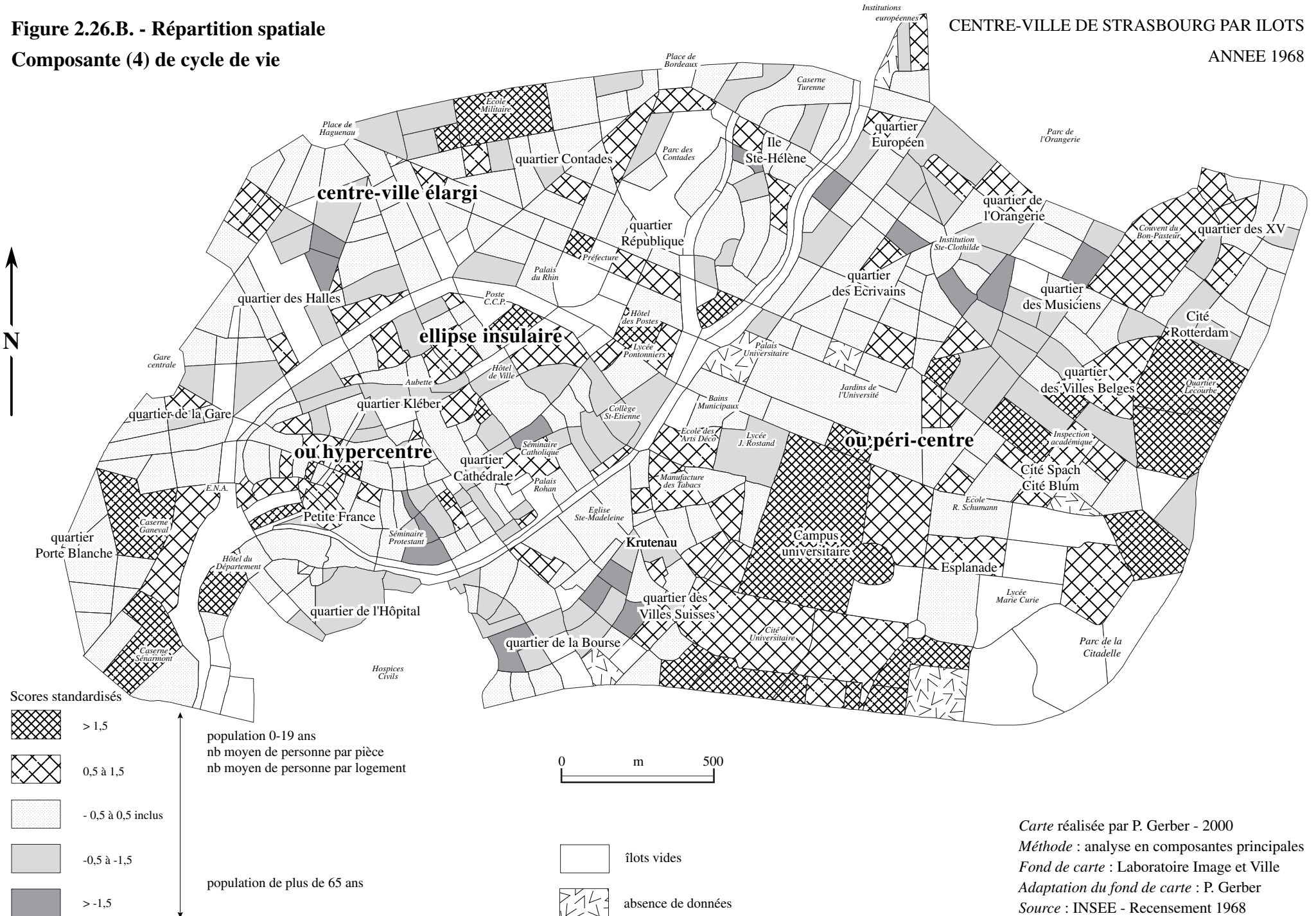
A partir de la répartition spatiale des scores de ce facteur, nous retrouvons (figure 2.26.B) les populations jeunes, actives et modestes dans les grands ensembles récemment construits comme la cité Rotterdam, la cité Spach, l'Esplanade, le quartier des Villes Belges. L'ellipse est également concernée : le quartier de la Petite France limitée par la Grand-rue, des îlots épars englobant quelques bâtiments administratifs (le Séminaire catholique, la Banque de France, le Théâtre municipal). D'autres édifices de ce type présentent ces scores, tels le Couvent du Bon Pasteur, la Caserne de gendarmerie, l'École militaire. Ces cas mis à part, **l'échelle de l'îlot ne conforte pas les remarques des travaux effectués à partir du quartier. La comparaison souffre cependant de données incomplètes, tant au niveau spatial que thématique.**

<sup>1</sup> La saturation positive qui suit, bien que ne dépassant pas les 0.4, associe la variable des ouvriers.

**Figure 2.26.B. - Répartition spatiale**  
**Composante (4) de cycle de vie**

CENTRE-VILLE DE STRASBOURG PAR ILOTS

ANNEE 1968



Carte réalisée par P. Gerber - 2000  
 Méthode : analyse en composantes principales  
 Fond de carte : Laboratoire Image et Ville  
 Adaptation du fond de carte : P. Gerber  
 Source : INSEE - Recensement 1968

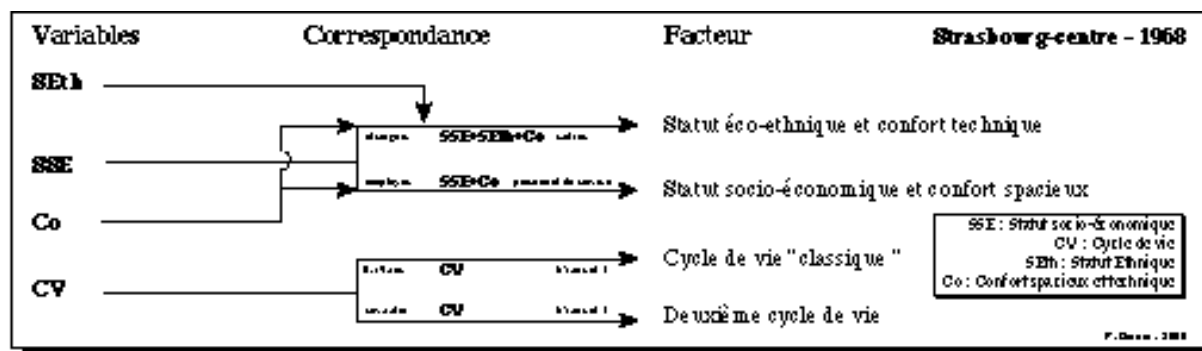
La population des 65 ans et plus se retrouve souvent dans les secteurs équivalents à ceux du troisième facteur, notamment le quartier des Musiciens, la cité des Villes Suisses, les îlots entre les Halles et la place de Haguenau. Viennent s'y ajouter les alentours des Hospices civils et surtout, dans la partie insulaire, le quartier de la rue de la Division Leclerc. Nous progressons au sud le long de la rue du Vieux Marché aux Vins jusqu'à la place Broglie, la rue du Marché aux Poissons pour bifurquer dans les rues les plus vieilles de Strasbourg, des Hallebardes et des Juifs. Enfin, en descendant, nous atteignons la rue des Frères pour arriver à la place St-Etienne.

La différence entre le troisième et le dernier facteur semble *a priori* relativement faible. Toutefois, la répartition spatiale des personnes âgées se modifie, le centre historique n'étant plus aussi sensible à cette caractéristique.

#### 2.3.2.1.5. L'absence évidente de gentrification en 1968

Les quatre composantes ainsi définies se résument à deux catégories essentielles : **socio-familiale** et **socio-économique**<sup>1</sup>. Le confort, par l'intermédiaire des variables résidentielles, reste omniprésent dans toute la structuration factorielle, notamment au sein des facteurs socio-économiques, comme nous pouvons le constater dans la figure 2.27.A. Les modèles classiques de l'E.U.F. s'y retrouvent, mais partiellement : les diversifications inter et intra-facteurs ne sont pas aussi franches que lors de l'analyse sur l'ensemble de la C.U.S. où les données I.N.S.E.E. étaient plus nombreuses. La répartition déséquilibrée entre les variables renforce le caractère résidentiel des composantes et complète de la sorte la structuration socio-spatiale du centre strasbourgeois.

Figure 2.27.A. - Compositions factorielles — Strasbourg-centre 1968



Aussi, l'un après l'autre, les facteurs enrichissent et complètent la vision générale de cette organisation du centre de la ville. En passant du premier au deuxième facteur par exemple, l'opposition Ile centrale/Neustadt ne demeure plus aussi flagrante, se complexifie sensiblement et nécessite alors une bonne connaissance du terrain. En outre, la précision du découpage affine nos conclusions. L'association forte entre les données socio-économiques et le confort démontre l'importance :

- d'un confort technique et spacieux réservé aux quartiers de la Neustadt, sans pour autant dénoter une homogénéité globale à l'échelle de l'îlot ;
- d'un confort technique certes, mais moins spacieux dans les H.L.M. ;

<sup>1</sup> Aucun statut de ségrégation ethnique n'arrive à se dégager de l'ensemble des variables explicatives.

- d'un inconfort dans les vieilles habitations de l'ellipse insulaire, réservées aux ouvriers et/ou aux étrangers.

La corrélation entre les groupes socioprofessionnels et le degré de confort est nettement perceptible pour ce recensement. Pourtant, nous ne remarquons pas encore de gentrification concernant l'ellipse insulaire, bien que certaines rénovations aient eu lieu. Ceci montre l'importance des divers critères du confort technique accompagnant les différenciations des classes sociales. En outre, la classification (figure 2.27.B) apporte un complément à l'explication de l'examen du processus<sup>1</sup>. Des secteurs ressortent nettement de l'analyse et corroborent les affirmations réalisées jusqu'ici. En effet, **la ville wilhelminienne et l'île centrale s'opposent nettement** : les cadres supérieurs occupent la première, notamment l'île Ste-Hélène, le quartier des XV et le pourtour des parcs République et Contades, tandis que les ouvriers et étrangers<sup>2</sup>, dans une moindre mesure toutefois, se situent dans la seconde. Cependant, quelques îlots sur un axe sud-est nord-ouest, le long des rues de la Division Leclerc et du 22 Novembre, contiennent des personnes de 60 ans et plus, des logements de 3/4 pièces. Cette configuration rappelle les travaux des Grandes percées effectuées dans les années 1910 à 1930, où nombre de personnes ont été déplacées<sup>3</sup>. Une population âgée se retrouve également dans le quartier des Villes Suisses et de la Krutenau, dans le quartier des Musiciens, au sud de la rue d'Obernai (proche de la Gare) et entre la place de Haguenau et la rue Oberlin. Les quartiers sont pourvus tout autant d'immeubles construits durant l'entre-deux-guerres que d'autres résidences édifiées auparavant et ayant subi des rénovations au cours des années 60. Un autre groupe se détache par rapport à l'époque de construction : la classe des logements de 3/4 pièces ; elle se situe surtout dans les lieux occupés par les H.L.M., comme par exemple la rue du Jura, la rue Spielmann, le nord du rond-point de l'Esplanade et la rue d'Upsal, proche de la cité Rotterdam.

Le dernier groupe rassemble les îlots administratifs qui ressortent dans le dernier facteur, à savoir une population jeune couplée à des variables de surpopulation. Ces zones correspondent généralement à des bâtiments administratifs comme l'ouest de l'Esplanade, le lycée Jean Rostand, les Séminaires catholique et protestant... Ces parcelles, guère nombreuses (une cinquantaine, contre plus de 140 pour la classe 2), ressortent pourtant nettement.

L'analyse factorielle de 1982 permettra sûrement d'aller plus loin dans la compréhension du confort résidentiel et de son emprise sur la gentrification, tout en sachant que la comparaison, pour des raisons techniques, n'est pas encore possible statistiquement car les données ne peuvent encore s'accorder entre les recensements.

---

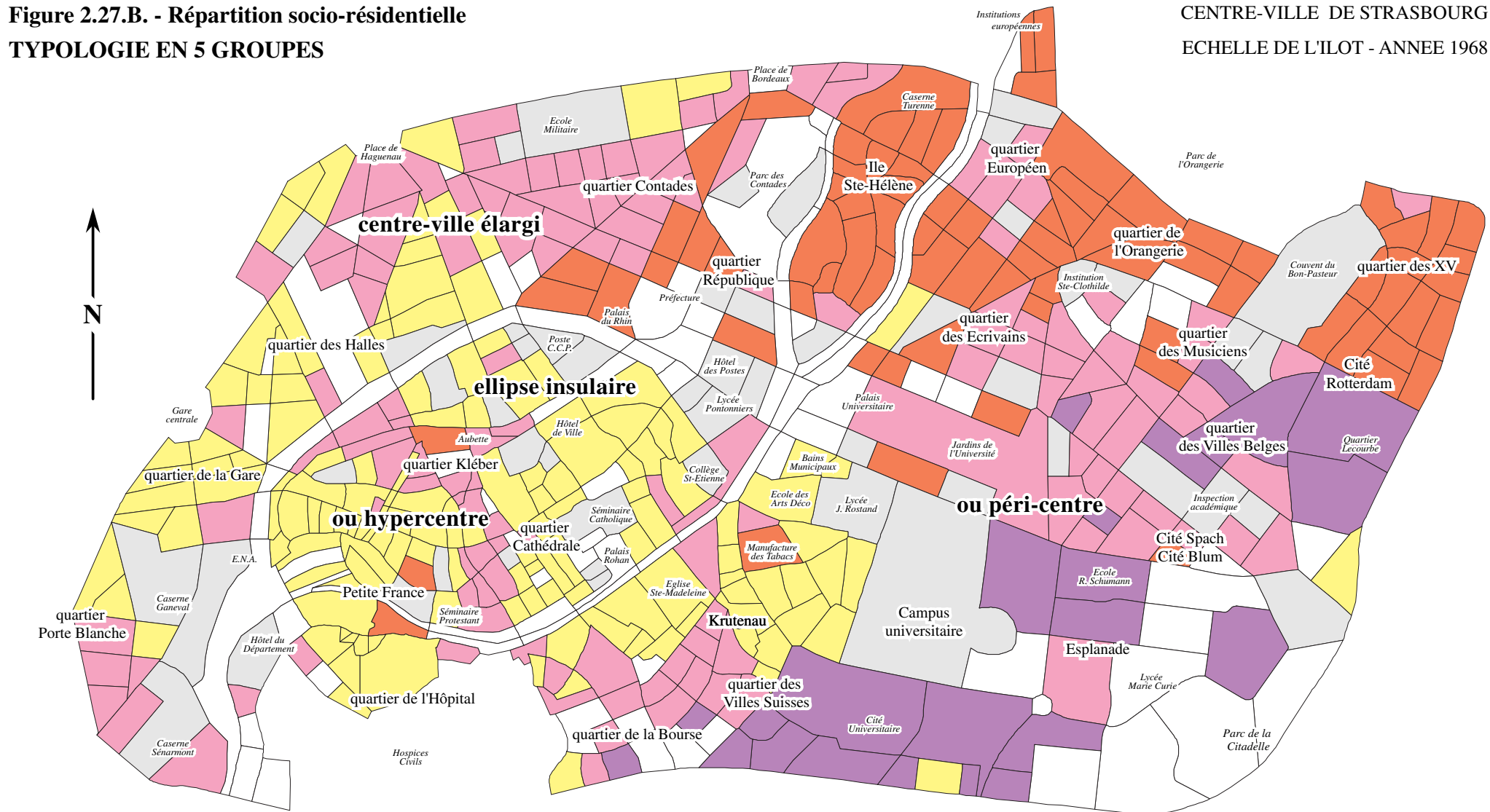
<sup>1</sup> Après plusieurs essais au niveau du découpage des groupes, une séparation en cinq groupes a été retenue.

<sup>2</sup> Nous regrettons qu'aucune variable socio-ethnique ne se soit franchement dégagée de l'étude. Il est vrai que seuls deux caractères représentent ces populations. Pourtant, lorsque nous comparons les cartes dont le quartier est l'unité, la tendance étrangère couvre toute notre zone d'étude où deux facteurs socio-ethniques structurent pleinement la configuration générale.

<sup>3</sup> Notamment dans la cité du Stockfeld ou Louis Loucheur.

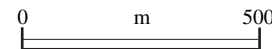
**Figure 2.27.B. - Répartition socio-résidentielle  
 TYPOLOGIE EN 5 GROUPES**

CENTRE-VILLE DE STRASBOURG  
 ECHELLE DE L'ÎLOT - ANNEE 1968



- Tendances**
- zones de population 0-19 ans  
 nombres moyens de personnes par pièce et par logement
  - zones de logements construits avant 1915  
 tendance ouvrière et étrangère
  - zones de ménages de 60 ans et plus  
 zones de logements de 3-4 pièces

- Tendances**
- zones d'immeubles de 5 étages et plus  
 et de logements de 3-4 pièces
  - zones de maisons individuelles  
 et de cadres supérieurs
  - îlots vides ou assimilés  
 et îlots hors étude



*Méthodes* : classification hiérarchique ascendante  
 et analyse discriminante (logiciel SPSS)  
*Fond de carte* : Laboratoire Image et Ville  
 Adaptation du fond de carte : P. Gerber (logiciel Arc-Info)  
*Source des données* : INSEE - Recensement 1968  
*Auteur* : P. Gerber - 2000



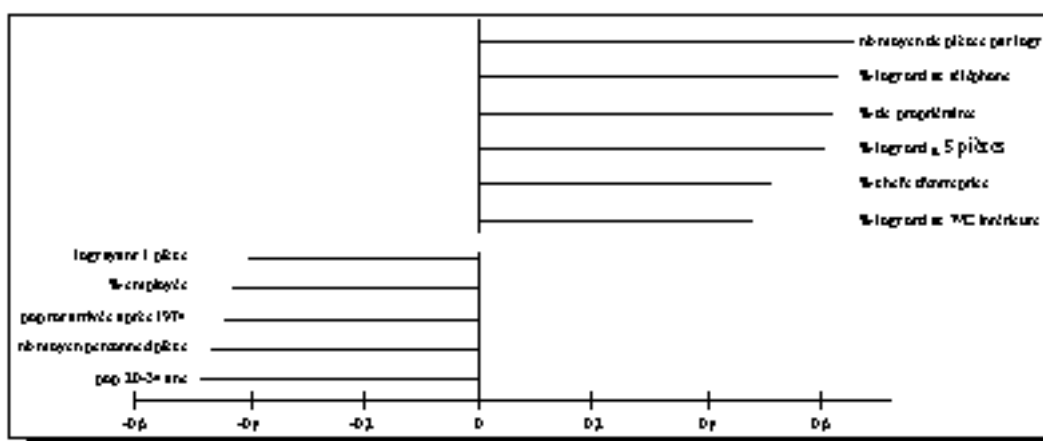
### 2.3.2.2. Strasbourg-centre en 1982

Les variables de 1982 sont déjà différentes en nombre : ce dernier augmente sensiblement, atteignant 44 et permet de saisir un plus large éventail de caractéristiques. Les données se répartissent mieux entre les critères socio-économiques (14) et les variables socio-résidentielles (16). Le statut minoritaire n'a hélas que trois éléments, les données socio-familiales atteignent presque la dizaine. Au niveau des résultats, on note que la variance totale a baissé par rapport à 1968 : elle se retrouve à 36,01%<sup>1</sup>.

#### 2.3.2.2.1. Des employés opposés aux artisans et chefs d'entreprise

Ce premier facteur s'apparente légèrement à la première composante du recensement de 1968, mais ne prenant en compte que 10,6% de la variance. En voici les saturations, présentées dans la figure suivante.

Figure 2.28.A. - Saturations de la composante (1) économique et résidentielle - Strasbourg 1982



Comptabilisant deux variables socio-économiques, les saturations reflètent une opposition semblable, *a priori*, au premier facteur de 1968 : les chefs d'entreprise et employeurs occupent les logements spacieux, tout confort<sup>2</sup>. A l'opposé, les employés, pour la plupart arrivés depuis huit ans au plus, se contentent de loger dans de petits appartements de une pièce, deux tout au plus. Il s'agit d'une population jeune, active, installée depuis peu : ses saturations ne correspondent plus à la même structure qu'en 1968. Les modes d'habiter ont changé durant la période intercensitaire, quoiqu'il faille se garder de conclusions et de comparaisons hâtives. Dans tous les cas, l'opposition se joue essentiellement au niveau résidentiel. De plus, une donnée socio-familiale s'insinue dans les saturations négatives, donnant à ce facteur une connotation correspondant à un cycle de vie : une population jeune s'est installée dans le centre strasbourgeois, alors que la population centrale a tendance à ne pas se renouveler lorsque nous comparons le recensement précédent.

<sup>1</sup> Sans doute en raison du choix concernant un seuil prenant en compte les îlots supérieurs à 8 habitants. Nous partons d'un fond de carte de 622 îlots en tout (seulement 526 en 1968), dont 472 considérés comme "non vides". Les cartes sans seuils ont au total 482 unités spatiales utilisées, ce qui fait une différence de 10 unités. Les changements sont donc faibles : la variance cumulée n'augmente que de 0,6% après retraitement de ces 10 îlots (cf. annexe 2.8 pour les résultats et les cartes). Mais cette opération permet une meilleure lisibilité spatiale.

<sup>2</sup> Les variables des logements ayant le chauffage et une salle d'eau suivent immédiatement après mais ne sont pas représentées parce que les saturations ne dépassent pas 0,4.

La répartition spatiale (figure 2.28.B) donne plusieurs groupes distincts pour la catégorie aisée :

- le nord-est du centre-ville, partant de l'avenue de la Paix, ceinturée par le nord des avenues des Vosges, d'Alsace et de la Forêt-noire, regroupe essentiellement les logements des classes supérieures ; les scores élevés se situent entre l'Aar et l'Ill, au conseil des XV et au sud du parc de l'Orangerie. L'Institution Ste-Clotilde, dans le cœur du quartier des Ecrivains, casse cette homogénéité par ses scores négatifs ;
- un autre ensemble se dessine à l'Esplanade, à l'est du campus universitaire<sup>1</sup>, autour du rond-point de l'Esplanade jusqu'à la place de Kehl, stoppé à l'ouest par la rue de Palerme ;
- restent des îlots isolés qui se situent dans le quartier des Villes Suisses, à la manufacture de Tabac, le long de la place de l'Université. Ils s'éparpillent également dans l'ellipse : au sud de la place Kléber, à l'ouest de la place Gutenberg, avec deux îlots esseulés à l'église St-Pierre Le Vieux. D'autres se profilent aux alentours de la place du faubourg de Pierre, les rues du Travail et de la Toussaint.

La position des employés et de la population des 20-34 ans est plus compacte. La répartition comprend notamment la cité Spach, le foyer de l'E.N.S.A.I.S. plus au nord, la Krutenau du côté de la place Ste-Madeleine, les Bains municipaux et la place du Foin en passant par quelques rues du secteur des Villes Suisses, le campus et la cité universitaires, les pourtours de la gare centrale et la caserne Senarmont. D'autres îlots de l'hypercentre, proches du collège St-Etienne ou de la rue des Juifs et des Hallebardes, sont encore concernés. La Grand-rue et la Petite France concentrent les scores extrêmes.

Ainsi le clivage entre l'ellipse et la Neustadt se retrouve ; cependant les îlots neutres (compris entre des scores de -0,5 et 0,5) deviennent de plus en plus nombreux, tant au niveau du cœur historique de Strasbourg que de la ville wilhelminienne, notamment entre le Palais Universitaire et le quartier des Ecrivains. La répartition de la classe bourgeoise se stabilise, voire perd du terrain dans la Neustadt.

De même la Krutenau connaît des scores intermédiaires ; en effet, en se référant à la rénovation de la fin des années 1960, ce quartier fut un des premiers concernés par ce type d'opérations, nonobstant parfois les mesures dues aux réhabilitations qui interviennent cependant encore sporadiquement à cette époque : « *Certes elles permettent de conserver sur place des populations, mais le répit est de courte durée : [...] l'expérience montre que 10 ans après le début de l'opération 80% des logements conventionnés ne sont plus occupés par une population d'origine locale.* »<sup>2</sup> Sans parler du fait que ces logements conventionnés ne représentent en réalité que 15% du parc de la Krutenau. Le résultat réside dans l'amélioration du confort technique du bâti, ce qui coïncide avec le début d'une désertification des couches populaires.

<sup>1</sup> Le découpage du campus diffère totalement de 1968. Il est coupé en quatre parties qui ne tiennent pas compte, par exemple, de la division du bâtiment de la faculté de droit.

<sup>2</sup> BADARIOTTI D. (1996, p. 60).



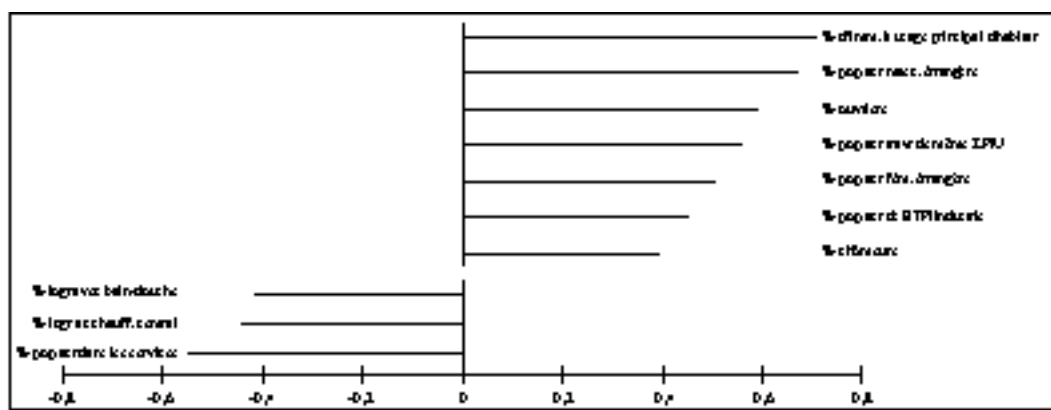
*Figure 2.28.B. - Répartition de la composante (1) éco-résidentielle - Strasbourg 1982*

Les îlots de la Petite France, quant à eux, ne sont pas encore très touchés par ce type d'opération. En outre, il convient de remarquer que l'opposition concerne classes aisées et employés. Ces derniers représentent des ménages solvables — en général au bas de l'échelle des revenus il est vrai. Cela signifie qu'il existe une amélioration sensible des conditions de vie de la plupart des ménages, tout en sachant que l'on retrouve une dichotomie entre une population bourgeoise se polarisant au niveau de la Neustadt, et une classe sociale aux revenus limités qui investit le centre-ville dans de petits appartements disponibles. La logique résidentielle reste différente, les uns cumulant confort technique et résidentiel, les autres bénéficiant uniquement du confort technique.

#### 2.3.2.2.2. Le facteur éco-ethnique

La variance atteint encore 9,54%, ce qui ne représente pas une forte baisse. En observant les saturations et leurs tendances, on constate que la composante ethnique se couple avec des caractéristiques économiques non négligeables comme la population active dans le bâtiment et les travaux publics, l'industrie, les chômeurs. Elle s'oppose aux cols blancs des services, comme nous le montre la figure 2.29.A.

Figure 2.29.A. - Saturations de la composante éco-ethnique - Strasbourg 1982



Les catégories socioprofessionnelles disparaissent au profit des secteurs d'activité comme le bâtiment et travaux publics ou encore les services, le tout associé à des données résidentielles. Les particularités ethniques prédominent nettement les variables opposées. Les étrangers restent dans un contexte économique délicat puisqu'ils sont associés aux chômeurs.

A nouveau, la tendance générale se retrouve au travers d'une dichotomie de l'hypercentre et de la Neustadt (figure 2.29.B). Une population étrangère occupe largement le premier, alors que les quartiers de l'Orangerie, les Contades, donnent des scores opposés (sans pour autant être extrêmes). L'île Ste-Hélène se démarque avec une majorité de personnes travaillant dans les services, de même que certains îlots du Conseil des XV et quelques autres répartis pêle-mêle dans les quartiers des Ecrivains et des Musiciens. Notons une concentration au niveau de l'Institution Ste-Clothilde, dans la rue de la Somme. D'autres parcelles ressortent encore autour des bâtiments administratifs comme le Palais universitaire et le campus ; les lycées J. Rostand, Marie Curie (rue Leicester, à l'Esplanade), J. Geiler — l'îlot isolé de la Krutenau —, St-Etienne et International. Les C.C.P. au nord de la place Broglie et le Palais du Rhin partagent les mêmes valeurs.

*Figure 2.29.B. - Répartition de la composante (2) éco-ethnique — Strasbourg 1982*

Les secteurs militaires et religieux connaissent également des scores négatifs : le quartier Lecourbe, l'Ecole Militaire, les Casernes Ganeval, Senarmont (sud sud-est de la gare) et Turenne (nord de l'île Ste-Hélène), les Séminaires protestant et catholique. Restent certains îlots disséminés autour de quelques places (Cathédrale, Marché Neuf, M<sup>al</sup> de Lattre de Tassigny).

**Trois groupes spatiaux ressortent indéniablement de cette composante étrangère :**

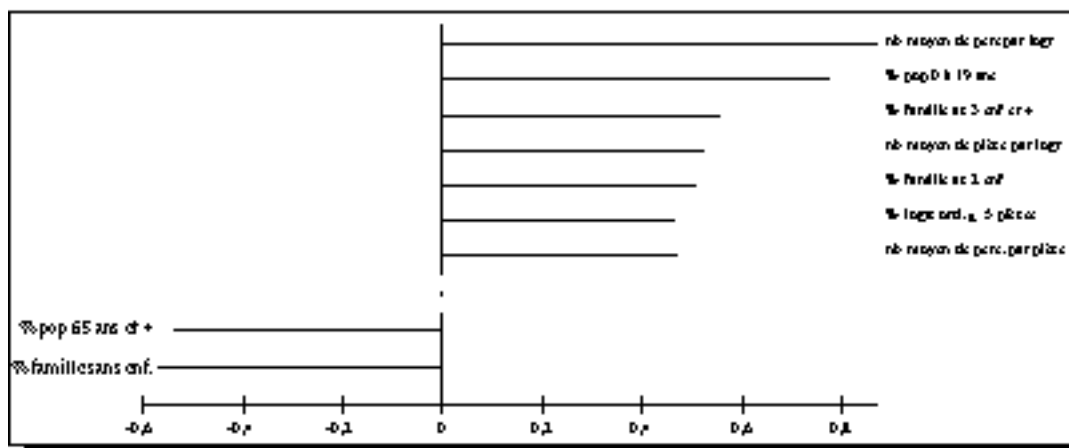
- la Grande Ile, notamment la moitié ouest de la Petite France, le long de la Grand-rue et de la rue du 22 Novembre ;
- la Krutenau, avec une pénétrante de l'Esplanade par la cité P. Appel, et un large quartier de la gare qui se prolonge vers les quais Kléber et Sturm ;
- la cité Spach, des îlots répartis dans la Neustadt, au sud de la gare et la rue Spielmann (aux abords est des Hospices civils).

La plupart des habitations de ces quartiers sont vétustes, mal entretenues. La Krutenau ou la gare, par exemple, n'ont pas encore connu une forte réhabilitation, elles ont été atteintes par une rénovation modérée et isolée : la gentrification ne peut encore être perceptible dans ces quartiers, les immeubles neufs de standing étant encore largement minoritaires. Les Halles et ses rues adjacentes concentrent, elles aussi, une population étrangère conséquente. Cette composante est donc relativement sectorisée, essentiellement dans la partie ouest du centre-ville.

#### 2.3.2.2.3. Un cycle de vie habituel

Ce troisième facteur présente un pouvoir explicatif en très légère baisse, pour passer à 9,22% de la variance. Voyons en détail les variables y intervenant (figure 2.30.A). L'opposition demeure franche entre une population vieillissante, n'ayant plus (ou pas) d'enfant à charge, et des familles en milieu de cycle de vie, dont les enfants sont encore au domicile parental. Ces familles occupent pleinement leur appartement en utilisant quasiment toutes les pièces, comme les variables de "nombre moyen" nous l'indiquent. Toutefois ces logements sont relativement vastes puisqu'ils offrent pour la plupart cinq pièces au moins. En revanche, le déséquilibre entre les saturations négatives et positives est patent : aucune caractéristique résidentielle ne figure en effet du côté des personnes âgées, ne donnant ainsi que des caractéristiques socio-familiales.

Figure 2.30.A. - Saturations de la composante (3) de cycle de vie — Strasbourg 1982



*Figure 2.30.B. - Répartition de la composante (3) de cycle de vie — Strasbourg 1982*

En observant la figure 2.30.B (page précédente) de la répartition du facteur de cycle de vie, le quartier des Villes Suisses connaît une tendance au vieillissement, ainsi que les alentours du quai des Bateliers, en périphérie de la Krutenau. Rajoutons que ces scores négatifs extrêmes restent peu nombreux ; ils se cantonnent majoritairement dans le quartier des musiciens et du côté ouest de la rue Erckmann-Chatrian ; quelques-uns se dispersent sur l'île Ste-Hélène, un autre encore est contigu à la place Kléber, deux îlots se situent autour de la place St-Etienne, les derniers étant proches de la place de Haguenau. Certains correspondent à des logements de fonction comme l'Ecole Militaire. Par contre, l'ellipse insulaire connaît, pour sa plus grande partie, une continuité dans son vieillissement que l'on observait déjà en 1968. Ce phénomène s'atténue sûrement par l'installation, à partir de cette époque, de jeunes couples sans enfants.

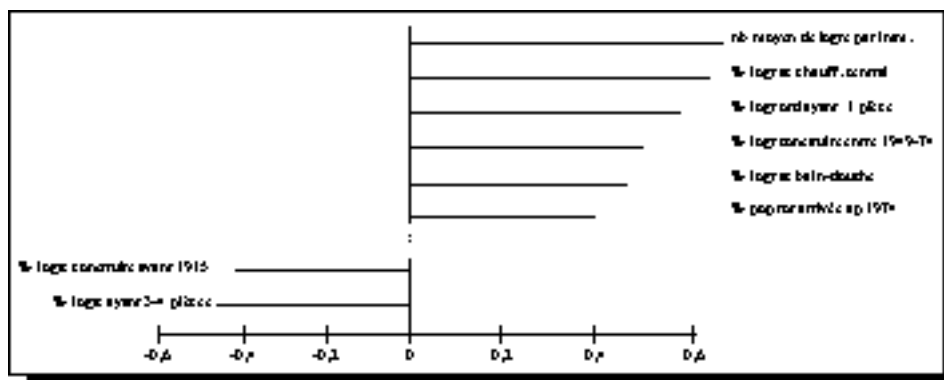
Les jeunes familles se répartissent sur toute la zone d'étude ; rares sont les quartiers ne contenant pas une population jeune. En effet, la Neustadt semble se partager ces scores : l'île Ste-Hélène ou le quai Mullenheim, le quartier du Conseil des XV. L'Esplanade autour de son rond-point, les cités Rotterdam ou Spach, quelques îlots proches de la gare, et, dans une moindre mesure, la zone insulaire, sont concernés par la présence d'une jeune population. Le même phénomène s'observe le long des avenues des Vosges et de la Forêt-Noire, accentué autour de la place de la République. Dans l'hypercentre, la Petite France concentre l'essentiel de ce type de population. La Krutenau s'écarte de cette répartition, seule la rue du Jeu-de-paume est concernée.

Sans toucher de manière significative le centre historique et de nombreux îlots de la Krutenau ou du quartier adjacent des Villes Suisses, le phénomène de rajeunissement de la population centrale strasbourgeoise paraît plus ou moins acquis. La situation reste relativement complexe car aucune zone liée à un modèle de cycle de vie ne ressort de ce facteur : aucune structure radioconcentrique ne se retrouve à l'instar du modèle de E. BURGESS.

#### 2.3.2.2.4. Le confort résidentiel

La diminution de variance est manifeste pour le quatrième et dernier facteur, une baisse de 1,5% pour atteindre 6,69%. Ce facteur (figure 2.31.A) se compose essentiellement de variables résidentielles, opposant les immeubles récents, de plus ou moins petite taille, aux logements anciens, moyens, où le confort technique fait assurément défaut.

Figure 2.31.A. - Saturations de la composante (4) du confort résidentiel — Strasbourg 1982



*Figure 2.31.B. - Répartition de la composante (4) du confort résidentiel — Strasbourg 1982*

Une seule variable brise cette homogénéité des variables résidentielles : la population arrivée après 1974, déjà apparue dans la première composante. Cette population s'est installée dans de petits appartements, notamment des studios, disposant d'un confort technique. Ces logements sont relativement récents car construits après la deuxième guerre mondiale, soit dans de nouveaux immeubles (il pourrait s'agir de l'Esplanade) soit dans des immeubles réhabilités : transformant d'anciens logements spacieux mais vétustes, les investisseurs offrent aux nouveaux occupants, la population arrivée après 1974, des résidences de une ou deux pièce(s), avec tout le confort technique nécessaire : confort spacieux et confort technique ne sont pas forcément associés, comme nous le remarquons déjà dans l'étude portant sur la C.U.S.

Les données opposées, aux caractéristiques moins nombreuses, présentent des habitations très anciennes, souvent antérieures à 1915, d'une taille moyenne mais au confort technique sûrement limité car la plupart de ces résidences ne sont pas encore réhabilitées.

La répartition spatiale (figure 2.31.B page précédente) montre deux axes pour les scores positifs : la population arrivée depuis 1974 occupe notamment l'Esplanade et les vieux quartiers rénovés et/ou réhabilités : le centre insulaire, la Krutenau, la périphérie des Hospices Civils, les Halles, le quartier des Villes Belges incluant la cité Rotterdam. En un mot, tous les nouveaux bâtiments, composés de studios ou du moins de petits appartements, sont occupés par ces personnes, étudiants ou jeunes travailleurs.

Par ailleurs, le centre historique connaît un début de renouvellement de sa population à tendance vieillissante dans les années 1960. Le cas de la Petite France est intéressant : secteur sauvegardé dès 1972, les travaux d'embellissement sont destinés à renforcer l'aspect touristique, certes, mais aussi la donne résidentielle. Ils entraînent une surenchère du foncier, malgré la réduction de la surface de plancher des appartements<sup>1</sup>. En outre, le nombre croissant d'étudiants et de jeunes travailleurs, ménages formés par une ou deux personnes au maximum, favorise une demande de ces petits logements.

Les scores négatifs reflètent une population de 35 à 65 ans, plus "ancrée" dans la ville. Le Conseil des XV partage entièrement ces caractéristiques : pas un seul îlot n'y déroge. Le secteur de l'île Ste-Hélène possède, de manière identique, une majorité d'îlots de ce type. Le nord-ouest du parc des Contades, le long de la rue Erckmann-Chatrian, parallèle à l'allée de la Robertsau, et au sud de l'Orangerie, partagent les mêmes valeurs. Le centre historique présente, quant à lui, une répartition socio-spatiale plus hétéroclite, où seuls se dégagent la rue de la Division Leclerc, deux ou trois petites parcelles autour de la rue Ste-Hélène et les alentours de la place St-Pierre Le Vieux, et quelques îlots de domaine administratif (comme le Lycée International, le Château des Rohan ou la Cathédrale...). Certaines rues adjacentes aux places de la Gare et de Haguenau s'y ajoutent encore. Ces faits se remarquaient dans l'analyse sur la C.U.S. avec, au niveau du quartier, un rajeunissement de la population centrale. Cependant, la précision de l'échelle de l'îlot apporte une nette différenciation quant au cycle de vie.

---

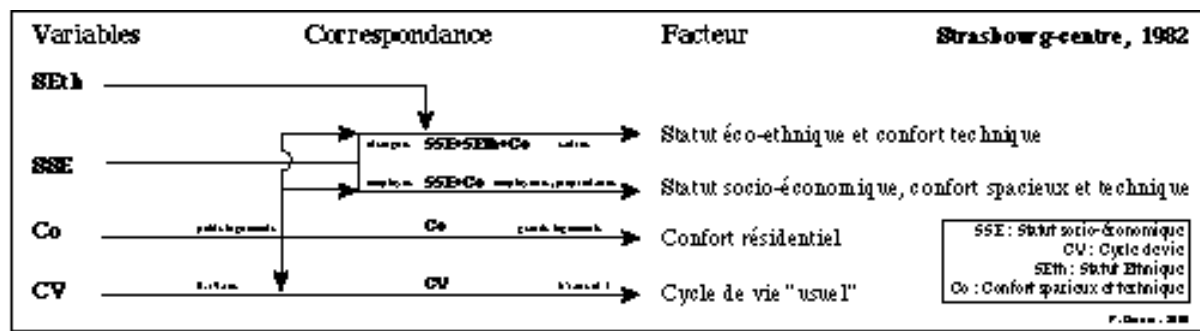
<sup>1</sup> Les propriétaires peuvent amortir le coût des travaux grâce à une subdivision des résidences. Bien que ce coût doit être relativisé car les réhabilitations sont subventionnées par l'Etat et/ou les collectivités territoriales.



## 2.3.2.2.5. Confort technique omniprésent et gentrification latente en 1982

Grâce à un équilibre plus ou moins satisfaisant des données exploitées<sup>1</sup>, la structuration factorielle gagne en clarté : seules les deux premières composantes mêlent les données démographiques aux variables économiques et ethniques. Les critères résidentiels sont omniprésents dans tous les facteurs ; mais ils arrivent à se dégager dans le quatrième facteur, montrant ainsi le poids conséquent d'une politique résidentielle. Ce type de structuration (figure 2.32.A.) ne figure pas aussi explicitement dans le recensement précédent.

Figure 2.32.A. - Compositions factorielles — Strasbourg-centre 1982



Le facteur éco-résidentiel se configure différemment par rapport à 1968 : d'une structure opposant les ouvriers aux cadres supérieurs, on passe à un clivage qui se situe maintenant entre les employeurs et les employés, auquel s'ajoute une certaine mobilité résidentielle (population arrivée après 1974). Les variables de confort résidentiel interviennent de manière similaire. Elles parviennent de plus à s'isoler en façonnant un facteur "confort résidentiel" qui réunit les éléments des confort technique et spacieux.

Le facteur de cycle de vie, quant à lui, se désolidarise des variables de confort technique ; seul le confort spacieux accompagne encore cette composante, mais de manière superfétatoire, sans apporter d'éléments explicatifs quant aux divisions familiales internes. **Ceci renforce à nouveau le caractère révélateur du confort résidentiel au sujet de la (re)structuration intra-urbaine, quelle que soit l'échelle spatiale, tant dans les années 60 que 80.** En effet, l'amélioration des normes de confort technique des logements semble gagner du terrain ; toutefois, ce type de résidences profite davantage aux ménages solvables et aisés, les ouvriers et étrangers en étant peu ou prou privés. Les employés (cf. facteur n° 1) parviennent à investir quelques parcelles du centre-ville touchées par certaines rénovations ponctuelles, des petits logements offrant un confort technique. Cette tendance se confirme par le facteur éco-ethnique.

La dichotomie Neustadt/ellipse insulaire, déjà observée en 1968, ressort de la classification opérée en 8 groupes (figure 2.32.B), avec cependant des nuances dues à l'instabilité de la structure socio-résidentielle. En effet, la Neustadt perd de sa stabilité : bien que toujours occupée majoritairement par des cadres/propriétaires, notamment au sud et au sud-est du parc de l'Orangerie, certains îlots disparaissent de cette classe pour s'associer à une tendance au processus de réhabilitation — classe 6 — ou à une autre classe à dominante socio-familiale (familles avec enfants dans de grands logements, classe 5) au pourtour des Contades et dans

<sup>1</sup> Il faut relativiser le pouvoir explicatif cumulé de la variance ; cette faiblesse est due en grande partie au nombre élevé d'observations et à leur découpage plus minutieux.

certaines parcelles de l'île Ste-Hélène. Les logements réhabilités se retrouvent dispersés dans bon nombre de secteurs, notamment le long de la rue Oberlin et de la rue du Jura, au sud de la carte. Disséminés dans toute l'ellipse insulaire, ces logements expriment par là une véritable politique urbaine volontariste à la fin des années 1970. Pour en revenir aux îlots de propriétaires (classe 8), ces derniers se dispersent jusque dans le quartier des Villes Suisses et dans quelques parcelles de la Grande Ile comme la rue de l'Église ou la rue du Vieux Marché aux Poissons. Les grands logements (minimum 5 pièces, classe 5) se localisent encore autour de la place de la République, à l'est du rond-point de l'Esplanade, et au niveau de quelques îlots administratifs (lycée J. Rostand, Séminaire catholique, caserne).

Des logements plus petits (3/4 pièces, classe 4) se partagent la Krutenau, les quais sud de l'Ill et certains îlots proches de la gare. D'autres s'éparpillent notamment aux alentours de la place Broglie, le long de la rue des Juifs et de certaines parcelles de la Petite France. Par contre, aucun îlot n'apparaît dans la ville wilhelminienne, exception faite de la cité Spach. Il s'agit, pour la plupart, de vieux bâtiments non rénovés.

Les personnes installées depuis moins de dix ans (classe 2) choisissent plutôt des résidences modernes. Ainsi, les îlots touchant les Ponts Couverts jusqu'à la rue Finkwiller ont été pour la plupart rénovés. Le même phénomène se distingue dans quelques îlots de la Krutenau. Certains secteurs désignent non pas des immeubles rénovés mais des quartiers de construction récente comme l'Esplanade, la rue de Rotterdam, la place des Halles. Ces zones abritent une population jeune en quête de travail ou des étudiants installés depuis peu.

Les deux dernières classes, l'une à dominante étrangère (classe 7), l'autre présentant une population âgée (classe 1), se disséminent dans toute la zone d'étude sans véritablement créer une homogénéisation. La classe étrangère aurait toutefois tendance à se cantonner à l'ouest de la carte, notamment dans la Grande Ile, le long de la Grand-rue, et dans quelques îlots proches de la gare. Les autres s'éparpillent à la Krutenau, dans la rue Spielmann et la cité Spach. Aucun îlot de cette classe à dominante étrangère n'est présent dans la Neustadt. Par contre, des ménages de 60 ans et plus s'y déploient. Cette classe se rencontre peu, les éléments restent très isolés.

Cette classification permet de constater que la tendance "classes aisées" à l'Orangerie Quartier des XV se maintient, tandis que d'autres zones se modifient, comme par exemple la Petite France ou la Krutenau, premiers quartiers subissant les opérations de rénovation et de réhabilitation.

Bien que les variables et le fond de carte ne soient pas semblables, une comparaison s'impose : l'analyse en composantes principales de 1990 y contribuera par l'apport de nuances actuelles.

*Figure 2.32.B. - Organisation socio-résidentielle — typologie en 8 groupes — Strasbourg 1982*



2.3.2.3. Décennie 90 : claire manifestation de la gentrification

L’analyse des données de 1990 nécessite également une réflexion sur les données et les entités spatiales à étudier. Pour une prise en compte convenable des observations, ces dernières doivent dépasser le seuil de 9 habitants et plus. Les unités spatiales, à l’origine 574, passent ainsi à 449 îlots considérés comme non vides au total pour le fond de carte, ce qui se rapproche de l’étude de 1982. L’analyse factorielle porte sur cinquante variables comme suit :

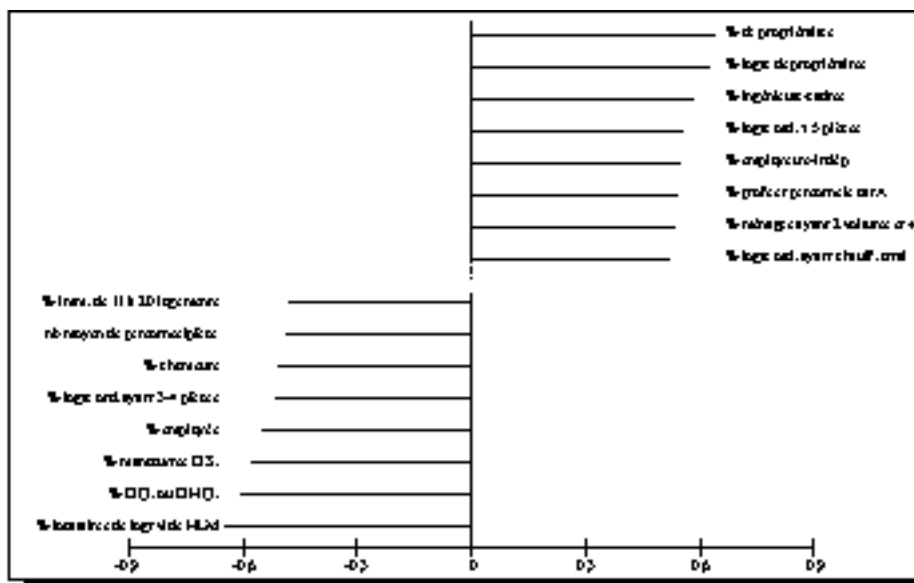
- caractéristiques résidentielles : 22. Notons à ce propos que les variables concernant le confort technique ont été conservés ; ces variables gardent une signification relativement forte, comme nous le remarquerons par exemple dans le dernier facteur ;
- classe socio-ethnique : 4 ;
- données socio-économiques : 12 ;
- structure socio-familiale : 14.

La variance expliquée cumulée atteint 39,03% répartis sur quatre facteurs.

2.3.2.3.1. Un facteur économique et résidentiel révélateur de la gentrification

Les données économiques et résidentielles jouent à nouveau le premier rôle. La structuration exacte est représentée sous forme de graphique (figure 2.33.A).

Figure 2.33.A. - Saturations de la composante (1) éco-résidentielle — Strasbourg 1990



Les catégories socioprofessionnelles présentent une subdivision plus fine que précédemment : l’I.N.S.E.E. donnant généralement cinq grandes catégories de C.S.P. (ouvriers, employés, professions intermédiaires, cadres supérieurs, employeurs et artisans), la typologie fournie est plus précise avec dix classes<sup>1</sup> en 1990. Les oppositions s’avèrent claires entre les

<sup>1</sup> 1) O.Q. ou O.H. (ouvriers qualifiés ou ouvriers hautement qualifiés), 2) manœuvres ou O.S. (ouvriers spécialisés), 3) agents de maîtrise, 4) techniciens (y compris dessinateurs et VRP— voyageurs représentants placiers), 5) instituteurs, assistants sociaux, infirmiers (et catégorie B de la fonction publique), 6) ingénieurs ou cadres, 7) professeurs et personnels de catégorie A de la fonction publique, 8) employés, 9) employeurs, 10) aides familiaux (des employeurs).

ouvriers, employés, chômeurs d'un côté, et les classes aisées (cadres, professeurs ou employeurs) de l'autre. Ce clivage se renforce au niveau des caractéristiques résidentielles, les premiers occupant essentiellement des H.L.M. tandis que les seconds sont en majorité des propriétaires. Ces logements publics sont pour la plupart relativement grands (3/4 pièces) mais la promiscuité, sûrement due au nombre élevé d'enfants vivant à domicile, se manifeste cependant par la variable du nombre moyen de personnes par pièce.

Les cités ressortent immédiatement de la figure 2.33.B avec des scores extrêmes : l'Esplanade coincée au sud par le rond-point et au nord par les quais des Alpes et des Belges, le quartier des Villes Suisses jusqu'à la place de Zurich, les cités Spach, Rotterdam et le quartier des Villes Belges, les parcelles est des Hospices civils. Longeant les boulevards, le quartier de la gare concentre également des scores négatifs mais aux valeurs moins élevées, mis à part un îlot situé au pied de la Porte Blanche.

Les ouvriers ou employés ont petit à petit quitté l'ellipse insulaire, confirmant la tendance à un brassage de la population qui a débuté vers les années 1980 — comme le montrait le premier facteur de l'analyse factorielle de 1982. Cependant, quelques îlots accueillent encore des couches populaires avec un premier lieu isolé dans la Petite France présentant un fort score (supérieur à -1,5) à l'angle de la rue des Moulins, deux unités à l'ouest de la place Kléber (rues du Coin Brûlé et de la Grange), deux petits secteurs proches du début de la Grand-rue (rues du Savon et de la Demi-Lune) et deux autres le long de la rue de la Division Leclerc. Quatre petites entités se dispersent aussi autour de la place Gutenberg et de l'Hôtel de Police. On observe encore certaines unités spatiales dominées par la présence d'ouvriers et/ou employés le long de la rue de faubourg de Pierre, à la caserne Turenne et aux alentours de l'Ecole Militaire et du parc des Contades.

Les quartiers aisés se situent à nouveau, pour leur majorité, dans le nord-est de la zone d'étude ; la rue Oberlin en marque la frontière ouest. L'île Ste-Hélène obtient des scores élevés, notamment sur les pourtours de la place Ungerer. Le quartier du Conseil des XV, ainsi que les secteurs du sud de l'Orangerie, offrent également ce type de concentration. Il faut descendre jusqu'à l'avenue de la Forêt-Noire pour noter des scores plus faibles : le quartier des Musiciens, ceinturé par la place Sébastien Brant et le boulevard de la Marne, détonne par ses résultats moyens — seulement trois îlots contigus ont des scores positifs — tandis que les limites des jardins de l'Université et de Botanique conservent encore les caractéristiques bourgeoises. A l'est, l'Esplanade se trouve également concernée avec le rond-point et la rue de Londres, alors qu'en 1982, ces rues n'exprimaient pas de tendance particulière. Vers la partie insulaire, alors que le quartier de la gare ne possède aucun îlot de propriétaires, la Petite France change ses paramètres par rapport à 1982 avec des scores positifs : les parcelles se succèdent entre la partie sud des Ponts Couverts et la place St-Thomas. De même, du côté de la place de la République, en empruntant l'avenue de la Marseillaise jusqu'aux Halles en passant par la place Broglie, les îlots bourgeois prédominent également. Ces deux quartiers bien distincts sont accompagnés de quelques unités isolées autour des places de la Cathédrale et Kléber ; la rue du Noyer et une partie de la Grand-rue complètent cette répartition. Les îlots bourgeois étaient sensiblement moins nombreux en 1982, notamment dans la vieille ville. En outre, les scores moyens, présents en 1990 dans l'hypercentre, font part d'un changement dans de la physionomie de cette Grande Ile en y évacuant les îlots populaires, mis à part quelques exceptions.

*Figure 2.33.B. - Répartition spatiale - composante (1) éco-résidentielle — Strasbourg 1990*

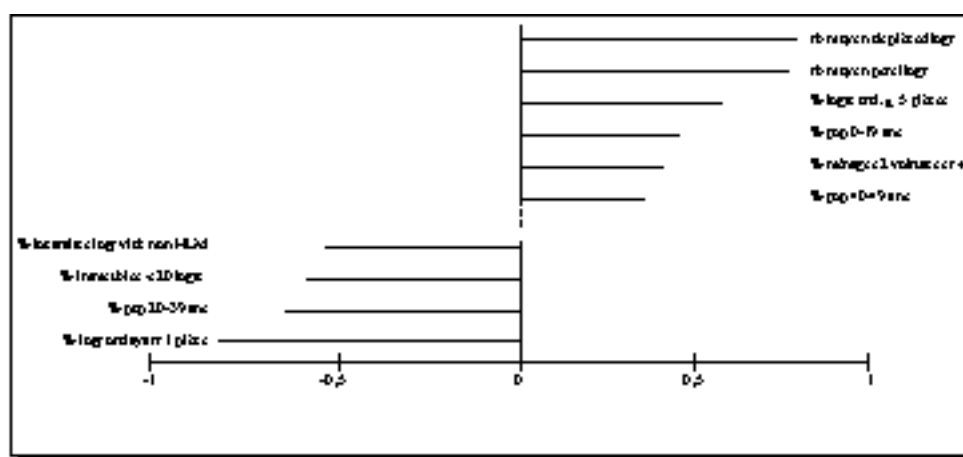
**Ces résultats expriment visuellement une percée de la gentrification et du confort résidentiel<sup>1</sup> dans la boucle hypercentrale** ; la Krutenau suit le même mouvement, mais dans une moindre mesure. Un basculement s'opère nettement dans ces quartiers : tandis que la composition sociale tendait vers une population jeune, exerçant des métiers peu qualifiés comme les employés, nous assistons à un changement structurel patent où ce sont davantage les professions libérales, les cadres et les employeurs qui ressortent de ce facteur.

Les H.L.M., quant à eux, se paupérisent petit à petit, se décalent par rapport au parc de logements privés : cette stigmatisation n'était pas aussi prononcée dans les années 60 et 80. Une ségrégation spatiale et économique s'opère. En effet, les écarts se creusent entre une population nécessiteuse ayant de plus en plus de difficultés financières (comme les chômeurs ou les employés précaires) et une classe d'employeurs et de cadres dont les revenus restent élevés dans le début des années 1990.

#### 2.3.2.7.2. Une composante familiale aux populations solvables

La variance expliquée de ce deuxième facteur (figure 2.34.A) n'a baissé que de 0,19 point, passant ainsi à 11,63%. Les variables concernant l'habitation sont une fois de plus omniprésentes dans les saturations. Elles nous éclairent sur les types de logements rencontrés par différentes catégories de ménages. La population jeune, 20-39 ans, tend à se localiser dans des petits logements de grands immeubles, qui ne sont pas forcément des cités H.L.M. pour la plupart. A l'opposé, une autre catégorie de personnes, les 40-49 ans, s'accompagne de variables résidentielles : le nombre moyen de personnes ou de pièces par logement témoigne d'une occupation relativement forte des logements, alors que ces derniers restent grands, au minimum cinq pièces. Ce qui paraît *a priori* normal car la tranche d'âge des 0-19 ans se glisse dans ces saturations positives.

Figure 2.34.A. - Saturations de la composante (2) socio-familiale



Nous rencontrons donc, par le biais de cette composante, un cycle de vie jeune, en majorité célibataire, ou vivant maritalement, opposé des familles, légèrement plus âgées, avec enfants à charge, dont la situation économique reste correcte, voire aisée, comme l'exprime la variable des ménages ayant deux voitures et plus. Tous ces habitants ne sont donc ni pauvres, ni riches : de

<sup>1</sup> Nous remarquons que le confort spacieux s'associe au confort technique dans les saturations positives : logements de 5 pièces et plus et les logements ayant le chauffage central.



plus en plus de célibataires (étudiants, jeunes débutant dans la vie active et venant de quitter le domicile parental) et de familles de classes moyennes s'activent au sein du centre de la ville strasbourgeoise.

En regardant la carte des scores factoriels (figure 2.34.B), nous nous apercevons que l'ellipse connaît plutôt une majorité de jeunes, notamment à la Petite France, le long de la Grand-rue et de ses voies perpendiculaires, dans le quartier Finkwiller. Plus au nord, les bordures de la place Kléber sont également concernées par ce phénomène jusqu'aux quais de Paris et Kellerman, et atteignent les Halles, les rues de la Toussaint et des Mineurs pour le côté est, le boulevard du président Wilson et la rue du Feu pour la face ouest. En arrivant à la gare, la rue du faubourg National présente de forts scores ainsi que la rue de la Course. Ceci renforce les caractéristiques observées lors du recensement précédent, où de jeunes employés occupaient déjà partiellement ces secteurs hypercentraux en 1982. La Krutenau et certains îlots de l'Esplanade, de même que les parcelles autour des places des Orphelins, du Foin et de Zurich, abritent une population jeune et des studios. En remontant par la faculté de droit, îlots eux-mêmes touchés, nous atteignons le nord-est de l'Esplanade et les rues des Villes Scandinaves où la concentration de jeunes reste forte.

Quelques unités spatiales disséminées dans la Neustadt ne parviennent pas à dégager un quelconque groupe cohérent. En revanche, les scores positifs exprimant un cycle de vie jeune sont bien ancrés dans ce secteur, surtout dans le quartier du Conseil des XV, entre l'Ill et l'Aar, autour de la rue Oberlin. Le quartier des Villes Belges est aussi très bien représenté, sans parler des îlots qui s'intercalent dans les quartiers des Musiciens ou des Ecrivains.

Le sud de l'Esplanade accueille également cette catégorie de population, sur les franges du parc de la Citadelle, le long des quais des Alpes et des Belges où dominent les H.L.M., au sud de la rue du Jura. Quelques îlots épars se retrouvent à la Krutenau (place Ste-Madeleine et lycée professionnel adjacent) et dans le quartier des Villes Suisses, sur le versant sud-ouest du campus et du Palais universitaires. En-dehors de l'ellipse se démarquent encore des scores positifs avec la caserne Ganeval et deux îlots proches des Halles. Par contre, l'hypercentre n'inclut guère ces jeunes tranches d'âge : les deux Séminaires, les églises St-Pierre Le Jeune et St-Pierre Le Vieux, l'avenue de la Marseillaise et la rue de la Haute-Montée jouxtant la place Kléber se dégagent tout de même de cette entité.

La tendance à un rajeunissement de l'hypercentre, déjà entrevue lors du recensement de 1982, se confirme. La réhabilitation entraîne un surenchérissement des prix fonciers que peut compenser le propriétaire grâce à la multiplication du nombre des appartements, petits mais rentables, au confort technique irréprochable mais au confort spacieux limité. Y. BERNARD confirme cette explication : « *Des immeubles vétustes mais situés dans les centres-villes attirent de plus en plus l'intérêt des promoteurs. Il est plus facile et surtout plus rentable de rendre confortables de vieux immeubles bien situés que de changer ou d'améliorer l'environnement d'immeubles récents mal situés.* »<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> BERNARD Y. In ASCHER F. (1996, p. 18).

*Figure 2.34.B. - Répartition spatiale de la composante (2) familiale — Strasbourg 1990*

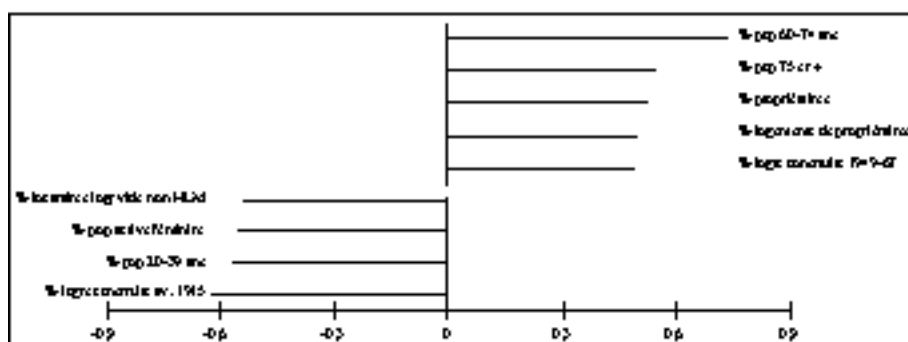
Cette orientation immobilière — augmentation des loyers et baisse de l'offre des grands appartements — ne facilite pas l'installation de familles avec des enfants en bas âge. Ces ménages ont alors la possibilité de quitter le centre (au sens large, à savoir la zone d'étude) pour aller vivre en banlieue où les loyers proposés sont plus abordables. Ce choix s'entend également lorsque les structures et activités pour les enfants sont insuffisantes<sup>1</sup>. Ces logements peuvent par contre satisfaire des ménages jeunes n'ayant pas d'enfants.

### 2.3.2.3.3. Un éclaircissement du cycle de vie

La variance du troisième facteur baisse sensiblement puisqu'elle n'est plus que de 8,26% tandis que la configuration factorielle globale reste identique à la précédente : elle est composée de variables socio-familiales et de critères résidentiels. Vient s'y greffer une variable économique : la population active féminine, comme nous le constatons dans la figure 2.35.A. De même, la population des 20-39 ans, ainsi que les locataires de logements non H.L.M. complètent les saturations négatives. Ces dernières avec les constructions antérieures à 1915, justifient les constatations effectuées : ces immeubles, pour leur majorité, ont bien été réhabilités et sont maintenant occupés par une population jeune et active.

Nous retombons d'ailleurs sur les mêmes secteurs que le facteur précédent en observant la carte des scores factoriels (figure 2.35.A). Il s'agit essentiellement de la Grande Ile, la Krutenau (place des Orphelins...), le quartier de la gare, le campus et le Paais universitaires, la rue du Fb de Pierre et deux îlots aux scores élevés à la rue de la Somme et au niveau du bâtiment de l'Ecole Normale.

Figure 2.35.A. - Saturations de la composante (3) de cycle de vie – Strasbourg 1990



Une population âgée de plus de 60 ans s'oppose aux jeunes. La plupart des résidents sont propriétaires de logements relativement récents. Mais la répartition spatiale relativise ce phénomène de logements récents en indiquant également des quartiers plus anciens comme le Conseil des XV, l'Ile Ste-Hélène, le quartier des Villes Suisses, les alentours de la place du Mal de Lattre de Tassigny, la rue de la Division Leclerc, la rue Finkwiller<sup>2</sup>. Mis à part les éléments cités, l'Esplanade, le Centre Halles et quelques îlots égarés dans l'ellipse, sont des secteurs qui présentent des immeubles récents : généralement, ces quartiers se sont édifiés, soit sur des terres vierges (comme l'Esplanade qui était occupée par des casernes), soit à l'emplacement d'immeubles vétustes et rasés entre-temps pour en recueillir de nouveaux.

<sup>1</sup> Cf. enquête en dernière partie et FAGNANI J., note supra §1.4.2.1.1.

<sup>2</sup> Ce dernier fut l'objet d'une rénovation datant des années 60.

*Figure 2.35.B. - Répartition spatiale de la composante (3) de cycle de vie — Strasbourg 1990*

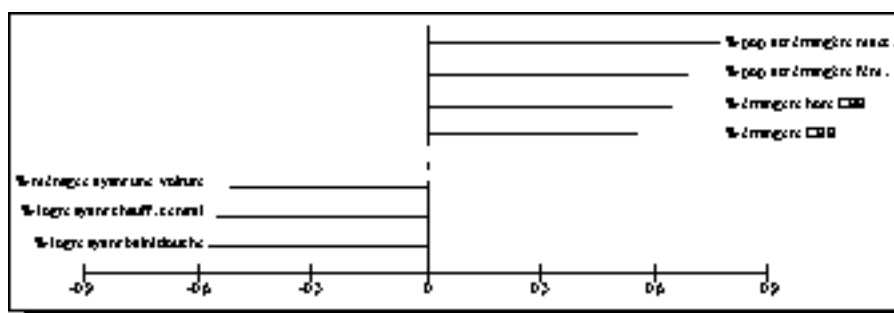
Nous en avons un exemple assez “frappant” avec une tour, construite dans les années 50, qui constitue une “rivale” de la flèche de la Cathédrale : le “Valentin Sorg”, avec ses 15 étages, reflète parfaitement la mentalité urbanistique déconcertante et la mégalomanie de ces années-là.

D’un côté une population active féminine, de l’autre un groupe vieillissant mais dont le départ de l’hypercentre n’était pas encore tout à fait évident : dans la physionomie actuelle de la carte (figure 2.35.B), nous discernons une ellipse délaissée par les personnes âgées, alors qu’elles sont relativement présentes en 1968 ou 1982. La décennie 1990 dévoile judicieusement le phénomène de gentrification, non plus seulement dans son aspect économique mais également démographique.

#### 2.3.2.3.4. Ségrégation ethnique et confort technique

Cette quatrième et dernière composante (figure 2.36.A) atteint 7,32% de la variance expliquée. Elle concerne les variables de la population étrangère, qu’elle fasse ou non partie de la C.E.E. L’opposition y est essentiellement résidentielle.

Figure 2.36.A. - Saturations - composante (4) ethnique et confort technique — Strasbourg 1990



La plupart des étrangers n’auraient pas les moyens d’habiter des logements tout confort résidentiel. Le contraste offert se trouvait déjà en 1982 et même en 1968. Toutefois, une variable diffère par rapport au dernier recensement : la population active dans les services cède la place aux ménages ayant une voiture. La configuration factorielle ne varie donc guère, les conditions économiques étant toujours aussi délicates pour les personnes étrangères.

Le décalage entre hypercentre et Neustadt se réduit (figure 2.36.B) : autant le recensement de 1982 voit une concentration d’étrangers dans la zone insulaire, la gare, la cité Spach et la Krutenau, autant l’année 1990 présente un découpage hétéroclite. Les secteurs cités soient toujours occupés par la population étrangère, mais d’autres s’y ajoutent : l’île Ste-Hélène, certains îlots du Conseil des XV, quelques parcelles dans le quartier de l’Orangerie.

Ce revirement de situation s’explique par une emprise de plus en plus nette des parlementaires européens, l’occupation des logements proches du Parlement par les populations étrangères se renforce. Plus disséminés, les îlots de la rue Spielman, à l’est des Hospices Civils, la Cité universitaire de Paul Appel, un îlot de l’Esplanade, la cité de la Porte Blanche, le quai Finkwiller et certaines parcelles situées entre la place de Haguenau et le Palais de Justice complètent cette répartition. La Grande Ile connaît donc une nouvelle donne étrangère. Celle-ci se situe essentiellement dans la moitié ouest, le long de la Grand-rue et de la rue du 22 Novembre, la Petite France, autour de la place du Temple-Neuf et du Grand Séminaire.

*Figure 2.36.B. - Répartition - composante (4) ethnique et confort technique — Strasbourg 1990*

Les logements de confort technique se concentrent dans les quartiers des Musiciens, des Villes Suisses et Belges. L’Esplanade, ainsi que les lieux universitaires (campus et Palais, lycée Jean Rostand) suivent le même mouvement. Plusieurs îlots de l’hypercentre présentent ce profil, comme le Séminaire catholique, les îlots occupés par la Banque de France et l’Hôtel du Département. D’autres se dispersent le long de l’Aubette et de la place Kléber, des quais de Paris et Kellerman en face des Halles.

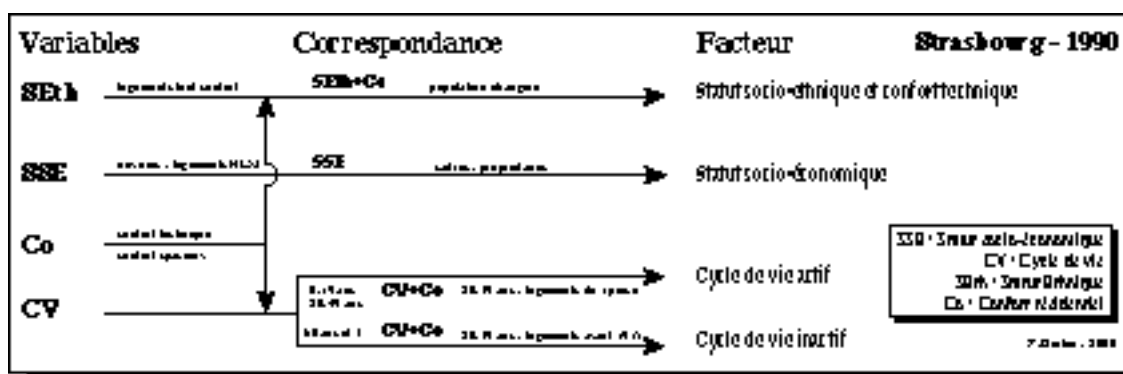
D’autres petites zones isolées partagent cette tendance, soit de prédominance de résidences possédant le chauffage et/ou une salle d’eau, soit de ménages ayant une voiture : la caserne proche de la gare, certains îlots à l’est de Halles ou aux abords de l’Ecole Militaire et des Contades, la Caserne Turenne, lieux où les logements de fonction sont relativement présents.

Les étrangers se dispersent ainsi dans différents noyaux urbains, aussi bien dans l’ellipse insulaire, la gare et la Krutenau, quartiers de référence pour cette population, que dans les zones adjacentes comme l’Orangerie, l’île Ste-Hélène, secteurs qui n’abritaient pas ces personnes antérieurement.

2.3.2.3.5. Une gentrification confirmée par la classification

Tous les facteurs “classiques” de l’écologie urbaine se retrouvent dans cette étude, avec des particularités propres à la période de 1990 (figure 2.37.A). Jusqu’en 1982, le confort résidentiel se greffait sur le statut soit socio-économique, soit socio-familial. Dans notre cas, le confort technique s’associe essentiellement au facteur ethnique. Cette association suppose que seule une certaine population étrangère, en l’occurrence celle de la CEE — la population hors CEE étant plus précaire —, dispose de ce type d’équipement devenu banal dans le logement<sup>1</sup>. Les principales variables décrivant le confort spacieux se combinent principalement avec le cycle de vie.

Figure 2.37.A. - Composition factorielle — Strasbourg 1990



Ainsi, contrairement à 1982, les données résidentielles liées au confort s’accrochent aux facteurs déjà constitués ; il en était d’ailleurs de même lors de l’analyse factorielle au niveau de la C.U.S. en 1990. Le confort spacieux permet de justifier une séparation pertinente du cycle de vie ; en ce sens, **la population 20-39 ans devient symptomatique d’une jeune génération qui ne dispose pas de confort spacieux, certes, mais dont le confort technique est**

<sup>1</sup> Pour mémoire, le confort minimum en 1996 est de 95,9% en France. Cf. supra tableau 1.5.

**entièrement assuré. L’homogénéisation du confort technique progresse, alors que le confort spacieux reste limité à certaines classes de population, relativement aisées, notamment propriétaires, au niveau de la Neustadt** (cf. supra figure 2.33.B).

Nous retrouvons, au travers de la classification à sept groupes (figure 2.37.B), ces résidents aisés : en effet, quasiment toute la Neustadt est concernée par ce profil socio-économique bourgeois — classe 1. Du quartier des XV aux Contades, ces îlots se suivent et se ressemblent ; certains autres se déploient jusqu’à l’Esplanade et la place des Halles. Cependant, cette “vague propriétaire” n’a pas encore gagné la Grande Ile. Mais des bouleversements existent depuis le dernier recensement : la Grand-rue, ainsi que les pôles devenus attractifs de la Krutenau ou de la Petite France, descendant jusqu’au quartier de l’Hôpital, abritent une population jeune et dynamique, la classe d’âge des 20-39 ans, révélatrice de la gentrification — représentée par la classe 3. Tout autour de la Cathédrale se localise également ce type de ménages, habitant dans des logements réaménagés bénéficiant d’un confort technique certain, d’un confort spacieux peut-être limité. La gare participe également à cette évolution, ce qui n’était pas encore observé.

D’autres îlots partagent ces caractéristiques résidentielles de confort avec la classe 5. Construits pour la plupart avant 1915, ces logements ont connu une réhabilitation. Ils sont situés le long de la rue des Juifs ou autour de la place Broglie et s’étalent dans toute l’ellipse insulaire, vers le quartier des Contades et autour des places de Haguenau et République. Cependant, les scores décrivant cette classe ne révèlent pas de complément socio-économique lié aux habitants occupant ces immeubles.

Les populations étrangères de la classe 1 se dispersent dans certains secteurs d’habitat social comme les rues Spielmann, d’Ankara — proche de la Citadelle —, la cité Spach, le quartier Porte Blanche. Néanmoins, trois îlots dans l’île Ste-Hélène accompagnent ce mouvement, soulignant un changement dû, sûrement, à la proximité du Parlement européen.

Les deux quartiers limitrophes de la Krutenau et celui des Villes Suisses se démarquent parfaitement bien dans cette classification : le premier a une population jeune tandis que le second voit ses résidences se remplir de ménages âgés ou de propriétaires — classe 4. Le quartier des Villes Belges, l’Esplanade et certains îlots hypercentraux présentent le même type de population.

Enfin, les H.L.M., occupés en majorité par des ouvriers et employés, ressortent sans aucun problème de cette classification — classe 2. Cette distinction résidentielle renforce l’impression d’un déclassement des H.L.M. en faveur des autres résidences du parc privé, ancien ou récent, et introduit le problème d’une planification résidentielle déficiente, comme le signalait Y. BERNARD : « *La dérégulation des marchés immobiliers et la réhabilitation d’immeubles vétustes donnent aux plus riches la possibilité d’occuper des situations géographiques privilégiées, accentuant la ségrégation spatiale et la relégation des plus pauvres dans des zones spécifiques où l’habitat social est concentré* »<sup>1</sup>. Ce problème se pose même au sein de cette petite entité qu’est le centre de la ville de Strasbourg.

<sup>1</sup> BERNARD Y. In ASCHER F. (1995, p. 19). Ce phénomène se déroule dans les grandes villes en général.



*Figure 2.37.B. - Organisation socio-résidentielle — typologie en 7 groupes - Strasbourg 1990*



#### 2.3.2.4. Conclusion

Sans reprendre les synthèses abordées au cours de ces analyses factorielles sur une zone d'étude réduite, certaines remarques s'imposent néanmoins. Malgré le changement d'échelle, la structure factorielle reste relativement conforme aux "modèles" de l'Ecole de Chicago, comme ceux de E.W. BURGESS ou H. HOYT, avec toutefois une intégration des variables résidentielles plus accentuée qu'au niveau des analyses par quartier. Par contre, la répartition spatiale semble ne plus correspondre aux schémas socio-spatiaux ; elle est bouleversée par le terrain d'étude qui ne concerne que le centre élargi de Strasbourg. **Certains changements du secteur central strasbourgeois étaient impossibles à distinguer auparavant :**

- la Neustadt et l'ellipse insulaire s'opposent toujours mais l'opposition, franche en 1968 et 1982, tend à s'atténuer, aussi bien d'un point de vue ethnique qu'économique : les cadres et chefs d'entreprise se sont pris d'un certain engouement pour les îlots ceinturés par l'III et le Fossé du Faux Rempart. La domination dans l'hypercentre des ouvriers, étrangers et employés n'est plus de mise ; ils se déploient dorénavant davantage dans le péricentre, dans des lieux très localisés. Ceci nous amène à penser qu'une certaine homogénéisation dans les (nouvelles) constructions se produit. La coupure ne se situe plus entre de grands secteurs qui s'opposent (Neustadt/Grande Ile par exemple), mais dans **des "spécificités résidentielles", avec d'un côté de petits îlots de logements sociaux disséminés sur toute la zone d'étude et, de l'autre, les logements privés**. Cette constatation s'explique essentiellement par tous les processus de rénovation et réhabilitation que le centre-ville a subis depuis les années 60, faisant inlassablement monter les prix fonciers. Pour donner un exemple, en 1999, le quartier de la Petite France est tout autant recherché que celui des Contades<sup>1</sup>. Les logements à loyer modéré restent, pour une certaine frange de la population, le seul moyen de se maintenir ou d'aller au centre-ville. Cette dichotomie restait imperceptible au niveau de l'étude des quartiers de Strasbourg dans les années 60 ou 80 ;
- la structure familiale se trouve bousculée en ce sens que l'ellipse, la Krutenau, l'Esplanade et les Halles disposent actuellement d'une population jeune et dynamique alors que les autres quartiers, notamment ceux des Musiciens, des Villes Belges et Suisses, de la Bourse, et certains îlots de l'Esplanade, sont occupés par des personnes de cinquante ans et plus. Cette situation donne au **centre un aspect de vitalité et de "remplacement" de génération**. Une dynamique démographique, entamée en 1982 avec l'installation d'une population d'employés dans l'hypercentre, se poursuit en 1990 ;
  - les facteurs éco-résidentiels restent très présents lors des trois recensements, renforçant le sentiment que **les confort technique et spacieux structurent singulièrement la répartition socio-résidentielle centrale**. Alors qu'à l'échelle du quartier, le confort technique ne bénéficie plus de pouvoirs explicatifs remarquables en 1990, il trouve encore sa signification au niveau de l'îlot, en rapport direct avec le statut socio-ethnique. Le **confort spacieux, quant à lui**, parvient difficilement à structurer les composantes à cette échelle. Par contre, **son rôle dans l'étude par quartier de la C.U.S. renforce nettement la distinction entre les rurbains et**

<sup>1</sup> Source : *Le Nouvel Observateur*, n° 1794, mars 1999. Ainsi, l'argus du logement stipule à cette date que « A l'Orangerie ou dans la Petite France, entièrement rénovée, le neuf atteint 18 000 francs le m<sup>2</sup> et le bel ancien part à 12 000 francs. Aussi recherchés que l'Orangerie, les quartiers des Contades, des XV ou de la Robertsau. » (cahier central, p. XVIII). Pour citer un autre exemple, celui des D.N.A. du 21 mars 2000, « Le quai Zorn, adresse en or, sert de cadre à une rénovation lourde, fiscalement assimilée à du neuf. Fourchette annoncée pour la Villa Contades : de 21 000 à 23 000 francs/m<sup>2</sup>. On a vu plus cher à Strasbourg. [...] Avec les garages, indispensables, on monte à 4 millions, accueillis comme une évidence. »

**les habitats collectifs d'une part, et les secteurs rassemblant des ménages résidant dans des logements sous ou surpeuplés d'autre part. Il existe donc une complémentarité prégnante entre les niveaux d'étude du quartier et de l'îlot** à mettre en avant, non seulement pour la gentrification, mais également en ce qui concerne les comforts spacieux et technique.

Toutes ces caractéristiques participent à la **meilleure compréhension du processus de gentrification, et du rôle du confort résidentiel dans le développement de ce phénomène, tant au niveau spatial que social**. Les résultats de 1968 marquent sans aucun doute le caractère populaire de l'hypercentre, les logements de confort étant très peu présents. De leur côté, les données du recensement de 1982 restent une étape transitoire dans l'arrivée du ré-embourgeoisement central de la ville de Strasbourg, constat issu de la classification élaborée à cette date. Une véritable mosaïque émerge, due il est vrai au nombre accru de groupes (huit en tout), mais également à une relative absence d'homogénéité et de "stabilité"<sup>1</sup> socio-résidentielle dans la répartition spatiale. En 1990, la dynamique démographique se poursuit : les cadres et les professions intermédiaires ne sont plus absents de l'ellipse insulaire ; la corrélation entre confort résidentiel et gentrification semble consommée.

Ces conclusions se cantonnent essentiellement à un mode de raisonnement statistique figé n'autorisant que des comparaisons thématiques. Les cartes effectuées, analysées, ne livrent peut-être pas toutes les possibilités démonstratives des changements structurels des mutations socio-résidentielles de la principale ville alsacienne. Certaines méthodes statistiques, à mettre en place, permettent d'aller plus avant dans l'analyse en offrant une possibilité de comparaison efficace.

---

<sup>1</sup> Rappelons que le choix du nombre de groupes se pratique selon la stabilité de l'analyse discriminante et les thèmes spécifiques de chaque classe.

## CHAPITRE 2.4.

### ***HABITAT ET GENTRIFICATION : COMPARAISONS FACTORIELLES***

Les comparaisons intercensitaires effectuées jusque là ne reposent que sur une analyse thématique des résultats factoriels au niveau de l'îlot et du quartier. Aucune comparaison statistique n'a été entreprise en raison des données disponibles et de leur non compatibilité directe ; en effet, nous ne disposons pas de fond de carte homogène ni de variables thématiquement et spatialement communes aux trois recensements<sup>1</sup>. La mise en place d'une correspondance spatiale entre les périodes censitaires paraît, à ce moment, indispensable, afin de mettre en évidence les changements socio-résidentiels survenus entre les recensements. **La réalisation d'analyses factorielles spatio-temporelles de comparaison** permet d'aller plus loin dans l'examen du confort résidentiel et du ré-embourgeoisement central grâce à la possibilité de "grouper" plusieurs variables intercensitaires communes dans une même coupe spatiale. Néanmoins, l'adéquation, tant au niveau des données que des espaces géographiques, pose des problèmes<sup>2</sup> que H. REYMOND (1998, dir., p. 148) résume ainsi : « *les relevés d'écologie urbaine doivent [...] s'appuyer sur les mêmes types d'unités statistiques (condition de quasi décomposabilité), effectués à bonne échelle, et le même ensemble de variables (condition de quasi séparabilité) pour que les comparaisons d'organisation résidentielle intra-urbaines soient valables de ville à ville et d'une époque à l'autre.* » Ceci suppose que l'on procède à une harmonisation à la fois des variables et des entités géographiques. Pour ce faire, les solutions varient selon les cas rencontrés : la première démarche, la "méthode" AHMAVAARA<sup>3</sup>, consiste à comparer deux recensements entre eux ; elle est résumée grâce à la figure 2.38.

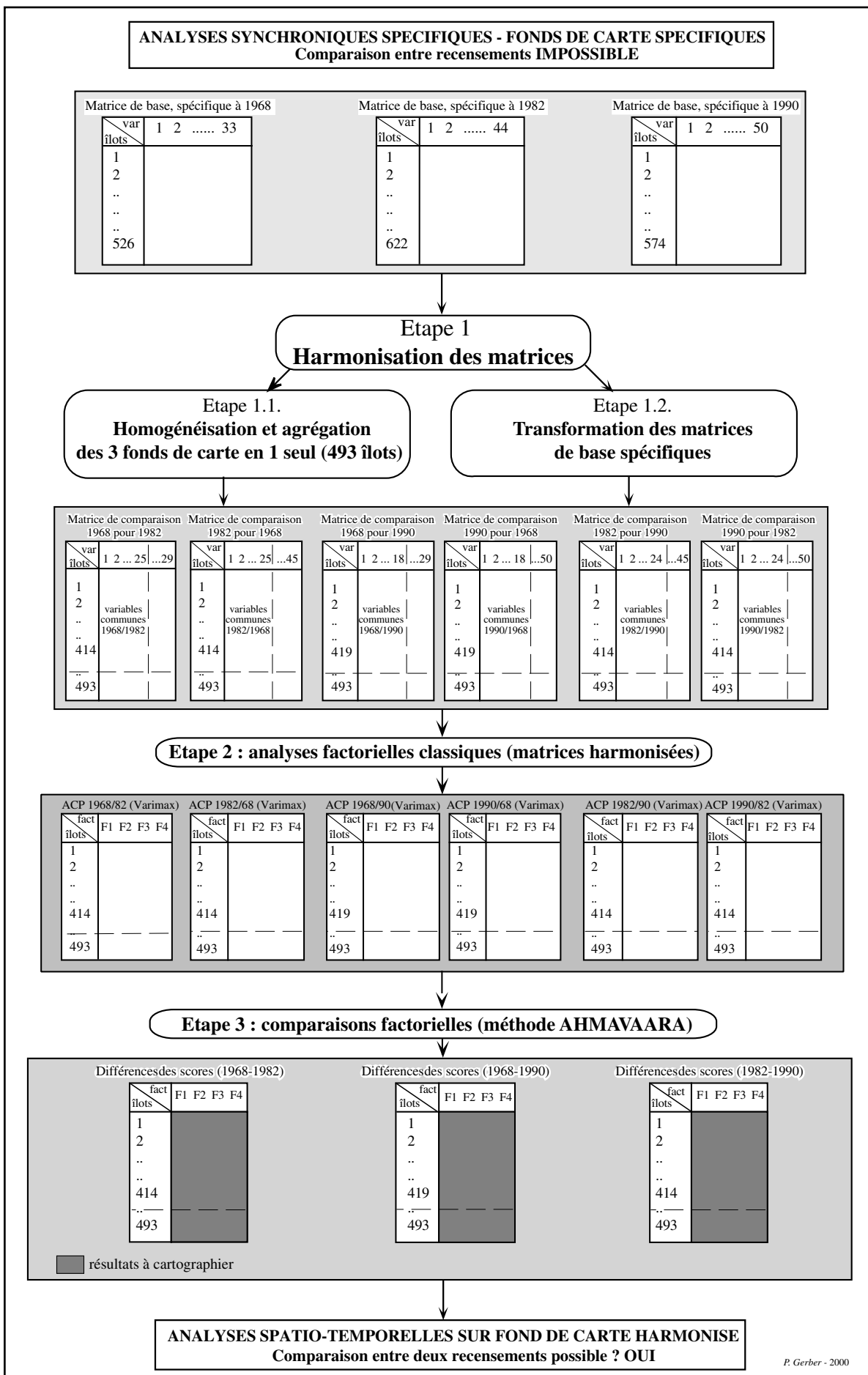
---

<sup>1</sup> Ces remarques restent valables au niveau du quartier : en effet, entre 1982 et 1990 par exemple, nous passons de 93 à 65 unités pour la C.U.S., comme nous l'avons déjà signalé. Dans le cadre de ce travail, nous n'entamons pas de comparaison factorielle pour cette base spatiale, la gentrification et son hétérogénéité étant plus discernable à l'échelle de l'îlot. De plus, le travail de comparaison a déjà été effectué dans un travail récent (CAUVIN C., GERBER P., 1998), ne donnant pas directement les résultats escomptés par rapport à notre problématique.

<sup>2</sup> Certains auteurs se sont attardés sur ces difficultés : OPENSHAW S. et FLOWERDEW R. (1987), cité chez D. BADARIOTTI (1994, p. 60). Cet article traite essentiellement des unités spatiales et de leur homogénéisation.

<sup>3</sup> Y. AHMAVAARA est l'instigateur de cette méthode. Cf. PRUVOT M., WEBER-KLEIN C. (1984) pour les explications méthodologiques et techniques.

Figure 2.38. : Démarche de comparaison entre 2 recensements - Utilisation de la méthode Ahmavaara



Démarche de comparaison factorielle, la méthode AHMAVAARA, selon M. PRUVOT et C. WEBER-KLEIN (1984, p. 140), « *permet d'analyser dans le détail l'évolution des variables et des observations* », ce qui nous intéresse au premier chef. Elle nécessite plusieurs étapes avant la comparaison factorielle proprement dite : les premières consistent en deux *homogénéisations* simultanées — étape 1 de la figure 2.38 :

- l'homogénéisation des îlots — étape 1.1. Étudiées séparément pour les recensements de 1968, 1982 et 1990, où nous avons respectivement 526, 622 et 574 îlots dans la même zone d'étude, y compris les unités vides, ces entités spatiales ne permettaient aucune comparaison entre ces trois dates. Afin de créer une base spatiale comparable, nous joignons les îlots dont les recoupements ne sont pas équivalents sur les trois recensements. En "simplifiant" notre découpage, nous perdons de l'information<sup>1</sup>, certes, mais avec 493 îlots communs, il est dorénavant possible de prendre une et une seule base spatiale pour les trois dates ;
- l'homogénéisation des données I.N.S.E.E. — étape 1.2 — par transformation des matrices de base spécifiques à chaque recensement. Nous ne détaillons pas ici les variables qui ont subi des changements. Signalons simplement que les données, même si l'institution reste la même aux différentes dates, ne sont pas équivalentes dans leur contenu : les nomenclatures des C.S.P., notamment, ont changé, entraînant un difficile comparaison. Par exemple entre 1968 et 1990, il n'y a que 18 variables communes<sup>2</sup>, limitant fortement l'interprétation de l'analyse. Les variables communes sont placées en tête des matrices, les variables spécifiques à chaque recensement suivent les variables communes. Toutes les variables, les problèmes y afférents et les résultats secondaires sont exposés en annexe<sup>3</sup>.

L'homogénéisation des matrices effectuée, nous procédons aux analyses factorielles (A.F.) dites "classiques" de ces matrices harmonisées et comparables, considérées comme analyses préparatoires — étape 2. Les résultats permettent d'aborder, grâce à la méthode AHMAVAARA, la comparaison factorielle dans la troisième et dernière étape. Sans entrer dans les détails techniques, **la méthode permet une comparaison entre deux recensements dans le but de découvrir les processus sous-jacents du confort résidentiel et de la gentrification grâce à l'évolution des variables et des unités spatiales**. En sachant que la position des variables ou celle des axes factoriels peuvent changer entre deux analyses vis-à-vis de la configuration factorielle, nous choisissons de fixer les axes et déplaçons les variables. Par exemple, en projetant les variables de 1968, grâce à une matrice de transformation, sur les facteurs de 1982 (à l'aide d'une A.F. classique), nous obtenons les évolutions concernant les comportements des variables de 1968 par rapport à 1982 : la comparaison se fera en fonction des saturations des variables de l'analyse de 1968 sur les facteurs de 1982, ce qui permettra de connaître les variables dont le rôle a le plus changé dans la définition de chaque facteur. Les scores étudiés correspondent aux **différences de valeurs des scores** factoriels des quartiers décrits en 1968,

<sup>1</sup> 404 ou 414 îlots restent comparables simultanément, selon les recensements, les autres unités spatiales étant soit vides, soit hors étude.

<sup>2</sup> Une précision s'impose toutefois : le nombre de variables employées dans les A.F. spatio-temporelles ne correspond pas exactement au nombre employé dans les A.F. classiques (annexes 2.13). Cette différence se justifie par rapport à un choix : nous cherchions le maximum de variance pour les analyses classiques alors que le but de ces A.F. spatio-temporelles est de trouver le maximum de comparaison interne. Certaines manipulations se sont imposées, sans pour autant changer la structure interne des variables ou des facteurs, notamment par rapport à la structure simple.

<sup>3</sup> Pour toutes les variables utilisées, cf. annexe 2.6.A, B et C. Pour les variables communes entre chaque recensement, cf. annexes 2.11.

1982 et 1990, différences indiquées dans les tableaux rapportant les facteurs des analyses<sup>1</sup>, principaux résultats de cette méthode. Nous aurons ainsi deux couples essentiels<sup>2</sup> de comparaison : 1968/1982 et 1982/1990. Les cartes résultantes, prenant ces différences des valeurs des scores, expriment un processus de mouvement socio-spatial caractérisé grâce aux écarts des variables entre deux dates, en sachant qu'il sera nécessaire de dépasser la comparaison de deux recensements et de s'atteler à l'étude simultanée des trois dates.

### 2.4.1. Comparaison 1968/1982

Le tableau 2.8 présente la matrice de transformation grâce aux composantes principales obtenues en 1968 en lignes, et celles de 1982 en colonnes. Nous remarquons que, du fait des changements apportés à la structure des variables (25 variables communes, 4 spécifiques à 1968, 14 spécifiques à 1982), ces composantes varient très légèrement dans leur signification et leur dénomination<sup>3</sup>. La matrice de transformation témoigne des changements généraux qui peuvent se produire entre les deux dates ; elle s'interprète en terme de corrélation, c'est-à-dire que *plus* la corrélation est grande entre un facteur de 1968 et un autre de 1982, *plus* les facteurs sont stables dans le temps. Certains d'entre eux restent stables :

- les deux facteurs éco-résidentiels de 1968 avec le facteur socio-économique de 1982 (corrélations de 0,973 et, dans une moindre mesure, -0,648) ;
- le facteur 1 socio-familial (1982) et le facteur éco-résidentiel 1968 (corrélation de 0,74), témoignant assurément d'une liaison entre la résidence et les structures familiales ;
- la deuxième composante socio-familiale 1982 et celle de 1968, avec une corrélation de -0,698.

Tableau 2.8. - Matrice de transformation des facteurs de 1968 et 1982

1968	1982			
	Facteur socio-ethnique	facteur 1 socio-familial	facteur 2 socio-familial	Facteur socio-économique
Facteur 1 éco-résidentiel	0,154	0,065	0,159	0,973
Facteur 2 éco-résidentiel	-0,088	0,740	0,154	-0,648
Facteur du confort résidentiel	-0,165	0,639	0,747	0,076
Facteur socio-familial	-0,685	-0,698	-0,180	0,102

Par contre, une évolution se remarque entre les facteurs socio-familiaux de 1968 et de 1982 avec une corrélation de -0,180. Des changements semblent indéniables, notamment au niveau de la structure familiale, bien qu'au niveau de la résidence, les modifications soient également prégnantes (le facteur du confort résidentiel en 1968 est faiblement corrélé avec le facteur socio-économique et ethnique de 1982).

<sup>1</sup> Ces deux tableaux (un par couple de comparaison) sont calculées « par l'intermédiaire de la matrice de transformation que nous interprétons en terme de corrélation entre les facteurs [...] », PRUVOT M., WEBER-KLEIN C.(1984, pp. 143-144).

<sup>2</sup> La période 1968/1990 ne sera pas détaillée dans cette partie mais en annexe 2.12. En effet, la majorité des conclusions tirées de ces résultats n'apporte pas d'éclaircissements majeurs quant à l'analyse de la gentrification. De plus, les variables comparables entre ces deux recensements ne s'élève qu'à 18, contre 24 et 25 pour les autres couples.

<sup>3</sup> Voir en annexes 2.13 pour les résultats de ces A.F. classiques : annexe 2.13.A, démarche méthodologique ; annexe 2.13.B, A.F. 1968 pour 1982 et A.F. 1982 pour 1968 ; annexe 2.13.C, comparaison C.S.P. entre 1982 et 1990, annexe 2.13.D, A.F. 1982 pour 1990 et inversement.



Afin d'étudier de manière plus approfondie ces changements de configuration factorielle, deux autres tableaux, dont seul le classement diffère, sont à commenter, par la suite, pour chaque composante — par rapport à chaque couple de recensement — :

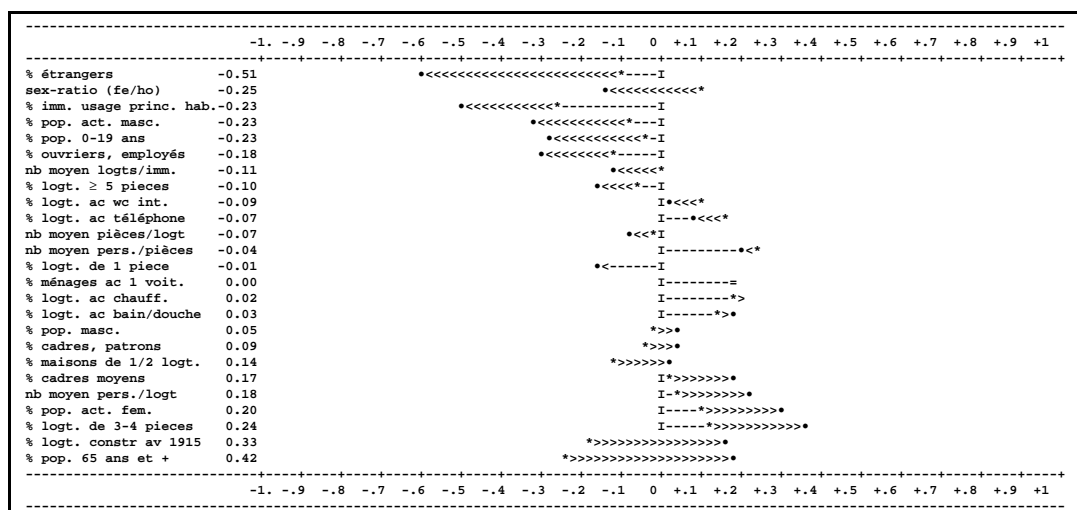
- le *premier* présente les valeurs ordonnées des écarts entre la position de 1968 (symbole “\*”) sur le facteur de 1982 et la position de 1982 (symbole “.”) sur ce même facteur, le symbole “=” déterminant une stabilité entre les deux dates ;
- le *second* représente les mêmes valeurs mais le classement ne s’opère plus par rapport aux écarts mais par rapport aux saturations de 1968 sur les facteurs de 1982.

Ces deux présentations permettent de relativiser l’interprétation de chaque variable en fonction de son placement.

### 2.4.1.1. Facteur socio-ethnique

Sur la figure 2.39.A concernant les valeurs d'écart ordonnées de configuration, la variation de la population étrangère reste forte, laissant présager un changement structurel entre 1968 et 1982<sup>1</sup>. Les autres variations ne sont pas aussi significatives dans le sens où les écarts se situent tous entre -0,3 et +0,4. La différenciation du sex-ratio est sûrement en rapport avec la première variation : en effet, les étrangers installés en 1968 étaient souvent venus chercher du travail en célibataire. La situation change dès la fin des années 1970 où parfois la femme et/ou la famille rejoint le conjoint.

Figure 2.39.A. - Composante (1) des valeurs d'écart ordonnées — Strasbourg 1968/82



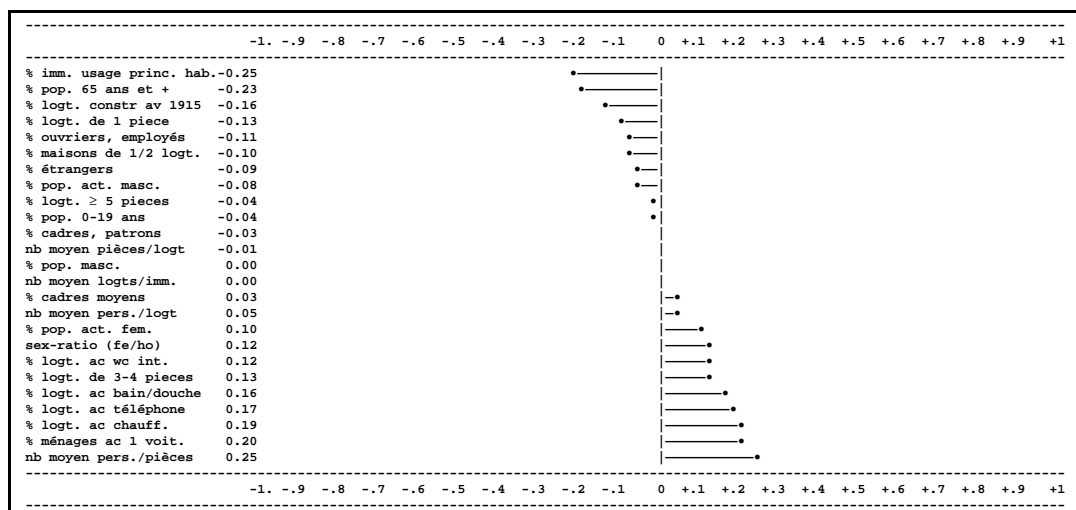
Les variables des logements construits avant 1915 et la population des 65 ans et plus sont les plus importants entre les deux dates. Il y a donc revitalisation par rénovation et/ou par changement de la population. Cette remarque n’explique pas toutefois dans quelle proportion cette évolution se produit.

En se référant aux données brutes, en quelques 14 ans, la population étrangère passe de 6 337 habitants (6,48% de la population) en 1968 à 9 940 en 1982 (11,7%), en sachant que la population totale a baissé entre les deux dates dans le centre de la ville. **En l’occurrence, la**

<sup>1</sup> Rappelons que ce facteur, en 1982, était considéré comme la composante socio-ethnique.

variable de la population étrangère est celle qui varie le plus, passant d'un rôle insignifiant en 1968 (-0,1) à un rôle significatif en 1982 (-0,6). Cette évolution paraît importante car les étrangers semblent attirés par la position centrale dans la ville, développant ainsi une certaine sectorisation dans les années 1970 et 1980. Le classement selon les saturations de 1968 sur le facteur socio-ethnique de 1982 renforce cette remarque (figure 2.39.B).

Figure 2.39.B. - Saturations de la composante (1) 1968 ordonnées sur le facteur de 1982



En réalité, les saturations ne dépassent pas 0,25 en valeur absolue, représentant un pouvoir explicatif faible : ceci signifierait que la configuration factorielle ne reflète pas, en 1968, une ségrégation aussi forte qu'en 1982. L'opposition concerne des logements proposant tout le confort technique et des petits domiciles vétustes, dont la construction est antérieure à 1915. **Ce tableau dévoile que la ségrégation ne touche pas les étrangers eux-mêmes mais plutôt les logements qu'ils occupent.**

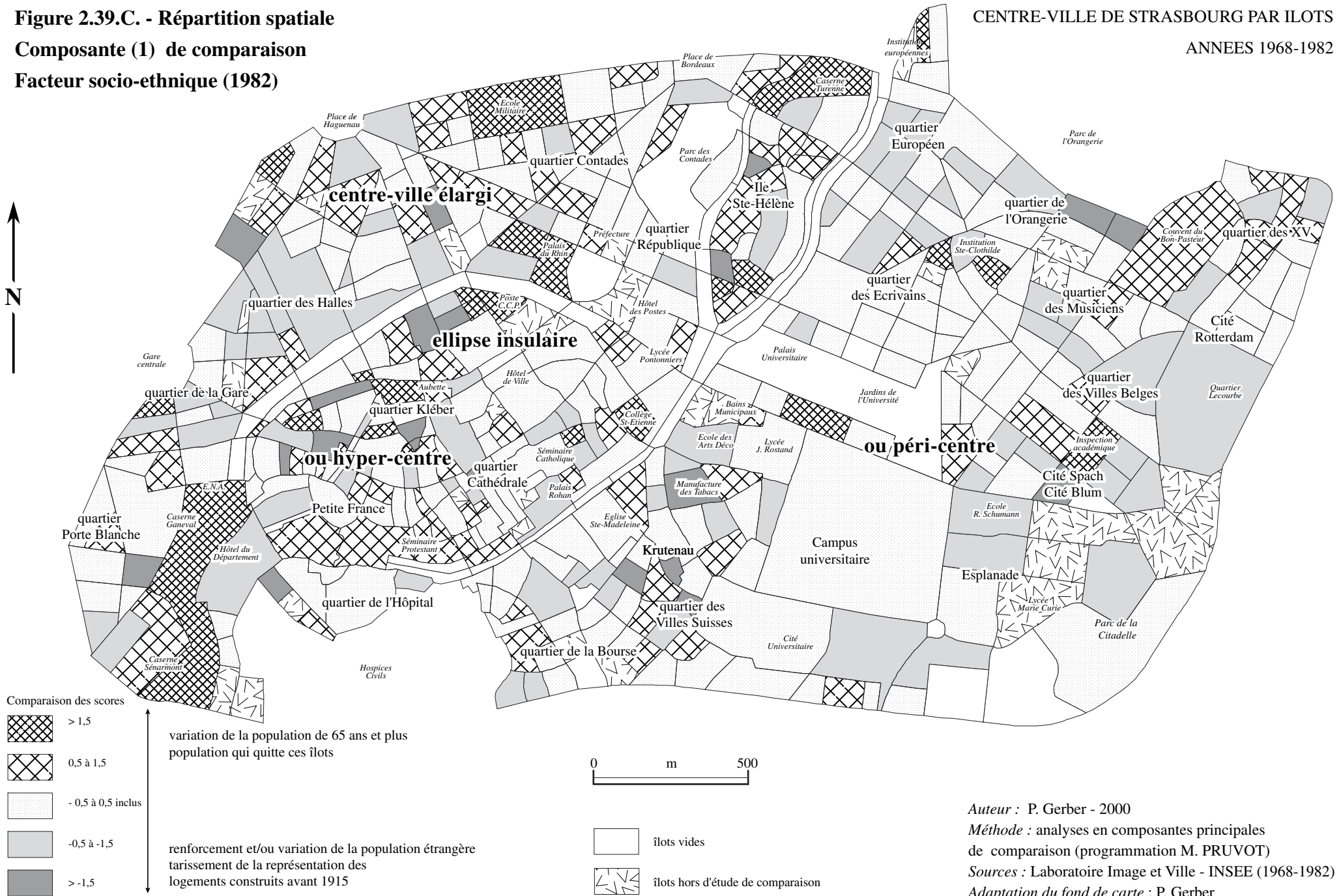
En 1982, on assiste à un renforcement de cette ségrégation entre une population qui s'abrite dans des logements de plus en plus modernes (en terme de confort) et une classe populaire et étrangère qui réside dans des logements vétustes. **Les caractéristiques du confort résidentiel technique s'améliorent en général dans le centre de la ville strasbourgeoise, mais pour une partie de la population seulement, laissant envisager le début de la gentrification.** Observons-en la traduction spatiale à l'aide de la carte thématique (figure 2.39.C).

Tous les quartiers sont touchés par les changements occasionnés par la variable "étrangers" : que ce soit au niveau de l'Orangerie ou de la Krutenau, le mouvement ségréatif se maintient. Par contre, il existe assurément un renforcement de cette ségrégation dans l'ellipse insulaire et au nord-est de la gare. D'autres secteurs isolés apparaissent comme les cités Rotterdam ou Spach, quelques îlots de l'Esplanade.

La population de 65 ans et plus quitte parfois l'hypercentre ; les retraités laissent également certains logements de fonction (édifices publics ou parapublics) pour s'installer dans d'autres quartiers ou en-dehors de la ville. Un mouvement analogue se produit, dans une moindre mesure, sur plusieurs unités du quartier des XV et de l'île Ste-Hélène.

**Figure 2.39.C. - Répartition spatiale**  
**Composante (1) de comparaison**  
**Facteur socio-ethnique (1982)**

CENTRE-VILLE DE STRASBOURG PAR ILOTS  
 ANNEES 1968-1982



Auteur : P. Gerber - 2000

Méthode : analyses en composantes principales  
 de comparaison (programmation M. PRUVOT)

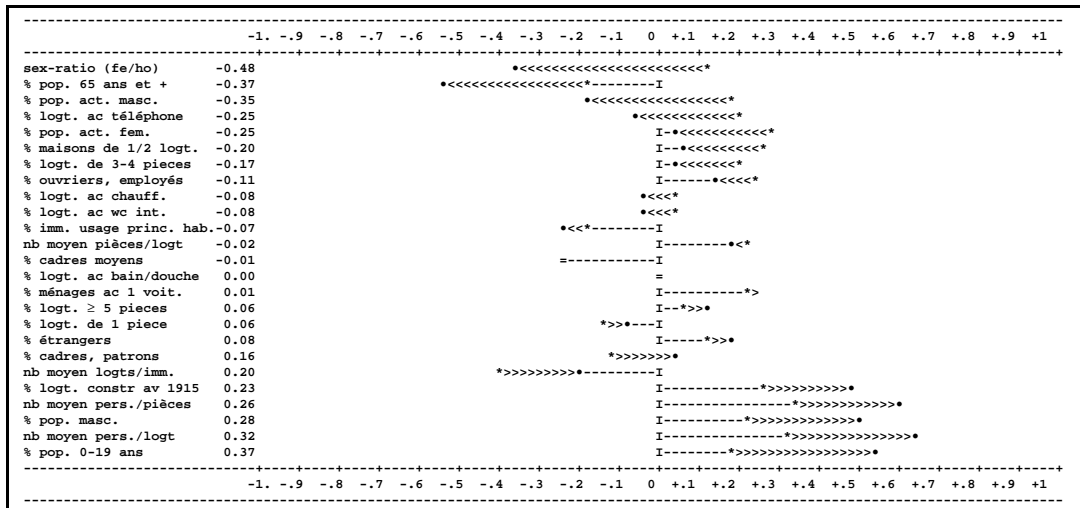
Sources : Laboratoire Image et Ville - INSEE (1968-1982)

Adaptation du fond de carte : P. Gerber

Ces observations reflètent la difficulté de saisir un processus socio-spatial précis parce que, soit les éléments d'explication manquent, soit les migrations intra-urbaines restent délicates à analyser et à généraliser. La deuxième composante semble plus facile à appréhender.

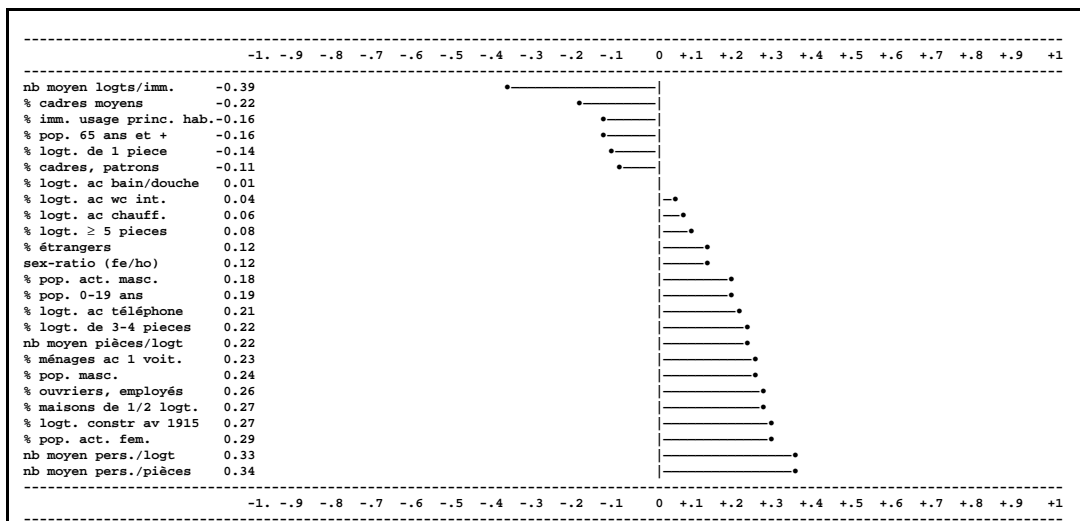
2.4.1.2. Premier facteur socio-familial

Figure 2.40.A. - Composante (2) des valeurs d'écart ordonnées — Strasbourg 1968/82



Les écarts positifs sont les plus significatifs (figure 2.40.A) : à partir du nombre moyen de logement par immeuble (écart de 0,20), les variables de 1982 apparaissent réellement pertinentes en ce qui concerne la population des 0-19 ans par exemple, passant de 0,2 à près de 0,6 ou encore le nombre moyen de personnes par pièce et par logement, témoignant d'une certaine revitalisation démographique. Celle-ci s'affirme par l'évolution de la population des 65 ans et plus : elle passe en effet de -0,2 à -0,53, confirmant un déplacement de cette population. Le sex-ratio, bien qu'il s'agisse du changement le plus marqué (-0,48), est compris entre -0,4 et +0,2, ce qui relativise son importance. Ce phénomène se retrouve d'ailleurs dans le tableau suivant.

Figure 2.40.B. - Saturations de la composante (2) 1968 ordonnées sur le facteur de 1982



Le sex-ratio se situe donc dans les valeurs moyennes. Par contre, les indices moyens de personnes ressortent clairement. Ceux-ci caractérisent un changement dans les structures d'occupation de logement (plus de concentration humaine notamment) et familiales (plus d'enfants). Comment cela se répercute-t-il sur la carte (figure 2.40.C) ?

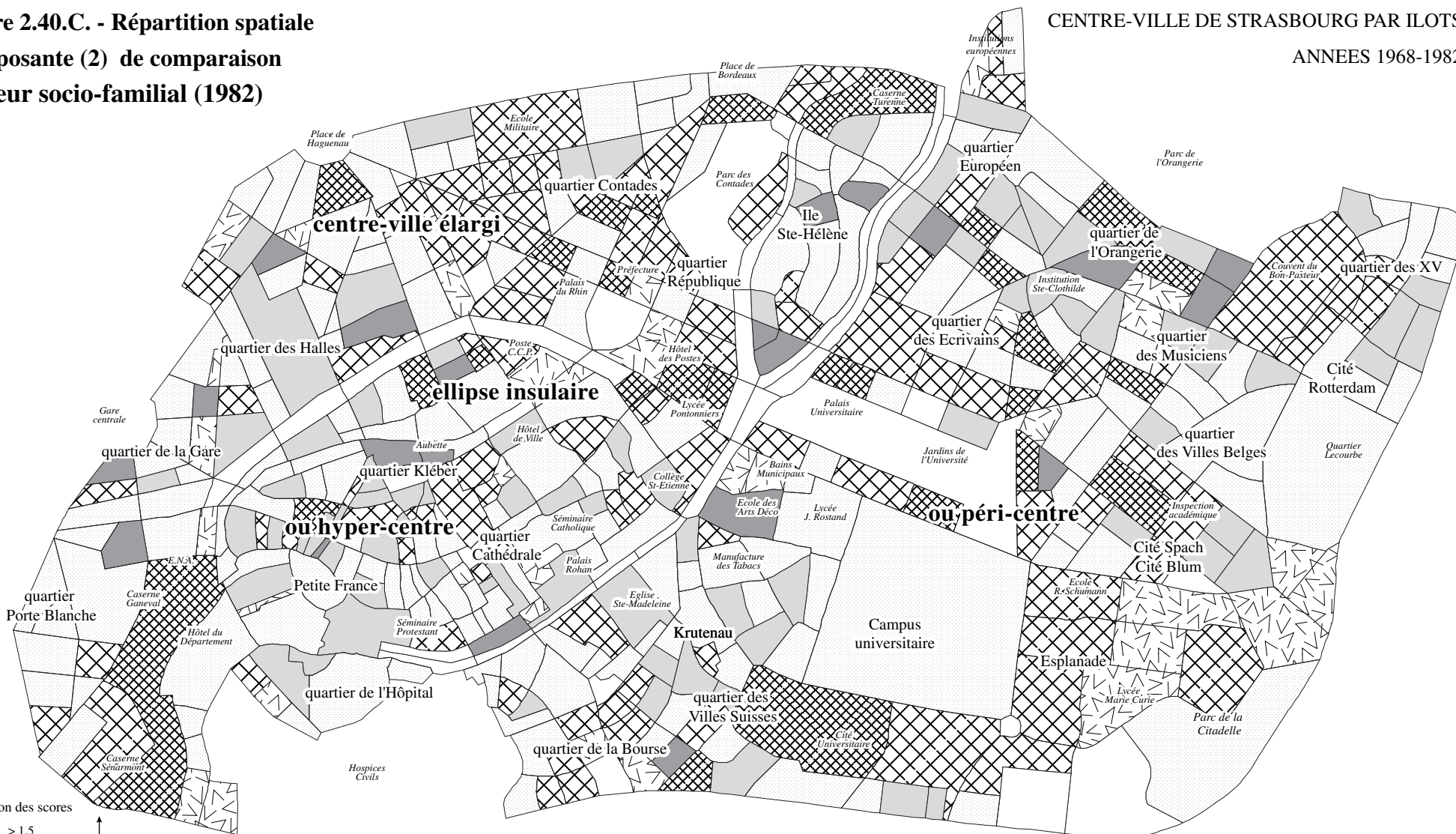
De prime abord, la tendance générale serait à une revitalisation générale du centre de Strasbourg. Certains secteurs ressortent, comme celui de l'Esplanade, les cités de la Somme (nord de l'avenue de la Forêt-Noire) et P. Appel près de la rue du Jura, quelques parcelles du quartier des Musiciens. La Grande Ile n'est touchée que légèrement par ce changement socio-familial : quelques îlots se partageant ces écarts de scores positifs. Ces faits consolident les observations antérieures : la Neustadt connaît un léger engouement d'une population de ménages ayant des enfants en bas âge. L'hypercentre connaît une transition lente mais visible. Cependant, les personnes âgées ne quittent pas aussi facilement le centre-ville de la capitale alsacienne. Souvent restent-elles cantonnées dans la zone insulaire le long de la Grand-rue ou encore autour de la place Kléber et de la rue de la Douane. Ces implantations relativisent l'impact des opérations brutales de rénovation.

**Une transition s'opère subrepticement entre les deux recensements** : la Neustadt et l'Esplanade apparaissent comme des réservoirs de la population centrale de Strasbourg en accueillant de plus en plus de ménages ayant des enfants tandis que l'ellipse se maintient avec une population vieillissante.

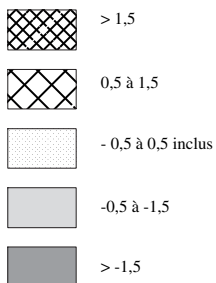
**Figure 2.40.C. - Répartition spatiale  
Composante (2) de comparaison  
Facteur socio-familial (1982)**

CENTRE-VILLE DE STRASBOURG PAR ILOTS

ANNEES 1968-1982

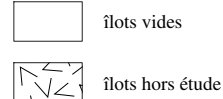
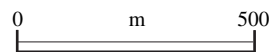


Comparaison des scores



variation de la population des 0-19 ans  
variation dans la structuration du mode d'occupation  
(par rapport aux nb moyens de personnes)

variation dans la population des plus de 65 ans  
et dans le sex-ratio (qui prend moins d'importance)



Auteur : P. Gerber - 2000

Méthode : analyses en composantes principales  
de comparaison (programmation M. PRUVOT)

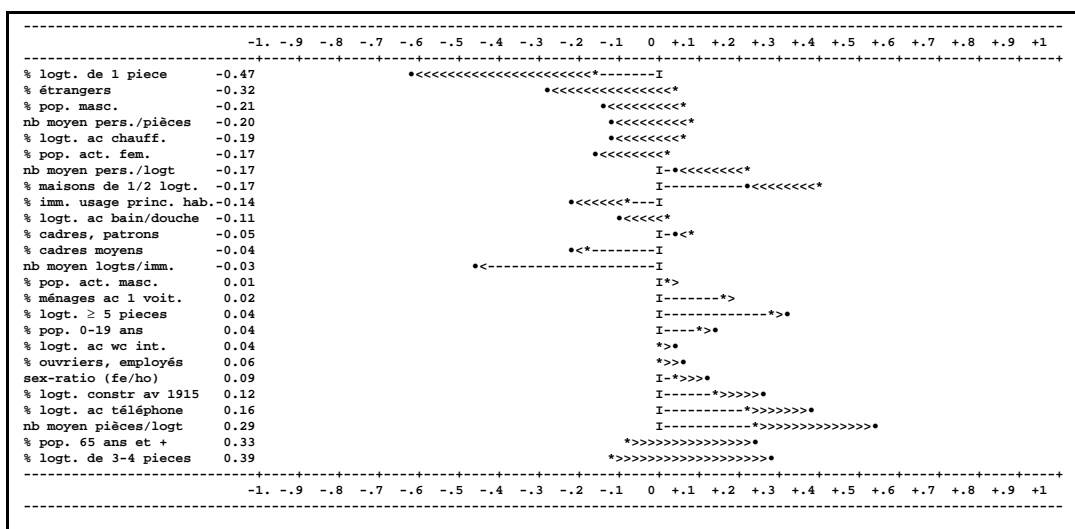
Sources : Laboratoire Image et Ville - INSEE (1968-1982)

Adaptation du fond de carte : P. Gerber

### 2.4.1.3. Deuxième facteur socio-familial

En 1982, cette composante se différencie du premier facteur socio-familial par des caractéristiques liées à l'âge. La représentation comparable des tranches d'âge en 1968 reste limitée, posant le problème de la comparaison (figure 2.41.A).

Figure 2.41.A. - Composante (3) des valeurs d'écart ordonnées — Strasbourg 1968/82



A défaut, le processus de cycle de vie se traduit par des changements de caractéristiques résidentielles. Le nombre de logements de une pièce, n'étant guère représentatifs lors des années soixante, triple moins de vingt ans plus tard, passant de 2 045 en 1968 à 6 696 en 1982. Ces chiffres montrent bien le développement de ce phénomène immobilier : en effet, « *de modestes investisseurs se tournent, par exemple, vers les petits logements. On les comprend puisque les studios et deux pièces, occupés par les nouveaux yuppies des centres, offrent un meilleur rapport locatif et que leur coût d'achat permet d'atteindre facilement le plafond des dégrèvements fiscaux.* »<sup>1</sup>

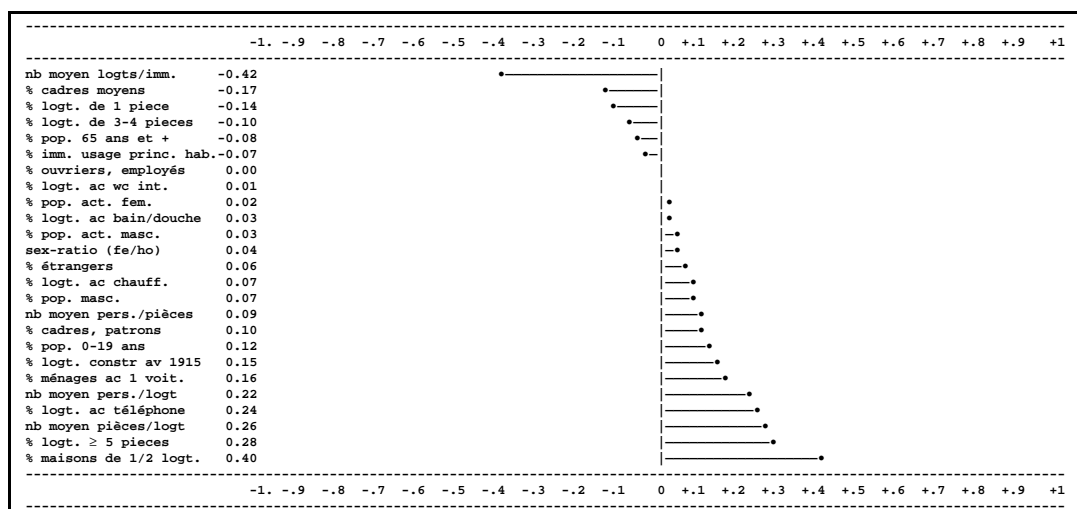
De même, les logements de 3/4 pièces accusent une légère hausse de pouvoir explicatif en 1982, même s'ils ne passent que de 17 613 en 1968 à 17 764 au recensement suivant. L'écart (0,39) reste cependant important car l'évolution résidentielle se produit surtout en faveur des petits logements et non des logements moyens ou grands. En effet, les pourcentages de résidences de 5 pièces et plus, au confort spacieux maximisé, ne varient que très faiblement, bien qu'ils interviennent dans l'explication de la structuration factorielle de 1968 (figure 2.41.B).

L'offre de logement change et le cycle de vie tend généralement à se renouveler : en effet, le facteur trois de 1982 (annexe 2.13.B) oppose une population jeune de 20-34 ans à des ménages de plus de 35 ans, moins mobiles, avec des enfants. Cette première catégorie de population bouleverse la demande en logements de une ou deux pièces, tandis que les autres résidences stagnent, voire chutent<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> ANDRE J.-L. (1994, p. 78).

<sup>2</sup> Les logements de cinq pièces et plus passeront ainsi, dans le centre de Strasbourg, de 6 890 en 1968 à 5 956 en 1982.

Figure 2.41.B. - Saturations de la composante (3) 1968 ordonnées sur le facteur de 1982



Cela se traduit dans l'espace (figure 2.41.C), essentiellement par un changement profond dans l'ouest de la Grande Ile, avec une implantation de logements de une pièce. Un processus semblable se produit le long de la rue du Jura où se construit la cité universitaire, dans la Krutenau... Le sud du quartier de la gare est également concerné, les Halles ainsi que plusieurs parcelles entre l'Aar et l'III et certaines unités du Conseil des XV.

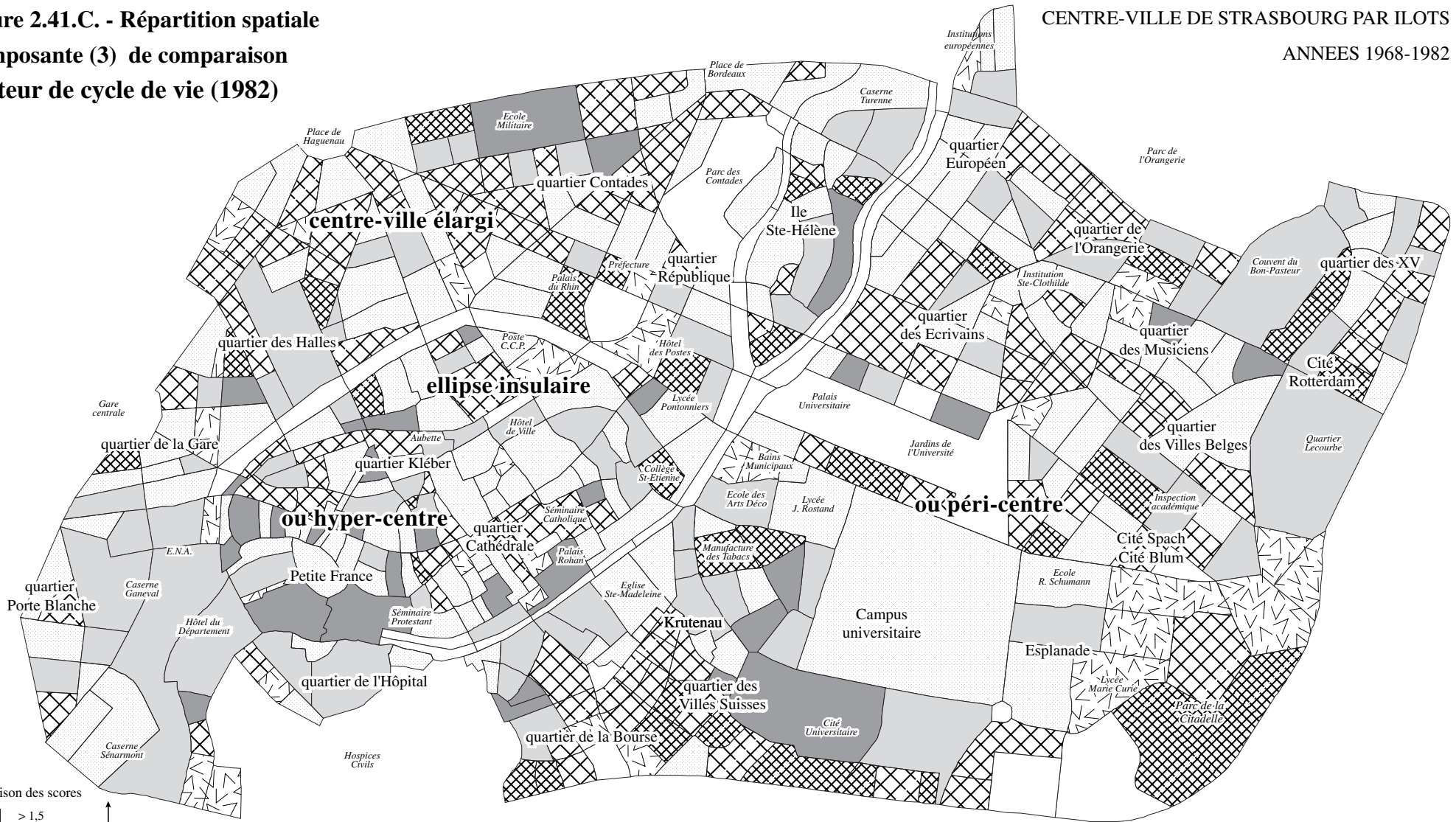
Les logements de 3/4-pièces se localisent essentiellement dans le quartier des Villes Suisses, au nord-est du parc de la Citadelle, le long de la rue de l'Université, dans le quartier des Musiciens. L'hypercentre présente également ce type de logements, avec une concentration autour de la place de la Cathédrale et quelques unités dans la rue du 22 Novembre.



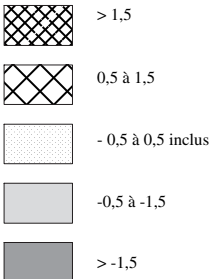
**Figure 2.41.C. - Répartition spatiale**  
**Composante (3) de comparaison**  
**Facteur de cycle de vie (1982)**

CENTRE-VILLE DE STRASBOURG PAR ILOTS

ANNEES 1968-1982

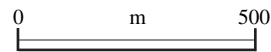


Comparaison des scores



variation des logements de 3-4 pièces

variation des logements de 1 pièce  
 variation de la variable étrangère



ilots vides

ilots hors d'étude de comparaison

Auteur : P. Gerber - 2000

Méthode : analyses en composantes principales  
 de comparaison (programmation M. PRUVOT)

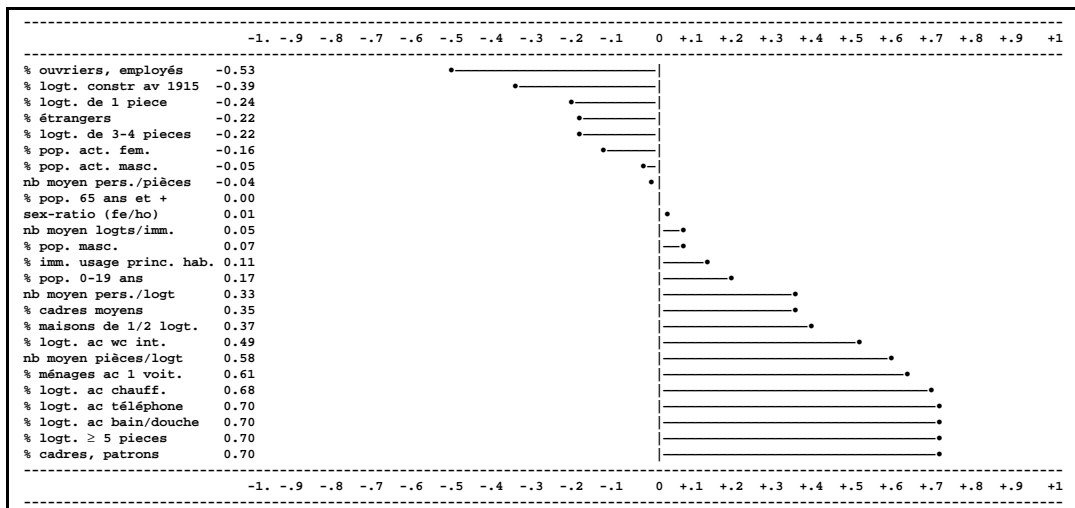
Sources : Laboratoire Image et Ville - INSEE (1968-1982)

Adaptation du fond de carte : P. Gerber

### 2.4.1.4. Facteur socio-économique

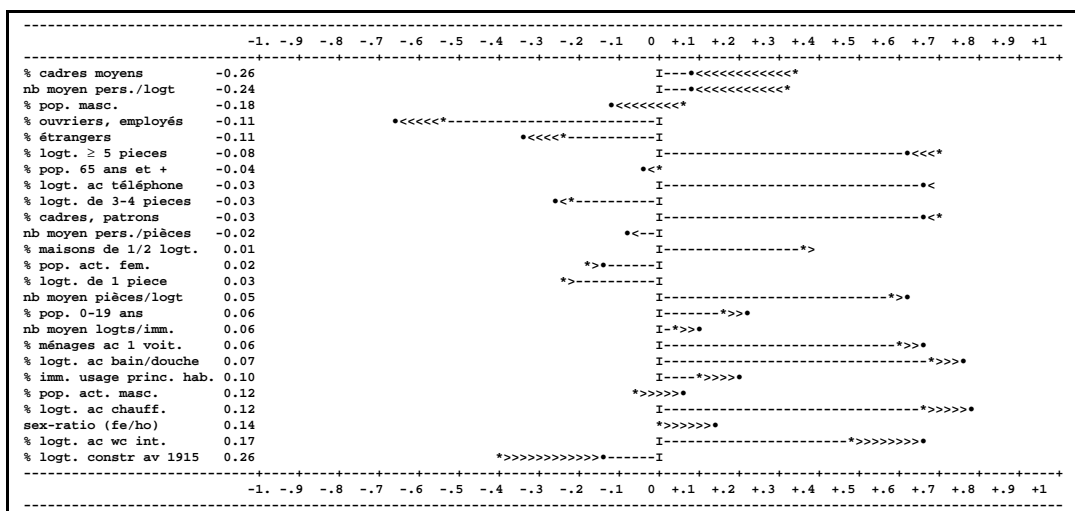
En regardant en premier lieu le classement selon les saturations projetées de 1968 sur le facteur socio-économique de 1982 (figure 2.42.A), les vingt-cinq variables, pour la première fois, suivent la structure de 1982, à savoir une “belle” opposition entre ouvriers-employés et cadres-employeurs.

Figure 2.42.A. - Saturations de la composante (4) 1968 ordonnées sur le facteur de 1982



Les écarts restent très faibles dans ces catégories socioprofessionnelles. Il suffit, pour s'en apercevoir, d'observer la figure 2.42.B.

Figure 2.42.B. - Composante (4) des valeurs d'écart ordonnées — Strasbourg 1968/82



Une différenciation marque les cadres moyens, quoiqu'elle ne soit pas franche : elle ne franchit pas les -0,3 et se situe entre 0,1 et 0,4. Les autres variations ne dépassent pas ces valeurs négatives. Faut-il en conclure que la donne socioprofessionnelle n'a pas évolué en près de 15 ans ? N'oublions pas que les variables relatives en question ont subi des transformations pour la comparaison, biaisant ainsi les mouvements au sein des activités économiques.

De ce fait, la structure factorielle ne change que peu ou prou. Toutefois, la proportion d'ouvriers et d'employés baisse : elle n'assure plus que 47% des professions en 1982 contre 60% en 1968. L'analyse chronospatiale ne la "comptabilise" qu'avec un décalage de moins 0,11. En réalité, toute la structure de l'univers des variables présentées implique, dans leur généralité, une évolution : les écarts bruts ou relatifs des chiffres n'influent pas seuls sur la configuration ; l'amalgame entre ouvriers et employés ne rend pas bien compte de ces évolutions socio-économiques. Le mouvement des cadres moyens (entre 1968 et 1982, ils passent de 14 à 22% sur cette base spatiale, soit -0,26 d'écart) apporte sa part d'explication au niveau socioprofessionnel car il dépasse proportionnellement celui des ouvriers.

A nouveau, certains critères de logement priment sur les variations positives. Les immeubles construits après 1915 perdent leur poids explicatif dans la caractérisation de logements spacieux : **alors qu'en 1968 ces résidences sont réellement synonymes de vétusté, la politique de rénovation/réhabilitation rend la position de cette variable relative. Il est possible en effet d'habiter un immeuble vieux d'un siècle tout en ayant un appartement confortable.** Cela se répercute sur le confort technique, comme le pourcentage de logements équipés de WC intérieurs ou de chauffage central : leur nombre augmente en 1982, renforçant l'idée d'une amélioration des bâtiments pendant cette période<sup>1</sup>.

Ce renforcement du confort se perçoit immédiatement (figure 2.42.C) du côté de la Petite France jusque vers les Hospices Civils, autour de la Cathédrale, le long de la Grand-rue et des rues du 22 Novembre, de la Mésange et de Haute-Montée. D'autres zones sont également concernées comme le sud de la gare (tout le long des Casernes), les Halles<sup>2</sup>, les îlots de l'Île Ste-Hélène... Certaines parcelles se dispersent au nord du boulevard Tauler, dans des îlots adjacents à l'Orangerie où la construction neuve est remarquable. Le quartier de la Krutenau bénéficie également des actions de la modernisation.

A l'est et au sud de la place Kléber par exemple, les scores basculent : une évolution de la structure socioprofessionnelle s'aperçoit. Il paraît délicat de procéder à une analyse plus détaillée en raison d'un manque de données. Ce changement structurel est très dispersé, hétérogène spatialement : nous le remarquons dans tous les quartiers, avec peut-être une prédominance dans la Neustadt et l'Esplanade. Plusieurs parcelles se situent dans le quartier des Musiciens et des Écrivains alsaciens, de même qu'au couvent du Bon Pasteur.

---

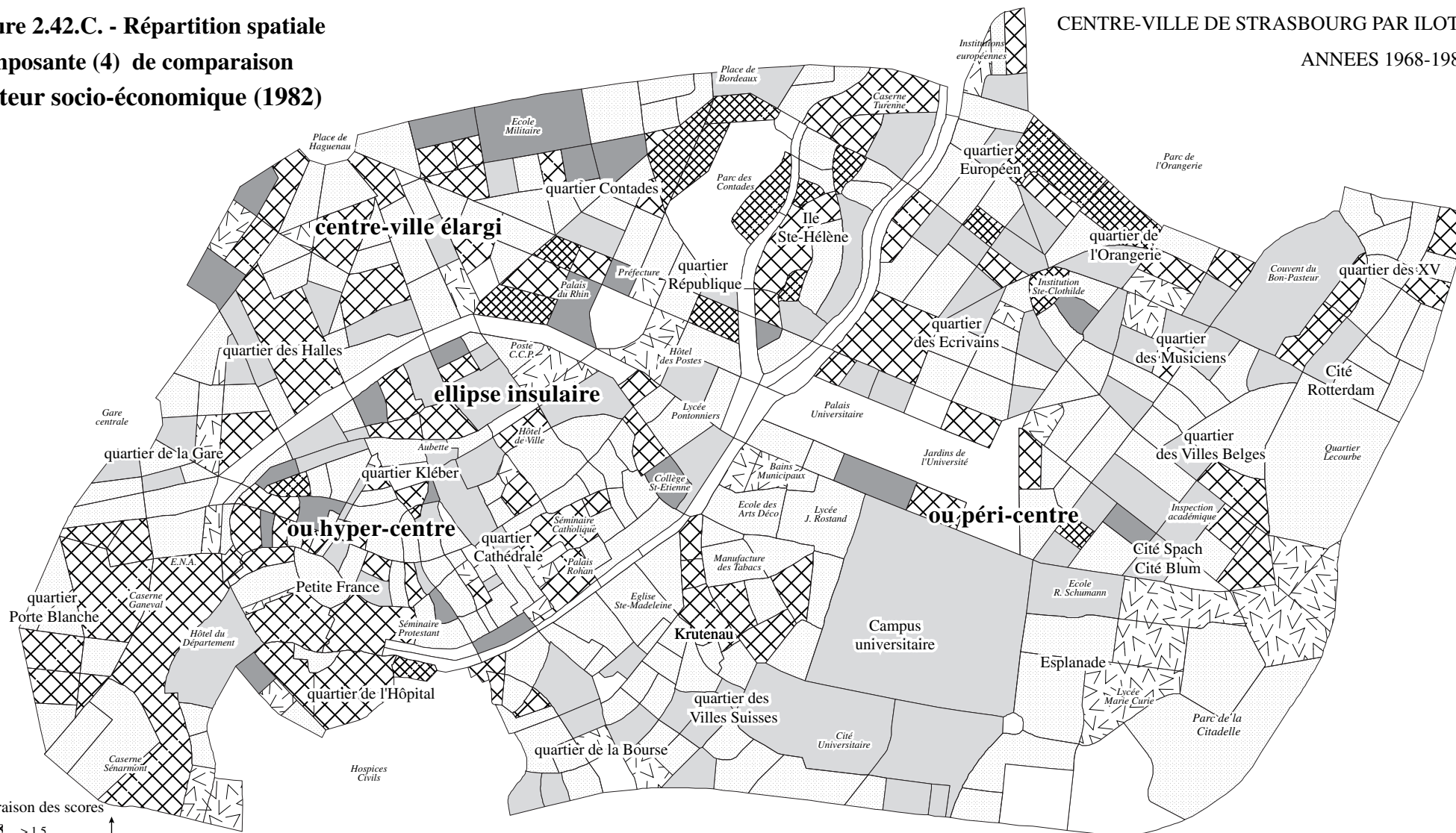
<sup>1</sup> Le pourcentage des résidences du centre, équipées du chauffage central, passe de 46% à plus de 71% pendant ces 14 ans tandis que les salles d'eau possèdent une proportion de 60% en 1968 contre 83% en 1982.

<sup>2</sup> Les anciennes Halles sont détruites en 1969-1970.

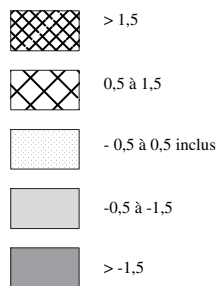
**Figure 2.42.C. - Répartition spatiale**  
**Composante (4) de comparaison**  
**Facteur socio-économique (1982)**

CENTRE-VILLE DE STRASBOURG PAR ILOTS

ANNEES 1968-1982

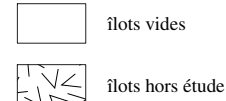
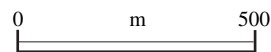


Comparaison des scores



faible variation des ouvriers ou employés  
 présence d'ouvriers et d'étrangers

variation du confort résidentiel  
 occupation de logements de confort par les classes aisées



Auteur : P. Gerber - 2000

Méthode : analyses en composantes principales  
 de comparaison (programmation M. PRUVOT)

Sources : Laboratoire Image et Ville - INSEE (1968-1982)

Adaptation du fond de carte : P. Gerber

\*        \*

\*        \*

Quelques évolutions intéressantes, qui n'apparaissent pas lors de l'état des lieux, se dégagent. En voici les points importants :

- l'intégration étrangère devient difficile pour deux raisons. D'une part, il existe une réelle augmentation de la population en question, d'autre part, les niveaux de confort des logements augmentent sensiblement. La différence s'accroît entre des logements vétustes, où le confort technique résidentiel reste très limité, et ceux rénovés ou réhabilités ; parallèlement, l'écart entre les prix immobiliers s'accroît ;
- ces évolutions résidentielles concernent également le confort spacieux ; les logements de une pièce se multiplient aux dépens des cinq pièces entre autres<sup>1</sup>. Le nombre de trois-quatre pièces stagne. **Cela répond essentiellement à la demande socio-résidentielle qui évolue en fonction de la structure socio-familiale<sup>2</sup>. Le confort spacieux reste avant tout dépendant de la composition familiale ;**
- les quartiers résidentiels de la Neustadt connaissent un certain intérêt pour une population de jeunes ménages (30-45 ans environ) qui s'installent avec leurs enfants ;
- les critères socio-économiques varient dans leur répartition spatiale sans pour autant dégager de secteur particulier. Au sein des groupes socioprofessionnels, les ouvriers et employés tendent à laisser la place aux cadres moyens, voire supérieurs.

Ainsi une comparaison directe nous apporte des informations nouvelles sur les changements de composition et de répartition des populations entre 1968 et 1982, laissant présager un développement de la gentrification et une nette amélioration du confort résidentiel, essentiellement technique. Cette évolution se modifie-t-elle pendant la période suivante ?

#### 2.4.2. Comparaison 1982 et 1990

Nous partons de l'analyse factorielle classique de 1990 : les facteurs ainsi dégagés servent de structure de base sur laquelle certaines variables de 1982 se projettent. Seules 24 restent communes dans les deux analyses. Mais observons déjà les composantes qui découlent de ces traitements tout en étudiant leurs corrélations respectives (tableau 2.9.).

Tableau 2.9. - corrélations des facteurs 1982-1990

1982	1990			
	Facteur du bâti résidentiel	Facteur éco-résidentiel	Facteur familio-résidentiel	Facteur ethnico-résidentiel
Facteur de cycle de vie	-0,990	0,051	0,129	-0,029
Facteur familio-résidentiel	-0,576	-0,162	0,775	-0,202
Facteur socio-ethnique	-0,153	0,460	0,023	-0,874
Facteur éco-résidentiel	-0,405	0,644	-0,146	0,633

<sup>1</sup> Il existe aussi le phénomène de l'aménagement des greniers, etc.

<sup>2</sup> La corrélation entre les facteurs socio-familial de 1982 et du bâti résidentiel (1968) renforce ce constat.

Certains facteurs restent relativement stables comme les facteurs ethniques ou éco-résidentiel. D'autres cependant ont des "affinités" qu'il est bon de signaler comme le bâti résidentiel (1990) avec le cycle de vie (1982), ou l'ethnico-résidentiel (1990) et l'éco-résidentiel de 1982.

2.4.2.1. La composante du bâti

La configuration factorielle ne change guère entre 1982 et 1990 : les oppositions se répètent entre des logements spacieux, grands, tout confort, et des résidences construites très récemment mais qui sont souvent petites. **Le confort résidentiel technique se différencie toujours au confort spacieux** (figures 2.43.A et B).

Figure 2.43.A. - Saturations de la composante (1) 1982 ordonnées sur le facteur de 1990

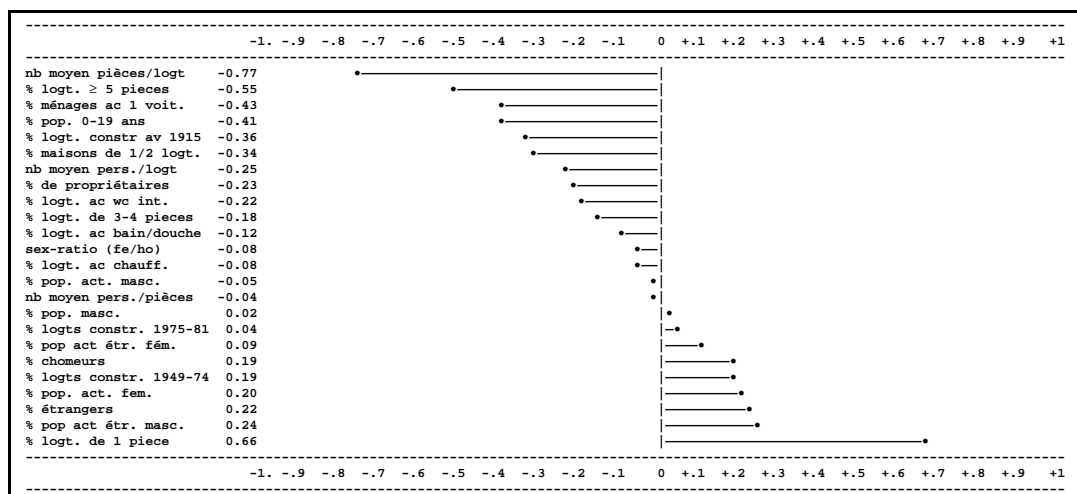
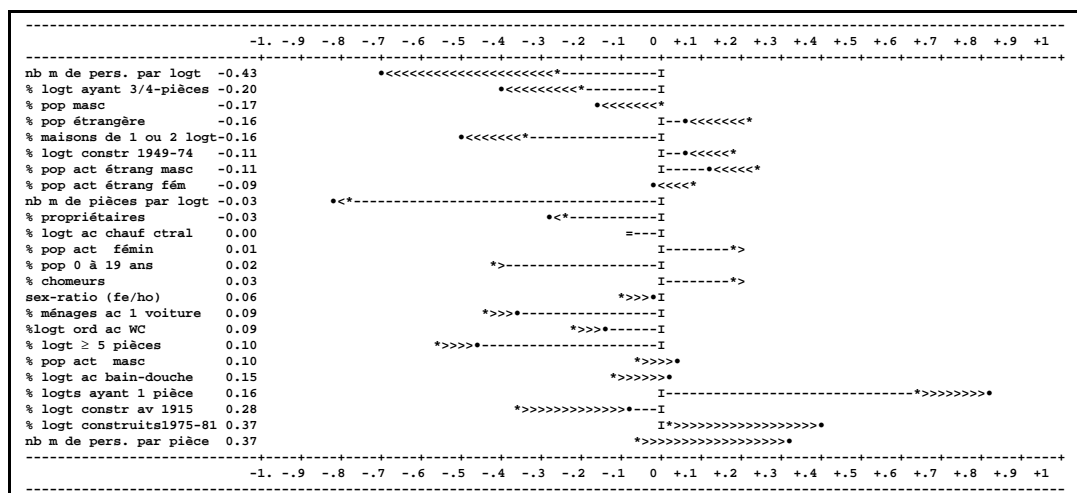


Figure 2.43.B. - Composante (1) des valeurs d'écart ordonnées — Strasbourg 1982/90



Pourtant, en regardant les variations des saturations dans le deuxième tableau, il existe une évolution différente par rapport aux indices moyens : celui des personnes par logement prend une grande signification en 1990 avec une évolution entre les deux recensements, passant de -0,25 à -0,68 alors que le nombre moyen de personnes par pièce évolue en sens contraire (0,37)

devenant ainsi significatif (de -0,04 à 0,33)<sup>1</sup>. Ce changement de l'offre résidentielle s'opère souvent au détriment des logements de cinq pièces et plus<sup>2</sup>, notamment dans les anciens édifices. Précisons également que la demande elle-même se modifie : la structure des ménages de une personne se développe à cette période<sup>3</sup>. Il existe, entre 1982 et 1990, une exagération des contrastes entre le type bâti (personnes par logement) et le critère de densité (personnes par pièce).

Cela se concrétise par ailleurs sur la carte (figure 2.43.C) des différences de scores factoriels : l'hypercentre montre durant cette période une transformation résidentielle forte où tous les secteurs, sans exception, sont touchés par le développement des logements de une pièce et l'installation de nouveaux ménages. Seule la Petite France et l'environnement proche de la place Kléber échappent à cette tendance. D'autres zones s'allient au mouvement comme les Halles, le quai Kléber, la rue des Bonnes Gens, la place de Haguenau... Les secteurs de l'Esplanade et de la Krutenau suivent faiblement ce mouvement : un seul îlot pour le premier à l'emplacement du lycée Marie-Curie ; près d'une dizaine pour le second.

Les scores négatifs couvrent essentiellement le quartier des Villes Suisses, avec notamment la rue du Jura et la cité universitaire. En fin de compte, toutes les cités H.L.M. et ensembles sociaux (cités Spach, Rotterdam, Esplanade, Porte Blanche) se retrouvent dans ce cas. Viennent se rajouter des cités pour lycéens et étudiants ou des bâtiments rattachés à la fonction publique... Se greffent en sus une partie de l'Île Ste-Hélène, quelques îlots du conseil des XV, les unités du nord de la place Kléber et d'autres plus éparpillés dans la partie insulaire. **Ce regroupement confirme le fait que le confort technique est autant présent dans les H.L.M. que dans les résidences bourgeoises de la fin du XIX<sup>e</sup> ou du début du XX<sup>e</sup> siècles, résidences de la Neustadt par exemple.**

---

<sup>1</sup> La première variable est associée à un changement dans des appartements relativement grands (trois ou quatre pièces) tandis que la seconde est plutôt liée au développement des logements de une pièce (ce caractère passe à moins de 0,7 à près de 0,9). L'augmentation du nombre des studios se marque surtout dans les années 1970 et 1980, accompagnée par une baisse de l'importance des logements construits avant 1915.

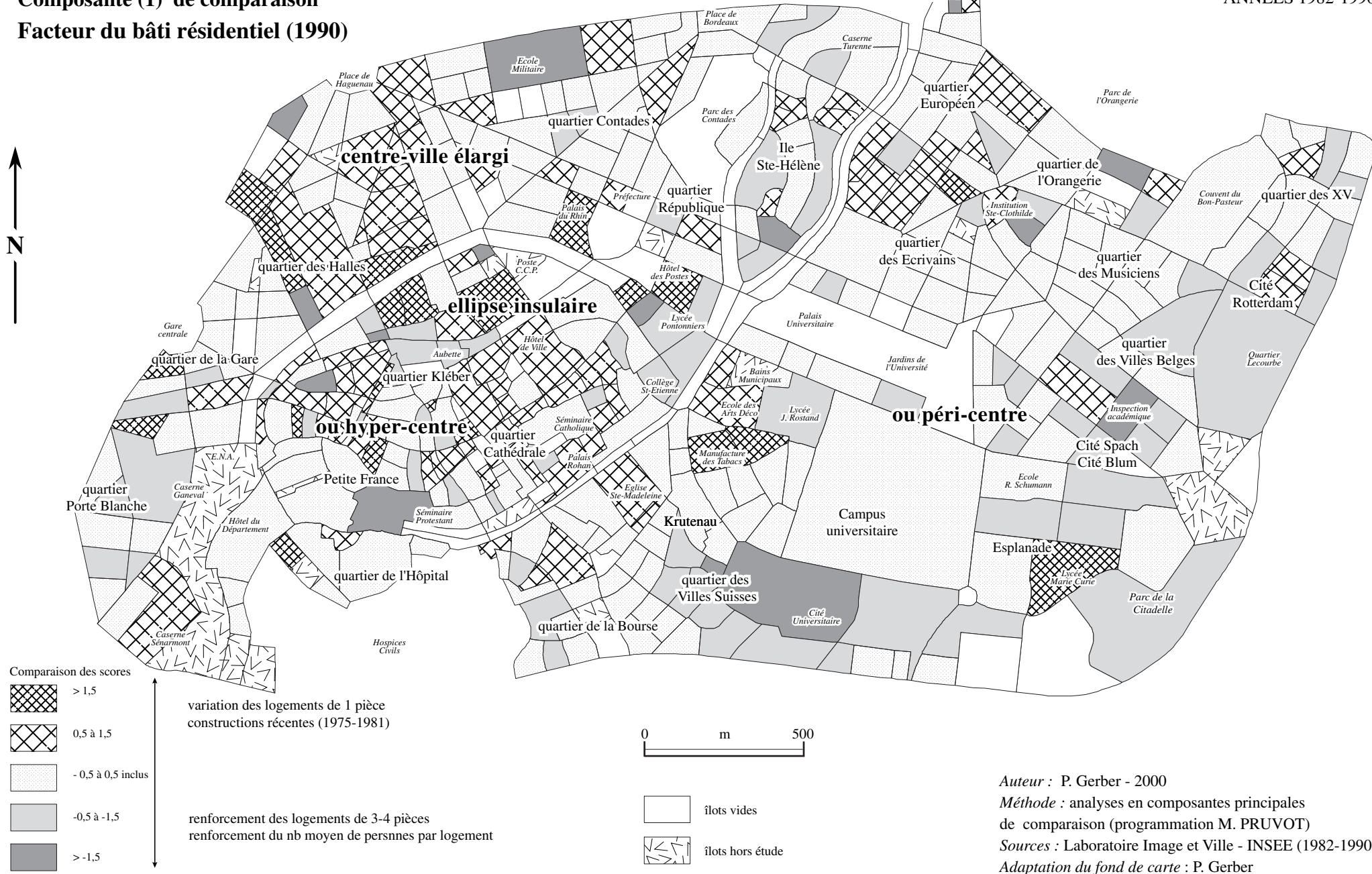
<sup>2</sup> La variable en question perd d'ailleurs de son importance explicative en passant de -0,55 à -0,44.

<sup>3</sup> Par exemple, les hommes seuls passent de 6,4 à 10,1% des ménages entre 1968 et 1990 ; ce pourcentage est respectivement de 13,8 et 17,1 pour les femmes (cf. supra tableau 1.3).



**Figure 2.43.C. - Répartition spatiale  
Composante (1) de comparaison  
Facteur du bâti résidentiel (1990)**

CENTRE-VILLE DE STRASBOURG PAR ILOTS  
ANNEES 1982-1990

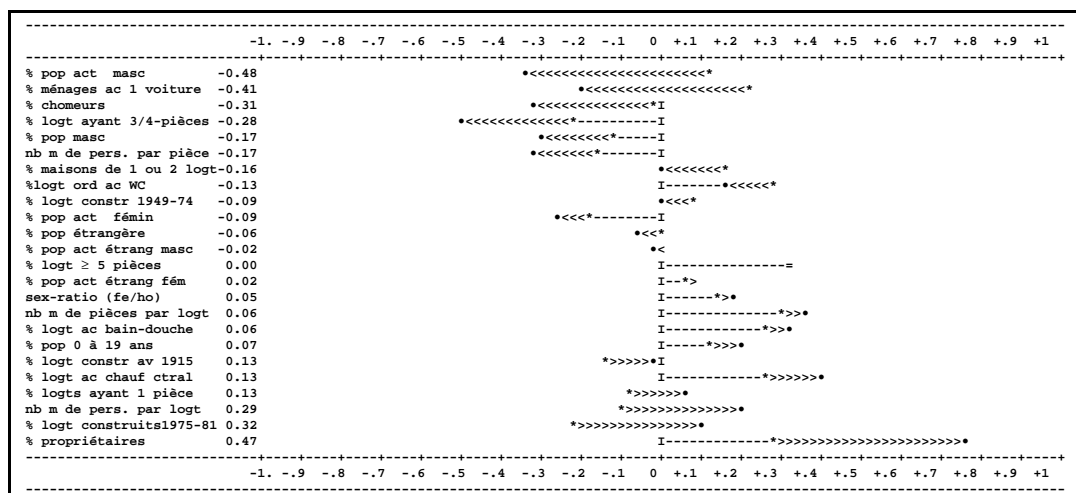


Auteur : P. Gerber - 2000  
Méthode : analyses en composantes principales de comparaison (programmation M. PRUVOT)  
Sources : Laboratoire Image et Ville - INSEE (1982-1990)  
Adaptation du fond de carte : P. Gerber



2.4.2.2. La composante éco-résidentielle

Figure 2.44.B. - Composante (2) des valeurs d'écart ordonnées — Strasbourg 1982/90

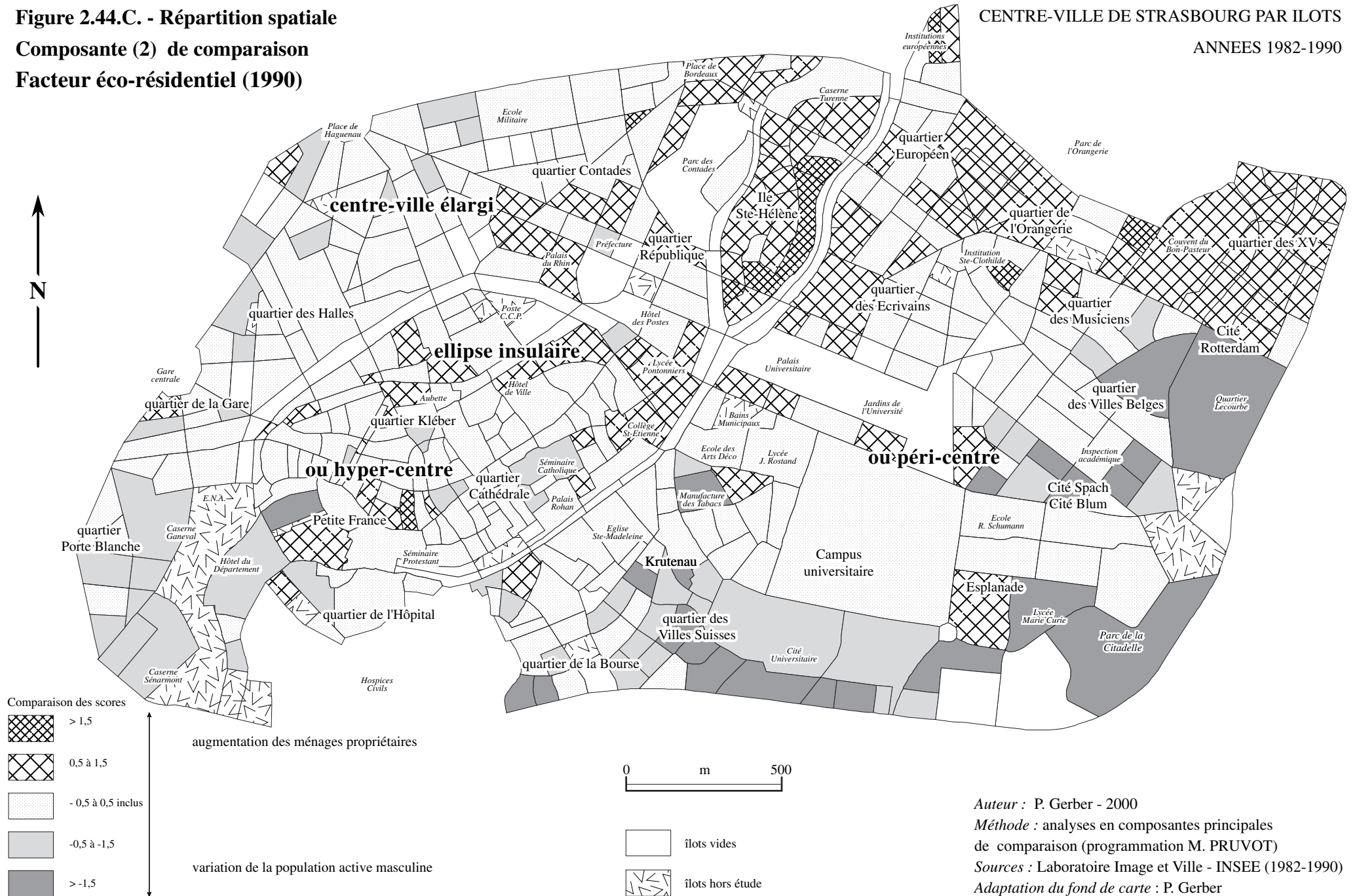


Le déplacement de la variable des propriétaires est conséquent entre les deux recensements (figure 2.44.B) : ses valeurs passent approximativement de 0,3 à 0,8. Ce pourcentage aurait tendance à augmenter dans les années 1980 : **nous passons de plus de 12% en 1982 à près de 20% de propriétaires en 1990, ce qui reste cependant très faible par rapport à l'ensemble de la C.U.S. (33,7% en 1982 et 41,3% en 1990)**. La carte 2.44.C rend bien compte de cette évolution : tout le quartier des XV, l'Ile Ste-Hélène, le pourtour des Contades, le quartier de l'Orangerie et du Parlement se détachent largement. D'autres unités spatiales de ce type rejoignent l'ellipse insulaire par le quai Koch et l'avenue de la Marseillaise. Le mouvement se poursuit près des places Broglie et Kléber pour descendre enfin le long de la rue des Dentelles, la rue des Moulins et les Ponts Couverts. **Cette répartition spatiale n'est pas sans rappeler celle du facteur éco-résidentiel de 1990 qui dénotait une véritable "percée" du phénomène de gentrification en accueillant dans l'hypercentre des professions libérales ou des employeurs, des cadres supérieurs...** Les autres écarts positifs apportent un complément d'information à propos du confort technique, notamment au sujet des logements disposant du chauffage, construits soit avant 1915, soit entre 1975 et 1981, passant d'un groupe négatif à un groupe positif. Les pourcentages changent entre-temps car d'autres constructions ont été ou détruites ou reconstruites.

Les écarts négatifs sont importants, bien qu'ils restent cantonnés dans la tranche -0,4 et 0,4, relativisant les changements fondamentaux de structure. Signalons toutefois que le taux de chômage entre 1982 et 1990 a relativement baissé dans le centre-ville de Strasbourg, passant de 9,72% à 8,04% ; mais ces chiffres sont à nuancer, la population active ayant baissé d'un pour cent. Nous aurions un renforcement des contrastes entre population aisée et population prolétaire.

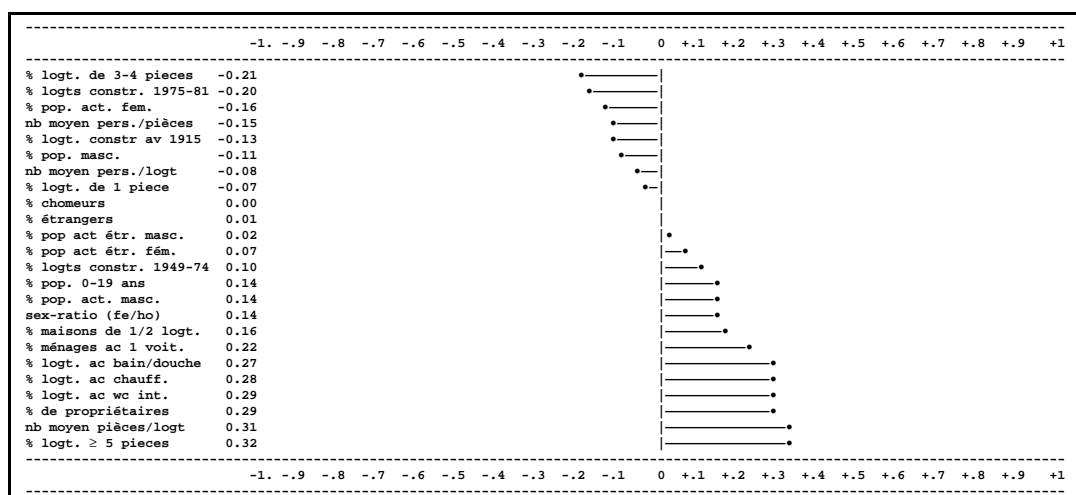
**Figure 2.44.C. - Répartition spatiale  
Composante (2) de comparaison  
Facteur éco-résidentiel (1990)**

CENTRE-VILLE DE STRASBOURG PAR ILOTS  
ANNEES 1982-1990



Ces caractéristiques, liées à la variation de la population active masculine, se localisent essentiellement dans certains quartiers H.L.M., comme les secteurs de l'Esplanade, le quartier des Villes Suisses et la rue Spielmann, les cités Rotterdam et de la Somme, certaines zones proches de la gare. D'autres îlots apparaissent dans la Grande Ile, notamment dans la rue de la Division Leclerc, autour de la Cathédrale, le quai de la Petite France. La projection des variables de 1982 sur le facteur 2 de 1990 (figure 2.44.A) confirme un contraste de données résidentielles.

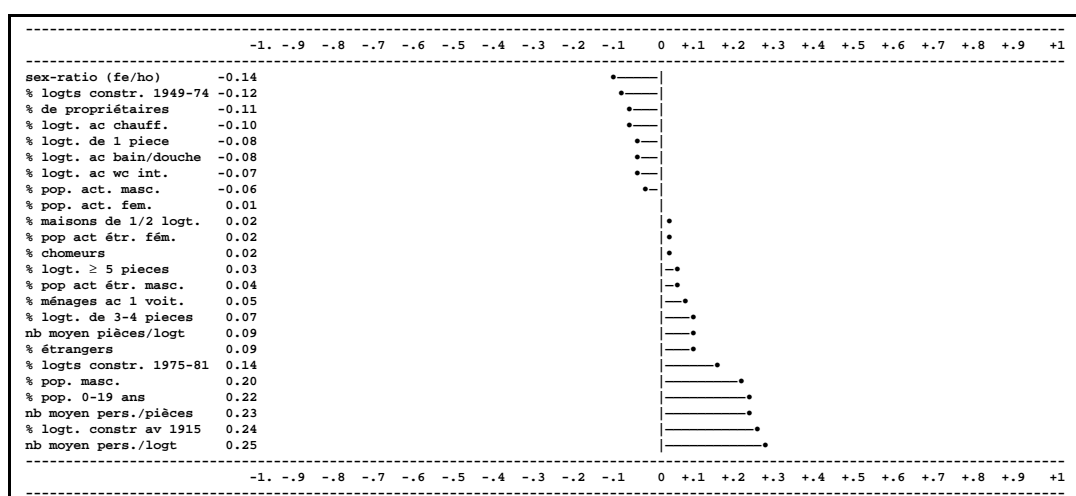
Figure 2.44.A. - Saturations de la composante (2) 1982 ordonnées sur le facteur de 1990



Les constructions récentes, dotées d'un confort technique, s'opposent à des logements spacieux. Les saturations restent cependant très faibles, inférieures à 0,4, et limitent dans leur interprétation les évolutions signalées. Peut-être que le facteur suivant sera davantage significatif.

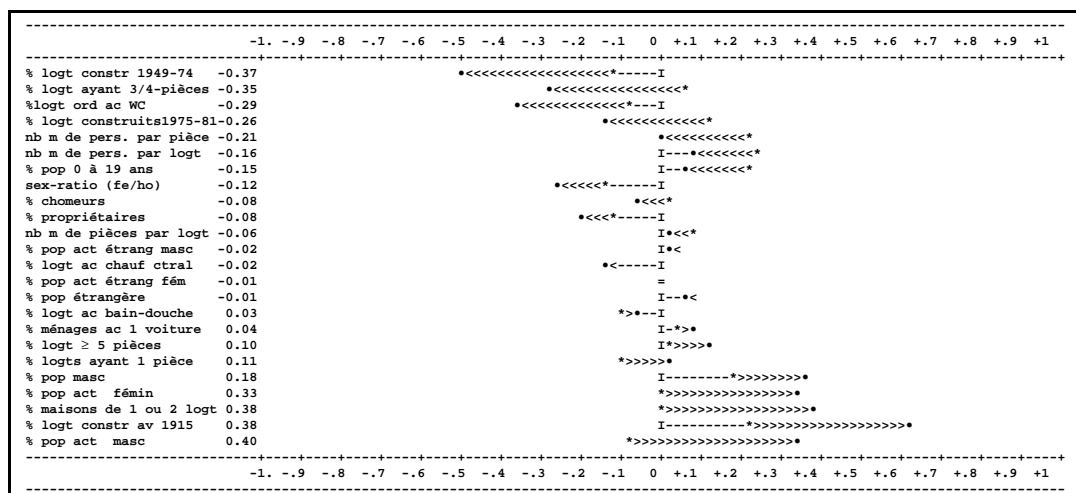
### 2.4.2.3. La composante familiale et résidentielle

Figure 2.45.A. - Saturations de la composante (3) 1982 ordonnées sur le facteur de 1990



En premier lieu les saturations de 1982 sur 1990 sont, à nouveau, extrêmement faibles : en effet, on ne dépasse pas 0,25 en valeur absolue. Cette composante mérite une certaine modération dans ses commentaires.

Figure 2.45.B. - Composante (3) des valeurs d'écart ordonnées — Strasbourg 1982/90



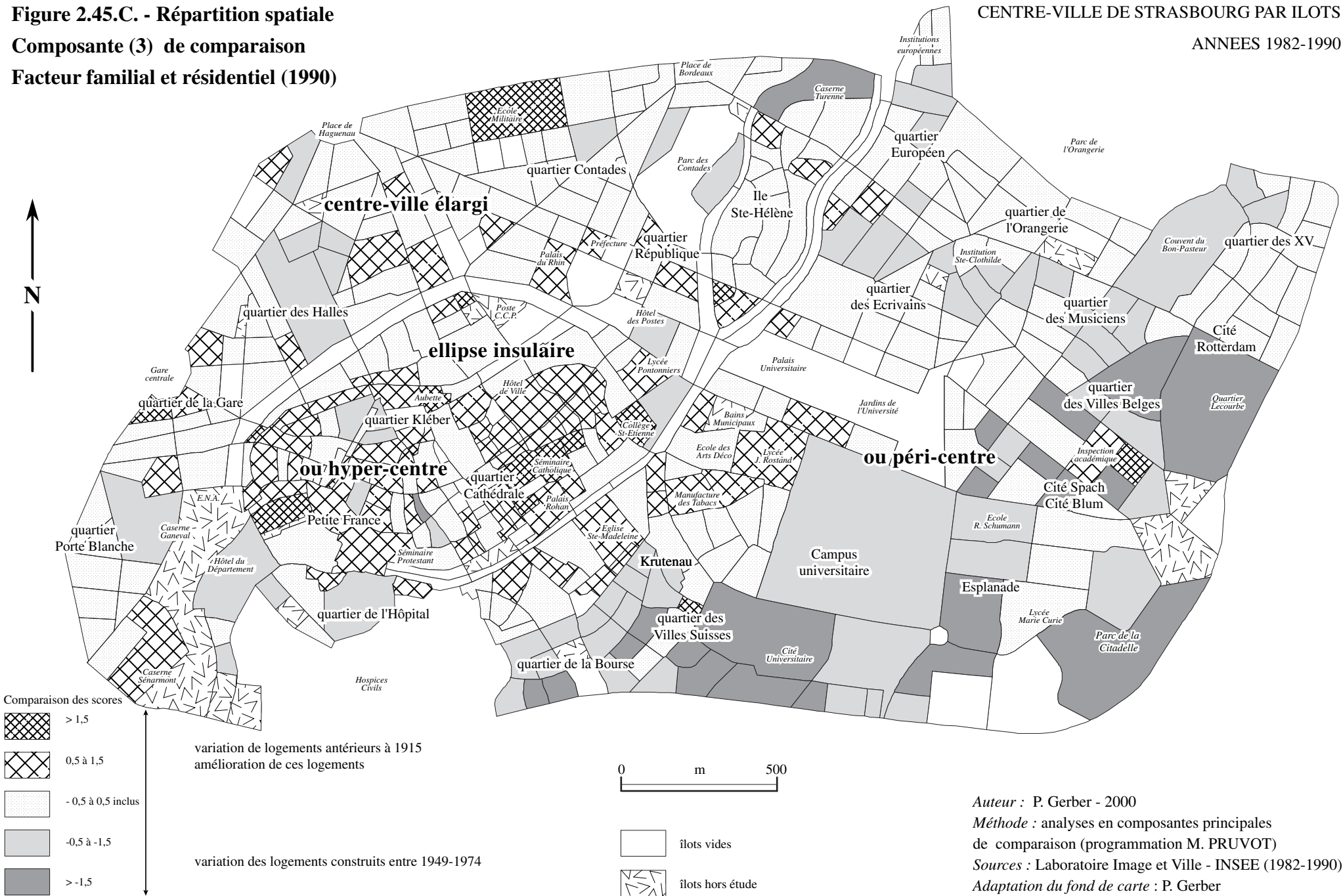
Les plus grands écarts (figure 2.45.B) reviennent à nouveau aux variables résidentielles ; le cycle de vie reste occulté par manque de variables. **L'opposition est remarquable entre les logements construits après la deuxième guerre mondiale et les anciens logements (avant 1915).** Nous évoquions auparavant les logements de trois-quatre pièces, situés essentiellement dans les immeubles d'habitation modérée ; nous les retrouvons ici, bien que l'évolution signalée reste relative. Par contre, dans les écarts positifs, les logements antérieurs à 1915 se démarquent et accompagnent une certaine modification de la population active masculine.

En visualisant la carte correspondante (figure 2.45.C), ces orientations résidentielles indiquent en fin de compte une occupation des logements, évoluant au fil des années. **Dans les années 60, les habitations construites avant 1915 stigmatisaient les couches populaires. Par la suite, les H.L.M., signalés dans le deuxième facteur de comparaison, accueillent ces population.** D'autres secteurs que ces H.L.M. sont concernés : les Halles, le Couvent du Bon Pasteur... On découvre quelques petits îlots dans l'ellipse insulaire, notamment le long de la rue de la Division Leclerc (déjà signalée comme comportant des H.L.M.) et autour de la rue du Fossé-des-Tanneurs. Ces zones mêlent conjointement des résidences sociales avec celles construites lors d'une rénovation, prouvant que *le confort technique s'homogénéise dans tous les logements.*

De manière logique, les résidences antérieures à 1915 sont sur-représentées dans l'ellipse. D'autres îlots, plus épars, se situent autour de la place de la Gare et à la Krutenau. Les autres unités de ce type, localisées à l'Inspection d'Académie, au Tribunal ou au Palais du Rhin, à l'Ecole militaire, rassemblent plutôt des logements de fonction dans des maisons individuelles. C'est sans doute pour cette raison que les îlots enserrant la Cathédrale ou le Collège St-Etienne ont des scores élevés (supérieurs à 1,5). Les îlots des quartiers des XV et des Musiciens restent en général relativement neutres.

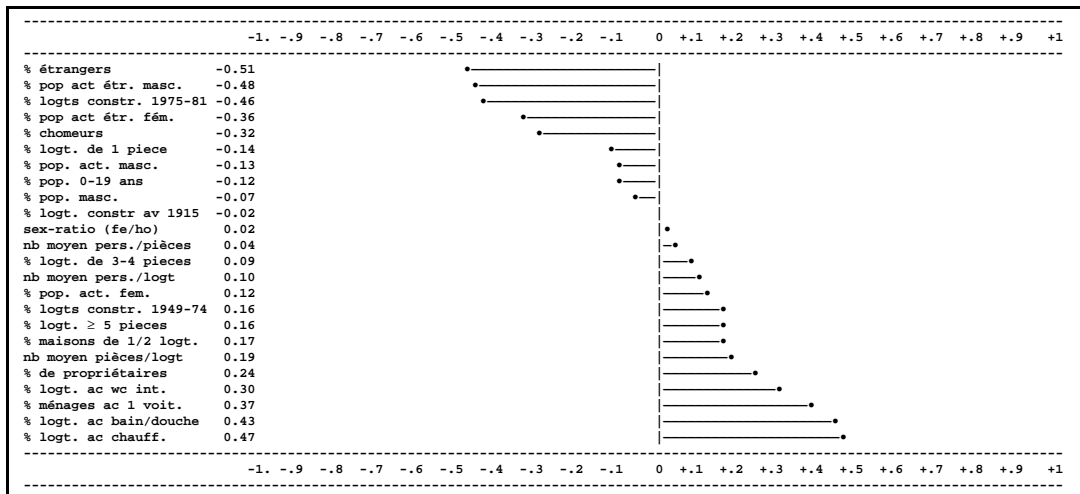
**Figure 2.45.C. - Répartition spatiale**  
**Composante (3) de comparaison**  
**Facteur familial et résidentiel (1990)**

CENTRE-VILLE DE STRASBOURG PAR ILOTS  
 ANNEES 1982-1990



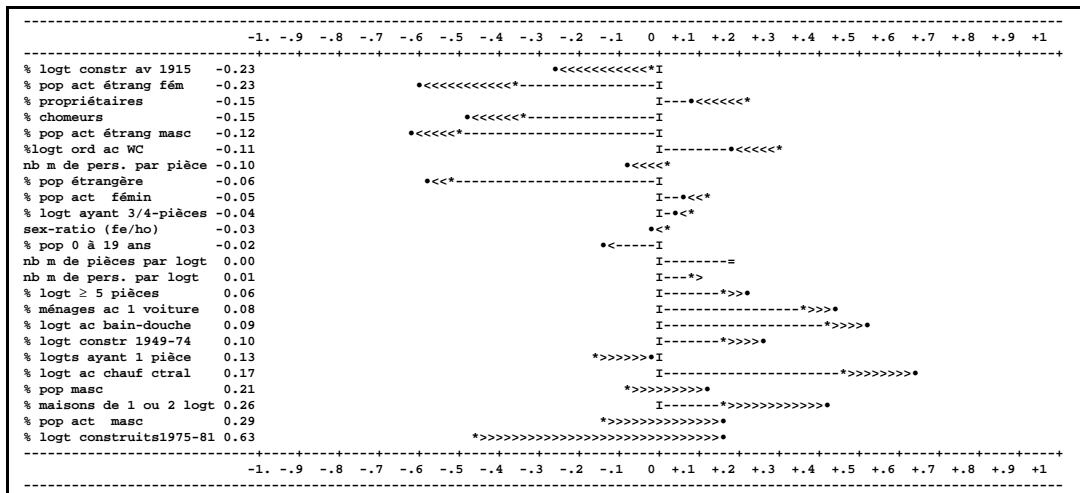
2.4.2.4. La composante socio-ethnique

Figure 2.46.A. - Saturations de la composante (4) 1982 ordonnées sur le facteur de 1990



La composante ethnique est très bien représentée par les variables de 1982 : les saturations dépassent les 0,4 pour les pourcentages de la population étrangère et active étrangère. Les saturations opposées rassemblent les logements de confort technique. Néanmoins, en regardant l'évolution de 1982 à 1990, les variables ethniques suivent un tracé spécifique (figure 2.46.B).

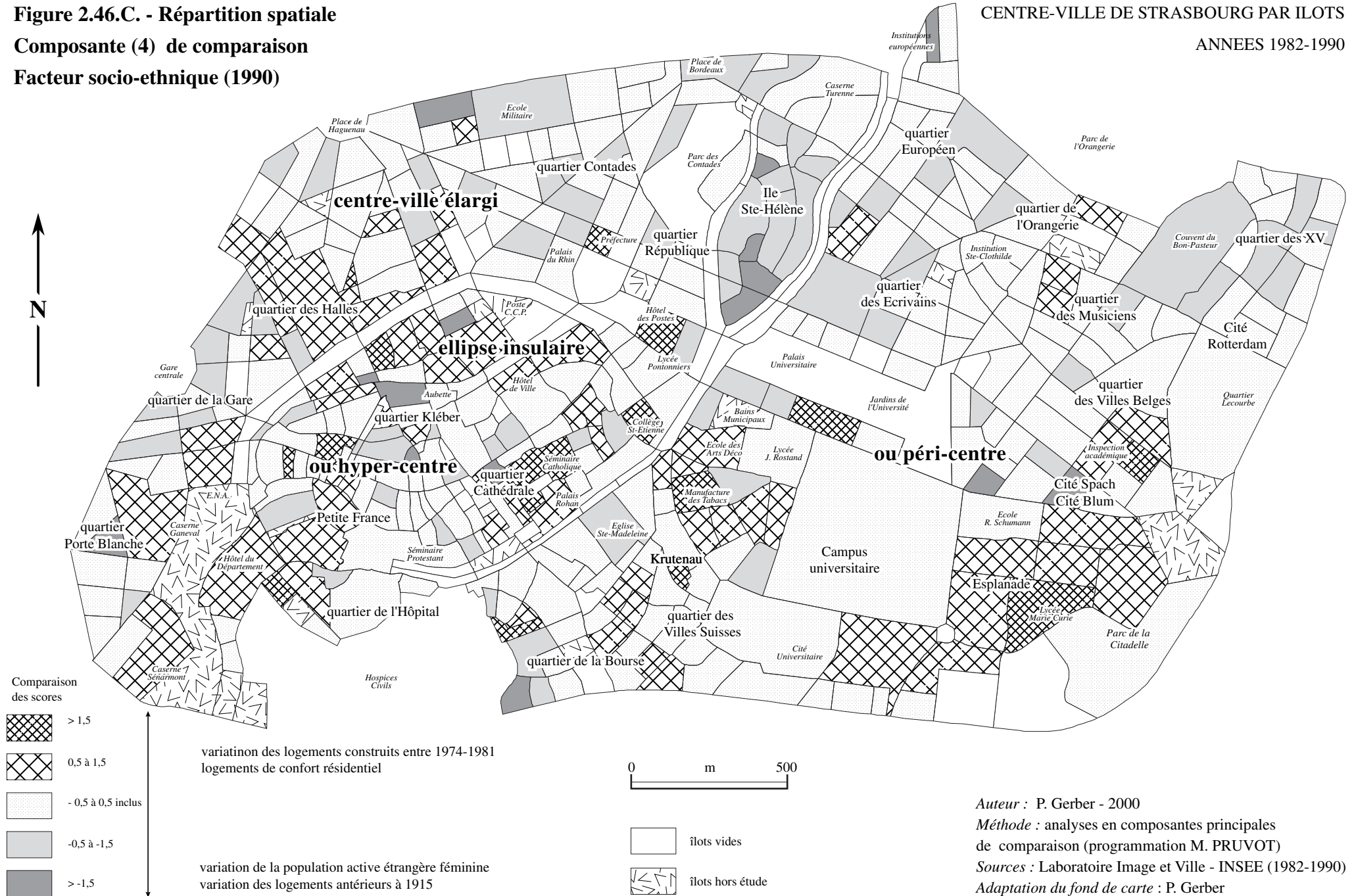
Figure 2.46.B. - Composante (4) des valeurs d'écart ordonnées — Strasbourg 1982/90



La population étrangère n'évolue guère (-0,06) alors que la population active étrangère féminine en 1990 prend une nette importance, passant de -0,36 à -0,58. Ce changement s'associe à un renforcement de la précarité : les personnes à la recherche d'un emploi sont concernées avec une variation de -0,15. Les propriétaires accompagnent cette différence, de même que la population active étrangère masculine, avec respectivement -0,15 et -0,12 d'écart. Il est difficile d'aboutir à des conclusions certaines. D'un côté, la population active a gagné en diversité ethnique, de l'autre il existe peut-être un renforcement de la ségrégation étrangère par rapport aux offres résidentielles.

**Figure 2.46.C. - Répartition spatiale  
Composante (4) de comparaison  
Facteur socio-ethnique (1990)**

CENTRE-VILLE DE STRASBOURG PAR ILOTS  
ANNEES 1982-1990





L'observation des écarts les plus élevés, qu'ils soient positifs ou négatifs, annonce la primauté des dates de construction : les logements antérieurs à 1915 subissent un changement de -0,23 tandis que les résidences achevées entre 1975 et 1981 marquent une différence significative de 0,63. **En fin de compte, le confort spacieux, par rapport au confort technique, confirme la pérennité de son importance au sein des caractéristiques résidentielles.**

Devant la complexité de la configuration factorielle, l'interprétation socio-spatiale s'avère délicate (figure 2.46.C). La situation socio-ethnique se modifie tandis qu'une autre population — sans que l'on puisse préciser laquelle — occupe des logements plus récents dans l'hypercentre, de certaines parcelles contiguës aux Halles, au sud de la gare. Deux autres quartiers se démarquent très nettement : la Krutenau et l'Esplanade.

La variation du phénomène étranger, présentant une meilleure intégration économique, relative<sup>1</sup>, est immédiatement visible dans l'île Ste-Hélène et dans le quartier des XV : l'engouement pour ces secteurs se justifie sûrement par l'installation de personnes étrangères de la C.E.E. qui travaillent au Parlement européen à proximité. Cependant, ces variations révèlent dans le même temps une pérennisation d'une population étrangère plus en difficulté d'insertion économique, localisée dans le quartier de la gare, la place de la Porte Blanche, certains îlots du secteur insulaire. D'autres unités ressortent, plus éparées, comme la cité Spach, la rue Spielmann, quelques îlots de la Krutenau.

\*        \*  
\*  
\*  
\*

Les changements relevés paraissent plus faibles entre 1982 et 1990 qu'entre 1968 et 1982, le nombre d'années entre les deux dates étant plus réduit. Néanmoins certaines conclusions s'imposent, en dépit du faible nombre de variables :

- l'opposition Neustadt/ellipse insulaire, significative dans les années 1960, s'estompe dans la décennie 1980 pour "disparaître" dix ans plus tard : **la dichotomie spatiale cède la place à une dichotomie éco-résidentielle**, avec d'un côté les logements sociaux et publics comme les cités H.L.M. et de l'autre des résidences de propriétaires, éparpillées. Les premiers rassembleraient surtout des ouvriers et employés tandis que les seconds, des classes supérieures et employeurs<sup>2</sup>, occupent en partie le statut de propriétaires. Toutefois, sachant que le confort spacieux reste lié à ces classes, le confort technique touche dorénavant de nombreux îlots de l'ellipse. **Le confort spacieux complète le confort technique qui reste un révélateur de la gentrification jusque dans les années 80 dans le centre de la ville ;**
- ainsi, la logique de classification résidentielle change : **les bâtiments construits avant 1915 ne sont plus considérés comme vétustes, notamment dans l'hypercentre.** La réhabilitation et la rénovation ont favorisé l'embellissement de nombreux logements. La taille

<sup>1</sup> En regardant les chiffres globaux, la population active étrangère masculine passe d'environ 15% en 1982 à 12,4% en 1990 alors que la féminine augmente très légèrement, progressant de 7,4% à 7,7%.

<sup>2</sup> Ce point doit se nuancer dans le sens où les variables étudiées et comparées dans ce contexte présentent de sérieuses lacunes en ce qui concerne les catégories socioprofessionnelles.



des logements change : les appartements de une pièce se multiplient<sup>1</sup>, les trois-quatre pièces stagnent pendant que les cinq pièces et plus diminuent. **Cela se traduit par un confort spacieux moindre que le centre-ville ne connaissait pas forcément auparavant ;**

- la population étrangère montre un caractère difficile à cerner : moins nombreuse dans son ensemble<sup>2</sup>, elle s'installe parfois dans la Neustadt mais la gare et l'hypercentre restent des lieux encore prégnants de ce type de population.

L'embourgeoisement central s'étend progressivement dans l'ellipse ; d'autres quartiers évoluent peu (comme le quartier des Musiciens, faiblement cité dans ce descriptif des cartes) ou n'arrivent que difficilement à sortir de la "nasse" comme les quartiers H.L.M. **Ces différences renforcent l'hypothèse d'une gentrification hétérogène à l'échelle intra-urbaine.** Pour confirmer et compléter ces affirmations, nous allons étudier simultanément l'évolution de la zone centrale durant les trois recensements.

### 2.4.3. Concordance des trois recensements

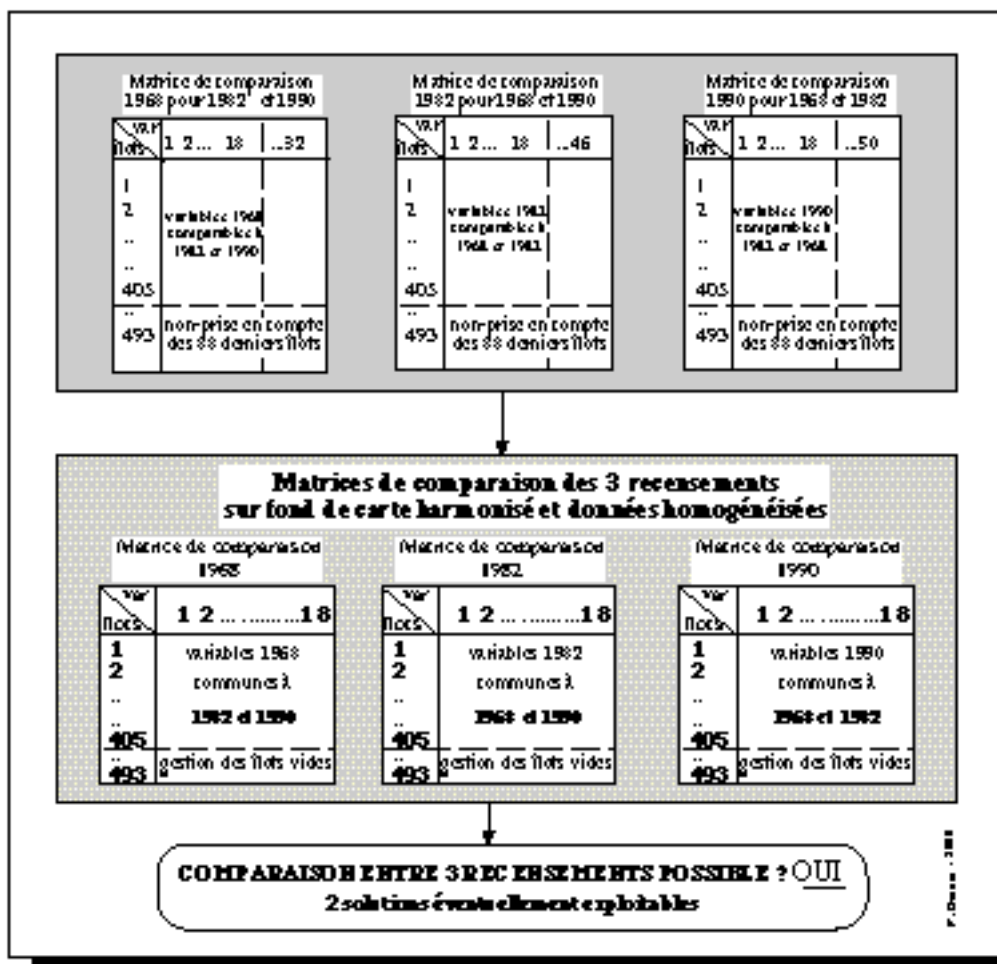
Connaître les évolutions socio-résidentielles sur les trois recensements, **simultanément**, apporterait un complément indéniable dans la découverte des diverses temporalités liées à l'apparition de la gentrification et du confort résidentiel. Ce sujet, faisant systématiquement référence au traitement spatio-temporel des informations, nécessite leur saisie sur une période plus longue, de 1968 à 1990, tout en conservant celles du recensement de 1982, données conservées comme une étape transitoire caractérisant la gentrification. Grâce à la prise en compte simultanée d'îlots dans le temps, il est possible d'aboutir à une typologie de l'évolution spatio-temporelle de ces unités spatiales. En prenant les matrices étudiées jusqu'à maintenant, certains changements interviennent quant à leur disposition ou leur prise en compte selon les différents tests et méthodes utilisés, comme nous l'indique la figure 2.47 résumant les premières étapes à retenir pour cette étude factorielle.

---

<sup>1</sup> En France, « [...] la construction neuve de logements locatifs a doublé entre 1988 et 1992 ; elle est composée pour l'essentiel de logements de petite taille, 55% d'entre eux étant des studios ou des deux pièces situés dans les centres-villes, les personnes seules préférant vivre en centre-ville (à Paris, un ménage sur deux est constitué par une personne vivant seule). » Y. BERNARD (1996, p. 23).

<sup>2</sup> Elle passe de près de 10 000 personnes en 1982 (soit 11,7% de la population totale) à 8 525 habitants (10,1%) en 1990.

Figure 2.47. - Premières étapes pour une comparaison simultanée des trois recensements



L'étude démarre à partir du fond de carte homogénéisé comportant les 493 îlots de la zone d'étude centrale utilisée jusqu'à présent, dont seuls 405 sont comparables simultanément. L'inventaire de toutes les variables communes entre les trois dates aboutit à n'en retenir que 18, répertoriées dans le tableau 2.10.

Tableau 2.10. - Variables communes pour les 3 recensements — Strasbourg par îlot

1	% pop. 0-19 ans	10	% logt. ord. ayant 3-4 pièces
2	% pop. active fém.	11	% logt. ord. ayant 5 pièces ou +
3	% pop. active masc.	12	% logt. ord. ayant chauff. central
4	nb moyen de pièces par logt	13	% logt. ord. ayant w.c. intérieurs
5	nb moyen de personnes par pièces	14	% logt. ord. ayant bain ou douche
6	nb moyen de personnes par logt	15	% maisons individuelle de 1 ou 2 logement(s)
7	% logts construits av 1915	16	% étrangers
8	% ménages disposant d'1 voiture	17	% pop. masc.
9	% logt. ord. ayant 1 pièce	18	sex-ratio (fe/ho)

Les variables liées aux résidences dominent nettement ; nous avons déjà signalé en effet que les catégories socioprofessionnelles n'étaient pas comparables entre les trois recensements. Les populations par tranche d'âge restent également absentes, excepté celle des 0-19 ans. A partir de là, deux solutions éventuellement exploitables sont possibles : l'une propose une A.C.P. oblique,

l'autre suppose une "analyse par réunion". Nous ne détaillerons pas la méthode consistant à pratiquer une rotation oblique (algorithme Oblimin), ceci pour deux raisons :

- la rotation oblique entraîne une complexité supplémentaire dans l'explication de la configuration factorielle. L'orthogonalité n'étant plus obligatoirement respectée, l'indépendance des facteurs n'est plus assurée et leur interprétation thématique n'en devient que plus hasardeuse ;
- les résultats des tests n'apportent pas de renseignements supplémentaires quant à l'évolution du confort résidentiel ou de la gentrification par rapport aux autres analyses multivariées.

**L'analyse factorielle par réunion**, sur laquelle nous nous focalisons maintenant, va plus loin que celles entreprises jusqu'à maintenant en ce sens qu'elle prend en compte, simultanément, les trois recensements dans une et une seule matrice. Cette méthode consiste à mettre successivement les îlots de chaque recensement en lignes et les 18 variables communes en colonne. La figure 2.48.A simplifie la compréhension de la démarche.

Figure 2.48.A. - Configuration matricielle des îlots et des variables pour l'ACP par réunion

Îlots	Variables																		Classes															
	1	2	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	F1	F2	F3	F4	1	2	3	4	5	6						
1968	1																												0	0	0	1	0	0
	2																																	
	...																																	
	405																																	
1982	1																												1	0	0	0	0	0
	2																																	
	...																																	
	405																																	
1990	1																												0	1	0	0	0	0
	2																																	
	...																																	
	405																																	

■ résultats à cartographier      représentation des classes en mode binaire

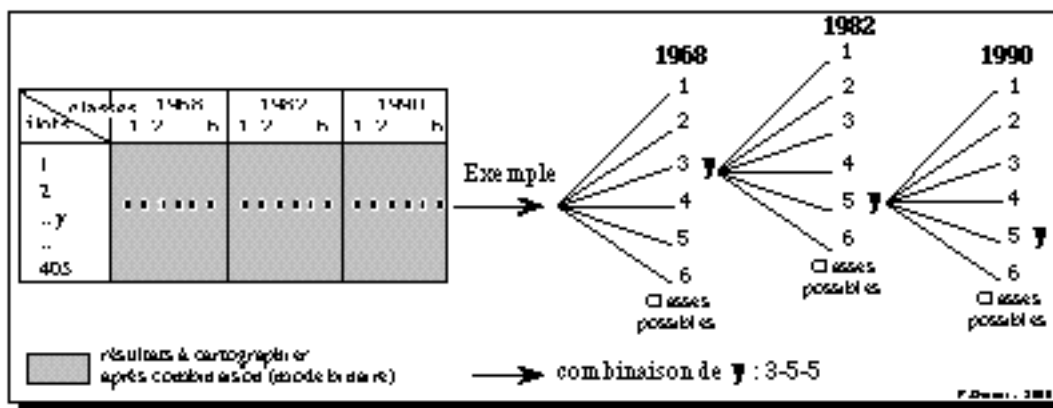
Cette matrice contient ainsi [405 x 3] îlots (405 îlots harmonisés pour les trois dates) répertoriés en lignes et les 18 variables communes en colonnes. Une ACP est effectuée, dont les scores factoriels<sup>1</sup>, serviront de base à une classification hiérarchique ascendante. Celle-ci est illustrée selon les parangons de chaque classe<sup>2</sup> qui donneront une tendance significative à chacun des groupes.

Pour saisir l'évolution entre les trois dates, un tableau, à partir de ces résultats, a été créé pour en tirer des **"cartes de comportements" d'îlots dans le temps**. En effet, l'îlot "a" de 1968 est le même que l'îlot "a" de 1990 mais son contenu (sa classe) aura peut-être changé. Le tableau a donc été ramené à 405 lignes (les îlots) et à [3x6] colonnes correspondant aux classes (figure 2.48.B).

<sup>1</sup> Avec 4 composantes, en reprenant les mêmes seuils que précédemment. Cf. annexe 2.14 pour les résultats.

<sup>2</sup> Après plusieurs tests et une analyse discriminante, 6 subdivisions ont été choisies.

Figure 2.48.B. - Exemple du cheminement d'un îlot "y" entre 1968 et 1990



L'évolution d'une unité spatiale se traduit ainsi par une méthode combinatoire :  $[6 \times 6 \times 6] = 216$  solutions s'offrent pour représenter le comportement des îlots ; de cette manière, **nonobstant le faible nombre de variables, cette classification s'avère très riche quant à la diversité des comportements possibles.**

En suivant la figure 2.48.B, à titre d'illustration, l'îlot "y" passe de la classe 3 en 1968 au groupe 5 en 1982, le même en 1990. Heureusement, les 216 combinaisons n'étaient pas présentes dans l'analyse : cependant, après dénombrement, il en reste plus de 150 à cartographier, ce qui s'avère impossible sur un seul et même support cartographique. Afin de simplifier la représentation, une "discrétisation" de ces combinaisons par fréquences a déterminé le choix de la légende et des cartes. La fréquence (d'apparition d'un îlot) se caractérise dans notre cas par le nombre d'îlots appartenant à une et une seule combinaison. La discrétisation par seuils observés s'opère de la manière suivante :

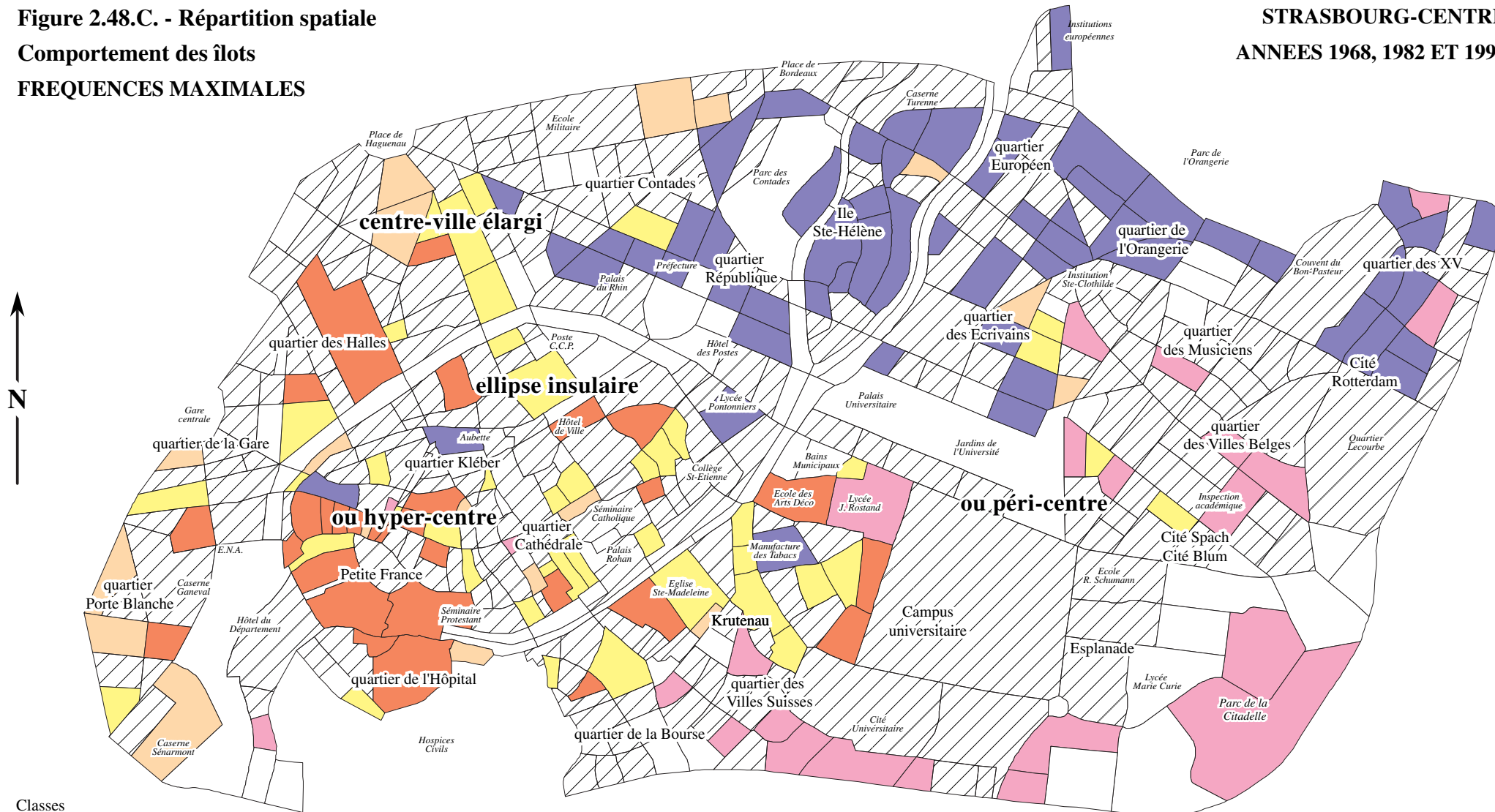
- lorsque 19 îlots et plus apparaissent dans une seule et même combinaison (comme s'il y avait, pour reprendre l'exemple de la figure 2.47.B, 19 ou plus "y" de la combinaison 3-5-5), ils se répertorient sur une seule carte (figure 2.48.C), sans que les autres fréquences inférieures y figurent. Cela concerne cinq combinaisons, donc cinq classes cartographiques : nous les appellerons **fréquences maximales** ;
- les discrétisations suivantes caractérisent les autres fréquences, faibles et moyennes, donc des comportements moins révélateurs de changements socio-résidentiels. Ces fréquences ne seront donc pas prises en considération.

Cette classification **permet de rendre compte quantitativement des mouvements d'îlots et de la typologie résidentielle entre les dates**, tout en garantissant une exhaustivité et une richesse cartographique et thématique de ces comportements par rapport aux dix-huit variables comparables.

En observant la carte, le changement le plus fréquent se situe au niveau de l'habitat, ce qui semble logique devant la prédominance des variables résidentielles. Les classes "1", "3" et "5" le révèlent, en proposant néanmoins des nuances démographiques dans leurs occupations. En effet, de **nombreux immeubles, contenant des logements de 3/4 pièces ou plus dans les décennies 1960-1970, abritent en 1990 une majorité de résidences de une ou deux pièces.**

**Figure 2.48.C. - Répartition spatiale  
Comportement des îlots  
FREQUENCES MAXIMALES**

**STRASBOURG-CENTRE  
ANNEES 1968, 1982 ET 1990**

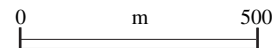


**Classes**

- 1 logements construits avant 1915 passant de logements moyens (1982) à des résidences d'une pièce
- 2 pérennité de localisation de ménages disposant d'une voiture et vivant dans des logements de 3-4 pièces
- 3 logements construits avant 1915 passant en résidences de une pièce caractérisés par une population féminine active
- 4 pérennité de grands logements

**Classe**

- 5 logements d'avant 1915 ayant été aménagés en appartements d'une pièce ; étrangers présents
- îlots vides ou assimilés
- îlots utilisés dans la classification mais non cartographiés



Carte réalisée par P. Gerber - 2000  
Méthode : classification hiérarchique ascendante sur scores factoriels calculés sur 18 variables  
Fond de carte : Laboratoire Image et Ville  
Source : INSEE - Recensements 1968, 1982, 1990



Nous retrouvons essentiellement ce phénomène à la Petite France, la place des Halles, dans la Grand-rue, dans quelques îlots de la Krutenau et de la Gare. Parfois ces zones connaissent une population étrangère (classe “5”) ; les unités où la population active féminine domine (classe “3”) complètent ces localisations, avec une présence plus marquée dans la Krutenau, au sud de la place de Haguenau et à l’est de la Grande Ile. Un dernier cheminement — la composition démographique n’est pas précisée par manque de variables — se reflète dans le groupe “1”. Les îlots ne se regroupent guère dans un quartier particulier, sauf peut-être aux alentours de la gare qui connut une évolution résidentielle lente ; la Grande Ile semble également concernée.

Il existe néanmoins **deux catégories de comportements “stables”** durant cette période, ceci avec des zones géographiques bien particulières :

- la classe “4” indique la présence de résidences principales conservant une superficie importante. Elles se situent surtout dans la *Neustadt*, notamment l’Ile Ste-Hélène, les pourtours de l’Orangerie ou le quartier des XV. Seuls quatre îlots de cette classe s’échappent de la ville allemande : l’un est à cheval sur l’Ill, un autre correspond à la Manufacture de Tabac et les deux derniers se trouvent dans la Grande Ile. La zone péricentrale a donc très peu évolué en plus de vingt ans. Bien que la pression foncière y soit forte (le Parlement européen en est une cause certaine), ces logements connaissent presque toujours une occupation bourgeoise ;
- la dernière subdivision (groupe “2”) révèle des habitations en majorité de H.L.M. qui n’ont pas subi de transformations internes entre les périodes censitaires. En effet, que ce soit au niveau de l’Esplanade, de la rue du Jura et de quelques îlots isolés dans le quartier des Villes Suisses, ces immeubles ne donnent pas de signe de bouleversement majeur : ni pauvres, ni riches, les ménages vivent dans des logements à prix abordables. On en retrouve aussi certains dans le quartier des Villes Belges et deux îlots dans le quartier des XV. L’ellipse centrale ne connaît que deux petites parcelles de ce type, à hauteur de la Grand-rue et de la place Gutenberg.

Les grandes tendances dénotent un équilibre précaire : une population de classes populaires se maintient dans les logements H.L.M. tandis que les autres îlots subissent de lourdes transformations. D’autres secteurs, plus péricentraux, perdurent dans le temps : la *Neustadt* garde ainsi “précieusement” ses grands logements. Ces quartiers résidentiels sont réservés à une classe moyenne supérieure ; elle ne correspond pas au phénomène de gentrification mais plutôt à un maintien, dans le centre, d’une certaine bourgeoisie. **L’analyse par réunion rend particulièrement compte également de l’évolution du confort résidentiel technique.** En outre, nous remarquons que **certaines zones d’habitat connaissent des transformations dans le temps comme l’ellipse insulaire ou certains îlots de la Neustadt.**

Les changements intervenus dans l’ellipse insulaire et la Krutenau correspondent essentiellement aux opérations programmées d’amélioration de l’habitat (O.P.A.H.) et de réhabilitation. Néanmoins, du fait du manque des variables des C.S.P., nous ne pouvons mettre clairement en avant le processus de gentrification. **Ces distinctions n’étaient pas possibles lors d’un état des lieux à l’échelle du quartier.**

Cette méthode affine donc les résultats obtenus jusqu’ici. Elle révèle certaines évolutions importantes, qui n’apparaissaient pas forcément dans les analyses antérieures. Même si leur

mise en évidence n'est appuyée que sur 18 variables communes, la cartographie adoptée dans cette approche résume certaines évolutions survenues au cours des dernières décennies : le remplacement des logements par des studios ; le maintien des logements sociaux, voire leur déperissement dans certains cas ; une Neustadt conservant ses grands logements, avec des zones toutefois ponctuées par des constructions de résidences de une pièce ; un hypercentre sans cesse remodelé, essentiellement au profit de jeunes ménages, avec l'édification de petits appartements.

\*        \*  
\*  
\*

Ainsi, au fil des analyses, les processus se superposent et complexifient parfois la comparaison. Le confort résidentiel spacieux se modifie au sein de l'ellipse insulaire, laissant au péricentre les villas à large surface habitable. Au travers des remarques effectuées, du fait d'un manque évident de variables économiques discriminantes, la manifestation de la gentrification passe parfois au second plan. Par contre, la comparaison factorielle apporte des résultats probants quant à l'évolution des zones résidentielles. Elle montre, ne serait-ce que par le dernier exemple traité, toutes les combinaisons résidentielles suivies par les îlots, **confirmant par là deux hétérogénéités : l'une dans l'évolution temporelle du centre-ville, l'autre dans la répartition socio-spatiale des résidants**. Cette différenciation ne peut être mise en évidence par des analyses factorielles qui passent en revue un recensement après l'autre.

Quoiqu'il en soit, le centre-ville se scinde, mais de plus en plus modérément, entre la Neustadt et le reste du cœur urbain : une tradition archéobourgeoise exerce une pression foncière relative et implicite. Certaines parcelles hypercentrales subissent des changements profonds le long de places ou de rues prestigieuses (rue des Juifs par exemple, place Broglie,...) qui ne correspondent pas forcément à des constructions de petites résidences mais davantage à des logements de standing. La "stagnation" socio-résidentielle correspond généralement aux logements H.L.M. où le confort technique est d'origine ; ces résidences ne nécessitent donc guère de travaux de réhabilitation.

Cependant, quelles que soient les méthodes employées ou les grilles de lecture retenues, la comparaison se trouve limitée du fait de nombreuses incompatibilités : variabilité des îlots ou des quartiers dans leur inscription spatiale, différences de nomenclatures dans les données I.N.S.E.E. au cours des recensements... L'étude des répartitions socio-résidentielles nécessite une logique de complémentarité entre l'utilisation d'analyses factorielles "classiques" — où la recherche de variables communes est inexistante — et les techniques "spatio-temporelles".



## CONCLUSION

En pratiquant une association raisonnée de deux échelles d'étude spatiales, une véritable complémentarité apparaît entre ces approches par rapport à la problématique posée. En effet, les deux échelles parviennent, grâce aux variables de l'I.N.S.E.E., à saisir l'évolution de l'agglomération strasbourgeoise et de son centre-ville délimité, ceci malgré l'impossibilité, parfois, de pouvoir pratiquer une comparaison statistique, thématique et spatiale stricte. En ce sens, chaque échelle apporte avantages et inconvénients. Au niveau de l'agglomération, les problèmes posés résident essentiellement dans le passage du fond spatial de 1982, relativement précis, à celui de 1990, plus grossier, notamment au niveau du centre-ville. Cette incompatibilité et cette imprécision biaisent considérablement l'analyse de la gentrification qui semble se développer d'une manière homogène alors que l'échelle de l'îlot montre l'hétérogénéité du phénomène. Par contre, cette vision d'ensemble permet de différencier clairement le confort résidentiel technique d'une part et le confort spacieux d'autre part, deux éléments structurant par ailleurs les configurations factorielles. **Le dédoublement des facteurs dits "classiques" — socio-économique, socio-familial et minoritaire — s'affirme par l'infiltration de caractéristiques résidentielles dans chaque recensement.**

L'analyse des communes périphériques, notamment en 1968, facilite la compréhension des différentes étapes spatiales du confort. Les bourgs et les petits villages disposent essentiellement de grandes maisons dépourvues de confort technique, tandis que **le péricentre strasbourgeois (la Neustadt essentiellement), du fait de la période allemande, bénéficie d'une restructuration résidentielle moderne qui renforce l'installation dans la durée des archéobourgeois dans ce secteur, cumulant confort spacieux et confort technique.** Au niveau de la C.U.S., par rapport entre autres à l'éclaircissement des processus de rurbanisation<sup>1</sup>,

---

<sup>1</sup> Ainsi, comme le signale B. PREEL (1994, p. 102), « avoir de l'espace quitte à aller loin du centre recueille pratiquement deux fois plus de suffrages que s'installer près du centre quitte à avoir moins d'espace ». Le confort spacieux mérite amplement que l'on s'y attarde.

## le concept de confort résidentiel trouve sa place au sein de la structuration éco-socio-résidentielle.

En 1990, pourtant, le confort technique perd de son pouvoir explicatif : les variables des logements avec W.-C. et salle d'eau disparaissent car elles n'apportent rien au niveau des analyses multivariées<sup>1</sup>. L'uniformisation de ce confort technique s'étend sur toute la zone d'étude. Seule la donnée sur le chauffage central permet encore une distinction : se retrouvant dans la première composante éco-ethnique et résidentielle, la variable s'associe avec les H.L.M. et les étrangers ; cette composante présente une répartition spatiale radioconcentrique<sup>2</sup>, mais l'homogénéisation du confort sur le secteur domine. Ainsi, « *les indicateurs de confort du logement ont pu constituer dans la période 60-75 un moyen d'appréciation du cadre bâti et de son évolution. La généralisation de l'habitat collectif à caractère social et les évolutions différenciées dans le mode de gestion de ce parc de logement, invalident aujourd'hui de tels indicateurs.* »<sup>3</sup> Non seulement la période de référence donnée par l'auteur semble erronée (le recensement de 1982 étant encore largement révélateur des contrastes du confort), mais encore faut-il savoir à quelle échelle traiter les variables du confort résidentiel. Au niveau de l'îlot, les variables liées au confort technique prennent à nouveau une grande importance en 1990 ; le facteur s'oppose cette fois étrangers et confort, la situation spatiale du centre-ville ne semble pas si tranchée (Neustadt/ellipse insulaire) que ne le laissaient supposer les quartiers lui correspondant. **L'hétérogénéité, tant résidentielle que sociale, reste encore nettement présente au début des années 90.** Logiquement, il semblerait donc que, lors de l'analyse des quartiers, le confort spacieux soit pour beaucoup lié aux résidences pavillonnaires, alors que le confort technique tient davantage du détail de l'habitat au niveau de l'îlot. **D'où un intérêt supplémentaire à s'être focalisé sur deux échelles différentes.**

D'autres modifications très intéressantes apparaissent encore grâce à l'échelle de l'îlot. Des changements structurels ont déjà été évoqués lors des synthèses proposées entre chaque chapitre. En réalité, toutes les conclusions, portant sur une analyse des états des lieux ou sur des essais de comparaison statistique, se complètent et façonnent un schéma de déplacement socio-résidentiel intra-urbain, avec des lacunes cependant qu'il est bon de rappeler :

- un manque évident de variables, tant au niveau des comparaisons que pour l'étude synchronique du recensement de 1968. De plus, les variables résidentielles, "trop" nombreuses par rapport aux autres, faussent l'interprétation des facteurs du fait de leur sur-représentation. Cependant, les confort technique et spacieux semblent bien pris en compte grâce à ces variables : preuve en est que la structuration résidentielle joue un rôle majeur dans l'explication socio-spatiale intra-urbaine ;
- l'échelle de l'îlot déclenche, du fait de sa finesse, un "particularisme îlotaire" où toutes les exceptions économiques ou sociales ressortent. Un bon exemple réside dans celui de la classification de 1990 où le groupe des "familles avec enfants" se calque parfaitement sur les îlots occupés par des bâtiments publics comme des casernes ou des équipements liés à l'éducation ;

<sup>1</sup> Du moins à cette échelle d'étude. Nous voyons qu'à l'échelle de l'îlot, ces variables de confort résidentiel prennent tout leur sens, quel que soit le recensement.

<sup>2</sup> Cette répartition spatiale suit essentiellement celle des étrangers dans la C.U.S., le chauffage central étant également réparti entre le centre et la périphérie.

<sup>3</sup> CHOPART J. cité dans LAJOIE G. (1992, p. 127).

- la volonté de comparer statistiquement les analyses factorielles provoque des pertes d'information et un changement de la configuration factorielle de départ. Les analyses diachroniques, rassemblant les trois recensements simultanément, entraînent davantage de “pertes” d'unités spatiales<sup>1</sup> et de variables, donc d'information. Les comparaisons de deux recensements, avec la méthode AHMAVAARA, n'apportent pas toujours de résultats concrets, les tableaux se prêtant difficilement à l'interprétation et les différences de scores factoriels demeurant parfois floues du fait d'un manque de variables.

Néanmoins, des résultats, exploitables et généraux, malgré le caractère limitatif de la zone du centre-ville, se dégagent :

- une gentrification partielle<sup>2</sup> apparaît dès les années 1980. En effet, une archéobourgeoisie se trouve déjà dans la zone d'étude, bien que cantonnée essentiellement dans le péricentre, notamment au nord de l'axe avenue des Vosges et avenue de la Forêt-Noire. Au fil du temps, cette division ellipse insulaire / Neustadt disparaît. La première s'améliore par des opérations de rénovation et réhabilitation tandis que la Neustadt stagne, ne subissant que des opérations éparses et isolées, tout en conservant une population aisée, les quartiers étant considérés comme calmes et typiquement résidentiels. Nous nous trouvons, **dans le cas précis de la Neustadt, en présence d'une sorte de « mimétisme social »<sup>3</sup>**, à savoir que **les classes bourgeoises tiennent à perpétuer les segmentations socio-spatiales existantes**, quitte à ne pas voir leur population évoluer<sup>4</sup>. En outre, certains îlots de la ville wilhelminienne tendent à accueillir une population de classe “moyenne”, notamment dans le quartier des Musiciens ou des Ecrivains ;
- nous passons ainsi d'une **dichotomie spatiale “simple”** (péricentre/hypercentre) à une **dichotomie résidentielle** — immeubles rénovés/réhabilités devenus pour la plupart des constructions de standing versus immeubles sociaux ou non rénovés — plus spécifique, où les quartiers, comme entités sociales et relativement homogènes<sup>5</sup>, sont relégués au rang de repère géographique de situation. Les conditions de confort technique sont d'ores et déjà dépassées et ne parviennent plus, en 1990, à justifier d'une différence dans la configuration socio-résidentielle<sup>6</sup> tandis que d'autres logements s'individualisent, renforçant leur caractère populaire, comme les H.L.M. ou les logements dits sociaux<sup>7</sup>. En guise d'illustration, la

<sup>1</sup> 405 îlots comparables uniquement entre 1968, 1982 et 1990.

<sup>2</sup> Il ne peut donc s'agir d'une “réoccupation” du centre au départ puisque le centre élargi (et zone d'étude) possède encore des classes aisées dans les années suivant la deuxième guerre mondiale, ce qui différencie fondamentalement le processus de gentrification anglo-saxon de notre cas. Cf. SERVICE TECHNIQUE DE L'URBANISME (1992). Notre zone d'étude amorce donc, dans les années 1980, une gentrification partielle.

<sup>3</sup> MADORE F., In LE GOASCOZ M.-H. et MADORE F. (1993, p. 57).

<sup>4</sup> Ce constat corrobore les premiers chiffres du recensement de 1999 : les quartiers péricentraux de la Neustadt, bourgeois pour la plupart, stagnent au niveau de la population, voire baissent (-2% pour les Contades ou -4,39% pour le quartier 5 000 Forêt-Noire). Toutefois, nous ne savons pas quel type de population quitte — ou ne quitte pas — ces quartiers en 1999.

<sup>5</sup> Les quartiers centraux, par rapport au découpage I.N.S.E.E., possèdent une certaine cohérence sociale : le problème réside dans le fait d'analyser pertinemment leur évolution.

<sup>6</sup> Sauf dans les analyses diachroniques où les variables socio-résidentielles étaient majoritaires.

<sup>7</sup> Qui ne sont pas gérés par les offices H.L.M. de la C.U.S. Il existe également l'office H.L.M. du département encore d'autres sociétés : anonymes ou d'économies mixtes comme Habitation Moderne, la Société Immobilière du Bas-Rhin... Ainsi, 53,6% du parc social de la C.U.S. est géré par les offices H.L.M., les sociétés anonymes en regroupent 16,7%, les S.E.M. 24,4% et les autres 5,3% (chiffres de 1992, A.D.E.U.S.). Pourtant, ces logements H.L.M. représentent, encore dans les années 70, l'exemple pour le confort résidentiel (supra §2.2.1.1.).

Krutenau<sup>1</sup> dispose et de résidences rénovées et d'H.L.M. qui n'appartiennent plus à la même classe — ce n'était pas le cas en 1968. *Le fossé se creuse, laissant encore dans le centre-ville des îlots paupérisés avec, pourtant, une augmentation certaine de classes moyennes et aisées ;*

- cette différenciation se répercute sur la répartition des catégories sociales. Alors qu'en 1968 des ouvriers et des employés occupent en majorité la Grande Ile, cette tendance s'inverse dès 1982 et se confirme huit ans après : l'hypercentre concentre désormais des classes moyennes. Les classes laborieuses se cantonnent essentiellement dans les logements sociaux du péricentre comme le quartier de l'Esplanade (sur les quais des Belges ou des Alpes), à la cité Rotterdam, le quartier de la Gare étant le seul avec une majorité d'ouvriers employés. **Cette évolution s'effectue lentement, la période du début des années 1980 présentant une sorte d'attentisme de la demande, liée autant à la crise économique qu'à l'hésitation de s'installer dans un hypercentre qui débute sa restructuration**<sup>2</sup>. Ce passage justifie le terme d'**infiltration** employé dans la définition de la gentrification ;
- les rénovations et réhabilitations se répercutent également sur la structuration résidentielle. Le développement de petits logements (les "une pièce" entre autres) prend place en majorité dans l'ellipse, la Krutenau et dans une moindre mesure près de l'Orangerie. Ces opérations, exposées dans les exemples évoqués lors de la délimitation historique de la zone d'étude, favorisent le ré-embourgeoisement central de la ville. Ces résidences de une ou deux pièce(s) sont essentiellement occupées par de jeunes classes moyennes ou encore des étudiants, ménages généralement solvables. Cette constatation s'applique dans plusieurs villes françaises ; nous le confirmons grâce à une étude du SERVICE TECHNIQUE DE L'URBANISME (1992, pp. 157-159) qui traite le cas des quartiers centraux de Lyon, Rennes et Lille, en relativisant toutefois l'influence du poids des couches sociales aisées au sein des centres-villes : les stratégies des acteurs immobiliers entraînent une « *revalorisation locative sur des petits logements qui attirent des couches moyennes jeunes, mais les couches supérieures des agglomérations se regroupent sur d'autres espaces que sur les quartiers centraux (communes périphériques avec résidences privées entourées de parcs ou quartiers résidentiels haut de gamme, par exemple)* » (p. 158). Cette remarque rejoint **la problématique de la séparation du confort résidentiel en deux composantes distinctes** qui dénotent bien **le développement du confort technique** — les studios ou deux pièces sont construits "tout confort" — **au détriment du confort spacieux ;**
- un bouleversement se produit dans l'occupation des habitations par rapport à la structuration socio-familiale. Alors qu'après la deuxième guerre mondiale une population de personnes âgées occupe l'hypercentre, ce sont essentiellement de jeunes ménages, dynamiques, petits par la taille (une ou deux personnes, très rarement des enfants), qui s'intéressent aux logements centraux à partir des années 80. Les ménages avec enfants, quant à eux, se partagent des secteurs épars : ils ont tendance à quitter la zone insulaire afin de gagner des quartiers résidentiels péricentraux, H.L.M. ou non — et les secteurs externes de l'exurbie périphérique. Les données de cycle de vie troublent les habitudes sociales du centre-ville, contribuant nettement au processus de gentrification ;

<sup>1</sup> Voir à ce propos la thèse de C. L. MALTA LECARPENTIER (1972) qui note, dans le début des années 1970, à la Krutenau, une forte proportion de logements insalubres, de même qu'une proportion relativement élevée, par rapport à Strasbourg, d'un type de population atteint de maladies mentales.

<sup>2</sup> Cette situation se reflète également à Lille dans le secteur sauvegardé où, par exemple, entre 1968 et 1975 tout du moins, le remplacement des couches populaires ne s'effectuent pas par les classes aisées ou moyennes. PLAN CONSTRUCTION (1982, pp. 98-99).

- la population étrangère présente un cas particulier en ce sens qu'elle subit et un "syndrome Parlement européen" et une "stigmatisation". Evitant largement la Ville allemande jusque dans les années 1980 en occupant tout le côté ouest de la zone d'étude, le recensement de 1990 la verra s'installer dans les quartiers des XV, de l'Orangerie ou de l'Ile Ste-Hélène, à proximité des institutions européennes. Dans un contexte différent, une population étrangère "stigmatisée" occupe les mêmes quartiers, tous recensements confondus, à savoir la gare, certains îlots du centre insulaire ou de la Krutenau. Ils se concentrent également dans les cités de la couronne périphérique des faubourgs<sup>1</sup>.

Non seulement le centre-ville présente ainsi une **hétérogénéité sociale et spatiale** qui n'apparaissait pas dans l'étude par quartier, mais également une **hétérogénéité temporelle**. En effet, comme nous le remarquons grâce à la comparaison simultanée des trois recensements, les évolutions que connaît le cœur de Strasbourg se déroulent selon des temporalités différentes : certains secteurs n'évoluent guère sur les trois recensements, comme les quartiers de l'Orangerie, l'Ile Ste-Hélène ou encore les quartiers d'habitat H.L.M. ; tandis que d'autres, notamment l'ellipse insulaire, dévoilent des changements profonds. Mais il serait tout à fait critiquable de se contenter, comme révélateur des processus complexes de la structure socio-spatiale, de données concernant uniquement l'habitant et son logement : le voisinage et l'espace les entourant jouent un rôle primordial dans l'organisation résidentielle en général et le choix de la résidence en particulier. Ainsi, l'Orangerie et ses alentours par exemple, comme nous l'avions déjà évoqué dans le petit historique de la ville Strasbourg (cf. supra §2.1.2.1.), s'expose à des évolutions liées à la centralité européenne grandissante. De même, l'implantation du musée d'Art Moderne ou de la Laiterie dans le quartier de la gare entraîne une hausse des loyers de l'habitat de ce secteur. Ces quelques opérations citées, qu'elle soient commerciales, culturelles ou institutionnelles, engendrent de nouvelles centralités matérielles qui influent sur le confort résidentiel et la gentrification. **Les liens hypothétiques entre confort d'appareillage et confort résidentiel, formant conceptuellement le confort moderne**, prennent le devant de la scène de la recherche. Le confort moderne, dépassant dès lors la grille de l'écologie urbaine factorielle utilisée jusqu'ici, pourrait ainsi admirablement compléter l'analyse de la gentrification, tout en conservant un lien somme toute logique entre deux constituants principaux de la ville, « la grille de lecture socio-résidentielle de l'écologie urbaine factorielle [devant] être complétée par celle des activités »<sup>2</sup>. Ainsi, l'inégale répartition socio-résidentielle accompagnerait-elle une inégale répartition de l'appareillage ? A l'échelle de la C.U.S., du centre-ville ? Comment déterminer les liens entre appareillage et habitat ? Dans un élan de complémentarité des processus de gentrification et de l'avènement de nouvelles centralités, ces interrogations accompagnent une meilleure compréhension du confort postmoderne.

<sup>1</sup> Ce que nous avons remarqué lors des analyses factorielles de la C.U.S.

<sup>2</sup> REYMOND H. (1998, dir., p. 225).

## **PARTIE 3**

# **CONFORT D'APPAREILLAGE ET CENTRALITES STRASBOURGEOISES**

Le centre-ville demeure un lieu d'enjeux considérables : les forces en présence, résidentielles et sociales, commerciales et économiques, politiques et institutionnelles, sont souvent en désaccord car menées par des logiques diverses et complexes sur un territoire exigu, dense et optimisé dans son occupation du sol. Le champ des centralités économiques, à travers un examen de l'appareillage urbain, est en interaction avec la gentrification. Celle-ci a non seulement besoin de ces fortes centralités matérielles pour se développer, voire pour exister<sup>1</sup>, mais elle peut également les modifier, tant au niveau de leur organisation, de leur structuration, que de leur localisation : « *la gentrification n'implique pas simplement la transformation du marché du logement. Elle se traduit par une restructuration des magasins, des institutions, des organisations communautaires* »<sup>2</sup>. **Ces modifications**, autres témoins du processus de gentrification et, en filigrane, de l'apparition du confort potmoderne, **supposent de devoir répondre aux attentes des — nouvelles — populations solvables installées dans les centres-villes**, et de conserver leur aspect attractif.

**L'appareillage urbain constitue ainsi une nouvelle recherche focalisée, justement, sur la restructuration des centralités économiques : en essayant d'y inclure son confort, nous nous rapprochons immanquablement de l'habitat, de l'évolution du confort résidentiel et du processus de gentrification sous-jacents.** En ce sens, nous rejoignons le concept de confort moderne développé dans les chapitres de la partie 1. Cependant, l'appareillage urbain paraît encore trop vague ou trop vaste ; son approche par le confort, malgré une rapide définition déjà donnée<sup>3</sup>, ne suffit pas encore pour pouvoir en déduire — ou du moins en analyser — les mutations que connaissent depuis des décennies l'équipement des ménages, mais surtout leurs possibilités, leurs facilités et leur disponibilité à se procurer un équipement croissant dans des conditions sans cesse améliorées. Ces **évolutions** sont au cœur de la problématique du confort d'appareillage : elles deviennent la question principale de cette troisième partie : **quelles mutations suivent l'appareillage urbain lui permettant potentiellement de répondre aux espérances et aux besoins d'équipements des citadins ?** Les éléments composant en partie la réponse ont déjà été soulevés :

---

<sup>1</sup> Comme nous le signalions précédemment en §1.4.1.2.3.

<sup>2</sup> RACINE J.-B. (1994, p. 156).

<sup>3</sup> Cf. supra §1.3.3.1 où nous écrivions : le confort d'appareillage touche *l'équipement mobile* du logement (réfrigérateur, lave-linge...) et *ses structures fonctionnelles environnantes*, facilement accessibles (proximité, disponibilité) et susceptibles de répondre aux trois catégories principales (variété) des "besoins" des ménages : les biens et services banals — nourriture, entretien, hygiène, santé... —, occasionnels (vêtements, services privés/publics de culture ou de loisirs...) et rares — achats de biens durables, de luxe...

- le rôle prépondérant des centralités liées aux commerces et aux services, qualifiant l'offre dans sa diversité ;
- l'accessibilité à cette offre ;
- la demande liée — ou entraînant et modifiant — cette offre.

Ainsi, dans la qualification de l'appareillage urbain se trouvent certaines caractéristiques sur lesquelles nous reviendrons dans un premier point. Car avant de suivre une évolution, encore convient-il de définir efficacement la notion de départ, l'appareillage urbain. Cette dernière notion prendra toute son ampleur lorsque nous nous aventurerons plus précisément dans le concept complexe de centralité, pourtant déjà passé au crible<sup>1</sup> : la dialectique quantité et qualité prendra toute son importance au fur et à mesure de l'étude de la définition et de son évolution. Or, en géographie, une définition va difficilement sans localisation : c'est ici que le confort d'appareillage prend toute sa signification : l'observation portera en fait sur l'évolution des localisations de certaines centralités du site de la C.U.S. et du centre-ville de Strasbourg<sup>2</sup> grâce aux données du fichier de Service Informatique pour le Répertoire des ENtreprises et des Etablissemments (SIRENE®). Au cours de cette deuxième section, en nous concentrant sur la localisation et les disparités de l'appareillage urbain, ce parti pris nous permettra de vérifier si le centre dispose véritablement d'un appareillage urbain supérieur aux quartiers périphériques : la gentrification serait ainsi directement liée aux diverses centralités en général, mais sûrement davantage au centre-ville en particulier ; la gentrification concerne(ra)it uniquement les lieux de centralités maximisées de l'agglomération. Cela rejoint les liens conceptuels entre confort résidentiel et gentrification, établis lors de la mise en place des confort moderne et postmoderne. Ces liens supposés nous amèneront à nous demander, en troisième lieu, si la définition proposée du processus de ré-embourgeoisement reste valable, si l'emploi du mot gentrification est encore approprié, et si la coexistence entre confort d'appareillage, confort résidentiel et gentrification n'est que conceptuelle.

Cette éventuelle remise en cause, ainsi que le développement de la définition de l'appareillage, nécessitera logiquement une vision plus qualitative du confort d'appareillage. Ce nouvel angle d'approche proposera, dans un dernier point, de dépasser la centralité telle qu'elle a été définie jusqu'à présent — c'est-à-dire un dénombrement d'un appareillage composé d'établissements commerciaux et de services de types différents — pour chercher une autre centralité qui se cache derrière ces établissements et ces enseignes ; cette démarche permettra de découvrir une qualité d'appareillage qu'il reste à définir.

---

<sup>1</sup> Cf. supra §1.2.2.2.

<sup>2</sup> La gentrification modifie-t-elle le confort d'appareillage ? Pour y répondre, il faut en même temps étudier et les lieux qui n'ont pas connu la gentrification et les lieux qui l'ont connue, par le biais de l'échelle de la C.U.S. et du centre-ville afin d'être en concordance, entre autres, avec l'emboîtement d'échelle effectué jusqu'à présent.



## CHAPITRE 3.1.

### *UN CONFORT D'APPAREILLAGE A CARACTERISER*

En revenant sur les premières caractéristiques du confort d'appareillage, livrées au cours de la première partie, nous tenons à préciser ici, en rapport avec l'écologie urbaine et les résultats obtenus précédemment, le rôle joué par l'appareillage urbain — son confort et son évolution — au sein de l'agglomération strasbourgeoise, tout en fournissant à la démonstration des éléments essentiels liés aux conditions économiques et sociales. En effet, les changements observés au niveau du confort résidentiel supposent des transformations, notamment quant à l'activité commerciale et aux services, structures prédominantes dans l'appareillage urbain.

Cependant, avant d'aller plus loin, découvrons en détail le confort d'appareillage : en donner une définition claire dans un premier point semble nécessaire. Partie intégrante du confort moderne<sup>1</sup>, le confort d'appareillage se définit au départ selon son complément du nom, l'appareillage. La caractérisation du confort d'appareillage conduit à préciser les hypothèses de travail en vue d'une analyse sur le terrain strasbourgeois, tout en déterminant les informations nécessaires pour y répondre.

#### 3.1.1. L'appareillage urbain, essai de définition

En se référant aux définitions générales du *Petit Robert* (1993) ou du *Dictionnaire historique de la langue française* (1998), l'appareillage est un « **ensemble d'appareils et d'accessoires divers disposés pour un certain usage** » où les termes importants à retenir sont les suivants :

- les **appareils** et/ou accessoires : « *ensemble d'éléments qui concourent au même but en formant un tout* »<sup>2</sup>. Cette finalité, dans notre cas, est le confort moderne, élément constitutif du confort postmoderne. L'analogie existe avec les notions et définitions de la démarche systémique, notamment en ce qui concerne la notion de système elle-même et son orientation<sup>3</sup> ;

---

<sup>1</sup> Ceci suppose une approche quantitative, comme nous le signalions déjà en §1.3.3.1, c'est-à-dire une possible mesure du confort moderne.

<sup>2</sup> Nous reprenons ici les définitions du *Petit Robert* pour les trois termes appareils, diversité et usage.

<sup>3</sup> Cf. annexe 1.2 pour des définitions du vocabulaire systémique.

- la **diversité** ou variété : « *caractère formé d'éléments variés [ou divers] ; différences qui existent entre ces éléments* ». Il convient de réajuster, de limiter cette diversité selon les directives liées aux “appareils” dont le but s’oriente vers la mesure du confort d’appareillage ;
- l’**usage** : « *le fait d’appliquer, de faire agir (un objet, une matière), pour obtenir un effet, que cet objet, cette matière subsiste<sup>1</sup> (utilisation), disparaisse (consommation) ou se modifie en se dégradant (usure). Sens qui ne date que de 1928, qui vient de “appareil” (dispositif ou matériel complexe)* ». Cette conception<sup>2</sup> du terme, s’appuyant sur trois considérations mécanistes, permet d’opérer une liaison avec la prise en compte des “appareils” destinés à mesurer le confort d’appareillage. Cette prise de position quant à l’**usage** suppose une vision plus large que le terme unique de “consommation”. En effet, certains distinguent consommation, prestation de service et achat<sup>3</sup>. ;
- enfin, la **disposition**, « *action de mettre dans un certain ordre, arranger ; résultat de cet arrangement* », renvoie au thème de la répartition spatiale des éléments du confort d’appareillage.

Ainsi, à partir d’une définition sommaire, le terme d’appareillage se justifie et prend un sens opérationnel au sein de notre problématique générale, en sachant que l’échelle spatiale apporte indéniablement des changements quant au choix des éléments concrets — ou appareils — à inclure dans cette définition. En sachant<sup>4</sup> que le confort résidentiel englobe, selon la définition finale donnée, les éléments internes des logements et leur équipement “standard”<sup>5</sup>, la question

<sup>1</sup> En rapport avec la deuxième loi de la thermodynamique, s’il existe une action engagée envers un objet ou une matière, il ne peut que se produire une dégradation (qualitative) de cet objet ou de cette matière. Cependant, lorsque nous nous rendons dans un musée pour y découvrir les objets exposés, est-il possible que notre action visuelle “use” l’objet regardé ? Nous “utilisons” le musée de telle sorte qu’il soit pour nous un agrément, une sortie, une visite culturelle. La barrière entre l’usure et l’utilisation reste bien mince. Nous préférons le terme plus consensuel de usage qui rassemble l’utilisation, l’usure et la consommation. Ce terme reviendra souvent par la suite.

<sup>2</sup> D’aucuns trouveront abusif que l’on sépare consommation, usure et utilisation du fait que, pour un bien d’équipement durable comme un lave-linge, il s’agit en réalité d’une consommation qui s’étale dans le temps, assimilant l’électroménager à un capital de production ; B. PREEL (1993, p. 15) le précise : « *Le consommateur, devenu une sorte de “consommateur”, est à la tête d’un étonnant parc de machines. La ménagère ressemble à un manager, gérant un capital de production. Bref, les biens d’investissement figurent au rang des biens de consommation. Les pièges du temps sont là, en force.* » Le terme d’usage, et avec lui celui d’usager, prend une importance croissante dans le développement du confort d’appareillage. En effet, l’usager, selon T. PAQUOT (*In COLLECTIF*, 1999, p. 51), est à la fois citoyen d’une société, habitant d’un lieu et client d’un commerce, « *synonyme d’être humain* ». Il faudrait également évoquer le terme de “client” (rattaché à la notion de liberté), complément à l’usager (rattaché à la notion de droit). Pour notre part, nous conservons le terme d’usage(r), la distinction opérée par le dictionnaire étant simple et dépassant volontairement le terme mercantile de consommation et consommateur.

<sup>3</sup> R. LADWEIN (1999, p. 287) distingue l’achat de la consommation en pratiquant la synthèse de nombreuses études sociologiques, psychologiques ou de marketing. Par exemple, un acheteur pourra effectuer cette opération sans avoir choisi le produit tandis que le consommateur doit « *disposer des compétences pour utiliser le produit ou exploiter son mode d’emploi, mais aussi évaluer dans quelle mesure l’offre répond à ses besoins et lui apporte satisfaction* ». Quant à la distinction entre la prestation de service et la consommation, il semble évident que nous n’allons pas chez le coiffeur pour le consommer mais bien pour lui demander une prestation, la coupe de cheveux, à moins d’acheter dans sa boutique des shampoings... La différenciation entre un établissement pratiquant d’un côté uniquement des prestations de service et de l’autre des produits consommables semble *a priori* difficile, voire infaisable. Nous retombons sur le choix de l’usage et non de l’unique consommation.

<sup>4</sup> Nous l’avons souligné dans la partie 1, cf. supra §1.3.3.1.

<sup>5</sup> En y incluant éventuellement la domotique et/ou les réseaux d’eau, d’électricité, de gaz...

de l'appareillage touche l'extérieur du logement et son proche environnement qui reste encore à déterminer selon les disponibilités de mesure.

Le confort d'appareillage est donc, pour l'instant, l'ensemble d'appareils<sup>1</sup> divers,  
selon une certaine disposition spatiale (répartition),  
formant un système destiné à maximiser le confort postmoderne  
grâce à un certain usage de ces appareils.

Cet ensemble complète ainsi les confortés résidentiel et discret. Il reste dans une logique géographique et urbaine, tout en la destinant aux résidents urbains eux-mêmes, consommateurs d'espace. Pourtant, cette définition, essentiellement théorique, ne reflète pas encore une quelconque méthode de mesure pour ce type de confort puisqu'il reste à déterminer l'ensemble des "divers appareils", constituant l'appareillage, pour qu'il devienne mesurable.

### 3.1.2. Appareillages pris en considération

En sachant que nous ne tenons pas compte des éléments des confortés résidentiel et discret dans cette partie, nous nous concentrons pour le moment sur **deux ensembles "matériels"** tangibles fondamentaux extérieurs au logement et constituant un sous-système socio-spatial relativement complet, alliant la localisation et la répartition : **les équipements** et **les infrastructures**, résumé par le premier élément clé suivant :

Appareillage ⇔ Équipements + infrastructures

En reprenant la terminologie de R. BRUNET (1993, pp. 190-191), les **équipements** sont constitués des équipements productifs (industries), collectifs (gérés par une collectivité comme les crèches ou les espaces verts...), de loisirs (équipements culturels, touristiques...), de santé ou hospitaliers, scolaires, commerciaux, de transport (installations servant au transport comme les gares...). Cette liste, non exhaustive dans les détails, rassemble autant les commerces, les services<sup>2</sup> ou les industries manufacturières ; elle donne un semblant de vertige puisqu'elle réunit en réalité tous les équipements possibles et susceptibles d'être exploités par (et pour) l'Homme, c'est-à-dire les **équipements principaux** auxquelles l'Homme peut prétendre dans ses diverses **activités sociales. Plus Il dispose d'équipements à proximité et offrant une gamme variée de produits, plus son confort d'appareillage sera grand.**

Les **infrastructures** de l'édifice des réseaux physiques complètent ainsi les équipements et activités<sup>3</sup>. Les infrastructures permettent de "relier" les équipements entre eux ; **plus l'accessibilité d'un point sera améliorée** — facilitée par des infrastructures performantes —, **plus son confort d'appareillage augmentera.**

<sup>1</sup> Hormis ceux constituant le confort résidentiel.

<sup>2</sup> L'activité de service inclut d'ailleurs souvent les commerces, de gros ou de détail, comme le développe par exemple B. MERENNE-SCHOUMAKER (1996). Nous y reviendrons plus tard.

<sup>3</sup> Selon la définition donnée par R. BRUNET (1993, p. 278), « *Les infrastructures sont l'ensemble des ouvrages publics servant aux activités d'un pays, d'un lieu, principalement dans le domaine de la circulation des biens et des personnes.* »

Ainsi, nous pouvons compléter le premier élément clé de l'appareillage par un deuxième concernant directement son confort :

Confort d'appareillage  $\Leftrightarrow$  Equipements à proximité et variés + accessibilité renforcée

### 3.1.2.1. Infrastructures ou équipements ?

Cette dernière remarque, en rapport avec l'accessibilité, laisse sous-entendre que le confort d'appareillage demeure spatialement "relatif", bien que le confort d'appareillage suppose un attachement à la résidence<sup>1</sup> : séparer les résidents d'un centre-ville des utilisateurs de ce même centre au sens large est-il possible ? Faut-il tenir compte d'une fréquentation de proximité et/ou de la fréquentation de flux ? H. CAROL (1960) soulève ce problème, lié à la théorie des lieux centraux, dans un travail effectué sur Zurich dans les années 1960. Le chercheur marque bien une distinction (tableau 3.1) entre la clientèle habituelle et la clientèle de passage pour trois centres de hiérarchie différente :

Tableau 3.1. - Attraction de trois centres urbains selon la clientèle (en %)

	Clientèle habituelle	Clientèle de passage
Seebach	75%	25%
Orlikon	60%	40%
Zürich	30%	70%

Source : H. CAROL (1960, p. 426)

La clientèle habituelle correspond à ce que l'on pourrait nommer *une clientèle de site* tandis que celle de passage comme étant *une clientèle de situation*. En fait, au fur et à mesure que l'on croît dans la hiérarchie urbaine, les ménages se déplacent de plus loin pour pouvoir accéder à des services qu'ils ne possèdent pas dans leur propre centre de quartier. En ce sens, la centralité intra-urbaine ne dépend pas uniquement d'un lieu central mais également des flux de passage. Cette remarque rejoint celle émise lors de la première partie à propos de l'existence d'un lien entre confort postmoderne et gentrification : le confort postmoderne existe-t-il en-dehors du processus de gentrification ? En ce sens, les populations vivant **en-dehors des centres urbains ne jouissent-elles pas, par exemple, des mêmes avantages de confort d'appareillage dès lors que l'accessibilité y est facilitée** par des dessertes autoroutières ou des transports en commun performants ? B. PREEL (1994, p. 194) apporte des éléments de réponse: « *Que ce soit au producteur ou au consommateur de se dérouter, le coût et la gêne de la distance qui les sépare constituent un obstacle. Pour abaisser le coût, on peut demander au client de se rendre sur place ; pour améliorer le service, on peut livrer à domicile. Dans les deux cas, il y aura un dérangement, un inconfort, un coût supplémentaire.* » **L'accessibilité rentre assurément et totalement en ligne de compte dans la mesure du confort.** Cependant, la proximité spatiale de l'appareillage par rapport à la résidence principale accentue *a priori* l'appréciation du confort d'appareillage : **le facteur *site* intervient davantage que le facteur *situation* dans la mesure**

<sup>1</sup> M. PINÇON-CHARLOT (1986, dir., p. 18) nous le rappelle encore : « *le lieu de résidence est effectivement le lieu principal dans, à partir, et autour duquel s'organisent actuellement les pratiques de consommation. Les équipements que l'on trouve dans cet espace concernent l'ensemble des membres de chaque ménage, contrairement à ceux qui se trouvent, par exemple, dans l'environnement du lieu de travail.* » Ces environnements restent cependant relativement imprécis. De toute manière, cette hypothèse justifie la prise de conscience d'une étude complexe et ici incomplète d'un confort d'appareillage, l'accessibilité passant en second plan lors de notre développement de la recherche, comme nous le spécifions par la suite.

**du confort d'appareillage** selon l'échelle considérée. Ainsi, au sein de la C.U.S., plusieurs études sur les flux d'achat<sup>1</sup> renforcent le facteur site en montrant que les flux d'évasion ne représentent en moyenne que 10% des résidants de la C.U.S. qui effectuent leurs achats en-dehors de la C.U.S. Les habitants témoignent d'un regain d'intérêt pour le voisinage et leur quartier<sup>2</sup>, si tant est que ces résidants disposent d'un équipement satisfaisant.

La localisation, la répartition et l'inscription spatiale des équipements prédominent dans la démonstration de l'existence du confort d'appareillage. En fin de compte, **localiser l'appareillage urbain marque le premier pas nécessaire pour mesurer son confort.**

Confort d'appareillage ⇔ Equipements à proximité, variés et localisés (+ accessibilité renforcée)

Il convient donc de relativiser le confort d'appareillage par rapport aux infrastructures — et à l'accessibilité sous-jacente — et de privilégier en premier lieu la localisation des équipements. Cette démarche rejoint celle de la centralité où tout « *est question de masse et de distance* » comme l'écrit B. PREEL (1994, p. 194). En reprenant la définition de D. PUMAIN<sup>3</sup>, la centralité au sens matériel de W. CHRISTALLER est un lieu privilégié (central) associé aux échanges de biens et de services de et dans ce lieu, supposant une concentration de ces biens.

Devant cette énumération d'éléments pris en considération, un choix s'avère indispensable afin de mesurer concrètement le confort d'appareillage. Dans le contexte de la gentrification, le **caractère mesurable** intervient directement dans la prise en compte des éléments. Or, amalgamer l'accessibilité, les équipements industriels et éducatifs par exemple, le tout dans une logique spatiale et temporelle définie, tient d'une gageure pratiquement insurmontable. En effet, un choix thématique s'avère nécessaire dès lors que nous proposons une **problématique liée à la gentrification** (revitalisation sociale) et à **une centralisation écospatiale** (en faveur du centre-ville aux dépens de la périphérie) : en admettant que le volet social<sup>4</sup> a été traité, il reste à observer **l'évolution du confort d'appareillage** pendant cette période. Ces interrogations réclament une vision spatio-temporelle reposant sur des informations comparables<sup>5</sup>. Pour que le cheminement à entreprendre soit plus explicite, la figure 3.1 illustre l'approche qui découle de la division de l'appareillage urbain en deux appareillages distincts : les infrastructures (mesurables par l'accessibilité) et les équipements limités aux activités économiques<sup>6</sup> — tout en reprenant la nomenclature, discutable, comme nous le verrons plus loin, de H. BEGUIN<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> Cf. C.C.I. et A.D.E.U.S. (1998, pp. 26 et suivantes), article des *D.N.A.* du 01.10.99. Effectuées par les grands groupes commerciaux ou les chambres de commerce, ce type d'études sont directement liées au comportement du consommateur et de plus en plus nombreuses.

<sup>2</sup> Notions abordées plus spécifiquement lors de la partie 4.

<sup>3</sup> In BAILLY A., FERRAS R., PUMAIN D. (1995, p. 624) et infra §1.2.2.2.2 pour un commentaire de cette définition ainsi que des éléments novateurs concernant le concept de centralité(s).

<sup>4</sup> Au travers des analyses d'écologie urbaine factorielle et de l'avènement de la progression du confort résidentiel dans le centre-ville de Strasbourg durant les vingt-cinq dernières années.

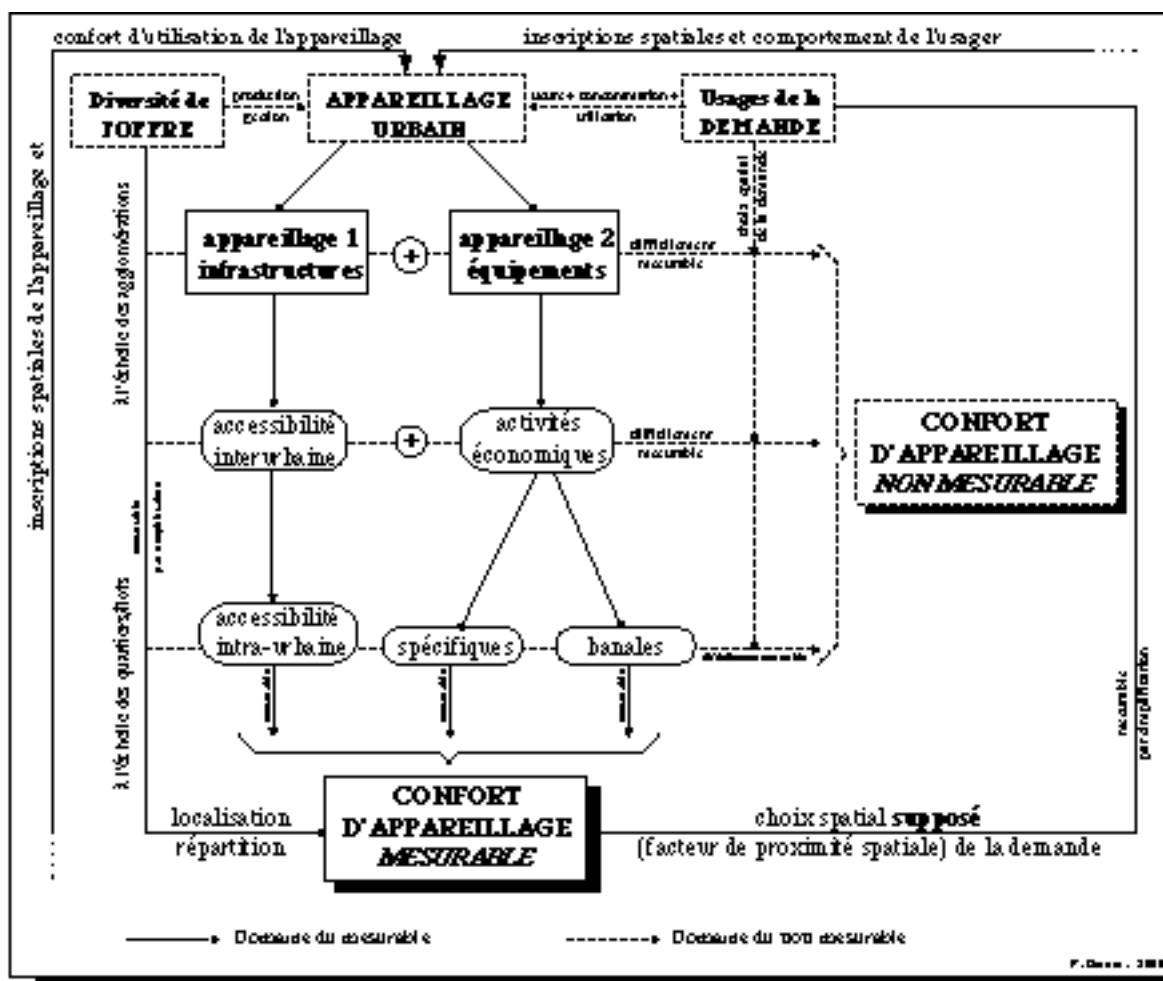
<sup>5</sup> Problème auquel nous étions déjà confrontés lors des recensements de l'I.N.S.E.E.

<sup>6</sup> Les activités économiques sont « *les domaines de participation des personnes actives à la production et à l'échange des biens et des services* », d'après P. MERLIN et F. CHOAY (1996, p. 10). Ces activités se pratiquent ainsi dans les divers équipements (collectifs ou non) mis en place par la société. Cette définition reste relativement vague : nous ne nous permettons pas de la remanier mais la resserrons par après en nous attardant spécifiquement aux activités finales.

<sup>7</sup> BEGUIN H. In BAILLY A., FERRAS R., PUMAIN D. (1995, p. 498).

Devant les difficultés pour cerner équipements et infrastructures ou en donner une typologie stricte<sup>1</sup>, nous limiterons le caractère mesurable du confort d'appareillage à l'accessibilité et aux activités, sans tenir compte de la demande globale en appareillage urbain. Plusieurs difficultés s'affichent tout de même à ce niveau. Un examen, tenant compte des différents éléments de l'appareillage urbain, paraît difficilement envisageable sans simplification des constituants eux-mêmes (infrastructures et équipements) et sans une distinction d'échelle spatiale (C.U.S. et/ou centre-ville), sans quoi nous tomberons dans un confort d'appareillage non mesurable.

Figure 3.1. - Premières mesures possibles du confort d'appareillage



Le problème réside dans l'incompatibilité d'intégrer, dans une étude transversale, accessibilité et activité. En effet, soit nous raisonnons en terme de « sectorisation »<sup>2</sup> de l'espace urbain, soit en terme de "réseaux" et "flux". Nous rejoignons par cette dialectique les travaux de H. CAROL (1960) et de E. PRETECEILLE (1975, dir.). D'après ce dernier auteur, les équipements dits **sectorisés** répondent au critère où « une partition de l'espace par un découpage en secteurs disjoints attribue un équipement et un seul à la population de chaque secteur. C'est le cas de l'enseignement primaire, des centres payeurs de sécurité sociale, ou des agences pour l'emploi par exemple » ; ceci reste donc valable pour les équipements

<sup>1</sup> Dans quelle catégorie une école doit-elle être classée ? Equipement collectif (géré par une collectivité locale) ou scolaire ? De plus, les équipements eux-mêmes restent trop nombreux pour pouvoir être tous pris en considération.

<sup>2</sup> Selon l'expression de E. PRETECEILLE (1975, dir.).

collectifs. Lorsqu'il n'y a pas de sectorisation, « *il n'y a pas de discontinuité limitant la distribution sociale de chaque équipement, mais une plus ou moins grande facilité d'accès en fonction de la distance* ». Les équipements qui nous intéressent touchent bien entendu les deux cas de figure.

Le choix se porte sur la sectorisation pour plusieurs raisons. La première touche l'hypothèse qui sous-tend cette partie : existe-t-il une coexistence entre l'inégale répartition socio-spatiale — à l'échelle de la C.U.S. ou du centre-ville — que nous constatons lors de la partie 2, et la répartition de l'appareillage urbain ? En d'autres termes, ***l'hypothèse 1*** (H1) est de savoir si **les quartiers centraux témoignent d'une coexistence entre le confort d'appareillage et le confort résidentiel, d'un côté, et, de l'autre, l'avènement de la gentrification. Formant en fin de compte l'émergence du confort moderne, cette coexistence reste à définir selon des critères sociaux, temporels et économiques, le tout à une échelle adéquate.**

Cette relation éventuelle trouve une réponse possible lorsque les échelles et les unités spatiales sont comparables entre différentes variables. Ce constat nécessite de préférence l'utilisation des entités spatiales retenues jusqu'à présent, avec cependant des limites évidentes quant aux éventuels déplacements des usagers liés au comportement d'achat (mobilité).

En outre, comme nous l'avons remarqué plus haut, la fidélité des usagers de l'appareillage envers leur zone de résidence nous pousse encore davantage à choisir la sectorisation. La logique spatiale utilisée permet d'employer à nouveau l'écologie urbaine factorielle, grille de lecture socio-résidentielle. En effet, l'observation des groupes sociaux et économiques s'effectue également par sectorisation grâce à un découpage prédéfini, soit par quartier, soit par îlot. La sectorisation forme ainsi un autre élément clé à résumer de la sorte :

Confort d'appareillage ⇔ Sectorisation des équipements à proximité, variés et localisés  
(+ accessibilité renforcée)

Concernant l'autre versant d'étude possible du confort d'appareillage, c'est-à-dire les approches approfondies de l'accessibilité urbaine<sup>1</sup>, celles-ci restent plus ou moins à écarter, pour deux raisons principales :

- il s'avère difficile de traiter des informations d'accessibilité dans les années 1960 ou 1970 du fait même qu'elles ne sont plus réalisables (sauf éventuellement en simulation) ;
- en privilégiant les relations proximales aux dépens des relations distales<sup>2</sup>, le confort d'appareillage, directement lié à un environnement restreint, est déterminé au départ par rapport à une résidence principale donnée (fondement du confort résidentiel). En restant à l'échelle intra-urbaine, de préférence au niveau du quartier ou du voisinage, nous complétons par la même occasion la grille de lecture de l'E.U.F. qui n'inclut pas (encore) les travaux d'accessibilité<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Il s'agirait ici, dans un premier temps, d'une étude d'accessibilité intra-urbaine. Un exemple d'analyse existe déjà (V. OSTER et J. RIEHL, 1992).

<sup>2</sup> Cf. §1.2.2.2.2. pour les définitions de ce type de relations.

<sup>3</sup> Il serait bien entendu intéressant de procéder à une réunion entre cette approche de l'accessibilité et la grille de lecture de l'E.U.F. Pour le moment, néanmoins, cette recherche n'est pas encore entamée.

Devant la difficulté de prendre en compte et l'accessibilité et la sectorisation des équipements, nous sommes obligés de pratiquer un choix dans une caractérisation transitoire du confort d'appareillage :

Confort d'appareillage ⇔ Sectorisation des équipements à proximité, variés et localisés

### 3.1.2.2. *Le choix des activités destinées à l'utilisateur final*

Nous nous focalisons donc ici sur les **équipements** dont les **activités économiques** représentent *a priori* un côté mesurable qui nous intéresse car directement lié à l'utilisateur ; le confort d'appareillage, grâce au choix d'une analyse de sectorisation, deviendrait un aspect de ces activités selon des critères à mettre en place.

Confort d'appareillage ⇔ Sectorisation des équipements... ⇔ Activités liées à l'utilisateur

Toutefois, ce type d'activités mérite encore quelques précisions. Il existe de nombreuses typologies<sup>1</sup> concernant ces activités : « *La dynamique des activités préside au remodelage des territoires ; toutes ne sont pas également discriminantes ; on distingue les activités banales qui servent les besoins les plus courants de la population et se distribuent en conséquence, des activités spécifiques, aux propriétés motrices, inégalement réparties* »<sup>2</sup>.

Les **activités spécifiques** « *concernent le producteur de biens intermédiaires (agriculture, industrie, services au producteur) dont les produits transitent par des activités banales pour atteindre leur destinataire final. Souvent, elles sont davantage orientées vers les achats et ventes d'inputs.* »<sup>3</sup> Nous consacrant aux ménages et à leur confort, ce type d'activité ne renvoie pas directement à la problématique puisqu'elles sont « *non liées à la population [et] sont présentes en raison de conditions particulières au site* »<sup>4</sup>. Nous laissons donc de côté cet aspect, tout en mesurant l'importance des activités spécifiques quant aux raisons sous-jacentes, par exemple, le choix de l'emplacement du logement pour l'étude de la gentrification, l'organisation industrielle des villes (réseaux urbains), etc.

Les **activités banales** restent directement liées aux ménages, à la consommation et à l'utilisation (sans prendre en compte la fréquentation dans un premier temps) des commerces et services, qu'ils soient centraux ou périphériques. Ce type d'activités résume relativement bien les aspects divers du confort d'appareillage.

Confort d'appareillage ⇔ Activités liées à l'utilisateur ⇔ Activités banales

<sup>1</sup> A. TORDJMAN (1982) en fait un inventaire relativement complet, notamment grâce à la qualité du produit, et non plus seulement du fait de l'activité de l'établissement qui peut en avoir de multiples d'ailleurs. Il faudra en tenir compte ultérieurement.

<sup>2</sup> MANZAGOL C. In BAILLY A., FERRAS R., PUMAIN D. (1995, p. 471). Nous avons préféré cette distinction des activités à celle employée dans MERLIN P. et CHOAY F. (1996, p. 10), qui reprend les trois grands groupes d'activités de C. CLARK, primaire, secondaire et tertiaire.

<sup>3</sup> BEGUIN H. In BAILLY A., FERRAS R., PUMAIN D. (1995, p. 498).

<sup>4</sup> CAUVIN C. In REYMOND H. (1998, dir., p. 232).



H. BEGUIN<sup>1</sup> en donne une définition : « Une activité banale est définie comme celle qui fournit un bien (ou plusieurs) directement au consommateur final. Ce dernier y recourt souvent (boulangier) ou plus rarement (tribunal) : la fréquentation ou la non-rareté ne sont pas le critère de la banalité, mais bien le contact direct avec le consommateur **final**. En fait, il s'agit de services au consommateur. [...] Vu leur définition, il est naturel de voir les activités banales se localiser à proximité du consommateur final, donc de la population et de son revenu. »<sup>2</sup> Cette définition suppose **un lien entre les activités banales d'une part, et la résidence principale du ménage d'autre part, lien tissé par la proximité spatiale.**

Cependant, afin de ne pas confondre banal, anomal (en-dehors de l'ordinaire) et spécifique, ainsi que les problèmes liés à l'évolution de ces typologies<sup>3</sup>, nous préférons employer l'association **activités destinées à l'usager final** (ou **activités finales**) à la place d'activités banales, tout en respectant le sens donné par H. BEGUIN (1995)<sup>4</sup>.

Confort d'appareillage ⇔ Activités banales ⇔ Activités <b>finales</b>
---

Les activités finales font directement référence au consommateur final évoqué par l'auteur, dénomination renforcée par N. HERPIN et D. VERGER (2000, p. 16) : « La consommation finale des ménages mesure la valeur des biens et de services, marchands ou non marchands, utilisés pour la satisfaction directe des besoins humains individuels. » Cette définition comprend encore des détails qui ne peuvent rentrer ici en considération comme les avantages fournis par les employeurs aux ménages, l'autoconsommation, etc. Nous retiendrons simplement les termes de « satisfaction », « biens et services » liées à ces activités finales :

Cependant, l'absence de prise en considération de la fréquence pour la qualification de ces activités — quelle que soit la définition retenue pour les activités finales — demeure sujet à discussion. En effet, la définition des activités finales, telle que présentée, ne propose pas de distinction sur la non-rareté ou la fréquentation. Or les commerces et services se classifient également selon la fréquentation de l'utilisateur ; la distinction s'opère souvent entre anomal et banal. La définition de R. BRUNET (1993, p. 33) est à ce niveau éloquente puisqu'en rapport avec la spatialité : « anomal : se dit d'un commerce ou service "rare", que l'on ne fréquente qu'occasionnellement, par opposition aux activités "banales", c'est-à-dire de fréquentation quotidienne ou hebdomadaire. L'anomal caractérise le centre des villes. »<sup>5</sup> Cette catégorisation s'appuie essentiellement sur le comportement du consommateur en rapport avec ses besoins, ses aspirations, ses exigences et le type de produit nécessaire, souhaité ou exigé : l'achat de pain se

<sup>1</sup> BEGUIN H. In BAILLY A., FERRAS R., PUMAIN D. (1995, p. 498).

<sup>2</sup> Cette notion rejoint celle d'activité résidentielle « dont l'installation d'une population suscite, au plan local, la création : commerces quotidiens, artisanat, services publics (école, poste...) ou privés, etc. » MERLIN P. et CHOAY F. (1996, pp. 11).

<sup>3</sup> A. TORDJMAN (1982, p. 28) signale à juste titre que cette typologie, pour les biens de consommation, présente deux inconvénients : le premier est la banalisation des objets au cours du temps (évolution sensible) ; deuxièmement, la relation usager-produit n'est pas directement pris en considération, « l'achat d'un même bien pouvant entraîner des démarches d'achat bien différentes ». En effet, les attributs d'un bien, d'un produit, varient selon la psychologie du consommateur, le lieu et le moment d'achat.

<sup>4</sup> En outre, cette considération rejoint la définition de la centralité de H. JAYET (In BONAMY J., MAY N., 1994, p. 48) qui « devient la forme de rattachement d'une organisation ou d'un groupe d'organisations à un territoire donné », tout en étant liée à la notion de sectorisation évoquée auparavant.

<sup>5</sup> R. BRUNET ne demeure pas le seul auteur à distinguer activité banale et anormale ; d'autres le rejoignent comme P. BAUD et al. (1997, p. 359), A. METTON (1984, dir., p. 31 et suivantes)...

pratique plus souvent que celui d'un bijou par exemple ; de même, certaines personnes consacrent un budget (loisirs) à l'achat de disques tandis que d'autres choisissent le cinéma, et qu'un autre groupe encore ne participe ni à l'une, ni à l'autre activité<sup>1</sup>. Les exemples donnent à penser que, pour le moment, la différence posée entre activité banale et anormale reste par trop liée aux consommateurs, mobiles et versatiles. De plus, lorsque la classification des commerces et services est envisagée (alimentation, cafés-restaurants-hôtels, habillement, équipement de la personne et du logement, loisirs-luxe-culture, services), celle-ci ne prend pas en ligne de compte la fréquence d'utilisation.

Dans notre cas, la définition des activités destinées à l'utilisateur final, séparant les activités spécifiques des activités banales, présente davantage de pertinence pour une sélection<sup>2</sup> d'informations liées intrinsèquement à **"l'utilisateur final"**<sup>3</sup> ou au ménage : nous tenons compte de la différence entre banal/anormal sans prendre en considération la fréquence effective de ces activités finales, ceci afin de prendre en considération un maximum d'activités. Nous écartons les usages de la demande de situation (flux liés à une certaine centralité) chers à H. CAROL (1960), bien que leur rôle ne soit pas mis en doute. Il est donc important de spécifier que :

Confort d'appareillage ⇔ Activités finales ⇔ Activités banales + activités anormales

Ainsi, la définition des activités finales sous-entend une sectorisation spatiale et permet en outre un lien direct avec les méthodes qui suivront au cours de l'examen du confort postmoderne. La liste des activités finales est répertoriée au sein de l'I.N.S.E.E. selon plusieurs nomenclatures qui évoluent au fil des décennies ; nous y reviendrons plus loin. Pour l'heure, nous privilégions le rapport ménages et équipements localisés et sectorisés, aux dépens des flux éventuels entre fournisseurs et clients. Dans le même temps, l'étude se spécialise spécifiquement entre le consommateur final, le ménage, pivot du confort moderne, et le fournisseur ou détaillant/vendeur, dernier maillon de la chaîne de distribution, sans tenir compte des intermédiaires<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Il semble intéressant d'attirer l'attention sur le fait que ces activités de loisirs peuvent très bien se dérouler en-dehors des centres de ville avec l'avènement des multiplex par exemple, ou des centres régionaux spécialisés dans la musique. Le centre d'une ville n'a plus l'exclusivité de l'activité anormale en général et du loisir en particulier, remarquent C. SCHWAEDERLE et F. KRIEGER (1999).

<sup>2</sup> De plus, les activités finales englobent le fait que « toute la civilisation urbaine est engagée dans un élan culturel, qui la porte vers la consommation et la récréation », BURGEL G. (1993, p. 121) ; cette consommation se reflète au travers du consommateur final, certes, mais prise dans une signification mobile et versatile.

<sup>3</sup> Il est souvent mentionné l'association consommateur terminal. Nous lui préférons celle de l'utilisateur final en liaison avec la définition de H. BEGUIN (1995), sans remettre en cause, bien entendu, la première association.

<sup>4</sup> Les circuits de distribution sont de taille plus ou moins longue. Nous ne rentrerons pas dans le caractère économique de la distribution, sachant qu'un « circuit long comporte, au minimum, un intermédiaire supplémentaire. Il s'agit en général d'un grossiste situé entre producteur et détaillants » (TARONDEAU J.-C. et XARDEL D., 1995, p. 7). Par contre, un producteur peut très bien rentrer dans l'acception d'une activité banale dès lors qu'il n'existe pas d'intermédiaire entre lui-même et le consommateur ; le boulanger, un exemple révélateur, peut très bien fabriquer son pain et le vendre durant la journée. Par contre, dès lors qu'il existe un intermédiaire entre producteur et consommateur, l'activité intermédiaire n'est plus banale mais spécifique.

Nous emploierons donc bien l'association d'**activité finale** pour désigner les objets décrivant le confort d'appareillage. Ainsi, par rapport au contexte du confort moderne mesurable,

le confort d'appareillage devient l'ensemble des activités finales, avec une certaine disposition spatiale, formant un système destiné à maximiser le confort urbain grâce à leur éventuelle utilisation finale.

En supposant qu'il existe une coexistence entre confort d'appareillage et gentrification, nous pouvons poser une *deuxième hypothèse* (H2) liée à l'espace : **il existe un appareillage des quartiers centraux supérieur à celui de la périphérie de Strasbourg et de la C.U.S.** Cette suprématie se manifeste par un nombre d'implantations élevé des établissements d'activités finales, centralité mesurable quantitativement, au niveau du centre-ville, quelle que soit la période considérée. Cette hypothèse suppose la mesure de la centralité à partir des activités finales à l'échelle de la C.U.S.

En prenant en considération les activités finales, l'observation, relativement complète, s'oriente plus précisément vers les ménages et les individus, quelle que soit l'échelle spatiale. En effet, les activités finales demeurent très nombreuses dans les villes. Pour ne citer que certaines d'entre elles, notamment dans les commerces et services, nous trouvons tous les établissements d'alimentation générale (de la petite épicerie de quartier à l'hypermarché régional), les commerces de luxe telles les bijouteries ou maroquineries, les cabinets médicaux, les garages de réparations d'automobiles, etc. De vastes secteurs sont concernés par la prise en considération des activités finales. Néanmoins, cela suffit-il pour déterminer le confort d'appareillage ? La quantité des activités définit-elle à elle seule ce type de confort ou faut-il y inclure un plus grand nombre de critères ? Dépassons le cadre strict de la structure du commerce et du service pour se rapprocher de la qualité de l'appareillage urbain qui se détermine soit par l'intermédiaire du consommateur lui-même (satisfait ou non satisfait de l'appareillage qui l'entoure) soit par les gammes de produits dont disposent les établissements et points de vente.

### 3.1.3. Pour l'évaluation d'une centralité qualitative

« *Le centre-ville constitue, sur le plan commercial, un des deux éléments-clés du marché urbain et s'il pâtit d'une réputation de cherté, il bénéficie à l'opposé d'une aura de qualité, de possibilités de choix et de toute une symbolique. Autrefois plus restreint, dominé par les grandes maisons et les notabilités commerciales, cet espace s'est étendu et morcelé en petits magasins. Il s'est à la fois plus diversifié et plus spécialisé ; le commerce y est devenu d'un contenu plus varié et d'un contenant plus anonyme.* » Cette remarque de P. PALU<sup>1</sup> résume bien les attraits qualitatifs — et accessoirement quantitatifs — auxquels les commerces centraux prétendent éventuellement. L'évolution commerciale de ces dernières décennies renforce cette caractéristique. Cependant, avant d'aller plus loin, faut-il encore définir cette centralité qualitative en fonction de :

- ce qui précède, c'est-à-dire comme une proposition de complément de l'approche de la centralité quantitative (hypothèse H2) ;
- ce qui suivra, à savoir les possibilités d'évaluation de cette centralité qualitative ;

<sup>1</sup> In COLLECTIF (1986, p. 437).

- l'indépendance de toute expérience d'usage (usure, utilisation ou consommation) : il s'agit d'évaluer une qualité d'appareillage mettant « *en relation l'évaluation des caractéristiques de l'offre avec une mesure globale d'attitude à l'égard du produit ou de la prestation de service* »<sup>1</sup>.

La qualité, comme le signale R. BRUNET (1993, pp. 409-410), doit être considérée comme un terme neutre, ne s'opposant pas à la quantité, mais s'avérant plutôt son complément : « *Contrairement à ce que l'on croit souvent et à ce que laisse penser l'opposition qualitatif-quantitatif, bien des qualités peuvent se mesurer.* » La **qualité d'un commerce ou d'un service correspond à un attribut qui permet de différencier un établissement d'un autre, en outre de sa fonction principale**. Le but réside en effet dans le dépassement de l'analyse des "boîtes noires" que constituent les activités finales.

### 3.1.3.1. L'appareillage et le dessous des boîtes noires

Pourquoi l'expression de **boîte noire** ? Elle dérive de la signification liée à l'aviation, un appareil électronique destiné à enregistrer certaines données du vol afin d'en contrôler *a posteriori* le déroulement. Par analogie, dans le domaine technique, la boîte noire devient un dispositif dont on connaît le signal d'entrée mais dont on ignore le fonctionnement<sup>2</sup> (d'après *Le Petit Robert*). Cette définition correspond au cheminement parcouru jusqu'à présent. Les activités finales présentent l'avantage d'offrir un éventail relativement large d'activités, mais sans pour autant construire **une vision générale de l'usage et des possibilités de l'utilisateur final** : qu'y a-t-il dans ces boîtes, quelle est la gamme de produits que propose l'activité banale, quel est le(s) service(s) dont dispose(nt) cette même activité ? Ces questions ne sont éclaircies que lorsque nous pénétrons dans la boîte pour y découvrir, dans un salon de coiffure par exemple, le nombre de shampooings dont il dispose, les heures d'ouverture (nocturne...), le prix de revient d'une coupe, le nombre d'employé(e)s, la taille du magasin, etc. En effet, les possesseurs de chaque appareillage disposent de certaines stratégies — implicites ou énoncées — destinées à satisfaire les besoins d'assortiment des usagers, le tout dans des conditions de coût acceptables pour les deux parties — demandeur et distributeur<sup>3</sup>.

A. TORDJMAN (1982), J.-C. TARONDEAU et D. XARDEL (1995, pp. 70-77) décortiquent les différents services aux clients que les distributeurs gèrent. Ils en dénombrent tout d'abord trois principaux :

1. *Le prix de vente*. Il s'obtient en additionnant le prix de revient du produit à vendre et la marge que le distributeur aura fixé en fonction des principaux critères suivants : frais de fonctionnement du point de vente, démarque (provenant essentiellement des vols), dégageant d'un bénéfice afin d'amortir les frais, services engagés. Ce prix de vente diffère en fonction des formes de distribution : pour une valeur 100 en moyenne, tous commerces

<sup>1</sup> LADWEIN R. (1999, p. 346).

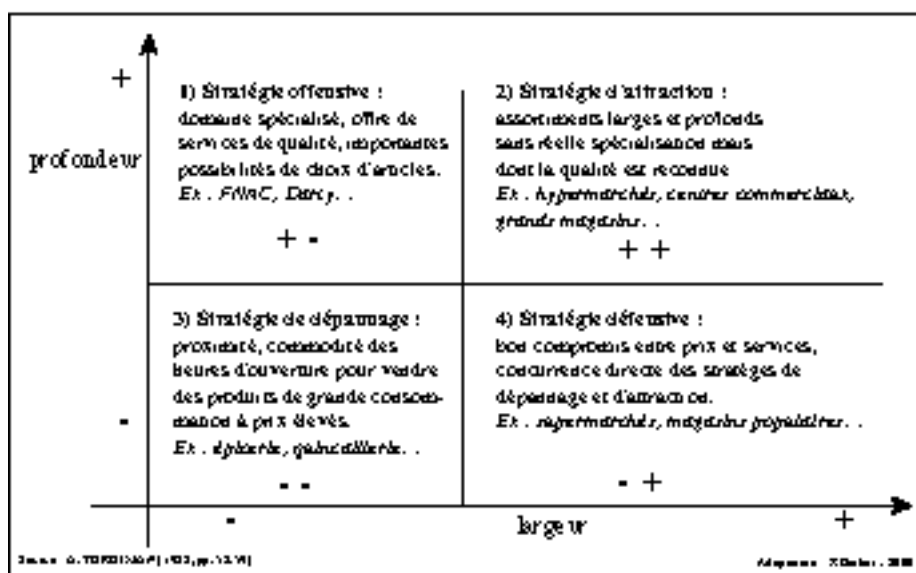
<sup>2</sup> D'ailleurs, J. LEVY (1999, p. 202) emploie également cette locution en parlant du ménage, « *boîte noire* » qui agit comme une ou plusieurs unités indépendantes, individu(s) véritable(s) et acteur(s) urbain(s).

<sup>3</sup> Nous ne détaillons pas ici les stratégies, différentes, des producteurs de biens et de services pour différentes raisons. D'un côté, un distributeur et un producteur peuvent se confondre (un boulanger par exemple). De l'autre, le producteur prend part à un circuit de distribution en fonction de la politique (commerciale) qu'il met en œuvre pour vendre sa marchandise. Ainsi, les parfumeurs ont longtemps hésité avant de lancer leurs produits luxueux dans le circuit des hypermarchés, circuit ne correspondant pas forcément à l'attente que se fait le consommateur du produit ; ces circuits ne dépendent qu'indirectement du consommateur final.

confondus, l'hypermarché le vendra en moyenne à 94,1 contre 104,1 pour les commerçants spécialisés ;

2. *L'assortiment*. Il se mesure grâce à sa largeur, sa profondeur et sa cohérence. En fonction des besoins, différents, la *largeur* de l'assortiment se définit par les types de produits offerts à la vente. Pour reprendre l'exemple du salon de coiffure, celui-ci disposera d'un rayon hygiène avec des crèmes de soins, des shampoings, des mousses coiffantes... La *profondeur* concerne le nombre de produits (éventuellement substituables) dans une gamme donnée plus haut. Ainsi, les shampoings se distinguent par différents conditionnements (berlingots, flacons), marques, contenances, catégories (pour cheveux gras, secs...) : « *La profondeur de l'assortiment est la réponse du distributeur aux problèmes de choix du consommateur qui cherche à satisfaire un besoin précis.* »<sup>1</sup> Ces deux premiers critères se résument simplement en quatre stratégies complémentaires présentées dans la figure 3.2.

Figure 3.2. - Les caractéristiques essentielles de l'assortiment



Enfin, la *cohérence* de l'assortiment s'évalue grâce à l'adaptation de l'assortiment aux modes d'achat des consommateurs. Cette cohérence, faut-il le préciser, reste très difficilement mesurable car y interviennent nombre d'évolutions techniques, sociales... En outre, cette cohérence se pratique de plus en plus par rapport à la clientèle (des stations-services vendront par exemple de l'alimentaire de dépannage) et non plus vis-à-vis des produits ;

3. *La proximité*. Le coût de la fréquentation se mesure en fonction de la distance entre domicile et établissement. Cette proximité, pour les personnes disposant d'une voiture, trouve un substitut dans la création de vastes parkings en périphérie urbaine : le flot de ces véhicules se

<sup>1</sup> TORDJMAN A. (1982, p. 43). Lorsque cette profondeur est à son maximum, cela ne signifie pas pour autant que le consommateur soit dans une position confortable par rapport à son achat : trop de choix tue le choix ! « *Nombreux sont les responsables de la distribution qui pensent que faire une présélection des meilleurs articles du marché, c'est véritablement contribuer à faciliter le choix de la clientèle.* » Cette assertion nous dévoile que le maximum d'assortiment ne correspond pas directement au maximum de confort d'appareillage au niveau de l'utilisateur. B. PREEL (1993, p. 149) va dans le même sens en précisant le danger de l'abondance, où la censure ne se pratique plus par rétention mais par profusion de l'information ; il est légitime de penser à internet qui donne une profusion d'informations mais où on est obligé de faire le tri.

trouve canalisé et permet des achats rapides et fonctionnels. Cependant, pour certaines denrées (alimentaires surtout, comme le pain), les individus souhaitent un déplacement minimisé. Ainsi, « *les deux tiers des ménages fréquentant des hypermarchés ou des supermarchés ont choisi leur grande surface pour des raisons pratiques (proximité, facilité d'accès).* »<sup>1</sup>

Ces trois critères majeurs interviennent à des degrés divers lors du choix de la forme de commerce. Pour un hypermarché par exemple, le prix assure 46% de la raison du choix du public alors que la proximité n'intervient que dans 23% des cas (achats groupés 41% et horaires 26%), tandis que la fréquentation des supérettes dépend à 49% de la proximité (15% pour le prix)<sup>2</sup>. Nous remarquons donc que d'autres processus se greffent sur les trois premiers : il s'agit des horaires d'ouverture, des services techniques (d'après-vente...) et financiers (possibilités de crédit...), des possibilités d'achats groupés... A. TORDJMAN (1982) parle de « *services de confort ou psychologiques* » dès lors que le prix de vente, et la concurrence sous-jacente, ne sont plus considérés tels les uniques parangons des services dans la distribution. Plus d'une vingtaine de ces services de confort sont répertoriés, comme la disponibilité du produit, l'information sur la situation des rayons, le conseil, l'accueil, la présence de marques connues, l'ouverture en nocturne et/ou dominicale, l'échange et le rendu de la marchandise, la possibilité de parking, l'emballage cadeaux... Non seulement l'assortiment de produits se multiplie, mais les possibilités et disponibilités d'achalandage, les services liés aux points de vente élargissent leurs propriétés : « *Les services de confort sont des utilités offertes par un magasin dans le but de rendre l'achat agréable et commode, et de faciliter la décision du consommateur par la mise à sa disposition de l'information recherchée.* »<sup>3</sup> Toutes ces stratégies restent complémentaires et donnent à chaque distributeur une batterie de critères sur lesquels l'utilisateur va jouer selon ses possibilités, ses besoins et ses envies. En ce sens, l'utilisateur-consommateur achète non pas uniquement un produit mais une somme d'avantages et de satisfactions liée à ce produit : le service, dans la considération d'A. TORDJMAN (1982), devient l'ensemble des satisfactions ou des utilités qu'offre un magasin à sa clientèle, **une sorte de passage du matériel (l'objet) à l'immatériel (satisfaction que pense retirer l'utilisateur du service par rapport à cet objet)**. A. MOLES et E. ROHMER (1972, pp. 54-55) remarquaient déjà ce phénomène en définissant deux facteurs : « *une qualité du service lié au facteur secondaire par rapport à la nature même du service : qualité de présentation, disponibilité et charge optimum des agents de service. Il y a enfin un facteur de prestige de caractère essentiellement psychologique lié à une sorte de recrutement des services les uns par rapport aux autres ; [...]* ce facteur différencie très nettement ce qu'on appelle les grands centres, les centres secondaires et tertiaires ; » bien que la définition ne soit pas très claire quant à la différenciation des centralités, une hiérarchisation se remarque néanmoins dans les centres de ville, autant au niveau de l'assortiment que de la qualité.

### 3.1.3.2. Confort, quantité et qualité d'appareillage

Cette volonté affichée de la recherche de qualité de l'offre commerciale par l'emploi du service — lié aux biens d'usage — se ressent essentiellement dans les centres-villes européens qui, face aux grandes surfaces installées dans les marges urbaines, tiennent à se détacher de leurs

<sup>1</sup> CHARDON O., DUMARTIN S. (1998, p. 2).

<sup>2</sup> Source : TORDJMAN A. (1982).

<sup>3</sup> TORDJMAN A. (1982, p. 77).

styles d'offres pour proposer une meilleure qualité : « *La variété des fonctions matérielles du centre-ville est le premier indice de cette qualité, propre au centre, de réunir l'essence de la collectivité.* »<sup>1</sup> Cette volonté trouve donc une de ses origines dans la concurrence face au développement considérable, au cours des dernières décennies, des grandes surfaces en périphérie<sup>2</sup>. La loi ROYER (1973) et sa modification par la loi RAFFARIN (1996), ainsi que les schémas de développement commercial, vont dans le sens d'une réduction de cette croissance ininterrompue : en guise d'illustration, la part des ventes au détail réalisée par les hypers et supermarchés passe de 5% en 1968 à près de 60% en 1990<sup>3</sup>, révolution commerciale indéniable. Les centres ne peuvent rester inertes face à ce changement de situation : ils doivent et vont inmanquablement s'adapter, malgré les difficultés que cela suppose ; l'exemple de Tours est à ce sujet éloquent. En effet, la capitale de la Touraine a déployé, durant deux années de suite, en 1995 et 1996, l'opération "Tours Soleil", en partenariat avec la municipalité et la Chambre de Commerce et d'industrie (C.C.I.) locale, le but étant de mettre l'accent sur le service rendu aux clients : « *Un point Info-Soleil, fonctionnant selon le même principe qu'un office de tourisme, regroupe l'offre commerciale et sert de support aux informations promotionnelles. Grâce à un système "accès libre au centre-ville", l'acheteur obtient des points qu'il peut cumuler et échanger contre des tickets de stationnement, de bus ou des cadeaux.* »<sup>4</sup> Ces initiatives, bien perçues par les consommateurs, posent le problème du coût — qui n'a pas été amorti par une éventuelle hausse des achats effectuée pendant l'opération — et de la non participation financière des franchisés. Mais cette initiative, qui ne se limite pas au cas de Tours<sup>5</sup>, rend bien compte des collaborations délicates entre les différents types de commerces (indépendants et franchisés ou succursalistes) et leurs dépenses relativement lourdes, sans qu'il y ait forcément un bénéfice à la clé.

Tout de même, ces fortes variations qualitatives ne simplifient pas la prise en considération du confort d'appareillage, difficulté multipliée lorsqu'il est mis en relation avec d'une part **les boîtes noires** — les établissements caractérisant le nombre et le type des activités finales —, et d'autre part la gentrification.

Confort d'appareillage ⇔ Activités banales + activités anormales ⇔ Boîtes noires

Les informations à tirer, à travers cette thématique, restent nombreuses et variées. Cependant elles permettent d'aller encore plus loin dans la définition déjà donnée du confort d'appareillage ; ainsi pouvons-nous écrire à ce stade que :

le confort d'appareillage se compose de l'ensemble des activités finales, selon une certaine disposition spatiale, formant un système destiné à maximiser le confort postmoderne grâce à l'usage éventuel de ces activités possédant une offre qualitative à préciser.

<sup>1</sup> MONNET J. (1993, p. 196).

<sup>2</sup> Cf. infra §3.2.1.1.

<sup>3</sup> Source de R. PERON (1993, p. 99).

<sup>4</sup> COLLECTIF (1998, p. 35).

<sup>5</sup> Pour reprendre le même article (COLLECTIF, 1998, p. 36), Nanterre, Nantes et Poitiers appliquent les mêmes idées, en engageant par exemple, pour éviter que les commerçants ne payent directement ces services, des emplois-jeunes en tant qu'agents d'ambiance, dont le rôle « *n'est pas de travailler directement pour le commerce, mais d'assurer dans les rues du centre-ville une prestation de sécurité, de proximité et d'améliorer la convivialité* ».

A la suite de cette dernière définition, le confort d'appareillage revêt un caractère plus précis. En effet, bien que cela puisse paraître de prime abord simpliste, le confort d'appareillage, et cela constituera notre *troisième hypothèse* (H3), s'évalue en fonction d'une **centralité mesurable quantitativement** d'une part (implantation des établissements des activités finales) et en fonction d'une **centralité estimée qualitativement**, d'autre part. Bien que cette dernière ait été plus ou moins étudiée (services de confort ou psychologiques, rapport qualité-prix, assortiment, etc.), il faudra veiller à saisir ce qui se passe derrière ces fameuses boîtes noires afin d'y distinguer clairement ce que leurs acteurs entendent eux-mêmes par qualité d'appareillage.

### 3.1.4. Un cheminement gigogne

« Traditionnellement, la grande ville, par rapport au reste du territoire, et le centre, par rapport au reste de l'agglomération, ont bénéficié de leur puissance et de leur densité pour concentrer le meilleur des services et offrir le choix le plus large et le plus avantageux. Vivre en ville, c'est être assuré d'un avantage service. »<sup>1</sup> Cette assertion place les activités finales dans un système évident de centralité, tant inter que intra-urbaine. C'est dans une logique emboîtée que nous fonctionnons, non seulement par rapport à la gentrification, mais également selon le confort d'appareillage, ceci à plusieurs échelles, comme le montrent les hypothèses successives (H1, H2 et H3) qui appellent à une vérification quantitative d'un côté et à une estimation qualitative de l'autre. Dans les deux cas de figure, devrait surgir, si la coexistence entre gentrification et confort d'appareillage est confirmée, la prééminence du centre par rapport aux périphéries de la C.U.S. Ceci suppose une *dernière hypothèse* de travail (H4) : **cette domination qualitative profite essentiellement aux populations solvables**, qui sont les premières à pouvoir (et vouloir) bénéficier de ce confort d'appareillage qualitatif d'utilisation<sup>2</sup>. Ce phénomène renforce la gentrification par le biais d'une volonté<sup>3</sup> d'être à proximité de ces biens et services de qualité (nous rejoignons le concept de centralités affective et économique).

Ceci n'empêche pas une évolution des caractéristiques de ce type de confort qu'il faudra justement appréhender en jouant sur la dialectique enrichissante quantitatif et qualitatif. En ce sens, **le confort d'appareillage ne se contente pas d'être mesuré par la localisation des activités destinées au consommateur final, mais également par la connaissance des signes distinctifs existant au sein de ces activités**. Cette démarche nous écarte quelque peu de la demande sociale et économique. Il est vrai que, dans une société de consommation, au travers de la réification du confort, le comportement des individus ou des classes sociales demeure un facteur d'explication primordial : tant au niveau du lieu l'achat de biens divers que du déplacement, l'analyse de cette facette de l'appareillage urbain caractérise également le confort d'appareillage. Les ménages procèdent en effet — lorsqu'ils en ont les moyens et l'envie — à un choix dans leurs pratiques d'achat ou d'utilisation des commerces et services.

<sup>1</sup> PREEL B. (1994, p. 192).

<sup>2</sup> B. PREEL (1993, p. 59) le spécifie bien en marquant que la prestation de service par exemple, une des formes de confort qualitatif d'appareillage, est consommée en fonction du budget : plus les contraintes financières sont fortes, plus le service sera négligé : « *En d'autres termes, la consommation des services est souvent une consommation de luxe.* » La centralité qualitative est d'abord réservée aux ménages solvables.

<sup>3</sup> Que nous ne pourrions pas directement vérifier, même sur le terrain.

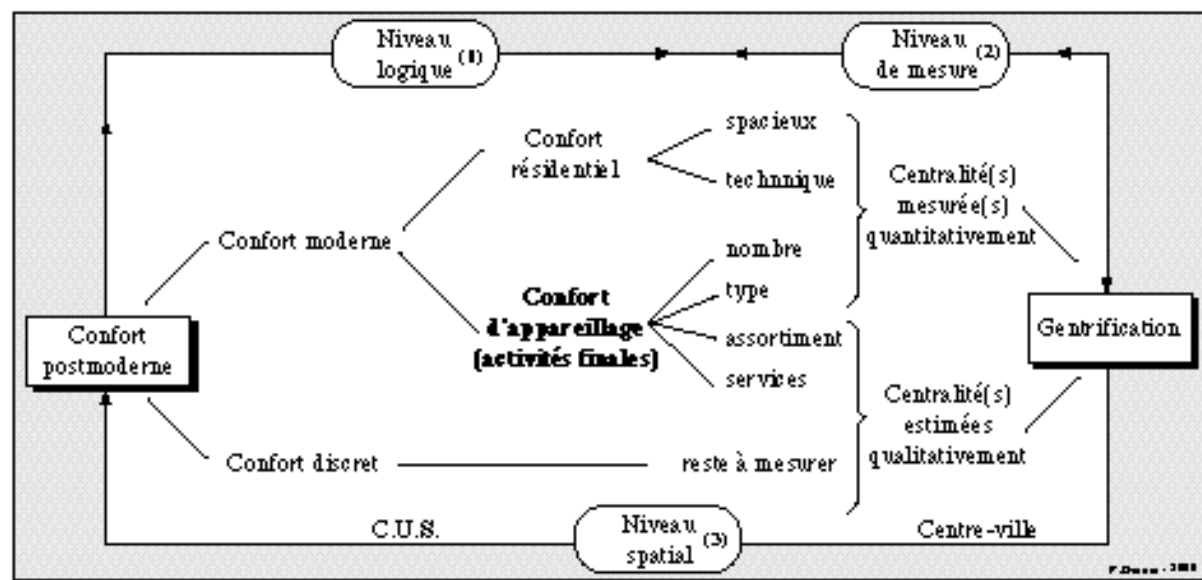


Ainsi, sans pour autant ignorer ces critères de choix<sup>1</sup>, qui pourrait faire l'objet d'un chapitre à part entière, ne sera que simplement abordé, dans des termes généraux, lors des travaux concrets portant sur l'agglomération strasbourgeoise, ceci afin d'étayer les divers résultats obtenus.

L'étude des stocks et non des flux, pour reprendre la terminologie de J.W. FORRESTER (1979), étant retenue, la définition du confort d'appareillage prend un aspect plus limitatif — les activités finales —, mesurable grâce à un éventail d'indicateurs variés et selon une ou plusieurs échelles d'observation. En restant en rapport avec les ménages et leur logement, observations quantifiables, l'analyse va se poursuivre selon des directives opérationnelles solides qui mettent en relation le confort d'appareillage, le confort résidentiel et la gentrification au sein de l'agglomération strasbourgeoise selon une vision dynamique.

La **mesure** de l'appareillage urbain et de ses boîtes noires apparaît comme un **fondement de l'analyse de son confort**, notamment vis-à-vis du confort moderne. Nous nous dirigeons ainsi vers l'offre et son évolution, susceptibles de convenir et de répondre à tous les besoins — essentiels, superflus et/ou éventuels — de la population résidente, c'est-à-dire les différents assortiments et services délivrés par cette offre, tout en gardant à l'esprit les démarches entreprises dans l'observation du confort résidentiel et du ré-embourgeoisement central, les caractéristiques sociales des habitants ne devant pas être négligées. Il serait opportun, à ce moment, de se tourner vers les dates analysées jusqu'ici pour réaliser la jonction entre confort d'appareillage et résidentiel qui forme le confort moderne (figure 3.3), lui-même en rapport avec le confort postmoderne et la gentrification.

Figure 3.3. - La coexistence conceptuelle entre confort d'appareillage et résidentiel

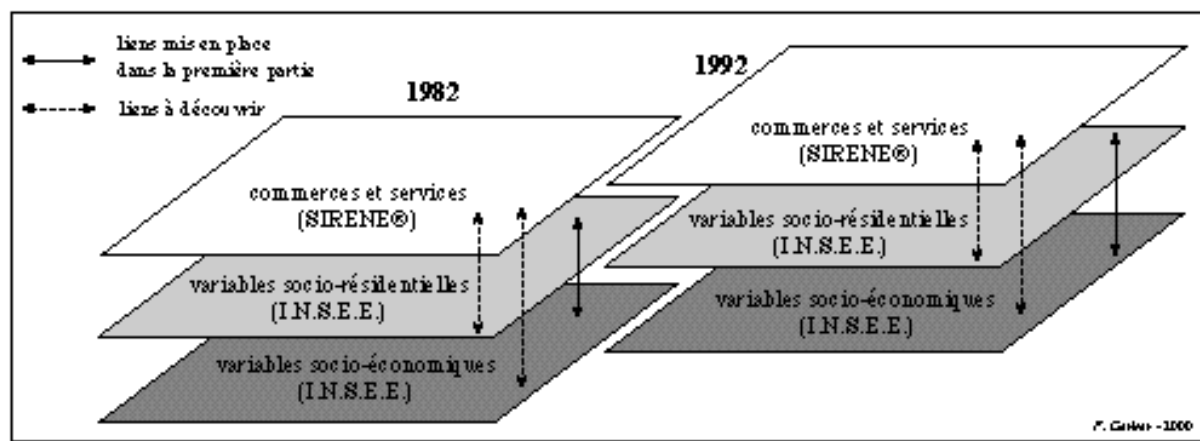


Une démarche **emboîtée**, entre le chapitre de l'étude du confort résidentiel et celui du confort d'appareillage, s'offre à nos yeux. En effet, les niveaux — logique (1), de mesure (2) et spatial (3) — permettent la division sommaire des notions essentielles abordées au cours de cette recherche,

<sup>1</sup> Les études portant sur les comportements d'achat(s) et/ou les mobilités commerciales (ou de travail) ont déjà fait l'objet de nombreux ouvrages et études. Nous en citons quelques-uns : A.D.E.U.S. (1993 et 1998), BREE J. (1994), CAMOUS P. (1987), COLLECTIF (1982), FILSER M. (1994), LADWEIN R. (1999), MARLIER J. (1996), METTON A. (1984, dir.), METTON A. (1987, dir.), METTON A. (1992, dir.), METTON A., PALLIER G. (1995, dir.), MONEDIAIRE G. (1995), WEIL P. (1994).

tels le confort postmoderne et la gentrification. A travers cette figure, le confort d'appareillage est alimenté par les activités finales ; les facteurs liés à la gentrification ou au confort postmoderne ne sont pas tous représentés dans ce cadre (supra partie 1). Par contre, l'organisation de ces notions s'effectue prioritairement en fonction des activités finales et de leur examen en vue de la mesure de centralités quantitatives et qualitatives — niveaux de mesure emboîtés dans la recherche du confort postmoderne —, et de leurs attaches possibles avec la gentrification, comme nous le représentons dans la figure 3.4.

Figure 3.4. - Relations supposées entre appareillage et habitat



La coexistence entre l'appareillage urbain, l'habitat et la tendance à la gentrification est évoquée ici de manière simplifiée par des variables socio-économiques. Une partie de l'aspect quantitatif, le confort résidentiel spacieux et technique, a déjà été mise en évidence lors de la deuxième partie grâce aux analyses factorielles sur l'agglomération strasbourgeoise. Afin de la compléter, en accord avec la première hypothèse citée plus haut et en sachant que la notion du confort moderne lie intimement appareillage à résidence, nous suggérons d'effectuer la mesure (nombre et type) des activités finales sur le même territoire en jonglant sur les différents niveaux spatiaux que sont la C.U.S. et le centre-ville de la capitale alsacienne. Concernant la centralité qualitative, se pose entre autres le problème de l'échelle d'étude à appliquer quant à ce type d'informations. Nous y reviendrons lorsque sera abordée le descriptif des données à retenir. Le confort d'appareillage se mesure en tenant compte de la répartition et des mutations (quantitatives et qualitatives) des activités finales. Toutefois, ceci n'empêchera pas de collecter d'autres données et d'utiliser d'autres travaux, notamment pour l'estimation de la qualité des boîtes noires. Ces conditions réunies, nous envisageons l'étude concrète du confort d'appareillage par sectorisation dans un premier temps grâce à une comparaison intra-urbaine à l'échelle du quartier ou de l'îlot. Dans cette perspective, une sélection sera pratiquée en fonction des données disponibles et des échelles d'étude pertinentes.

## CHAPITRE 3.2.

### *UN APPAREILLAGE URBAIN EN PROGRESSION*

Pour l'étude du confort résidentiel, la période choisie s'étendait concrètement de 1968 à 1990 à l'aide des recensements de la population. Bien entendu, les réflexions concernant le confort postmoderne, abordées lors de la première partie, dépassent le cadre strictement résidentiel de la gentrification. Mais, partant de l'hypothèse que confort d'appareillage et confort résidentiel forment ensemble le confort moderne, il paraît judicieux de découvrir les liens éventuels qui se tisseraient réellement entre les deux concepts en conservant les mêmes dates.

Dans ces conditions, la question est de savoir quelles informations offrent un éventail suffisant par rapport aux activités finales à étudier dans l'espace et le temps ? Une fois encore, l'I.N.S.E.E. apporte, de prime abord, une réponse relativement complète. En effet, les fichiers SIRENE® devraient permettre de rendre compte des différentes activités finales (et accessoirement spécifiques) au sein d'une collectivité locale.

#### **3.2.1. Les premières données à sélectionner**

L'I.N.S.E.E. donne une description complète du répertoire SIRENE® sur son serveur internet : *« Le décret n°73-314 du 14 mars 1973 a créé un système national d'identification et un répertoire des entreprises et de leurs établissements et en a confié l'exploitation à l'INSEE. Dans le cadre de cette mission, l'Institut assure la diffusion des renseignements contenus dans ledit répertoire, directement et par l'intermédiaire de sociétés qui ont signé avec lui une licence de rediffusion. La communication des données du répertoire des entreprises et des établissements s'effectue au travers d'une base de données créée spécialement à cet effet et dénommée répertoire SIRENE®.*

*« La base de données SIRENE® comporte toutes les entreprises industrielles et commerciales, les artisans, les agriculteurs, les professions libérales, les associations, les administrations et les collectivités locales. C'est une base exhaustive de plus de 3,5 millions*

*d'entreprises (sièges) et plus de 4 millions d'établissements (sièges et établissements secondaires). Elle fait l'objet d'une actualisation permanente : 10 000 mises à jour quotidiennes, toutes les déclarations établies auprès des Centres de formalités des entreprises y sont intégrées quotidiennement. »*

L'exhaustivité semble *a priori* de mise en ces fichiers SIRENE®. Or deux problèmes viennent se glisser dans la présentation idyllique de ces données statistiques : la temporalité et la précision. Concernant la première difficulté, rappelons que la Nomenclature d'Activités de Produits (N.A.P.) n'est entrée en vigueur que depuis 1974 pour être à nouveau modifiée après 1992. Si la comparaison s'effectue au niveau des recensements étudiés jusqu'à présent, à savoir 1968, 1982 et 1990, le premier ne pourra faire l'objet d'une comparaison avec les recensements suivants car l'ancienne<sup>1</sup> Nomenclature des Activités Economiques (N.A.E.), datant de 1959, diffère de la N.A.P. Ainsi, nous optons par défaut pour la liste N.A.P. de 1975 en la raccordant éventuellement au recensement au quart de 1975, tandis que nous conservons la date de 1982 pour la deuxième analyse. Par contre, vis-à-vis du recensement de 1990, nous prendrons la nomenclature de 1992 pour des raisons de coût<sup>2</sup>. En outre, après 1992, cette N.A.P. change à nouveau, provoquant une incompatibilité de plus, au risque de biaiser l'analyse de comparaison.

Se rajoute le problème de l'exactitude de cette liste. En effet, il existe, en sachant que nous utilisons par défaut les N.A.P. de 1975, 1982 et 1992, deux niveaux de détails au sein de la nomenclature : les classes à deux chiffres et les groupes à quatre chiffres (nomenclature précise). Donnons un exemple :

- 65. Réparation et commerce de l'automobile
  - 65.01. Commerce de détail en accessoires et équipements auto
  - 65.02. Commerce de détail en carburants et lubrifiants

Nous optons pour le plus de précision possible, à savoir la dernière nomenclature. Le nombre de groupes à quatre chiffres est de 650 en activités et de 679 en produits. Bien entendu, toutes les activités ne rentrent pas en ligne de compte pour notre étude. Les activités agricoles, les industries de transformation (production et commercialisation de la part du producteur)<sup>3</sup> et de mise en œuvre du bâtiment et du génie civil ne nous intéressent guère. Par contre, le commerce (activité de revente à l'état, sans transformation, de produits achetés généralement à des tiers) et les services, qui créent une articulation concrète avec le consommateur final, attirent toute notre attention. Une liste (tableau 3.2) donne les activités retenues par la suite dans les études du confort d'appareillage, répartis tout d'abord selon l'ordre de présentation des codes.

<sup>1</sup> D'après le ministère de l'Economie et des Finances de 1970 (décret n° 70-536 du 12 juin 1970), la nouvelle nomenclature « comble une lacune puisqu'il n'existait pas auparavant en France de nomenclature officielle de produits en quelques centaines de positions. [...] Les nouvelles nomenclatures représentent une simplification importante par rapport à la situation antérieure : alors que l'ancienne nomenclature d'activités économiques comportait quatre niveaux successifs de détail (codifiés à 2, 3, 4 et 5 chiffres), les nouvelles nomenclatures n'en comportent plus que deux, ce qui permettra que les publications statistiques soient beaucoup plus cohérentes entre elles. » (N.A.P. 1973 mise à jour 1978, p. 9).

<sup>2</sup> Le laboratoire Image et Ville de Strasbourg possédait déjà cette base de données ; nous évitions ainsi l'achat de la N.A.P. de 1990. On suppose dans le même temps que les différences entre 1990 et 1992 étaient faibles à l'échelle de la C.U.S.

<sup>3</sup> Des exceptions subsistent de telle sorte que certaines activités de transformation doivent être prises en considération : les boulangeries et pâtisseries, les réparations et installations de biens d'équipement sont classées dans ce domaine alors qu'elles touchent davantage le particulier.

Tableau 3.2. - Liste des variables par thème (1975, 1982 et 1992)

<b>1. Grands commerces d'alimentation</b>		<b>7. Services de loisirs</b>	
6101	Supermarchés (de 400 à 2 500 m <sup>2</sup> )	6443	Commerce papeterie
6102	Magasins populaires (de 400 à 2 500 m <sup>2</sup> )	6446	Commerce fleurs
6103	Hypermarchés (>2 500 m <sup>2</sup> )	6447	Commerce art sport
		6448	Commerce tabac
<b>2. Petits commerces d'alimentation</b>		<b>8. Services divers</b>	
3840	Boulangeries, pâtisseries	7906	Agences immobilières
3850	Pâtisserie	8206	Auto-écoles
6211	Commerce détail indép alimentation gale	8705	Services funéraires
6212	Supérettes indépendantes	8706	Studios photographie
6221	Magasins aliment g <sup>ale</sup> (dépendant entr à mag multipl)	8707	Services perso divers (agences matrim...)
6222	Supérettes (dépendant entr à mag multipl)		Banques
6230	Coopératives alimentaires	<b>9. Equipement du foyer</b>	
6241	Commerce détail fruits-légumes	6414	Commerce textile maison
6242	Commerce détail de produits laitiers	6421	Commerce du meuble
6243	Commerce détail viandes	6422	Commerce quincaillerie app ménagers
6244	Commerce détail poissons	6423	Commerce droguerie
6245	Commerce détail vins boissons	6424	Commerce matériel électrique
6246	Commerce détail confiserie et alim divers	6425	Autres Commerce équip foyer
<b>3. Cafés, hôtels, restaurants</b>		6602	Réparation appareils ménagers
6701	Restaurant cafés-restaurant sans hébergement	<b>3.2. Equipement de transport</b>	
6702	Cantine	6441	Commerce et réparation (moto)cycles
6703	Traiteur		Commerce équipement + carburant auto
6704	Débit boissons (sans spectacles)		Vente+réparation auto
6705	Café-tabacs (sans les tabacs)	<b>11. Action sociale</b>	
6706	Débit boissons avec spectacle	8501	Crèches
6707	Café associés à autre activité	8502	Etbts enfance protégée
6708	Hôtels	8503	Etbts adultes nécessiteux
<b>4. Equipements et services de la personne</b>		8504	Etbts personnes âgées
6411	Commerce détail habillement	<b>12. Enseignement</b>	
6412	Commerce chaussure	8201	Enseign g <sup>al</sup> primaire secondaire (privé)
6413	Commerce maroquinerie voyage	8203	Autres Enseigns et Enseign supérieur (privés)
6445	Commerce horlogerie-bijouterie		collège
6601	Réparations chaussures		lycée
6603	Réparations montres horlogerie		
<b>5. Services de santé</b>			
6430	Pharmacies		
8408	Laboratoire d'analyse médicale		
8410	Cabinets à médecins		
8411	Cabinets dentaires		
8412	Cabinets auxiliaires médicaux		
<b>6. Services "d'entretien" de la personne</b>			
6440	Commerce articles médicaux, produits de beauté		
8701	Laverie, blanchisserie, teinturerie		
8703	Salons de coiffure		
8704	Esthétique corporelle		

Les thèmes, dégagés grâce aux informations des fichiers<sup>1</sup> SIRENE®, reflètent des catégories très diverses de commerces et services, englobant tout aussi bien les petits commerces de l'alimentation que les lieux d'achat de l'équipement de maison. Sans entrer pour l'instant dans les considérations descriptives des données elles-mêmes, nous pouvons regretter l'absence de certaines activités telles que :

- les domaines culturels (cinémas, musées, théâtres...) et leurs répercussions dans les activités économiques et commerciales ;
- les cabinets de professions libérales autres que médicales, tels les cabinets de juges, d'avocats ou encore les notaires, les architectes ou autres ingénieurs. En effet, ces activités, pourtant présentes dans les fichiers au départ, s'adressent autant à des professionnels (services aux entreprises) qu'à des particuliers, faussant par là les analyses. Nous y revenons plus loin.

D'autres classifications auraient pu être adoptées par rapport à ces variables : par exemple une séparation selon le « *recours du consommateur* »<sup>2</sup> aurait permis de saisir ces activités dans un caractère de rareté. Le « *recours quotidien* » concerne les boulangeries et les boucheries, l'alimentation générale et les journaux-tabacs. Le « *recours hebdomadaire* » touche davantage les pâtisseries, les pharmacies<sup>3</sup> ou les laveries-pressing, tandis que les coiffeurs, les merceries ou les drogueries ne présentent qu'un « *recours mensuel* »... Cette liste non exhaustive se poursuit pour aboutir au « *recours semi-exceptionnel* » (habillement, quincaillerie ou librairie...) ou « *exceptionnel* » (électroménager, bijouterie, meubles...). Elle offre l'avantage de prendre en priorité l'achat (théorique) du consommateur, mais l'inconvénient de limites de fréquence qui ne sont pas franches et définitives.

Alors que la précision semble de rigueur, comme nous le constatons dans le tableau 3.2 qui rassemble de nombreuses activités (66 en tout), ces dernières souffrent toutefois d'une certaine inexactitude : il ne s'agit pas d'une critique des intitulés qui seraient remis en cause mais de la véracité des données elles-mêmes. Il existe plusieurs anomalies<sup>4</sup> dont il faudrait tenir compte par la suite.

Le cas des établissements secondaires<sup>5</sup> reste aberrant dans le sens où leur inscription dans le fichier SIRENE® n'est pas obligatoire : des établissements n'ayant pas leur siège social à l'intérieur de la circonscription intéressée peuvent être absents des fichiers ; ce cas arrive souvent pour les grandes surfaces. En outre, certains établissements s'inscrivent à la Chambre des Métiers plutôt qu'à la Chambre de Commerce pour obtenir des avantages fiscaux supplémentaires : pour cette raison, le marchand de chaussures se déclare cordonnier ou le marchand de vêtements se dit retoucheur ou tailleur.

<sup>1</sup> Sauf pour les collèges et lycées. Ces données ont été obtenues par l'intermédiaire des annuaires aux dates correspondantes.

<sup>2</sup> Catégorisation donnée par X. PIOLLE (1974),

<sup>3</sup> Bien que cela puisse dépendre de l'âge du consommateur.

<sup>4</sup> D'après, entre autres, un article dirigé par A. METTON (1991, pp. 10-21) et l'étude récente de F. KRIEGER et C. SCHWAEDERLE (1999).

<sup>5</sup> Le siège d'une entreprise peut disposer de plusieurs établissements. Ces derniers, dits à ce moment secondaires, ne se situent pas forcément dans la même commune. Les exemples les plus connus sont ceux des grosses entreprises nationales qui délocalisent leur usine hors de France pour des raisons de coût de la main d'œuvre par exemple.

Nombre d'établissements sont répertoriés en catégorie "divers" comme l'intitulé 64.49. "commerces de détail divers" qui englobe tout aussi bien les commerces de vente d'armes que les coopératives non alimentaires pour les entreprises ou les articles pour fumeurs ! Le phénomène s'aggrave lorsque l'inscription de plusieurs activités se retrouve sous le même code. L'article de M. METTON (1991) en fournit un exemple révélateur pour l'agglomération rouennaise où, sur les 59 commerçants inscrits sous le code 64.44. "optique et photographie", 16 seulement sont photographes (27%). Les autres se retrouvent en réalité sous le code 87.06. "studio de photographie" du fait de l'activité complète de studio (développement et vente de matériel).

Par ailleurs, il est parfois difficile de distinguer une activité de commerce d'une activité de service pour une même profession. A titre d'illustration, les activités d'études, de conseils et d'assistance (code 77)<sup>1</sup> s'adressent à deux clientèles distinctes, l'une de professionnels, et l'autre d'usagers finaux. Les achats de matériels informatiques se déroulant, pour la plupart, dans des magasins spécialisés<sup>2</sup>, ils se retrouvent souvent groupés sous le code "cabinets d'étude d'informatique et d'organisation" (77.03.), provoquant une confusion supplémentaire entre service et commerce. Cette confusion se retrouve par exemple entre les commerces horlogerie-bijouterie (code 64.45.) et les réparations montres et horlogerie (66.03.) ; dans le dernier cas, les magasins de réparation peuvent très bien vendre des produits d'horlogerie par exemple. Cependant, l'I.N.S.E.E. procède à une pondération afin de classer les activités, si une entreprise ou un établissement en possède plusieurs, en déterminant l'activité principale grâce au chiffre d'affaires ou à l'effectif. Donnons un exemple repris du descriptif de la nomenclature du Ministère de l'économie et des finances (1974, p. 19). Une entreprise a différentes activités répertoriées comme suit (tableau 3.3) :

Tableau 3.3. — Classement des activités dans une entreprise :  
pondération en fonction de l'effectif selon l'I.N.S.E.E.

Catégorie 28 : fabrication de matériel électrique				
Sous-catégories	28.01.	28.03.	<b>28.3.2.</b>	Total catégorie 28
% des effectifs	20	10	<b>30</b>	60
Catégorie 24 : production d'équipement industriel				
Sous-catégorie	24.13.			Total catégorie 24
% des effectifs	40			40

Le classement de l'entreprise s'effectue dans la classe 28 puisque le total des effectifs (60%) relevant de cette classe sont les plus importants. Et, à l'intérieur de la classe 28, les effectifs les plus importants relèvent du groupe 28.3.2. (en gras dans le tableau 3.3). L'unité sera classée dans ce groupe. Cette méthode reste discutable mais rigoureuse dans son déroulement. Cela rejoint en fin de compte le problème de la partition entre établissement et point de vente/point de service où par exemple une boulangerie, formant un établissement, peut avoir un seul point de vente si elle ne vend que du pain, ou trois points de vente si elle vend également de la confiserie et des pâtisseries<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Le thème 77. et les variables 64.49. et 64.44. n'ont pas été pris en considération du fait des défauts énoncés.

<sup>2</sup> La tendance change depuis quelques années, étant donné que l'informatique se destine maintenant tout autant aux entreprises qu'aux particuliers. Une étude récente (I.N.S.E.E. *Première* n° 634, février 1999) spécifie que 68% de l'électronique domestique est vendue dans les commerces spécialisés, contre 15% dans les hypermarchés en juin 1998.

<sup>3</sup> Problème soulevé par C. CAUVIN In REYMOND H. (1998, dir., p. 232) et existant également pour les services.

Au niveau du commerce et de la vente de produits finis, un autre problème, sur lequel nous reviendrons, apparaît : nous ne pouvons inclure le niveau de prestations offert par le commerçant détenteur de l'établissement. En effet, les données ne répertorient pas la qualité du service rendu, son standing ou son modernisme. J.-A. SPORCK (1964, pp. 61-62) donne les définitions de cette qualité recensée au travers, entre autres :

- du standing qui est « *la position du commerce dans une hiérarchie de valeurs, eu égard à la qualité, la présentation, l'aspect des produits vendus et à leur cadre d'exposition* » ;
- du modernisme qui « *représente la position du commerce dans une hiérarchie de valeur, eu égard à l'âge plus ou moins récent des équipements nécessaires ou utiles et à l'aspect plus ou moins nouveau ou récemment restauré du cadre d'exposition tant extérieur qu'intérieur.* »

Ces informations et leurs considérations liées ne s'obtiennent bien entendu qu'au cours d'une enquête de terrain. Or, dans les conditions proposées, à savoir l'évolution temporelle du confort d'appareillage, nous ne pouvons associer aux anciennes données SIRENE® de 1975, par exemple, une enquête sur les commerces existant il y a plus de vingt ans ! La comparaison ne s'avère pas opérationnelle dans le temps.

Enfin, la dernière anomalie concerne l'absence de distinction entre grandes surfaces spécialisées et petits détaillants. Alors que l'on parvient à différencier les supermarchés des hypermarchés, mais également des petites épiceries de quartier, les grandes surfaces spécialisées sont assimilées, dans la rubrique 64, aux "commerces de détail non alimentaire spécialisé", faussant bien évidemment l'appréhension de l'évolution commerciale des vingt ou trente dernières années car aucun seuil de surface n'y est associé.

En fin de compte, la base des problèmes de la classification provient essentiellement de deux constatations :

- la première se fonde sur **la fabrication du produit et non sur la distribution du produit fini**. Les produits devenant de plus en plus nombreux, variés, de mode changeante dans certains domaines (le jeu, les loisirs...), cette classification devient rapidement obsolète. De plus, la distribution et ses géants associés prennent un poids économique de plus en plus grand dans les circuits de la consommation ;
- **la nomenclature proposée ne peut que difficilement prendre en considération l'évolution de la consommation** générant de nouveaux types de magasins et de nouvelles formes de vente<sup>1</sup>.

\* \*  
\*

Toutes ces remarques donnent au fichier SIRENE® des aspects bien négatifs au niveau de la qualité des données répertoriées. Cependant, malgré les défauts énoncés, ces données ont été

<sup>1</sup> A ce propos, nous remarquons que la nomenclature suivant celle de 1992, possède également des aberrations. Selon une étude effectuée par F. KRIEGER et C. SCHAEERDERLE (1999), il existe, entre autres, des lacunes au niveau du comptage de certaines catégories d'établissements. Ainsi, pour les disquaires, seuls 50% ont été répertoriés au sein du fichier SIRENE®. Outre le problème des oublis se pose celui de la thématique utilisée, à propos des installations sportives par exemple ; ces dernières se répertorient selon l'adresse des associations, située ou non sur le lieu de pratique, faussant ainsi les références géographiques selon les cas.



sélectionnées car elles offrent un large éventail de l'appareillage urbain, une nomenclature précise de telle sorte que la plupart des besoins des consommateurs finaux sont retenus, bien que l'exactitude des données fasse grandement défaut. Or nous prétendons, non pas à l'exhaustivité de l'étude de l'évolution des activités finales et aux besoins et désirs changeants de la population résidente, mais bien à celle de **l'évolution de la répartition et de la localisation des établissements de l'appareillage urbain, classés selon leur(s) activité(s) principale(s), et du confort que les résidents peuvent en (re)tirer**. Les données SIRENE® permettent de répondre partiellement à ce travail grâce à leur précision spatiale, leur exhaustivité quantitative<sup>1</sup>, les possibilités comparatives et l'exigence qualitative du fait de nombreuses variables présentes.

En outre, dans le cadre de notre problématique géographique, le traitement des variables ainsi définies dépend de la localisation précise de ces données. Or, les fichiers SIRENE® disposent de renseignements sur ces établissements sur la base de la rue, précision appréciable pour la connaissance des localisations. En observant le nombre d'établissements répertoriés au sein de la C.U.S. (tableau 3.4) à trois dates différentes, leur nombre reste conséquent.

Tableau 3.4. - Liste des variables utilisées par thème au niveau de la C.U.S.

	1975	1982	1992
1. Total grands commerces de l'alimentation	0 <sup>2</sup>	66	52
2. Total petits commerces alimentation	1 221	1 056	911
3. Total HORECA	1 010	1 216	1 286
4. Total équipements de la personne	716	967	892
5. Total services de santé	1 151	1 688	2 121
6. Total services "entretien" de la personne	637	574	693
7. Total services de loisirs	424	506	488
8. Total services divers	368	553	1 154
9. Total équipements du foyer	596	758	622
10. Total équipements transport	515	544	480
11. Total action sociale	21	42	117
12. Total enseignement	67	73	159
<i>Total de l'appareillage urbain</i>	<i>6 726</i>	<i>8 043</i>	<i>8 975</i>

En cumulant le nombre total des trois années, nous arrivons à un total de 23 773 établissements, soit autant de points à répertorier sur la C.U.S., avec les coordonnées X et Y à déterminer à partir de l'adresse donnée. Devant la gageure de l'entreprise<sup>3</sup>, nous limiterons la saisie de ces points : afin de ne pas perdre trop d'information dans la saisie de cette information, il sera possible de répertorier les établissements non plus par rue (en semis) mais par quartier administratif (donnée surfacique). Ces unités statistiques grossières, les quartiers 5 000, ne correspondent pas forcément à une réalité vécue par le consommateur au niveau de son déplacement et de son comportement d'achat ou d'utilisation des services<sup>4</sup> ; mais elles offrent toutefois un découpage comparable dans le temps, afin de découvrir les disparités entre les quartiers centraux strasbourgeois et les autres, périphériques : la base spatiale peut effectivement

<sup>1</sup> Nous ne parlons pas des erreurs relevées au cours des exploitations.

<sup>2</sup> Après vérification, il existe depuis le début des années 1970 plusieurs supermarchés et déjà 2 hypermarchés (Mundolsheim et Illkirch). Ainsi, d'après L.S.A. (*Libre-service magazine*, 1977, n° 649-650), en 1977, existait 52 supermarchés dans l'agglomération strasbourgeoise. Les enseignes ont "glissé" des grands commerces aux petits commerces de l'alimentation. Les chiffres de 1982 rectifient cette donnée erronée.

<sup>3</sup> La saisie des points nécessite une table à digitaliser et les cartes (cadastrales de préférence) précisant les numéros de rue. Nous y reviendrons.

<sup>4</sup> Cf. CAUVIN C. In REYMOND H. (1998, dir., p. 240).

rester la même pour les trois dates retenues, les établissements étant toujours répertoriés au niveau du numéro de la rue.

Cette démarche permet d'aborder la richesse des données SIRENE® par diverses méthodes statistiques qu'il reste à explorer. La procédure adoptée dans le déroulement de cette partie tient compte de l'échelle d'étude. Nous proposerons par la suite un examen de l'appareillage urbain par son aspect quantitatif, dans le but de comprendre l'évolution générale qu'ont pu connaître la Communauté Urbaine de Strasbourg.

### 3.2.2. Commerces, services, centres et périphéries : les bouleversements majeurs

Les changements économiques, démographiques, sociaux et culturels entraînent inmanquablement de nouvelles logiques de répartition et d'organisation des activités finales, de sorte que les situations, de plus en plus complexes, deviennent difficiles à appréhender uniquement avec la théorie de la base économique ou celle des lieux centraux<sup>1</sup>, sans parler des nouveaux concepts de réseaux ou de systèmes qui se rajoutent à la compréhension, certes, mais également à la complexité. Nous n'avons pas la prétention, au travers de ce paragraphe, de résumer efficacement ces différentes notions, pourtant nécessaires à la bonne explication des diverses localisations des commerces et services aux ménages. Nous pouvons néanmoins préciser que ces localisations résultent essentiellement de la « *contrainte de proximité* » en ce sens que « *les utilisateurs de services achètent ces services le plus près possible de leur domicile afin de minimiser les coûts de transport* »<sup>2</sup>. Mais, à l'échelle intra-urbaine, d'autres facteurs, tout aussi importants, surviennent car la proximité devient relative, notamment grâce à la baisse du coût du transport : les considérations individuelles ou les comportements d'achat du consommateur apparaissent comme autant de facteurs manifestes, de même que le développement des moyens de communication et d'information, l'amélioration des transports, les interventions des administrations publiques dans l'urbanisme. Le centre-ville, issu au départ d'une organisation concentrée et monocentrique, et véritable lieu d'interactions socio-spatiales, subit des mutations franches qui varient sensiblement selon les cas rencontrés.

Les aspects du commerce et des services aux consommateurs, éléments constituant par défaut les activités finales — et notre étude du confort d'appareillage —, n'ont donc jamais cessé d'évoluer, tant au niveau de leur structure que de leur localisation inter ou intra-urbaine. Sans revenir sur les détails des changements survenus, en tracer les grandes lignes s'avère néanmoins intéressant afin de se concentrer par la suite sur les divers processus survenus au sein de la C.U.S. au cours des dernières décennies.

---

<sup>1</sup> J.-C. THILL (1988) ajoute que « *Le corps théorique existant n'est pas en mesure d'expliquer la concentration géographique des commerces et des services* ». In MERENNE-SCHOUMAKER B. (1988, p. 198).

<sup>2</sup> MERENNE-SCHOUMAKER B. (1996, p. 43).

### 3.2.2.1. Le commerce de détail

Les acteurs de l'appareil commercial de détail<sup>1</sup> sont nombreux au niveau des agglomérations françaises : on retrouve, pour les citer rapidement sans les détailler, les consommateurs, les producteurs et les commerçants, pour les plus importants ; les pouvoirs publics, les professionnels de l'immobilier, les promoteurs, les agents-conseil et investisseurs se sont ajoutés depuis peu dans la ligne de l'étude commerciale, sans parler du territoire qui englobe le tout<sup>2</sup>. Tous ces acteurs interviennent dans l'évolution commerciale, avec plus ou moins d'importance.

#### 3.2.2.1.1. La dialectique centre/périphérie : l'avènement des grandes surfaces

Les pionniers du changement trouvent leur origine dans l'ère de la nouvelle distribution, avec l'arrivée du libre-service (depuis 1916 aux Etats-Unis) : les intermédiaires mettent le client face au produit, c'est-à-dire devant la quantité, la diversité et le prix. La réduction des marges constitue la deuxième étape avant l'apparition des grandes surfaces actuelles : en 1949, E. LECLERC commence à vendre *un* produit de consommation courante, très bon marché, pour développer ensuite ses *autres* produits ; cela va à l'encontre des grands magasins comme les Galeries Lafayette qui proposent une gamme de produits très variés mais avec des marges très larges. Bien entendu, les succursalistes, grands revendeurs, comprennent immédiatement la manœuvre et s'adaptent plutôt violemment en faisant fonctionner une concurrence acharnée et sans pitié pour le petit commerce : la politique du « *bon marché* »<sup>3</sup> est en route. Ce bon marché est symptomatique dans le sens où, encore dans les années 1960, les biens alimentaires tenaient une large place dans le budget du ménage<sup>4</sup>.

La deuxième grande innovation est la volonté de greffer ce système en périphérie, d'où la naissance des hypermarchés (surface supérieure à 2 500m<sup>2</sup>) : le premier "Carrefour" voit le jour en 1963. Ce type de grandes surfaces va se multiplier : les hypermarchés, supermarchés et magasins populaires assurent plus de 61% de la part de marché des produits alimentaires en 1996, contre 33,4% en 1970<sup>5</sup>. Le tableau 3.5 (page suivante) illustre les évolutions globales survenues, lors des dernières décennies, sur le sol français.

Entre 1966 et 1992, parallèlement au développement de la périphérie, la surface de vente totale du commerce de détail en France a progressé à un rythme de un million de mètres carrés par an, passant de 21,7 à 48,4 millions de m<sup>2</sup> en 1992. Cette croissance de la surface a touché toutes les formes de commerce à l'exception notable du commerce alimentaire de proximité, dont la surface totale a diminué, et des magasins populaires qui ont stabilisé leur surface durant cette période. Cette évolution serait compréhensible si le chiffre d'affaire s'élevait de même, mais le rythme d'augmentation des surfaces a vite dépassé celui du chiffre d'affaires dans les années 80 : le suréquipement commercial est latent, notamment dans les centres de ville, l'offre dépassant alors la demande. Le développement continue encore au niveau des grandes surfaces. Cependant, avec le renforcement de la loi ROYER en 1996, prévoyant sur le plan juridique une

<sup>1</sup> Par opposition au commerce de gros qui se pose en intermédiaire entre la procès de production et le procès de vente à des commerces de détail, destinés aux consommateurs finaux.

<sup>2</sup> Cf. MERENNE-SCHOUMAKER B. (1996, p. 114).

<sup>3</sup> PERON R. (1993, pp. 86 et suivantes).

<sup>4</sup> Cf. tableau 1.9 : la part de l'alimentation dans la consommation des ménages passe de 34,1% en 1959 à 17,9% en 1997.

<sup>5</sup> Chiffres I.N.S.E.E. (1998, p. 165).

exigence d'autorisation au-delà de 300 m<sup>2</sup> (au lieu de 1 500 m<sup>2</sup> en 1973, date de création de cette loi), le parc des surfaces alimentaires, notamment, a continué de se développer, certes, mais à un rythme moins soutenu, autant pour les hyper que pour les supermarchés. D. MORENO (1999, p. 7) avance les chiffres de onze hypermarchés ouverts en 1997, soit une hausse de 1% contre 4% en 1995 et 2,2% en 1996, et 169 nouveaux supermarchés dont 133 de "maxi-discount"<sup>1</sup>. Mais il convient de préciser que le commerce de petite taille reste prépondérant en France : « Plus de 45% des magasins n'ont aucun salarié et 51% ont une surface inférieure à 60 m<sup>2</sup>. Les magasins de moins de 400 m<sup>2</sup> représentent 80% des magasins, 44% des surfaces de vente, 40% du chiffre d'affaires et 55% des emplois du commerce de détail »<sup>2</sup> (chiffres de 1992).

Tableau 3.5. - Evolution de l'appareil commercial français. Période 1982-1992

Type	Taille	Nombre de magasins (1992)	Evolution 1982/92 (%)	Surface en milliers de m <sup>2</sup>	Evolution 1982/92
Alimentation générale	plus de 400m <sup>2</sup>	7 729	+ 51	12 026	+ 69
	moins de 400 m <sup>2</sup>	31 252	- 43	2 700	- 27
Commerce alimentaire spécialisé	plus de 400 m <sup>2</sup>	416	+ 407	220	+ 399
	moins de 400 m <sup>2</sup>	59 209	- 13	2 432	+ 8
Commerce non alimentaire spécialisé	plus de 400 m <sup>2</sup>	797	+ 83	1 610	+ 23
	moins de 400 m <sup>2</sup>	1 026	- 50	120	- 25
Habillement, textile, cuir	plus de 400 m <sup>2</sup>	2 207	+ 102	2 067	+ 119
	moins de 400 m <sup>2</sup>	82 726	- 5	5 385	+ 8
Equipement du foyer	plus de 400 m <sup>2</sup>	8 005	+ 20	8 956	+ 22
	moins de 400 m <sup>2</sup>	41 818	- 18	4 036	- 6
Pharmacies	moins de 400 m <sup>2</sup>	21 550	+ 5	1 005	nd
Hygiène, culture, loisirs	plus de 400 m <sup>2</sup>	1 173	+ 70	856	+ 68
	moins de 400 m <sup>2</sup>	46 049	+ 2	2 967	+ 18
Spécialisé divers	plus de 400 m <sup>2</sup>	1 543	+ 213	1 343	+ 227
	moins de 400 m <sup>2</sup>	47 193	+ 5	2 688	+ 26
Ensemble	plus de 400 m <sup>2</sup>	22 286	+ 51	27 084	+ 53
	moins de 400 m <sup>2</sup>	330 822	- 11	21 329	+ 1

Source : Eurostaf 1995, p. 3.

Il en résulte une multipolarisation commerciale ou du moins des formes très variées, « plus ou moins compactes ou diffuses, mono ou polynucléaires, et qui ne sont pas analysables dans des termes hiérarchiques classiques de la théorie des places centrales »<sup>3</sup>. Il existerait une sorte de "concurrence saine" au sein des différents types de commerces : « une complémentarité nouvelle s'est dessinée entre un centre-ville qui a renforcé sa spécificité et sa qualité attractive, et des périphéries orientées vers un commerce moderne et efficace de biens courants, complémentarité qui subit aujourd'hui quelques accrocs avec l'arrivée des chaînes de restauration rapide et plus encore des hypermarchés dans les nouveaux centres commerciaux de centre-ville »<sup>4</sup>. Bien que la **complémentarité**<sup>5</sup> soit plus *de facto* que créée par les acteurs

<sup>1</sup> Le terme peut également s'écrire "maxidiscount" : il s'agit, selon l'I.N.S.E.E. (1998, p. 164) d'un magasin offrant un choix limité de produits (faible variété) mais à des prix particulièrement bas (rapport qualité-prix très intéressant). Dans les fichiers SIRENE®, moins d'un tiers des maxi-discount entre dans la catégorie des supérettes (entre 120 et 400 m<sup>2</sup>), les autres font partie des supermarchés.

<sup>2</sup> LAVIGNE M., LEMAIRE M. (1995, p. 4).

<sup>3</sup> ASCHER F. In BONAMY N. et MAY N. (1994, p. 240).

<sup>4</sup> METTON A. (1987, p. 247).

<sup>5</sup> D'après un compte-rendu du C.E.R.T.U. (1999, p. 41), il existe en effet une complémentarité, du moins dans les représentations des usagers d'après entretien, entre le centre-ville de Nantes et les centres commerciaux périphériques, « le centre-ville étant réservé à l'exceptionnel, alors que les centres commerciaux périphériques permettent de gérer plutôt le quotidien. Pourtant l'expérience montre, et les 3/4 des interviewés nous l'ont dit dans ce sens, que les représentations du centre-ville perdurent dans les esprits ». L'enquête de terrain renforcera cette remarque dans la quatrième et dernière partie de ce travail.

eux-mêmes, elle reflète en tous les cas la diversité du système social et économique avec une banalisation de certains secteurs commerçants, notamment dans les zones péri-centrales, tandis que d'autres secteurs se sont renforcés, accroissant les concurrences et les polarités : cela correspond à l'émergence d'une éventuelle dualité entre « *pôles gagnants* » et « *pôles perdants* »<sup>1</sup>. G. WACKERMANN (1992)<sup>2</sup> rejoint cette remarque en constatant, au cours des décennies, le développement d'un pôle majeur central et centralisé, de qualité, "hypercentre-ville" qui assure la "vitrine" de l'achalandage, et de quartiers et communes périphériques qui profitent de la dynamique en se spécialisant dans les équipements de consommation courante. Les commerces centraux font appel à une offre de qualité, dans la gamme de produits ou dans les services proposés (conseils, services après-vente...), supérieure à celle de la périphérie afin de rester compétitifs. A. METTON (1998, p. 49) va plus loin dans l'analyse et précise que les centres-villes suivent deux évolutions contradictoires :

« - d'une part une **hyperspécialisation vers un commerce de luxe, de loisirs et de culture au profit d'une clientèle qui est celle de la fraction la plus aisée de la population de l'ensemble de l'agglomération**. Cette tendance n'est que le prolongement de la tendance ancestrale du commerce des centres-villes vers « l'affinage » de son éventail commercial au profit des produits qui furent, à chaque époque, les plus adaptés au coût et au prestige du commerce central ;

« - d'autre part une **banalisation de l'éventail commercial vers la fourniture de produits (gadgets, fringues...) et de services courants (services rapides à la personne, restaurants libre-service, agences de tous genres...)** pour la clientèle qui travaille dans les bureaux du centre-ville ou qui vient se promener sans réelle intention d'acheter. »

Ainsi apparaît une polarisation où des hypermarchés entraînent, en périphérie, un développement de grands magasins spécialisés, bas et moyen de gamme, créant une concurrence importante pour les commerces de centre-ville. Le terme de **spécialisation** semble plus adéquat que celui de complémentarité : R. PERON (1993, pp. 137-146, p. 202) n'oublie pas que la surface commerciale, toutes activités confondues, passe de deux tiers en faveur des centres-villes en 1975 à seulement un tiers en 1992, le reste se déployant en périphérie urbaine, le tout dans une âpre compétition. Les points de vente au centre-ville, pourtant toujours aussi nombreux, occultent ce basculement quantitatif. En effet, les pas-de-porte conservent généralement le même nombre mais leur stabilité numérique reste fragile du fait d'une « *dynamique de recomposition* » très forte, caractérisée en outre par une dissociation entre la ville et le commerce. Ce dernier occupe en effet de petits espaces privilégiés (zones piétonnes et commerciales) et en rejette d'autres, sortes d'« *espaces intermédiaires* »<sup>3</sup> : la concurrence est féroce au sein même des centres-villes ; la succession et l'instabilité des vitrines commerciales n'en sont que l'éphémère reflet. « *Cependant, outre la rénovation des boutiques pour les rendre plus attractives, l'enrichissement des gammes de produits et le développement d'un meilleur accueil, les petits et moyens commerçants seront nécessairement amenés à se regrouper [...] afin d'obtenir de meilleures conditions d'achat ainsi qu'une gestion plus rigoureuse de leurs stocks (économies d'échelle).* »<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Cf. MERENNE-SCHOUMAKER B. (1996, p. 128).

<sup>2</sup> WACKERMANN G. In METTON A. (1992a, p. 163). L'auteur prend l'exemple alsacien, mais le phénomène s'observe dans les autres villes françaises.

<sup>3</sup> ASCHER F. In BONAMY N. et MAY N. (1994, p. 248).

<sup>4</sup> MORENO D. (1999, p. 9).

### 3.2.2.1.2. Zoom intra-urbain et individuation des consommations

En ajoutant un argumentaire sur la qualité et la diversité des produits — en plus ou à défaut de la quantité —, les commerces centraux se renouvellent : grâce à la rue piétonne, un discours de reconquête et de festivité sous-tend un urbanisme commercial de recentralisation et de revitalisation par les classes moyennes et aisées, entre autres<sup>1</sup>. La centralité, malgré le développement des marges, renforce ces volontés politiques et économiques : « *on s'aperçoit que les fonctions de loisirs et même la majorité des fonctions urbaines non commerciales sont attractives et peuvent bénéficier aux affaires* »<sup>2</sup>. Un véritable engouement se profile avec la mise en place de la piétonisation : que ce soit à Strasbourg<sup>3</sup> ou dans les autres villes européennes, cet acte d'urbanisme dénote « *une mutation lente mais profonde du profil commercial. Celui-ci se caractérise par une élévation qualitative et une diversification des activités au détriment de l'alimentation "banale" et des services de première nécessité* »<sup>4</sup>. L'appréciation varie selon le milieu social : alors que la flânerie reste l'apanage de toutes les catégories, « *l'essentiel des chiffres d'affaires résulte des dépenses de la bourgeoisie et de la petite bourgeoisie* » remarque R. PERON (1993, p. 161).

L'autonomisation des pratiques d'achat<sup>5</sup>, c'est-à-dire la dissociation entre habitat et commerces<sup>6</sup>, s'accompagne en outre d'un changement des pratiques socio-spatiales, donc de la mise en place de nouveaux modes de consommation, voire de modes de vie. Grâce au réfrigérateur, la ménagère va se contenter de ne pratiquer ses achats alimentaires qu'une fois par semaine en hypermarché, en-dehors de son quartier, en remplissant le chariot de "courses", et en congelant certaines denrées alimentaires. Toutefois ne faut-il pas tomber dans une vision tranchée des modes de vie et des comportements d'achats par rapport à un type social prédéfini, ainsi que le résume B. CATHELAT (1991, dir.). Les socio-styles évoluent sans jamais se stabiliser ; en fonction de l'âge, du statut familial, des sociabilités, des itinéraires économiques..., la segmentation des besoins ne se reproduit pas mécaniquement et clairement : **les individualités restent prégnantes et prennent un poids conséquent dans les pratiques d'achat**. Ainsi, une certaine homogénéisation se profile au fil des décennies par rapport aux C.S.P., selon l'I.N.S.E.E. : les cadres moyens et les ouvriers par exemple présentent des caractéristiques semblables à l'achat des biens alimentaires (tableau 3.6).

Tableau 3.6. - Répartition des achats de produits alimentaires selon le point de vente en 1991

En %	Agriculteurs	Professions indépendantes	Cadres supérieurs	Cadres moyens	Employés	Ouvriers	Inactifs
Hyper et supermarchés	54,85	56,79	65,99	69,01	63,38	68,69	52,74
Indépendant généralisé	4,68	4,27	2,74	2,30	3,75	2,85	5,36
Indépendant spécialisé	24,06	24,32	18,80	17,91	17,32	17,28	25,03
Marché	3,48	7,13	6,93	5,12	4,28	4,67	8,16

Source : PERON R. (1993, p. 157).

<sup>1</sup> Cf. PALU P. In COLLECTIF (1982, pp. 435-441).

<sup>2</sup> METTON A. In COLLECTIF (1982, p. 471).

<sup>3</sup> Cf. supra §2.1.2.3.

<sup>4</sup> WACKERMANN G. In COLLECTIF (1982, pp. 454-462).

<sup>5</sup> Développée par M. BOUEVERET-GAUER et al. (1994, p. 28 et suivantes). La piétonisation en est un exemple : G. WACKERMANN (1982, p. 458) précise bien que la fonction résidentielle baisse pour être compensée par la fonction de service.

<sup>6</sup> Par la disparition des commerces de proximité d'une part, et la spécialisation de certains secteurs commerciaux d'autre part, notamment les rues piétonnes.

Ce sont en réalité les agriculteurs, les professions indépendantes et les inactifs qui se détachent réellement, notamment au niveau de l'utilisation des grandes surfaces alimentaires. Les professions indépendantes suivent le même mouvement de délaissement de ce type d'achats. Entre 1979 et 1991, les évolutions restent mesurées : les ouvriers sont 40% à fréquenter les hypers et supermarchés en 1979, contre 68% douze ans après, les cadres supérieurs 40,8% et, la décennie suivante, 66%. Néanmoins, « *Les exclus de toutes catégories se replient sur des territoires minuscules et rassurants, tandis que les plus favorisés, financièrement et culturellement, se déploient dans le plus large spectre des fonctions, d'activités, d'espace.* »<sup>1</sup> Cela se vérifie principalement dans le registre des pratiques d'usage et d'appropriation du centre-ville ; pratiquement, tout le monde utilise le centre, mais selon une grande diversité de mobiles et de rythmes. P. DIMEGLIO<sup>2</sup> discerne pour les centres-villes et leurs fréquentations deux types de populations : l'une restant en deçà de l'appropriation des lieux, l'autre, plus cultivée, pouvant l'approprier de sorte que « *Le centre-ville subsume alors la ville, il est le lieu de la consommation, du bien-être et des pratiques culturelles, de la reconnaissance et des pratiques relationnelles* ». Cette hiérarchisation des lieux urbains tient dans l'historicité, la pluralité du centre et son symbolisme. De ce fait, les urbanistes ont certaines difficultés, par rapport aux politiques d'aménagement, à socialiser l'offre, « *remarquant que la proximité résidentielle pas plus que la localisation du travail ne modifient sensiblement ces pratiques et ces schémas d'appropriation* ».

L'impact des couches sociales vis-à-vis des pratiques d'achat, par rapport à leur résidence et à la réoccupation de certains quartiers par les classes moyennes ou aisées, reste encore toutefois imprécis : le processus de gentrification alimentaire ou contrecarre certains effets déstructurants et/ou restructurants du commerce et de ses stratégies économiques. Par exemple, la fréquentation des grandes surfaces alimentaires provient essentiellement du fait de la proximité, quelle que soit la couche sociale, plutôt que du nom de l'enseigne ou de l'assortiment des produits qu'elle propose<sup>3</sup>. Concernant le commerce de proximité de biens alimentaires, ceux-ci ont tendance à disparaître franchement des quartiers centraux, dans une moindre mesure ailleurs : « *la locomotive du centre-ville n'est plus l'alimentaire mais le textile et le loisir. L'achat en centre-ville n'est plus celui de nécessité mais l'achat plaisir voire superflu* »<sup>4</sup>.

Le loyer commercial n'est pas neutre et possède un impact très important au niveau de la marge du commerce, donc incidemment au niveau du prix payé par le consommateur : les structures commerciales, c'est-à-dire la nature des activités commerciales et leur localisation, dépendent immanquablement de la charge foncière. Faut-il à ce moment parler, sans jeu de mots, de C.L.M., de « commerce à loyer modéré », afin de pallier ce manque de commerce indépendant de proximité ? L'Institut du commerce et de la consommation<sup>5</sup> (1996) se pose cette question en connaissant la réponse donnée par les municipalités : leur rôle « *n'est pas d'intervenir dans l'immobilier commercial mais de faire revenir les résidents en centre-ville. Nous concentrons nos efforts sur la réhabilitation de logements vétustes ou des étages au-dessus des commerces* ».

<sup>1</sup> BOUVERET-GAUER et al. (1994, p. 74).

<sup>2</sup> Cité dans BOUVERET-GAUER M. et al. (1994, pp. 54-55).

<sup>3</sup> Ainsi, O. CHARDON et S. DUMARTIN (1998, p. 2) annoncent que « *La commodité est également le critère décisif pour les cadres (à 78%), moins attentifs aux prix* » des produits. Cependant, l'étude ne précise pas la proportion de cadres qui se rendent dans ces grandes surfaces alimentaires.

<sup>4</sup> EUROSTAF (1995, p. 20).

<sup>5</sup> Cet institut rassemble des entreprises ou groupes d'entreprises représentatifs de toutes les formes de commerce organisé.

*en recréant des accès afin de les transformer en logements. C'est grâce à cette population de résidants que les commerces de proximité en centre-ville pourront trouver une nouvelle dynamique* » (p. 41). Cette hypothèse reste à vérifier sur le long terme, car, pour reprendre l'exemple de Strasbourg, son centre n'a connu une stagnation de sa population qu'entre 1982 et 1990, avec un regain en 1999 cependant<sup>1</sup>. Les commerçants eux-mêmes ne savent quelle politique adopter entre celle de la municipalité, interventionniste, ou celle d'une responsabilisation grandissante des organisations syndicales commerciales.

Les spécialisations dans les commerces de luxe, les ventes rares, pouvant accepter une forte rente foncière<sup>2</sup>, se multiplient donc dans les centres urbains, qui ne conservent qu'un minimum de commerces de proximité, tandis que la clientèle potentielle aurait tendance à se loger dans des espaces limitrophes. Relation de cause à effet ? Simple coïncidence ? Devant la spécialisation des fonctions commerciales, le centre tend vers des fonctions plus sélectives, spécialisées, et un urbanisme décoratif : musée urbain d'un côté, consommation et fonctions utilitaires de l'autre, *« faut-il encore parler aujourd'hui d'une "crise de la centralité" provoquée par la motorisation, ou plutôt de sa mise en conformité avec un ordre économique, central et symbolique »*<sup>3</sup> ? La réponse semble difficile. J.-B. RACINE (1994, p. 157) donne une piste sérieuse en écrivant que ces *« quartiers gentrifiés et sécularisés sont aussi ceux qui ont le plus de centres de fitness dévolus à la culture du corps, de centres dévolus aussi à la culture de l'identité sociale, restaurants fins, cuisine étrangère »* ; la gentrification peut effectivement accentuer les potentialités de certains appareillages en décourageant l'implantation de certains autres, moins spécialisés.

Pour autant, les classes moyennes ou aisées ne rejettent pas du tout les autres formes de commerces comme les hyper ou supermarchés : *« non que les consommateurs plus aisés n'y mettent jamais les pieds, mais jamais le dimanche, et seulement pour un achat précis, sans s'y attarder. Ils préfèrent, pour ces usages ludiques, les galeries des centres commerciaux régionaux, les rues ou les centres commerciaux intégrés des centres-villes, dotés de restaurants, de cafés, d'équipements de loisirs, totalement absents des zones d'activité commerciale. Les clients habituels de celles-ci fréquentent aussi les rues piétonnes, les complexes commerciaux prestigieux du centre-ville, les galeries, mais seulement pour flâner, réservant leurs achats à l'hypermarché du centre commercial et à quelques "fast-foods" ou rares boutiques à petits prix (marquées "mode" ou "jeune"), à l'affût des promotions ou des soldes, mais ils le font à d'autres moments, moins souvent, plus brièvement que les consommateurs aisés, usagers à part entière de ces espaces. »*<sup>4</sup>. Ce qui les caractérise, selon R. PERON (1993, p. 160), est la grande diversité de comportement d'achat avec une recherche de la qualité, certes, mais aussi une *« gestion sélective des avantages (proximité, choix, prix) offerts par les différents points de vente »*. La relation avec le confort d'appareillage prend ici tout son sens : **l'offre proposée par les commerces nécessite un choix de la part de certaines catégories aisées de ménages, alors que d'autres subissent plus qu'ils ne choisissent.** D'après les statistiques générales de consommation<sup>5</sup>, en 1995, les résidants des villes intra-muros, lieux privilégiés de la gentrification, achètent 61% de leur consommation courante à

<sup>1</sup> Cf. tableaux 2.1, 2.6 et 2.7, figure 2.3.

<sup>2</sup> Modèle résumé dans MERENNE-SCHOUMAKER B. (1996, pp. 64-65).

<sup>3</sup> BOUVERET-GAUER M. et al. (1994, p. 89).

<sup>4</sup> BOUVERET-GAUER M. et al. (1994, pp. 26-27).

<sup>5</sup> Tirées de D. MORENO (1999, p. 6).



l'extérieur de cette enceinte historique ; de quoi relativiser le poids du centre-ville pour ce type d'achat.

Mais, devant la spécialisation, les comportements d'achats qui fluctuent et le renchérissement des prix fonciers des centres, les commerces au centre-ville sont confrontés à une lutte constante entre leurs propres enseignes d'une part, et la périphérie d'autre part. Le choix s'avère limité et la **tendance centrale se décale vers un système succursaliste et franchisé**, en vendant des produits qui permettent une marge suffisante, voire élevée si possible. La gamme de ces produits se distingue selon R. PERON (1993, pp. 143-144), grâce à six types :

- 1) le prêt-à-porter femme ou enfant qui se prête le plus facilement aux modes changeantes, donc à une modulation aisée des prix ;
- 2) les marques dont la symbolique tend au même traitement ;
- 3) le luxe. Celui-ci, précise l'auteur, tend à devenir le modèle d'implantation des hypercentres ;
- 4) le prestige. L'image de marque offerte par le centre d'une ville devient une véritable publicité pour certains franchisés et succursalistes ;
- 5) la rareté. Cette notion, signalait M. ROCHEFORT (1976, pp. 5-6), a souvent fait l'objet de réflexions touchant la géographie des activités tertiaires, rejoignant ainsi l'échelle d'étude à adapter en fonction du niveau de rareté pour désigner une aire d'influence d'une activité ;
- 6) la nouveauté, qui permet, elle aussi, des marges élevées. A ce propos, la rapidité d'adaptation des commerces est considérable en centre-ville : « *Une mutation permanente trie sans merci les commerçants. Il faut savoir qu'en l'espace de cinq années, le nombre de commerçants nouveaux et disparus équivaut à peu près à celui des commerces qui restent en place et que la permanence de certaines enseignes nous cache les drames commerciaux qui se jouent en permanence dans leur voisinage immédiat* »<sup>1</sup>. Le "turn over", c'est-à-dire la capacité de rotation des commerces centraux, est une de leurs forces principales.

En fin de compte, les commerces jouent diverses stratégies de "marketing" afin de gagner de nouveaux clients, de créer de nouveaux besoins, tout en répondant aux derniers clivages sociaux et spatiaux. En ajoutant les « *services de confort ou psychologiques* » de A. TORDJMAN (1982), au qualificatif révélateur, nous remarquons que recouvrir une centralité qualitative, sans parler de la centralité quantitative, demeure une gageure difficile car elle nécessite un large spectre d'informations délicates à saisir. En étudiant l'exemple strasbourgeois, nous essaierons de pratiquer une sélection judicieuse de données afin d'aborder les deux types de centralités, après avoir rapidement passé en revue les évolutions générales des emplacements des services.

### 3.2.2.2. Les services privés et publics

Dissocier les services des commerces se pratique essentiellement par rapport à l'usage : en reprenant la définition<sup>2</sup>, l'usage est « *le fait d'appliquer, de faire agir (un objet, une matière), pour obtenir un effet, que cet objet, cette matière subsiste (utilisation), disparaisse (consommation) ou se modifie en se dégradant (usure)*. Sens qui ne date que de 1928, qui vient de "appareil" (dispositif ou matériel complexe) ». Bien entendu, aucun classement n'est véritablement valable, si bien que les activités de services peuvent englober tout le secteur tertiaire, comme l'affirme B. MERENNE-SCHOUMAKER (1996), introduisant un problème de

<sup>1</sup> METTON A. (1998, p. 50).

<sup>2</sup> Cf. supra §3.1.1.1.

différenciation. Nous considérons que les activités finales rassemblent effectivement les commerces et les services, mais sans les services aux entreprises qui ne concernent pas les ménages.

Une différence existe également entre services privés et services publics. En reprenant les propos de B. MERENNE-SCHOUMAKER (1996, pp. 131-133), il existe trois angles d'approche pour qualifier par défaut le service public :

- *le droit*. Le besoin d'intérêt général prédomine qui consiste, premièrement, à répondre de façon continue aux besoins des usagers — principe de continuité —, deuxièmement, à traiter tous les usagers (et non plus des clients ou des consommateurs) de manière identique lorsqu'ils se trouvent dans des situations semblables — principe d'égalité —, et finalement à s'adapter aux circonstances et à l'évolution des besoins — principe de mutabilité — ;
- *l'économie* qui se caractérise par un comportement monopolistique (le réseau ferroviaire par exemple), des conséquences importantes sur le long terme (le développement des réseaux routiers entraîne un accroissement des déplacements individuels), une volonté de péréquation tarifaire (le coût de la connexion à un réseau d'électricité doit être le même sur tout le territoire). Ces conditions ne signifient pas pour autant que ces services publics doivent être détenus par des opérateurs publics (ou secteur public)<sup>1</sup> ;
- *le jeu des acteurs sociaux* qui œuvre dans le sens d'une lutte contre les inégalités autant spatiales que sociales.

Les services publics rassemblent ainsi de nombreuses institutions, administrations et entreprises comme l'enseignement, la culture, les équipements sportifs, la santé... Diverses analyses ont déjà porté sur la localisation de ce type d'équipements, sans qu'il soit possible de déterminer une logique spatiale commune à tous les équipements cités : chaque établissement remplissant une fonction publique possède sa propre logique. Nous ne pouvons donc rentrer dans des modèles de localisation, ne serait-ce que pour les services. Il en va de même des services privés (banques, salons de coiffure, laveries...) aux aspects encore bien plus variés et répondant en outre à des logiques économiques — concurrence forte — strictes.

Nous ne pouvons que suggérer, comme cela a été pratiqué lors du commerce de détail, des pistes fluctuantes reflétant les dernières mutations de ces services, publics ou privés. D'ailleurs, les multipolarités observées dans le thème précédent se retrouvent dans les services. Nous assistons ainsi, dans les villes françaises, à une exurbanisation de certains équipements collectifs comme les centres sportifs, universitaires ou hospitaliers dans les années 60 à 80 nécessitant de vastes terrains<sup>2</sup> ; ils privilégient dans le même temps une bonne accessibilité routière et des aires de stationnement correspondantes. Cette répartition suit également le vaste mouvement de périurbanisation de cette période, tant par rapport aux grands ensembles qu'à la rurbanisation plus lointaine des centres-villes. Il existe aussi certains services privés qui se sont installés en périphérie, comme des parcs d'attraction, des sièges sociaux de diverses entreprises (banques, audiovisuel...) dont les relations avec le consommateur restent épisodiques mais présentes.

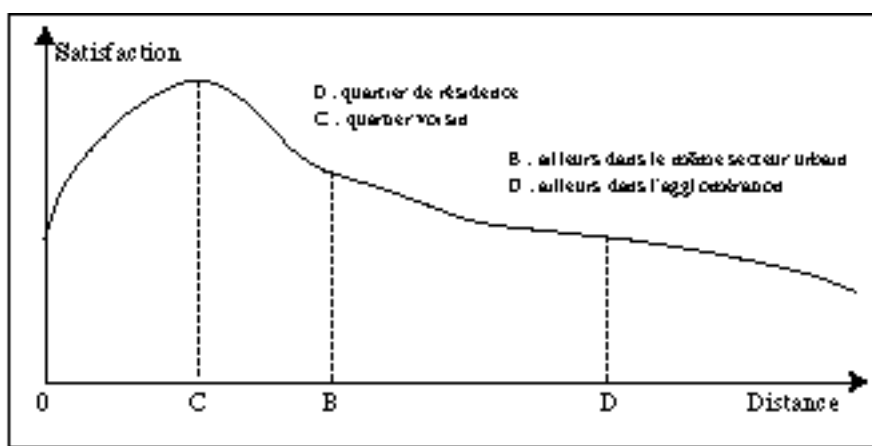
<sup>1</sup> Nous pensons aux diverses restructurations et privatisations partielles d'entreprises publiques qui ouvrent à la concurrence, notamment en Europe.

<sup>2</sup> Imaginons un terrain de football en hypercentre !

Toutefois, les implantations périphériques semblent parfois s'inverser pour quelques équipements collectifs comme plusieurs universités qui s'installent dans d'anciens édifices militaires péricentraux (le Pôle européen d'économie et de gestion en est un exemple à Strasbourg) ou de nouvelles administrations (Grande bibliothèque de France, Ministère des Finances à Paris...) s'élevant au centre comme un défi à l'urbain, alliant les idées de prestige et de symbole qui rejoignent les fonctions de pouvoir et de culture. Les forces politiques n'oublient pas les impacts psychologiques qu'entraînent ces constructions : « *toute localisation des services publics n'est jamais neutre : elle obéit à des impératifs techniques ou financiers mais encore à des considérations sociopsychologiques qui sont celles de ses dirigeants* »<sup>1</sup>.

En outre, lorsque le contact direct au consommateur est nécessaire pour la (sur)vie du service, notamment privé, les emplacements centraux deviennent fondamentaux : « *En centre-ville, la prolifération des agences bancaires, des agences immobilières, des agences touristiques et des magasins de luxe traduit les changements survenus dans les dépenses distinctives des clientèles bourgeoises. Celles-ci, pouvant de moins en moins affirmer leur rang et leur statut par les consommations de biens banalisés, reportent cette recherche de classement et de reconnaissance sociale sur leur choix d'habitat et de voyages, ainsi que sur les achats d'articles inaccessibles au commun.* »<sup>2</sup> **Le ré-embourgeoisement central et le confort d'appareillage, lié aux services privés de haut de gamme, trouvent ensemble, d'après l'auteur, des liens de causes à effets dans une sélection des installations d'activités finales au cœur de la ville.** Ceci reste à vérifier sur le terrain car, concernant les services typiquement publics (hôpitaux, universités...), les résidents ne recherchent pas forcément la proximité immédiate mais s'intéressent davantage à la "proximité plus ou moins éloignée", comme nous le montre ce schéma (figure 3.5).

Figure 3.5. - Satisfaction et distance aux services publics. Résultats d'une étude américaine



Source : B. MERENNE-SCHOUMAKER (1996, p. 132).

Les résidents préfèrent les services publics dans un quartier voisin (point C de la figure 3.5) du leur, de manière à éviter des nuisances provoquées par ces établissements (pollution sonore, congestion du trafic...). Cependant, la distance (au centre ou au lieu de résidence) ne s'applique pas forcément à tous les types de services ; il convient de relativiser selon l'activité rencontrée.

<sup>1</sup> MERENNE-SCHOUMAKER B. (1996, p. 143).

<sup>2</sup> PERON R. (1993, p. 299).

\* \*  
\*

Ainsi, tant au niveau des commerces de détail que dans le monde des services, les logiques de localisation et leur évolution apparaissent comme un imbroglio de stratégies économiques, de luttes de pouvoir, de chevauchements d'échelles, où la dialectique centre/périphérie n'est pas la règle unique. Différents modèles de localisation se juxtaposent les uns par rapport aux autres. Ainsi, le modèle des lieux centraux complète la théorie de la rente foncière. D'ailleurs, cette dernière serait incomplète si l'on n'y rajoutait pas les comportements d'achats des consommateurs ou les modèles d'interaction spatiale comme les modèles gravitaires, sans parler des spécificités de chaque agglomération. Les acteurs intervenant dans les logiques de commerces et de services demeurent trop nombreux pour qu'il y ait l'"exclusivité" d'un modèle existant qui justifierait une et une seule démarche.

Cependant, devant la prépondérance d'une certaine multipolarisation des services (publics ou privés) comme des commerces de détail, cette simple constatation commune aux deux secteurs légitime la prise en considération générale de l'appareillage urbain. Une approche thématique, resserrant les catégories de commerce et de service, paraît à ce moment plus appropriée pour saisir l'évolution du confort d'appareillage. Il est alors opportun de prospector les données SIRENE® relevées pour la Communauté urbaine de Strasbourg, selon des thèmes à déterminer au fur et à mesure de la recherche, afin d'en dégager par la suite une éventuelle logique modélisatrice dominante.

### 3.2.3. L'exemple révélateur de la C.U.S.

Comme nous l'indique le tableau 3.7, l'augmentation du nombre des points de vente et de service aux consommateurs est significatif au niveau de l'agglomération strasbourgeoise puisque nous passons, avec les précautions d'usage pour les données SIRENE®, de plus de 6 700 établissements en 1975 à près de 9 000 dans les années 90. Cette progression quantitative suit peu ou prou la progression de la population totale de la C.U.S.

Tableau 3.7. - évolution de la population (ventilée) et de l'appareillage urbain de la C.U.S.

	1975		1982		1992		évolution 1975-1982		évolution <sup>1</sup> 1982-1992	
	population totale	total équipements	population totale	total équipements	population totale	total équipements	population par an	équipements par an	population par an	équipements par an
quartiers centraux	95 787	3 316	90 520	3 893	89 228	4 088	-0,80%	+2,32%	-0,18%	+0,49%
quartiers péri- phériques	156 492	1 672	156 464	2 041	162 172	2 245	-0,00%	+2,89%	+0,45%	+0,96%
CUS hors Strasbourg	141 121	1 738	157 406	2 109	171 284	2 642	+1,57%	+2,80%	+1,06%	+2,28%
<i>total</i>	<i>393 400</i>	<i>6 726</i>	<i>404 390</i>	<i>8 043</i>	<i>422 684</i>	<i>8 975</i>	<i>+0,39%</i>	<i>+2,59%</i>	<i>+0,55%</i>	<i>+1,10%</i>

Source : I.N.S.E.E, fichiers SIRENE® et recensements de la population

<sup>1</sup> Pour le calcul de l'évolution 1982-1992, nous avons appliqué une division de 8 ans pour la population, correspondant à l'intervalle des deux recensements consécutifs de 1982 et 1990. Par contre, pour l'appareillage urbain, le calcul a été effectué sur la base de 10 ans (1982 et 1992).

En effet, l'augmentation reste lente pour la population, qui ne progresse que de 0,39% par an entre 1975 et 1982, alors que les équipements dépassent ce rythme avec 2,59% durant la même période. Cet écart s'amointrit à la période intercensitaire ultérieure puisque les chiffres sont respectivement de 0,55% et 1,10% pour l'appareillage urbain. Ce ralentissement relatif correspond à la crise suivant les Trente glorieuses, où la consommation de masse subit des aléas conjoncturels. Ce tassement se remarque essentiellement dans les quartiers centraux, où la croissance des équipements stagne avec un taux de 0,49% par an. Cependant, cette progression reste significative puisque la population marque une très légère baisse, en perdant environ 1 300 individus en huit ans.

### 3.2.3.1. Centralités de l'appareillage urbain

Il est donc d'ores et déjà possible de remarquer une **pérennité de la centralité strasbourgeoise**, voire son renforcement durant les années 70 et dans une moindre mesure les années 80, tout en sachant que la périphérie de l'agglomération, elle aussi, connaît un renforcement de son appareillage : **le concept de multipolarisation** évoqué plus haut semble justifié. De plus, les études évoquées jusqu'à présent concèdent le fait que pendant de nombreuses années, jusque vers la décennie 70 environ<sup>1</sup>, le centre des villes gardait une prééminence indiscutable, dans une sorte de conformisme qui le cimentait : « *ce monde du commerce était aveuglé dans ses habitudes et englué dans ses routines [...]. Le sous-équipement patent des périphéries, la lenteur de la diffusion des hypermarchés, le renforcement de la centralité, procédaient de choix calculés* »<sup>2</sup>. Cette dialectique centralisation multipolarisation mérite toutefois une analyse plus approfondie.

Afin de se rendre compte, de manière optimale au niveau des variables, de la centralité strasbourgeoise, l'utilisation d'un indice de centralité paraît adapté à la problématique posée ici. En partant de la C.U.S., nous construisons une **sectorisation spatiale** des données SIRENE® du tableau 3.7 par quartiers homogènes dans le temps. En effet, chaque établissement, répertorié par numéro de rue, peut être affecté à un et un seul quartier. Nous choisissons les 65 quartiers 5 000 de la base spatiale du recensement de 1990 de la C.U.S. pour les raisons suivantes :

- la possibilité de croiser les données SIRENE® avec celles des recensements. En effet, il est déjà possible d'effectuer cette opération pour le recensement de 1990. Pour ceux de 1982 et 1975, la population par quartier peut se calculer par une méthode de ventilation aréale pondérée<sup>3</sup> ;
- une relative homogénéité de la population des quartiers, à défaut d'obtenir une homogénéité de la surface. Il n'est pas envisagé de ventiler pour le moment d'autres variables de recensement pour l'analyse de la C.U.S., les informations de la population étant considérées comme suffisantes pour le calcul de la centralité ;

<sup>1</sup> Contrairement aux attentes, ce sera la loi ROYER de 1973 qui, au lieu de donner un système juridico-administratif cohérent, renforcera (jusqu'en 1996) la libre-entreprise en provoquant le dépérissement des petits commerces alimentaires (cf. R. PERON, 1993, p. 244 et suivantes). Un exemple : en 1991, 56% des commerces (de surface supérieure à 400 m<sup>2</sup>) ont été créés après 1973, seulement 11% avant la loi. Seuls 28% des commerces (essentiellement les hypermarchés) sont en accord avec la loi.

<sup>2</sup> PERON R. (1993, p. 207).

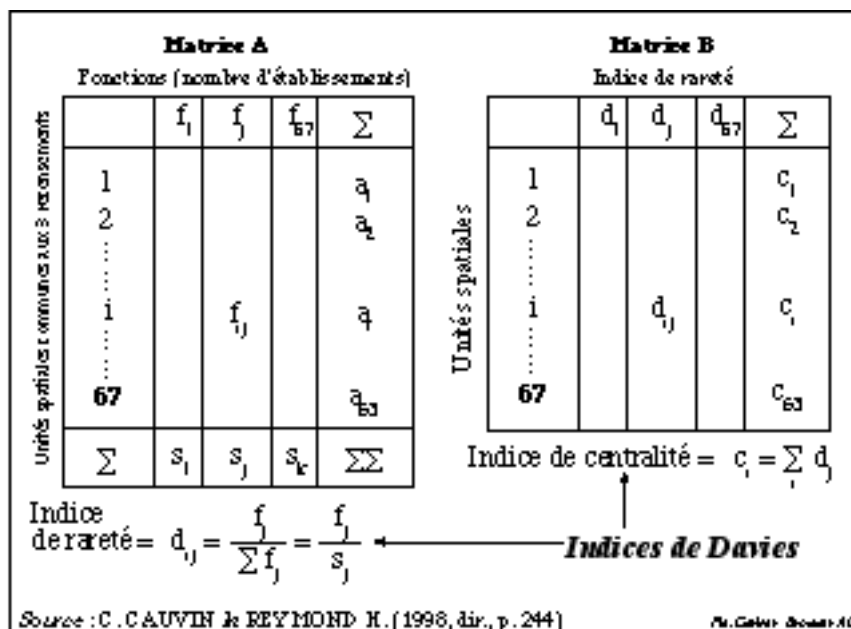
<sup>3</sup> Cette transformation s'effectue en plusieurs étapes : 1) superposition de deux fonds de carte, 1982 et 1990 ; 2) projection (et donc modification) des valeurs absolues de la variable de la population de 1982 sur le fond de 1990 grâce à une intersection et à un ajustement du fond de carte 1982 ; 3) le fond de carte de référence devient celui de 1990 — quartiers 5 000.

- une agrégation des données SIRENE® plus rapide puisque le nombre de surfaces dans le découpage “quartier 5 000” est de 65 unités (93 en 1982), surfaces de quartiers plus homogènes en taille (cf. cartes de localisation), élément important dans les calculs de centralité, comme nous pourrions le constater par la suite.

### 3.2.3.1.1. Calcul d'indices de centralité

Une fois les 67 données SIRENE® choisies pour chaque date<sup>1</sup> et l'opération de sectorisation effectuée<sup>2</sup> pour la C.U.S., la matrice qui permet le calcul d'un indice de centralité doit être mise en place. Nous choisissons, dans un premier temps, celui de R.L. DAVIES (1978). La première étape consiste à calculer les taux externes des variables ou, dans notre cas, l'indice de rareté, soit la matrice A (figure 3.6), avec en lignes les 65 unités spatiales et en colonnes les 67 variables décrivant l'appareillage urbain.

Figure 3.6. - Les indices de DAVIES (1978)



L'indice de rareté des boulangeries (j) dans un quartier (i), par exemple, s'obtient par le rapport des établissements de boulangeries du quartier ( $\Sigma_{ij}$ ) à la somme des boulangeries ( $\Sigma_j$ ) de la zone d'étude. Cet indice exprime donc le poids relatif d'une unité spatiale selon une fonction j dans un système spatial donné.

En réalité, cet indice de rareté n'est qu'une étape dans le calcul de l'indice de centralité, somme de tous les indices de rareté d'un quartier. Dans notre cas, nous aurons, pour un quartier i, l'indice de centralité  $c_i$ , qui s'obtient en sommant les 67 (variables) indices de rareté préalablement calculés.

Cette opération effectuée, nous répertorions pour chaque quartier ou commune son indice de centralité dans un tableau (annexe 3.1.D), de manière à cartographier les résultats pour chaque

<sup>1</sup> Annexes 3.1.A, B et C pour les données brutes de 1975, 1982 et 1992.

<sup>2</sup> Elle a d'ailleurs permis le calcul de comparaisons sommaires entre quartiers centraux et quartiers périphériques de la C.U.S. Cf. annexe 3.1.E.

année étudiée. Nous ne reprenons, dans les figures 3.7.A et 3.7.B, que les moyennes générales des dates pour disposer d'une synthèse partielle des résultats.

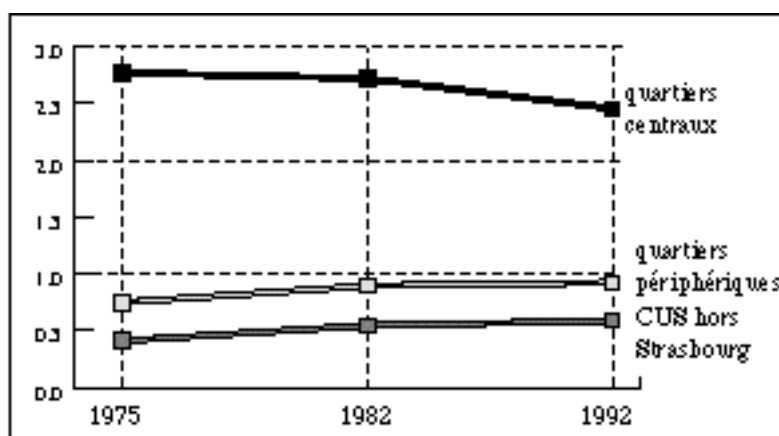
Figures 3.7.A. - Moyennes des indices de centralité de la C.U.S. (indice de R.L. DAVIES)

	Centralité 1975	Centralité 1982	Centralité 1992
moyenne quartiers centraux	2,769	2,718	2,454
moyenne quartiers périphériques	0,748	0,894	0,923
moyenne CUS hors Strasbourg	0,410	0,546	0,585
moyenne générale	0,908	1,015	1,000

Source : I.N.S.E.E., fichiers SIRENE®

Ces premiers résultats montrent une légère baisse de la centralité dans les quartiers centraux, sans pour autant entraver leur suprématie : en 1992, ils assurent toujours plus du double de poids par rapport à leur périphérie, et encore quatre fois plus que la C.U.S. hors Strasbourg. Ces communes périphériques parviennent toutefois à augmenter légèrement leur potentiel en près de vingt ans, mais restent encore en-deçà de la moyenne de la C.U.S., prouvant par là un certain sous-équipement de ces communes vis-à-vis de la commune de Strasbourg.

Figure 3.7.B. — Graphique des indices de centralités de la C.U.S. (indice de R.L. DAVIES)



Cependant, afin de relativiser et de comparer quartier par quartier cet indice de centralité, il serait bon de le pondérer par la population car, bien que les quartiers soient relativement homogènes pour Strasbourg, il n'en est pas de même pour les communes périphériques. Ainsi, nous calculons l'indice de centralité de D.J. BENNISON (1978, p. 372) à partir de celui de R.L. DAVIES selon la formule suivante :

$$\text{indice de Bennison} = \frac{\frac{c_i}{\sum c}}{\frac{\text{pop}_i}{\sum \text{pop}}}$$

où  $c_i$  = centralité de  $i$   
 $\sum c$  = somme des centralités  
 $\text{pop}_i$  = population de  $i$   
 $\sum \text{pop}$  = somme de la population de la zone d'étude

Cet indice présente « l'avantage de mettre en relation les activités et les populations de l'unité spatiale considérée »<sup>1</sup> grâce au calcul des taux externes des centralités et des populations.

<sup>1</sup> CAUVIN C. In REYMOND H. (1998, dir., p. 243).

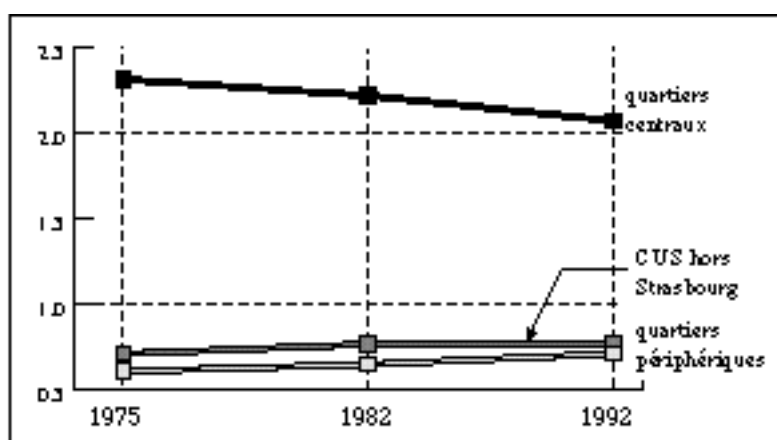
Quels en sont les effets au niveau d'un découpage entre les quartiers centraux et la périphérie ? Pour y répondre, reprenons la figure 3.7.A mais en y appliquant les valeurs de l'indice de D.J. BENNISON (figures 3.8.A et 3.8.B).

Figure 3.8.A. - Moyennes des indices de centralité de la C.U.S. (indice de D.J. BENNISON)

	Centralité 1975	Centralité 1982	Centralité 1992
moyenne quartiers centraux	2,317	2,222	2,074
moyenne quartiers périphériques	0,605	0,645	0,708
moyenne CUS hors Strasbourg	0,707	0,764	0,763
moyenne générale	0,950	0,976	0,969

Source : I.N.S.E.E., fichiers SIRENE®

Figure 3.8.B. — Graphique des indices de centralité de la C.U.S. (indice de D.J. BENNISON)



La moyenne des quartiers centraux est relativement diminuée du fait d'une population plus nombreuse dans ce secteur ; leur centralité baisse toujours, mais moins fortement puisque ces quartiers se dépeuplent durant les années 70, atténuant la "chute" de l'indice. De plus, la centralité des communes périphériques aurait tendance à se stabiliser dans les années 80-90 du fait de l'augmentation sensible des habitants, alors que les équipements ne suivent pas directement ce rythme de croissance. Par contre, l'écart entre la C.U.S. hors Strasbourg et les quartiers périphériques de la ville-centre s'affaïsse au fur et à mesure des décennies, sans véritablement rattraper le retard pris au début des années 70.

### 3.2.3.1.2. Une dynamique spatiale centralisée

En effet, nous observons une légère diminution de l'indice de D.J. BENNISON entre 1982 et 1992, passant de 0,976 à 0,969. Cette répartition centralisée offre toutefois une constance temporelle indéniable. Les deux quartiers hypercentraux que sont Cathédrale-Broglie et Kléber-Petite France, formant l'ellipse insulaire associée aux Hospices Civils, disposent bien des indices les plus forts (cf. figure 3.9.A, B et C), en chute conséquente cependant entre les trois dates : le quartier Cathédrale passe ainsi de 7,3 à environ 5,58 en 1992, comme le montre l'annexe 3.1.D)<sup>1</sup>.

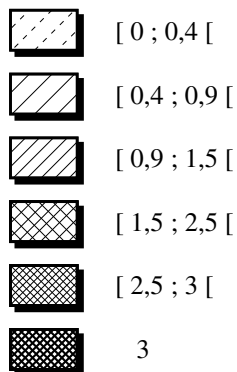
<sup>1</sup> La légende des trois cartes a été choisie après plusieurs tests et méthodes. Celle proposée, selon les seuils observés, offre le plus de facilités et de lisibilité concernant la prise en compte du décalage des deux quartiers hypercentraux, presque hors normes par rapport aux autres unités spatiales.



# Figures 3.9.A, B et C Communauté Urbaine de Strasbourg Les centralités par quartier

A. Etat 1975

## Seuils de Centralité

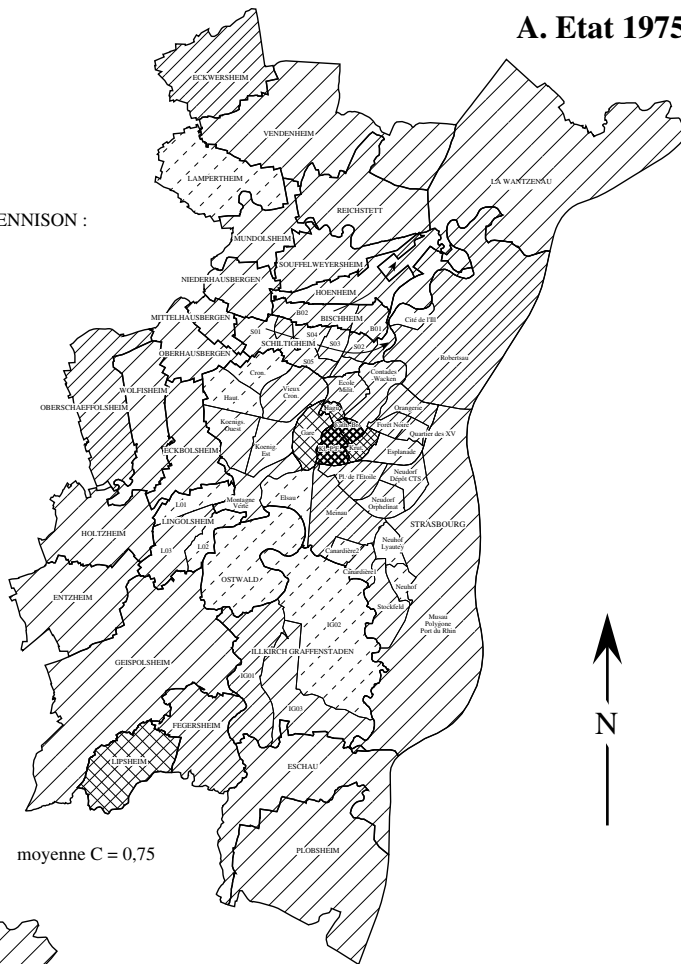


Centralité (C) calculée selon l'indice de BENNISON :

$$C = \frac{\text{centralité du quartier } i (C_i)}{\text{centralités zone d'étude}} \div \frac{\text{population du quartier } i}{\text{population zone d'étude}}$$

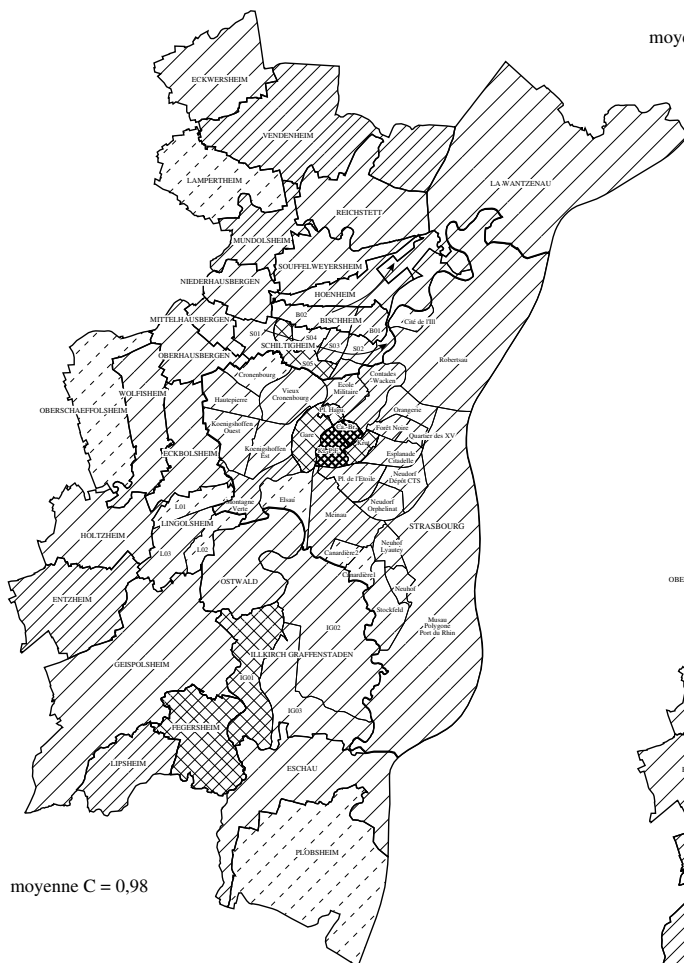
avec  
C<sub>i</sub> = indices de rareté

Structuration selon les seuils observés



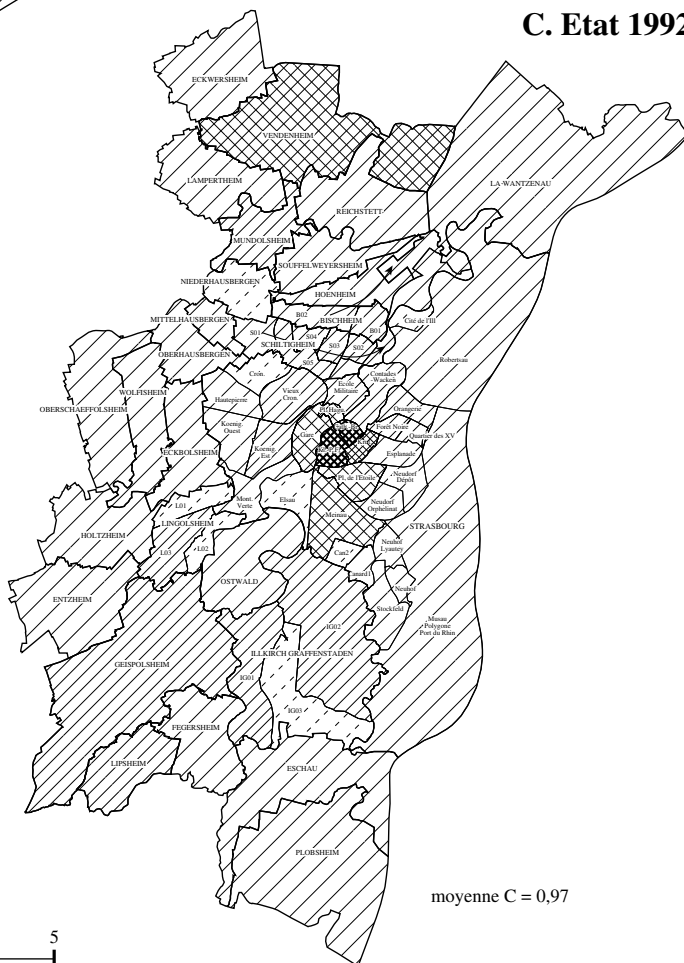
moyenne C = 0,75

B. Etat 1982



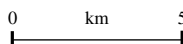
moyenne C = 0,98

C. Etat 1992



moyenne C = 0,97

Sources : laboratoire Image et Ville  
INSEE, SIRENE© 1975-1982-1992  
Auteur : Ph. Gerber - 1999



Les quartiers péricentraux présentent des caractéristiques hétérogènes puisque la Krutenau culmine à 2,85 en 1975 et 2,41 en 1982, alors que l'Orangerie n'atteint respectivement que 0,96 et 1,37 dans la dernière année d'examen, dépassant tout juste la moyenne de la C.U.S. Le quartier des XV, autre quartier péricentral, semble encore moins bien équipé et régresse au cours des années, passant de 0,65 à 0,44 en moins de deux décennies. Nombre de quartiers périphériques de Strasbourg dépassent ces chiffres comme la Meinau avec une moyenne de 1,4 sur la période considérée ou "Illkirch quartier 1" qui atteint près de 1,6 en 1982.

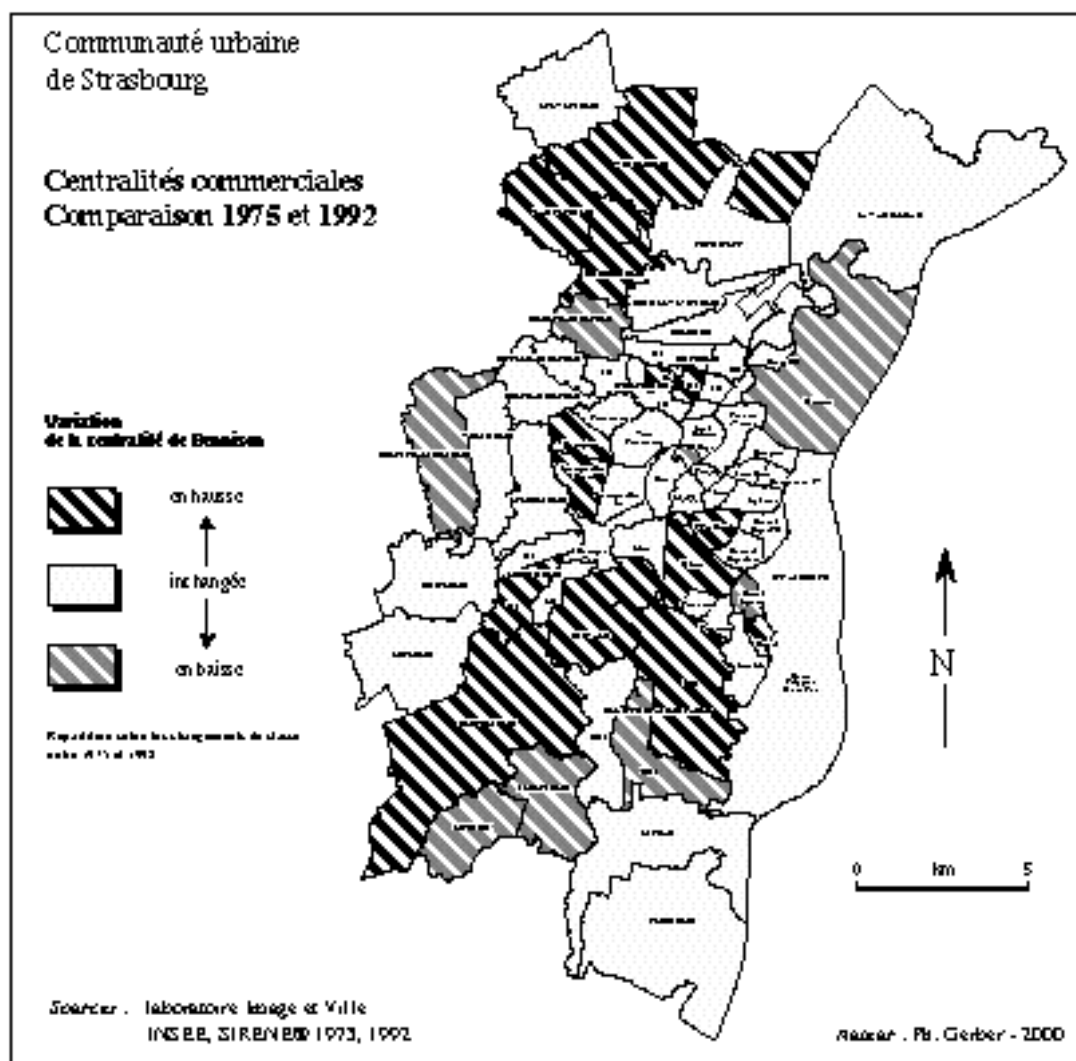
Des disparités s'opèrent : les quartiers péricentraux deviennent plus ou moins sous-équipés, aux dépens d'une proche périphérie urbaine qui comble son léger retard et d'un hypercentre toujours dominant. Certaines communes, proches du centre de la capitale alsacienne, comme Schiltigheim, Bischheim ou Illkirch, profitent de ce contexte et augmentent leurs potentialités, tandis que les communes périphériques de la "deuxième couronne" essaient péniblement de combler leur déficit de confort d'appareillage grâce, entre autres, à l'installation de certaines grandes surfaces commerciales. Ainsi, Mundolsheim, Geispolsheim et les communes limitrophes rattrapent leur manque par l'implantation d'hypermarchés et de magasins spécialisés. Signalons toutefois le cas particulier de Lipsheim qui, en 1975, dispose d'un indice de BENNISON élevé (1,91) alors que celui de DAVIES atteint péniblement 0,42 ; un cas similaire en 1982 est celui de Fegersheim puisque l'indice pondéré par la population arrive à plus de 2 points contre seulement 1,27 pour l'indice de DAVIES, pour redescendre à nouveau en 1992. Ces différences sensibles entre les indices montrent le poids que peut jouer la population dans la répartition de l'appareillage urbain : les communes les moins peuplées et éloignées du centre de Strasbourg, comme Eckwersheim (771 habitants en 1975), Oberschaeffolsheim (1 059 à la même date) ou Lipsheim (1 437 habitants) bénéficient d'un équipement relativement suffisant par rapport à leur population en 1975, avec un nombre convenable de boulangeries, de supérettes indépendantes, de boucheries, c'est-à-dire un commerce d'approvisionnement quotidien. L'éloignement relatif de la capitale alsacienne et l'absence provisoire d'hypermarchés ne sont pas des facteurs innocents de la présence de ces appareillages. Car dès la fin des années 70 s'installent les géants de la distribution ; les petits magasins se retrouvent dans une situation précaire, face à une concurrence devenue déloyale. Ainsi, dans les années 90, au sud de Strasbourg, après l'installation d'un hypermarché à Geispolsheim, cette petite ville se développe aux dépens de ses communes limitrophes et des petits commerces préexistants.

Restent les jeunes cités de logements populaires dont le déficit chronique est affligeant : Hautepierre ne se hisse qu'à un taux de 0,48 en 1992, bien que l'on remarque la présence d'un hypermarché<sup>1</sup> ; de même, l'Elsau n'atteint que 0,25 à la même période, et Neuhof dépasse ce nombre, avec un indice à 0,43 alors que la cité Nucléaire de Cronenbourg progresse légèrement de 0,15 à 0,24, score ridicule s'il en est. Certains grands ensembles connaissent même une récession, comme la Canardière qui passe de 0,21 à 0,15. Le manque d'équipements, souvent décrié dans les colonnes des journaux, n'est pas un leurre, surtout par rapport à l'importance numérique de la population résidante. Cet état se reflète en effet dans de nombreuses villes françaises, comme l'indique une étude de la Direction générale de la consommation et de la répression des fraudes, effectuée en 1992 : « *sur les quartiers difficiles, seulement 1,4% du parc*

<sup>1</sup> Notons à ce propos que les indices évoqués ne tiennent pas compte de la surface commerciale proposée aux consommateurs, faussant par là partiellement l'analyse de l'offre de l'appareillage urbain. Il aurait été intéressant d'en développer un ; mais les données n'étaient pas disponibles.

français des supermarchés et 2% de l'ensemble des hypermarchés de France sont localisés dans ces zones. D'autre part, les mini-centres commerciaux et les commerces de proximité de ces cités, ouverts avec la création d'un ensemble de logements sociaux, ferment progressivement laissant place à des locaux abandonnés.»<sup>1</sup> Pour en revenir au cas strasbourgeois, les seuils de centralité ne varient guère dans le sens négatif entre 1975 et 1992. Le schéma économique de la théorie des lieux centraux est relativement bien respecté. Seuls quelques quartiers, représentés dans la figure 3.10, connaissent des changements.

Figure 3.10. - Les grands changements de centralités entre 1975 et 1992



Le confort d'appareillage tend à augmenter dans les communes périphériques. Ce mouvement positif profite essentiellement à Geispolsheim, Lingolsheim 3, Illkirch 2 et Ostwald pour la partie sud, et à Mundolsheim, Lampertheim et Vendenheim pour le secteur nord. Certains quartiers de Strasbourg bénéficient également de l'augmentation de l'appareillage comme HautePierre et Koenigshoffen Ouest, ainsi que la Meinau, les quartiers Place de l'Etoile et Neuhof, enfin les zones nord de Schiltigheim. La plupart de ces secteurs ont vu l'implantation de zones commerciales et/ou de services : l'hypermarché Cora et une zone commerciale dans le

<sup>1</sup> EUROSTAF (1995, p. 6). Ils rajoutent que les hard-discounters, depuis le début des années 90, auraient tendance à pallier ces insuffisances, correspondant de plus à une fourchette de prix adaptée à la clientèle potentielle.

nord de la C.U.S., le Centre administratif au niveau de la Place de l'Etoile, etc. Par contre, d'autres quartiers, moins nombreux, passent à une classe inférieure : il s'agit de la Robertsau, Oberschaeffolsheim et Niederhausbergen à l'ouest, Illkirch 3, Fegersheim et Lipsheim dans la partie septentrionale. Deux quartiers de Strasbourg sont également touchés : Neuhof Liautey et la Place de Haguenau, quartier péricentral.

Mais que ce soit Cronembourg, la Canardière, la Cité de l'Ill ou l'Elsau, les grands ensembles conservent leurs handicaps durant toutes ces années tandis que le centre-ville maintient une suprématie évidente de sa centralité. Ainsi, durant les années 70, date à laquelle s'installent les premiers hypermarchés périphériques, le centre de Strasbourg garde son attraction grâce à « *la qualité du commerce indépendant qui n'a cessé de se moderniser au cours des dernières années, le choix et la variété des magasins en augmentation depuis quelque temps, et le regroupement de ces magasins sur un petit secteur* »<sup>1</sup>. Une centralité nette, accompagnée cependant d'une multipolarisation spatiale localisée en quelques points limités, se développe grâce à un urbanisme commercial volontairement périphérique destiné à compenser la supériorité centrale dans les années 70-80. La Krutenau conserve une centralité relativement conséquente, de même que les quartiers de la gare. Par contre, les autres quartiers péricentraux comme l'Orangerie ou l'Esplanade stagnent dans un certain sous-équipement, subissant l'influence du centre "trop ? proche".

Malgré la dynamique de multipolarisation de l'appareillage urbain, nous remarquons encore, en 1992, un centre privilégié, et des quartiers périphériques qui ne connaissent de développement qu'à travers les hypermarchés et leurs galeries commerciales adjacentes. L'hypothèse concernant **un appareillage des quartiers centraux supérieur à celui de la périphérie de Strasbourg et de la C.U.S., est vérifiée**<sup>2</sup>. Ces évolutions générales ne doivent cependant pas cacher les disparités qualitatives qui alimentent les changements quantitatifs eux-mêmes.

### 3.2.3.2. Vers une catégorisation qualitative de l'appareillage

Les observations menées jusqu'ici restent très, peut-être trop, générales et ne favorisent pas une vision fine, structurée et surtout qualitative des équipements considérés. Certes, les indices utilisés ont permis d'obtenir une image d'ensemble de l'appareillage de la capitale alsacienne et de son agglomération environnante ; cependant, ils ne permettent pas d'avoir une vision spécifique et distincte quant aux différentes catégories d'appareillage utilisées. Les services divers, répertoriés dans le tableau 3.2, peuvent-ils faire l'objet d'un autre regroupement ? Les services à la personne sont-ils correctement assemblés ? Existe-t-il des évolutions différentes selon les groupes de commerces ou de service ? Comment envisager "décortiquer" toutes ces variables sans pour autant sombrer dans une litanie de chiffres et de conclusions superficielles ? Il est possible de multiplier les méthodes mais les analyses factorielles — dans notre cas des analyses en composantes principales — présentent cette fois l'avantage d'être comparables dans le temps. De plus, elles permettent une structuration relativement "objective" des variables utilisées grâce à l'analyse des nuages de points des variables. Nous ne tenons pas à détailler strictement ces analyses mais uniquement à exploiter les cas particuliers de répartitions autant

<sup>1</sup> L.S.A. (1997, n° 649-650, p. 120).

<sup>2</sup> Il conviendrait, pour être complet, de pratiquer d'autres mesures de la centralité à des dates ultérieures. Mais le problème de la comparaison, déjà évoqué, réapparaît. Cependant, il sera possible, par la suite, d'aborder des données plus récentes grâce à des analyses plus thématiques.

spatiale que thématique. En fonction des remarques tirées de ces analyses, il conviendra de se plonger par la suite dans une structuration plus précise des variables, afin d'en tirer certaines qui soient révélatrices de l'évolution du confort d'appareillage.

### 3.2.3.2.1. Structuration par analyses factorielles

Les nombreuses informations, découlant des fichiers SIRENE®, transformées en variables exploitables quantitativement, permettent un examen plus précis qu'une accumulation de variables débouchant sur le calcul d'indices de centralité ou de rareté. Ce besoin semble pouvoir être satisfait grâce à un traitement de données à l'aide d'analyses factorielles. Les données initiales, tirées des 67 variables du tableau 3.2, forment une matrice dont les lignes sont les 65 quartiers et communes de la C.U.S. (individus) ; les 67 données forment les colonnes. Cette matrice de départ a été transformée en rapportant simplement les données à la population du quartier, rapprochant ainsi ce rapport des indices de centralités calculés antérieurement. Certaines variables, après plusieurs tests, ont été ôtées des analyses<sup>1</sup> : nous en obtenons 64, une de moins que le nombre d'unités spatiales. Les fruits de cette exploitation<sup>2</sup> donnent des résultats mitigés tant au niveau des facteurs que des classifications.

Quelle que soit l'année<sup>3</sup>, le premier facteur (figure 3.11.A et B), où se concentre la majeure partie du pouvoir explicatif, incorpore en son sein tous les commerces et services dits "rares", c'est-à-dire à fréquence d'utilisation faible, voire même certains autres types de services ; les scores caractérisant cette composante se situent exclusivement au niveau des quartiers hypercentraux. Cette "concentration réelle" de centralité peut fausser la finesse de la structuration des données.

En effet, le pouvoir explicatif, très fort de la part de variance expliquée, se perd par rapport au nombre conséquent d'établissements du centre-ville qui rassemble aussi bien les cabinets de médecins que les réparations du cuir ou les commerces détaillés de l'habillement : pas moins de 22 variables forment les saturations positives de la première composante en 1992. Nous retiendrons cependant que **les variables ayant le plus fort pouvoir explicatif pour les quartiers centraux**, selon les scores factoriels, sont les horlogeries et bijouteries, les magasins de la maroquinerie et de la chaussure, les pâtisseries (à ne pas confondre avec les boulangeries pâtisseries, bien séparées du premier facteur), les agences immobilières, en un mot **ce qui est en relation avec les services de la personne, ses loisirs et, dans une moindre mesure, l'équipement de la maison**. Par contre, les points bancaires ne rejoignent ce lot qu'en 1992. Ces résultats montrent une évidente spécialisation de l'espace, comme en témoigne la carte comparative des scores factoriels des deux premiers facteurs de 1975 et 1992 (figure 3.11.A et B).

---

<sup>1</sup> Les variables non prises en compte en 1982 et 1992, après observation de leur communauté respective, sont les coopératives alimentaires (n°10 de la liste des 67 premières variables, cf. annexe 3.1.E), les cafés-tabacs (n°21) ; les variables n°58 et 59 ont été rassemblées en une seule pour former les établissements scolaires spécialisés. Par contre, en 1975, les variables des supermarchés, supérettes et hypermarchés (n°3, 4 et 5) ont été supprimées pour cause de "non-présence" à cette date, de même que les établissements spécialisés pour l'enfance et pour adulte (n°58 et 59) et l'enseignement général secondaire privé (n°48). Nous aurons donc en 1975 seulement 57 variables contre les 64 variables communes annoncées en 1982 et 1992.

<sup>2</sup> Présentés en annexes 3.2.A, B et C pour les dates de 1975, 1982 et 1992.

<sup>3</sup> Entre 35 et 50% de la variance expliquée, après rotation Varimax.

# Figures 3.11.A et B

## Communauté Urbaine de Strasbourg

### Appareillage urbain et analyses factorielles

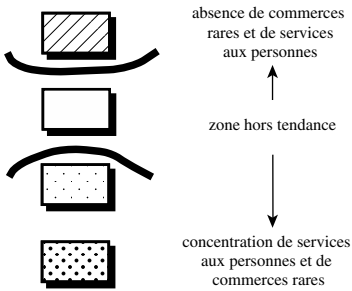
#### Composante 1

A. Etat 1975

#### Principales saturations 1975

Comm détail indép alim gale	0.545
Laverie, blanchiss, teintur	0.587
Studios photographie	0.587
Comm tabac	0.596
Cabinets à médecins	0.619
Réparations montres horlogerie	0.621
Pharmacies	0.636
Comm droguerie	0.694
hôtels	0.718
Comm matériel électrique	0.722
Restau cafés-restau sans hébergement	0.725
Comm détail de produits laitiers	0.725
Débit boissons (sans spectacles)	0.745
Cabinets auxiliaires médicaux	0.761
Comm fleurs	0.764
Comm art sport	0.779
Comm chaussure	0.809
Salons de coiffure	0.815
Comm textile maison	0.854
Comm du meuble	0.866
Agences immobilières	0.873
Autres Ensgnts et Ensgnt supérieur (privés)	0.873
Cabinets dentaires	0.874
Comm détail confiserie et alim divers	0.886
Pâtisserie	0.887
Esthétique corporelle	0.890
Services perso divers	0.906
Comm horlogerie-bijouterie	0.922
Comm papeterie	0.924
Autres Comm équip foyer	0.932
Comm détail habit	0.935
Comm maroquinerie voyage	0.936
Comm artiel médicaux prod de beauté	0.944

#### Scores factoriels

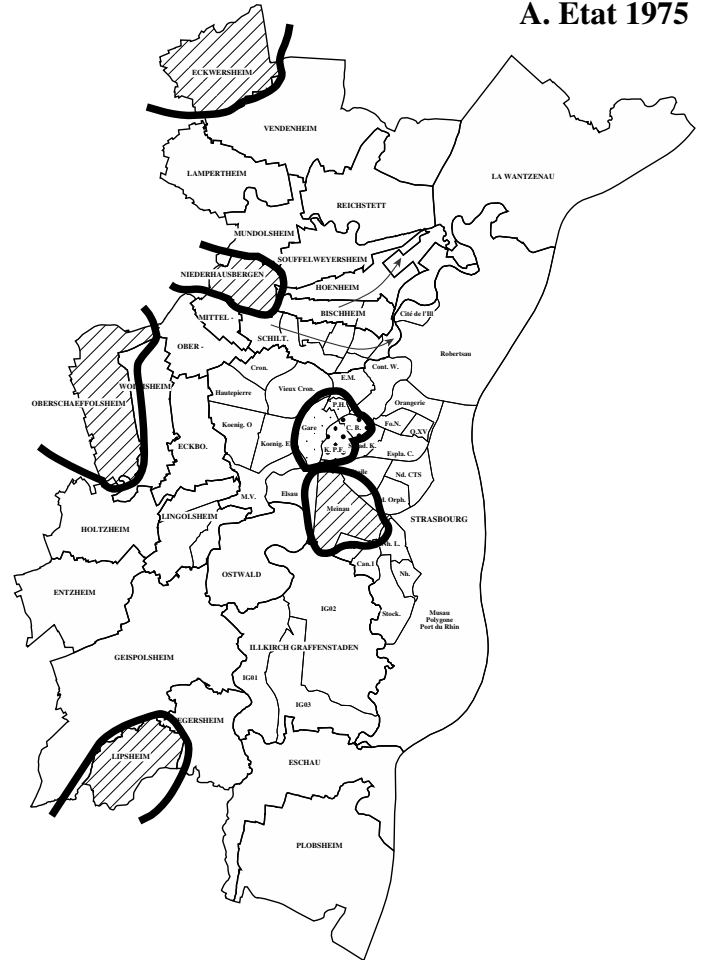


Structuration selon les écarts-types

#### Principales saturations 1992

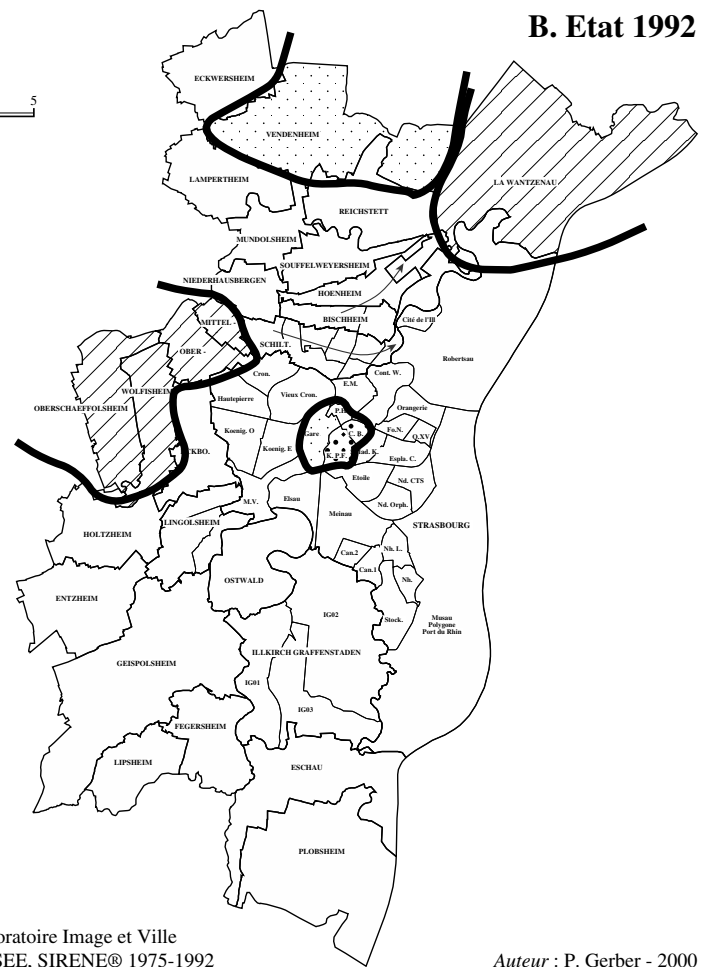
Comm. dét. quincail et appareils ménagers	0.509
hôtels (nb)	0.521
débit boissons avec spectacle	0.543
boulangerie/pâtisserie	0.536
Enseignement privé supérieur	0.545
médecins spécialistes et généralis	0.579
Agences immobilières	0.597
café+activités	0.607
pts bancaires	0.613
lycée	0.623
Comm. dét. articles sport et campement	0.633
Comm. dét. tabac	0.647
chirurgien dent	0.669
Comm. dét. matériel électrique	0.676
Salons de coiffure	0.683
collège	0.696
pharmacie	0.727
Réparations chaussures et cuir	0.728
Esthétique corporelle	0.733
confiserie	0.785
poissonneries	0.786
Débit boisson	0.830
Comm. dét. des textiles pour la maison	0.850
Comm. dét. art. médicaux...	0.855
cafés-restaurants	0.869
Comm. dét. papeterie, articles bureau, livres	0.870
Comm. maroquinerie et articles de voyage	0.874
pâtisserie	0.890
Comm. dét. de l'habillement	0.929
Comm. dét. de la chaussure	0.930
Autres comm dét. équipt foyer	0.946
Comm. dét. horlogerie-bijouterie	0.965

Méthode : analyse en composantes principales



0 km 5

B. Etat 1992



Sources : laboratoire Image et Ville  
INSEE, SIRENE® 1975-1992

Auteur : P. Gerber - 2000

En réalité, aucun quartier n'est réellement concerné par une absence forte de commerces et services ; seuls des scores moyens (entre -0,5 et -1,5 écart-type) témoignent, pour quelques communes périphériques, d'un manque d'équipements compensé par la proximité et la richesse de l'appareillage du centre-ville. Ces facteurs unipolaires rendent principalement compte de la prépondérance des activités du centre-ville en général, et de l'hypercentre en particulier, qui concentrent les commerces et services de la personne<sup>1</sup>. Nous avons donc un début de gentrification qui coïncide avec une forte concentration de l'appareillage urbain caractérisé notamment par les services à la personne.

La répartition des divers équipements varie cependant selon les années. En effet, en 1992, une spécialisation entre les quartiers s'effectue, comme nous le constatons, dès la deuxième composante, sur la carte (figure 3.12) des scores<sup>2</sup>. Toutefois, notons que les deux quartiers hypercentraux Cathédrale-Brogie et Kléber-Petite France ne présentent pas les mêmes scores. Ainsi, la Cathédrale fait figure d'exception : ce quartier se caractérise plutôt par une absence de services aux personnes, comme la majeure partie des communes périphériques, mis à part la Wantzenau et Oberhausbergen. La concentration de services aux personnes reste nette vers les quartiers bourgeois de l'Orangerie et des Contades, ainsi qu'en direction de l'ouest, vers Cronembourg et Koenigshoffen.

Reste une couronne intermédiaire, située entre la ville de Strasbourg et ses lointaines communes périphériques, qui va de Reischtett, Hoenheim et Bischheim au nord, à Wolfisheim et Eckbolsheim à l'ouest, Ostwald et Illkirch au sud, de même que la Musau et la Robertsau du côté du Rhin. Cette ellipse intermédiaire atteste d'une multipolarisation vis-à-vis de certains équipements spécifiquement liés à la personne, où des sortes de "relais" sont assurés pour la périphérie grâce à la Wantzenau ou Oberhausbergen, alors que le centre-ville concentre indéniablement la majeure partie de ce type d'appareillage, excepté au niveau du quartier Cathédrale.

La dichotomie des deux quartiers hypercentraux se retrouve jusque dans les classifications hiérarchiques ascendantes, quelle qu'en soit l'année<sup>3</sup>. Afin de comparer facilement les trois recensements, ce qui permettra de résumer les derniers facteurs — non pris en considération dans notre commentaire car leur pouvoir explicatif reste trop faible par rapport aux deux premiers —, nous optons, après différents tests, pour le choix d'un même nombre de classes, en l'occurrence sept.

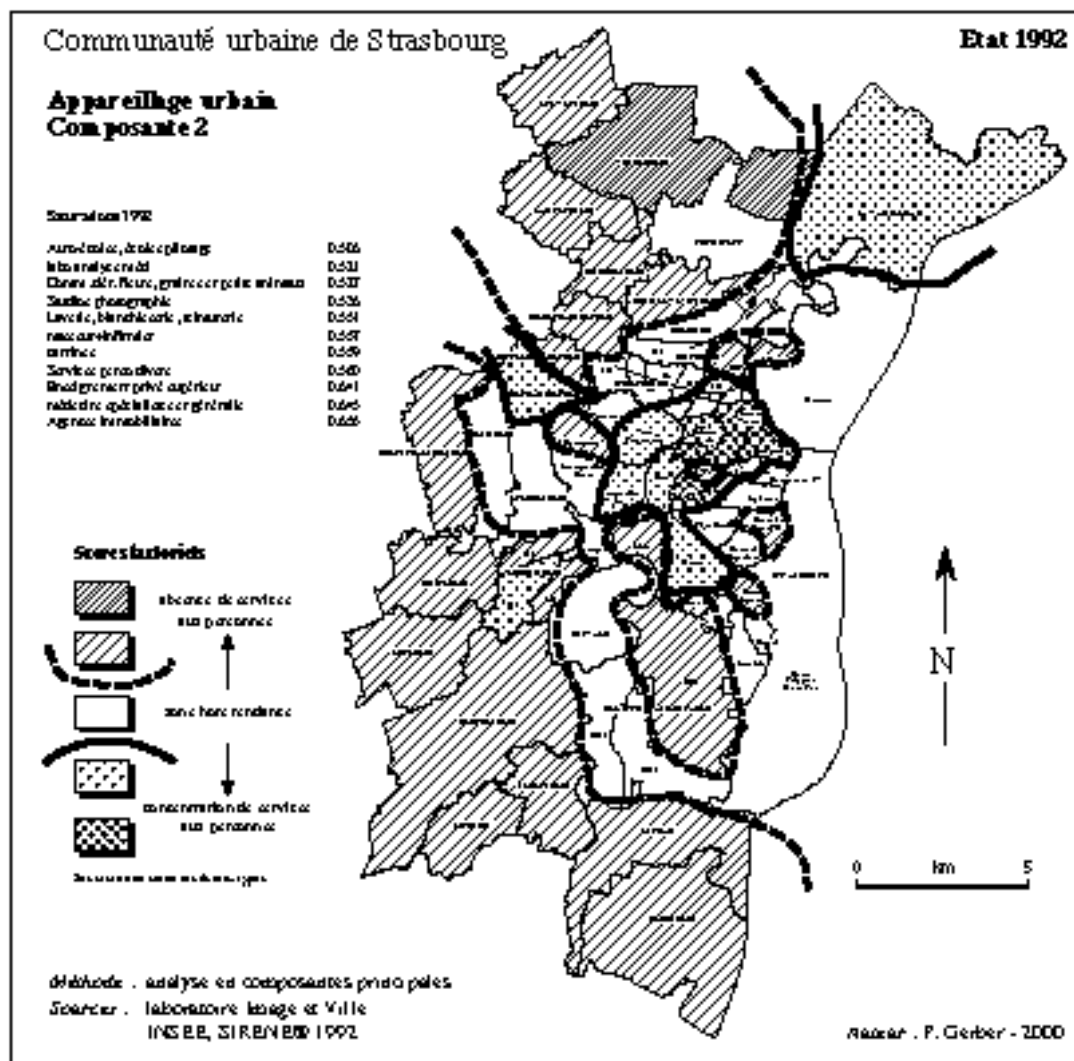
---

<sup>1</sup> Parallèlement, à travers l'emplacement de nombreux équipements, un examen de la ségrégation sociale suggère que, à l'instar du centre de Strasbourg, toutes proportions gardées, le centre parisien offre un éventail très large de possibilités d'appareillage tout en concentrant une population aisée, leur donnant « *une commodité d'accès aux services [...] et donc des occasions multipliées d'utiliser les ressources de ces quartiers à des heures où la masse des consommateurs venant de tous les points de la zone d'attraction n'en rend pas la fréquentation plus fatigante* ». PINÇON-CHARLOT M. (1986, dir., pp. 46-47).

<sup>2</sup> La carte des scores de 1982 ou 1975 n'apporte pas d'informations supplémentaires quant à leur répartition spatiale. Par contre, nous pouvons nous référer aux annexes 3.2.A, B et C pour visualiser les saturations de 1975 et 1982 et saisir les différents regroupements de variables selon les années. De plus, nous présentons les classifications par la suite ; elles "résumant" les informations principales.

<sup>3</sup> Cette distinction apparaît dès la répartition en six classes.

Figure 3.12. - Appareillage urbain du facteur 2 en 1992



Toutes les cartes suivantes répertorient l'organisation de l'appareillage urbain à chaque date (figures 3.13, 3.14 et 3.15) grâce aux classifications, présentent *a priori* une certaine confusion dans les réunions et autres assemblages de commerces et services de la C.U.S., notamment par rapport à sa périphérie. En prenant l'exemple de 1975 (figure 3.13), nous voyons Entzheim qui s'isole (phénomène que l'on remarque à nouveau en 1982) de l'ensemble périphérique, du fait de l'implantation de l'aéroport — présence de trois cantines et un hôtel pour un village de plus de 2 000 habitants.

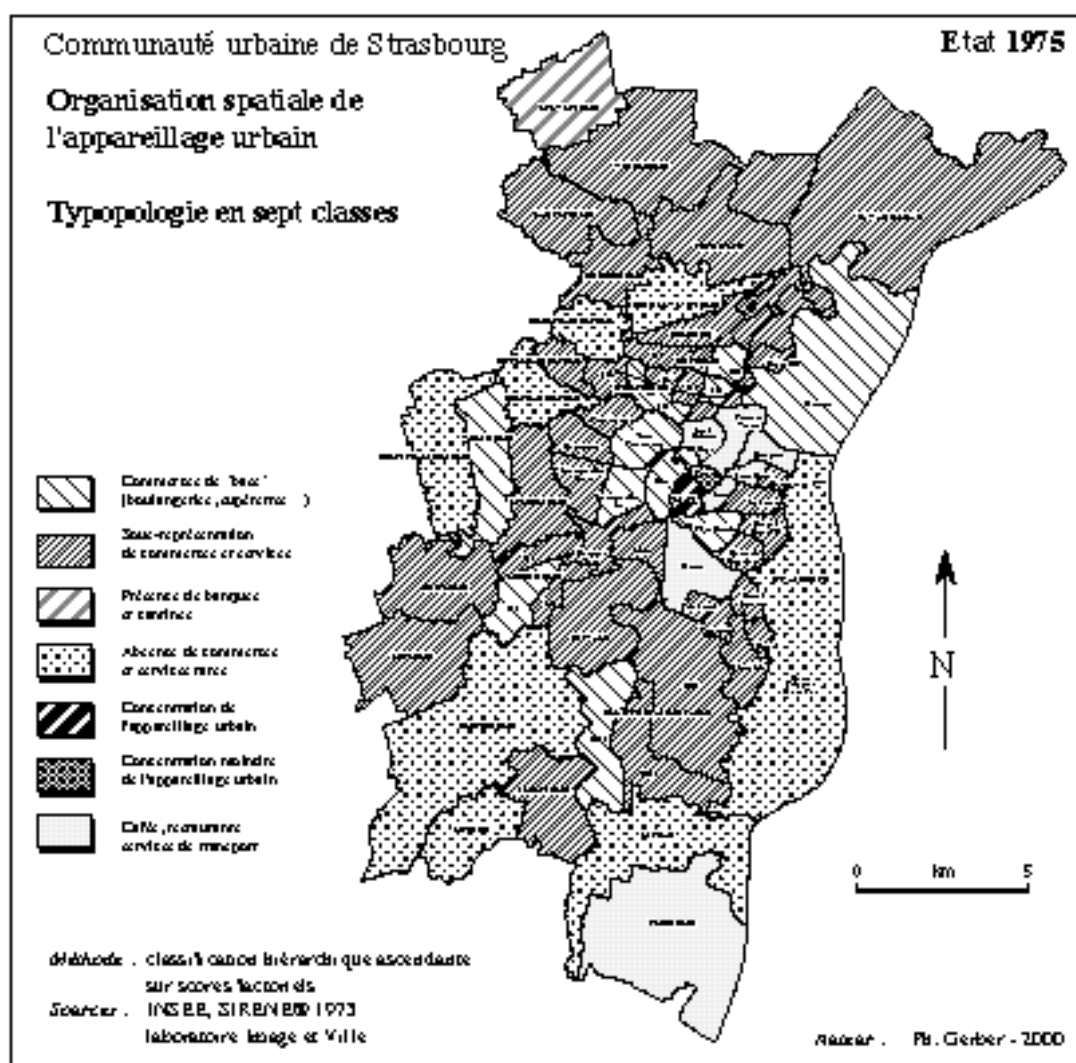
Un autre cas isolé, celui de Plobsheim, présente un profil semblable à celui des quartiers centraux tels la Krutenau, l'Orangerie ou les Contades. Cette commune péri-urbaine dispose de sept restaurants et deux débits de boissons pour 8 500 habitants environ, sans compter les neuf magasins de réparation automobile, ces services rapprochant la commune des quartiers péri-centraux. Les autres secteurs périphériques se caractérisent :

- soit par une sous-représentation de commerces et services, comme toute la moitié nord de la zone d'étude ou comme les quartiers jouxtant le centre-ville avec une grande partie du Neudorf, le Neuhof et la Canardière, tout le secteur ouest des cités (HautePierre et



- Cronenbourg) jusqu'à Eckbolsheim, Ostwald et Illkirch, Fegersheim. Certains quartiers péricentraux sont également concernés tels l'Esplanade ou le quartier des XV ;
- soit par un faible nombre d'établissements à fréquence plus occasionnelle tels que les médecins, salons de coiffure... Eschau, Geispolsheim et Lipsheim au sud entrent dans cette catégorie, ainsi que plusieurs communes de l'est et du nord.

Figure 3.13. - Organisation de l'appareillage urbain. Typologie en 7 classes - 1975

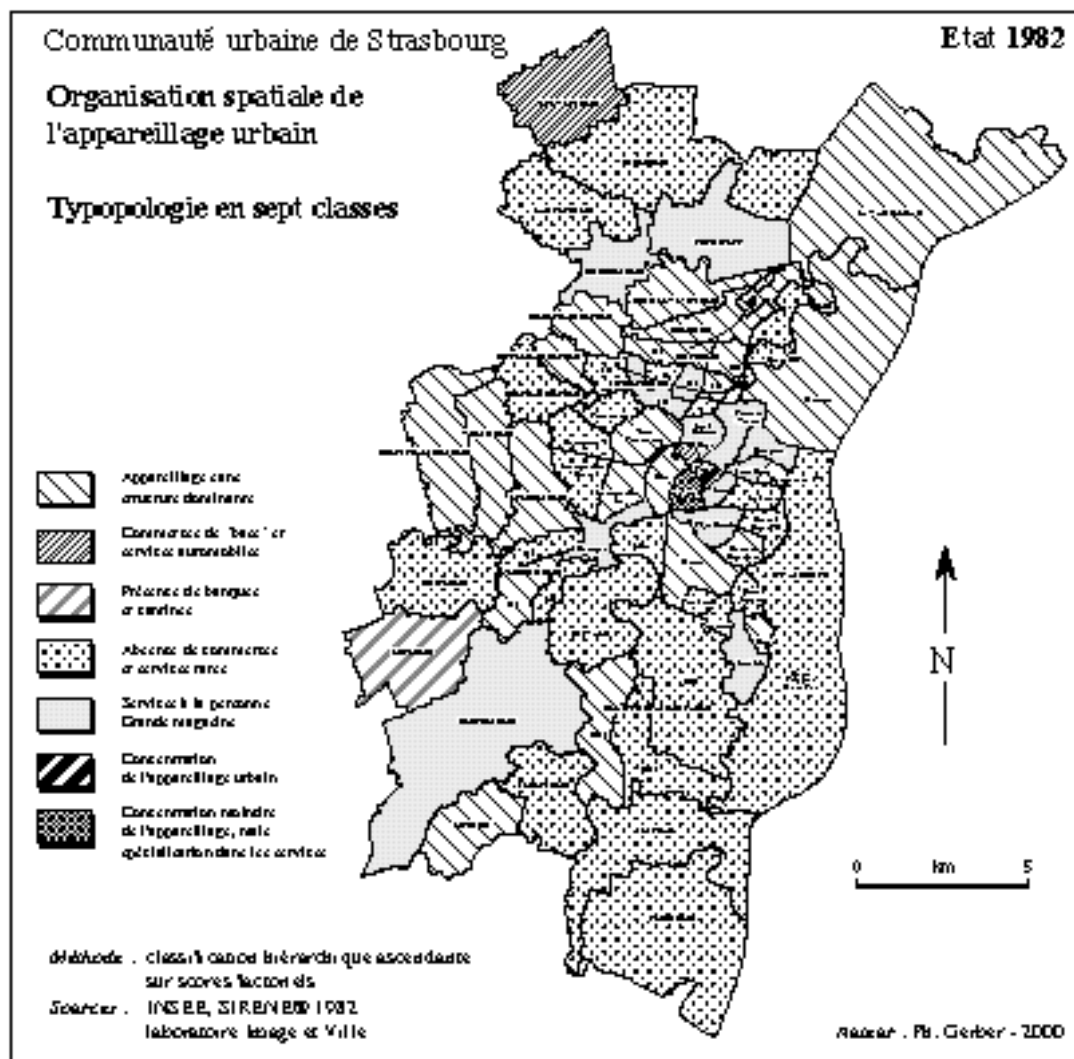


Les deux quartiers hypercentraux concentrent bien entendu la majorité de l'appareillage et restent distincts des autres classes. Les différences entre les deux tiennent en peu de choses : la zone Cathédrale-Brogie concentre une plus grande diversité d'appareillage, qu'il s'agisse de l'appareillage de situation comme les bijouteries... comme de l'appareillage de site avec les quincailleries, supérettes et autres banques. Toutefois, la différenciation reste difficile à cerner car elle ne semble pas nettement tranchée ; d'ailleurs la séparation au niveau de la classification ascendante n'est apparue qu'avec la répartition en six classes.

Le cas semble plus tranché dans les années suivantes : la séparation s'effectue dès la division en cinq classes distinctes (annexe 3.2.B.2). En effet, une légère spécialisation se révèle au niveau du quartier Kléber puisque les services à la personne ressortent davantage en 1982 et en 1992

que dans le recensement précédent. La “hiérarchie” spatiale reste néanmoins intacte, avec une domination du quartier Cathédrale. Par contre, en 1982 (figure 3.14), nombre de secteurs péricentraux ne sont que le reflet d’une typologie qui se retrouve, thématiquement, dans les autres communes périphériques.

Figure 3.14. – Organisation spatiale de l’appareillage urbain. Typologie en 7 classes - 1982

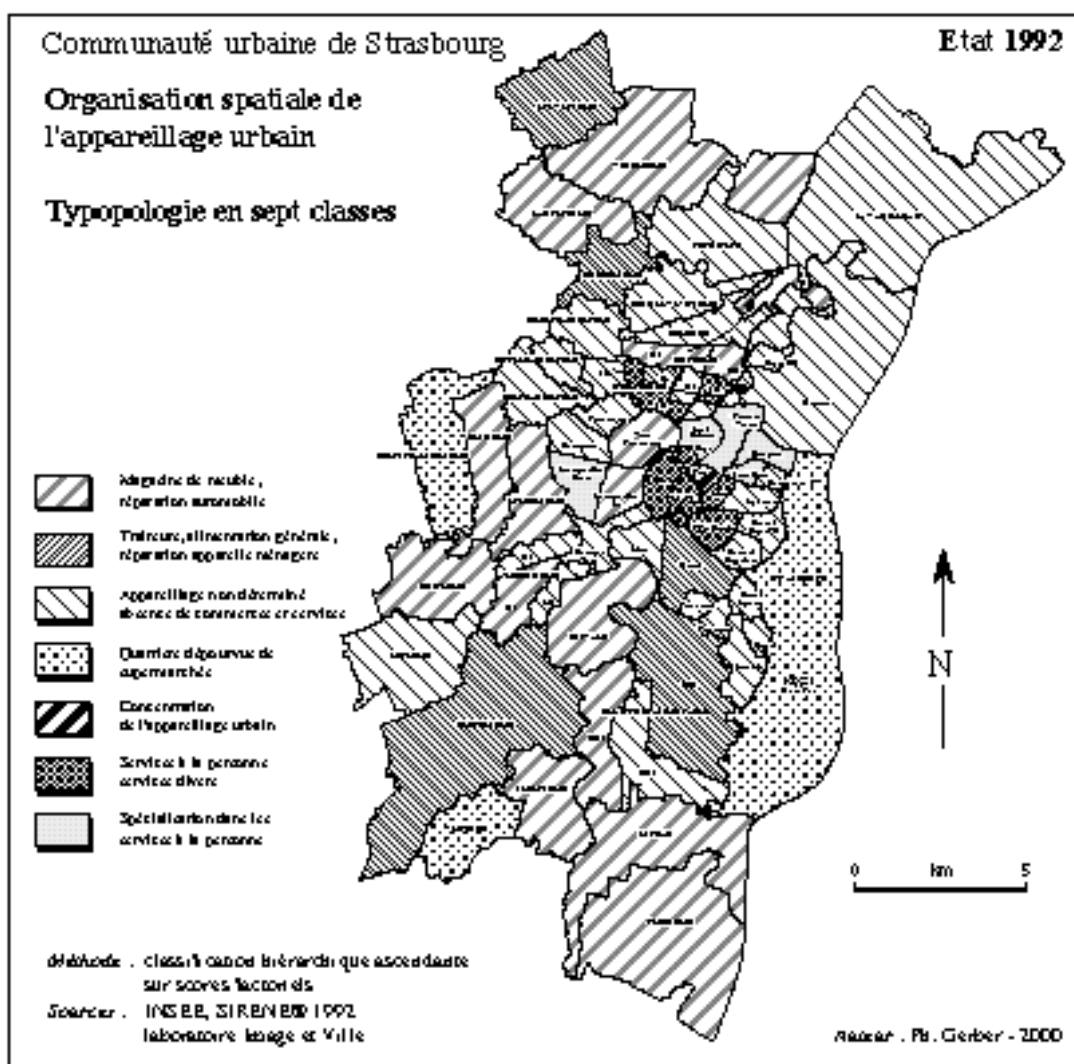


L’implantation des hypermarchés et autres galeries commerciales ne demeure pas étrangère au phénomène de développement de services en périphérie urbaine : ainsi Geispolsheim, Schiltigheim, Mundolsheim et Reischttet en profitent pour développer leur achalandage. D’autres quartiers se distinguent dans la même catégorie comme le Stockfeld, la Place de l’Etoile et la Montagne Verte ou les quartiers centraux de l’Orangerie, des Contades, de la Krutenau et de l’Ecole Militaire. Un autre petit quartier péricentral, au niveau de la Place de Haguenau, concentre des services automobiles, de même que Eckwersheim. Restent néanmoins plusieurs secteurs sous-équipés, notamment les cités de logements populaires et plusieurs communes périphériques comme Lampertheim ou Plobsheim... Une autre classe ressort sans structure d’appareillage dominante, montrant en réalité, au cours des années 80, le début d’une restructuration des aires urbaines : après la péri-urbanisation des années 60 et 70 et le sous-équipement patent, vient le développement plus ou moins désordonné de certains types d’appareillage, équipement péri-urbain qui laisse encore la primauté au cœur urbain. Cette

relative anarchie spatiale et thématique se ressent essentiellement en 1982 ; ceci n'est pas sans rappeler l'évolution du confort résidentiel.

La légende de la dernière carte (figure 3.15) révèle encore une certaine confusion thématique en 1992. Une classe se disperse sur une grande partie de quartiers et communes qui ne disposeraient pas de structure d'appareillage apparente : des quartiers aussi différents que l'Esplanade, le Neuhof ou Cronembourg se rassemblent, de même que Entzheim, qui rejoint maintenant d'autres communes comme La Wantzenau, Reischtett ou Bischheim.

Figure 3.15. - Organisation de l'appareillage urbain. Typologie en 7 classes - 1992



Le quartier Cathédrale domine encore de par sa centralité. Mais d'autres quartiers péricentraux ressortent : la Krutenau, la Gare ou la place de l'Etoile, se retrouvent dans la même classe que le quartier Kléber ; le centre de Schiltigheim est également concerné. Certains secteurs périphériques se spécialisent ou renforcent leurs spécificités comme Geispolsheim, Illkirch et Eckwersheim.

Une classe spécifique méritant notre attention est celle dont les unités spatiales ne disposent pas de supermarchés. Autant dans les années 70, ils existaient rares voire inexistants, autant le supermarché possède aujourd'hui un pouvoir structurant fort, au point que son absence relève

un manque de confort d'appareillage évident. Ainsi, Oberschaeffolsheim, Lipsheim et le quartier de la Musau n'en disposent pas en 1992. Certes, d'autres communes comme Plobsheim ou Holtzheim en sont également dépourvues mais cette spécificité, montrant l'importance accrue des supermarchés en tant que commerces de proximité<sup>1</sup>, méritait d'être signalée.

Ainsi, ces répartitions spatiales manquent de précision au niveau de l'appareillage urbain. Bien que certains groupes soient ressortis — comme les services à la personne, les établissements nécessitant de l'espace pour des raisons de stockage comme les magasins de meubles ou pour des raisons d'accessibilité (les garages automobiles...) —, l'évolution de l'appareillage urbain demeure floue du fait d'un enchevêtrement évident des différentes politiques urbaines, commerciales, sociales et économiques. **Il en résulte une dynamique incertaine au niveau de la thématique de l'appareillage ; les processus spatiaux, quant à eux, sont dominés par une véritable multipolarisation<sup>2</sup>.**

Pour être complet dans les formes décrites jusqu'à présent, il faudrait rajouter un autre processus, celui de la spécialisation se situant notamment vers la fin des années 80 et le début des années 90. Chaque quartier dispose de son commerce alimentaire de proximité, incarné dorénavant par le supermarché. Entre-temps, certains secteurs se spécialisent, soit dans l'alimentaire, comme les zones commerciales extérieures, soit dans les services aux personnes ou dans l'équipement de la maison. Cette spécialisation est permise grâce, entre autres, au développement des moyens de locomotion, et notamment de la voiture particulière, ou à une forme de synergie, « *la majorité des entreprises préférant le regroupement à l'isolement. [...] Le fait est très sensible dans certains nouveaux sites (parcs d'affaires, technopôles, centres commerciaux réputés...) comme dans certains anciens, par exemple les quartiers bourgeois colonisés par les professions libérales, les sièges sociaux d'entreprises, le commerce de luxe* »<sup>3</sup>. L'effet de contiguïté spatiale reste important pour les établissements de "prestige" qui pratiquent un investissement au niveau du capitalisme symbolique, dans un quartier bourgeois par exemple, afin de déboucher sur un capitalisme économique<sup>4</sup>. A partir de là, il semble logique que certains quartiers de prestige symbolique, notamment centraux, bénéficient d'un choix plus important en appareillage, c'est-à-dire **mêlant et des commerces de proximité (toujours du fait de l'installation de supermarchés) et divers services et commerces de situation (pour ne pas dire de haut de gamme), assurant à leurs résidents un certain confort dans leurs pratiques de consommation et d'utilisation.**

<sup>1</sup> Une étude de l'A.D.E.U.S. et de la C.C.I. (1998) estime en effet que le supermarché (au nombre de 71 à la même date) joue le rôle de la petite supérette de quartier qui existait encore il y a une dizaine ou une vingtaine d'années : « *Intégré dans le tissu urbain, ce réseau de supermarchés maille, en effet, l'ensemble de son territoire avec cependant quelques disparités plus marquées dans les quartiers d'habitat social* » (p. 13).

<sup>2</sup> Fin 1996, pour corroborer le phénomène de multipolarisation, on peut noter que la C.U.S. Nord dispose de 173 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, la C.U.S. Sud de 132 000 m<sup>2</sup> ; Strasbourg occupe encore le premier rang avec 317 000 m<sup>2</sup>, soit 12 000 m<sup>2</sup> de plus que le reste de la C.U.S. (source A.D.E.U.S. 1998).

<sup>3</sup> MERENNE-SCHOUMAKER B. (1996, p. 85).

<sup>4</sup> Cf. PINÇON M., PINÇON-CHARLOT M. (1992, p. 29 et suivantes). Certains résidents « *bourgeois* » cherchent « *une volonté de ségrégation* ». Cependant, bien que représentant ce capital symbolique, ils peuvent changer leur point de vue lorsque leur quartier est "envahi" par de nouveaux emplois, par une foule travailleuse ; ils quitteront alors ce quartier pour en trouver un autre. Sur des exemples parisiens précis, le livre retrace de manière monographique, l'histoire de l'invasion-succession de certains secteurs, dévoilant la concurrence entre les acteurs "bourgeois" et les acteurs "tertiaire supérieur".

Cette diversité apparaissait indirectement dans les constatations énoncées jusqu'ici, grâce aux indices de centralité et aux diverses analyses factorielles et classifications. Cependant, n'ayant pu dégager de groupes homogènes au niveau des variables SIRENE® par le biais de ces méthodes successives, il paraît intéressant de s'attarder maintenant sur des aspects thématiquement plus détaillés de l'appareillage, tout en n'omettant pas de pratiquer une différenciation spatiale entre certains quartiers pour essayer de bien distinguer les logiques entre centre et périphérie.

#### 3.2.3.2.2. Un examen classifié de l'appareillage

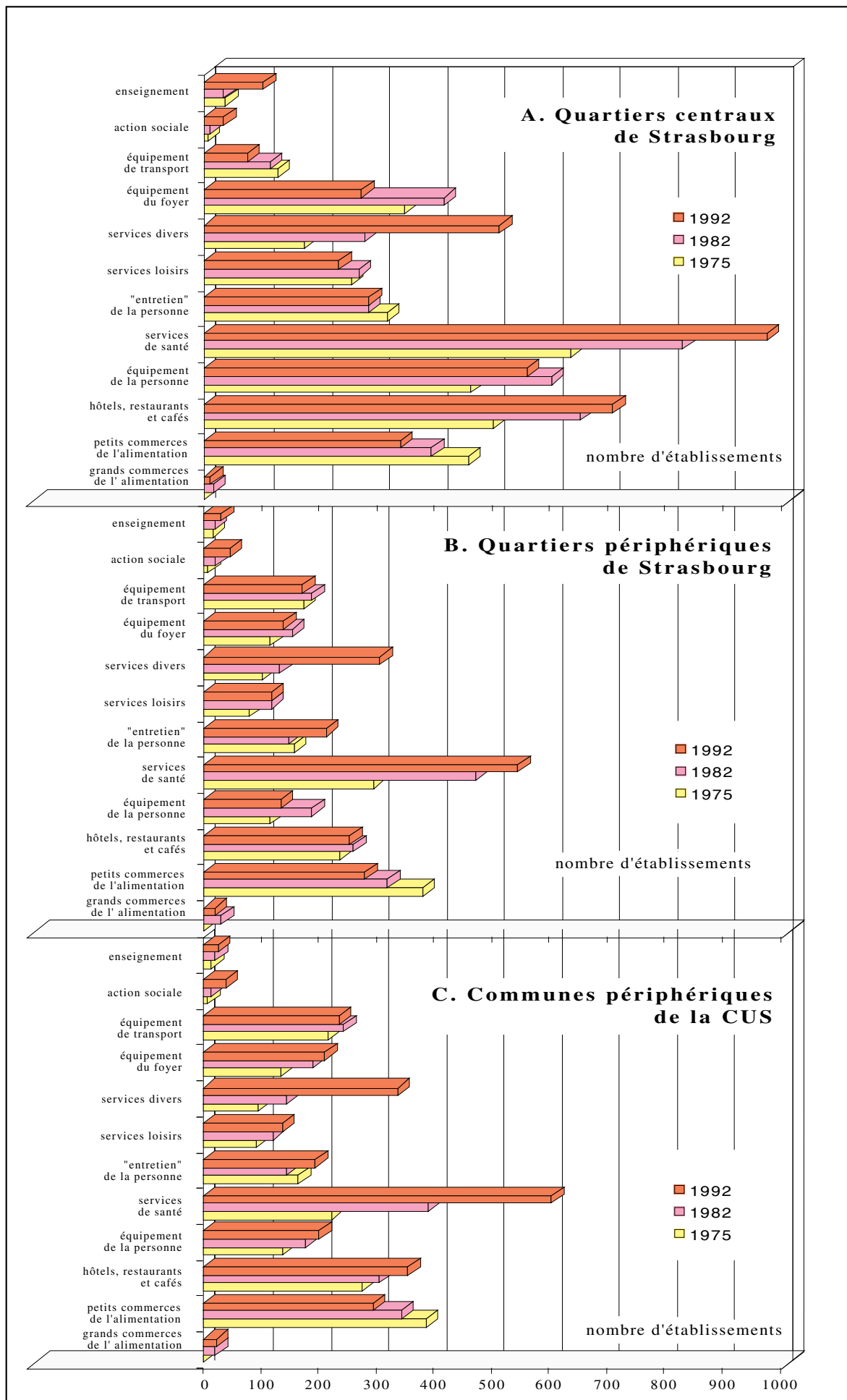
En reprenant le tableau 3.4, douze thèmes généraux se dégagent des différentes activités décrites sur le plan spatial jusqu'à présent. Dans un premier temps, la centralité quantitative permanente strasbourgeoise ne faisant plus de doute, il paraît plus intéressant de subdiviser la zone d'étude en trois parties distinctes : la zone centrale formée par les onze quartiers 5 000 I.N.S.E.E. de 1990 (cf. figure 2.1.B), les autres quartiers strasbourgeois périphériques qui, eux aussi, forment une ceinture spécifique de développement d'activités durant ces vingt dernières années, et enfin les vingt-six autres communes de la C.U.S.

En procédant à un diagramme des activités de ces trois secteurs géographiques, nous visualisons déjà des comportements différents dans l'évolution de l'appareillage urbain. Ainsi, en observant les figures 3.16.A, B et C, nous remarquons que certains équipements n'offrent pas la même dynamique comportementale selon les secteurs spatiaux.

La périphérie de la C.U.S. (figure 3.16.C) voit tous ses équipements progresser, mis à part les petits commerces de l'alimentation, secteur en chute dans toute l'agglomération. Certains établissements se multiplient rapidement comme les services de santé et les services divers, notamment les banques et les agences immobilières, quel que soit le quartier.

Par contre, au niveau des quartiers centraux de Strasbourg (figure 3.16.A), le confort d'appareillage diminue en ce qui concerne plusieurs établissements, notamment au niveau des loisirs — il s'agit essentiellement des tabacs —, des équipements du transport et du foyer. Parler de spécialisation au cours des années n'est pas fortuit : non pas que la centralité économique et spatiale du cœur urbain soit mise en doute, mais cette centralité s'explique grâce à une suprématie relative des services de santé et des hôtels-restaurants-cafés (que le jargon commercial abrège par HORECA). Ainsi, en valeur absolue, les équipements ne cessent de s'accroître, répondant en réalité à une demande elle-même grandissante ; mais cette croissance va s'effectuer au détriment de certains autres établissements, notamment dans le secteur alimentaire.

Figure 10.#A, B et C : Appareillage urbain ; nombre d'établissements par secteur géographique



En relativisant les chiffres bruts dans le tableau 3.8 (les pourcentages sont obtenus par rapport aux taux externes de chaque année), nous découvrons que la prépondérance centrale perd parfois du terrain en fonction des secteurs d'appareillage.

Tableau 3.8. - Répartition de l'appareillage urbain par secteur spatial (en %)¹ – 1975 - 1982 et 1992

Secteurs	centraux de Strasbourg			périphériques de Strasbourg			CUS hors Strasbourg		
	1975	1982	1992	1975	1982	1992	1975	1982	1992
catégories selon les années	1975	1982	1992	1975	1982	1992	1975	1982	1992
1. Total grands commerces alimentation	0	23	21	0	47	37	0	30	42
2. Total petits commerces alimentation	37	37	37	31	30	31	32	32	32
3. Total HORECA	50	54	54	23	21	19	27	25	27
4. Total équipements de la personne	65	62	63	16	19	15	19	18	22
5. Total services de santé	55	49	46	26	26	26	19	23	28
6. Total services "entretien" personne	50	49	41	25	25	31	26	25	28
7. Total services loisirs	60	53	48	19	23	24	21	24	28
8. Total services divers	47	50	44	27	24	26	26	26	29
9. Total équipements du foyer	58	55	44	19	20	22	22	25	34
10. Total équipements transport	25	21	15	33	34	36	42	45	49
11. Total action sociale	29	21	29	38	50	38	33	29	32
12. Total enseignement	55	47	65	24	26	19	21	27	16
population (rappel en %)	24	40	36	22	39	39	21	38	41

Source : I.N.S.E.E., SIRENE®

Rares sont les types d'appareillage urbain qui parviennent à se maintenir au sommet de la pyramide du centre de Strasbourg par rapport à ses quartiers périphériques. Sévère est la chute pour les équipements de transport, comme nous l'avons signalé, pour les services de santé, les équipements du foyer. Ainsi, en 1992, les quartiers centraux de Strasbourg détiennent 46% des services de santé pour 21% de la population, alors qu'en 1975 il s'agissait de 55% de services pour 24% de la population de l'agglomération. Les hôtels restaurants progressent de 4 points, pour passer de 50% en 1975 à 54% près de vingt ans après. Les équipements de la personne stagnent autour des 65% dans les quartiers centraux, de même que l'action sociale.

Notons la stabilité des petits commerces de l'alimentation durant cette période, ceci sur toute la C.U.S., et la progression nette de l'enseignement privé dans le centre-ville. Au niveau des quartiers périphériques de Strasbourg, les changements oscillent légèrement, une tendance générale n'arrivant pas à se dégager. Par contre, comme remarqué plus haut, la périphérie lointaine comble lentement son retard dans les domaines de l'équipement, de "l'entretien" de la personne, de la santé et des loisirs.

Ainsi, en 1992, comme en 1975 et 1982, les quartiers centraux ne sont pas au premier rang dans trois catégories : les grands commerces de l'alimentation, l'action sociale et les équipements de transport. Ce sont les seuls domaines dans lesquels les quartiers centraux ne parviennent pas à se hisser au sommet de la hiérarchie des centralités. Dans tous les autres, comme nous l'avons déjà remarqué, **le centre-ville de Strasbourg reste, malgré les augmentations patentes dans les quartiers périphériques, le pôle majeur des centralités d'appareillage urbain.**

¹ Tous les pourcentages des équipements sont répertoriés en annexe 3.3.A, B et C sous la forme de secteurs concentriques pour en faciliter la lisibilité.

En complément à la domination du centre-ville, il est possible de structurer l'appareillage urbain selon la distance au centre, dont la place Kléber est le point de référence central<sup>1</sup>. Bien qu'une primauté se fasse encore nettement ressentir dans le premier pas de un kilomètre, qui concentre les deux quartiers hypercentraux et la gare, une progression se remarque tant pour les hôtels par exemple que pour les horlogeries ou les maroquinerie (équipements rares), les cabinets de médecins et les auxiliaires médicaux<sup>2</sup> (figure 3.17), les fleuristes ou les commerces de l'habillement et de la chaussure. Cependant, une certaine uniformisation dans la répartition spatiale au cours des décennies s'observe dans d'autres domaines de commerces et de services.

En effet, en prenant des catégories de commerces ou de services spécifiques, une répartition plus régulière — par rapport à la distance au centre — se dégage de ces schémas descriptifs. Ainsi, bien que la domination centrale reste forte tout au long des trois décennies couvertes, en observant la répartition des médecins, le rayonnement de 5 à 9 kilomètres bénéficie d'une croissance conséquente de ce type d'équipements ; il en est d'ailleurs de même pour les auxiliaires médicaux. D'autres services partagent cet étalement urbain, comme les fleuristes, les magasins de vente et réparation automobile ou les auto-écoles. Non pas que le centre-ville perde sa suprématie, mais la demande des habitants de la périphérie s'accroît et le développement des zones commerciales, déjà signalé, répond en partie à cette requête.

En effet, selon les catégories d'équipement, le centre-ville maintient son « *avantage service* », pour reprendre l'expression de B. PREEL (1994, p. 192), mais la périphérie, partant d'un retard criant depuis de nombreuses décennies, bénéficie à partir des années 80, d'une rurbanisation croissante accompagnée d'une demande d'appareillage de plus en plus exigeante. La population augmente, la demande l'accompagne, les commerces profitent de cette opportunité pour développer leurs armes dans la (grande) distribution tandis que les services (médecins, coiffeurs...) se déploient à proximité d'une population dont les modes de vie se différencient petit à petit de la campagne pour s'associer à des modes de vie urbains.

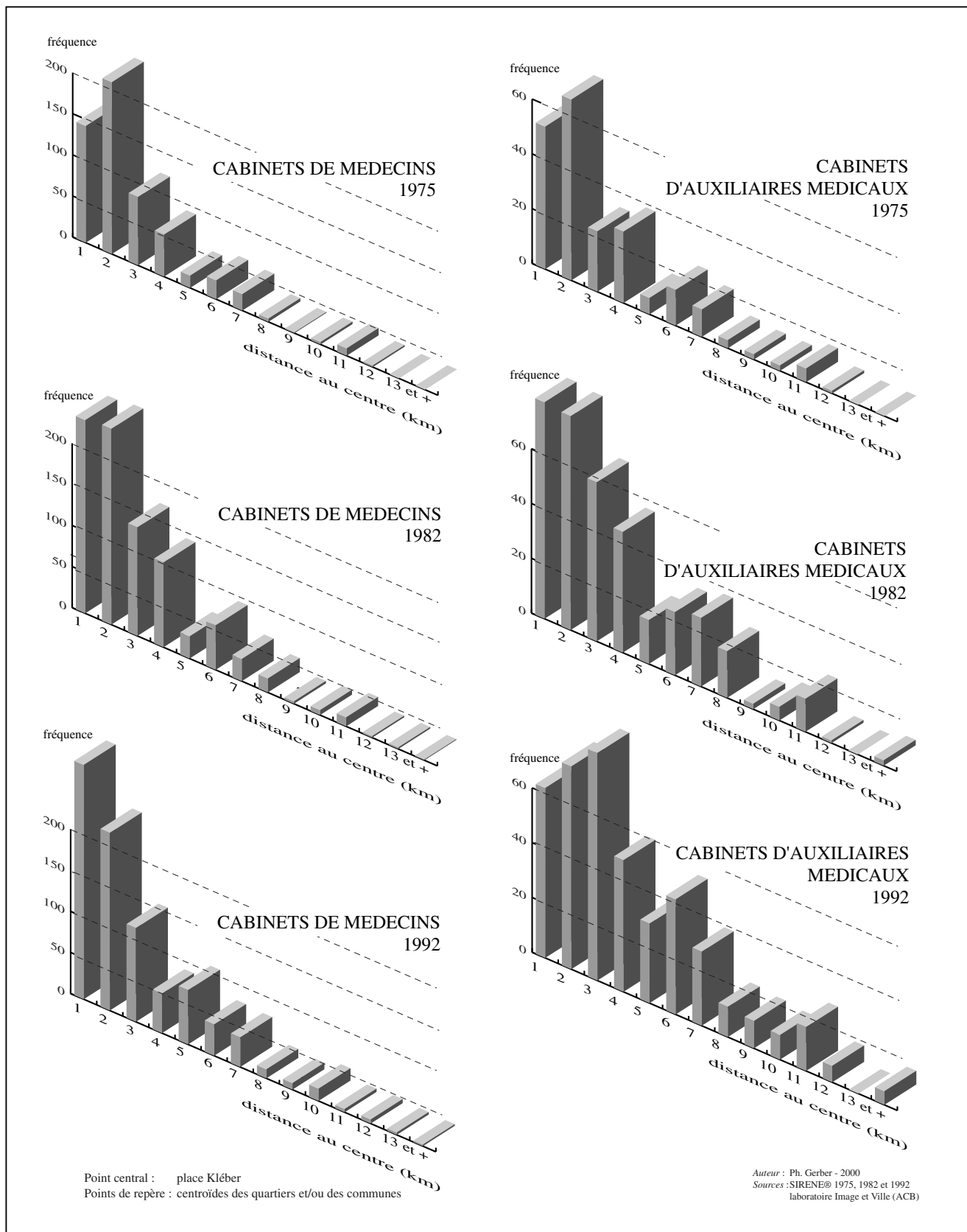
---

<sup>1</sup> Nous reprenons ainsi la même démarche que celle utilisée dans l'article de C. CAUVIN et H. REYMOND, *In* REYMOND H. (1998, dir., p. 257 et suivantes).

<sup>2</sup> Nous n'avons pas jugé utile de répertorier toutes les douze catégories d'équipements dans cette partie. Nous retrouvons en annexes 3.4 quelques graphiques de répartition de "distance au centre" de l'appareillage urbain.



Figure 3.17. - Distance au centre : exemple de la répartition des médecins et auxiliaires médicaux



\* \*  
\*

Au travers de tous les tableaux, figures et méthodes employées, comme les indices de centralité, les analyses factorielles ou plus simplement certains diagrammes, nous pouvons donc affirmer qu'il existe **un maintien de la centralité des commerces et services strasbourgeoise, accompagnée d'une spécialisation et d'une multipolarisation de l'appareillage urbain au niveau de la communauté urbaine**. Le confort d'appareillage, mesuré grâce au comptage des établissements des activités finales durant une période fixée, demeure au centre tout au long de la période retenue (1975 à 1992). En outre, ce confort s'étale dans des zones diverses, relativement éloignées du centre-ville pour ne pas subir sa forte concurrence, selon des logiques spatiales plus ou moins différentes. Cela profite essentiellement aux rurbains alors que les quartiers limitrophes du centre-ville présentent des caractéristiques hétérogènes : les équipements dans les grands ensembles restent encore en nombre limité tandis que les faubourgs anciens (comme le Neudorf ou Cronembourg) améliorent leur confort d'appareillage dans les domaines de l'entretien de la personne, des services de loisirs et de santé ; l'hétérogénéité est patente. Ces mutations se déroulent alors que la période de 1990-1995 est dénoncée comme difficile pour tous les commerces et services au niveau national, avec une crise accentuée par la guerre du Golfe, fait renforcé dans la capitale alsacienne par les travaux du tram.

Ces constatations restent dans un registre très général, où les 67 variables ont été ramenées à 12 catégories de l'appareillage urbain, construites pour leur grande majorité selon les références des fichiers SIRENE®<sup>1</sup>. Cependant, les tests effectués à partir d'analyses factorielles et de classifications au niveau des quartiers de la C.U.S. ne donnent pas une meilleure structuration de ces 67 variables. Les liens logiques (emplacement privilégié notamment) qui sont susceptibles d'exister entre les différents appareillages permettent de différencier les services des commerces, ce qui reste d'un apport plus que limité. Toutefois, grâce au découpage par quartier, les différentes variables apportent des résultats dévoilant des divergences. Il existe ainsi **une lente — mais certaine — disparition des commerces de proximité aux dépens des supermarchés, considérés eux-mêmes maintenant comme commerce de proximité**. Ainsi, en 1997, « *La répartition spatiale des 72 supermarchés (62 000 m<sup>2</sup>) de l'agglomération dont 33 sont implantés dans les faubourgs de Strasbourg et 28 dans les communes périphériques, contribue sans aucun doute à solidariser une offre commerciale des quartiers et de centre-bourgs pas toujours cependant caractérisée par son dynamisme* »<sup>2</sup>. De même, les analyses factorielles révèlent la **spécialisation de certains quartiers dans les secteurs de l'alimentaire et de l'équipement de la maison**. Cette spécialisation apparaît dans des zones périphériques qui desservent de nombreux habitants et comblent dans le même temps le manque d'appareillage de certains grands ensembles restant souvent cités-dortoirs. En outre, les classifications dénotent **la spécialisation du centre-ville, et plus particulièrement de ses deux quartiers hypercentraux, concentrant essentiellement des équipements de la**

<sup>1</sup> Par exemple, les établissements 6440 (Commerces articles médicaux et produits de beauté) ont été classés avec la catégorie entretien de la personne et non dans celle de la santé. Nous estimons en effet que les pharmacies remplissent en majorité le rôle de l'offre médicale alors que l'association réunissant les produits de beauté et les articles médicaux ne semble pas judicieusement placée au sein des établissements de santé.

<sup>2</sup> LALAU KERALY A. et KOENIG C. (1998, p. 13).

**personne. Le quartier Kléber se spécialise dans les services, le quartier Cathédrale plutôt dans la consommation.** Cette remarque méritera par la suite un approfondissement en rapport avec notre hypothèse concernant la relation entre confort résidentiel et d'appareillage.

Ces tendances à la spécialisation, par une multipolarisation de la C.U.S., se confirment durant les dernières années de la décennie 90. Le droit au bail du centre de la ville de Strasbourg augmente, provoquant donc, d'une part, une spécialisation et, d'autre part, une installation d'enseignes de luxe de plus en plus nombreuses. Les magasins choisissent, non pas une implantation au hasard, mais un lieu considéré comme stratégique qui correspond à une rue spécifique ou à une vitrine "locomotive". Hermès, implanté en 1989, a joué ce rôle pour la rue de la Mésange où se sont installés, depuis 1996-1997, Cartier, Yves-Saint-Laurent, Vuitton, Hugo Boss ou Guy Laroche. « *Cette rue donne d'ailleurs sur les quartiers nord de Strasbourg (Robertsau, Contades, Quartier des XV...) où sont concentrés une grande partie des hauts revenus de l'agglomération.* »<sup>1</sup> **Le lien entre ce type de population et le luxe n'est pas à négliger, bien au contraire.** La rue de la Mésange offre d'ailleurs depuis les années 1960 ce commerce de luxe<sup>2</sup>, répondant à une clientèle exigeante, bourgeoise et relativement proche. Le prêt-à-porter de moyen de gamme s'empare quant à lui de la rue du Vieux-Marché-aux-Grains. Virgin annonce dans la rue du Vingt-Deux Novembre l'implantation de structures de loisirs et de culture. La construction de multiplex de cinémas engendre la désaffectation de plusieurs cinémas centraux, remplacés progressivement par des enseignes — généralement des franchisés — dont les propriétaires pensent que l'agrandissement du secteur piétonnier ne peut être que bénéfique au commerce<sup>3</sup>. Tous tiennent à profiter des opportunités d'une clientèle qui s'élargit grâce à l'installation des nouvelles Institutions européennes, mais également du fait de l'afflux de plus en plus large de touristes, notamment allemands et suisses, au pouvoir d'achat relativement élevé. Le commerce de luxe semble d'ailleurs florissant en présentant un chiffre d'affaires en hausse constante<sup>4</sup> : en 1999, les établissements de luxe — et de culture — se situent pour 60% dans l'ellipse insulaire (représentant, rappelons-le, 1% du territoire de la C.U.S.)<sup>5</sup>.

Ces quelques remarques, mettant au goût du jour les investigations entreprises jusqu'ici, ne font que **corroborer les constatations de la spécialisation à l'échelle de la dualité centre-périphérie** et au niveau, plus précis, des quartiers : **cette fragmentation spatiale donne une image disparate de l'appareillage urbain.** En fin de compte, nous ne pouvons que confirmer — pour le moment — le maintien de la suprématie du confort d'appareillage du centre de la ville strasbourgeoise durant les trente dernières années. En ce sens, les deux découpages spatiaux adoptés<sup>6</sup> et les variables utilisées de manière globalisante ne reflètent qu'un aspect du confort d'appareillage, général et avant tout **quantitatif**. La masse d'informations délivrées par les

<sup>1</sup> BUONASORTE A., *In L'Alsace* du 16.08.98.

<sup>2</sup> Comme la joaillerie, l'orfèvrerie... ; mais il y a trente ans, il s'agissait d'autres enseignes, locales et non nationales (le phénomène des franchisés, de luxe ou non, n'existait pas encore).

<sup>3</sup> Une étude, début 1993, présentée par les D.N.A. du 21.11.93, fait état de 106 franchisés sur 215 nationaux interrogés voulant s'implanter à Strasbourg, considérant cette ville très dynamique grâce à la restructuration qu'entraîne le tramway. Cela la place première, devant Paris, Lille et Lyon en ce qui concerne les villes les plus recherchées pour l'ouverture de nouveaux points de vente.

<sup>4</sup> Cf. Le Journal de l'Economie, avril 1997.

<sup>5</sup> Source : KRIEGER F., SCHWAEDERLE C. (1999, p. 87).

<sup>6</sup> Premier niveau d'étude : quartiers centraux, Strasbourg et périphérie de la C.U.S. Deuxième niveau : quartiers et communes.

fichiers SIRENE® a été exploitée de manière à prendre en compte **toutes** les données afin de saisir les évolutions de tendance générale du confort d'appareillage.

Cependant, ces informations restent insuffisantes pour déterminer les commerces et services qui évoluent de manière différenciée entre le centre et la périphérie. Car certains équipements vont se comporter spécifiquement selon leur emplacement, central ou périphérique, mais également selon le quartier, voire la rue. Il deviendrait intéressant de répertorier ces établissements en vue de constituer un échantillonnage pertinent, cette fois non plus à l'échelle du quartier, mais à celle de l'étude pertinente de la gentrification, à savoir l'îlot. En effet, **aperçu uniquement dans son aspect quantitatif pour l'instant, le confort d'appareillage peut être un vecteur d'accompagnement de la gentrification, sans en être l'instigateur** dans le sens où le nombre de commerces et services tend à diminuer dans les quartiers centraux à partir des années 70, alors que la revitalisation centrale débute lentement, à contre-courant, dans les années 80. Les logiques résidentielles et les logiques économiques et commerciales ne présentent sûrement ni les mêmes temporalités, ni les mêmes logiques, et ne peuvent donc que très difficilement s'étudier de manière concomitante : il n'est que de citer le problème des O.P.A.H. qui n'interviennent que sur les logements, « *le commerçant ou l'artisan installé au rez-de-chaussée n'a pas accès à cet outil, ce qui engendre des tensions dans la conduite de l'opération et donne souvent un aspect inachevé aux façades rénovées* »<sup>1</sup>. En effet, les commerces disposent de leur propre mode d'intervention, l'Opération de Revitalisation de l'Artisanat et du Commerce, l'O.R.A.C. De nombreux élus et acteurs de la vie urbaine souhaiteraient vivement un rapprochement entre l'O.P.A.H. et l'O.R.A.C. afin de trouver une articulation logique et cohérente dans la réfection du vieux bâti.

Nous avons donc fait plus ou moins l'expérience de ce décalage entre habitat et appareillage : pour le moment, seule la deuxième hypothèse — faisant mention de la centralité dominante du centre-ville strasbourgeois — a été validée ; les trois autres restent encore en suspens. S'intéresser davantage au terrain privilégié de la gentrification permettra justement de travailler plus précisément en rapport avec l'habitat, les résidants et leurs caractéristiques afin de découvrir les tenants et aboutissants des autres hypothèses. Reste encore à déterminer quelles variables (d'appareillage ou d'habitat) utiliser, en tentant de ne pas oublier l'aspect qualitatif du confort d'appareillage, relativement négligé jusqu'à présent.

---

<sup>1</sup> STEPHAN L. *In Urbanisme*, mars 1998, hors série n° 9, pp. 37-38.

### CHAPITRE 3.3.

#### ***APPAREILLAGE URBAIN ET GENTRIFICATION : UN MARIAGE DELICAT***

Trois phénomènes nous conduisent à nous rapprocher — à nouveau — du centre de la ville de Strasbourg. D'une part, l'émergence de la gentrification nous permet de nous focaliser sur cette zone d'étude désormais familière ; grâce aux études entreprises au cours de la deuxième partie, il semble possible d'effectuer un arrangement cohérent entre les données des recensements de la population et les variables SIRENE® étudiées jusqu'à maintenant : grâce à l'harmonisation des unités spatiales, la zone d'étude dispose de variables comparables. D'autre part, nous avons déjà souligné l'importance numérique des établissements (près de 24 000 pour les trois recensements successifs) destinés à comptabiliser jusqu'à présent une partie du confort d'appareillage, par quartier. Après avoir passé en revue la dynamique des activités destinées à l'utilisateur final, pour la C.U.S., nous nous dirigeons à présent vers l'étude approfondie du lien possible entre confort résidentiel et confort d'appareillage grâce à un rapprochement spatial et thématique de leurs données respectives. En analysant cette fois l'appareillage non plus par quartier mais par rue, au niveau du centre-ville, un choix dans l'appareillage urbain s'avère nécessaire afin de limiter les relevés opérés à cette échelle. Enfin, la troisième raison sensible rejoint l'hypothèse portant sur l'estimation qualitative de l'appareillage. En effet, en ne s'intéressant qu'à l'aspect quantitatif, en ne procédant que par comptage et autres éventuels calculs statistiques, nous ne pénétrons pas pour l'instant la sphère qualitative de l'appareillage, la sphère des boîtes noires. En nous focalisant davantage sur des exemples types, nous pourrions peut-être répondre à la question de savoir si la coexistence entre le confort d'appareillage et le confort résidentiel se limite à la formation conceptuelle de confort moderne.

#### **3.3.1. Des exemples-types...**

Trois types d'évolutions principaux peuvent affecter l'appareillage urbain : une stabilité, une hausse ou un déclin. **Ces changements sélectifs — autant qualitatifs que quantitatifs — aboutiraient, soit à une stabilité, soit à une amélioration, soit à un déclin du confort d'appareillage.** Afin de saisir les principaux aspects possibles de telles évolutions, il paraît

nécessaire de rendre compte des deux cas de figure extrêmes (hausse et déclin) grâce à un comptage de certaines catégories de commerces et de services ; en choisissant délibérément deux seuils, l'un représentant une hausse de l'appareillage et l'autre son déclin, ceci permet en réalité d'analyser les grandes modifications de l'appareillage urbain, tout en limitant le nombre de variables à choisir — il n'est pas question de prendre en compte toutes les 67 variables —, **dans le but de trouver un lien, s'il existe, entre le développement (ou le déclin) d'une centralité et la gentrification.**

### 3.3.1.1. ... à sélectionner

A partir des 67 variables de départ, données brutes et les relatives, complémentaires<sup>1</sup>, selon les trois secteurs déjà définis (zone centrale, Strasbourg et C.U.S.), nous remarquons que nombre de commerces et de services présentent une centralité croissante entre 1975 et 1992 dans les secteurs centraux. La reconnaissance de cette centralité en hausse doit être strictement effectuée afin de pratiquer une sélection rigoureuse des variables représentatives de ce mouvement croissant. Cette sélection s'opère selon plusieurs critères :

- une *majorité relative* durant les trois dates au niveau des quartiers centraux ;
- un *pourcentage* de l'appareil à sélectionner en hausse de 2% minimum entre 1975 et 1992, accompagnée d'une augmentation — ou au moins un maintien — *numérique*. Un exemple : en 1975, les magasins de réparation de chaussures (APET 6601) se répartissent de la manière suivante : 40% dans les quartiers centraux, 27% dans les quartiers périphériques et, enfin, les 33% restant se situent dans la couronne externe de la C.U.S. En 1992, les chiffres sont respectivement de 46, 24 et 30% ; la prédominance des quartiers centraux représente bien une *hausse relative de la centralité* (renforcement de ces quartiers au détriment des secteurs périphériques), donc du confort d'appareillage ; cependant, le nombre brut passe de 46 à 33 établissements dans les quartiers centraux pour le même intervalle temporel ; la *centralité brute baisse* ! Cette variable, ainsi que d'autres dans le même contexte, ne seront pas conservées car nous tenons à ne prendre en compte que les établissements qui assurent également une hausse numérique de la centralité dans les quartiers centraux ;
- une *augmentation du pourcentage* dans les quartiers centraux *supérieure* à celle des quartiers périphériques.

Ces conditions réunies dénotent le développement d'une ou plusieurs activités optant pour une centralité spatiale, malgré la cherté du terrain et/ou les possibilités d'expansion en périphérie. Après cette sélection selon ces trois critères stricts, seules sept variables sur les 67 ont été retenues. Nous les reprenons ici dans le tableau 3.9.A récapitulant les évolutions tant relatives que brutes des divers établissements qui assurent une part de l'amélioration du confort urbain du centre de la ville au dépens de la périphérie. Ces variables donnent près de 1 700 lieux différents à répertorier **pour les trois dates** — uniquement pour les quartiers centraux —, générant déjà une masse assez conséquente d'informations ; une remarque cependant, plus de la moitié concerne les cafés-restaurants. Une première remarque s'impose en observant les variables du tableau : le confort d'appareillage se spécialise dans des domaines touchant davantage les biens rares ou occasionnels de la personne que les services de proximité usuels. Employer l'association de « *gentrification commerciale* »<sup>2</sup> pour désigner le confort

<sup>1</sup> Annexes 3.1.E et 3.3 ; tableau 3.9.A et B.

<sup>2</sup> Pensons à M. VAN CRIEKINGEN (1996). Le terme de gentrification est davantage lié à l'habitat et à l'habitant du centre-ville ; or les commerces et services sélectionnés ici dépassent le simple cadre de la zone

d'appareillage central semble un peu prématuré, voire injustifié, mais la spécialisation vers laquelle se dirigent effectivement les centres-villes aujourd'hui pourrait justifier cette association sémantique vis-à-vis des équipements centraux.

Tableau 3.9.A. - Variables illustrant une croissance de centralité<sup>1</sup>

Intitulé	1975						1982						1992					
	quartiers centraux Strasbourg		quartiers périphériques Strasbourg		CUS hors Strasbourg		quartiers centraux Strasbourg		quartiers périphériques Strasbourg		CUS hors Strasbourg		quartiers centraux Strasbourg		quartiers périphériques Strasbourg		CUS hors Strasbourg	
	%	NB	%	NB	%	NB	%	NB	%	NB	%	NB	%	NB	%	NB	%	NB
Pâtisserie	67	44	13	9	20	13	66	47	18	13	14	11	69	52	19	14	12	9
Commerces détail vins boissons	36	5	7	1	57	8	60	12	25	5	15	3	55	12	9	2	36	8
Restaurants et cafés	49	242	20	98	31	158	53	381	20	146	27	191	54	459	19	166	27	234
Débits boissons avec spectacle	33	1	67	2	0	0	67	11	28	5	5	1	10	17	0	0	0	0
Cafés associés à une autre activité	67	2	33	1	0	0	85	11	15	2	0	0	83	25	10	3	7	2
Commerces chaussure	60	41	14	10	26	18	66	67	16	17	18	18	68	64	11	10	21	20
Banques	36	51	30	41	34	46	41	68	28	50	31	54	38	119	27	85	35	113
<i>Nb total d'établissements</i>	386		162		243		597		238		268		747		280		389	

Source : I.N.S.E.E., SIRENE® 1975, 1982 et 1992

Si sept variables décrivent une centralité grandissante, cela signifie que les 60 autres désignent un déclin ou une stabilité de cette centralité. Dès lors, un **autre choix** des établissements s'avère indispensable pour étudier précisément les localisations de cet appareillage en déclin, toujours en rapport avec l'hypothèse du lien gentrification/confort résidentiel, puisque la prise en compte de tous les établissements reste hors de propos. Les commerces et services à sélectionner doivent être les plus significatifs et montrer une véritable **perte de la centralité** de la capitale alsacienne au niveau intra-urbain. Le meilleur moyen réside encore dans le tri du tableau placé en annexe 3.1.E. Ce tri s'effectue selon trois critères majeurs qui se rapprochent étroitement des trois cités précédemment :

- une *baisse* de prépondérance dans les quartiers centraux, en termes relatif *et* brut ;
- une *baisse du pourcentage* dans les quartiers centraux *supérieure* à celle des quartiers périphériques ;
- une *augmentation* de ces mêmes commerces et services dans les autres zones spatiales, autant dans les colonnes des pourcentages que des effectifs bruts.

Ces critères ont le mérite de différencier convenablement les commerces et services qui connaissent une chute significative de leurs effectifs, en tenant compte de l'évolution périphérique ; la vision reste donc globale. Cette sélection, visant à prendre en compte la chute des établissements centraux et l'augmentation des commerces et services périphériques, permet de sélectionner dix variables répertoriées dans le tableau 3.9.B.

En passant de 596 établissements en 1975 à 541 près de vingt ans après, avec une pointe de 614 entre-temps, certains commerces et services centraux ont pratiquement disparu du cœur urbain, alors que, en cumulant les autres secteurs spatiaux, le nombre d'établissements passe de

d'étude, ces établissements n'étant pas "réservés" aux habitants du centre-ville. L'association de gentrification commerciale semble donc pour le moment hasardeuse.

<sup>1</sup> Les tableaux 3.9.A et B suivants ne tiennent pas compte du léger décalage spatial entre la délimitation des onze quartiers 5 000 centraux et la zone d'étude centrale adaptée à la problématique. En effet, la différence entre les totaux obtenus ici et ceux figurant en annexe 3.1.E restent infimes voire inchangés : 386 établissements (hausse de centralité) sur notre zone d'étude en 1975 contre 386 dans les quartiers centraux par exemple.

734 à 1 015 en l'espace de deux décennies, soit une augmentation de plus d'un tiers, compensant largement la perte subie par le centre-ville.

Tableau 3.9.B. - Variables illustrant une baisse de centralité

Intitulé	1975						1982						1992					
	quartiers centraux Strasbourg		quartiers périphériques Strasbourg		CUS hors Strasbourg		quartiers centraux Strasbourg		quartiers périphériques Strasbourg		CUS hors Strasbourg		quartiers centraux Strasbourg		quartiers périphériques Strasbourg		CUS hors Strasbourg	
	%	NB	%	NB	%	NB	%	NB	%	NB	%	NB	%	NB	%	NB	%	NB
Commerces fruits légumes	21	9	47	22	32	15	19	9	43	20	38	18	13	6	54	26	33	16
Cantines	54	31	29	16	18	10	51	28	23	13	26	15	52	37	29	20	19	13
Traiteurs	0	0	0	0	0	0	48	16	21	7	30	10	26	9	34	12	40	14
Salons de coiffure	48	178	24	88	29	106	45	149	26	85	29	94	39	156	31	121	30	118
Commerces papeterie	75	129	12	20	13	23	73	128	13	22	14	25	66	117	15	27	19	34
Commerces fleurs	57	51	22	20	20	18	42	48	32	37	26	30	36	49	29	40	35	47
Auto-écoles	35	22	42	29	23	16	31	23	34	25	35	26	28	23	37	30	35	29
Commerces du meuble	61	57	17	16	22	21	62	71	15	17	23	27	39	49	15	18	46	57
Commerces mat. électrique	54	65	24	29	22	26	56	84	24	36	20	30	39	52	26	34	35	47
Vente, réparation autom.	17	54	33	104	50	155	17	58	33	114	50	174	12	43	35	126	52	186
Nb total d'établissements		596		344		390		614		376		449		541		454		561

Source : I.N.S.E.E., SIRENE® 1975, 1982 et 1992

Nous pourrions peut-être regretter que, dans cet aperçu des commerces et services, ne soient pas présentés tous les thèmes abordés de l'appareillage urbain. En effet, ne figurent pas les grands commerces de l'alimentation, les services de santé, les équipements d'action sociale et d'enseignement. Ces derniers connaissent, dans tous les quartiers, des augmentations qui ne parviennent guère à les distinguer ; cette évolution masquerait la recherche de différences marquantes et, de préférence, opposées.

Devant les mouvements en dents de scie de cet appareillage urbain, **le contraste entre les évolutions du nombre ou du pourcentage des établissements résume relativement bien les divergences subies — ou engendrées — par le centre de Strasbourg, ainsi que son agglomération.** Cependant, les localisations demeurent encore vagues, qu'elles soient appréhendées par zone ou par quartier 5 000, surtout lorsqu'une liaison entre confort résidentiel et d'appareillage tente d'être découverte. Le meilleur moyen reste alors, à notre sens, de se positionner au niveau d'une échelle spatiale plus fine, afin de saisir certaines possibilités d'analyse entre l'apport résidentiel de la gentrification et les commerces et services : l'échelle de l'îlot ou de la rue paraît la plus adaptée pour recueillir ces informations.

### 3.3.2.2. ... à localiser et...

En reprenant les tableaux 3.9.A et B, une matrice répertoriée, durant les trois dates différentes, les rues, places et autres boulevards où se situent les  $386+597+747 = 1\,730$  enseignes à localiser représentant les commerces et services en hausse de centralité, contre  $596+614+541 = 1\,751$  magasins affiliés à la baisse de centralité, soit près de 3 500 établissements (pour 1975, 1982 et 1992). Ces commerces et services, situés dans ces rues, doivent faire l'objet, pour être localisés précisément, d'un pointage sur plan afin d'obtenir les coordonnées X et Y, géoréférencées, de ces établissements.

De nombreux points se confondent pour ces trois dates ; en outre, nous avons pu récupérer certaines coordonnées — 960 en tout — dans des travaux effectués quelques années auparavant (D. FAGOT, 1995, R. HEITZ, 1994) mais la tâche reste tout de même encore assez lourde : nous



devons, après tri effectué sur tableur (tableau 3.10 montrant un exemple), comptabiliser, numériser et codifier quelques 1 106 points.

Tableau 3.10. - Tableau de données à numériser : exemple

Les données SIRENE® dont on dispose				Coordonnées à chercher	
NUMVOIE	VOIE	APET	année	Coord X	Coord Y
4	ALLDE L ORANGERIE JOSEPHINE	6701	1974	??	??
4	ALLDE L ORANGERIE JOSEPHINE	6701	1982	??	??
2	ALLDE LA ROBERTSAU	8902	1974	??	??
2	ALLDE LA ROBERTSAU	8902	1974	??	??
3	ALLDE LA ROBERTSAU	6421	1974	??	??
5	ALLDE LA ROBERTSAU	6446	1974	??	??
	ALLDU PRINTEMPS	6701	1982	??	??
8	ALLSPACH	6424	1992	??	??
5	AV D ALSACE	6443	1992	??	??
7	AV D ALSACE	6424	1982	??	??
7	AV D ALSACE	6424	1992	??	??
1	AV DE L EUROPE	6443	1982	28345	89405
1	AV DE L EUROPE	6703	1982	28345	89405
1	AV DE L EUROPE	8902	1982	28345	89405

Sources : fichiers SIRENE®, 1975, 1982 et 1992, FAGOT D. (1995), HEITZ R. (1994)

Les coordonnées X et Y une fois complétées, le tableau est la base de données à traiter et à visualiser : ainsi, les points — correspondant à tous les établissements choisis du centre de la ville de Strasbourg en 1982<sup>1</sup> et 1992 — sont représentés sur les figures 3.18.A et B.

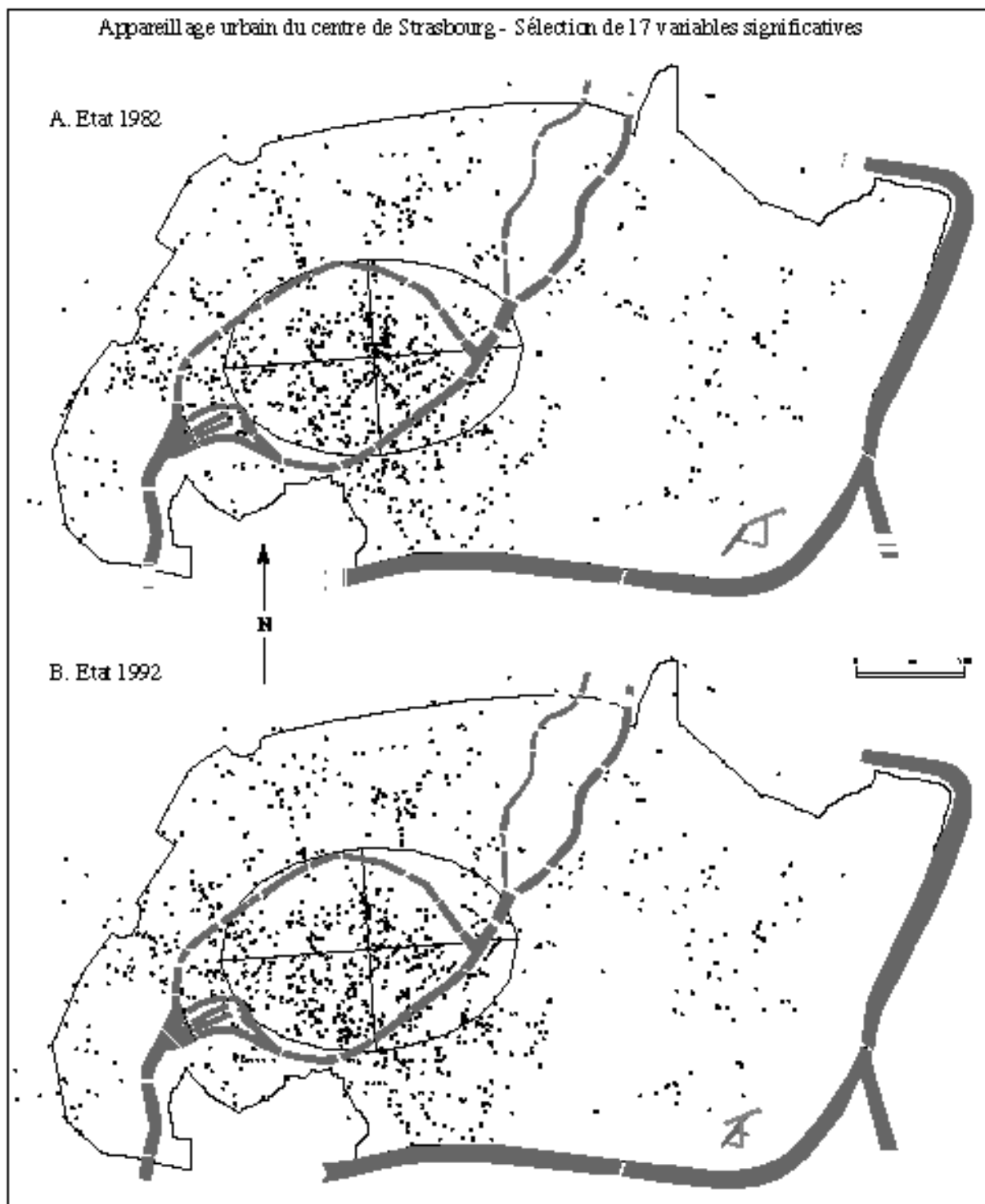
Le centre moyen reste stable entre les deux dates : il se situe entre la place Kléber et la place de la Cathédrale, les deux lieux centraux névralgiques de la ville. L'ellipse insulaire regroupe le maximum de points, avec une légère concentration au nord du centre moyen en 1982 alors que les commerces et services sont un peu plus diffus en 1992. La Neustadt ne bénéficie guère d'établissements, quelle que soit la période considérée, comme l'Esplanade. Les seuls quartiers péricentraux qui ressortent sont la Krutenau, la gare, les Halles et les rues adjacentes à la place de la République.

Cependant, malgré ces premières constatations, il n'est pas encore possible de répondre à l'hypothèse d'une coexistence entre habitat et appareillage : seule une harmonisation entre les données des recensements et celles des fichiers SIRENE® permettrait de s'y pencher : une homogénéisation par la création d'une base d'exploitation commune est donc indispensable. Les informations liées aux recensements sont à l'échelle de l'îlot ; par contre, la base de données des fichiers SIRENE® se présente par numéro de rue. Grâce au géoréférencement effectué par la digitalisation, il suffirait de superposer la base des îlots pour obtenir et connaître les commerces appartenant à chaque unité spatiale. Cependant, au vu des éventuelles erreurs d'affectation liées à la marge d'erreur de digitalisation<sup>2</sup>, la digitalisation manque de précision pour que les établissements répertoriés soient affectés à l'un ou l'autre îlot. Afin de ne pas perdre une information somme toute précise, nous avons opté pour un **carroyage** de **toutes** les données utiles à l'analyse, permettant ainsi une harmonisation de la base spatiale.

<sup>1</sup> Nous ne traiterons, dans les pages suivantes, que des analyses pratiquées pour 1982 et 1992. En effet, la gentrification n'avait pas lieu en 1968 et nous n'avons pas les données à l'îlot pour l'année 1975.

<sup>2</sup> La voirie ne figure pas dans la reproduction du découpage des îlots dont nous disposons.

Figure 3.18.A, B - Répartition des établissements de l'échantillon (zone d'étude centrale)

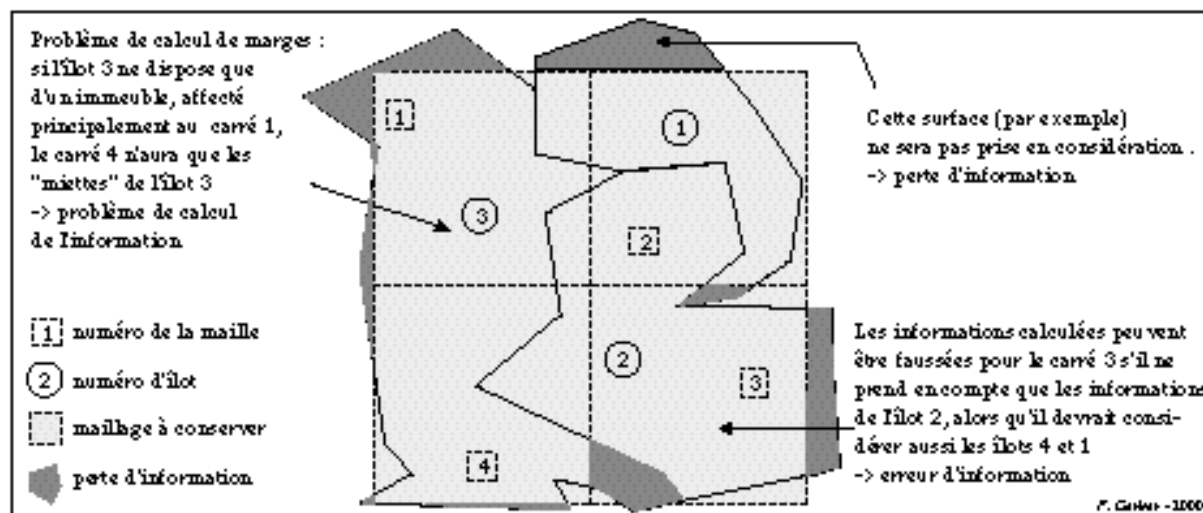


### 3.3.2.3. ...à analyser

Dans le but d'une comparaison, les particularités et les spécificités de l'espace géographique vont être "gommées", la maille devenant l'unité spatiale de référence. Sans entrer dans les détails techniques que suppose la méthode du carroyage, il convient toutefois de prendre certaines précautions avant d'entamer les opérations nécessaires, notamment vis-à-vis du pas du

carreau qui doit être mis en place. Ainsi, sur les 493 îlots dont dispose la zone d'étude<sup>1</sup>, la moyenne surfacique est de 13 380 m<sup>2</sup> par unité : le choix d'un petit pas de 100 mètres donne une aire de 10 000 m<sup>2</sup> afin d'éviter les effets de bordure tels que nous les visualisons par exemple dans la figure 3.19.

Figure 3.19. - Carroyage et effets de bordure



Divers problèmes existent comme la perte du découpage administratif et physique notamment, ou la perte de lisibilité : ils entraînent soit une perte de l'information, soit une erreur ou une mauvaise appréciation des grandeurs de calcul (la densité n'est plus totalement pertinente par exemple) due à la ventilation des données. Dans notre exemple (figure 3.19), pour simplifier, le carré 2 est formé des deux tiers de l'îlot 1 et un tiers de l'îlot 2. Au niveau des variables, cela se calcule de la manière suivante :

$$\text{Variable 1 du carré 2} = \frac{2}{3} \text{ variable 1 îlot 1} + \frac{1}{3} \text{ variable 1 îlot 2}$$

Nous résolvons ainsi le problème de l'anisotropie de l'espace en question mais non celui de l'équité répartition des variables sur la zone d'origine par rapport aux carreaux construits par la suite ; la ventilation reste imprécise, malgré un petit pas de 100 m. Cependant, après les intersections et ventilation nécessaires à la mise en place du carroyage de la zone d'étude<sup>2</sup>, nous obtenons 657 carreaux de 10 000 m<sup>2</sup> chacun, contre les 493 îlots<sup>3</sup>.

La figure 3.20.A présente les caractéristiques de répartition des exemples types en 1982 : de nombreuses mailles ne bénéficient d'aucun commerce ou service parmi les 17 types choisis au préalable. Pour résumer, 362 mailles ne disposent pas d'appareillage urbain ; 93 bénéficient d'un commerce ou service ; 57 mailles bénéficient de deux commerces ou services, et 147 dépassent deux établissements. Près de la moitié de la surface ne dispose pas d'un établissement à proximité. Nous pourrions penser que cette organisation suit plus ou moins la densité de population<sup>4</sup> ; or les répartitions sont relativement différentes entre elles : la densité de population est forte à l'Esplanade, les quartiers des Villes Suisses et Belges, certains îlots de la Krutenau, le

<sup>1</sup> Mais uniquement 404 îlots comparables, occasionnant de grands "trous" par rapport à l'analyse (rappel).

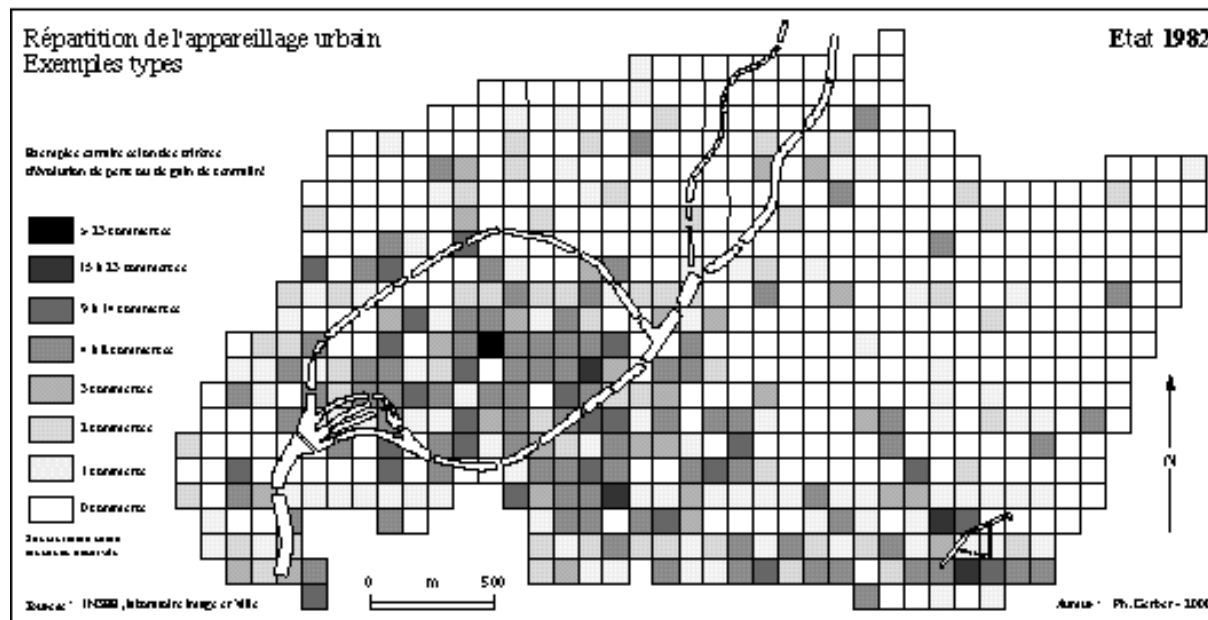
<sup>2</sup> Programme effectué par J. HIRSCH, laboratoire Image et Ville.

<sup>3</sup> Nous ne présentons pas de carte de localisation dans ce cas ; nous nous contenterons de visualiser par la suite les résultats cartographiques obtenus.

<sup>4</sup> Carte carroyée de la densité de population en annexe 3.5.

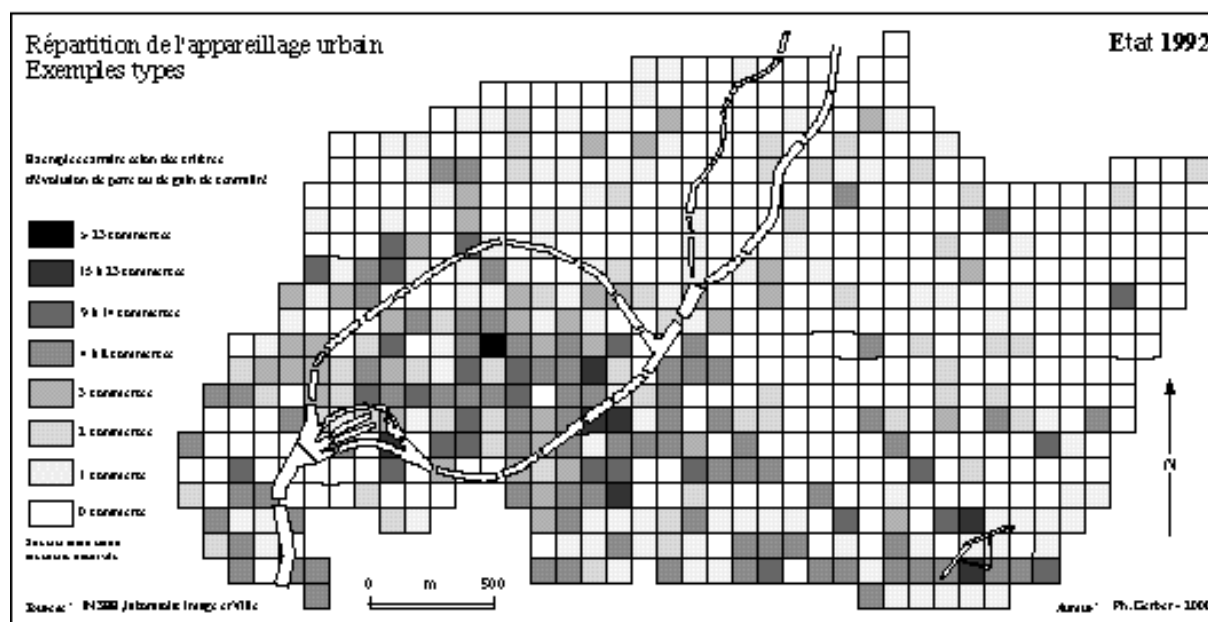
sud de la Grande Ile et de la gare, ainsi que le nord de la place de la République. Les deux derniers quartiers cités sont autant de quartiers délaissés par les commerces.

Figure 3.20.A. - Centre-ville de Strasbourg par carroyage — Appareillage en 1982



Cette situation ne change guère en 1992 (figure 3.20.B) : les densités de population restent stables tandis que les établissements sélectionnés ne varient guère non plus.

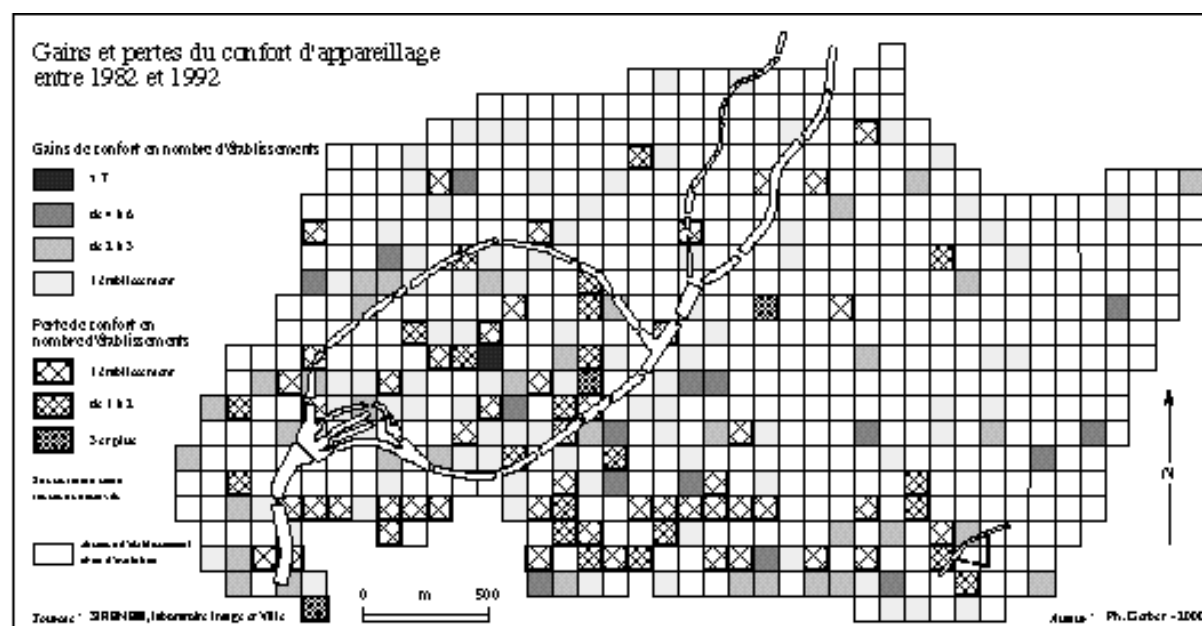
Figure 3.20.B. - Centre-ville de Strasbourg par carroyage — Appareillage en 1992



En reprenant les mêmes critères de répartition, la proportion de mailles vides est semblable avec 345 îlots qui ne bénéficient pas d'appareillage ; une centaine connaissent un magasin, ils sont 55 à en disposer de deux et 156 à en avoir trois ou plus.

L'axe nord-ouest / sud-est apparaît bien plus distinctement sur ces figures (3.20.A et B) : au sud de cet axe se concentrent l'appareillage, avec une maille de concentration très forte (34 établissements en 1982, 55 dix ans après) ressortant entre la place Kléber et la place de la Cathédrale, à hauteur de la fin de la rue des Grandes-Arcades, quelle que soit l'année<sup>1</sup>. La concentration est importante, comme nous l'avons déjà indiqué, dans l'ellipse insulaire, où plus d'une vingtaine de mailles, en 1982 et 1992, contiennent dix commerces et plus. Le carroyage permet donc un comptage plus aisé des variables qui y sont représentées. D'ailleurs il est possible de prendre en considération l'évolution de l'appareillage entre les deux dates car les mailles se superposent parfaitement (figure 3.21).

Figure 3.21. - Répartition des changements de confort d'appareillage entre 1982 et 1992



L'évolution est loin d'être uniforme ; l'hétérogénéité prédomine tant dans l'hypercentre qu'à la périphérie, où les pertes sont généralement compensées, à proximité, par des gains qui s'opèrent essentiellement dans l'ellipse insulaire. De plus, les évolutions calculées ne peuvent tenir compte de tous les mouvements : un magasin de chaussures remplacé par un café-restaurant ne sera pas comptabilisé dans cette évolution si la création du dernier compense la disparition du premier à la même date.

Nous pourrions multiplier ce type de cartes de manière à rendre compte de la répartition des différents commerces et services pris comme exemples, comme la répartition des pâtisseries ou des magasins de chaussures ; mais cela reste du domaine du descriptif, sans apporter d'informations supplémentaires par rapport aux hypothèses émises<sup>2</sup>. Afin d'aller plus loin dans la problématique, quittons le domaine descriptif pour nous concentrer sur l'aspect de la coexistence entre les confort d'appareillage et l'habitat en général au niveau du centre-ville.

<sup>1</sup> En sachant que de nombreux points étaient franchement en-dehors de la zone d'étude, la couverture du carroyage semble bien disposée par rapport à la couverture de départ. En effet le nombre de commerces pris en considération passe de 1 159 à 1 229 en l'espace de 10 ans. En regardant les tableaux 3.9.A et B., la perte d'information reste très faible : 52 points de vente (1 211 - 1 159), soit environ 5% de l'information, a été perdue en 1982, et 59 établissements (1 288 - 1 229) en 1992.

<sup>2</sup> Certaines figures ont été effectuées, comme par exemple celles reprenant les indices de BENNISON ou de DAVIES, sans que cela donne de résultats bien différents de ceux exposés jusqu'à maintenant.

### 3.3.2. Habitat et appareillage, indices révélateurs ?

En reprenant la figure 3.3, les éventuelles relations imbriquées qu'il reste encore à déterminer sont la coexistence entre l'appareillage urbain, l'habitat et la tendance à la gentrification — évoquée ici de manière simplifiée par des variables socio-économiques. Cette coexistence semble d'ores et déjà délicate : les logiques de localisation dans les établissements ne correspondent que rarement aux logiques de localisation des ménages. Les premières tiennent à maximiser leur profit, les deuxièmes veulent maximiser leur emplacement et leur environnement en utilisant toutes les opportunités qui s'y trouvent. En sachant qu'il existe bien évidemment des liaisons entre 1982 et 1992, analysons maintenant les diverses variables correspondantes.

Quelles données peuvent témoigner, de manière concise mais précise, du confort résidentiel et de la gentrification ? Le premier phénomène est indéniablement lié à l'habitat alors que le second concerne davantage les habitants et leurs caractéristiques socio-économiques. Le confort d'appareillage, quant à lui, ne peut pour le moment qu'être lié aux résultats extraits des fichiers SIRENE®. Afin de biaiser le moins possible les résultats<sup>1</sup>, nous nous limitons à quelques variables pour **créer des indices** clairs et compréhensibles.

Le confort résidentiel peut être synthétisé grâce à deux indices particuliers, en l'occurrence le confort résidentiel spacieux (CRS) (!) et le confort résidentiel technique (CRT) qui possède trois données :

- CRS = personne par pièce.

Indice variant entre 0 (maille vide) et 4,6 ; *plus* l'indice est élevé, *moins* le CRS est important<sup>2</sup>.

- CRT = logement ayant WC + logement ayant salle de bain (SDB) + logement ayant chauffage central (CC), le tout divisé par 3 fois la somme des logements, pour ramener l'indice entre 0 et 1 :

$$0 < \frac{\sum \text{logement WC} + \sum \text{logement SDB} + \sum \text{logement CC}}{3 \sum \text{logement}} < 1$$

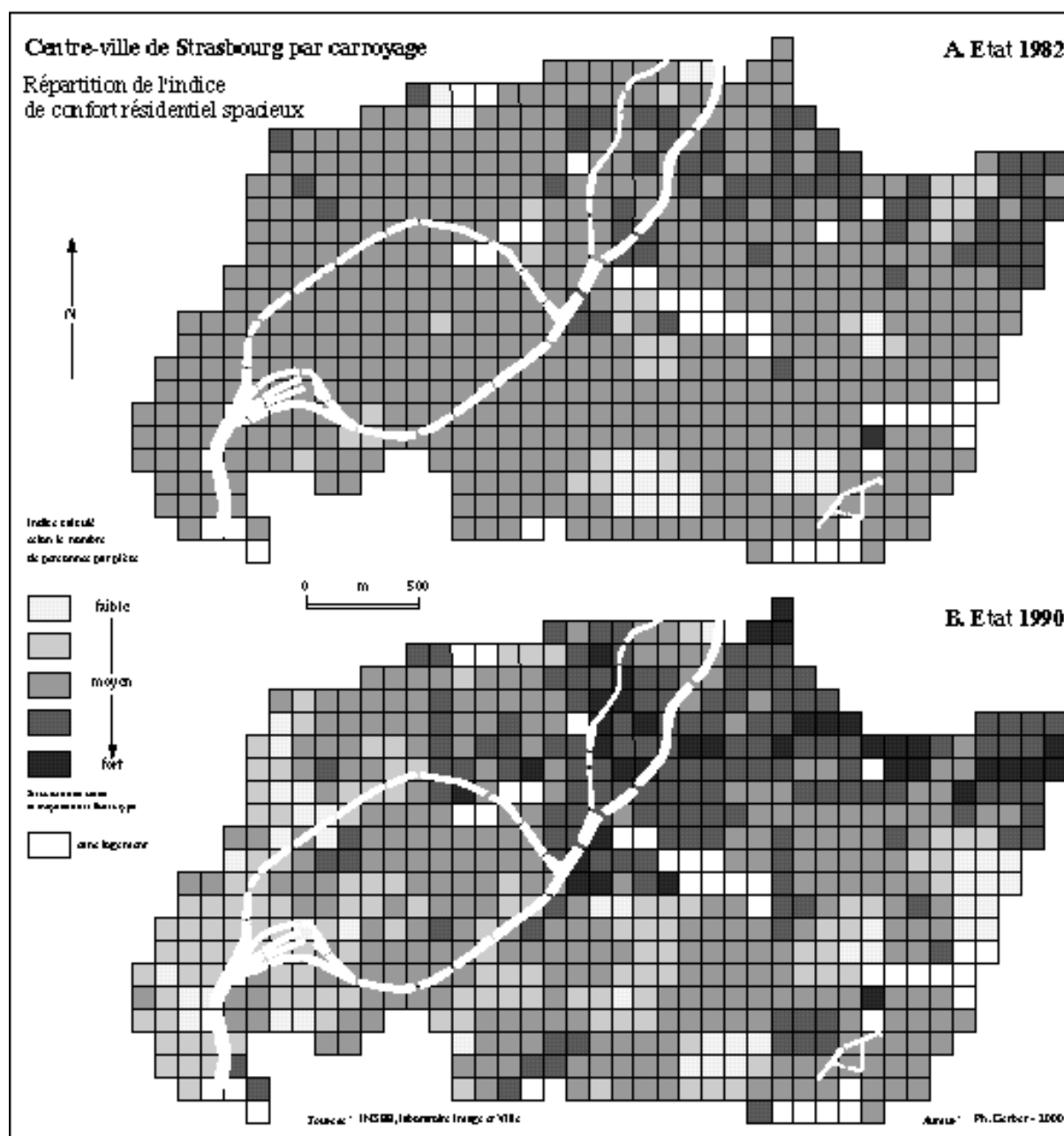
L'indice variant entre 0 et 1, plus il se rapproche de 1, plus le CRT est élevé.

Le confort résidentiel spacieux, comparable entre 1982 et 1990 (même base spatiale maillée et même variable), passe de 0,78 à 0,63, signe d'une amélioration du confort résidentiel spacieux. Nous le remarquons aisément sur les cartes correspondantes (figures 3.22.A-B et 3.23.A-B).

<sup>1</sup> Comme nous l'avons vu, le carroyage entraîne des problèmes au niveau de la prise en compte de l'information. Il n'est donc pas utile de multiplier les calculs qui peuvent ne pas être adaptés.

<sup>2</sup> Attention : le carroyage entraîne parfois des aberrations dans le calcul de proportions : 0,6 habitants rapporté à 0,2 pièces donne un indice de 30 personnes/pièce. Ce type de résultat a été écarté pour des raisons logiques.

Figure 3.22.A et B. - Carroyage du confort résidentiel spacieux en 1982 et 1990

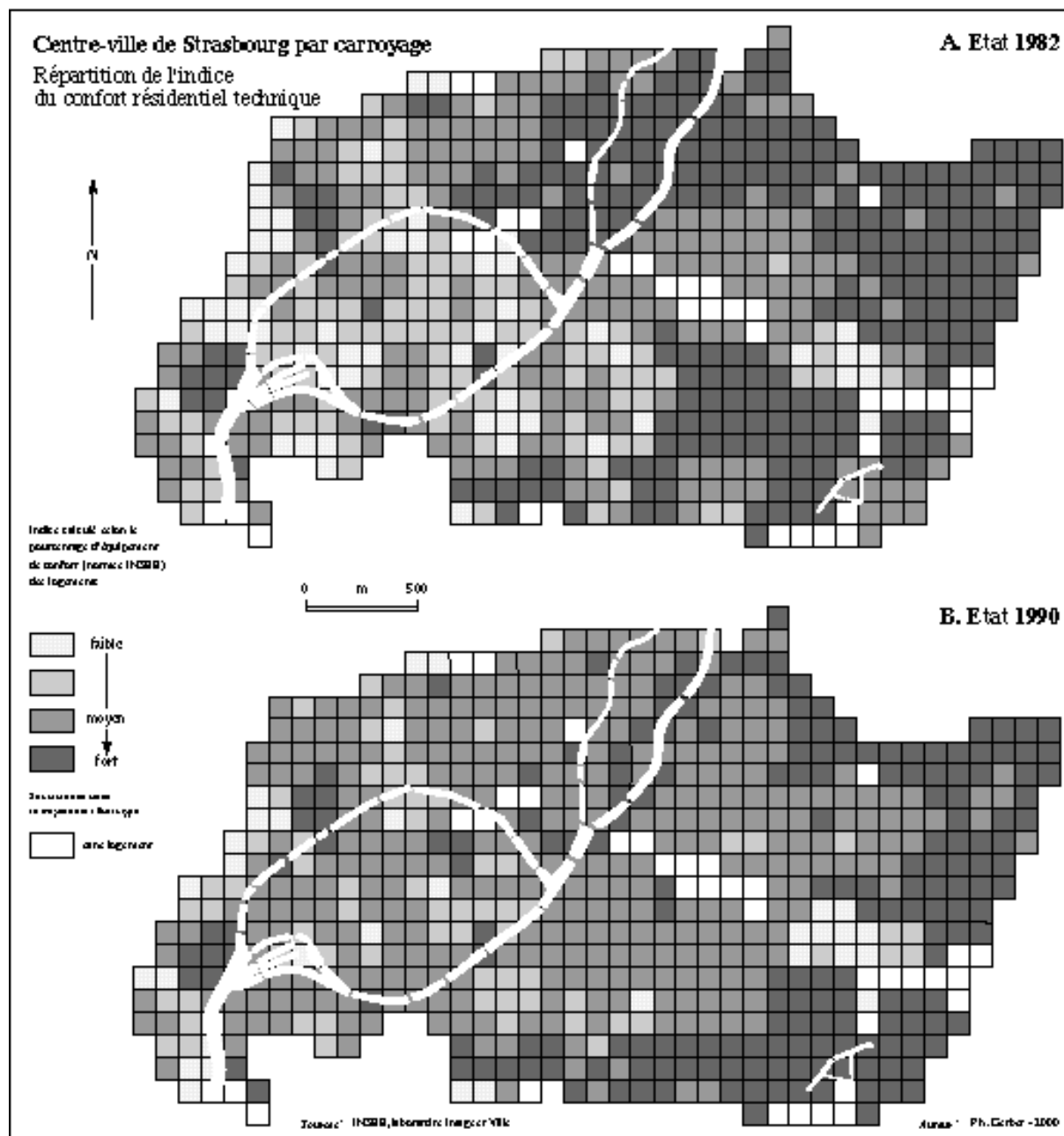


Le confort spacieux présente une certaine homogénéité en 1982, bien que la Neustadt ressorte à son avantage, notamment dans le quartier des XV. L'ellipse insulaire ne se dégage guère du lot à cette date : les scores moyens qui sont de loin majoritaires ne permettent pas de distinguer une véritable structure. La construction de nouveaux appartements pendant les années suivantes, avec une surface de plancher identique mais comprenant de nouvelles installations sanitaires<sup>1</sup>, entraînent une hétérogénéité de cet indice spacieux dans certains quartiers réhabilités : cela se remarque au niveau de la Krutenau ou de la Petite France. Cette

<sup>1</sup> Cf. supra tableau 2.5. Ceci rejoint les remarques de B. PREEL (1994, p. 100) concernant les "incompressibles" de l'intérieur de l'habitat, mais aussi les aléas des compositions familiales par exemple : « plus un ménage est petit, plus il "gaspille" de l'espace, tout simplement parce qu'il ne bénéficie pas des économies d'échelle propres à toute solution collective. La taille du W.-C., du lit, de la cuisine, de la télévision ou du lave-linge n'est pas proportionnelle au nombre de ses utilisateurs. »

modernisation se répercute, automatiquement serions-nous tentés de dire, sur le confort technique qui, dans l'ellipse insulaire, gagne énormément de terrain, comme l'indique les figures 3.22.A et B. En effet, le CRT bénéficie également d'une progression puisque l'indice passe de 0,81 à 0,88 sur cet espace central.

Figure 3.23.A et B. - Carroyage du confort résidentiel technique en 1982 et 1990



Le processus d'homogénéisation, ici, est net : que ce soit à la Krutenau, le quartier de la gare ou l'hypercentre, l'étalement du confort technique apparaît nettement dans le centre de la ville. Il n'est plus réservé à une élite urbaine, située essentiellement au niveau de la Neustadt et du quartier récent de l'Esplanade — en 1982 —, mais il bénéficie à une population qui tend vers la gentrification.



Les constatations émises ici dénotent que la mise en place de ces indices résidentiels correspondent à une réalité tangible, comparable, et corrobore les résultats obtenus lors de la partie relevant de l'écologie urbaine factorielle. Afin de compléter l'analyse, la création d'un "indice" de gentrification s'impose. Il s'agit avant tout d'un indice socio-économique (SEG) qui ne doit pas être amalgamé avec tous les processus complexes étudiés dans les première et deuxième partie :

-  $SEG = \text{pourcentage (professions intermédiaires + cadres supérieurs)}/100$ .

L'indice est compris entre 0 et 1 ; plus il se rapproche de 1, plus le SEG est élevé<sup>1</sup>.

Nos indices résidentiels et économiques en place, il est possible de les comparer avec l'appareillage urbain. Une première opération consiste à calculer les **coefficients de corrélation** entre les différents indices, c'est-à-dire « *le degré de relation entre deux variables* » et « *l'intensité de leur liaison* »<sup>2</sup>. Nous obtenons le tableau 3.11 suivant.

Tableau 3.11. - Coefficients de corrélation — Appareillage et habitat — Carroyage 100x100 m

	Appareillage 82	Appareillage 92	indice CRS 82	indice CRS 90	indice CRT 82	indice CRT 90	indice SEG 82	indice SEG 92
Appareillage 82	1,0000 P= ,							
Appareillage 92	,9987 P= ,000	1,0000 P= ,						
indice CRS 82	,0401 P= ,320	,0349 P= ,387	1,0000 P= ,		<b>P = probabilité</b>			
indice CRS 90	,1875 P= ,000	,2052 P= ,000	,1524 P= ,000	1,0000 P= ,				
indice CRT 82	-,2341 P= ,000	-,2511 P= ,000	,0465 P= ,249	-,3822 P= ,000	1,0000 P= ,			
indice CRT 90	-,0645 P= ,109	-,1318 P= ,001	,0555 P= ,169	-,2407 P= ,000	,7082 P= ,000	1,0000 P= ,		
indice SEG 82	-,1741 P= ,000	-,1779 P= ,000	-,1047 P= ,009	-,3864 P= ,000	,5129 P= ,000	,3245 P= ,000	1,0000 P= ,	
indice SEG 92	-,1519 P= ,000	-,1773 P= ,000	-,1693 P= ,000	-,4910 P= ,000	,3509 P= ,000	,3266 P= ,000	,5449 P= ,000	1,0000 P= ,

En se rapportant aux degrés de liberté<sup>3</sup>, la plupart des corrélations simples dénotent un degré de relation significatif — les degrés significatifs dans cette analyse sont en "gras" — en rapport avec la probabilité P mentionnée en-dessous de la valeur r : par exemple, l'appareillage en 1982 est corrélé de manière significative (-0,2341)<sup>4</sup> à CRT82 pour une probabilité de moins de 1 pour 10 000 ; c'est-à-dire qu'il y a moins de une chance sur 10 000 pour qu'une relation entre appareillage 82 et CRT82 n'existe pas. Nous convenons que la relation est significative, certes, mais elle reste faible. En ce sens, au regard des corrélations<sup>5</sup>, le confort résidentiel technique joue un rôle décroissant entre 1982 et 1990 ; c'est le cas inverse pour le confort spacieux. **Ceci confirme les résultats de la partie deux, tout en sachant que ces aspects résidentiels supposent des changements au niveau de l'appareillage urbain.** Par contre,

<sup>1</sup> Attention, ce critère n'est pas comparable dans le temps, posant le problème de son utilisation. Cf. supra §2.4. Nous ne répertorions pas ici les cartes de cet indice non comparable dans le temps. Il suffit de visualiser les cartes présentées dans les divers chapitres 7.2. pour saisir l'évolution socio-économique que connaît le cœur de la ville strasbourgeoise.

<sup>2</sup> HOWELL D.C. (1998, p. 273) pour la première "définition", GROUPE CHADULE (1994, p. 87) pour la deuxième. Nous ne rentrerons pas dans les détails statistiques et mathématiques quant à l'explication de la corrélation. Nous spécifions simplement que la relation entre les indices résidentiels et l'appareillage présente

<sup>3</sup> Nombre de valeurs libres : avec 617 individus (les mailles disposant d'une population supérieure à un habitant), nous arrivons à 616 degrés de liberté.

<sup>4</sup> Le niveau de signification de la corrélation, pour 500 degrés de liberté, doit dépasser 0,088 pour 5% de risque d'erreur ou 0,115 pour 1% de risque d'erreur. Ceci est le cas des corrélations surlignées. D'après la table de SNEDECOR G.W., COCHRAN W.G. (1971, p. 557), *Statistical methods*, Iowa State University Press.

<sup>5</sup> Nous ne commentons pas les corrélations qui restent fortement significatives temporellement comme celle entre les appareillages de 1982 et 1992.

l'évolution entre appareillage et catégories socioprofessionnelles<sup>1</sup> ne présente pas de différence marquée entre leurs corrélations : -0,174 en 1982 et -0,178 dix ans après : autant il existe un lien entre ces deux phénomènes, autant celui-ci ne semble guère changer en intensité durant cette décennie.

Des relations existent donc entre les indices, elles sont significatives même si elles demeurent faibles. Est-ce dû à la finesse du carroyage ? Le pas de 100 mètres peut être inadapté par rapport aux résultats escomptés. Est-ce le fait de l'échantillon utilisé où de nombreuses mailles restent désespérément vides de commerces ? Le pas des mailles est-il trop petit pour tenir compte des réalités et des pratiques du terrain ? L'emploi d'un pas de 300 mètres pour former un nouveau carroyage ne change pas beaucoup les informations, comme le montre le tableau 3.12 Les pertes d'information se cantonnent dans un domaine relativement restreint : 4,3% au niveau de l'appareillage, comme nous le signalions par exemple, pour le carroyage 100x100 mètres ; la perte est moindre et passe à 3,6% pour le pas de 300 mètres.

Tableau 3.12. - Transformations et pertes d'information — Zone centrale de Strasbourg

Zone d'étude	Appareillage		Population	
	1982	1992	1982	1990
Par flot (information complète)	1 211	1 289	84 780	84 449
Carroyage 100x100m	1 159	1 229	78 584	77 954
Carroyage 300x300m	1 167	1 240	81 240	80 572

Logiquement, du fait d'une variation de l'échelle d'étude qui correspond en fait à un agrégat, les coefficients de corrélation (tableau 3.13) s'améliorent quand même nettement.

Tableau 3.13. - Coefficients de corrélation — Appareillage et habitat — Carroyage 300x300 m

	Appareillage 82	Appareillage 92	indice CRS 82	indice CRS 90	indice CRT 82	indice CRT 90	indice SEG 82	indice SEG 92
Appareillage 82	1,0000 P= ,							
Appareillage 92	,9667 P= ,000	1,0000 P= ,						
indice CRS 82	,3228 P= ,002	<b>,3297</b> <b>P= ,002</b>	1,0000 P= ,		<b>P = probabilité</b>			
indice CRS 90	,0583 P= ,587	,0573 P= ,594	,0444 P= ,679	1,0000 P= ,				
indice CRT 82	<b>-,4851</b> <b>P= ,000</b>	-,4864 P= ,000	-,4891 P= ,000	-,2593 P= ,014	1,0000 P= ,			
indice CRT 90	-,3574 P= ,001	<b>-,3456</b> <b>P= ,001</b>	-,2981 P= ,005	-,0389 P= ,717	,7846 P= ,000	1,0000 P= ,		
indice SEG 82	<b>,3238</b> <b>P= ,002</b>	,3293 P= ,002	,0120 P= ,911	-,0780 P= ,468	,0508 P= ,637	,0006 P= ,995	1,0000 P= ,	
indice SEG 92	,4044 P= ,000	<b>,4142</b> <b>P= ,000</b>	,1268 P= ,236	-,0161 P= ,881	-,1700 P= ,111	-,1155 P= ,281	,9052 P= ,000	1,0000 P= ,

Il s'agit notamment des relations entre le confort d'appareillage et le confort technique : cette corrélation négative (-0,49 en 1982 et -0,35 dix ans après) renforce l'importance de la prise en compte des normes de confort en 1982, voire en 1990-92. Cependant, alors que les corrélations sont positives pour les autres indices (confort spacieux et indice de gentrification par rapport à l'appareillage), le confort technique présente une corrélation négative : est-ce à dire que, lorsque les logements d'une maille connaissent une progression de leur confort technique, cette maille perd des commerces ou des services ? La question mérite d'être posée ; en tous les cas, les améliorations de l'habitat ne correspondent pas forcément aux améliorations de l'appareillage,

<sup>1</sup> Rappel : ces catégories ne sont pas directement comparables dans le temps du fait d'une nomenclature et d'un comptage différents entre les deux dates.

les logiques peuvent différer comme nous le signalions déjà<sup>1</sup>. Ceci semble *a priori* logique, du moins pour le confort technique : en effet, si l'offre résidentielle investit dans des locaux anciens pour les réhabiliter, la demande peut aisément suivre ce mouvement.

Sans aller jusqu'à l'extrême d'une tendance de plus en plus forte, pour simplifier, entre moins d'appareillage et plus de résidence, nous pouvons mentionner à ce propos l'exemple qui se déroule à Paris<sup>2</sup>, paroxysme du lien pouvant exister entre gentrification et confort d'appareillage. En effet, certains magasins, notamment de proximité, qui avaient pignon sur rue, sont transformés en appartements. Le critère qui attire : la « *maison de ville* », peu chère ; l'exemple cité : 1,4 millions de francs près du Père Lachaise pour une ancienne pompe funèbre (!) ; le couple accédant à la propriété, une orthophoniste et un photographe, « *cherchait de l'espace, le moins cher possible* ». Cette tendance<sup>3</sup> dénote non seulement une envie de (re)trouver la ville, mais également le contact, la sociabilité, bien qu'habiter le rez-de-chaussée, de plain-pied, crée également certains désagréments que certains accepteront avec plus ou moins de philosophie, que d'autres verront avec humour.

Cependant, cette disposition signale également la perte de vitesse des commerces de proximité tels les boucheries ou les quincailleries, citées d'ailleurs dans cet article. **Le confort résidentiel serait davantage un dénonciateur du confort d'appareillage : une concurrence s'opère entre le ménage qui nécessite de plus en plus d'espace pour s'installer** — “les incompressibles” des logements, quels qu'ils soient —, et **le commerce ou le service de proximité qui n'a plus guère sa place dans les centres de ville**, écrasé par les grandes surfaces périphériques ou par les franchises ayant les moyens de louer un grand local en pleine ville.

Malgré cela, nous ne remettons pas en cause *l'hypothèse H1* au vu des corrélations découvertes : bien au contraire, **la dénomination du confort moderne, qui rassemble conceptuellement confort résidentiel et d'appareillage, ne semble pas fortuit : un lien existe entre les deux confort, alors qu'il n'est pas possible — pour le moment — de découvrir quel type de relations se dégage de ces chiffres**. En effet, malgré une volonté évidente de savoir ce qui se cache derrière ces premiers résultats quantitatifs encourageants, nous ne pouvons pour le moment dégager de conclusions quant à l'aspect qualitatif de l'appareillage.

En multipliant les essais quantitatifs de ce genre<sup>4</sup>, nous répondons tout de même à la majorité des hypothèses posées : seules celles relatives à l'estimation d'une centralité qualitative (une

<sup>1</sup> Cf. supra conclusion de §3.2.

<sup>2</sup> Cf. *Libération* n° 5906 du 14 mai 2000, pp. 48-49.

<sup>3</sup> Ou obligation par rapport aux prix de vente diront les agents immobiliers. En effet, ce type de population, aisée, recherche souvent des lofts, de plus en plus rares à Paris et, de ce fait, de plus en plus chers ; d'où un attrait grandissant envers ces anciens magasins remodelés selon les goûts des nouveaux accédants à la propriété.

<sup>4</sup> Parmi les autres tentatives, citons l'application des indices de BENNISON ou de DAVIES, qui ne donnent guère de résultats probants, notamment lors du croisement par carroyage entre population et commerces ou services : un carreau se retrouvant avec un ou deux habitants (arrondis) fausse indéniablement le calcul de l'indice. D'autres tests et outils statistiques ont été utilisés afin de répondre aux diverses hypothèses, notamment en relation avec l'estimation d'une centralité qualitative : l'une d'entre elles, l'analyse de variance, n'a pu être retenue du fait, entre autres, des effectifs qui ne se partagent guère, par équirépartition, entre les classes constituées. Les tests du khi-deux et les analyses de correspondance permettent par contre de dégager des résultats relativement significatifs au niveau d'une mesure quantitative (autre manière de mesurer le phénomène) sans pourtant donner des résultats qualitatifs significatifs.

partie des hypothèses H3 et H4) restent en suspens. **La démarche entreprise a permis de valider les hypothèses H1 sur l'existence d'un confort moderne, et H2 sur l'existence d'une centralité quantitative mesurable existe ; elle est supérieure dans les quartiers centraux par rapport à la périphérie strasbourgeoise.** Les hypothèses H3 et H4 relatives à la qualité d'appareillage permettront sûrement d'aller plus loin dans l'édifice de la construction du concept de confort moderne ; en effet, bien que la coexistence entre confort d'appareillage et résidentiel ne fasse désormais plus de doute — les divers tests statistiques le montrent —, cette coexistence se cantonne au niveau quantitatif. Déterminer quel type de relation existe entre ces confort implique logiquement une considération qualitative de l'appareillage : dépassons alors le cadre du chiffre pour nous concentrer sur une autre conception du confort d'appareillage, l'estimation d'un confort qualitatif de l'appareillage urbain.

### 3.3.3. Vers l'ouverture des boîtes noires

Ainsi, une question se pose quant à l'hypothèse de l'estimation de la qualité de l'appareillage urbain, nécessitant une réorientation de la recherche : l'échantillonnage choisi jusqu'à présent, dans ce chapitre, rend-il raisonnablement compte de l'aspect qualitatif de l'appareillage ? Rappelons que les données utilisées jusqu'à présent, malgré leurs multiples défauts (les erreurs des fichiers SIRENE® par exemple), avaient l'avantage d'être comparables dans le temps et dans l'espace ; en outre, elles répondaient aux principales hypothèses posées quant à l'existence d'une centralité — essentiellement de commerces et de services — au niveau du centre-ville. Par la suite, malgré le resserrement tant thématique que spatial, malgré un comptage et un **choix qualitatif** précis de l'appareillage, ces considérations ne suffisent apparemment pas pour discerner une centralité estimée qualitativement. Autant il semble maintenant acquis que **la coexistence des confort appareillage/habitat se manifeste par une liaison "mesurable" quantitativement**, quelle que soit l'échelle d'étude choisie (quartier ou îlot "carroyé") ; autant cette coexistence se limite encore à un aspect de pur comptage. Loin de correspondre à une approche qualitative, le carroyage — et l'appel simultané aux données SIRENE® et I.N.S.E.E. — présente davantage une facette quantitative, nonobstant les choix qualitatifs effectués par rapport à l'échantillon.

Certes, les résidents du centre de la ville de Strasbourg bénéficient d'un appareillage numériquement plus conséquent que les autres habitants de la Communauté urbaine ; **en éprouvent-ils pour autant un certain confort ?** Sans dévier vers l'étude du comportement du consommateur et de l'utilisateur, le contexte situationnel adopté jusqu'à présent doit être conservé et poursuivi, ne serait-ce que par défi géographique. En effet, « *l'influence de l'environnement* »<sup>1</sup> dont parle J. BREE (1994, pp. 24-25 notamment) participe pleinement à l'avènement du confort postmoderne, plus spécifiquement urbain, et **la présence d'un appareillage conséquent est sans aucun doute préférable à son insuffisance**<sup>2</sup>. Mais comment se manifeste alors cette coexistence ?

<sup>1</sup> D'autres auteurs comme R. LADWEIN (1999) ou M. FILSER (1994) parleront plus volontiers de « *situation* » ou d'« *environnement informationnel* ». Nous devons prendre cette locution dans un sens restreint lié davantage aux espaces chorotaxique et fonctionnel.

<sup>2</sup> Bien que la gamme de l'hyperchoix (B. PREEL, 1993), forme de liberté offerte par la ville, ne soit pas toujours synonyme de maîtrise ou de confort de l'utilisateur ; ce dernier est alors souvent submergé par l'information et les produits proposés, sans parler du fait de l'accessibilité du produit lui-même : « *Il ne suffit*

La question légitime qui en découle est de **savoir ce que l'on entend par qualité d'un appareillage**. En effet, il ne suffit pas d'une installation de commerces dits de luxe, haut de gamme, pour attribuer un "label qualité" d'appareillage. Cette nouvelle orientation participe à l'ouverture des boîtes noires<sup>1</sup> afin d'y découvrir plus précisément, après en avoir esquissé les prémisses — assortiment, proximité, rapport qualité-prix, services de confort ou psychologiques —, les critères et caractéristiques premières de la qualité d'appareillage, tout en gardant à l'esprit la coexistence possible avec l'habitat. D'ailleurs, de nombreux articles (scientifiques ou non) font référence à ce passage de la qualité à la quantité, de l'utile à l'agréable, du moderne au postmoderne que nous évoquons ; les commerces et services en font indubitablement partie, ceci en réponse à des utilisateurs de plus en plus exigeants.

La qualité peut prendre des formes multiples. Ainsi, les associations de commerces de centre-ville, de plus en plus nombreuses, remarquent par exemple que les enseignes se multiplient, et avec elles les modes de vente et les services associés (haltes-garderies, location gratuite de poussettes, personnel qualifié, horaires modulables...). P. BARDET (*Strasbourg Magazine*, octobre 1999), président de l'association "Vitrines de Strasbourg", parle à ce propos de « **confort d'achat** ». Le confort d'appareillage dans son aspect quantitatif "primaire" ne suffirait presque plus dans le centre-ville pour attirer le consommateur ; il faut lui ajouter une **connotation qualitative, festive, somme toute "confortable", afin d'inciter l'acheteur potentiel à franchir le pas de porte de la (nouvelle) vitrine**. Mais ceci n'exclut en rien le confort d'achat pour les périphéries urbaines ; il convient dorénavant de se détacher de la dichotomie simpliste centre/périphérie, comme nous l'avons déjà signalé : « *les achats alimentaires, considérés principalement comme des achats de proximité, se feront pour majorité dans les centres commerciaux particulièrement dynamiques ; c'est le confort d'achat qui prime. [...] Deux types d'offre commerciale sont proposés : les enseignes de centre-ville qui travaillent plus dans le sens du service à la clientèle et de la qualité des produits ; les enseignes de la périphérie qui se concentrent sur le prix et le choix.* »<sup>2</sup> Cette réflexion témoigne de l'évolution générale du confort et d'une tendance à la recherche du confort postmoderne et de centralités qualitatives sous-jacentes : autant, en 1990, nous remarquons que le confort résidentiel ne suffit plus à justifier les changements de la structuration socio-spatiale et résidentielle de la ville (laissant le confort spacieux dans une situation de prépondérance constante, notamment au centre-ville), autant le confort d'appareillage subit une évolution fonctionnelle interne récente, encore non perceptible dans le début des années 1990. Les **temporalités entre confort résidentiel et confort d'appareillage semblent décalées** : il paraît difficile en effet d'anticiper les comportements des consommateurs et les aléas conjoncturels de l'économie, sans parler des problèmes fonciers... L'offre commerciale et de service ne peut répondre qu'*a posteriori* — certes rapidement — aux demandes spécifiques et ciblées de la population. Toutefois, ceci n'empêche pas l'offre de créer *ex nihilo* de nouvelles demandes.

---

*pas qu'un produit soit disponible sur le marché pour qu'il soit accessible.* » (LADWEIN R., 1999, p. 289).

La difficulté d'accessibilité au produit se fera selon la localisation (savoir ou ne pas savoir où se trouve le produit), la connaissance du produit (on se rendra dans tel magasin en sachant qu'il existe bien ce type de produit tout en ne sachant pas lequel acheter), la non-connaissance du produit (achat non prémédité).

<sup>1</sup> Représentant l'appareillage, cf. supra §3.1.1.2.3.

<sup>2</sup> *Le Point économique*, 1998, magazine de la C.C.I. de Strasbourg.

**Confort d'achat, confort d'utilisation et confort d'appareillage semblent intimement liés, soudés dans une même destinée, celle de répondre aux demandes et d'en susciter de nouvelles.** Le problème se situe dans l'ouverture de ces fameuses boîtes noires, sans pour autant ouvrir une boîte de Pandore : comment envisager l'appréhension de nouvelles centralités tournées vers le qualitatif, comment se frayer un chemin dans le labyrinthe des définitions de ce terme de "qualité", comment concilier à travers ce terme une approche liant habitat et appareillage, problématique non résolue ? Trouver une réponse à cette myriade d'interrogations constitue le nouveau défi à relever dans le prochain chapitre.

### CHAPITRE 3.4.

#### *VERS UNE QUALITE D'APPAREILLAGE*

Jusqu'à présent, un évident problème de contenu apparaît dans l'analyse des fichiers SIRENE® : ils sont suffisants pour une exploitation temporelle, interurbaine (au niveau de la C.U.S. par exemple) ou intraurbaine, mais incomplets pour relever des liens qualitatifs entre le consommateur final et l'établissement lui-même. Les informations se limitent à donner le type de la boîte noire, sans se soucier de ce que cette dernière peut offrir ; ces boîtes sont bien présentes, mais tant qu'il n'est pas possible de savoir ce qui se trouve à l'intérieur, l'estimation qualitative du confort d'appareillage n'est pas envisageable. *La difficulté réside dans le passage entre la boîte noire et la délivrance des éléments constitutifs de cette boîte.* Une nouvelle démarche semble alors nécessaire : le passage sur le terrain. En effet, les données relatives à la problématique ne sont pas disponibles directement et doivent faire l'objet d'une étude de terrain<sup>1</sup> car les îlots, les quartiers ou le carroyage utilisés jusqu'à présent ne sont en aucun cas les établissements eux-mêmes mais constituent uniquement leur support spatial plus ou moins large. Après l'effort de quantification opéré jusqu'à maintenant, alimenté par des éléments qualitatifs, notamment lors de l'étude par carroyage, nous devons prolonger le travail en quittant l'échelle mésosociale pour nous rapprocher davantage des établissements et des résidents les utilisant.

S'offrent à partir de cette décision plusieurs possibilités d'étude : quatre situations intéressantes et ciblées, quatre sources d'information complémentaires en fin de compte, permettent d'envisager la qualité d'appareillage sous un mode différent :

- une vision et une analyse du « *standing* » ou du « *modernisme* »<sup>2</sup> de rues « gentrifiées » versus les rues non gentrifiées. Leur localisation découle des grands changements résidentiels — survenus au cours des dernières décennies — observables à partir des diverses analyses d'écologie urbaine factorielle (cf. supra §2.3 et §2.4). Cela permet de saisir si la gentrification a un impact qualitatif sur les commerces et services. Dans le même sens,

---

<sup>1</sup> N'oublions pas que R. PARK, un des fondateurs de l'Ecole de Chicago, préconisait que le sociologue soit « *une espèce de super-reporter* » (cf. GRAFMEYER Y., JOSEPH I., 1979, pp. 6-7), les bases étudiées étant bien des enquêtes, ceci dès 1916.

<sup>2</sup> En référence aux travaux de J.-A. SPORCK (1964, pp. 61-62). Cf. supra §3.2.1 pour une définition des deux termes.

une étude portant sur l'assortiment des magasins reste envisageable dans les mêmes conditions ;

- une enquête auprès des magasins et services indiquant les hausses et baisses (quantitatives) de centralité consécutives (cf. supra §3.2.1) ;
- un balayage de journaux divers ayant un rapport direct ou indirect avec l'évolution qualitative des commerces et services ;
- une enquête dirigée vers des acteurs participant activement à l'émancipation, la promotion du centre-ville de Strasbourg, notamment au niveau commercial.

Toutes ces possibilités ne peuvent être exploitées. En effet nous ne cherchons pas, à travers ces différents types d'étude, à constituer un échantillon exact rendant exactement compte de la qualité de l'appareillage urbain central, mais à cerner des **exemples types** permettant d'appréhender simplement mais efficacement le phénomène : la démarche entreprise ici n'a pas la prétention de balayer tous les champs des possibles de la qualité d'appareillage mais de **percer certaines boîtes noires révélatrices de cette qualité afin de déduire une définition stable, cohérente et pragmatique de la qualité d'appareillage, en rapport avec la gentrification**. En ce sens, nous privilégierons la dernière solution de terrain afin d'en dégager une notion relativement complète de la qualité d'un commerce ou d'un service. Ceci nécessite donc l'apport de techniques d'enquête sur lesquelles nous reviendrons avant de dégager leurs principaux résultats.

### 3.4.1. Acteurs et qualité(s) de commerces et de services

En étudiant plus particulièrement les processus des changements et non directement les causes de l'apparition<sup>1</sup> de la qualité d'appareillage dans cette partie, nous ne pouvons nous attarder sur tous les commerces et services de la zone centrale. Par contre, nous connaissons le monde de référence, c'est-à-dire le centre de la ville de Strasbourg, nous connaissons sa centralité quantitative, nous connaissons la population qui y habite : à partir de là, **cette enquête se veut avant tout une illustration des changements qualitatifs des boîtes noires, au fil des décennies, afin de dégager une possibilité d'ouverture à l'étude de cette qualité**.

#### 3.4.1.1. Le choix des boîtes noires...

Un inventaire complet de la qualité d'appareillage sur notre zone d'étude semble d'ores et déjà exclue. Même en se limitant aux rues gentrifiées (cela représente cependant un grand nombre de quartiers, notamment toute la Petite France, la Krutenau...), la tâche serait immense. De plus, la méthode proposée par J.-A. SPORCK (1964), concernant une étude qualitative (par cotations) de la localisation du commerce de détail, ne nous a pas convaincue. Les définitions en soi ne sont pas critiquées, mais plutôt leur évaluation sur le terrain. L'auteur prend l'exemple d'une friture : ce magasin aura la note standing 1 s'il est « *d'aspect peu ou pas propre dans laquelle on se refuserait à entrer* », standing 2 pour une friture « *plus propre mais d'équipement très sommaire, sans frigo* » (p. 61), etc. Noter la "peu ou pas propreté" ou la "plus propreté" semble plus que délicat et donne évidemment de forts biais subjectifs aux

<sup>1</sup> Cf. supra §3.1.1.2.3 pour la nécessité de la prise en compte de la qualité et §3.2.1.1.2 pour les grandes causes de la recherche de qualité au sein des commerces et services.



enquêtes, ce que l'on souhaite éviter. La notation du modernisme fait également appel à des jugements de « *hiérarchie de valeurs, eu égard à l'âge plus ou moins récent des équipements nécessaires ou utiles et à l'aspect plus ou moins nouveau ou récemment restauré du cadre d'exposition* » (p. 62) ; nous remarquerons l'absence de précision (la locution "plus ou moins" revient tout de même deux fois) quant à l'éventuelle notation à donner au commerce. Ceci renforce le caractère approximatif de l'enquête. A. PARASURAMAN et al. (1994)<sup>1</sup> va plus loin dans le descriptif de la qualité d'un commerce ou d'un service : il se fonde sur des éléments tangibles (équipement moderne, attractif...) mais également sur la fiabilité (fournir les services promis...), la serviabilité, l'assurance... Nous adhérons à cette échelle, bien que nous ne puissions l'utiliser directement. En effet, il n'était pas possible d'opérer, en rapport avec l'évolution du confort d'appareillage, une étude temporelle.

Cette raison, entre autres, nous pousse d'ailleurs à **éviter** une enquête auprès des magasins et services indiquant des hausses et baisses quantitatives de centralité consécutives. Non pas que nous remettons en cause l'échantillon<sup>2</sup>, mais celui-ci reste trop imposant — 747 ou 541 établissements représentent effectivement un éventail très lourd à gérer — et ne permet pas directement, en nous consacrant aux magasins eux-mêmes, de visualiser, ne serait-ce que partiellement, l'évolution du confort d'appareillage.

L'appel aux journaux et périodiques semble plus intéressant : proposant dans ses archives une vision temporelle qui peut s'avérer non négligeable, le parcours de cette source d'information nécessite toutefois un grand travail de recherche préalable (quels journaux et périodiques prendre, quels articles de ces journaux, à partir de quelle date, sont-ils tous disponibles, peut-on tous les prendre en considération, quel choix faut-il opérer... ?) et une analyse rigoureuse — mais fastidieuse — ne répondant pas forcément aux hypothèses soulevées. Nécessaire dans ce genre de recherche, cette possibilité, pour le moment écartée, alimentera cependant le travail illustratif entrepris ici.

Ainsi, connaissant l'impossibilité de pratiquer un inventaire complet de la qualité par un questionnaire rigide, c'est au travers d'un entretien, ciblé et dirigé, que se tourne dorénavant la continuation de la recherche d'information. La mise en place d'une enquête a pour fondement la collecte — et par la suite le traitement — d'informations non disponibles par les sources existantes afin de vérifier la validité de certaines hypothèses. Pour cela, il convient de déterminer, dès le départ, la finalité d'une future enquête. Devant un sujet délicat comme la qualité d'un commerce et/ou d'un service, des réponses libres, ouvertes, sont préférables à un questionnaire fermé, proposant déjà des réponses préétablies que nous ne maîtrisons pas. Non seulement la question ouverte induit généralement un climat de confiance, propice à la communication, mais elle évite également les réponses stéréotypées, les tendances subjectives données involontairement par le chercheur, etc. **Le choix de l'entretien semble donc naturel devant les thèmes que l'on tient à aborder avec des professionnels qui ont de plus l'habitude de communiquer.**

Comment toucher des acteurs qui soient à la fois concernés par la qualité de l'appareillage, les liens éventuels entre habitat et appareillage et l'évolution des commerces et des services ?

---

<sup>1</sup> Cité dans LADWEIN R. (1999, pp. 346-353).

<sup>2</sup> Celui proposé dans les tableaux 3.9A et B.

Comment concilier également une analyse illustrative qui tendrait tout de même à concilier le plus largement possible les approches de qualité, quantité et évolution, le tout dans un entretien limité, balayant un nombre d'acteurs suffisants ? Il n'est guère possible de répondre à toutes ces exigences. Mais qui d'autres que les commerçants eux-mêmes sont à même de mieux répondre à la définition et à la compréhension de cette qualité ? Toutefois faut-il que ces derniers soient intéressés par ce type d'enquête, afin d'éviter le minimum de refus. Après réflexion, lectures et discussions — entre acteurs responsables de commerces, notamment à la C.C.I. et à l'A.D.E.U.S. —, nous avons opté pour **les présidents d'association de commerçants de la zone d'étude centrale<sup>1</sup> de Strasbourg, ses grands magasins et les grands commerces culturels**. Les associations de commerce se sont développées depuis plusieurs décennies mais leur importance s'est considérablement accrue depuis la fin des années 1980, devenant les interlocuteurs privilégiés au sein de la municipalité pour tout ce qui touche, de près ou de loin, les manifestations destinées à valoriser le centre-ville ("Strasbourg, Capitale de Noël" en est un excellent exemple). Dans le même temps, les associations présentent trois avantages évidents :

- elles couvrent relativement bien le centre-ville<sup>2</sup>, bien que la surface de chacune d'entre elles soit des plus variables : une rue (l'association de la rue d'Austerlitz ou des Juifs par exemple) ou une place (la place Clément, jouxtant la place des Halles), voire un quartier (association de la Krutenau). Elles sont fédérées pour la plupart au sein des Vitrines de Strasbourg, partenaire officiel de la Ville et de la C.C.I. ;
- elles concentrent tout type d'appareillage : il suffit de payer une cotisation servant aux diverses manifestations ! En effet, ces associations, dont le but principal est de promouvoir certaines animations dans la zone que chacune recouvre (nous y reviendrons), regroupe aussi bien des franchisés<sup>3</sup> que des commerces ou services indépendants. Cette remarque prendra toute son importance par la suite, les franchisés ne disposant pas, en général, d'autant de libertés que les indépendants ;
- elles restent relativement peu nombreuses au sein de la zone d'étude, n'atteignant pas la trentaine (25 associations à contacter) et facilitant par conséquent la passation de l'entretien.

Les futurs interlocuteurs doivent obligatoirement être les présidents de ces associations. En effet, le caractère engagé de ces personnes sous-entend un intérêt, une préoccupation évidente de leur quartier au moins et du centre-ville ; ils se sentent directement impliqués (à juste titre d'ailleurs) dans les actions d'animation, de valorisation des commerces de centre-ville. Sur le terrain, ils restent les contacts et acteurs privés privilégiés de la municipalité. Ces atouts en font d'une part des participants actifs (bénévoles) à la vie urbaine et, d'autre part, des connaisseurs intéressés, intéressants et enthousiasmants de leur quartier et de ses commerces. Tous ces avantages tendent à considérer ces présidents comme une source d'information quasi idéale pour l'entretien.

---

<sup>1</sup> D'aucuns rétorqueront que le choix de se limiter au secteur central ne permet pas de saisir la totalité des facettes liées à la qualité des commerces et services. Il est clair que nous ne pouvons soulever tous les aspects de la qualité de l'appareillage ; cette démarche reste informative, le domaine d'étude étant intrinsèquement lié à la gentrification. En tous les cas, cela n'exclut en aucun cas le fait que les grandes surfaces, les commerces spécialisés, situés pour la plupart dans les périphéries urbaines, disposent tout autant de qualités que leurs concurrents centraux ; il n'y a pas d'exclusivité.

<sup>2</sup> Nous regretterons leur absence dans les quartiers Orangerie, Contades et quartier des XV.

<sup>3</sup> Ne voulant pas rentrer dans les détails juridiques des modes de gestion des commerces, nous confondons dans notre travail franchisés et succursalistes, les seconds bénéficiant généralement de plus de liberté de gestion que les premiers. Cependant, les deux exploitent une marque qui ne leur appartient pas, tandis que les indépendants exploitent leur propre marque.

La sélection des grands magasins, comme Le Printemps ou les Nouvelles Galeries, et des commerces culturels (la Fnac et Virgin) se justifie de plusieurs manières complémentaires :

- tous ces magasins procèdent d'une volonté traditionnelle, pour ne pas dire ancestrale, de s'installer et de pérenniser leurs actions en centre-ville. Ainsi, mis à part Virgin qui s'est installé dans le centre-ville récemment (en juin 1999), tous les autres acteurs ont pris place depuis bien longtemps (comme la Fnac depuis 1976) ;
- ces magasins développent, depuis une dizaine d'années maintenant, une véritable « *politique active en matière d'offre de services à la clientèle et d'animation.. Pour la plupart, ils entreprennent également des programmes de restructuration de l'amont comme de leurs points de vente.* »<sup>1</sup> Ces perspectives vont directement dans le sens des hypothèses posées, tant en ce qui concerne l'évolution qualitative de l'appareillage que l'implication de ces acteurs au niveau du centre-ville en faveur de leurs consommateurs ;
- cette sélection a également l'avantage de regrouper un nombre peu important d'acteurs, en l'occurrence quatre (Fnac, Virgin, Nouvelles Galeries, Le Printemps).

Grâce à la réunion de ces différents types d'acteurs, nous visons un éventail relativement large et considéré maintenant comme étant la **population mère intermédiaire** de notre futur échantillon, soit 29 personnes représentant les quelques 1947 enseignes et services répertoriés en 1992, **population mère initiale**, des onze quartiers centraux de la capitale alsacienne.

#### 3.4.1.2. ... et leur obtention

Ce premier choix envers l'appareillage peut paraître abrupt, tranché et incomplet. Pourtant il se veut un éventail fidèle de la réalité commerciale, tout en restant en accord avec la problématique. Bien entendu, tous les commerçants, artisans, prestataires de service(s), gérants... auraient leurs revendications, leurs idées, leurs satisfactions et leurs doléances à concéder par rapport à l'évolution de l'appareillage urbain ou à sa qualité ; mais, il ne saurait être question de pouvoir tous les prendre en considération ; en outre, de nombreuses personnes auraient refusé de participer à ce genre d'enquête (ceci s'est vérifié, hélas, lors de notre premier "échantillonnage").

L'entretien ne prétend pas, au contraire du questionnaire, cultiver le souci de l'exhaustivité : il n'est pas validé par le nombre d'entretiens réunis (probabilité d'occurrence) mais par le contexte. Le nombre d'enquêtés dépend du thème de l'enquête, mais aussi, comme toute enquête, du type et des moyens sous-jacents. Dans le souci d'obtenir le maximum de réponses positives, nous avons demandé à la C.C.I. de nous fournir la liste nominative des présidences d'association commerçante, adresses comprises ; les grands magasins (traditionnels ou culturels ; dorénavant, nous ne ferons plus la différence), par contre, ont été contactés par téléphone afin d'obtenir le nom du (de la) responsable de communication. Nous localisons ci-après (figure 3.24) la population-mère intermédiaire. Dans notre cas, 29 enquêtes sont possibles au maximum<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> EUROSTAF (1995, p. 36).

<sup>2</sup> Sans prendre en compte le domaine des grandes surfaces périphériques car cela dépassait largement nos moyens (en temps notamment) et ne concernait qu'indirectement l'hypothèse de la coexistence entre appareillage et gentrification. Ces magasins périphériques ont ainsi été écartés.



Enfin, la lettre précisait bien qu'un rendez-vous serait pris par téléphone, quelques jours après si, bien entendu, la personne en question acquiesçait.

Cette démarche a bien porté ses fruits puisque 15 personnes ont accepté de se prêter au jeu, malgré la durée de l'entretien<sup>1</sup>. Cela donne un taux de participation de plus de 50%, chiffre tout à fait raisonnable. Par contre, les personnes touchées reflétaient une position bien tranchée entre les présidents d'association et les grands magasins traditionnels : sur les quatre, seule la Fnac a accepté l'entretien, les autres prétextant des travaux (comme le Magmod, qui est en train de se "transformer" en Galeries Lafayette) ou le manque de disponibilité. Du côté des présidents d'association, les contacts ont été nettement plus chaleureux. Seule une personne n'a pas voulu se prêter au jeu de l'enregistrement (indispensable pour l'analyse que nous voulions opérer par la suite), les autres ayant sans problème accepté. Avec ce refus et un problème lié à l'enregistrement au cours d'un entretien, nous obtenons 13 enquêtes réellement exploitables, répertoriées au sein du tableau suivant<sup>2</sup>.

Tableau 3.14. - Entretien sur la qualité d'appareillage — Echantillon obtenu

	Type d'appareillage	Année de création	Adresse	Association (secteur de couverture)	Année de création	Présidence depuis
1	Bar-café	1980	Rue Mercière	Secteur Cathédrale	1980	5 ans
2	Boulangerie	1981	Rue de la Petite Course	Fb National et environs	1981	8 ans
3	Prêt-à-porter	1983	Grand-Rue	Grand-Rue	1985	5 ans
4	Fleuriste	1997	Rue des Juifs	Rue des Juifs	1993	3 ans
5	Prêt-à-porter	1976	Rue d'Austerlitz	Rue d'Austerlitz	1992	8 ans
6	Musique	1825	Rue de la Mésange	Rue de la Mésange	1995	2 ans
7	Restaurant	1997	Rue Vieux-Marché-aux-Vins	Secteur Marché-aux-Vins	1985	3 ans
8	Antiquités	1990	Rue des Frères	Rue des Frères	1980	10 ans
9	Restaurant	1995	Rue du Renard Prêchant	Krutenau	1985	2 ans
10	Coiffure	1979	Place Clément	Place Clément	1989	11 ans
11	Bijouterie	1995	Rue du Dôme	Rue du Dôme	1980	2 ans
12	Hôtel	1963	Rue du Maire Kuss	Place de la Gare	1983	3
13	Fnac	1976	Place Kléber	/	/	/

Sept associations et un grand magasin appartiennent à l'ellipse insulaire, six se trouvent à l'extérieur, notamment à la Krutenau, la gare et vers les Halles (figure 3.25). Treize enregistrements ont donc été effectués et analysés par la suite. Précisons, par rapport à la structure économique des magasins, que seuls deux d'entre eux sont franchisés : il s'agit d'un restaurant placé rue du Vieux-Marché-aux-Vins et, bien entendu, la Fnac. Bien que les associations de commerçants concentrent en leur sein de nombreux franchisés, la sous-représentation de ce type de commerce ou service (comme la coiffure franchisée qui se développe de plus en plus) doit être pris en compte dans l'entretien lui-même.

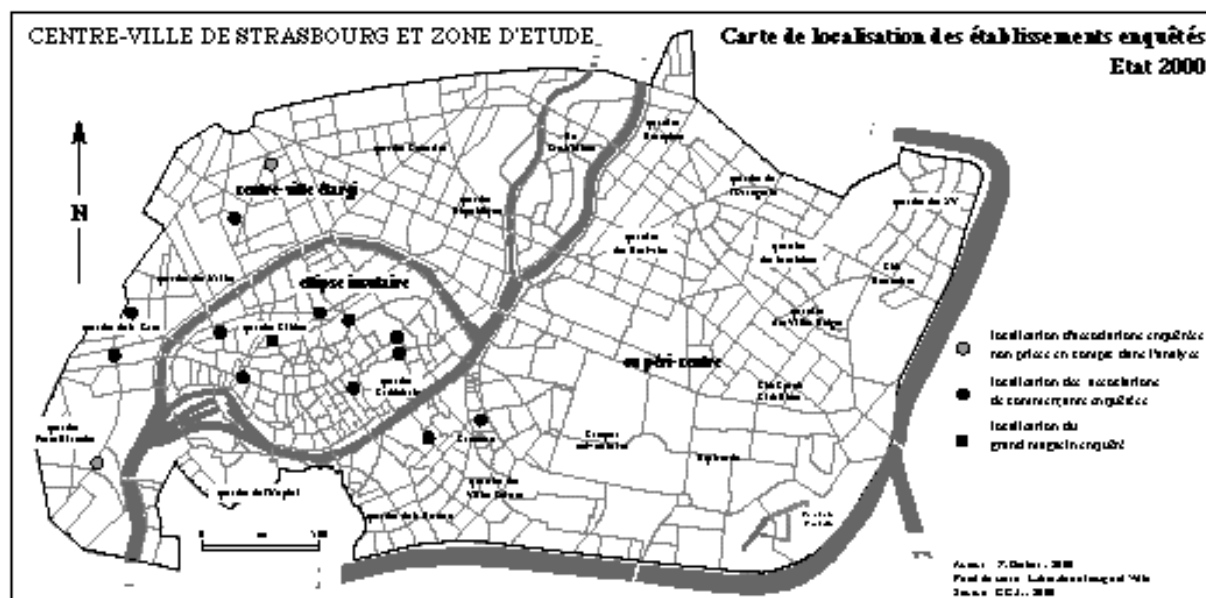
La nature des magasins sélectionnés, quant à elle, reste assez variée : que ce soit du prêt-à-porter, de la restauration ou de la coiffure, domaines occasionnels, ou une bijouterie et un magasin d'antiquité dans la fréquence rare, seule la couverture des magasins de proximité est

<sup>1</sup> Nous ne reviendrons pas directement sur le protocole dans le cadre de ce chapitre (cf. annexe 3.6.C). Rappelons simplement qu'un entretien ne doit pas durer trop longtemps, sans risquer de récolter des données erronées, voire manquantes si l'acteur en question ne veut plus se livrer davantage.

<sup>2</sup> Nous ne nommerons pas, bien entendu, les noms des présidents, ni l'appellation précise du commerce ou du service, ni leur adresse complète, respectant ainsi le caractère anonyme de l'entretien.

sous-représentée, avec une boulangerie seulement<sup>1</sup> : la remarque est importante et aura des répercussions inattendues au niveau des résultats.

Figure 3.25. - Enquête qualité d'appareillage - Localisation de l'échantillon final



Le pourcentage d'acceptation de l'entretien (56%) reflète bien l'engagement des présidents d'association pour le commerce. Certains responsables de grands magasins considèrent sûrement que leurs bureaux d'étude répondent à ce type de problématique (ce que nous partageons également, mais nous n'avons pas eu accès à ces rapports). Par le choix et les contacts obtenus, nous pensons tenir compte d'un nombre important de réflexions, problèmes, actions, opérations, initiatives, tendances des personnes qui se sentent investis d'une responsabilité quelconque envers leur quartier, leur centre-ville, leur(s) commerce(s) ou service(s).

### 3.4.2. Entretien informatif et structuré, rehaussé de qualitatif

La construction de cet entretien tient en trois termes : information — ou connaissance — et cognition. En effet, l'entretien joue en général sur deux tableaux parfois distincts, parfois complémentaires : le premier est « *qualifié d'informatif* » tandis que le second prendrait la terminologie de « *qualitatif stricto sensu ou "entretien de recherche"* »<sup>2</sup> :

- l'entretien informatif consiste en une recherche d'informations utiles à la recherche entreprise. Ces informations doivent être objectives, indépendantes du mode de pensée de l'interlocuteur mais dépendantes de la fonction qu'il occupe. Cet entretien vise à collecter des faits précis, mesurables, pour résumer, des **connaissances conscientes et actives** de l'enquêté sur le sujet abordé ;
- l'entretien qualitatif se fonde sur les comportements et pratiques sociales diverses : « *Dans ces cas, le chercheur interroge telle personne parce que cette personne possède telle caractéristique, parce qu'elle appartient à telle couche sociale, parce qu'elle a connu tel*

<sup>1</sup> Signalons d'ailleurs que dans la population-mère intermédiaire, cette sous-représentation existe déjà.

<sup>2</sup> ALBARELLO L. (1999, p. 61).

*type d'expérience, telle histoire, etc. Ce qui intéresse le chercheur, c'est donc bien ce que cette personne pense en tant qu'acteur [...] et non pas les informations factuelles qu'elle détiendrait.* » Cette assertion de L. ALBARELLO (1999, p. 61) marque le positionnement de l'entretien dans l'obtention d'**informations cognitives**<sup>1</sup>.

Nous n'avons pas la prétention, en abordant ces deux types d'informations — sur lesquelles nous reviendrons au cours du développement —, de structurer les résultats de l'entretien mais bien d'organiser sa mise en place. Ainsi, afin de comparer les diverses réponses apportées par les acteurs interrogés, nous proposons **un entretien semi-directif structuré pour appréhender les connaissances et la cognition des espaces concernés**. Même s'il s'agit de domaines que les acteurs interrogés connaissent parfaitement bien (l'établissement qui leur appartient et/ou dans lequel ils travaillent par exemple), le langage et la parole<sup>2</sup>, reflet de pensées construites et de faits d'expériences, forment un tri sélectif des informations délivrées par la personne enquêtée : la parole est déjà en soi un filtre de la réponse donnée par rapport au stimulus de la question. Le statut de la parole montre qu'il existe des résistances car on construit le discours en parlant, c'est-à-dire dans le passage de l'implicite à l'explicite. Par conséquent, nous n'obtiendrons qu'un tri sélectif des informations<sup>3</sup> des espaces étudiés. Ces derniers concernent plusieurs échelles organisées selon un enchaînement simple, de la plus petite à la plus grande, car « *plus on va dans le détail, plus c'est difficile de mentir* » répond L. ALBARELLO (1999, p. 71). Notre cheminement propose donc d'abord un questionnement sur l'établissement, l'association de commerçants<sup>4</sup>, pour se concentrer par la suite sur le centre-ville et son évolution ainsi que les centres commerciaux périphériques. La qualité d'un commerce ou d'un service sera abordé à la fin de l'entretien. L'enquête se termine par certains renseignements personnels obligatoires. Nous avons donc conçu **un entretien<sup>5</sup> semi-directif qui se compose de quatre parties distinctes, articulées par un protocole strict**. Ce dernier suit les étapes que nous avons rapidement mentionnées.

Espaces sensoriel, cognitif, connaissances actives, espace vécu..., nous essayons, dans une partition de l'entretien en quatre parties distinctes, de rassembler distinctement ces différentes « *coquilles* »<sup>6</sup> grâce à une stratégie simple : une partie par coquille. La première concerne le magasin, la suivante s'attache aux caractéristiques de l'association et du quartier associé, la troisième prend en compte le centre-ville alors que la dernière se concentre sur la qualité d'appareillage. Mais revenons d'abord sur l'enseigne, préambule de l'entretien.

#### 3.4.2.1. L'enseigne et l'association, essai de connaissances actives

Le déroulement de l'entretien et les différents contextes à mettre en place sont d'une importance capitale. Il convient d'avoir une certaine logique dans le fil directeur de l'entretien :

<sup>1</sup> Pour une définition succincte de la cognition, cf. supra §3.3.1.2.1.

<sup>2</sup> Que nous collecterons et sur laquelle nous travaillerons.

<sup>3</sup> C'est en quelque sorte le rôle de la cognition, à savoir filtrer les connaissances et informations objectives que nous recevons.

<sup>4</sup> Pour les grands magasins, la partie concernant l'association n'est bien entendu pas abordée ni remplacée. Nous perdons à ce moment de l'information.

<sup>5</sup> Placé en annexe 3.6.B avec quelques détails protocolaires.

<sup>6</sup> En référence à A. MOLES et E. ROHMER (1972). Nous n'y faisons que référence puisque leur étude se destine davantage aux individus qu'aux commerces ! Nous développerons (infra §4.1.1) plus tard l'allusion à ces coquilles.

les thèmes doivent se succéder logiquement dans le but essentiel de « *contribuer à établir puis à maintenir de bons rapports entre l'interviewer et celui qu'il interroge. Les enquêteurs expérimentés recommandent d'ouvrir un entretien par des questions auxquelles il est à la fois facile et agréable de répondre* » rajoute R.A. JONES (2000, p. 154). Prendre des renseignements sur l'établissement reconforte et met à l'aise l'acteur interrogé : c'est un sujet qu'il maîtrise parfaitement ; les informations apportées sont généralement précises, fiables, relativement objectives. Il faudra jouer sur deux tableaux distincts : l'emplacement du magasin et la structure du magasin. En effet, **l'intérieur de la boîte noire nous intéresse particulièrement : c'est à ce niveau que la qualité de l'appareillage se concrétise, presque matériellement**. Si le commerçant ou le franchisé a effectué des travaux, il investit dans le but de mieux vendre ses produits par exemple, de mettre en valeur sa vitrine, d'attirer une nouvelle clientèle, etc. L'emplacement du magasin, en terme géographique, détermine les motifs du choix ou du non-choix (affaire familiale par exemple) de l'installation du gérant dans un quartier déterminé, souhaité ou liés aux diverses opportunités qui se sont présentées. Les caractéristiques de cet emplacement (atouts, inconvénients...) offrent également une transition idéale vers la description et l'évolution du quartier dans lequel s'inscrit tout magasin.

Bien que la notion de quartier soit délicate, notamment par rapport à une délimitation physique<sup>1</sup>, nous nous fondons, à défaut, sur la couverture offerte par les adhérents de l'association en demandant quelles sont les rues et places appartenant au secteur de l'association. Bien entendu, cette approche est pénalisante par rapport aux grands magasins, qui ne sont pas en relation directe avec leur environnement proche, mais il suffira de reformuler ces questions de manière à ce que la personne interrogée ne puisse confondre quartier, domaine familial mais dont il n'est pas maître, et centre-ville, espace neutre et généralement plus large que le quartier<sup>2</sup>. Les questions, à ce moment, peuvent porter sur l'évolution des commerces du secteur considéré, les vitrines disparues, changées, les raisons de cette évolution... En effet, le président d'association d'une part, les chargés de communication des grands magasins d'autre part, sont censés connaître les modifications qui touchent directement soit l'association, soit le grand magasin (concurrence directe, embellissement du quartier...) ; en ce sens, de par leurs connaissances actives liées au travail qu'ils effectuent, ils restent des acteurs privilégiés des éventuelles évolutions qui se sont déroulées durant ces dernières années dans le quartier, ceci essentiellement au niveau commercial, certes, mais également dans le registre des réhabilitations résidentielles possibles et des changements de population. En effet, les commerçants connaissant leur quartier, nous pouvons supposer qu'ils ont remarqué les modifications éventuelles et leur demander ce que cela change au niveau de leur propre clientèle par exemple, s'ils en éprouvent une certaine satisfaction ou si cela ne les concerne pas. Cette étape facilitera l'examen approfondi de l'hypothèse de la coexistence entre confort d'appareillage et gentrification. Cependant, ces considérations relèvent plus d'impressions que de connaissances actives claires et précises. Il faudra donc se montrer vigilant dans le traitement de ces réponses plus ou moins claires.

Nous souhaitons donc accumuler des informations qui restent des informations factuelles permettant le cas échéant de les confronter avec d'autres sources d'information (telles les

<sup>1</sup> Ce n'est d'ailleurs pas le thème de cet entretien. Nous réservons cela pour le questionnaire de la partie 4 (infra §4.1) où nous aurons loisir de revenir sur ce thème délicat.

<sup>2</sup> Ceci restera également à vérifier par la suite.



fichiers SIRENE®, différents articles de journaux). Bien que certaines informations sont biaisées par le langage employé et d'autres éléments perturbateurs<sup>1</sup>, la démarche suivie tient à saisir des caractéristiques concrètes, des faits se déroulant à proximité du magasin en question afin de subir le moins de biais possible. Dans le même temps, ce terrain d'étude élargi permet, avec une plus grande facilité, d'ouvrir le débat sur le centre-ville.

### 3.4.2.2. Centre-ville et centres commerciaux périphériques, des espaces connus

Nous quittons les espaces de travail quotidien et prenons du recul afin de considérer des espaces en général connus et pratiqués par tous, à savoir dans un premier temps le centre-ville et par la suite son concurrent (ou complément, selon les auteurs) direct : les périphéries urbaines où se localisent la plupart des grandes surfaces commerciales. Dans ce contexte, ceci suppose d'abord de savoir si le commerce ou le service en question est considéré par l'acteur correspondant comme faisant partie du centre-ville. En effet, selon la localisation, le type de commerce ou les idées préconçues, les personnes interrogées affectent ou non leur établissement au centre de la ville ; cette opinion est intéressante dans le sens où le président d'association ou le chargé de la communication du grand magasin donnent indirectement une appréciation du centre-ville. Nous abandonnons donc la sphère des connaissances et informations concrètes, réelles et marquées dans le paysage urbain pour nous concentrer sur des opinions, des impressions par rapport à des espaces connus : c'est un exemple du passage du presque objectif au subjectif. Ceci donne l'occasion de se concentrer davantage sur les évolutions — positives ou négatives — que ces personnes, participant elles-mêmes aux changements, ont pu remarquées durant leur activité au centre-ville. Que ce soit sur les répercussions au niveau de la piétonisation, l'installation du tram ou des Halles, la venue des franchisés, l'avis des interviewés vient nourrir les dernières réflexions opérées jusqu'à présent. Trouvent-ils dorénavant le cœur urbain, après tous les travaux et changements visibles, plus attractif ? Voudraient-ils s'installer dans un autre quartier central, ou à la périphérie ? Pensent-ils que la réhabilitation effective de certains logements influent sur la fréquentation du centre ?

Toutes ces questions amènent à comparer le centre aux zones commerciales périphériques qui se sont multipliées depuis une vingtaine d'années. En effet, rappelons-nous que dans les années 70 et 80, le centre-ville assurait une suprématie commerciale évidente, ceci quel que soit le domaine<sup>2</sup>. Bien qu'ils n'aient pas perdu de leur vigueur, les commerces de centre-ville doivent faire face à une concurrence de plus en plus forte face aux grandes surfaces qui assurent non seulement les besoins banals en alimentation, mais aussi des biens plus occasionnels, voire rares comme des bijouteries. Cette concurrence affecte sûrement les commerçants qui doivent engager diverses stratégies pour pallier ces difficultés. Un des moyens reconnus, outre les actions entreprises et financées par les collectivités territoriales (pensons à la piétonisation ou la venue du tram), se manifeste « *au niveau de la structure commerciale, au niveau qualitatif des magasins et des enseignes et s'inscrivent dans le cadre d'un processus d'affinage, c'est-à-dire l'élimination des commerces de fréquentation courante et leur remplacement par des unités commerciales vendant des biens plus rares, plus sophistiqués et, dans certains cas, plus*

---

<sup>1</sup> Le champ sensoriel déforme indubitablement des critères qui se veulent pourtant objectifs au départ pour l'interrogé lui-même. En effet, le terme « objectivement » revenait souvent durant les entretiens, l'acteur voulant donner une information qu'il pensait non déformée mais qui, obligatoirement, l'était.

<sup>2</sup> Cf. supra §3.2.1.1.

*luxueux correspondant davantage à un comportement de flânerie et de lèche-vitrine* »<sup>1</sup>. Nous avons effectivement remarqué que certains appareillages (les restaurants, pâtisseries, banques...) augmentaient tandis que d'autres disparaissaient (tableaux 3.9A et B). Sans y revenir, il faudra évoquer ces aspects avec les personnes interrogées ; ceci sera en outre l'occasion d'aborder enfin, d'une manière plus concrète, un aspect plus qualitatif des magasins.

### 3.4.2.3. La qualité, entre connaissance et cognition

Comme le précise B. MERENNE-SCHOUMAKER (1996), la qualité des services a tendance à évoluer rapidement, notamment entre le centre et la périphérie. Cependant, il convient de nuancer cette affirmation relativement tranchée : d'une part, la qualité des produits et des services n'est plus réservé au centre-ville, les grandes surfaces s'attelant de plus en plus à attirer le consommateur par des campagnes publicitaires et promotionnelles soulignant le sceau de la qualité. D'autre part, les commerces de centre-ville, avec l'arrivée massive de franchisés durant la dernière décennie, affichent une certaine baisse de la diversité car les succursalistes ou autres franchisés s'installent parfois autant au centre qu'à la périphérie, lissant quelque peu l'offre commerciale vers un standing moyen, ou du moins standardisé<sup>2</sup>. De plus, les grands magasins traditionnels, sur lesquels nous comptons pour répondre à notre entretien, ont eu parfois du mal à se repositionner face au développement des grandes surfaces. Tous ces facteurs nous invitent à la prudence et à cerner plus précisément **comment les acteurs commerciaux du centre-ville discernent justement cette qualité**. La caractérisation de ce type de processus justifie non seulement le choix de l'entretien aux dépens du questionnaire<sup>3</sup> mais implique une comparaison entre les commerces de centre-ville et ceux de la périphérie afin d'obtenir une vision complète du phénomène de la qualité d'appareillage. Bien que nous n'ayons pas pris en compte dans notre échantillon ces « centralités périphériques »<sup>4</sup>, il est intéressant de demander aux présidents d'association leur avis vis-à-vis du développement de qualité aux marges urbaines. Le discours sera sûrement engagé, le commerce indépendant tenant généralement à se défendre contre la grande distribution. L'information rendue sera donc triée selon des considérations économiques et politiques : la cognition joue ici un rôle primordial qu'elle ne tenait pas encore autant dans les autres parties de l'entretien. Non seulement la sphère de "connaissance spatiale" du centre-ville, et *a fortiori* du quartier, ne demeure plus le sujet principal, mais l'interlocuteur parle de certaines stratégies commerciales<sup>5</sup> qui ne lui appartiennent pas, donc qu'il ne maîtrise et ne connaît pas, mais dont disposent ses rivaux.

Par contre, cette concurrence joue en notre faveur pour savoir si le commerce de centre-ville en général (il est possible de passer ce thème sous couvert de l'association pour que la personne interrogée ne place pas sa réponse en son propre nom) ne doit pas se démarquer des zones commerciales périphériques par la recherche de cette qualité. Entre-temps, il ne faudra pas

<sup>1</sup> MERENNE-SCHOUMAKER B. (1996, pp. 123-125).

<sup>2</sup> Les MacDonal'd en sont l'exemple flagrant, s'installant en Drive'in ou au centre d'une ville.

<sup>3</sup> Comme le signalent A. BLANCHET et A. GOTMAN (1992, p. 41), « l'enquête par entretien ne peut prendre en charge les questions causales, les "pourquoi", mais fait apparaître les processus et les "comment" ».

<sup>4</sup> Cf. C.E.R.T.U. (1999).

<sup>5</sup> La qualité en fait entièrement partie ; de nombreuses entreprises font appel à des stratégies dont la qualité devient une "assurance" contre les mauvais rendements et les mauvaises surprises : « la qualité constitue désormais la meilleure arme pour vendre [...] elle devient un élément concurrentiel déterminant de la réussite d'une entreprise » rajoute f. CHAMPEYROL (1993, p. 92).

oublier, justement, de poser la question — *a priori* simple mais qui reste d'une importance cruciale dans le développement et la vérification de la problématique du confort urbain — de la définition personnelle, subjective, de la qualité d'un magasin ou d'un service en général. Nous avons décidé, dans ces circonstances, d'aider les interrogés en leur fournissant notre propre définition de la qualité d'un appareillage. Celle-ci se présente comme suit :

**La qualité d'un commerce ou d'un service**<sup>1</sup> se caractérise par plusieurs critères que possède — ou non — ce commerce ou service : le rapport qualité/prix d'un produit, l'assortiment (nombre de gammes de produits et nombre de produits) plus ou moins élevé, la proximité liée à un produit, et enfin les différents services offerts aux usagers par l'établissement comme le S.A.V., les horaires nocturnes, la présence d'un parking, l'emballage cadeau, le remboursement de la différence, etc.

Les contributions extérieures des professionnels du commerce enrichiront inmanquablement cette définition provisoire. Cette dernière sera placée en début de thème consacré à cette qualité, pour que l'interrogé puisse, s'il le désire, réagir. Par contre, nous glisserons deux questions supplémentaires avant de lui demander sa propre définition, de telle sorte qu'il puisse prendre du recul. Les définitions de chacun des protagonistes apporteront des compléments décisifs à l'élaboration d'une nouvelle grille de lecture éventuelle de la centralité de qualité.

Afin de monter cette grille, le dépouillement de l'entretien sera organisé méthodiquement selon les différents thèmes que nous venons d'aborder<sup>2</sup>. Les résultats, exposés dans le prochain et dernier chapitre, rendront tout d'abord rapidement compte de la méthode employée. Cognition et connaissance s'interpénètrent sans cesse dans ce jeu de questions dirigistes mais qui laissent une certaine liberté à l'interlocuteur : en ce sens, l'entretien propose une structure claire et visible, qui ne suppose guère de sous-entendus, mais dont l'ouverture de questions assure une qualité d'approche indéniable. Cette structure a d'ailleurs montré, lors de deux pré-enquêtes, sa validité de fonctionnement et l'obtention de résultats satisfaisants.

### 3.4.3. Commerces et services de qualité, une réalité

Un entretien demande sa retranscription complète afin de procéder à une analyse exhaustive de son contenu. Ainsi, avec les 13 entretiens effectués, nous obtenons environ une centaine de pages dactylographiées, soit près de 80 000 mots cumulés, environ 5 700 mots employés en moyenne par entretien de une heure. Pour étudier les discours objectivement, il paraît opportun

<sup>1</sup> Cette définition a partiellement été reprise du schéma de A. TORJMANN (1982, p. 43, cf. supra §3.1.3.1).

<sup>2</sup> Ces thèmes sont les suivants : I) le choix du magasin et l'emplacement, II) les caractéristiques de l'association (spécifiquement), III) les évolutions (commerce et habitat) du quartier, IV) l'appréhension du commerçant face au centre-ville, V) l'évolution du commerce et de l'habitat en centre-ville, VI) la comparaison de la qualité au centre et à la périphérie. Cf. infra §3.4.3.1. Nous remarquons que l'ensemble de ces thèmes font plus que répondre aux hypothèses posées. En effet, dans un souci d'efficacité par rapport aux questions posées, à l'ordre et aux transitions souples à respecter dans un entretien, le cadre des hypothèses liées à l'appareillage urbain est dépassé. Pourtant, certains thèmes s'intègrent dans la problématique générale du confort urbain. Dans le cadre de ce chapitre douze, nous examinerons plus spécifiquement les thèmes qui se rapportent directement aux hypothèses, ni plus, ni moins.

d'utiliser l'analyse lexicale, c'est-à-dire une analyse statistique de données textuelles. Cela consiste à soumettre le langage « à une analyse formelle qui est nécessairement aussi une analyse de contenu. Mais une analyse de contenu où les garanties de l'objectivité sont assurées le plus longtemps possible par un retardement de la phase d'interprétation » signalent L. LEBART et A. SALEM (1988, p. 2). L'analyse de contenu sera laissée de côté pour se consacrer aux aspects essentiellement statistiques des entretiens, sauf par rapport à certains contextes qu'il conviendra d'approfondir. Auparavant, il nous faut revenir plus en détail sur les étapes et les procédures de l'analyse lexicale, appliquées à notre entretien, en dégagant les différents thèmes récurrents, les mots-clés, pour ensuite faire apparaître les structures sous-jacentes, avant de se concentrer sur le thème de la qualité.

### 3.4.3.1. Entretien et analyse lexicale

Nous n'étudierons pas en détail tous les divers procédés de l'analyse lexicale ou de l'analyse de contenu. Au départ simple inventaire méthodique de calcul de fréquences, ce type de statistiques de données textuelles se destine à "lutter" contre le savoir subjectif. Pour cela, une méthode de rupture est nécessaire afin d'être critique et vigilant. Cette méthode se fonde sur des concepts opératoires simples qui permettent d'éviter de tomber dans la bonne conscience, la « fausse sécurité des chiffres »<sup>1</sup>. Le but est de dépasser l'incertitude de la première compréhension du texte obtenu (généralisation) et d'aboutir à l'enrichissement de la lecture grâce à la découverte de structures sous-jacentes cachées, affirmant ou infirmant les hypothèses de départ, voire découvrant d'autres éléments structurants. Dans un esprit de rigueur et de découverte, l'analyse textuelle est une exploration enrichissante destinée à valider (ou non) les hypothèses, qui nécessite cependant un va-et-vient incessant entre les hypothèses et les procédures techniques.

Ainsi, la description de **l'analyse lexicale se veut une étude quantitative du vocabulaire** — ensemble des formes présentes dans l'ensemble des textes analysés, le corpus — utilisée dans un entretien, un discours, ou dans un article de journal... Devant la taille élevée de notre corpus, soit près de 80 000 mots<sup>2</sup>, l'appel à un logiciel semble nécessaire pour procéder à une analyse textuelle. Dès à présent, il convient d'être clair sur les termes employés : l'analyse textuelle — ou statistique textuelle — n'a pas la prétention d'être une analyse de contenu ; elle n'en est que le support technique, avec l'apport des classifications, des décomptes du vocabulaire ; leur interprétation dépend par contre de l'analyse de contenu. Il n'y a donc pas opposition mais complémentarité entre les deux approches.

Dans cette partie, les apports techniques, si objectifs qu'ils soient, requièrent tout de même des éléments subjectifs comme le choix des mots-clés, la division du corpus en différents thèmes, la construction de segments répétés, etc. Il convient d'être prudent dans cette démarche. Ainsi, dans un premier temps, après avoir retranscrit l'intégralité des entretiens, afin de faciliter leur étude, six thèmes ont été retenus à partir de 34 sous-catégories reprenant l'équivalent des questions abordées lors de l'entretien. Ces classifications permettent une restructuration, si nécessaire, des réponses apportées par les interlocuteurs. En effet, en sachant que nous

<sup>1</sup> BOURDIEU P. cité dans BARDIN L. (1998, p. 32).

<sup>2</sup> Ne confondons pas mots et vocabulaire : nous y reviendrons plus en détail par la suite.

n'étudions pas directement les différents contenants<sup>1</sup> des réponses, les divers contextes doivent être structurés correctement. Voici les thèmes et les 34 catégories<sup>2</sup> en question :

- I. Le choix du magasin et l'emplacement**
  1. Ancien établissement éventuel
  3. Les travaux du magasin
  2. Le magasin et son emplacement
  4. Les inconvénients du quartier
- II. Caractéristiques de l'association<sup>3</sup>**
  5. Le nombre d'adhérents à l'association
  6. La zone de couverture de l'association
  8. Les motivations du président de l'association
  7. Les caractéristiques de l'association
- III. Les évolutions (commerces et habitat) du quartier**
  9. L'évolution des commerces et services dans le quartier ou la rue
  10. La stratégie commerciale du magasin
  11. Les réhabilitations du quartier
  - 3.4. Les bénéfices éventuels de la réhabilitation du quartier
  13. Les souhaits de standing résidentiel du quartier
- IV. L'appréhension du commerce personnel face au centre-ville (et au Neudorf)**
  14. L'appartenance du commerçant au centre-ville
  15. Le choix d'implantation du commerce dans un autre quartier
  16. Le choix d'implantation du commerce à l'Orangerie
  17. Le choix d'implantation du commerce au Neudorf
- V. Evolution du commerce et de l'habitat en centre-ville**
  18. Les changements dus aux Halles
  19. Les changements dus à la piétonisation
  20. Les changements dus au tram
  21. Les changements dus aux franchises
  28. Les impacts dus au développement des zones commerciales périphériques
  29. Les stratégies déployées pour faire face à ces zones commerciales périphériques
  30. Jugement sur la politique de la ville de Strasbourg
  23. Impressions sur les réhabilitations résidentielles au centre-ville
  22. Attraction/répulsion du centre-ville (qualité) de nuit et de jour
- VI. Comparaison de la qualité du centre et de la périphérie**
  31. Qualité supérieure du centre par rapport à la périphérie
  32. Recherche de cette qualité dans l'association
  33. Définition propre de la qualité d'un commerce
  34. Recherche de qualité dans les commerces centraux par rapport aux commerces périphériques

Prenons un exemple. Une personne, en abordant les inconvénients du quartier, dévie quelques temps après sur la politique municipale de la ville de Strasbourg. Or, nous marquons bien la distinction entre la catégorie “inconvénients du quartier” — qui se trouve dans le thème I : le choix du magasin et son emplacement — et la catégorie “jugement sur la politique de la ville de Strasbourg” placé dans le thème V, perception de l'évolution du commerce et de l'habitat en centre-ville. Non pas que nous remettons en cause le lien qui existe (pour cette personne) entre une éventuelle intervention municipale au sein du quartier et ses inconvénients,

<sup>1</sup> Nous ne faisons pas de linguistique, c'est-à-dire que nous n'étudions pas l'analyse des pauses par exemple, l'emploi d'un mot à la place d'un autre, l'espace physique entre les mots, etc. ; l'objet d'étude n'est pas la langue, domaine collectif, mais la parole, domaine privé et individuel.

<sup>2</sup> Les numéros d'ordre ne se suivent pas forcément dans ces 34 catégories ; elles suivent en fait les questions posées lors de l'entretien.

<sup>3</sup> C'est le seul thème, logiquement, qui manque à l'entretien de l'interlocuteur de la Fnac.

mais les informations apportées, après lecture, se rapportent davantage à la catégorie 30 que la quatrième : la réponse figurera donc dans la catégorie 30 correspondante.

Le traitement de l'information brute entraîne donc déjà des inconvénients, notamment une part de subjectivité non négligeable : « *le traitement de la réponse par le chiffeur constitue en soi un traitement subjectif de l'information. Les choix d'attribution sont parfois difficiles à faire, même pour le spécialiste, et les réponses complexes sont souvent "laminées" par le post-codage. Plus généralement, on ne peut éviter un appauvrissement du contenu, une perte de la qualité d'expression, du registre du vocabulaire, de la tonalité de l'entretien* »<sup>1</sup>. Nous devons donc être prudents dans la manipulation du corpus, tout en conservant à l'esprit les raisons de chaque modification de structure. En effet, nous ne tenons pas, pour le moment, à analyser tout l'entretien mais uniquement les domaines qui nous intéressent : ceci nous oblige à rassembler et à restructurer légèrement les contenus selon le contexte donné.

Ces thèmes ainsi classifiés permettent de ne plus prendre en compte les questions dans le corpus. En effet, il est possible de resituer le contexte exact des réponses sans en changer la signification. Illustrons ceci par un autre exemple :

- Question : quels sont les atouts de cet emplacement ?
- Réponse : la proximité de la station de tram et la rue piétonne.

Pour resituer la réponse dans le contexte, sans question, il suffira de rajouter à la réponse :

- Réponse : les atouts sont la proximité de la station de tram et la rue piétonne.

La mention de l'emplacement est optionnelle puisque le thème I s'y réfère directement.

Bien entendu, ces changements sont lourds matériellement, nécessitent un balayage constant de toutes les questions posées et une rigueur dans les changements des intitulés et les contextes donnés. Cette opération effectuée, le logiciel d'analyse textuelle (nous utiliserons Neurotext<sup>2</sup>) procède à une numérisation du texte.

### 3.4.3.2. Le balayage complet du corpus

Avant de procéder à des analyses détaillées des entretiens, diverses étapes sont nécessaires au bon déroulement de la logique de sélection et de découpage du texte complet.

#### 3.4.3.2.1. Création des mots-clés

Sans reprendre toutes les étapes de l'analyse lexicale, signalons simplement que chaque **forme graphique** ou **unité de sens**<sup>3</sup> (suite de caractères délimités par une virgule, un blanc..., en général le mot) est comptabilisé afin de donner un numéro d'ordre à son **occurrence** : dès que le même mot apparaît, celui-ci est répertorié selon une adresse dans le discours. Cette opération permet, dans les unités de signification désignées — dans notre cas, une phrase

<sup>1</sup> GUERIN-PACE F. (1998, p. 866).

<sup>2</sup> Neurotext ® est une marque déposée de GRIMMER Logiciels © 1996-1998.

<sup>3</sup> Ces unités de sens subissent (ou non) une lemmatisation, procédure d'identification de ces formes graphiques dans le but de regrouper, sous une même unité, les différentes flexions graphiques. Ainsi, chanter, chantons, chant peuvent faire partie du lemme "chant\*". Nous ne reviendrons pas sur la polémique du bien-fondé des cette opération ; nous vérifions simplement qu'il n'existe pas d'ambiguïté dans cette lemmatisation.

terminée par un point représente effectivement une idée<sup>1</sup> —, de procéder à un calcul de **cooccurrences**, une fois définis le contexte et les mots-clés.

Le **contexte** indique justement l'ensemble du texte correspondant à une **désignation**<sup>2</sup> des unités de sens données : Neurotext n'a pas la prétention de reconnaître les idées qui se cachent derrière les mots placés dans une phrase ; par contre, ce logiciel permet de **reconnaître de quoi on parle** (et non que dit-on ?) dans une unité de sens, ceci grâce à la prise en compte de mots-clés. Ceci marque justement ici la différence entre désignation, relatif au contexte, et signification, relatif au contenu : le premier est davantage lié au signifiant alors que la signification regroupe le contenu, le signifié, le « *concept* »<sup>3</sup> pour reprendre la terminologie de F. de SAUSSURE (1881) : « *Dans l'usage courant, signification équivaut à sens, mais les spécialistes lui accordent après SAUSSURE la valeur de "rapport réciproque qui unit le signifiant et le signifié et "effet sémantique (d'un signe) en situation, dans le discours", alors distinct de sens et opposé à désignation.* »<sup>4</sup> Sans entrer dans les détails de la linguistique, nous nous contenterons de développer davantage l'aspect du contexte, de la désignation qui concerne l'acte par lequel un mot ou une expression est affecté à une classe d'objets ou à un objet unique<sup>5</sup>. En laissant de côté la signification de l'énoncé de l'interlocuteur, nous savons cependant que la séparation entre signifié et signifiant reste malaisée, avec les conséquences que cela suppose dans l'interprétation des résultats.

Le **mot-clé** représente une étape cruciale — et subjective — dans l'analyse textuelle pratiquée ici. En effet, les mots-clés, désignant une des notions fondamentales représentées dans le corpus, sont choisis en fonction de la problématique, des hypothèses et de l'entretien ; ils vont déterminer les contextes différents qui permettront d'identifier et de déchiffrer les différents thèmes abordés. Le choix des mots-clés doit balayer tout le corpus et tous les contextes qui nous intéressent : autant dire que les mots-clés ne manquent pas ; les étapes sont longues et laborieuses jusqu'à ce que tous les mots-clés et leurs synonymes soient correctement saisis :

- élimination des mots outils qui n'apportent pas de sens à l'analyse (dans, le, la, et...) dans le cas présent, des expressions toutes faites comme « je crois », « je pense que »... ;
- juste choix des synonymes afin d'éviter toute ambiguïté sémantique<sup>6</sup> ;
- construction de mots segmentés, grâce au signe “\_”, comme les désignations de noms de rue (Place\_Kléber, rue\_des\_grandes\_Arcades...), les mots composés désignant une et une seule réalité (rapport\_qualité\_prix par exemple) ou les jugements de valeur qui ont leur

<sup>1</sup> Cette unité de signification paraît également discutable ; nous pouvons modifier l'unité en multipliant les phrases courtes par exemple. Mais où s'arrête véritablement une idée ? La retranscription directe de l'entretien ne peut être exacte mais seulement se rapprocher des idées de l'interlocuteur.

<sup>2</sup> Terme que nous préférons à “sens” qui possède de nombreuses acceptions. Cette distinction est opérée grâce aux travaux de F. de SAUSSURE, comme nous le signalons ci-après.

<sup>3</sup> « *Il est clair, en tout cas, que les deux composants du signe, signifié et signifiant, indissociables comme les deux faces d'une feuille de papier, ont chacun, en tant que concept et en tant qu'image acoustique, sa propre substance, et il n'y a, entre les deux substances, aucun rapport naturel. Cet arbitraire établit le caractère social des faits linguistiques.* » MARTINET A. In *Encyclopædia Universalis* (1998, article sur F. de SAUSSURE).

<sup>4</sup> *Dictionnaire historique de la langue française* (1998, p. 3507).

<sup>5</sup> Définition tirée du *Dictionnaire historique de la langue française* (1998, p. 1053).

<sup>6</sup> La “restauration”, dans un contexte donné, est-elle associée à la réhabilitation ou plutôt à la gastronomie ? Cette question nécessite un retour au texte et un balayage de tous ces mots, de les remplacer le cas échéant par réhabilitation pour le même sens et conserver restauration lorsque l'enquêté parle de la gastronomie.

importance (un\_peu\_plus, beaucoup\_moins n'ont pas le même sens lorsqu'ils sont pris séparément) ;

- reprise systématique des unités de sens qui composaient les questions.

La construction valable de la grille de synonymie est une phase délicate mais importante dans le choix des contextes à définir ; elle mérite une petite explication. Dans le corpus entier des entretiens, les contextes sont nombreux, les idées se succèdent. Dans un premier temps, il convient, afin d'analyser la problématique de la qualité d'appareillage urbain et de son évolution en rapport avec la gentrification, de rassembler les mots qui sont susceptibles de se rencontrer sans que cela puisse porter préjudice à la compréhension des contextes créés par les cooccurrences. En guise d'illustration, nous pouvons rassembler les centres commerciaux périphériques entre eux : Auchan ou hypermarché ont la même désignation<sup>1</sup> que grande surface ou zone commerciale, à savoir un lieu de commerce situé en périphérie urbaine. Par contre, lorsque les enquêtés parlent de centre-Halles, cela ne prend plus la même désignation — et signification dans le cadre de notre problématique — ; ce terme sera associé (donc synonyme) à un “centre commercial central”, de même que Fnac ou Virgin. Les désignations sont donc différenciées par la localisation du centre commercial, notamment lorsque la dialectique centre/périphérie revêt pour nous une attention particulière. Ce n'est donc pas la peine de séparer Darty de la grande surface : non seulement la cooccurrence semblerait par trop évidente, mais elle est inutile ; elle cacherait les autres qui peuvent se révéler plus importantes. De même, les aspects qualitatifs, dans ce corpus, doivent être rassemblés dans un minimum de mots-clés différents, du moins dans le premier corpus<sup>2</sup>, afin de positionner clairement les autres cooccurrences principales. N'oublions pas que la statistique lexicale, et à travers elle, l'analyse de contenu, a pour rôle la découverte de variables inférées<sup>3</sup> et non les relations directes signifiants/signifiées.

De même, les jugements de valeur, qui peuvent eux-mêmes cacher des aspects purement qualitatifs et significatifs de l'appareillage, doivent être pris en considération, ce qui *a priori* est délicat avec Neurotext. Tout d'abord, même principe qu'auparavant, il s'agit de rassembler les synonymes entre eux, sans se tromper de signification<sup>4</sup> et de contexte : un balayage est toujours nécessaire entre le texte et les mots-clés choisis. Par exemple, nous aurons :

- la désignation “conforme” avec des termes comme agréable, sympa, plaisir ;
- l'aspect “bien” avec les mots-clés bonne\_chose, bien ;
- les “rapports positifs” grâce à des adjectifs tels chaleureux, convivial, positif...

Nous sommes arrivés à une liste formée de 86 mots-clés, constitués grâce à 410 mots et synonymes<sup>5</sup>. Cette liste forme en fin de compte une grille d'analyse, de lecture, définie en

<sup>1</sup> Par contre, Auchan et hypermarché n'auront peut-être pas la même signification pour une personne : Auchan peut signifier la grande surface habituelle dans laquelle la personne se rendra, alors que le terme hypermarché prend une acception plus générale. Dans notre problématique, cette différence relève du détail.

<sup>2</sup> Nous envisageons une deuxième étude sur la qualité d'appareillage lors du dernier paragraphe, en analysant plus en détail le thème de la qualité centre-périphérie

<sup>3</sup> Les inférences répondent aux causes du message et à ses effets possibles. Grâce aux structures sémantiques, l'analyste dispose de signifiants et de signifiés : il devrait découvrir un deuxième signifié caché, de nature psychologique ou sociologique ou politique.

<sup>4</sup> Pour catégoriser les jugements de valeur, opération ô combien délicate, il convient tout d'abord de faire appel à la signification des mots employés pour ne pas se tromper dans la désignation opérée par la suite. Ceci est encore un exemple montrant que signification et désignation, signifié et signifiant sont étroitement liés.

<sup>5</sup> Cf. annexe 3.7.A.



fonction d'objectifs bien précis. C'est pourquoi elle demande constamment une recherche entre ces mots-clés, leur sens dans le contexte de l'entretien et leur signification générale destinée à cataloguer convenablement les contextes. Pas moins d'une vingtaine d'essais<sup>1</sup> ont été nécessaires jusqu'à ce que le choix présente un intérêt et des résultats valables pour la matrice d'occurrences ou de cooccurrences et l'analyse des correspondances multiples.

#### 3.4.3.2.2. Occurrences et cooccurrences : premiers résultats

La liste de mots-clés établie, l'analyse de leurs associations est la prochaine étape : l'unité de sens, par hypothèse la phrase, sert de base de calcul pour savoir quel mot-clé s'associe à un autre ; cela formera les cooccurrences, « *présence simultanée de deux ou plusieurs unités d'enregistrement dans une unité de contexte* »<sup>2</sup>. Dans Neurotext, le comptage se pratique par fréquence et non par présence/absence<sup>3</sup> ; en ce sens, plus la cooccurrence apparaît, plus on suppose qu'elle est importante. La cooccurrence a pour but de connaître la distribution des éléments et leur association. Nous aurons donc au départ une matrice de 86 x 86 occurrences<sup>4</sup> représentant 10 830 occurrences, soit une moyenne d'apparition de 126 pour chaque mot-clé, indépendamment des autres mots. Celui apparaissant le plus est le mot-clé *commerce*<sup>5</sup> (1 061 occurrences), désignation rattachée à tous les magasins et autres enseignes, généralement indépendants, — mais nous avons pris soin de détacher de ce sens premier les notions telles que *commerces de proximité* (130 occurrences), *commerces\_de\_centre\_ville* (36 occurrences) et *franchises* (153). Ce sont les *achats* et la *vente* qui suivent derrière les commerces avec plus de 800 apparitions. Répétons les 10 mots-clés (et leurs synonymes sous-jacents) les plus réitérés (tableau 3.15).

Tableau 3.15. - Les 10 plus grandes occurrences - Corpus complet

N° d'ordre	Mots-clés	Occurrences
61	PARKING	276
41	DIFFICILE	287
71	QUARTIER	349
22	CENTRE_VILLE	393
45	EVOLUE	401
12	BEAUCOUP_MOINS	415
15	BONNE	450
70	QUALITATIF	477
3	ACHATS	808
26	COMMERCE	1061

Se dégagent les thèmes récurrents : le commerce et ses achats, en séparant délibérément le mot-clé *commerce* des *centres commerciaux* (*périphériques* ou *centraux*) ; la *qualité*<sup>6</sup> à rapprocher de l'adjectif *bonne* (associé à seulement *bonne\_chose*, *bonnes* et *bien*). Les mots-clés *quartier* et le *centre-ville* tiennent également une place privilégiée, de même que, le contexte de la voiture associée au terme *parking*. Ceci est plus étonnant car cela n'était pas envisagé dans les thèmes de l'entretien, tandis que les autres mots-clés (mis à part les adjectifs) se retrouvent

<sup>1</sup> Sans parler des problèmes de logique liés à la non convivialité du logiciel.

<sup>2</sup> BARDIN L. (1998, p. 144).

<sup>3</sup> Or, parfois, une absence (de mots) peut être plus significative qu'une présence.

<sup>4</sup> Cf. annexe 3.7.B.

<sup>5</sup> Notons que les deux types d'adjectifs rattachés au commerce, l'un au lemme commercial\* (contexte général), l'autre commerçant\* (en rapport avec la qualification), sont bien à part et ne représentent respectivement que 79 et 200 occurrences.

<sup>6</sup> A quel contexte pourrait-elle être rattachée ? Ce n'est pas encore tout à fait déterminé.

au moins autour d'une question précise. Le déplacement, l'accessibilité en voiture notamment, était un sujet qui revenait quasi-systématiquement dans les commentaires, prouvant par là que la notion de confort d'appareillage, liée directement à l'accessibilité de l'équipement<sup>1</sup>, n'est pas seulement conceptuel mais bien réel : la distance existe et il ne suffit pas, signale encore B. PREEL (1993, p. 9), que le service ou le commerce soit présent, encore faut-il qu'il soit accessible et disponible.

Au travers de ce premier débroussaillage, nous constatons que le contexte du commerce est amplement privilégié, l'emploi du mot *services*<sup>2</sup> étant relativement délaissé. Non pas que les services ne soient pas importants pour les acteurs interrogés, mais la séparation entreprise le long de ce chapitre n'a pas cours ici : il vaut mieux parler d'activités finales, comme nous le précisons lors du chapitre 3.1.2.2.

Dans Neurotext, il est difficile de se faire une opinion quant aux jugements de valeur apportés par les interviewés, bien qu'un effort a été effectué sur les mots-clés se rapportant accessoirement à ce genre de considération : la piétonisation et la mise en place du tram (tableau 3.16) sont fort éloquents à ce sujet.

Tableau 3.16. - Croisement des occurrences "piéton" et "tram" — Corpus complet

N° d'ordre	Les mots-clés	PIETON	TRAM	TRAM A	TRAM B	Total Tram
61	PARKING	18	6	6	4	16
26	COMMERCE	11	0	2	5	7
3	ACHATS	9	5	4	3	12
1	ACCES	8	1	2	4	7
15	BONNE	7	5	4	5	14
45	EVOLUE	6	3	7	6	16
22	CENTRE_VILLE	6	3	4	1	8
12	BEAUCOUP_MOINS	5	3	2	3	8
20	CENTRE_COMMERCIAL_CENTRAL	4	0	3	0	3
71	QUARTIER	4	0	1	0	1
43	EMPLACEMENT	4	0	0	2	2
42	DISPARAISSENT	3	2	0	3	5
68	PROMENE	3	1	0	0	1
13	BEAUCOUP_PLUS	3	0	1	2	3
52	IMPORTANT	3	0	0	0	0
85	TRAVAUX	2	2	6	9	17
	Total des occurrences	127	40	73	71	184

Le *parking* et l'accessibilité reviennent sans cesse, prouvant bien l'importance que l'on associe toujours à la voiture ; mais il est difficile de saisir quel est l'avis des présidents d'association à ce propos : *beaucoup\_moins*, *beaucoup\_plus* ou *disparaissent*, mais également *bonne* et *achats* relèvent autant de contextes différents. Par contre, ni la piétonisation, ni le tram ne sont associés aux zones commerciales périphériques ou à la qualité de l'appareillage urbain.

Le balayage de chaque occurrence demeure encore trop fastidieux pour être analysé dans le cadre du corpus complet. Par contre, cette matrice de cooccurrences permet la construction d'une matrice qui la résumerait en quelque sorte : ces mêmes groupes, plus ou moins stables,

<sup>1</sup> Cf. figure 3.1.

<sup>2</sup> Que nous dissociions du mot *service*, pris dans le contexte "rendre service".

vont faire l'objet d'une analyse en correspondances multiples ou ACM<sup>1</sup> qui permettra d'expliquer l'univers des contextes possibles du corpus.

### 3.4.3.3. Des regroupements à stabiliser

La classification neuronale de Neurotext permet en effet de regrouper les mots-clés entre eux, telle une classification descendante, de manière à saisir ces groupes en fonction de leur voisinage<sup>2</sup>. Nous obtenons, en pratiquant une limitation du nombre de mots-clés par groupe, plus d'une trentaine de classes. Seulement, les différents essais effectués au fur et à mesure de la recherche — essais d'une clarification du sens des groupes — dénotent une tendance à l'instabilité des regroupements : par exemple, si dans l'analyse un synonyme est exclu, ou s'il est affecté à un autre mot-clé principal, la constitution des groupes peut fortement varier. L'assemblage entraîne parfois des incompréhensions dans le sens du contexte voulu et donné par l'entretien. Prenons un petit exemple de l'analyse retenue ici : les mots-clés “*calme catastrophe confort avenir solidarité tram*” constituent un groupe dont le discernement est plus qu'aléatoire<sup>3</sup>.

Les personnes interrogées, malgré certains points communs (notamment à travers le travail) présentent une variété non négligeable de réponses, certains employant plus ce type de mots-clés que d'autres ; nous ne pouvons guère donner plus d'explication à ce type de résultats qui ne modifient pas les conclusions concernant cette recherche. A ce propos, un aspect plutôt réjouissant du logiciel se situe dans la possibilité de croiser les caractéristiques personnelles insérées dans le texte retranscrit, et les mots-clés relevés. Ce croisement enrichit l'analyse car il individualise les opinions, les jugements de valeur, les remarques, en un mot les contextes des différents acteurs<sup>4</sup>. Il est intéressant de remarquer par exemple que la fréquence du mot-clé qualitatif est employé le plus souvent par le tenant de la bijouterie sise rue du Dôme (la qualité et le luxe font souvent bon ménage), que le responsable de la Fnac utilise majoritairement les contextes par rapport aux centres commerciaux<sup>5</sup>. De même, les contextes des commerces de proximité restent l'apanage de la boulangerie et du restaurateur de la Krutenau<sup>6</sup>. Ce recadrage permet de se remémorer, entre autres, les enquêtés et leurs attitudes diverses que nous constatons lors de la passation de l'entretien : certains apriorismes, presque obligatoires, peuvent parfois se recouper dans ces résultats.

---

<sup>1</sup> Certains auteurs abrègent l' AFCM par ACM, analyse factorielle des correspondances multiples. Les deux peuvent être utilisées, nous utiliserons l'abréviation A.C.M. Dans le cadre de ce paragraphe, nous ne reviendrons pas sur les étapes, les processus et les calculs statistiques liées directement aux ACM, étant donné que nous ne l'utilisons que partiellement ; pour plus de détails, nous pouvons nous reporter à un explicatif dans la partie 4 qui utilise davantage cette méthode.

<sup>2</sup> Grâce à l'application de l'algorithme de T. KOHONEN qui détermine un certain nombre de groupes de mots-clés,

<sup>3</sup> Il est vrai que, à propos du tram, les opinions peuvent être relativement tranchées et opposées.

<sup>4</sup> Pour des raisons de confidentialité, nous ne pouvons publier ce tableau.

<sup>5</sup> La Fnac en faisant partie, nous pourrions trouver logique que l'enquêté fasse référence au magasin dans lequel il travaille, mais il parle beaucoup, vis-à-vis des douze autres interlocuteurs, des centres commerciaux extérieurs. Cette spécificité donne encore une preuve de l'obligation d'effectuer un aller-retour entre les désignations apportées et leur signification.

<sup>6</sup> Le président D. T. fait partie du K.A.R.D.E.K., association de résidents de ce quartier, ceci expliquant peut-être cela.

## 3.4.3.3.1. Quelques classes stables

Pour revenir aux groupements effectués, il semble inutile de répertorier tous les tests effectués ; par contre, ces derniers ont permis d'isoler plusieurs groupes relativement homogènes d'une part, et stables d'autre part, au niveau de leur sens (contexte) ; ils réapparaissent systématiquement. Ces groupes ont été relevés dans le tableau 3.17 en les surlignant.

Tableau 3.17. — Groupement des 86 mots-clés — corpus complet

Nombre	Groupes	cooccurrences
1	<b>COMMERCE COMMERCE_DE_PROXIMITE DISPARAISSENT SUPERMARCHE</b>	1365
2	<b>ACHATS QUALITATIF</b>	1285
3	<b>ACCUEIL CHALEUREUX CONSEIL</b>	272
4	<b>EVOLUE REHABILITATION</b>	492
5	PLAINDRE STRATEGIE	42
6	<b>APPARTEMENTS QUARTIER</b>	435
7	BEAUTE FREQUENTATION	92
8	<b>CENTRE_COMMERCIAL_CENTRAL INSTALLE</b>	227
9	AIME BONNE	589
10	CENTRE_COMMERCIAL CHOISI IMPORTANT RAPPORT_HUMAIN	257
11	<b>AMBIANCE ASSOCIATION</b>	264
12	ATOUT D_ETUDIANTS INTERESSANT	258
13	<b>PARKING PASSAGE PIETON</b>	403
14	CONTENT POLITIQUE_DE_LA_VILLE	169
15	<b>EMPLACEMENT INCONVENIENT TRAMB TRAVAUX</b>	338
16	COMMERCE_DE_CENTRE_VILLE D_AMELIORER POLITIQUE_COMMERCIALE PROMENE	352
17	ACCES COMMERCANT FACILE	449
18	COMMERCIAL DEFENDRE	103
19	AGREABLE BRUIT PAUVRE	164
20	BEAUCOUP_MOINS CENTRE_VILLE DIFFICILE LUXE	1208
21	ENVIE LIBERALES	133
22	FETE L_ORANGERIE NEUDORF STANDING	248
23	<b>FACADE PROXIMITE TRAM A</b>	193
24	CALME CATASTROPHE CONFORT L_AVENIR SOLIDARITE TRAM	214
25	<b>BEAUCOUP PLUS CENTRE_COMMERCIAL_PERIPHERIQ</b>	403
26	<b>ATTIRE BAS_DE_GAMME</b>	83
27	<b>DELINQUANCE SECURITE</b>	48
28	CONCURRENCE FRANCHISE TOURISME TYPIQUE	239
29	COMMUNICATION GRAND_MAGASIN	194
30	SPECIALISATION	20
31	DECOR DIFFERENCE PARTICIPE SERVICES	291

De nombreux groupes sortent ainsi du lot, sans pour autant que leur signification soit limpide. En effet, la catégorie “attire - bas de gamme” est celle à laquelle nous ne nous attendions pas, pensant qu’il s’agirait plutôt des commerces de luxe qui permettent d’attirer une clientèle plus vaste. Par contre, d’autres domaines confortent certaines constatations déjà évoquées à diverses reprises.

- L’amalgame entre les **supermarchés et les commerces de proximité qui disparaissent confirme que la moyenne surface a définitivement remplacé la petite épicerie**. Les tendances urbanistiques et commerciales actuelles voudraient que les maîtres de la distribution deviennent les intervenants privilégiés pour une réintégration dans de petites surfaces « (retrouver l’épicier d’antan) mais pouvant accéder aux centrales d’achat des supermarchés »<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> EUROSTAF (1995, p. 35).

- **La qualité et l'achat ressortent immanquablement ensemble.** Lorsque nous parlions de confort d'achat au sein du chapitre 3.2.4., ce confort se retrouve maintenant sous un autre angle, plus élargi, plus souple, à savoir que les acteurs interrogés se focalisent essentiellement sur les achats ; évidemment puisqu'ils essaient avant tout de vendre leurs produits ou leurs savoir-faire : cette recherche de vente passe par la qualité, une réponse en quelque sorte aux fortes possibilités d'assortiment des grandes surfaces périphériques, mais qui ne disposent pas, peut-être, de cette qualité. A ce propos, les présidents d'association ne parlent pas forcément d'une qualité de produits ou d'un rapport qualité-prix cohérent (bien qu'ils l'évoquent) mais d'une qualité liée au service, au client ; le client doit se sentir à l'aise dès lors qu'il franchit le pas de la porte de l'établissement. La force des petites surfaces du centre-ville est justement de pouvoir s'occuper plus facilement de l'usager consommateur, la taille de l'établissement donnant un sentiment de confort. Cela rejoint en fin de compte le troisième groupe de mots-clés, spécifiant diverses qualités complémentaires nécessaires au commerçant, à savoir l'accueil, le contact et le conseil. Nous reviendrons plus en détail sur ces aspects qualitatifs<sup>1</sup>.
- L'association de commerçants fournit parfois un plus dans cette recherche de qualité. Souvent, en fédérant divers établissements de la même rue ou de la même place, elle permet d'offrir des activités qui vont animer ce secteur, *mettre de l'ambiance* afin d'attirer le chaland. Ceci se concrétise notamment par la mise en place de "Strasbourg, Capitale de Noël" ; à l'initiative de la municipalité, cette manifestation nécessite des moyens conséquents auxquels les commerçants participent volontiers : plus de deux millions de visiteurs, durant l'hiver 1999, ont parcouru les rues éclairées du centre-ville, un succès considérable ; cette période est la meilleure de l'année pour les commerçants. Par exemple, le président A. K.<sup>2</sup> en parle très bien lors de notre entretien : « *Nous avons également une autre opération qui sera l'illumination de Noël, où il faut choisir les luminaires, la Ville de Strasbourg y participe pour une somme intéressante, sachant que pour Noël nous sommes au débouché de la place Broglie. Donc là avec la ville, nous avons intérêt à faire quelque chose de bien, c'est dans l'intérêt de la Ville, c'est dans l'intérêt du marché, c'est dans notre intérêt évidemment aussi* ».
- Par contre, cela n'évite pas que les présidents manifestent leur mécontentement vis-à-vis des travaux du tram et de son installation : le mot-clé *tram B* est en rapport avec les nouvelles lignes construites entre 1998 et 2000. Durant la période d'enquête, ces travaux se finissaient, sans que les premiers résultats apparaissent : près de trois ans à vivre dans la poussière, les changements de circulation, et souvent par conséquent la baisse de la clientèle, n'engendre pas le bonheur au sein de la branche commerciale : l'impatience est justifiée. Car le *tram A*, mot-clé lié à l'installation de la ligne de 1994, ne participe pas à la même logique : en effet, celui-ci est associé aux immeubles résidentiels — mot-clé *façade* — et à la proximité. Le président G. B. est directement concerné par le tram du fait que la nouvelle ligne passe par une rue couvrant le secteur de son association ; lui-même pense que les changements résidentiels sont liés à ce mode transport : « *Les réhabilitations à mon sens ça va venir, c'est déjà en route, j'ai vu deux ou trois immeubles qui se transforment un petit peu, du moins en*

---

<sup>1</sup> Cf. infra §3.4.3.4.

<sup>2</sup> Pour des raisons de confidentialité, nous ne noterons que les initiales des présidents d'association.

*façade, maintenant je pense que le tram va forcément apporter un changement de locataires* ». **Un lien perceptible entre appareillage urbain et habitat se décèle à travers cette classe où les commerçants auraient tendance à assimiler commerce, proximité, habitat et accessibilité** (facilitée peut-être par le tram). En fin de compte, les commerçants du centre-ville subissent les changements structurels urbains plus qu'ils n'y participent, alors que les acteurs de la grande distribution disposent d'un pouvoir de décision non négligeable dans l'aménagement de la voirie par exemple : « *Les distributeurs de la périphérie ont investi de vastes espaces de stationnement et dans l'aménagement d'ensemble de leurs emprises. Les commerçants du centre-ville n'ont aucune responsabilité dans ce domaine vital de l'accessibilité. [...] Si l'on modifie l'espace public, les commerçants pensent que l'on touche à leur propriété.* »<sup>1</sup>

- Cependant, malgré les restructurations certaines des commerces et des services et les réhabilitations de l'habitat en centre-ville, les acteurs interrogés ont du mal à faire un lien quelconque entre ces deux évolutions pourtant marquantes. Les groupes “*évolue réhabilitation*” et “*appartements quartiers*” ne témoignent pas, effectivement, d'une liaison entre les deux. Certains commerçants restent évasifs quant aux questions relatives à la réhabilitation de leur propre quartier, et *a fortiori* sur les changements résidentiels du centre-ville : ils ne remarquent pas ou peu de changements et ne sentent pas concernés, comme le président D. S. le dit par exemple : « *la rue est piétonne depuis je dirais bien 25 ans, j'ai pas la date exacte. Il y a juste la maison de retraite qui a été réhabilitée, je crois qu'il y a un foyer de jeunes travailleurs qui est dans la rue des-Echasses qui a été refait. Autrement dans la rue elle-même il n'y a pas eu de réhabilitation, à part la BNP qui a refait sa façade récemment, mais c'est tout. Ça n'a pas entraîné de changements de population* ». Dans tous les cas, les logiques commerciales assimilées par les acteurs ne correspondent pas systématiquement — peut-être à juste titre, cela reste du domaine de l'hypothèse — aux logiques résidentielles. Toutefois, ces groupes de contexte restent encore trop vagues pour en dégager des conclusions strictes : il faudra y revenir plus précisément.
- Le groupement “*attire bas de gamme*” procède d'une logique particulière : l'installation remarquée des boutiques de luxe ne devrait pas pénaliser celle des magasins de bas de gamme à l'instar de Tati qui a trouvé une place rue du 22-Novembre en 1998.
- Enfin, le centre-ville connaît également, selon certaines personnes, des problèmes de *sécurité* et de *délinquance*, les deux termes étant systématiquement associés.

Ces groupements font encore l'objet d'une analyse en correspondances multiples dans le but de trouver les liens qui existent éventuellement entre eux (annexe 3.7). L'A.C.M., par défaut, construit quatre facteurs : 53% de l'information fournie par la matrice est rendue, ce qui témoigne d'un score tout à fait honorable pour ce type de méthode statistique. Néanmoins, les significations des facteurs eux-mêmes restent complexes : le groupe ayant les poids maximum sont ceux que l'on retrouve systématiquement, à savoir les inconvénients liés aux travaux du tram B, les diverses qualités “*accueil chaleureux conseil*”, les achats et la qualité qui leur sont liées, les avis réservés au niveau de l'habitat (le groupe “*appartements quartier*”), l'association, la piétonisation et l'accessibilité.

<sup>1</sup> BOULIER P. *In Urbanisme*, mars 1998, hors série n° 9, p. 37.

Au vu de tous ces résultats sur le corpus complet, nous remarquons que, bien qu'il y ait des thèmes systématiques, les sujets de l'entretien ont été relativement noyés dans la masse d'informations apportée par toutes les occurrences rencontrées. Il paraîtrait alors judicieux, à partir de là, de procéder à des analyses plus petites une fois le balayage thématique effectué dans sa totalité.

#### 3.4.3.3.2. Les essais thématiques

Sans rentrer dans les détails de procédure, ce paragraphe se veut une tentative d'exploitation plus fine et moins lourde des entretiens grâce à une division du corpus complet. En effet, il est tout à fait envisageable de diviser le contenu des enquêtes selon les différents thèmes abordés, sans pour autant les passer tous (il y en a six) en revue. Trois sujets en rapport direct avec la problématique nous intéressent fortement :

- les commentaires sur l'évolution de chaque quartier enquêté (correspondant en fin de compte au secteur couvert par l'association), abordée au travers des approches touchant le commerce mais aussi l'habitat ;
- les impressions concernant l'évolution du centre en rapport avec la périphérie ;
- les définitions données à la qualité d'un commerce ou d'un service.

La méthode consiste à reprendre les mêmes mots-clés et synonymes associés afin de pouvoir comparer correctement les analyses obtenues. Bien entendu, tous n'apparaissent pas : selon les thèmes étudiés, certains disparaissent car les contextes y sont moins nombreux. Ainsi, dans le thème lié au centre-ville, nous rassemblons 44 mots-clés (ils étaient 86 auparavant). Sans revenir sur les tableaux de cooccurrences qui n'apportent rien de plus par rapport à notre problématique, les groupes se modifient sensiblement alors que d'autres restent fidèles à la signification obtenue dans le tableau 3.14. Ainsi, nous retrouvons<sup>1</sup> l'amalgame entre les commerces de proximité et les supermarchés ; à la place du verbe disparaître se trouve celui de "*défendre*", marquant une logique peut-être encore plus volontariste de recherche de proximité. Les contributions absolues (relatives à l'A.C.M.) dénotent d'ailleurs que, à ce niveau-là, le changement du quartier est sûrement le plus marquant. Justement, le verbe disparaître est accompagné par les mots-clés *piétonisation* et *beaucoup\_plus*, d'où un enchevêtrement de significations plus ou moins biaisé. La fréquentation et l'attirance s'associent à nouveau avec le *bas de gamme*. Par contre, le *tram B* s'associe cette fois avec les termes "*circulation facile intéressante*" : nous ne retrouvons plus les mêmes correspondances. La réhabilitation, quant à elle, s'aligne avec *important* et *mauvais* ! Les impressions sur la résidence semblent instables et en tout cas déconnectées de l'évolution du commerce en ce qui concerne l'évolution du centre-ville.

Dans l'analyse portant sur le quartier, par contre, l'association entre commerces et habitat ressort immanquablement grâce à deux groupes : "*change commerce façade réhabilitation*" et "*appartements bien commerçant*" (annexe 3.8.1). La concomitance entre l'évolution commerciale et celle des quartiers semble ici se discerner. De même, la disparition des commerces de proximité resurgit alors que l'on fait bien la différence entre les grandes surfaces

---

<sup>1</sup> Cf. annexe 3.8.2.

périphériques — associés au terme *problème* — et le centre-ville associé au *standing* et au *qualitatif*.

Cependant, ces essais ne sont guère concluants : mis à part la constatation de la disparition des commerces de proximité et l'attraction par rapport au bas de gamme, nous ne pouvons guère tirer plus d'informations de ces analyses par thème, ne donnant pas directement de sens aux entretiens. Nous devons davantage considérer les mots-clés et leurs occurrences afin de rendre compte des possibilités de croisement des contextes que donne Neurotext. Ainsi, une grille de lecture peut se construire à partir de la matrice de cooccurrences. En effet, en reprenant les synonymes des mots-clés, il est possible de monter une matrice qui soit plus détaillée<sup>1</sup> en fonction de l'objectif fixé. Nous désirons, après avoir remarqué qu'il existe une certaine instabilité dans la création des classifications neuronales, **créer une typologie de la qualité à partir du dernier thème abordé dans l'entretien.**

#### 3.4.3.4. Appareillage de qualité et achats de confort

D'après les premiers résultats obtenus lors de l'établissement de la matrice de cooccurrences, une volonté de qualité d'appareillage se dégageait par les mots-clés *accueil*, *achats* ou encore *convivial*. En adaptant les mots-clés et leurs synonymes, nous parvenons à davantage de précisions. Illustrons ces propos par un exemple. Le mot-clé *achat* se retrouvait avec de nombreux synonymes lors de l'analyse du corpus entier afin d'éviter les cooccurrences évidentes entre, par exemple, *consommation* et *vente* ou *achats* et *clientèle*. Ces mots ont été séparés dans l'analyse présentée ici pour saisir toutes les relations qui pourraient se greffer séparément avec la qualité selon la vente ou la consommation, l'achat ou la clientèle, mais aussi selon certains aspects que nous avons également regroupés comme *ambiance/animation* ou *chaleureux/convivialité*... En se focalisant sur ces éléments, nous obtenons différents croisements de mots-clés (tableau 3.18). Certaines cooccurrences ressortent logiquement comme le commerce et le service (au sens service rendu), dorénavant de facture commune, les présidents d'association privilégiant ces deux types d'action. Mais, contrairement à ce qui se passait dans le corpus complet, l'achat ou la vente ne dominent pas ce classement : ils viennent après l'accueil, le centre-ville et le client. Les acteurs commerciaux privilégient le contact avec le client pour qu'il revienne dans son magasin.

Quatre types de qualité ressortent à travers ce tableau et les divers commentaires effectués à ce sujet. La **qualité de contact** engendre un rapport — positif — entre client et commerçant. Une phrase du président W. L. le résume parfaitement : « *La qualité c'est d'abord l'accueil, ensuite la convivialité du magasin, un espace convivial, chaleureux et agréable dans lequel on a envie d'évoluer, de vraiment s'occuper de son client ; c'est le client qui nous fait vivre et on doit s'en occuper correctement.* » Autant le contact humain doit être présent, recherché, autant l'espace joue son rôle dans ce contact. Cette qualité prend en considération *l'accueil* (14 occurrences), le *client* (9) et le *commerçant* (1), le *contact* (3), la *convivialité* (2) et une ambiance ou une *atmosphère agréable* (6). Le président D. V. le confirme : « *Nos clients viennent chez nous, que ce soit tous les jours, une fois par an ou tous les cinq ans, ils apprécient d'être*

<sup>1</sup> Cependant, elle ne sera pas forcément plus riche car le vocabulaire et les occurrences s'y rattachant n'aura pas changé.



reconnus, ce qu'ils n'ont pas dans les grandes surfaces. Tout ce côté relationnel est quand même agréable ; le commerce c'est un lieu de vie, un lieu d'échanges. »

Tableau 3.18. — Cooccurrences entre qualité et les autres mots-clés — Corpus thème qualité

QUALITE et	Occurrence	QUALITE et	occurrence
COMMERCE	38	DEVELOPPER	2
SERVICE	16	LUXE	2
ACCUEIL	14	COMMERCANT	1
CENTRE_VILLE	11	COMMERCIAL	1
CLIENT	9	DIFFERENCE	1
VEND	9	DIFFICILE	1
AGREABLE	6	PAYER	1
ENVIE	6	PLAISIR	1
ACHETE (achats)	5	SAV	1
AIME	4	SERVICES	1
CENTRE_COMMERC.-PERIPHERIQUE	4	BOUCHER (commerces de proximité)	0
L_ASSOCIATION	4	CONSOMMATEUR	0
PERD	4	DECOR	0
QUALITE_PRIX	4	DOMMAGE	0
BONNE	3	FNAC	0
CONTACT	3	FRANCHISES	0
IMPORTANT	3	MAL	0
MEILLEUR	3	PARFAIT	0
PROBLEME	3	PLAINDRE	0
UN_PETIT_PEU	3	PROXIMITE	0
CHOIX	2	QUALITE	0
CONSEIL	2	QUARTIER	0
CONVIVIALITE	2	RELATION	0

La **qualité de vente ou d'achat**<sup>1</sup> touche directement le produit qui doit être lui-même de qualité. Il s'agit en général de la *vente* (9), *l'achat* (5) et, dans une moindre mesure, le *paiement* (1) ; le rapport *qualité-prix* (4), le *choix* (2), *l'envie* (6) et le *plaisir* (1) sont des mots-clés tout aussi importants : « *Ma définition de la qualité d'un magasin, c'est l'honneur et le plaisir qu'on fait à bien faire son boulot ; c'est de savoir ce qu'on va donner au client sans avoir à en rougir. Je crois que c'est ça la première définition de la qualité : c'est que j'ai nettoyé ma conduite de bière et je serai le premier à acheter le produit que je vends ; c'est d'avoir envie d'être son propre client. [...] Il y a tout un travail sur le produit sur la qualité, et la qualité/prix par exemple sur les bières spéciales ; on est 30 à 40% moins cher que tous les bars de Strasbourg* » précise le président B. R. La diversité du produit rejoint également cette qualité de vente au sein du centre-ville : « *Il faut quand même pouvoir présenter un panel relativement correct dans la spécification de chaque boutique, il faut rester cohérent par rapport à l'offre proposée et diversifier le type de magasin : il faudrait retrouver les commerces de proximité* »<sup>2</sup> Cette allusion à la cohérence et à la diversité rejoint la définition de la qualité donnée par A. TORDJMAN (1982) déjà exposée précédemment.

La **qualité d'exposition** rejoint certes une mise en valeur nécessaire des aspects généraux de sa propre enseigne (qualité d'étalage), notamment par rapport à sa vitrine, mais également des magasins des autres : « *La qualité c'est d'abord de montrer par l'extérieur parce que les gens ont pris des habitudes de se promener pour voir. Avant on rentrait pour acheter, aujourd'hui*

<sup>1</sup> Cela dépend de quel côté, de l'offre ou de la demande, se situe l'acteur. Cela rejoint en tous les cas le confort d'achats.

<sup>2</sup> Extrait tiré de l'entretien du président de commerçants A. B.

*on vient pour regarder, on se fait une idée, on va voir d'autres magasins, on se fait une idée, et on décide ensuite. La présentation intérieure, l'accueil par les personnes, la qualification des gens, tout ça font qu'un magasin plaît ou ne plaît pas à quelqu'un. Et là, il y a des critères qui peuvent être subjectifs, on ne peut pas plaire à tout le monde non plus, ça on le sait aussi. On a des efforts à faire au centre-ville, tout le temps rechercher pour essayer de bien attirer le client, de lui donner l'envie de revenir, d'abord qu'il achète et ensuite de revenir. Avec toutes sortes de possibilités, de formules à rechercher suivant les différents services qu'on peut proposer. »<sup>1</sup>*

Les occurrences telles que *centre-ville* (11) ou *commerce* (38, bien que ce chiffre doit être relativisé car touchant sûrement d'autres catégories de qualité) reprennent cette idée, de même que *l'association* ou le *luxe* sont des contextes qui renvoient à quelque chose qui ne touche pas uniquement leur propre commerce mais une certaine entité spatiale qui doit s'exhiber "de sa belle parure qualitative" afin de défier la concurrence périphérique, serait-on tenté de dire.

Enfin, **la qualité de service** ne doit pas être oubliée car elle reste toujours très marquée, notamment avec les mots-clés *service* (rendu, 16 occurrences), *conseil* (2) ou *SAV* (1). A la différence des grandes surfaces qui ne disposent pas forcément d'une personne qui pourrait conseiller immédiatement le client, le petit commerce permet justement de mieux maîtriser son espace de vente pour deux raisons essentielles : sa connaissance du produit vendu et une surface de vente réduite : « *Généralement, si vous cherchez quelque chose dans un grand magasin, il faut que vous trouviez un employé sur des kilomètres de rayon. Moi j'aime bien, quand on rentre dans un magasin, qu'on se précipite sur moi pour me demander "vous avez besoin de quoi ?", alors je me sens bien. Le client c'est quelqu'un qui est paumé, il faut le guider, et c'est ça la qualité, savoir guider les gens* » déclare la présidente G. J.

Ainsi, **la qualité de l'appareillage urbain ne se définirait plus seulement comme l'assortiment ou le rapport qualité-prix, mais également comme un échange, une sorte de sociabilité à renouveler sans cesse, le tout de préférence dans un cadre accueillant.** Une phrase<sup>2</sup> résume parfaitement quasiment tous les types de qualité observés jusqu'à présent : « *Qualité c'est décoration, propreté, le premier contact dans un magasin c'est l'impression de bien-être, agréable à l'œil. Deuxième qualité qui vient tout de suite derrière, c'est le contact d'une personne, d'un accueil, la troisième, c'est le service client.* » Toutes les catégories déclinées auparavant sont répertoriées en quelques lignes.

Cela n'empêche pas les présidents d'association d'avoir l'esprit critique, voire défaitiste pour certains, et d'associer — à juste titre — cette qualité aux centres commerciaux périphériques qui font depuis quelques années de véritables efforts, tant au niveau du service que de son exhibition : « *La qualité de l'accueil en ville est quand même bonne mais ils sont à l'étude en périphérie et ils y mettent les moyens. Vous allez acheter un bon pain à Auchan, si vous voulez une certaine qualité vous allez la trouver mais vous allez la payer. C'est comme ça en épicerie, en charcuterie, en vin. Si vous prenez quelque chose de qualité, vous le payez aussi cher qu'ailleurs, par contre vous trouvez aussi le bas de gamme. La périphérie va gagner le marché, et pas seulement par le prix mais aussi par la qualité* » précise le président W. L. Cette lucidité rend compte du poids indéniable des grandes surfaces périphériques ; **les associations de commerçants essaient souvent de privilégier la qualité aux dépens de la**

<sup>1</sup> Extrait de l'entretien du président des commerçants A. K.

<sup>2</sup> Du président de l'association G. B.

**quantité** (de surface, de produits, de diversité...). « *Il faut effectivement concurrencer sur un plus, un service, une qualité, une beauté de magasin, sur une richesse de magasins au centre, une qualité avec un accueil, une vitrine, un espace très agréable à l'œil, qui donne envie de rentrer, où on est à l'aise. Je crois que si on veut faire quelque chose pour lutter contre le manque d'espace, compensons par un peu plus de qualité.* »<sup>1</sup> La quantité ne suffit plus, « *prendre le risque d'asphyxier le commerce indépendant épars dans les rues par des installations hors d'échelle, c'est condamner l'une des activités les plus fédératrices du centre* » constate J.-L. ANDRE (1994, p. 112).

Par contre, les cooccurrences entre la qualité et les franchises voisines n'apparaissent pas dans ce corpus, sauf exception notable avec les réponses de la présidente M. L. ; elle considère au contraire que la venue de franchisés témoigne d'une recrudescence du dynamisme de la rue. Les autres commerçants indépendants restent plus ou moins distants en éprouvant une certaine animosité somme toute compréhensible de la part de petits indépendants<sup>2</sup>. Une autre remarque : bien que les commerces de proximité soient parfois cités, ces mots-clés ne trouvent jamais de cooccurrence avec la qualité. Pour les interlocuteurs, ces types de commerces doivent être présents afin d'assurer une certaine qualité de vie. En ce sens, la simple présence serait déjà un progrès vers cette qualité. En effet, étant donné que ce type de commerce tend à disparaître, les commerçants indépendants sont les premiers à signaler cette dérive et à vouloir éventuellement la pallier.

\*       \*  
\*       \*

L'étude de la qualité de l'appareillage urbain présente une complémentarité évidente dans l'appréhension de son confort : en ce sens, la localisation des activités finales ne doivent pas être seulement centrales, les centralités de commerces et de services doivent dorénavant disposer d'une qualité qui se résume à quatre axes principaux : l'exposition, le service, le contact et l'achat/vente. **La centralité, incarnant au départ un lieu central privilégié (car attirant une certaine clientèle) devient multiforme** : sa mesure quantitative ne suffit plus à la caractériser entièrement ; une dimension qualitative, que nous avons essayé d'approfondir, semble nécessaire pour la cerner entièrement.

Cette analyse de la centralité dépasse le cadre spatial du centre-ville dans laquelle elle est pour le moment délimitée ; son étude s'applique très bien au niveau des diverses périphéries urbaines qui n'omettent d'ailleurs pas, comme nous l'avons signalé à plusieurs reprises, de se préoccuper de cet aspect qualitatif.

---

<sup>1</sup> Président de l'association G. B.

<sup>2</sup> Exception faite de l'interlocuteur de la Fnac et le président G. B. qui tient un magasin franchisé.

## CONCLUSION

L'appareillage urbain central, axant son développement au niveau de sa qualité, tend assurément à rehausser sa centralité, et par là même son confort. Les différentes définitions, données au fur et à mesure de l'explication, illustrent bien l'évolution du concept de confort d'appareillage. En effet, les étapes mises en place pour arriver à la définition finale ont nécessité :

- un resserrement du champ conceptuel de l'appareillage, devenant les activités destinées à l'usager final ;
- une ouverture de ces activités, nommées boîtes noires, en référence à l'étude d'une centralité quittant le carcan de l'approche quantitative pour se prolonger dans une évaluation qualitative.

Ces étapes combinent donc deux approches complémentaires, quantitative et qualitative ; celle de la qualité semble plus délicate car ne disposant pas de véritables informations pré-établies. En outre, focalisée sur l'évolution d'un confort d'appareillage dorénavant défini, la démarche poursuivie assimile les différentes conclusions obtenues tout au long de cette recherche articulée selon un cheminement gigogne. Ainsi, **la coexistence entre confort d'appareillage et confort résidentiel, malgré les difficultés d'analyse dues à la disponibilité des données<sup>1</sup>, ne résulte pas du hasard**. Les résultats, obtenus par le biais de la création d'indices, témoignent d'une relation significative entre les deux confort qui forment ainsi le confort moderne. La première hypothèse opérationnelle qui jalonne cette troisième partie est donc partiellement validée. Partiellement, car l'approche quantitative ne permet sûrement pas de dégager toutes les finesses et subtilités englobées dans les processus complexes de l'appareillage urbain ; nous l'avons remarqué lors des analyses destinées à classifier les équipements sélectionnés dans les fichiers SIRENE®. Cette typologie, en douze catégories principales, a permis de dégager

---

<sup>1</sup> Les erreurs des fichiers SIRENE® par exemple, l'inadéquation entre ces dernières données et les données I.N.S.E.E., inadéquation palliée par la mise en place d'un carroyage...

certaines spécificités et spécialisations de quartiers<sup>1</sup> ; par contre, les tests et analyses employés n'améliorent pas la structuration des 67 variables d'appareillage.

En tout cas, **les centralités de commerces et de services du centre de la ville strasbourgeoise dominent numériquement les autres quartiers périphériques**. Outre les relevés et statistiques opérées dans ce travail, de nombreux autres chiffres, parfois plus récents, étayaient encore cette deuxième hypothèse. Bien que la C.C.I. remarque en 1994 une baisse pour le commerce de détail de 3,1%, après une chute de 5% en 1992, consécutive à l'engagement de travaux du tram, certains chiffres indiquent une tendance à la hausse au niveau du centre-ville depuis lors :

- la surface de vente s'élargit avec 6 000 m<sup>2</sup> supplémentaires de grandes surfaces spécialisées entre 1990 et 1996. La surface commerciale passe à 115 000 m<sup>2</sup> pour l'hypercentre élargi aux Halles<sup>2</sup>. A titre de comparaison, la plus grande zone commerciale de l'est de la France, au nord de la C.U.S. (Vendenheim, Lampertheim et Mundolsheim), totalise 120 000 m<sup>2</sup> en comptabilisant l'hypermarché de plus de 14 000 m<sup>2</sup> ;
- en 1998, malgré les difficultés de circulation et les embarras causés par les travaux du tramway, le centre de la ville attirait davantage une population externe. Les Bas-Rhinois, par exemple, sont plus nombreux à s'y rendre : 297 000 ménages selon la C.C.I., contre 281 000 en 1997, 262 000 l'année précédente et 244 000 en 1995<sup>3</sup> ;
- **les associations commerçantes** se multiplient et mettent en œuvre des directives communes pour attirer la clientèle de plus en plus volage. Elles n'arrivent cependant pas toujours à développer le côté qualitatif des commerces. La présidente M.-T. H. le signalait dans un entretien : « *Je ne peux pas rechercher cette qualité avec l'association parce qu'il y a des gens qui ne sont absolument pas intéressés, absolument pas. Il y a un grand magasin dans la rue d'Austerlitz qui refuse de payer, qui profite quand même pour Noël par exemple, sans parler pour le reste de l'année.* » Toutefois, les associations de commerçants essaient de privilégier un **achat plaisir** au centre de la ville et un **achat fonctionnel** en périphérie, comme nous le remarquons lors des enquêtes de terrain : « *Je pense que plus le centre-ville développera des commerces de qualité, cela ne veut pas dire des commerces chers, il ne faut pas confondre les deux [...]. Plus les commerces de centre-ville seront de qualité, mieux les choses seront* » signale la présidente M. L. Ces associations permettent également de faire entendre la voix des commerçants auprès des élus qui se chargent de l'urbanisme commercial. Car la concurrence est rude et la périphérie ne cesse de se renforcer en proposant de plus en plus des lieux de référence, de qualité, facilement accessibles, notamment pour les personnes habitant en zones périurbaines : « *Ces centres commerciaux*

<sup>1</sup> Notamment par rapport aux deux quartiers hypercentraux. A l'échelle de la CUS, certains secteurs sont concernés par une progression quantitative d'un appareillage particularisé, dans le centre-ville, comme l'habillement, l'entretien de la personne. Par contre, les commerces de proximité disparaissent, les franchisés se font de plus en plus nombreux..., la qualité commence à primer sur la quantité, le comportement du consommateur change d'ailleurs beaucoup à ce propos.

<sup>2</sup> Toute la zone d'étude centrale que nous appliquons jusqu'à présent n'est pas entièrement prise en compte dans ces relevés.

<sup>3</sup> Chiffres donnés dans les D.N.A. du 01.10.1999 selon une enquête réalisée auprès de 2 071 ménages en octobre et novembre 1998. Nous insistons lourdement sur les facteurs d'accessibilité et des transports en général dans le sens où nous remarquons, dès le départ, que ces facteurs faisaient imparablement partie du confort d'appareillage. A. METTON (1998, p. 52) nous le rappelle en spécifiant que « *la puissance publique n'a jamais pris conscience de la nécessité de préserver l'égalité des chances d'accès au commerce central autant qu'au commerce périphérique qui a pu bénéficier sans contraintes de toutes les améliorations de la circulation* ». Ceci à condition, en général, de disposer d'une voiture.

*sont plébiscités parce qu'ils donnent accès à tous, sans ségrégation apparente, à des espaces de confort et à l'innovation commerciale. En venant dans ces centres commerciaux, on n'est pas obligé de faire un acte lourd de sens comme en allant en centre-ville.* »<sup>1</sup>

Cette remarque rappelle deux aspects qui reviennent depuis le début de la recherche. Premièrement, l'attraction du centre-ville se justifie par une centralité simultanément matérielle et immatérielle (symbolisme et historicité, rapports sociaux...)<sup>2</sup>. Deuxièmement, l'attraction des centralités périphériques construit un espace de **confort d'appareillage — non résidentiel, donc non urbain** — se résumant dans la majorité des cas à une **centralité uniquement matérielle**. A. METTON (1998, p. 52) indique que, « devant une certaine saturation actuelle du développement commercial périphérique, la centralité [du centre-ville] bénéficie d'un regain de faveur qui se mesure à l'ampleur et à la diversité des projets d'aménagement urbain couplés à des opérations commerciales ». Les avis restent ainsi partagés entre une périphérie maintenant relativement prospère, mais dont la dynamique est remise en cause, et un centre-ville revitalisé et ne demandant qu'à se (re)mobiliser pour accroître son influence. J. PERRILLIAT (1998) par exemple, président de l'Union du grand commerce de centre-ville, le signale bien : « il faut rendre les centres plus confortables, à la fois pour les travailleurs, les habitants et aussi les commerces qui voudraient s'y installer. »<sup>3</sup> **Les entretiens avec les présidents d'association rendent parfaitement compte de cette situation et de cette volonté ; de nombreux acteurs urbains, mais aussi politiques, revendiquent implicitement l'émergence de nouvelles centralités, essentiellement qualitatives, afin de les détacher clairement, distinctement, des zones commerciales périphériques.**

En ce sens, la gentrification semble être un moyen pour arriver à cette émergence, tout en étant également un effet : « La croissance de la population, son urbanisation sous l'effet de l'exode rural, l'augmentation de son niveau de vie, les évolutions techniques — depuis l'automobile jusqu'à la chaîne du froid — et sociales, avec le travail des femmes, sont venues bouleverser cette organisation au moment des Trente glorieuses. Il fallait satisfaire de nouveaux besoins. On l'a fait quantitativement, qualitativement parfois, mais trop souvent de façon autonome, sans lien véritable avec l'urbanisme. » Cette constatation d'A. ROSSINOT (1998)<sup>4</sup> résume fort bien les évolutions survenues lors des quatre dernières décennies, mutations observées en les confrontant à une dialectique centre/périphérie.

<sup>1</sup> DUBOIS-TAINE G. In DUBOIS-TAINE G., CHALAS Y. (1997, p. 19). A propos des centres commerciaux et de loisirs, l'auteur souligne que de nombreuses personnes considèrent ces lieux comme de véritables « centres de vie », alliant un aspect ludique et fonctionnel, dans une vocation spécialement familiale, par opposition au centre d'une ville plus réservée aux célibataires. « Dans ses recherches, R. PERON mentionne qu'à côté de certains utilisateurs qui trouvent ces secteurs affreux, d'autres les trouvent parfaitement adaptés à notre société [...] : les hangars criards attirent l'œil d'un automobiliste qui passe vite et sont donc signalés comme une vitrine peut signaler un magasin » (p. 31).

<sup>2</sup> « Nombreux sont ceux qui disent fréquenter soit le centre ancien, pour se pénétrer des valeurs anciennes, des racines qui les caractérisent, et fréquenter dans d'autres circonstances les centres commerciaux pour participer du dynamisme du monde moderne. D'autres, nombreux aussi, bien que ne fréquentant que rarement le centre ancien, tiennent à sa présence, à sa magnificence, comme témoin de leur enracinement dans un territoire. » DUBOIS-TAINE G. In DUBOIS-TAINE G., CHALAS Y. (1997, p. 23). Cette appréciation sera vérifiée lors de l'enquête de terrain détaillée dans la partie suivante.

<sup>3</sup> In COLLECTIF (1998, p. 37).

<sup>4</sup> Propos recueillis par P. GRAS (*Urbanisme*, mars 1998, hors série n° 9, p. 60). M. PINCON-CHARLOT (1986, p. 49) avait déjà remarqué ce phénomène dans les années 80 : « La ségrégation sociale s'est donc renforcée à Paris, réservant progressivement cette remarquable accumulation d'équipements à la bourgeoisie et à la partie supérieure des couches moyennes salariées. La désindustrialisation, et surtout la

Malgré un aperçu au travers d'un indice socio-économique simplificateur, la gentrification reste le processus quelque peu négligé dans cette troisième partie, et pour cause. Il convenait de définir pragmatiquement l'appareillage et son confort avant de déclarer que la gentrification allait « *de pair avec l'installation de commerces, de services et de loisirs spécifiquement destinés aux nouveaux résidents aisés, valorisant un nouveau mode de vie urbain postmoderne* »<sup>1</sup>. Il est vrai que la **coexistence entre embourgeoisement central et confort d'appareillage n'a pu réellement se dégager de l'exploitation des données**, les temporalités et les logiques (résidentielles, économiques, politiques et urbanistiques) étant différentes. Néanmoins, **la tendance à une recherche de qualité de l'appareillage participe à son confort et bénéficie de ce fait à la population "gentrifiée"** : le ménage, habitant le centre-ville, profite des potentialités offertes par le cœur urbain ; il trouve au sortir de chez soi une offre plus proche<sup>2</sup>, variée, tant sur le plan quantitatif que qualitatif. Cette qualité a été définie en fonction des entretiens obtenus des présidents d'association : elle revêt des aspects bien distincts que nous ne supposons pas. Ainsi, le développement en centre-ville de la qualité obéit à quatre thèmes majeurs : la qualité d'achat ou de vente (en rapport avec le produit), la qualité de contact (rapport positif entre le client et le commerçant), la qualité d'exhibition (qui dépasse celle du magasin et concerne les magasins du centre en général), et enfin la qualité de service (conseil, service après vente...). Ces positions ne signifient pas qu'elles sont partagées par tous les commerçants ; cependant, la tendance qui en ressort est franche. Cette recherche de qualité n'empêche d'ailleurs en rien le ménage de faire ses achats dans les centres commerciaux périphériques ; encore une fois, le libre **choix** du ménage solvable prend toute son importance<sup>3</sup>.

Est-ce à dire pour autant que, dès que gentrification se manifeste, il y a hausse de confort d'appareillage<sup>4</sup> ? Ceci supposerait que le développement de l'appareillage soit remis en question dans certaines villes n'ayant pas connu ce processus. Plusieurs agglomérations illustrent l'absence de cette transformation de l'appareillage. Récemment, le centre de Brest a connu une baisse de qualité de ces magasins avec, en corollaire, une dévitalisation au niveau de l'habitat<sup>5</sup>. C'est aussi le cas de Bruxelles dont le commerce périclète et sa population s'appauvrit : « *Ainsi, les communes de la seconde couronne, situées à l'est, telles Uccle ou Woluë-Saint-Pierre, qui attirent les classes aisées, ont un commerce prospère alors qu'à l'ouest et au centre, Saint-Gilles, Schaerbeek et Bruxelles, dont la population tout à la fois se raréfie et s'appauvrit, se distingue par une forte proportion de sites en déclin* », spécifie I. BERTHIER (1998, pp. 55-56)<sup>6</sup>. A Toulon, jusque dans les années 1995, les habitants ne misaient plus trop sur le centre-ville : un hypermarché s'était implanté à ses portes mais une politique de rénovation des espaces publics, ainsi qu'une aide pour la sauvegarde du petit commerce tentent de remettre à flots ce secteur de la ville.

---

*transformation du parc immobilier — restauration, rénovation, réhabilitation, construction largement dominée par le logement de standing, voire le luxe, et les bureaux [...] —, ont certainement continué à accentuer le phénomène au cours de ces années. »*

<sup>1</sup> VAN CRIEKINGEN M. (1996, p. 207).

<sup>2</sup> A travers le confort d'appareillage, l'individu "gagne" du temps (accessibilité) et va gagner en confort.

<sup>3</sup> En référence au choix social entre un mode de vie et un cadre de vie urbains, possibles grâce à un niveau de vie suffisant/élevé (cf. supra §1.4.2.1.1).

<sup>4</sup> Que ce soit en terme qualitatif ou quantitatif.

<sup>5</sup> Cf. *Diagonal* (1998, n° 132, p. 51).

<sup>6</sup> *Diagonal* (1998, n° 132).

Ainsi, la conception du confort moderne, allié à l'espace central, prend toute sa signification dans les processus de gentrification<sup>1</sup>. Il demeure un très bon révélateur des mutations urbaines en cours, notamment en ce qui concerne la population des ménages solvables. Cependant, et nous en avons déjà un aperçu lors de l'élaboration de la notion de qualité d'appareillage, les individus recherchent parfois davantage qu'un commerce, un service ou un appartement tout confort : les satisfactions ne s'arrêtent pas au matériel<sup>2</sup> ; elles peuvent également se concentrer sur d'autres registres, plus intimes et personnels. L'étude du confort discret, liant ce type d'aspirations, veut transcender le confort moderne établi jusqu'à présent afin de compléter la grille de lecture de la gentrification.

---

<sup>1</sup> Sans que cela n'empêche le développement de la qualité des centres commerciaux périphériques.

<sup>2</sup> Nous parlions d'un "amalgame" entre commerce de proximité et supermarché. Or, les épiceries et les supermarchés n'ont assurément pas le même rôle au niveau des relations de quartier ou de voisinage. K. NOSCHKIS (1984, p. 77) le résume abruptement, peut-être, mais méthodiquement : « *A contrario l'emballage de cellophane qui enrobe tout produit acheté au supermarché, par delà l'hygiène dont il se veut la manifestation, isole emblématiquement ce même achat de toute nouveauté sur le voisinage qui pourrait l'accompagner dans le magasin du quartier. La transparence de l'emballage du supermarché est donc précisément son opacité, épaissie encore par l'étiquette où l'incitation du produit, de son poids et de son prix renvoient au silence toute formule d'échange de propos réglementé.* »



# **PARTIE 4**

## **CONFORT DISCRET ET PRATIQUES CITADINES**

La présence d'une qualité d'appareillage et les caractéristiques incomplètes des normes I.N.S.E.E. liées au confort résidentiel<sup>1</sup>, nécessitent une approche complémentaire qui dépasse la matérialité du confort moderne. Les centralités et l'appareillage deviennent qualitatifs, les résidants alimentant directement toutes ces évolutions : « *Plus important que le changement quantitatif, peu perceptible à l'échelle de l'ensemble urbain, parce que soumis lui-même à des transformations non synchrones, est le changement qualitatif de la clientèle, qu'il s'agisse de logement ou de fréquentation : "gentrification", "intelligentsia", d'abord, auquel on peut ajouter une nouvelle manière de traiter le territoire* » écrit M. RONCAYOLO (1990, pp. 233-234).

La gentrification témoigne donc de modifications quantitatives et qualitatives qui, pour le moment, ont essentiellement été examinées au niveau des quartiers et des îlots de l'agglomération strasbourgeoise. Cependant, les nombreuses données de l'I.N.S.E.E. n'ont pas réellement permis d'appréhender les changements qualitatifs : « *Une exploitation systématique du recensement I.N.S.E.E. à l'îlot, avec transcription cartographique, fournit d'intéressantes indications sur les mutations sociales et immobilières des quartiers centraux, mais ne permet pas de descendre à l'échelle logement/ménage.* »<sup>2</sup> Non pas qu'il faille maintenant réfléchir à l'échelle du consommateur — ou de l'usager en général — et de son comportement<sup>3</sup> ; cependant il convient de compléter l'analyse du confort moderne et de la gentrification par une notion qui prendrait en compte cette échelle microsociale : **le confort discret**. Pour reprendre la définition donnée en §1.3.3, le confort discret **transcende le confort moderne** en vue de former le confort postmoderne. Concernant plus particulièrement le ménage et/ou l'individu solvables<sup>4</sup>, ce type de confort tient en effet à **rassembler habitant et usager** à travers ses

---

<sup>1</sup> J.-R BERTRAND (1998, dir., p. 187) ajoute que, « *Au cours du cycle de vie, les ménages connaissent une succession de logements et l'on peut se demander si les durées d'occupation doivent plus à la taille ou au confort du logement qu'à la qualité de la vie sociale que l'on a pu construire autour.* »

<sup>2</sup> DARRIS G, VERVAEKE M. In SERVICE TECHNIQUE DE L'URBANISME (1992, p. 152).

<sup>3</sup> Alors que cet aspect a été simplement évoqué au cours de la partie 3.

<sup>4</sup> Généralement, le confort discret se réalise plus facilement lorsque les besoins essentiels (comme se vêtir, se nourrir ou se loger) sont assumés, en un mot lorsque l'individu dispose d'un certain confort moderne. Cependant, cette supposition ne se vérifie pas toujours. Par rapport à notre problématique, nous dirons simplement que le confort discret se singularise plus facilement chez une population gentrifiée qu'ailleurs.

satisfactions<sup>1</sup>, aspirations et comportements. L'individualité du confort discret est pour ainsi dire totale ; sa mesure, malaisée, suppose une limitation dans son interprétation et sa compréhension, en rapport constant avec le confort moderne et la gentrification observés jusqu'à présent.

La démarche entreprise ici évoque celle des boîtes noires de l'appareillage : d'un côté, il s'agit de pénétrer la boîte « *habitat* » afin d'y découvrir les interactions entre « *logement* », « *ménage* »<sup>2</sup> et environnement ; de l'autre, il est essentiel de répondre pertinemment à la **problématique de l'évaluation du confort discret**. Cela sous-entend une recherche élargie : **une enquête de terrain, plus spécifiquement un questionnaire, permettra de balayer un large spectre de thèmes en rapport direct avec tous les sujets abordés.**

Nous nous reposerons tout d'abord sur les principaux résultats obtenus précédemment afin de constituer l'échantillon nécessaire à la mise en place de cette enquête. Ainsi, « *L'analyse des formes spatiales, "écologie urbaine" comprise, n'est certes pas oubliée, mais surtout pour en montrer le nécessaire dépassement. On le trouvera dans une véritable géographie de la vie quotidienne de la ville, à la recherche de tout ce qui tisse et trame la richesse du monde vécu, en d'autres termes notre expérience de l'environnement urbain et du sens des lieux.* »<sup>3</sup> En ce sens, les aspirations<sup>4</sup> et revendications des résidants centraux, thèmes majeurs du confort discret, participent pleinement au processus de revitalisation des centres anciens, tout en apportant indéniablement des compléments d'information au niveau de l'utilisation des centralités ou encore des satisfactions vis-à-vis du quartier par exemple.

Du fait de l'inexistence ou de la non-disponibilité de ces données, nous allons créer notre propre base élaborée après avoir précisé les hypothèses à vérifier. Nous pourrions alors clairement structurer le questionnaire, en sachant que les réponses dépouillées et codifiées seront traitées grâce à des analyses factorielles des correspondances multiples (A.C.M.).

---

<sup>1</sup> C'est-à-dire les plaisirs et/ou contentements qui résultent d'une ou plusieurs actions effectuées dans un certain cadre.

<sup>2</sup> En fin de compte, J. LEVY (1999) ou B. PREEL (1993) associent les boîtes noires au ménage et à son logement ; ce qui nous intéresse ici, ce sont leurs interactions. Cette idée rejoint également celle de J.-R. CHEVALIER (1998, dir.).

<sup>3</sup> RACINE J.-B. (1996, p. 234).

<sup>4</sup> Les facteurs démographiques et socio-économiques sont une des causes essentielles d'une demande résidentielle changeante de la revitalisation centrale d'une ville. Nous l'avons déjà signalé.

## CHAPITRE 4.1.

### *A LA RECHERCHE D'UN CONFORT DISCRET*

Développer une perspective diachronique quant aux analyses quantitatives reposant sur la recherche d'un confort discret serait une suite logique du raisonnement appliqué jusqu'à maintenant. Cependant, du fait de l'indisponibilité, voire de l'inexistence d'informations pouvant répondre à cette requête, il a été nécessaire de créer nos propres données à partir d'une enquête. Or celle que nous mettons en place aujourd'hui ne peut représenter l'opinion de personnes qui vivaient dans le centre de la ville dans les années 1970 ou 80. Cette constatation pose un problème méthodologique dont il faudra tenir compte dans la constitution de l'enquête<sup>1</sup>.

Qu'elle soit sous forme de questionnaire ou d'entretien, une enquête comprend de nombreuses étapes, nous l'avons déjà signalé<sup>2</sup>. A l'instar de la construction de l'entretien, certaines questions pratiques se posent comme la définition de la population mère, l'échantillon à choisir, les moyens mis en œuvre pour faciliter le contact auprès des enquêtés<sup>3</sup>.

Toutefois, il ne suffit pas d'avoir défini une population, en l'occurrence celle du centre-ville strasbourgeois : il convient encore de mettre en place les hypothèses justifiant les questions à poser<sup>4</sup>, avant de passer aux phases pratiques (échantillonnage, etc.) et à l'exploitation des premiers résultats.

---

<sup>1</sup> Les personnes interrogées vivant depuis longtemps dans le centre pourront y répondre ; quant aux autres, la question restera en suspens.

<sup>2</sup> Cf. supra §3.4.2.

<sup>3</sup> Ces définitions ne sont pas d'ordre général mais concernent uniquement les questions pratiques liées à cette enquête.

<sup>4</sup> Il arrive en effet que l'enquêteur soit amené à éclaircir certaines questions délicates pour que l'enquêté puisse répondre sans difficulté ; ce dernier est alors à la recherche de quelques précisions (un contexte à éclaircir...) qu'il est bon de lui fournir pour la poursuite de l'enquête. Ces questions d'ordre pratique pour l'enquêteur sont réunies en annexe 4.1.B (le protocole) après le questionnaire lui-même (annexe 4.1.A).

### 4.1.1. Thèmes et questions

Le confort discret revêt de nombreuses facettes, touchant directement l'individu et son environnement. Au *niveau de la problématique de la gentrification*<sup>1</sup>, en dépassant l'idée de bien-être<sup>2</sup> par celle de mieux-être, **le confort discret procède d'une aspiration à la satisfaction individuelle**. En ce sens, utilisant l'environnement qui l'entoure, l'individu se sert du confort moderne<sup>3</sup> dont il dispose à proximité. Mais quels sont justement les éléments qui permettent de caractériser concrètement ce confort discret ? L'émission d'hypothèses permettra de cerner ces éléments avant la mise en place du questionnaire.

#### 4.1.1.1. Un approfondissement des hypothèses

Dans le cadre de notre problématique<sup>4</sup>, **le confort discret correspond aux processus affectifs et psychologiques afférents à la gentrification et aux centralités. Ces processus se composent de la demande citadine et des pratiques urbaines**. Ces dernières peuvent elles-mêmes se qualifier de la manière suivante :

- la **demande citadine** coïncide avec la recherche de nouvelles centralités, tout en sachant que les centralités déjà présentes (culturelles, commerciales, affective...) nourrissent au départ le confort discret ;
- les **pratiques urbaines** se matérialisent justement par l'**usage** des diverses centralités — que connaît le centre-ville — et les relations interpersonnelles, de commerces, de services... Ces pratiques s'inscrivent dans un certain espace à déterminer.

Ces définitions, liées aux hypothèses nécessaires pour analyser le confort discret et pour construire le questionnaire, renvoient à la **demande d'urbanité**, thème récurrent de la mise en place du processus de gentrification. Rappelons<sup>5</sup> simplement que l'urbanité est « *un ensemble de pratiques de l'espace urbain et de formes de consommation (services, commerces, espaces publics...) et, en un second temps, elle peut être aussi considérée comme une des formes de citoyenneté urbaine qui passe nécessairement par des lieux et des groupes de pouvoir, de décision, mais aussi de concertation, voire de confrontation.* »<sup>6</sup> Les notions de civilité et de citoyenneté transparaissent de la deuxième acception alors que la première fait davantage référence à des comportements liés à l'usager final vis-à-vis des équipements centraux. Encore une fois<sup>7</sup>, le confort discret va plus loin que la centralité affective, choix résidentiel central et accomplissement de ce choix, car il suppose de la part de ménages solvables une volonté citadine qui implique non seulement un **bien-être en s'installant dans un quartier central, mais également un mieux-être urbain caractérisé par la recherche d'une certaine urbanité**.

<sup>1</sup> L'évaluation du confort discret que nous mettons ici en place se limite au thème et à l'espace de la gentrification, à savoir le centre de la ville. Bien entendu, nous prendrons Strasbourg comme laboratoire urbain.

<sup>2</sup> Cf. supra §1.3.2.2. En référence à A. BAILLY (1981) et à C. TOBELEM-ZANIN (1995).

<sup>3</sup> Rappelons que le confort discret concerne également la population *non* gentrifiée. L'échantillon mis en place par la suite tiendra compte de cette précision importante. Nous pouvons nous référer aux figures 1.5 et 1.6 reprenant le cheminement du confort moderne pour arriver au confort postmoderne par le passage du confort discret.

<sup>4</sup> Comme les confortés résidentiel et d'appareillage, le confort discret ne se limite pas aux seuls espaces urbains. Cependant, devant la complexité du confort discret, nous devons nous limiter, comme précédemment, à un contexte prédéfini, le centre d'une ville ici.

<sup>5</sup> Cf. supra §1.3.2.3.

<sup>6</sup> GASNIER A. (1994, p. 51).

<sup>7</sup> Cf. supra conclusion Partie 1.

En abordant les raisons du choix résidentiel qui ont conduit un ménage à s'installer dans le centre de la ville<sup>1</sup>, il faudra également s'intéresser aux particularités liées au ménage et à son **environnement proche**<sup>2</sup>. En effet, selon A. MOLES et E. ROHMER (1972), l'Homme est confronté à différentes zones concentriques, localisées dans un environnement qu'il maîtrise de moins en moins au fur et à mesure qu'il s'éloigne de la première zone, celle de sa pièce ou de son logement : « *Le Moi est le centre du monde [...]. A mon instant de vie, à mon point de vue, le monde se découvre et s'échelonne autour de moi en coquilles successives, perspectives, subjectives.* »<sup>3</sup> Ce raisonnement découle de la centralité du Moi, espace « *égocentré* » de l'Homme, typique de son habitat que nous voulons justement caractériser. Les pratiques urbaines se déroulent dans un espace qui se construit autour de la résidence, espaces successifs encore appelés « *coquilles* », à savoir, dans notre étude, le voisinage<sup>4</sup>, le quartier et le centre-ville. Afin d'étudier les interactions qui existent entre ces différents niveaux géographiques, psychologiques et sociologiques d'une part, et les individus d'autre part, il faut caractériser ces entités territoriales<sup>5</sup>, communautés intra-urbaines aux acceptions nombreuses. Nous ne remettons pas en question — pour le moment — ces entités et laissons la place à un « *imaginaire* »<sup>6</sup> qui perdure, malgré les mobilités. Nous réutilisons<sup>7</sup> les définitions de T. LEE (1968) qui concilient adroitement quartier et voisinage, tout en y incluant les apports de l'écologie urbaine ; la variable de la spatialité n'est pas accessoire et les « *aires naturelles* », chères à E. PARK<sup>8</sup>, peuvent se développer, favorisant d'ailleurs une éventuelle centralité affective. M. MAFESOLI<sup>9</sup> ne reste pas insensible quant à l'articulation entre affectivité et espace : « *L'affect qui lie au territoire est une manière de vivre au présent. Les menus gestes de la vie quotidienne : l'apéritif de fin d'après-midi, les rituels d'habillement, les promenades du soir sur la place publique, les conversations de bistrot et les rumeurs du marché, tous ces "petits riens" qui matérialisent l'existence et qui l'inscrivent dans un lieu sont en fait des facteurs de socialité* ». Ces derniers correspondraient, entre autres, au confort discret.

<sup>1</sup> Les ouvrages sur les stratégies résidentielles sont nombreux. M.-H. LE GOASCOZ et F. MADORÉ (1993, dir.) précisent que « *La demande en logement résulte donc d'une double influence : l'une en termes de structure, l'autre en termes d'espace et de temps* » (p. 88). La « *structure* » correspond aux critères socio-démographiques qui changent, tandis que l'« *espace* » et le « *temps* » indiquent les modes d'habiter qui varient selon les modes de vie. Nous essaierons de prendre en considération ces divers critères, tout en sachant que la demande intrinsèque de logement n'est pas notre principale problématique : nous y reviendrons.

<sup>2</sup> Ne serait-ce que par la présence de ces ménages, une certaine urbanité semblerait déjà assurée : l'utilisation de l'environnement proche, notamment le centre-ville, semble logique, les études consultées sur les comportements de consommateurs (cf. supra §3.2.1) le confirment.

<sup>3</sup> MOLES A., ROHMER E. (1972, pp. 8-9).

<sup>4</sup> Cette appellation ne figure pas dans la typologie donnée par les deux auteurs. Cependant, nous conservons l'entité de voisinage qui répond tout de même à une spécificité spatiale pour de nombreuses personnes.

<sup>5</sup> Au travers de nombreuses enquêtes effectuées lors du mémoire de maîtrise, nous remarquons aisément que, parlant de ces trois entités, il n'y avait aucun problème de compréhension quant à se représenter ces territoires, aux limites bien floues, certes, mais à la construction cognitive forte.

<sup>6</sup> NOSCHIS K. (1984, p. 45).

<sup>7</sup> Cf. supra §2.2.2.1 et §2.3.2.1 pour des définitions des quartier et voisinage.

<sup>8</sup> In GRAFMEYER Y., ISAAC J. (1979). En simplifiant, la structure intra-urbaine est engendrée par l'interaction entre le social — la communication —, le spatial — la distance — et l'économique — concurrence, compétition spatiale. Celle-ci va former différentes aires naturelles, c'est-à-dire une juxtaposition de voisinages avec leurs sensibilités, leurs traditions, en fonctionnant avec leur propre état d'esprit. Nous le remarquons lors des analyses factorielles portant sur l'agglomération de Strasbourg.

<sup>9</sup> In NOSCHIS K. (1984, p. 9).

Ainsi, une *première hypothèse* veut que **les pratiques relationnelles soient rattachées à une assise spatiale à déterminer**, dans laquelle figureront les relations de voisinage et/ou de quartier. Les relations<sup>1</sup> s'appliquent dorénavant essentiellement aux réseaux : U. HANNERZ (1983) apporte de nombreux exemples à ce sujet, notamment grâce à ceux de A. MEYER. Ce dernier a analysé les réseaux d'un clan ethnique divisé en deux entre 1961 et 1964 : l'un était converti au christianisme et l'autre était resté sur ses origines religieuses. Le dernier clan utilisait très peu les services offerts par la ville, utilisation caractéristique d'un réseau serré, tandis que le premier fréquentait des personnes en-dehors du clan lui-même. Cette différenciation de délimitation de réseaux est ici basée sur les comportements de certains groupes sociaux, l'un plus ouvert aux progrès offerts par la société que l'autre. Le premier groupe ethnique emploiera toutes les possibilités offertes par les nouvelles techniques afin d'entretenir le plus facilement des relations de type réseaux ; le dernier groupe se contentera de pratiquer des relations de voisinage. Un autre exemple de A. MEYER concernait la vie politique. La question était la suivante : comment les candidats, se disputant une circonscription aux élections, se servaient de leurs relations sociales pour gagner des voix ? Précisons que l'électorat était très hétérogène ; aucun candidat ne pouvait prétendre l'emporter en s'appuyant uniquement sur un groupe bien spécifique. Parmi eux, un éligible mit en place un dispositif de réseau : il consistait en une série de chaînes déterminées de relations sociales, prenant leur source à partir d'un thème (la parenté, le commerce, l'économie, etc.) destiné à répondre à un problème propre à ce thème. Les relations se développent alors sur le thème en question. Cette conception de réseaux est sans unité sociale particulière, au contraire, car le candidat voulait toucher, sous l'effet boule de neige, des réseaux très divers pour n'en former plus qu'un. Ceci lui permettait de toucher différentes couches sociales, avantage certain pour son élection.

Par ces quelques exemples, nous nous rendons compte que le phénomène de réseau est difficile à cerner : ses fluctuations correspondent à une constellation de rôles avec une combinaison pouvant être soit répétitive, soit variée, du moins pour l'aspect surtout social du réseau. Il n'y a pas de théories de réseaux vraiment vérifiables. On peut définir un réseau de relations par son ancrage en un point particulier de la structure des relations sociales, puis on se déplacerait vers l'extérieur de la relation aussi loin que cela semble utile ou nécessaire : on obtient un réseau égocentré<sup>2</sup> ou personnel, dirigé vers l'extérieur. On peut également construire le réseau autour d'un contenu relationnel particulier ; on extrait par exemple le réseau politique de l'ensemble du réseau observé : en ressort un réseau partiel. L'appartenance à un réseau, contrairement au voisinage, n'est pas exclusive, on peut faire partie de plusieurs réseaux : une "nébuleuse affective" se forme.

A travers différentes enquêtes réalisées pour des mémoires de maîtrise<sup>3</sup>, il s'avère que la base du réseau est la famille. A partir de là, des relations sociales se créent au niveau du travail, des loisirs... Des ramifications innombrables se forment, alors que le phénomène de proximité spatiale ne joue plus qu'un rôle secondaire. Enfin, suite à la croissance des agglomérations, plus il y aura de personnes en interaction, plus les différenciations seront possibles, favorisant les contacts impersonnels, superficiels et transitoires. Les résidants parcourent, grâce à leur(s) réseau(x) de relations, des espaces plus nombreux, éclatés, spécialisés.

<sup>1</sup> Et la contestation à propos des aires naturelles de l'Ecole de Chicago est justifiée, E. PARK signalant ce fait dès 1925.

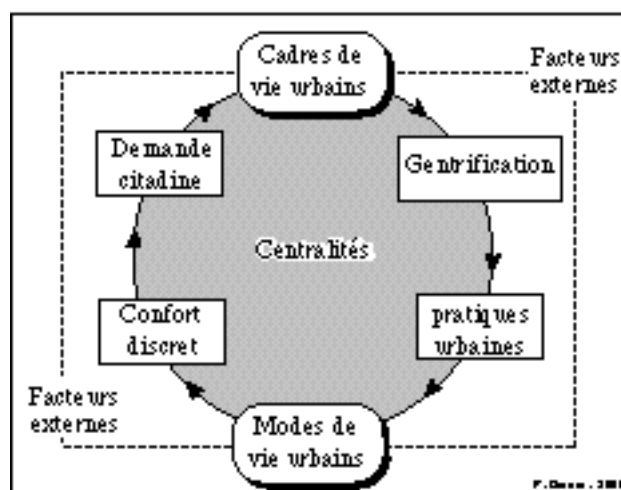
<sup>2</sup> Cela rejoint la centralité développée par A. MOLES et E. ROHMER (1972).

<sup>3</sup> GUERIN B. (1988), MOGNETTI I. (1988).

Dans ce contexte, **la gentrification devient l'aboutissement des relations de primauté<sup>1</sup>, deuxième hypothèse de travail : la cohésion sociale intra-urbaine centrale est assurée essentiellement par et pour les pratiques relationnelles de services et de commerces dans le contexte d'une zone de référence<sup>2</sup> à dominante bourgeoise**, renforçant l'émergence du confort d'appareillage et, par suite, du confort postmoderne. Il faudra donc s'interroger autant sur des relations interpersonnelles<sup>3</sup>, proches ou lointaines, caractérisant un type de confort discret, que sur des relations commerciales afférentes au confort d'appareillage.

Non seulement la gentrification est renforcée par une demande d'urbanité, notamment vis-à-vis des pratiques urbaines, mais les centralités assurent davantage qu'une réponse à des besoins superflus ou existentiels, elles deviennent le **“pivot” de la demande citadine et des pratiques urbaines, dernière hypothèse** à vérifier. Le pivot est pris en fonction de « *ce sur quoi repose et tourne un ensemble d'éléments* »<sup>4</sup>. L'affirmation se concrétise en figure 4.1.

Figure 4.1. — Pivot des centralités dans un contexte urbain



En effet, une véritable demande se manifeste à travers ces centralités que la gentrification, grâce à la présence de ménages solvables, alimente sans cesse. Les résidents centraux tiennent ainsi à davantage de centralités qui pourraient prendre la forme de commerces de proximité ou de divers équipements culturels, etc. ; peu importe le type, certains habitants aspirent simplement

<sup>1</sup> Primauté vient du latin *primus* qui signifie premier. Ce terme est pris dans le sens de premières (c'est-à-dire les relations les plus importantes que l'on pourrait qualifier de relations d'amitié ou tout au moins affectives, pour reprendre un vocabulaire connu), mais indépendamment des distances : ces relations partent de la personne concernée pour se disperser et s'ouvrir dans toutes les directions spatiales. Elles ne doivent pas être confondues avec les relations primaires qui, d'après les notions d'écologie urbaine, sont d'ordre généralement affectif mais dont la distance spatiale est faible : ces dernières correspondraient alors aux relations de voisinage. Les relations de primauté peuvent être autant des relations de réseaux de proximité affective que des relations de voisinage.

<sup>2</sup> En opposition à des zones dites d'appartenance, au sens de T. LEE (1968).

<sup>3</sup> Nous ne rentrerons pas dans une analyse structurale de ces relations. En effet, cette étude, partant « *de l'observation de relations entre les membres d'un système social [...] cherche à reconstituer un système de relations et à décrire l'influence de ce système sur le comportement de ses membres* » LAZEGA E. (1998, p. 3). Ce système demande une recherche approfondie dans un groupe ou association donnée, ce qui n'est pas du domaine de la problématique envisagée dès le départ, à savoir saisir le maximum de diversité socio-économique dans un minimum d'espace (central).

<sup>4</sup> *Petit Robert* (1993).



à vivre le centre-ville comme un véritable lieu de vie<sup>1</sup>. Le verbe “aspirer” s’utilise dans le sens où il ne s’agit là que de souhaits et non de pratiques.

Nous avons déjà remarqué que la centralité d’appareillage était très forte au niveau du centre-ville. Mais W.H. WHYTE<sup>2</sup> remarque à juste titre que la ville attire, par les foules et les magasins hétéroclites, voire par l’idée de débauche ; « *peut-être que [les gens] n’iront jamais dans un night-club, mais ils éprouvent du plaisir à savoir que s’ils en avaient envie, il y en aurait toujours un pour y aller.* »<sup>3</sup>

Ainsi, en séparant demande et pratiques urbaines, nous n’avons pas la prétention de relater exhaustivement les relations socio-spatiales complexes. Nous n’avons pas l’intention non plus de séparer espace physique et espace social, espace concret et espace utilisé, qui se nourrissent mutuellement, mais de saisir le confort discret, la gentrification et le “cercle” des centralités entre demande, attente, et utilisations citadines. La demande citadine et les pratiques urbaines assurent un lien tangible entre la gentrification et le confort discret tandis que les facteurs externes (tels le confort moderne ou les changements économiques, sociaux...) interviennent en parallèle. La structure générale de l’enquête à mettre en place doit s’élaborer en tenant compte de toutes ces composantes, explicatives (facteurs externes, centralités) et illustratives (pratiques urbaines...).

#### 4.1.1.2. Procédures générales de l’enquête

Voyons dans quelle logique constructive nous abordons les hypothèses émises. La problématique de la demande citadine et des pratiques relationnelles doit être recadrée par un **questionnaire**. En effet, nous tenons à découvrir le confort discret dans toutes les sphères de population — si possible — et non pas seulement dans une population dite “gentrifiée”. Le questionnaire est mieux adapté que l’entretien pour mesurer les fréquences (pratiques relationnelles par exemple) ou pour pratiquer des comparaisons entre différentes couches sociales<sup>4</sup>. En outre, l’expérience et la réflexion menées sur une enquête par questionnaire en 1992 nous poussent également à retenir cette direction. Cette approche a nécessité des pré-enquêtes, passées le plus souvent sous forme d’entretiens ; elles ont permis un échange fructueux dans la mise en place du futur questionnaire. Ces pré-enquêtes ont été réalisées durant le printemps 1997 auprès de treize ménages.

Le choix de la technique du questionnaire suppose la construction raisonnée des questions en fonction de la problématique. Comment parvenir à résumer toutes les informations susceptibles d’être intéressantes pour répondre aux hypothèses ? Ces questions suggèrent de classifier l’approche du questionnaire sous différentes caractéristiques bien précises et reprises dans la figure 4.2.

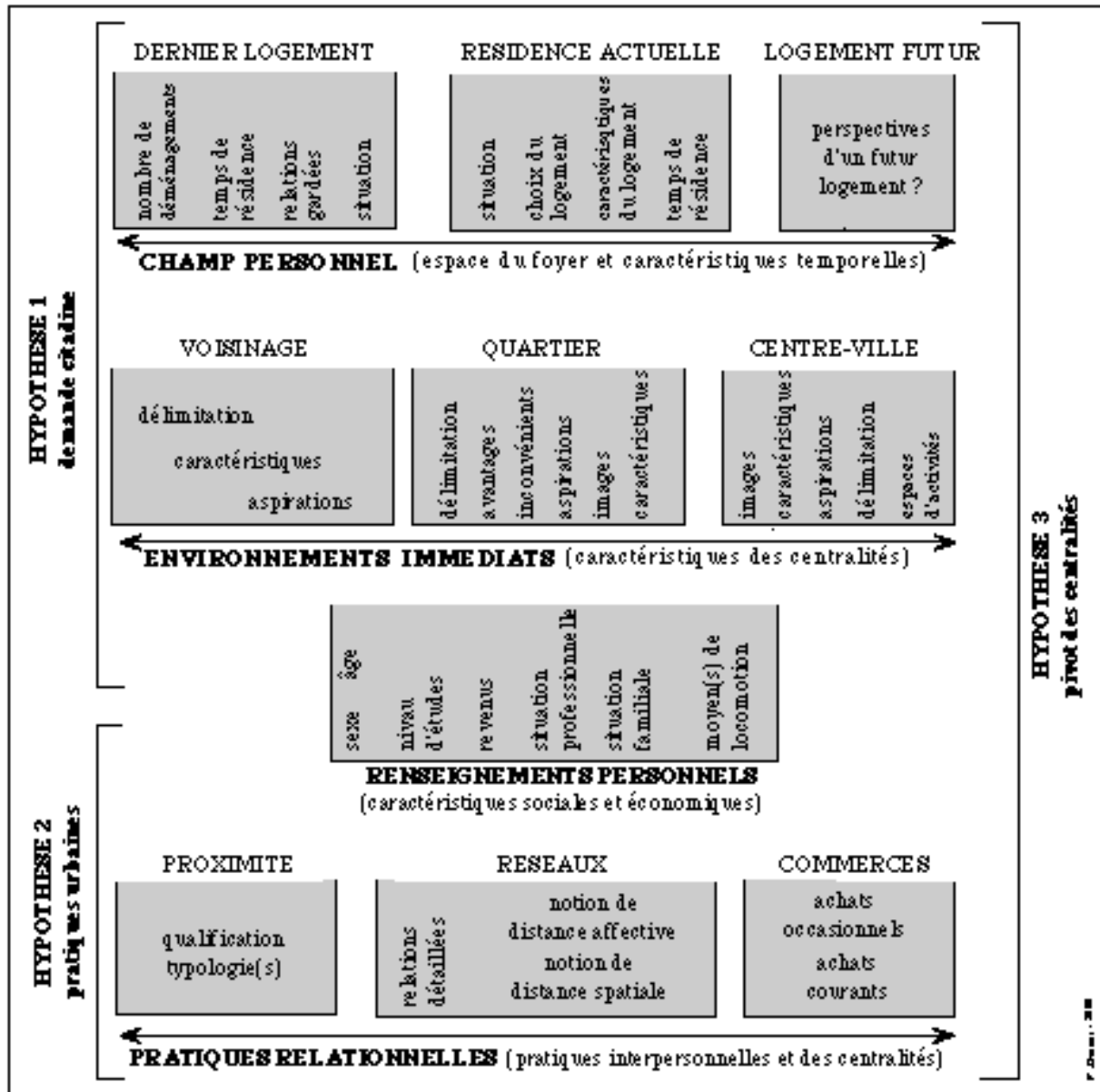
<sup>1</sup> Cette conception rejoint celle de la ville « festive » de G. BURGEL (1993).

<sup>2</sup> In MOLES A., ROHMER E. (1972, p. 54)

<sup>3</sup> Serait-ce cela qui fait le succès grandissant de Las Vegas ? En effet, cette ville, pur objet touristique, est sûrement la seule où tout (magasins, hôtels, restaurants, casinos...) reste ouvert sept jours sur sept et 24h/24. D’ailleurs, « *les employés se définissent avant tout en fonction de leurs horaires de travail* » précise I. WARDE (2000, p. 23).

<sup>4</sup> Cf. BERTHIER N. (1998, pp. 23-25).

Figure 4.2. - Démarche et articulations du questionnaire



Les thèmes proposés sur ce schéma semblent nombreux<sup>1</sup>. Le contenu des questions doit être clair, court, précis et sans ambiguïté. Pour cette raison, les aspects à entrevoir doivent facilement s'identifier au travers des quatre thèmes distincts et complémentaires répertoriés dans le schéma.

#### 4.1.1.2.1. Le champ personnel

La première hypothèse concerne la connaissance des raisons qui ont poussé les habitants des quartiers du centre-ville à venir s'y installer, à y rester ou à vouloir le quitter (ou non) dans un avenir plus ou moins proche. Cela touche donc le champ<sup>2</sup> personnel, à savoir le logement. Les

<sup>1</sup> Dans la rédaction du questionnaire, les questions devront être agencées de telle sorte qu'elles ne prennent point trop de place sur le papier, tout en gardant l'exhaustivité de la logique de l'enquête. En effet, lorsque la personne est en vue directe avec les feuilles du questionnaire, elle peut s'impatienter et ne pas accepter de répondre à toutes les questions pour diverses raisons. Il faut donc rester le plus concis possible.

<sup>2</sup> Cf. HÖLLHUBER D. (1975) : « Les recherches psychologiques nous ont appris l'existence d'une séparation en deux parties du champ d'action individuel : "home-area" et "else-where area" ».

critères de sélection du logement pour le ménage solvable sont d'une importance capitale de nos jours et deviennent un point central du questionnaire. Sans revenir sur la nécessité impérieuse de l'habitat pour une personne<sup>1</sup>, le logement offre le premier espace d'interface entre l'extérieur et l'intimité (la voiture sûrement le deuxième). Cependant, nous ne l'étudions pas dans un contexte directement morpho-géographique : le nombre de pièces ou de m<sup>2</sup>, notions liées au confort spacieux, ne rentrent pas directement dans le questionnaire. Par contre, il est demandé si le choix motivé du logement dépend — lors de l'entrée dans le logement actuel — d'un besoin d'une résidence plus spacieuse. Le thème du confort technique a également été intégré de manière similaire. Toutes ces questions permettent de connaître les **motivations qui ont conduit le ménage à habiter au centre-ville, aspirant ou non à une certaine demande citadine, à un confort résidentiel ou d'appareillage, en un mot à un éventuel confort postmoderne sous-jacent.**

Il s'agit également de saisir le processus d'occupation du logement dans une vision temporelle, autant en se tournant vers le passé pour localiser les origines spatiales de l'enquêté(e) que vers l'avenir avec ses perspectives possibles. Ainsi, les informations relevées devraient conduire à **dégager les traits principaux liés à la centralité affective.**

#### 4.1.1.2.2. Les environnements immédiats

En terme d'échelle spatiale, après la résidence principale, vient un espace qui l'entoure et donnant au logement son contexte socio-spatial : l'environnement immédiat. Néanmoins faut-il différencier en son sein, dans notre contexte, trois espaces distincts, séparés clairement dans le questionnaire : le voisinage, le quartier et le centre-ville. Nous évoquons auparavant ces aires sociales homogènes que sont le quartier ou le voisinage. Ces deux entités, très proches l'une de l'autre, sont un des fondements essentiels de l'Ecole de Chicago et demeurent très importantes comme référentiel socio-économique<sup>2</sup>. Nous essayerons de cerner ces entités le mieux possible en demandant aux enquêtés de les délimiter, de les déterminer et de les représenter concrètement sur un plan à l'aide d'un crayon de papier.

S'ajoute ici l'objet qui nous préoccupe assurément davantage, le centre-ville. **Cette enquête doit en effet permettre non seulement de mieux qualifier ce qu'est le centre de Strasbourg, mais également de saisir d'autres informations liées à la demande citadine.** La qualification du centre concernera la définition et délimitation de cet environnement proche pour le situer dans l'espace intra-urbain. Le questionnement relatif à la demande citadine se proposera de relever les constatations, regrets ou aspirations que les résidents énoncent vis-à-vis du centre.

<sup>1</sup> Cf. notamment MOLES A., ROHMER E. (1972, p. 48-50), PREEL B. (1994, pp. 51-115), COUTRAS J. (1996, p. 78). Souvent, entre l'habitat — coquille individuelle par excellence — et la ville, l'Homme voudrait qu'il n'y ait qu'une différence d'échelle (en ramenant l'appareillage urbain chez Lui par exemple). Mais c'est oublier la distinction essentielle entre espace public et espace privé.

<sup>2</sup> : « *L'environnement du logement exprime et renforce des positions sociales acquises dans le travail, il est un moyen de différenciation sociale puissant et un relais dans la perpétuation des inégalités : pauvreté sociale et pauvreté spatiale vont souvent de pair et se renforcent.* » COUTRAS J. (1996, p. 76).

Pour concrétiser cette représentation mentale du sujet, toujours liée à l'espace, il faut l'externaliser, en tenant compte des résultats, variables selon les techniques d'enquête<sup>1</sup>. Dans le cas présent, nous demanderons d'abord à la personne interrogée de tracer les limites du centre-ville avant de l'interroger sur cet espace, suivant en cela la démarche de H.J. KLEIN (1965) et D. HÖLLHUBER (1975).

#### 4.1.1.2.3. Les renseignements personnels

Bien que cette enquête revête un caractère anonyme, certains attributs personnels doivent être connus pour définir les types socio-économiques et socio-familiaux des personnes interrogées. Ces attributs déterminent un lien direct entre les trois hypothèses dans le sens où le problème est de définir *qui* souhaite qu'il y ait davantage de structures commerciales ou culturelles, etc. et *qui* n'en souhaite pas plus. Cela permettra peut-être de dégager des "profils types" selon les C.S.P. ou le niveau d'études, par exemple, et de vérifier **si la population "gentrifiée" nourrit effectivement cette demande de centralités**, demande favorisant elle-même le processus de gentrification.

Nous répondons ainsi à une règle évidente de la construction du questionnaire, à savoir la mise en place d'indicateurs susceptibles de répondre aux hypothèses posées (champs personnel et immédiats) d'un côté, et les déterminants sociaux de l'autre. Cette pratique permet une objectivation<sup>2</sup> des phénomènes étudiés, c'est-à-dire non pas une objectivité totale, irréalisable, mais une recherche sociale effectuée grâce à une vision extérieure. En effet, il s'agit ici simplement d'un repérage de la détermination sociale et économique à laquelle nous ajoutons expressément l'aspect bien évidemment spatial. Il faudra naturellement croiser ces renseignements afin d'obtenir la "face cachée" de ces caractéristiques socio-spatiales.

#### 4.1.1.2.4. Les pratiques relationnelles

Nous changeons ici d'environnement<sup>3</sup> : les pratiques relationnelles caractérisent la dernière hypothèse à vérifier. Cette fois-ci, nous ne nous restreindrons plus à un espace "fermé" tel le centre-ville mais nous toucherons l'espace de déplacements, associés aux espaces fonctionnels<sup>4</sup> de chacun des habitants interrogés. Nous essaierons en effet de saisir autant les relations interpersonnelles que celles liées aux services et/ou aux commerces, qu'elles soient de proximité ou de réseau. Les premières découlent de la proximité spatiale, c'est-à-dire que leur point commun est l'espace, tandis que celles des réseaux se basent « *sur l'idée que chaque individu entretient des contacts plus ou moins fréquents avec différents individus qui ont eux-mêmes leurs propres relations sans que toutes ces personnes se connaissent mutuellement* », selon les termes de R. LADWEIN (1999, p. 117).

Ces liens s'inscriront dans un espace concret, physique, matérialisé par les achats, les modes de locomotion... Cet espace peut amplement dépasser le simple centre de la ville pour toucher

<sup>1</sup> La réponse serait sans doute différente si les questions étaient posées dans l'ordre inverse.

<sup>2</sup> Nous nous référons à F. de SINGLY (1992, pp. 16-19, pp. 35-36).

<sup>3</sup> Ce changement est d'ailleurs relevé par F. de SINGLY (1992, p. 61) ; il spécifie que « *L'accent mis sur les interactions et sur les réseaux dans le fonctionnement de la société est plutôt contradictoire avec les dispositifs habituels de l'enquête par questionnaire qui extrait l'individu de son contexte.* » Toutefois, ces variables, qu'il appelle au départ "contextuelles", pour préférer précisément par la suite le terme de "relationnelles", dénotent un capital social dont il faut tenir compte.

<sup>4</sup> Définition supra §2.3.1.2.1.

des pratiques nationales voire internationales (surtout pour une région frontalière comme Strasbourg) par rapport aux liens affectifs ou commerciaux.

\*        \*  
\*  
\*  
\*

Devant l'abondance des thèmes recensés, les questions seront pour la plupart fermées ou semi-fermées. Un autre problème se pose cependant : « *En situation d'interview, bien des personnes interrogées donnent des réponses conformes aux stéréotypes dominants au lieu de préciser leurs souhaits personnels. On risque de confondre stéréotypes, besoins intimes et statut économique, car le bien-être est un concept inféré dont les aspects ne sont pas toujours définissables à partir de ce que l'individu ressent.* »<sup>1</sup> Afin de réduire ce biais, dans la majorité des cas, nous aurons des questions bien segmentées, proposées avec de nombreuses réponses (dont beaucoup découlent des pré-enquêtes) afin de mettre l'enquêté à son aise.

Cette procédure permettra d'accélérer la passation du questionnaire en proposant des réponses préétablies, mais toujours avec une possibilité d'ouverture, avec l'option "autres" par exemple. Cependant, certaines questions ouvertes viendront compléter le questionnaire ; elles n'ont pu faire l'objet d'un pré-codage car nous ne saisissons pas tous les « *mondes possibles* »<sup>2</sup> des enquêtés. Pour éviter tout biais lors du déroulement de l'enquête, un protocole sur les questions à poser a été placé en annexe 4.1.B.

La thématique générale mise en place, le questionnaire (annexe 4.1.A) tient finalement compte d'un ordre adapté, concis, tout en favorisant l'expression personnelle des enquêtés. Pour revenir au thème des caractéristiques sociales et économiques, par exemple, il est préférable de placer ces questions en fin de procédure. F. de SINGLY (1992, p. 79) l'illustre parfaitement dans un domaine similaire : « *Les individus ne comprennent pas pourquoi il leur faut d'abord décliner l'arbre généalogique de la famille [...] avant de décrire leurs activités sportives ou leurs préférences alimentaires. Finir en demandant quelques précisions sur la vie familiale et commencer par des questions explicitement sur l'objet de l'étude paraît plus approprié.* » De plus, un climat de confiance s'instaure ; l'échange entre les protagonistes, favorisant les prises d'information, se crée au fur et à mesure de l'enquête, facilitant à la fin la demande de compléments relatifs aux critères sociaux, économiques et familiaux. Cependant, avant la passation de ce questionnaire, il reste encore à extraire de la population mère les personnes à enquêter, grâce à la mise en place de l'échantillon.

---

<sup>1</sup> BAILLY A.S. (1981, p. 148).

<sup>2</sup> Si "dire" est une construction de la réalité, les questions fermées doivent être posées de manière à ne pas proposer tout de suite les quelques réponses que l'on a trouvées lors des pré-enquêtes ou des enquêtes déjà effectuées : cela peut biaiser le monde que l'enquêté se construit autour de lui. « *La langue institue l'ordre des choses, plus qu'elle ne le reproduit [...].* » La phrase de A. BLANCHET (1987, dir., p. 142) éclaire ces propos en spécifiant que les mondes que nous côtoyons sont arbitrés par le langage, la parole et le sens (en pensant que la parole est considérée comme une production de sens).

#### 4.1.2. Terrain d'étude, population mère et échantillon

Pour saisir ces demandes de confort postmoderne et discret, nous déterminerons la population concernée, celle du centre-ville : la population mère se définit ainsi par le nombre de ménages occupant la zone centrale délimitée lors de la partie 2 (cf. figure 2.1.C). La définition de la population mère constitue l'étape (1) :

Population mère  $\Leftrightarrow$  Population de la zone d'étude du centre-ville (1)

En prenant comme critère de départ le recensement exhaustif le plus proche, celui de 1990, il existe 41 139 ménages, pour une population de 84 449 habitants sur le secteur étudié. Bien entendu, nous ne pouvons prendre en considération toutes les personnes ou ménages y résidant. Un échantillonnage s'avère par conséquent nécessaire : sa logique s'appuie sur l'étude d'écologie urbaine factorielle effectuée à l'échelle de l'îlot de 1990.

##### 4.1.2.1. Un échantillon stratifié aléatoire

Pour cela, il conviendrait de disposer d'une part des données au niveau des ménages et, d'autre part, des strates socio-spatiales, caractéristiques de la zone identifiée auparavant. Plusieurs procédures d'échantillonnage seraient alors possibles, comme la méthode des quotas.

Population mère (zone du centre)  $\Leftrightarrow$  Ménages composant des strates socio-spatiales  
Méthode des quotas possible ? (2)

Malheureusement, les informations ne sont disponibles qu'à l'échelle de l'îlot, échelle bien plus fine que celle du quartier I.N.S.E.E., donc d'une meilleure représentativité : un choix spatial judicieux permet de rattraper quelque peu ces pertes d'information. Nous résumons cette étape (3) ainsi :

Population mère (zone du centre)  $\Leftrightarrow$  Les strates socio-spatiales issues des îlots  
L'échantillonnage se fera à partir des îlots stratifiés (3)

Prendre en compte toutes les données issues des analyses factorielles de 1990 revient à considérer les cartes obtenues avec leurs scores extrêmes pour essayer de saisir les ménages pertinents dans leur répartition socio-spatiale. La classification offre une synthèse résumant les quatre composantes (figure 2.37.B). Sur les sept classes que compte cette classification, six font partie de l'échantillon de départ, la dernière non représentée gardant une place particulière puisqu'il s'agit de ménages habitant des logements de fonction<sup>1</sup>. **Ces six classes ont été retenues pour former les six strates de départ.**

Strates socio-spatiales issues des îlots  $\Leftrightarrow$  Les 6 classes issues de la classification de 1990 (4)

Le choix découle ainsi des attributs factoriels et d'une obligation d'avoir un îlot au moins représentant les six groupes retenus de la classification. L'échantillonnage s'appuie donc essentiellement sur deux critères pour constituer ces strates :

- *un choix spatial*. En prenant des secteurs différents, nous voulions atteindre une population hétérogène, habitant dans l'hypercentre et le péricentre. De plus, l'enquête comporte des

<sup>1</sup> Cf. supra §2.3 et §2.4. Ces îlots ne contenant que peu d'habitants fausseraient l'échantillon.

thèmes spatiaux spécifiques comme par exemple des questions sur des délimitations de certaines *coquilles*, comme le quartier ou le centre-ville du résidant interrogé. Ces déterminants thématiques précis doivent être pris en compte spatialement dans la construction de l'échantillonnage. La connaissance du terrain<sup>1</sup> facilite également le choix de quartiers spécifiques ;

- *un caractère social* pris au sens général. Il s'agit autant de particularités socio-économiques que familiales ou ethniques : ces contrastes, constatés dans les différentes analyses factorielles et les classifications<sup>2</sup>, ont été intégrés dans la construction de l'échantillonnage.

Dans un premier temps, nous constituons une **sous-population** de la population mère composées des îlots retenus par tirage aléatoire dans les classes de la typologie considérées comme strates (figure 4.3). Ce tirage comporte au moins 3 îlots pour chaque classe.

Les 6 classes de 1990 ⇔ Tirage aléatoire ⇔ 1<sup>ère</sup> Sous-population échantillonnée (5)

Cette sous-population est constituée de 4 976 ménages, soit 9 926 habitants en 1990, et répartie sur 36 îlots. Elle possède déjà ses propres caractéristiques<sup>4</sup> qui marquent certaines différences avec la population mère. Ainsi les critères résidentiels de la sous-population connaissent une plus forte proportion de maisons individuelles et d'H.L.M. Ces remarques s'expliquent par la sur-représentation des îlots des quartiers des XV et des Villes Suisses ; elles doivent être prises en considération lors du choix de l'échantillon final<sup>5</sup>. Cependant, dans sa globalité, la structure par âge et par C.S.P.<sup>6</sup> de la première sous-population se révèle plus ou moins semblable à la population mère.

<sup>1</sup> Les caractères esthétiques et socio-économiques sont souvent en corrélation. Ainsi « *GREER WOOTEN est parti de l'idée que le choix d'une résidence, en régime libéral, pouvait être correctement expliqué par la prise en considération, dans le paysage urbain, de ses aspects esthétiques et socio-économiques.* » S. RIMBERT (1973, p. 152).

<sup>2</sup> Ces classifications ont cependant donné des classes relativement homogènes : ouvriers versus professions libérales ou les familles nombreuses opposées aux couples sans enfant.

<sup>3</sup> Nous tirons au sort de nombreux îlots, en dépassant le seuil arbitraire de trois îlots, sachant que cette opération ne constitue qu'une étape de l'échantillon final.

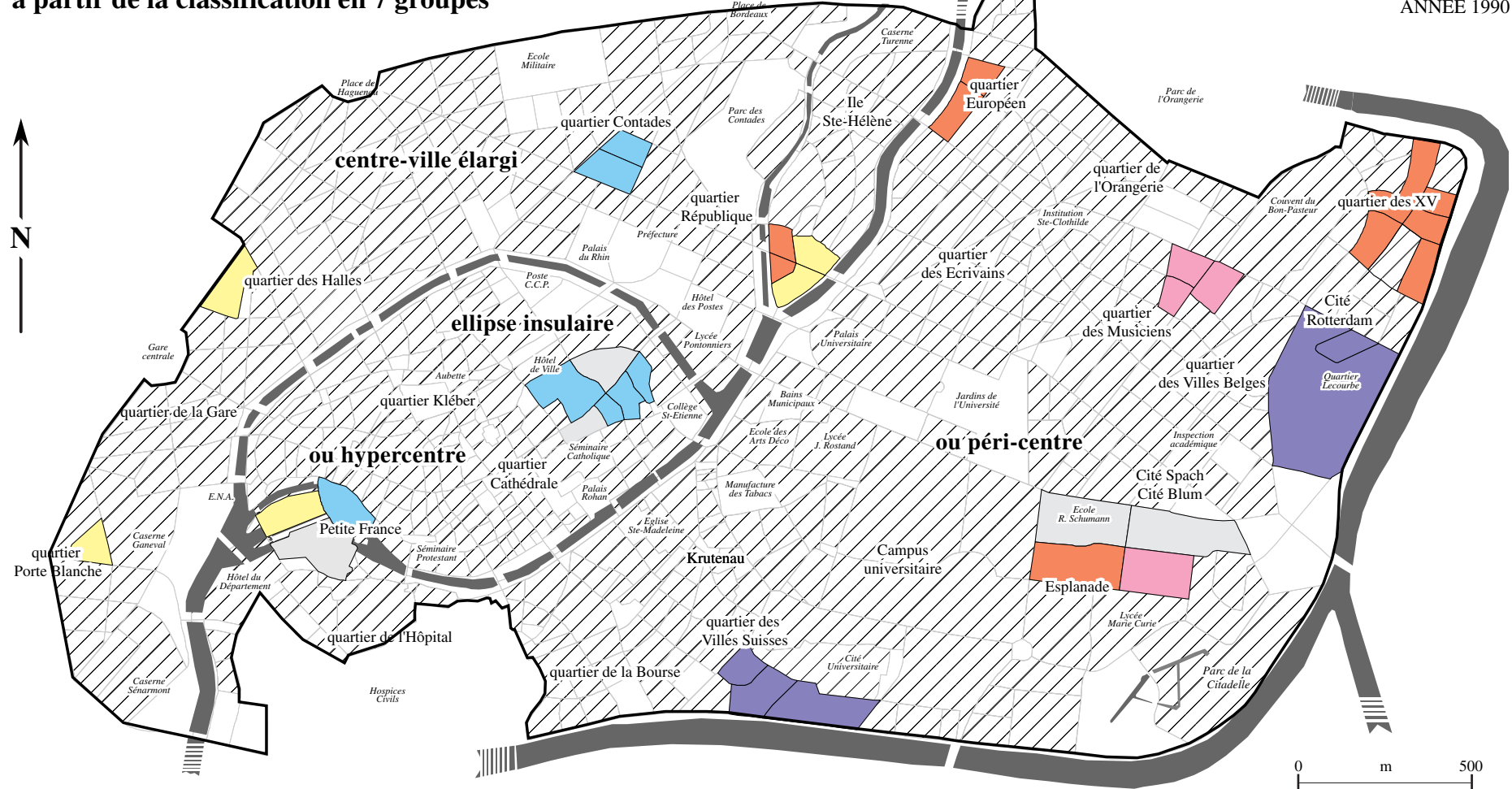
<sup>4</sup> Elles sont exposées dans un tableau en annexe 4.2 en donnant, pour une meilleure comparaison, les moyennes des caractères de la zone d'étude entière, ceux de la population mère intermédiaire et ceux, plus précisément, de l'ellipse insulaire.

<sup>5</sup> Pour le premier échantillon de la Grande Ile, les logements construits avant 1915 et ceux construits entre 1982 et 1990 ressortent immanquablement, prouvant déjà par là qu'une certaine régénérescence a eu lieu dans les années 1980. Les logements H.L.M. sont très peu nombreux mais la quantité est compensée dans l'échantillon du péricentre. De même, les chômeurs et employés dépassent largement la moyenne.

<sup>6</sup> En sachant bien que lors d'un entretien ou questionnaire, « *la catégorie sociale à laquelle l'individu est effectivement affecté n'est pas forcément celle à laquelle il s'apparente lorsqu'on lui laisse la possibilité de se positionner. En termes de mesure, il est souvent préférable de reclasser l'individu à partir de son activité ou occupation déclarée* » (LADWEIN R., 1999, p. 87). Nous en tiendrons compte dans notre questionnaire.

**Figure 4.3. - Répartition de la 1<sup>o</sup> sous-population à partir de la classification en 7 groupes**

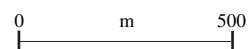
**CENTRE-VILLE DE STRASBOURG PAR ILOTS**  
ANNEE 1990



- Classes**
- zones à domination étrangère
  - zones de logements HLM, ouvriers et employés
  - zones de logements non HLM, population 20-39 ans

- Classes**
- zones de logements d'avant 1915 et/ou logements de confort
  - zones de cadres, de propriétaires
  - zones de population de 60 ans et plus, propriétaires

- îlots non pris en compte dans l'échantillon
- îlots vides ou assimilés et îlots hors étude



Carte réalisée par P. Gerber - 2000  
Méthode : échantillonnage socio-spatial à partir de la classification de 1990  
Fond de carte : Laboratoire Image et Ville





Hélas, nous ne pouvons prendre en considération tous les ménages des îlots retenus par ce tirage (près de 5 000 ménages !). En effet, le principal problème de l'échantillonnage est son coût. Bien que l'on désire une représentativité maximale par rapport à la population mère dont on connaît la composition, il est difficile de multiplier les enquêtes ; nous estimons que 150 enquêtes environ donnent déjà un bon aperçu de la population du centre-ville strasbourgeois. En outre, du fait que le passage entre la population des îlots et celle des ménages ne peut se faire, nous devons pratiquer nous-mêmes une sélection de rues — base concrète de la passation de l'enquête — à partir de la sous-population pour aboutir à l'échantillon final. Cela se concrétise par l'étape (6) suivante :

1<sup>ère</sup> Sous-population échantillonnée ⇔ Choix des rues nécessaire (6)

Cette sélection va se pratiquer en fonction de quatre critères essentiels qui se superposent : le terrain, la limitation de temps et de moyens<sup>1</sup> d'action, la manière dont la prise de contact des futures personnes à interroger va s'effectuer et certaines connaissances acquises au cours d'un travail précédent. En voici les principales étapes.

Les îlots sélectionnés de la première sous-population n'indiquent pas directement la rue ou les rues qui les entourent, ceci relevant du domaine du cadastre. Or notre échantillonnage étant effectué par la suite à partir des rues, nous devons compenser ce manque en allant sur le terrain. Un repérage sur place permet de combler ce déficit, de rectifier les "erreurs" de la sous-population d'une part, et d'observer les futurs immeubles à enquêter, d'autre part, ce qui donne une indication supplémentaire du lieu et du type d'habitation des personnes y résidant<sup>2</sup>, donc des futurs ménages à interroger<sup>3</sup>.

1<sup>ère</sup> Sous-population échantillonnée ⇔ Passage sur le terrain obligatoire  
repérage pour le choix des rues et leur délimitation (7)

Mais, étant limité par le temps et par les moyens d'action, nous devons sélectionner, sur le terrain, à partir de la sous-population des 36 îlots, les rues ou portions de rues pour que les six strates soient représentées, tout en sachant que le relevé des ménages se fera par minitel grâce au classement par numéros de rue des ménages disposant d'un abonnement téléphonique<sup>4</sup>.

Passage sur le terrain obligatoire ⇔ Prise en compte des sources téléphoniques  
pour définir la rue ou la portion de rue et le nombre de ménages à contacter (8)

Cette étape donne une indication précieuse quant au nombre de ménages dans la rue ou la portion de rue à considérer. Au préalable, pour identifier les rues associées aux îlots, nous avons bien noté les rues et leurs numéros aux croisements de rue pour délimiter chaque îlot de la sous-

<sup>1</sup> Sans parler du temps imparti, l'envoi de courrier aux personnes, une étape suivante, demeure relativement onéreux. Ici, par exemple, le laboratoire a déboursé 1 940FF uniquement pour les frais postaux, sans parler des coûts papier/photocopies pour le tirage du questionnaire, des prises de contact par téléphone...

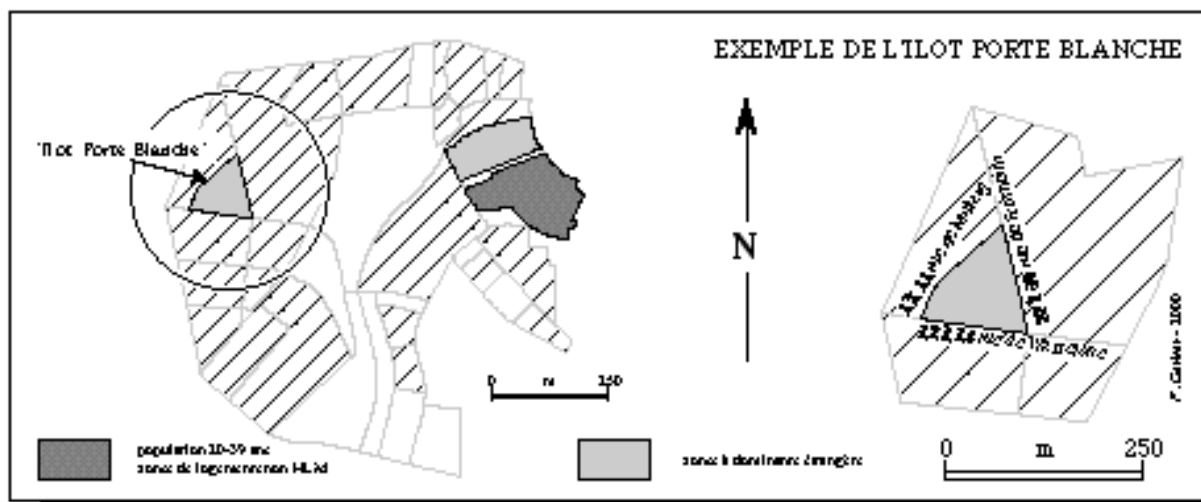
<sup>2</sup> Un ménage habitant une maison individuelle n'aura certainement pas le même comportement vis-à-vis du voisinage ou du quartier par rapport à une famille vivant dans un immeuble collectif. De plus, du fait de la connaissance du terrain, savoir s'il s'agit de logements sociaux par exemple.

<sup>3</sup> En sachant qu'un cinquième, voire un sixième seulement de la deuxième sous-population en constitution, allait répondre, nous étions obligés de prévoir entre cinq et six fois plus de contacts téléphoniques que de futures réponses positives.

<sup>4</sup> L'échantillonnage est dès lors déjà tronqué car il n'inclut pas, vu le mode de prise de contact, les ménages n'ayant pas de téléphone ou qui sont sur liste rouge.

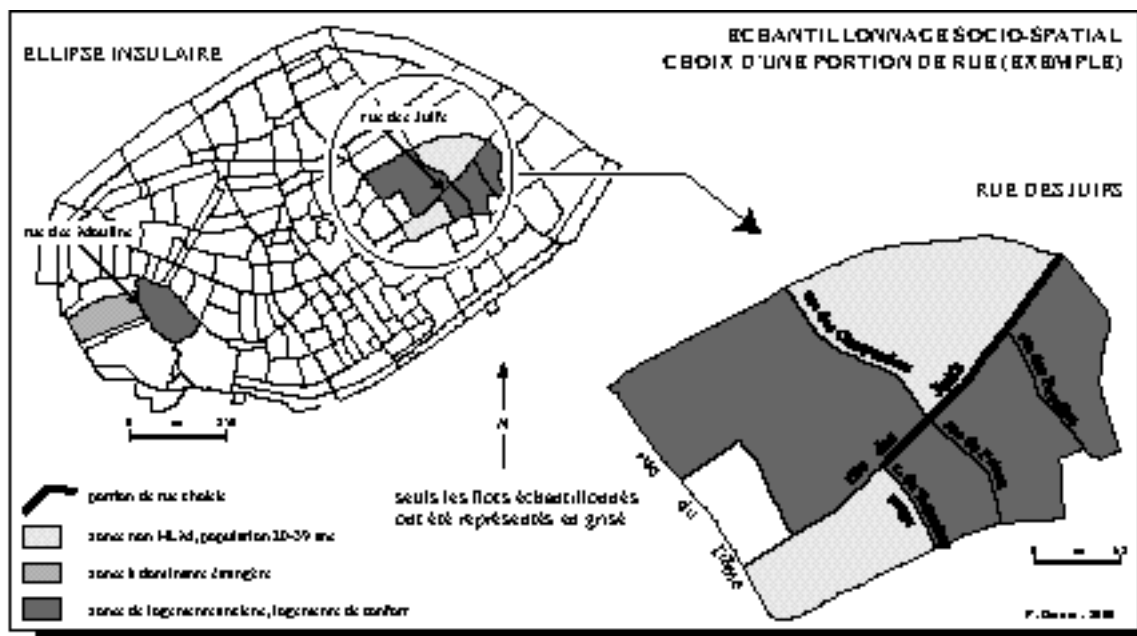
population sur le terrain. Par exemple, concernant l'îlot Porte Blanche, à l'extrême ouest de la carte (figure 4.3), nous notons, à partir du terrain, les numéros de rue qui délimitent les trois rues de cet îlot, comme l'indique la figure 4.4, et nous notons les noms des résidants correspondant à chaque portion de rue.

Figure 4.4. – De la première sous-population à la rue choisie – exemple de l'îlot Porte Blanche



De même, pour des îlots contigus, nous prenons la ou les rue(s) commune(s) à ces îlots, tout en prenant soin de reporter à nouveau les numéros de rue correspondants. Prenons l'exemple des îlots situés au nord-est de la cathédrale (figure 4.5).

Figure 4.5. — De la première sous-population à la rue choisie – exemple d'îlots contigus



En sachant que la rue des Juifs est constituée de plus de deux cents adresses personnelles, nous devons en limiter le nombre : en prenant la section de la rue des Juifs comprise entre la rue du Tonnelet Rouge et la rue des Pucelles, ce nombre tombe à 55 adresses à relever, sans nous préoccuper pour autant de la rue des Charpentiers ou de la rue du Dôme. Un autre exemple peut être mentionné : les îlots contigus du quartier des XV, malgré leur légère sur-représentation, ne

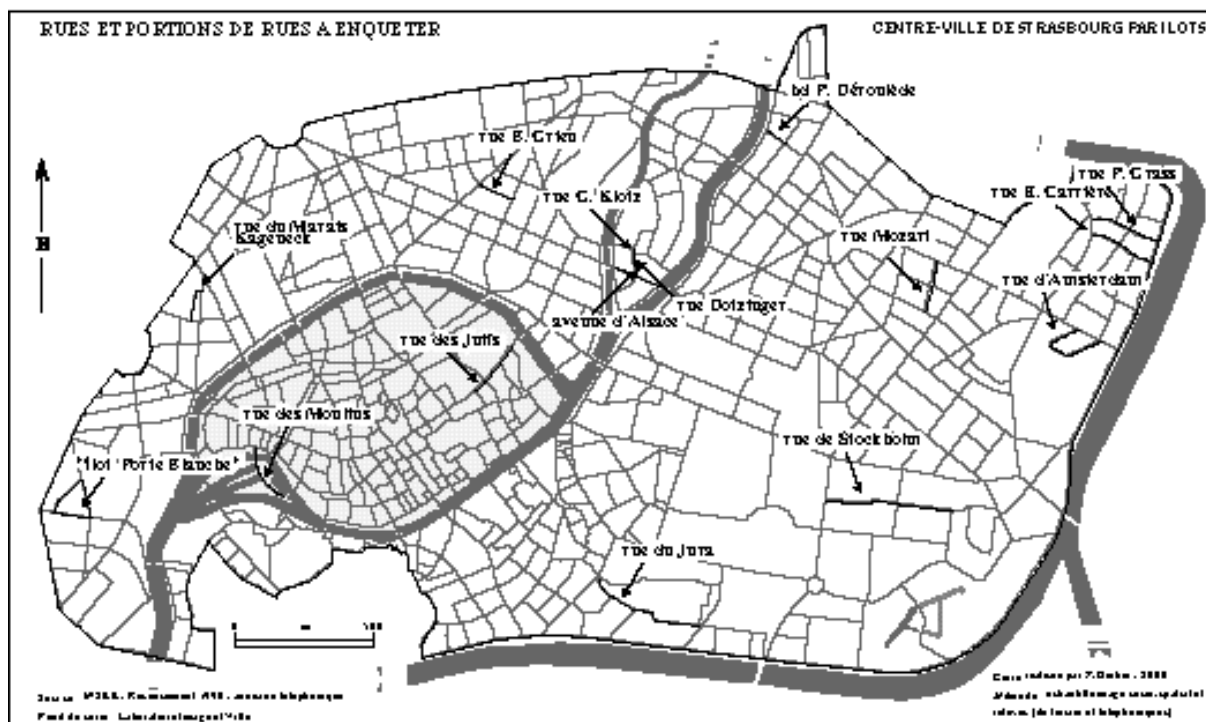
présentent que deux rues, faiblement peuplées du fait du style d'habitat (maisons individuelles). Nous prendrons donc les deux rues entières que sont les rues P. GRASS et E. CARRIERE.

En pratiquant méthodiquement ces étapes sur tous les îlots relevés, nous avons retenu 17 rues ou portions de rue localisées, à partir de la première sous-population (figure 4.6). Au total, 640 adresses sont associées à ces rues, par comptabilité assistée des adresses téléphoniques des ménages. Nous spécifions qu'il s'agit ici de la deuxième sous-population : elle correspond aux 640 ménages à contacter pour construire l'échantillon final :

Passage sur le terrain et sources téléphoniques ⇔ 2<sup>ème</sup> sous-population échantillonnée (9)  
pour fixer 640 ménages à contacter

Nous obtenons 12 secteurs représentant 12 quartiers et 640 ménages. Les îlots représentés sur la carte de localisation (figure 4.6) n'ont pas toujours été pris dans leur totalité ; le choix de l'échantillon est basé sur une rue (ou une portion) de l'îlot choisi.

Figure 4.6. – Localisation de la deuxième sous-population échantillonnée



Certains quartiers, hélas, manquent à la liste comme la Krutenau<sup>1</sup> et le quartier Kléber, du fait du tirage aléatoire. Cependant, vu le nombre d'adresses, il était difficile d'augmenter les effectifs. Ces derniers sont répertoriés dans le tableau 4.1 donnant le nombre de ménages à contacter.

<sup>1</sup> Bien que le quartier des Villes Suisses lui soit contigu, ou même en faire partie selon certaines personnes.

Tableau 4.1. – les 640 ménages à contacter (deuxième sous-population)

rues ou portions de rues choisies	quartier représenté	nombre de ménages à contacter
rue des Juifs	Cathédrale	55
avenue d'Alsace, rues G. Klotz et Dotzinger (rues complètes)	Ile Ste-Hélène	41
rue d'Amsterdam(rue complète)	Cité Rotterdam	46
îlot entier répertorié, avec portions des rues de Wasselone, de Rosheim et de Mutzig	îlot Porte Blanche	88
rues P. Grass et E. Carrière (rues complètes)	Quartier des XV	34
rue Mozart, côté pair (immeubles collectifs)	Quartier des Musiciens	46
rue B. Grien (rue complète)	Contades	49
rue Kageneck (rue complète)	Quartier de la Gare	62
rue des Moulins (rue complète)	Petite France	55
bd P. Déroulède	Quartier de l'Europe	38
rue de Stockholm	Esplanade	82
rue du Jura	Quartier Villes Suisses	44
<i>Total de la deuxième sous-population</i>		<i>640</i>

La prochaine étape est, enfin, l'élaboration de l'échantillon final. La première prise de contact avec la deuxième sous-population a été effectuée par l'envoi d'une lettre de présentation de l'enquête (annexe 4.1.C)<sup>1</sup>, stipulant qu'un enquêteur établirait ultérieurement un contact téléphonique. Ce contact verbal permettait d'une part d'instaurer un certain climat de confiance entre l'enquêteur et l'interrogé(e) et, d'autre part, de prendre rendez-vous dans le cas où l'enquêté(e) accepterait. Bien entendu, certains individus ont refusé de se plier à ce questionnaire, d'où un échantillon biaisé<sup>2</sup> car ne respectant plus l'homogénéité souhaitée par rapport à l'adoption des îlots.

#### 4.1.2.2. L'échantillon proprement dit

Ainsi, en tenant compte du fait que nous employions un questionnaire par ménage, avec un seuil minimum d'âge (18 ans au moins), quel que soit le sexe, nous avons obtenu un échantillon, après passation, de 165 personnes, représentant donc 165 ménages. Ils se répartissent selon 12 quartiers différents (tableau 4.2). Avec une moyenne théorique d'un peu plus de 53 lettres par quartier<sup>3</sup> et un contact téléphonique de plus de 92,3%, nous avons en fait disposé de près de 29% de réponses favorables, soit plus d'un quart des ménages contactés (étape 10).

2 <sup>ème</sup> sous-population ⇔ 29% Réponses favorables ⇔ Echantillon final intermédiaire 165 ménages constituent l'échantillon final intermédiaire	(10)
---	------

Il est intéressant de noter que certains secteurs ont proportionnellement mieux répondu que d'autres. Prenons le cas du Quartier des XV, qui a le taux le plus élevé avec plus de 44% de personnes ayant accepté de se prêter à l'enquête. Suit un quartier voisin, celui des Musiciens avec 30,4%. L'îlot Porte Blanche se retrouve derrière, suivi de la rue des Juifs, proche de la Cathédrale, avec plus de 29%. La plus faible pourcentage est la cité Rotterdam où seulement sept personnes ont bien voulu participer (15%).

<sup>1</sup> Le questionnaire *stricto sensu* n'était pas inclus dans le courrier.

<sup>2</sup> Déjà remarqué en 1992. Le problème se posait essentiellement pour les classes défavorisées. Nous y reviendrons. Cela nous rappelle en tout cas l'intérêt de la méthode des quotas.

<sup>3</sup> Le quartier est représenté par les rues (ou portion) qui ont été répertoriées plus loin.

Tableau 4.2. – Echantillon final intermédiaire – répartition spatiale

QUARTIER	lettres envoyées	représentativité théorique de l'échantillon %	effectif atteint brut	effectif atteint en %	résidus en %
Esplanade	82	12,8	23	13,9	1,1
quartier des Musiciens	46	7,2	14	8,5	1,3
quartier des XV	34	5,3	15	9,1	3,8
quartier Porte Blanche	88	13,6	26	15,8	2,2
quartier Villes Suisses	44	6,9	11	6,7	-0,2
quartier Gare	62	9,7	13	7,9	-1,8
quartier Contades	49	7,7	09	5,5	-2,2
quartier Ile Ste-Hélène	41	6,4	11	6,7	0,3
quartier Cathédrale	55	8,6	16	9,7	1,1
quartier Petite France	55	8,6	10	6,1	-2,6
quartier Cité Rotterdam	46	7,2	07	4,2	-3
quartier de l'Europe	38	5,9	10	6,1	0,1
MOYENNE	53 par quartier	8,3 par quartier	13,8	100	
PREMIER TOTAL	640	100,0	165		
DEUXIEME TOTAL (après appel téléphonique)	591 prises de contact				

Certains îlots, comme celui de la Porte Blanche, connaissent un plus grand taux de représentativité. Etant donné que ce secteur présente une forte proportion d'immeubles sociaux logeant une population précaire voire très précaire<sup>1</sup>, le seul moyen d'en avoir une bonne représentativité a été de prendre en considération tout l'îlot pour augmenter la chance d'enquêter ces personnes, ces dernières refusant souvent tout contact extérieur. Cette remarque s'illustre également par son contraire : le taux d'acceptation est élevé pour le quartier des XV<sup>2</sup>, reconnu pour son côté bourgeois et un niveau d'études élevé. Cette analogie — niveau d'acceptation / niveau d'études — ne doit pourtant pas être généralisée : le premier niveau pourrait également se rapporter à l'âge moyen du ménage ou aux C.S.P. par exemple. Cette remarque sera à vérifier lors de l'exploitation des données. Cependant, nombre d'études ont remarqué cette analogie. Dans celle de Y. GRAFMEYER (1991, p. 47), l'échantillon se caractérise, dans son enquête, par une « *relative sous-représentation des catégories populaires* ». Dans un cadre plus général, A. BLANCHET et A. GOTMAN (1992, p. 73) précisent que « *Les personnes appartenant à des milieux populaires perçoivent en général l'enquêteur comme représentant d'un groupe social ayant un certain pouvoir sur leur mode de vie. Les refus d'enquête constituent donc des mesures visant à protéger leur personne ou leur entourage social contre ce qui est ressenti comme une intrusion dans la sphère privée.* »

Toutefois, ces 165 enquêtes sur 4 976 ménages (première sous-population) ne donnent que 3,3% de représentativité. Ce chiffre est encore plus faible lorsque nous considérons uniquement la population de l'ellipse insulaire et son échantillon : 26 personnes pour 1 162 ménages, soit 2,2% qui ont bien voulu répondre<sup>3</sup>. De ce fait, nous avons décidé de compenser ce biais en

<sup>1</sup> Après repérage sur le terrain, nombre de logements localisés dans cet îlot sont des résidences d'urgence réservés aux RMistes ou anciens SDF.

<sup>2</sup> Dans lequel nous avons quand même limité nos envois puisque seulement 34 ménages ont été touchés. Cette limitation se justifiait par rapport à la sur-représentativité de maisons individuelles dans la population mère intermédiaire (annexe 4.2).

<sup>3</sup> La représentativité de l'ellipse est donc de  $[26/1\ 162] = 2,24\%$ . La représentativité pour le péricentre est de  $[165-26] / (4\ 976 - 1\ 162) = 3,44\%$ .

interrogeant des connaissances résidant à proximité des îlots répertoriés. Nous arrivons ainsi à six ménages de plus<sup>1</sup>. Avec 32 enquêtes, le pourcentage de représentativité<sup>2</sup> atteint 2,8% pour l'ellipse. Nous les ajoutons à la liste et obtenons 171 enquêtes en séparant ces six questionnaires dans un quartier intitulé "quartier ellipse insulaire". Ceci donne statistiquement le tableau 4.3 suivant :

Tableau 4.3. - Echantillon final du questionnaire

QUARTIER	lettres envoyées	représentativité estimée en %	effectif brut	effectif atteint en %
Esplanade	82	12,8	23	13,5
quartier des Musiciens	46	7,2	14	8,2
quartier des XV	34	5,3	15	8,8
quartier Porte Blanche	88	13,6	26	15,2
quartier Villes Suisses	44	6,9	11	6,4
quartier Gare	62	9,7	13	7,6
quartier Contades	49	7,7	09	5,3
quartier Ile Ste-Hélène	41	6,4	11	6,4
quartier Cathédrale	55	8,6	16	9,4
quartier Petite France	55	8,6	10	5,8
quartier Cité Rotterdam	46	7,2	07	4,1
quartier de l'Europe	38	5,9	10	5,8
quartier "ellipse"	0	/	6	3,5
MOYENNE	53 par quartier	8,3 par quartier	13,8	
TOTAL	640	100,0	171	100,0

Nous augmentons par conséquent le pourcentage représentatif de l'ellipse ; cela constitue la onzième et dernière étape de l'échantillonnage :

Echantillon final intermédiaire (165 ménages) ⇔ Echantillon final (171 ménages) (11) 171 ménages constituent dorénavant l'échantillon final
--

Ces chiffres restent faibles par rapport au centre strasbourgeois. Cependant, nous espérons compenser la représentativité limitée de l'échantillon grâce aux étapes liées à l'échantillonnage socio-spatial. En outre, il aurait été excessif de multiplier le nombre d'enquêtes, sachant que le questionnaire se compose de cinq feuilles, accompagnées d'un plan, laissant présager un dépouillement relativement long.

#### 4.1.2.3. Phases techniques : dépouillement et A.C.M.

Résumer sans appauvrir les informations de quelques soixante questions n'est pas simple, surtout lorsque certaines d'entre elles sont des questions ouvertes ou semi-ouvertes. Les réponses s'avèrent variées et nombreuses selon les personnes. Le dépouillement s'est effectué en fonction du traitement des informations retenues. L'accumulation des questions nous pousse à prendre une méthode qui puisse tenir compte tout à la fois de variables nominales<sup>3</sup> directes et de variables quantitatives (transformées en nominales par discrétisation). L'analyse des

<sup>1</sup> Ces ménages résident rue des Charpentiers (figure 4.5), place Kléber et Grand-Rue.

<sup>2</sup> Le terme n'est pas vraiment adapté par rapport au pourcentage donné. Nous nous contenterons tout de même de celui-ci pour le moment.

<sup>3</sup> « Dans le cas d'une enquête par exemple, chaque individu (ligne du tableau) est caractérisé par ses réponses à une série de questions. Les questions où l'individu répond en choisissant une modalité de réponse sont des variables nominales. » In *Manuel d'utilisation SPADN*, p. 39.

correspondances multiples (A.C.M.) permet cet amalgame en transformant toutes les informations en données nominales, quel que soit le type de questions. Pour cela, il a fallu coder les informations selon certaines règles élémentaires que nous ne détaillons pas ici.

Le dépouillement est une étape importante de l'analyse. Certaines questions comme la tranche d'âge ou le sexe ne présentent pas de difficulté mais les questions ouvertes offrent des possibilités qu'il faut recadrer selon les hypothèses étudiées. Par exemple, à la question « Le centre a-t-il besoin d'un certain prestige ? Pouvez-vous justifier votre choix ? », plusieurs réponses ont été suggérées. La personne peut très bien déclarer que la ville a besoin de prestige (ou le cas contraire) tout en se justifiant, ce qui suppose déjà au minimum deux modalités, sans parler des justifications. Pour plus de simplicité, nous proposons, dans le tableau 4.4, un exemple de dépouillement<sup>1</sup>.

Tableau 4.4. - Exemple de dépouillement d'une question ouverte :  
« Le centre a-t-il besoin d'un certain prestige ? Pouvez-vous justifier votre choix ? »

N° de réponse	Thème de la question	Réponses et thème de la réponse	Modalités
86	PRESTIGE	oui/non/sans objet	1 oui / aux autres villes 2 oui / aux autres quartiers 3 oui / aux deux 4 non, pas de prestige 5 sans objet
87	PRESTIGE	attirance tourisme / personnes en général	1 sans objet - non prestige 2 oui
88	PRESTIGE	rang - image	1 sans objet - non prestige 2 oui
89	PRESTIGE	sécurité-propreté	1 sans objet - non prestige 2 oui
90	PRESTIGE	animation-cadre vie	1 sans objet - non prestige 2 oui
91	PRESTIGE	patrimoine	1 sans objet - non prestige 2 oui
92	PRESTIGE	prestige acquis	1 sans objet - non prestige 2 ms à renforcer 3 ms suffisant
93	NON PRESTIGE	car déjà trop	1 sans objet - prestige 2 oui
94	NON PRESTIGE	car suffisant	1 sans objet - prestige 2 oui
95	NON PRESTIGE	car néglige d'autres quartiers	1 sans objet - prestige 2 oui
96	PRESTIGE OU NON PRESTIGE	autres	1 sans objet 2 prestige autres raisons 3 non prestige autres raisons

Les modalités proposées<sup>2</sup> découlent d'un relevé minutieux de toutes les réponses données dans les 171 questionnaires ; nous en comptabilisons 11 différentes. Ces réponses ont été rassemblées par thème précis, prestige et non prestige pour une question de facilité de codification. Le but n'est pas de pratiquer une analyse lexicale<sup>3</sup> précise des réponses, mais une analyse thématique riche en enseignements divers. Sans pour autant multiplier les réponses se rapportant au prestige, nous avons pu également limiter les modalités grâce au dénombrement des personnes qui avaient ou non une opinion : en comptabilisant les enquêtés, qui ont répondu par exemple « cela ne me concerne pas » ou encore « cela ne m'intéresse pas », seront dans la

<sup>1</sup> Tiré du tableau de dépouillement du questionnaire (annexe 4.3).

<sup>2</sup> En rappelant que l'exemple est tiré d'une question ouverte.

<sup>3</sup> Comme celle opérée auparavant, avec comptage de mots, structuration lexicale des phrases employées...



modalité “sans objet”. Nous savons que cette modalité<sup>1</sup> représente la population n’ayant aucune opinion sur le prestige du centre. 52 autres personnes (30,4%) ne souhaitent pas de prestige. Par contre, ils seront 126 à proclamer “attirance tourisme/personnes : sans objet / non prestige”, ce qui signifie en réalité que 63 enquêtés [126 - 11 - 52 = 63] n’ont pas envisagé, au moment de la question, cette possibilité, 45 ont répondu par l’affirmative.

Le problème des questions ouvertes se reflète donc la difficulté de leur exploitation : sur-représentation de modalités “sans objet”, répétition de la même information dans des réponses différentes. Dans les réponses de cet exemple, nous limitons les effets du problème en séparant le “non prestige - sans objet” en

- 1) sans objet par rapport au prestige en général (11 personnes) ;
- 2) non prestige (52 personnes) ;
- 3) sans objet par rapport uniquement à cette question (63 personnes) ;
- 4) attirance tourisme/personnes, oui (45 personnes).

Cette difficulté se présentera pour toutes les questions ouvertes ou semi-ouvertes ; il n’existe pas de “solution miracle” pour la régler. Ce type de question apporte toutefois une richesse thématique bien plus grande que des réponses pré-codées.

Toutes les réponses codées (par les chiffres en gras se trouvant à gauche dans la colonne des modalités du tableau 4.4) vont être insérées dans un autre tableau formant la matrice de départ de l’A.C.M. Pour plus de clarté, nous reprenons l’exemple cité plus haut dans le tableau 4.5. Les caractères relatifs au prestige concernent les questions 86 à 96.

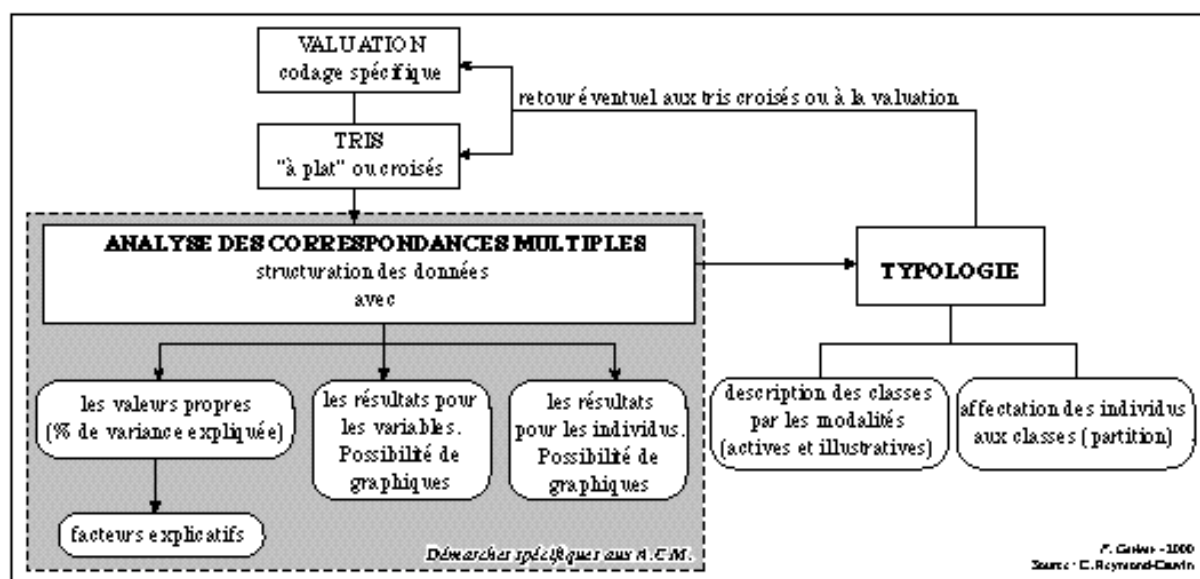
Tableau 4.5. - Exemple de valuation d’une question ouverte - “prestige”

n° d’enquête	n° variable	PRESTIGE											
		oui/non/s.o.	attirance tourisme	rang	sécurité-propreté	animation-cadre vie	patrimoine	prestige acquis	non car déjà trop	non car suffisant	négligence a autres Q	autres	
<b>1</b>		1	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	2
<b>2</b>		4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3
<b>3</b>		4	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	3
<b>4</b>		1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1
<b>5</b>		5	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1
...	... ..												

Nous obtenons au bout du compte, en codifiant toutes les réponses, 158 variables composées de 595 modalités, c’est-à-dire une matrice de [158 x 171] nombres — données nominales —, soit 27 018 à exploiter. Une fois cette matrice élaborée, diverses opérations statistiques liées à l’A.C.M. permettent d’étudier avec beaucoup de détails les données recueillies, comme le montre la figure 4.7.

<sup>1</sup> Modalité 5 de la question n° 86, 11 personnes sur 171, soit 6,4%.

Figure 4.7. - Etapes et schéma généraux d'une A.C.M.



Selon nos hypothèses, nous aurons à utiliser un ensemble de variables, tout en sachant qu'il est possible de revenir sur nos pas pour des résultats complémentaires, comme l'indique par exemple la flèche partant de la typologie vers les tris croisés et la valuation. Le codage spécifique étant ainsi achevé, nous allons examiner maintenant dans un premier temps le tri à plat en nous intéressant cette fois aux aspects thématiques.

## CHAPITRE 4.2.

### *UN QUESTIONNAIRE RICHE EN INFORMATIONS*

Pour l'exploitation du questionnaire, nous nous sommes donc tournés vers l'A.C.M.<sup>1</sup> Cette méthode, qui met en évidence des liaisons éventuellement non-linéaires entre les variables, révèle la structure sous-jacente (inférences) des données et permet d'aboutir à une typologie.

Toutes les opérations liées à cette méthode ne seront pas détaillées dans ce cadre ; nous ne retiendrons que certaines d'entre elles :

- le tri à plat (dénombrement et énumération des variables actives) qui permettra de rendre compte du poids quantitatif et qualitatif de l'ensemble de l'échantillon, et qui révèle 595 modalités ;
- l'analyse factorielle, avec les valeurs propres<sup>2</sup> et les axes demandés qui exprimeront la structure du tableau
- les classes issues de la typologie qui mettront en évidence les regroupements spatio-thématiques.

#### 4.2.1. Les thèmes retenus

En reprenant les hypothèses, différents thèmes apparaissent à travers le tri à plat et les divers résultats.

---

<sup>1</sup> Les différentes A.C.M. ont été effectuées avec le logiciel S.P.A.D.N. (Système Portable pour l'Analyse des Données Numériques) développé et commercialisé par le Centre international de Statistique et d'Informatique Appliquées (94160 St-Mandé, France). Toutes les analyses décrites dans cette partie font suite aux éditions/résultats situés à partir des annexes 4.4, à moins qu'ils ne soient pas associés directement à l'étude (comme les classes, incorporées au texte).

<sup>2</sup> Assimilables à un pourcentage de la variance expliquée. Cependant, cette expression n'est pas directement valable car le codage binaire intermédiaire (nécessaire pour les étapes suivantes de l'A.C.M.) introduit un bruit qui réduit la part d'explication attachée à chaque valeur propre.

#### 4.2.1.1. Renseignements personnels

Il est primordial de saisir, dès le départ, quel type de population a répondu au questionnaire. Concernant les caractéristiques démographiques, les données sont relativement équilibrées puisque les deux sexes sont quasiment à égalité (52% pour les femmes) et les quantiles des six tranches d'âge sont équivalents<sup>1</sup>.

En ce qui concerne le niveau d'études, le niveau supérieur (minimum trois ans après le baccalauréat) ressort avec 44% des personnes interrogées. Suivent ensuite les sujets ayant un certificat d'aptitude professionnelle (C.A.P.) ou brevet d'enseignement professionnel (B.E.P.), avec un peu plus du cinquième de l'échantillon ; puis les "bac + 2", les bacheliers et enfin les certificats d'études primaires. Ce déséquilibre se répercute sur les types de profession rencontrés. Les cadres supérieurs et employeurs sont majoritaires et représentent 29,2% de l'échantillon, soit 44,2% de la population active<sup>2</sup>. Par contre, les ouvriers ne constituent que 5,26% de l'échantillon : néanmoins, cette classe socio-économique atteint presque 8% de la population active (le taux est de 9,4% dans la population mère). Les professions intermédiaires et employés suivent. Ces personnes travaillent essentiellement dans le centre ou le quartier lui-même (36 sur 98, soit environ le tiers) ou dans les faubourgs de la ville de Strasbourg (18 personnes). A l'instar des salariés, les non-salariés ont été répertoriés en différentes classes : les retraités et les étudiants se détachent nettement, représentant respectivement plus de 18 et 15% de l'échantillon.

Les revenus annuels permettent encore d'exprimer indirectement les caractéristiques économiques. 23% des ménages gagnent moins de 50 000 francs par an, tandis qu'un tiers perçoit des revenus supérieurs à 250 000 francs. La voiture reste le moyen de transport de prédilection des ménages (la moitié possède une ou deux automobiles) quoique le vélo prenne de plus en plus d'importance comme mode de déplacement : 10% se déplacent surtout à vélo, 16% utilisent soit la voiture, soit le vélo<sup>3</sup>.

#### 4.2.1.2. Résidence actuelle

La caractérisation des treize secteurs est complétée par les données touchant à l'immeuble dans lequel se situent les interrogés, avec le nombre d'étages et de logements qu'il possède. Ainsi, de nombreux édifices ont quatre étages (plus du tiers) ; les maisons individuelles (1-2 étages et/ou 1-3 logements) occupent 15% de l'échantillon. Certaines enquêtes ont eu lieu dans de grands immeubles comme en témoigne les 16% de la modalité "19 logements et plus", bien qu'il n'y ait que 13,45% d'édifices à sept étages et plus dans l'échantillon.

Concernant le logement et/ou l'immeuble, quatre variables de description se rajoutent :

- la possession d'un jardin : seuls 12% peuvent en user dans notre échantillon ;

<sup>1</sup> Une coupure a été pratiquée pour mieux distinguer le troisième (60 à 70 ans) du quatrième âge (71 ans et plus). Par contre, ces deux catégories sont sur-représentées : en 1990, sur la population mère, le taux ne dépassait pas 18% pour les 60 ans et plus, contre 30% dans notre échantillon.

<sup>2</sup> Soit 50 personnes cadres ou employeurs sur 98 salariés et 15 chômeurs, c'est-à-dire 113 personnes considérés comme faisant partie de la population active totale. Dans la population mère, le pourcentage de cadres employeurs est de 39,4% : la sur-représentation reste relativement faible.

<sup>3</sup> La modalité "autres moyens de locomotion" renvoie en majorité à des ménages ayant soit un scooter, soit deux voitures et plusieurs vélos.

- la possession d'une cour intérieure : 22% des immeubles disposent d'une cour mais sans utilité, tandis que plus du quart l'utilisent à des fins diverses ;
- la disposition d'un garage : 42% des ménages peuvent en jouir ;
- la réhabilitation<sup>1</sup> qui touchent 44% des logements.

Enfin, les informations sur la résidence actuelle concernent plus particulièrement l'occupant. Ainsi, 31% de l'échantillon sont propriétaires des murs. De même, 23% logent dans leur habitation depuis plus de 15 ans, alors que 17% viennent de s'y installer il y a moins d'un an. Mais si ces personnes n'habitent pas à Strasbourg depuis toujours, quelles sont leurs origines ?

#### 4.2.1.3. Ancien et futur (éventuel) logement

Près du tiers des personnes interrogées n'ont pas déménagé avant leur arrivée à Strasbourg<sup>2</sup>, et 29% seulement une fois. Un peu plus du quart se sont déplacées deux à trois fois tandis qu'ils ne sont que 16% à avoir déménagé plus de quatre fois. Quant aux localisations d'origine, 5% proviennent de la C.U.S. elle-même et 3% de l'extérieur de la Communauté Urbaine. La quasi-unanimité des habitants de l'échantillon ont quitté leur logement pour se réinstaller dans le même quartier/voisinage ou du moins dans le centre-ville (25 et 24% respectivement). **Ces résultats témoignent d'une relative stabilité résidentielle dans un contexte intra-strasbourgeois.**

Cela se reflète dans les décisions de quitter ou non le logement actuel : 55% des ménages interrogés n'y songent guère, ils sont 19% à être sûrs de rester dans le quartier et seulement 26% à vouloir déménager hors du quartier. Lorsque l'on observe les chiffres d'une aspiration à la propriété, 67% ne se sentent pas (ou plus) concernés, les autres souhaiteraient devenir propriétaires dans le centre de Strasbourg ou d'une grande ville. Ils ne sont que 11,7% à choisir éventuellement la campagne.

**La centralité affective exerce donc un pouvoir d'attraction non négligeable.** A ce propos, B. PREEL (1996, p. 96) signale que de nombreux résidents « *rêvent au logement idéal, souvent sous la forme de la maison avec jardin en centre-ville* ». Nous le constatons dans le choix du logement actuel : la résidence et le quartier, qui plaisent dès le départ, sont les éléments caractéristiques du choix, 58% des enquêtés perçoivent le quartier comme plaisant, et plus de la moitié considère également leur logement comme agréable. D'ailleurs, l'enquête "Logement" de l'I.N.S.E.E., en 1992, précisait que 70,6% des habitants français étaient satisfaits de leurs conditions de logement<sup>3</sup>. « *Un sondage de la SOFRES réalisé en 1994 recense, quant à lui, 91% d'habitants satisfaits. Ces chiffres peuvent apparaître, au premier abord, comme un résultat positif mais l'on sait par de nombreuses recherches qu'une question directe à propos de la satisfaction résidentielle entraîne toujours un score élevé de réponses positives* », précise Y. BERNARD<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Celle-ci reste parfois sujette à caution, les résidents ne sachant pas forcément si leur logement avait effectivement connu une remise aux normes (électricité, double vitrage...). Dans le doute, une vérification par recoupement a été effectuée auprès d'autres locataires — si cela était possible.

<sup>2</sup> Ce chiffre comprend aussi bien les natifs de Strasbourg, qui n'ont jamais quitté la ville, que les personnes qui, pour la première fois, se sont installées dans le centre de Strasbourg.

<sup>3</sup> Ces chiffres ne sont comparables que difficilement puisque les termes "satisfait" et "plaisant" sont différents.

<sup>4</sup> In ASCHER F. (1995, p. 16).

De plus, il faudrait nuancer ces résultats en disant, comme le souligne B. PREEL (1996, p. 95), que « *le lieu de vie est le prolongement de soi et qu'il est rare que dans une enquête on dise du mal de soi* ». Cette tendance se remarquait déjà lorsque nous avons abordé la notion de qualité de vie<sup>1</sup> où les sondages de ce type ne délivraient pas de nouveauté révélatrice sur les cadres de vie. Plus récemment, au cours des six premiers mois de l'année 2000, le journal *Libération* a poursuivi ce type de recherches sur plusieurs villes : les Nantais sont à 96% — très et plutôt<sup>2</sup> — satisfaits de leur qualité de vie (!), à Toulouse, il s'agit de 93% tandis qu'à Lille ils ne sont plus "que" 83%. Notre questionnaire, quant à lui, se veut plus précis et davantage ciblé sur la résidence.

L'opportunité de la vacance de logement (pour plus de la moitié), la proximité du centre ou le fait d'y vivre, jouent pour plus du tiers (38,6%) des personnes dans le choix de leur habitation. D'autres facteurs ont encore été soulignés : le besoin d'un logement plus grand (33%), **référence directe au confort spacieux**, l'envie d'accéder à la propriété (14%), la facilité de se déplacer facilement sans voiture<sup>3</sup> (22%), la proximité du travail (35%). Le fait de se rapprocher de la famille ou d'amis n'intervient que rarement dans la décision<sup>4</sup> (11%), de même que la possibilité de profiter d'un éventuel héritage (10%). Ainsi, **les centralités économiques** (un lieu de travail proche), **culturelles** (un quartier plaisant est une aire où il fait bon vivre) **ou de services** (une bonne école, privée ou publique, se situe rarement en banlieue) **jouent un rôle de premier ordre dans le choix de la résidence, renforçant la place du confort d'appareillage**. La préférence pour cette coquille du logement se reflète également par rapport à l'environnement proche, à savoir le voisinage ou le quartier.

#### 4.2.1.4. Le quartier et ses évolutions

L'appréciation du quartier ne présente, en analysant les chiffres, aucun doute<sup>5</sup> : 67% de l'échantillon le trouvent tranquille et calme, 81% pensent que le fait d'habiter dans le centre, ou du moins à proximité de l'hypercentre, est un avantage indéniable. Ces constatations se confirment en observant les autres phénomènes de proximité : *près des trois-quarts se sentent proches de commerces ou services, 37% se disent à côté de lieux culturels ou de loisirs et plus de 40% affirment être avoisinants au lieu de travail*. **La proximité joue toujours un rôle essentiel dans les caractéristiques plaisantes du quartier**.

Les inconvénients demeurent relativement faibles : les deux principaux sont les difficultés de stationnement (pour 48 personnes soit un peu plus de 28%) et les nuisances sonores (26,9%). Viennent ensuite, dans une moindre mesure, les problèmes de fréquentation dans le quartier (13%), l'insalubrité (saleté des rues, papiers et crottes de chiens, 15%) et la pollution<sup>6</sup> (13%). Enfin, dans une dernière tranche, inférieure à 10%, les ménages se plaignent d'un manque

<sup>1</sup> Cf. supra §1.3.2.1.

<sup>2</sup> Remarque importante car le "plutôt satisfait" remporte à chaque fois la majorité des suffrages : c'est une tendance relativement neutre et favorable à un avis indécis.

<sup>3</sup> Ceci reflète l'envie d'être proche de certains services comme les écoles pour les enfants.

<sup>4</sup> Contrairement à l'analyse du supplément des *D.N.A.*, avril 1997, "Les quartiers à la loupe" où le choix du logement était en fonction de la proximité d'amis/famille pour 31% des ménages. Attention, l'enquête *D.N.A.* porte sur toute la ville strasbourgeoise, non directement comparable avec la nôtre. Nous prenons ces données uniquement comme illustration.

<sup>5</sup> Toujours représentés par les échantillons de rue ou de portions de rue.

<sup>6</sup> Ces personnes habitent surtout du côté des quartiers des XV et de la cité Rotterdam, proches des usines pétrochimiques du port du Rhin).

d'espaces verts ou de jeux pour leurs enfants et d'une déficience d'équipements au niveau des activités sportives, culturelles ou commerciales.

Par contre, les interviewés ne partagent plus l'optimisme quant à l'évolution du quartier : depuis qu'ils y habitent, 28% des enquêtés considèrent que leur environnement proche s'est dégradé ; la moitié affirme qu'il s'est amélioré<sup>1</sup> ; 17% l'ont vu s'embellir ou s'étioler. Les raisons qui justifient un tel jugement sont : la réhabilitation (près de 23%), le changement de cadre de vie<sup>2</sup> (22%) qui lui est sous-jacent, ainsi que l'évolution de la population (22%). Certains parlent même d'embourgeoisement pour le quartier (6%). Ces remarques témoignent de l'importance de l'environnement proche, l'attachement qu'on lui donne et une conscience très vive des changements survenus : il n'y a que 2,3% de personnes qui ne donnent aucune réponse. Ces constats dévoilent également que la réhabilitation — avec un changement de population latent — marque les individus. La question de l'évolution du quartier a été posée de manière similaire pour l'appréciation du centre-ville.

#### 4.2.1.5. Centre-ville et demande citadine

Des lieux et places spécifiques marquent les individus habitant le cœur urbain<sup>3</sup>. A la question ouverte “ *Quels sont les éléments, repères ou activités qui caractérisent le mieux le centre de Strasbourg [après une délimitation sur plan] ?* ”, les places Kléber et/ou de la Cathédrale émergent : 51% des interviewés ont répondu une des deux, voire les deux propositions. L'III, l'ellipse insulaire ou les quais représentent également une particularité chère aux citadins centraux : 37% les ont mentionnés. Parallèlement, les limites tracées sur le plan — fourni à l'enquête — reprennent souvent les frontières naturelles de l'III<sup>4</sup> : 29% des individus interrogés les font coïncider parfaitement, tandis que le reste de l'échantillon garde toujours une liaison, une boucle (de dessin) avec la Grande Ile ; ils sont 33 (19,3%) à délimiter le centre à l'intérieur des bras fluviaux et 51 (29,8%) à donner des limites plus larges. Parler d'hypercentre pour l'ellipse n'est donc pas fortuit. Toutefois, pour les 171 enquêtés, le “centre-ville perçu”<sup>5</sup> demeure encore une notion imprécise quant à sa délimitation : en effet, parle-t-on d'hypercentre ou de péricentre ? En fonction de quels critères les délimitations changent-elles ? Ces questions revenaient d'ailleurs souvent lors de la passation du questionnaire. A ce propos, plusieurs études ont été réalisées<sup>6</sup> : l'une sur plus de mille personnes à Karlsruhe, l'autre sur 300 individus à Amsterdam et son agglomération. La délimitation du “centre perçu” dépend du sexe mais surtout du niveau d'études ou des C.S.P., de l'emplacement du logement, etc. La limite du centre-ville varie immanquablement, de sorte qu'il n'existe pas UN mais DES “centres perçus”.

Dans notre enquête, indépendamment des qualificatifs “hyper” ou “péri”, les personnes questionnées donnent les limites “du” centre en fonction des représentations internes qu'ils ont

<sup>1</sup> Ces chiffres correspondent à l'enquête des D.N.A. (avril 1997).

<sup>2</sup> Cela peut correspondre à une dégradation ou à une amélioration. Les interviewés rattachent souvent le cadre de vie à une certaine “ambiance”, une “atmosphère” plus ou moins agréable qui se dégage du quartier ou du voisinage : nous rejoignons la notion du quartier affectif de K. NOSCHIS (1984).

<sup>3</sup> Cf. CAUVIN C. In REYMOND H. (1998, dir., pp. 301-346).

<sup>4</sup> Ces frontières correspondent donc à la Grande Ile ou ellipse insulaire ou encore hypercentre. Cf. figure 2.1.C.

<sup>5</sup> La dénomination de centre perçu est un abus de langage. Nous en donnons l'explication un peu plus loin.

<sup>6</sup> KLEIN H.J. (1965) et HEINEMAYER W.F. (1967) pour les deux exemples cités. Nous ajoutons l'article de D. HÖLLHUBER (1975).

de ce centre. Dans ce cas, nous parlerons alors de “centre perçu”<sup>1</sup> ou de “**centre-ville perçu**”, et nous réserverons le terme sans qualificatif, centre ou centre-ville, pour la zone d’étude<sup>2</sup> telle que nous l’avons délimitée. Les simplifications sur plan ou les descriptions offertes lors des entretiens ne doivent pas nous faire oublier les difficultés de représentation(s) et de généralisation(s) possibles devant ces diverses notions : « *On sait combien varient, selon les individus et les groupes sociaux, les critères de délimitations d’entités géographiques qui jouent un rôle important dans les représentations et les pratiques, et qui sont fréquemment désignées dans le langage commun, comme si leur identification était dénuée d’ambiguïté, telles que “le centre”, “la banlieue”, “le quartier”, etc. Il en va de même pour des notions comme celle de “proximité”, “voisinage”, “distance”.* »<sup>3</sup> Le caractère relativement étroit de notre champ d’étude permet tout de même de discerner certains phénomènes généraux, simplement recadrés dans la problématique générale.

La Vieille Ville, le patrimoine historique sont des éléments qui s’intègrent dans cette notion de centre perçu, pour 29% des interrogés. D’autres lieux ressortent encore comme la place Broglie (19% des interrogés), la Petite France (17%), les zones piétonnes (9%), la place des Halles (16%), la Gare et la place de la République (10% chacune) et dans une moindre mesure, la Krutenau (4%)<sup>4</sup>. Un autre attribut caractérisant le centre, à hauteur de 48%, est la présence de commerces<sup>5</sup>. Les services ne tiennent pas une aussi grande place puisqu’ils ne sont cités que 25 fois (15%)<sup>6</sup>. Par contre, les activités de culture et de loisirs ressortent avec 30% des interrogés. Ces remarques rejoignent dans une moindre mesure la variable “animation concentration tourisme” que 27% de l’échantillon mentionnèrent. Cependant, un centre-ville perçu ne correspond que très rarement à une entité sociale homogène comme un quartier : ainsi un habitant du centre<sup>7</sup> de Strasbourg ne fera correspondre son quartier et le centre que dans 3,5% des cas. Ce sont donc bien deux entités distinctes et complémentaires. A nouveau, **le confort d’appareillage et, à travers lui, les centralités (affective ou économiques) ressortent nettement dans les critères de satisfaction.**

Pour aller plus loin dans la caractérisation subjective du cœur urbain, nous avons questionné les enquêtés sur son évolution. 57% pensent qu’il s’est amélioré, 10,5% seulement affirment qu’il s’est détérioré tandis que 28% y ont décelé des points négatifs et positifs. Sans conteste, la politique menée depuis quelques années est majoritairement encouragée :

<sup>1</sup> Il est clair que la perception n’est pas la cognition. Mais l’habitude est telle que nous retiendrons par commodité le qualificatif “perçu”, bien qu’il s’agisse en fait de cognition (il est difficile de parler d’un centre “cogni”).

<sup>2</sup> Qui ne correspond que très rarement au centre perçu : bien que 51 personnes aient tracé des limites dépassant l’Ill, celles-ci ne coïncident pas forcément au centre délimité étudié, ce qui paraît normal somme toute. Nous ne pensons pas résumer par une seule délimitation toutes les autres délimitations subjectives des enquêtés.

<sup>3</sup> J. BRUN *In* BONVALET C., FRIBOURG M.-A. (1990, p. 309).

<sup>4</sup> D’autres zones spécifiques ont encore été citées par 23% de l’échantillon, mais celles-ci étaient souvent trop hétéroclites pour former une réponse appelant une modalité distincte.

<sup>5</sup> Toujours en guise d’illustration, les *D.N.A.* indiquent dans leur enquête (avril 1997) que les raisons de la dernière venue au centre-ville de Strasbourg sont des achats pour 56% des personnes, les activités culturelles pour 23%, un quart y étaient par besoin administratif et/ou pour la flânerie, tandis que 19% se déplaçaient dans le cœur de la ville pour aller au restaurant.

<sup>6</sup> Ceci tient sans doute à un abus de langage, les personnes associant souvent commerces et services. D’ailleurs de nombreux chercheurs demeurent insatisfaits quant aux définitions de ces deux termes, comme nous le remarquons auparavant (cf. supra §3.1 notamment).

<sup>7</sup> Donc selon la délimitation référentielle de notre zone d’étude.



- la piétonisation des rues dans l'hypercentre provoque un plébiscite (58% des personnes l'ont signalée et l'approuvent). Seuls 5% trouvent cet aménagement négatif ;
- l'action sur les transports en commun offre également un consensus positif avec 36% des sondés ; seuls 5% reprochent le changement. Cette politique se répercute sur celle de la circulation automobile, relativement approuvée (18% pensent que c'est une amélioration, 6% le contraire) alors que la politique de stationnement, bien que peu abordée, suscite des réactions plutôt négatives. Par contre, le développement des pistes cyclables n'engendre guère de mécontents, 3,5% alors que 10,5% l'apprécient ;
- l'esthétique architecturale a suscité des discussions, notamment au sujet de la place Kléber. En effet, 15% minimum des personnes de l'échantillon ont abordé ce sujet pour en conclure que l'acceptation de sa rénovation reste difficile ; 14 personnes approuvent contre 12 qui demeurent hostiles. Toutefois, les travaux d'embellissement restent appréciés, comme le montre également la variable sur la rénovation/restauration ;
- la réhabilitation inclut un phénomène d'invasion-succession qui génère une certaine réprobation : sept personnes le perçoivent positivement, le même nombre affirme le contraire.

D'autres changements se remarquent, notamment en ce qui concerne l'animation dans un sens large :

- certains (13,4%) pensent que le centre n'est pas assez vivant et devient impersonnel. D'autres le trouvent agréable, sans plus (11,7%) et quelques-uns (7%) jugent que l'animation y est réussie ;
- cette atmosphère se calque assurément sur les commerces, qui se modifient, comme nous l'avons déjà remarqué (partie 3) ;
- cela se justifie également par le fait que 15% des personnes trouvent que l'insécurité, la pauvreté et/ou l'exclusion n'ont cessé d'augmenter dans la capitale alsacienne en général et dans son centre en particulier.

Au niveau des centralités, 54% s'opposent au développement d'autres commerces, bureaux ou services. Les raisons sont les suivantes : l'impression qu'il y en a suffisamment (34,5%), une concurrence déjà bien rude (5%), un rééquilibrage qui devrait s'opérer au profit de la périphérie (7,2%). Par contre, ils sont 38%<sup>1</sup> de l'échantillon à être favorable à une augmentation de ces centralités. Plusieurs motifs sont avancés, notamment l'attraction de touristes, la revitalisation du centre-ville et l'apport d'une nouvelle diversité. En effet, en observant les types de commerces et de services, la majorité souhaiterait des vitrines de proximité (13,4%), d'autres des commerces variés (8,1%), tandis que l'installation de bureaux laisse plus ou moins indifférente : il y en a trop pour 13%, seuls 4% en souhaitent davantage<sup>2</sup>.

La demande en centralités de loisirs et de culture présente un autre profil : 49,7% verraient positivement la venue de nouvelles installations, et 43,9% seraient contre. Les raisons principales sont le souhait d'une recrudescence de l'animation centrale (13%) et une possibilité d'attirer des personnes extérieures au centre-ville. Les autres sondés considèrent qu'il existe déjà suffisamment de lieux culturels (28%) et qu'il en faudrait davantage à la périphérie (7%).

---

<sup>1</sup> Seuls 10% estiment qu'il est plus intéressant d'installer des commerces uniquement pour la population du centre, près de 15% pour la ville en général et 13% pour les deux.

<sup>2</sup> Tous ces pourcentages semblent relativement faibles car il s'agit d'une question ouverte, où la justification d'un choix effectué par les enquêtés était difficile.

D'après les aspirations des habitants<sup>1</sup>, il manquerait surtout des **lieux de contact**, comme des associations ou des centres socioculturels avec une possibilité de se réunir. Pour les types de loisirs ou de sports, il faudrait déjà renforcer l'existant (7%) tout en prônant un certain développement des grandes structures telles les patinoires ou piscines<sup>2</sup>...

**L'animation, l'ambiance restent donc encore un facteur essentiel pour l'appréciation et la demande citadines** : ces composantes se focalisent davantage sur les lieux de loisirs et de culture, renforçant le phénomène de ville festive chère à G. BURGEL (1993), tout en ne négligeant pas pour autant les commerces ou services déjà nombreux, il est vrai. Ces demandes de centralités, notamment des lieux de contact, alimentent immanquablement ce désir d'urbanité que nous avons souligné dans les diverses hypothèses posées.

La demande citadine passe également par l'envie de reconnaissance du centre, une sorte de **volonté de légitimation** établie par les individus quels qu'ils soient<sup>3</sup>. Concrètement, nous avons déjà abordé ce domaine en demandant les limites du centre aux enquêtés ; mais il convenait d'aller plus loin afin de savoir si cette zone pouvait et devait représenter un certain prestige par rapport aux autres quartiers, voire aux autres villes. Ce "besoin" de prestige, d'acte de reconnaissance du centre, est approuvé par la quasi-unanimité : 63% (108 enquêtés) estiment qu'il est nécessaire que le centre-ville de Strasbourg ait du prestige. Ainsi, de ces 108 personnes, 63% le souhaiteraient par rapport aux autres villes, 3,7% seulement le placeraient par rapport aux autres quartiers tandis que 33,3% l'envisageraient par rapport aux deux. Seuls 30,4% de l'échantillon ne veulent pas de cette légitimation, 7% ne se sont pas prononcés.

Les raisons sont nombreuses, la principale étant liée au tourisme : 26% tiennent à ce que le centre attire du monde. Les deux motifs suivants l'accompagnent : la zone centrale doit conserver une certaine image, un certain rang (pour 24,5% des interrogés<sup>4</sup>) que les autres quartiers ne peuvent suivre ; en filigrane, ce rang s'accompagne du patrimoine acquis par le centre au fil des siècles et qu'il est nécessaire de mettre en valeur (pour 21,6% des personnes) : l'historicité, déjà relatée par A. BOURDIN (1984), se dégage à travers ces remarques<sup>5</sup>. Restent les 30% d'interrogés qui refusent cet élan. Ils estiment que le centre possède déjà trop de prestige (4,8%), qu'il est suffisant (14,6%) ou que cela ne peut qu'entraîner de la part des pouvoirs publics ou des habitants eux-mêmes une négligence accrue envers les quartiers périphériques (19%).

Il est difficile de tirer des conclusions de cette demande centrale hétérogène : on ne souhaite pas plus de commerces, on tient au patrimoine qui, à lui seul, devrait permettre d'attirer des personnes. Le centre de Strasbourg possède une place dans le cœur de ces habitants ; nombreux

<sup>1</sup> Ajoutons que 78% de l'effectif n'ont pas donné leur avis sur les types de structures culturelles ou sportives qu'ils pouvaient demander, relativisant les autres pourcentages.

<sup>2</sup> Ceci n'est pas sans rapprochement avec les projets de la place de l'Etoile : beaucoup de personnes demandaient si les deux questions sur la demande citadine n'était pas un sondage caché quant aux aménagements futurs des fronts de Neudorf et de la place en question.

<sup>3</sup> Se considérant habiter le centre perçu ou non.

<sup>4</sup> Ce "rang" se rattache souvent à la notion de capitale alsacienne et capitale européenne que Strasbourg doit assumer, grâce au rôle notamment de son centre.

<sup>5</sup> D'autres raisons se rajoutent, mais avec un pourcentage bien plus faible, comme la nécessité d'assurer une certaine sécurité et/ou propreté (5,8%), une animation constante, un cadre de vie agréable (10,5%). D'autres enquêtés pensent que le prestige est suffisant et ne doit plus être renforcé (14,6%) alors que 10,5% souhaitent le voir augmenter.

sont ceux qui s’y sentent en sécurité, le trouvent beau et agréable à vivre. Qu’en est-il alors de son utilisation ?

#### 4.2.1.6. Pratiques relationnelles et commerciales

Nous ne rentrerons pas dans le détail des relations (de proximité ou autres), laissant ce thème pour une critique plus complète dans la prochaine partie. Néanmoins, peut-on d’ores et déjà souligner que **le voisinage existe toujours** ; seules 10 personnes n’ont aucun contact ou de très mauvaises relations. Par contre, le souhait d’avoir ses amis ou sa famille dans le voisinage (et le quartier) n’est approuvé que par 16% de l’échantillon. Les types de relations de voisinage sont, dans 65% des cas, bonnes voire très bonnes, neutres pour 24%. Les profils de relations restent dans leur plus grande partie des saluts de politesse tandis que les liens plus marqués ne franchissent pas les 27%.

Ces chiffres doivent être mis en relation avec la limite du voisinage que les personnes se créent : elle ne dépasse pas l’immeuble pour 41% des ménages (dont 11% se limitent au palier ou à l’étage), 19,3% pour un groupe d’immeubles, 10,5% pour la rue et 26,3% pour le quartier. Ces résultats permettent de distinguer, comme le fait Y. GRAFMEYER (1991, pp. 49-51), une « *sociabilité de voisinage* » et le « *“bon voisinage”, fait d’un mélange de distance et de reconnaissance mutuelle entre résidents qui se prêtent des manières de vivre similaires, ou du moins acceptables [...]. Quant aux fréquentations proprement dites, elles sont plus rares, très sélectives et se limitent en général à quelques échanges* ».

Vis-à-vis des relations de réseau, les distances ne constituent plus un frein réel aux relations de réseau. Prenons le tableau 4.6 synthétisant les résultats.

Tableau 4.6. - Distances relationnelles de réseau (en %)

	Voisinage ou quartier	Strasbourg centre (délimité)	Faubourgs de Strasbourg	CUS	20km<distance <100km	Distance >100km	Total
Relation 1	31,0	18,1	20,5	10,0	8,2	11,1	98,9
Relation 2	12,3	26,9	25,7	13,4	9,4	8,8	96,5
Relation 3	14,0	15,2	18,3	17,5	10,5	14,6	90,1
Relation 4	4,7	11,1	19,9	16,4	9,9	21,6	83,6
Moyenne	15,5	18,5	21	14,3	9,5	14,1	

Sur les quatre relations répertoriées, 14% des interrogés, en moyenne, ont une relation localisée à une distance au-delà de 100 km, 9,5% entre 20 et 100 km. La ville de Strasbourg (centre et faubourgs) monopolise les relations avec près de 40% des destinations, le voisinage et le quartier n’arrivant qu’à 15%. Ce dernier chiffre inclut tout autant des relations de voisinage de premier ordre (visites de courtoisie, prêts, entraides...) que de seconde catégorie (rapports de relations sociales proprement dites, c’est-à-dire des relations amicales où la proximité est plus une cause fortuite que provoquée).

**La dichotomie entre relations primaires et relations secondaires, artificielles car lointaines selon E. PARK<sup>1</sup>, est dépassée.** Ces relations ne sont plus liées et dirigées uniquement par la distance géographique mais majoritairement par la **distance affective**, variant

<sup>1</sup> PARK E. (1925), In GRAFMEYER Y et ISAAC J. (1979, pp. 102-120).

dans le temps et l'espace : nous pouvons qualifier ces **relations de primauté**. Les contacts "secondaires" remplacent les relations de voisinage ; ce sont elles qui deviennent superficielles. Les voisins passent au second plan. On ne leur adresse plus qu'un léger bonjour-bonsoir, politesse et coutume faciles, efficaces et rassurantes, nous dégageant de toute responsabilité. En effet, cette attitude, sans pour autant s'immiscer dans la vie des autres personnes, apporte une idée d'apaisement autour de soi, sachant qu'un jour éventuellement un voisin pourra toujours être utile. C'est une sorte de rituel, de reconnaissance mutuelle : le voisin existe et ce voisin en question sait que l'autre existe également<sup>1</sup>. F. ASCHER (1995, p. 139) confirme cette évolution : « *L'accroissement de la "mobilité de sociabilité" est en effet pour partie corrélative de l'affaiblissement des sociabilités de voisinage, que ce soit parce que la proximité s'accompagne de moins de relations sociales, que ce soit par éloignement physique des collègues, des amis et des parents.* » Un autre chiffre, dans notre enquête, prouve ce délaissement : à la question huit, "Gardez-vous des contacts avec les personnes de votre ancienne demeure ?", 20% seulement acquiescent.

Néanmoins des exceptions demeurent et confirment en quelque sorte les règles : il arrive en effet que des "voisins" deviennent des "amis". La distance spatiale, à partir de cette concrétisation psychologique, ne jouera plus ni un rôle de rencontre, ni un rôle déstabilisateur : par exemple, si l'un des deux ménages quitte ce voisinage, la distance physique ne freinera pas obligatoirement la distance psychologique<sup>2</sup>. D'un autre côté, la structure urbaine s'appuie encore sur cette forme de voisinage et de quartier diversifiés puisque le type résidentiel joue toujours un rôle dans la différenciation du voisinage.

En observant le tableau 4.7 des relations de commerces et de services, le quartier ne semble guère délaissé. Tout d'abord, une différence fondamentale apparaît entre les achats usuels et les achats occasionnels : les denrées ordinaires se trouvent dans le quartier, comme l'alimentation générale où un supermarché reste toujours accessible. Par contre, les articles de luxe (parfums, bijoux...) sont, pour près des trois quarts, achetés dans le centre-ville : le domaine commercial spécialisé prend toute son importance dans ce lieu stratégique. En revanche, les services banals s'effectuent dans la plupart des circonstances dans le quartier. Cette constatation est tributaire de la présence de ces services au sein de cette entité spatiale : les personnes s'installant dans le péricentre, et *a fortiori* dans l'hypercentre, exigent cette offre minimale.

<sup>1</sup> Il arrive cependant que la liaison se crée, une relation s'enrichit, d'où une contradiction difficile à résoudre : comment parvenir à garder son maximum d'intimité, donc son maximum de distance sociale, dans un minimum de distance physique, tout en ayant une volonté de se connaître ? J.-C. KAUFMANN (1988) définit cette problématique de « *l'anodin-qualifiant* ». Pour qu'un tel voisinage se développe, chacun des ménages doit être relativement satisfait de son intimité. L'anodin-qualifiant disparaît en même temps que des relations trop intenses se développent entre voisins. Le débordement des uns chez les autres est redouté par la majorité. D'ailleurs, la véritable amitié entre voisins est rare ; et si elle existe, ces mêmes voisins ne sont plus, en général, considérés comme tels.

<sup>2</sup> Pris au sens de D. CANTER (1977) In CAUVIN C. (1984b, p. 70) : « *Distance obtenue après que les attributs de la distance physique aient traversé le filtre personnel. Distance entre les individus.* »

Tableau 4.7. - Localisation des relations de commerces et de services

achats et lieux		quartier	Strasbourg-centre	lieu de travail (ou proximité du lieu)	quartier voisin, endroit nécessitant la voiture	autres
achats courants	pain	81,3	3,5	3,5	6,4	5,3
	revues/journaux alimentation	67,8	3,5	5,9	2,3	20,5
		42,1	25,7 (hypermarché)	6,4	11,7	14,0
achats rares	vêtements	12,9	58,5	1,2	7,6	19,9
	articles loisirs	7,6	42,1	1,2	30,1	18,1
	articles de luxe	9,4	70,2	1,7	5,3	13,5
services banals	compte bancaire	42,7	15,2	7,6	29,2	5,3
	pharmacie	76,6	5,8	3,5	8,8	5,3
	courrier	79,0	2,3	10,5	4,1	4,1
<i>moyenne, sauf alimentation</i>		<i>47,2</i>	<i>25,1</i>	<i>4,4</i>	<i>11,7</i>	<i>11,5</i>

Pourtant, les contacts de sociabilité avec les commerçants concernent 10% de la population, chiffre encore relativement élevé si l'on considère que les commerces de proximité disparaissent ! A ce propos, en 1997, une enquête de l'INS.E.E. note que 43% des individus interrogés disent avoir discuté au cours de la semaine avec au moins un commerçant ou un prestataire de services. En 1983, ils étaient 58% dans ce cas : « *Le développement des grandes surfaces au détriment des petits commerces de proximité a contribué à réduire sensiblement les relations entre les consommateurs et les commerçants.* »<sup>1</sup>

\* \*  
\*

La pérennité de l'existence d'aires homogènes centrales (comme les quartiers) se maintiendrait alors essentiellement grâce aux relations de commerces et/ou de services, les relations solides de proximité passant en second plan. **Les centralités ne seraient en fin de compte que des centralités pivotant autour d'une consommation qui prend de plus en plus d'ampleur dans notre société.** La centralité affective mérite-t-elle alors que nous nous y attardions davantage ? Il est vrai que les résidents interrogés n'avaient pas l'intention de quitter le centre ou leur quartier : en ce sens, la centralité affective rejoint les autres centralités économiques car les habitants se sentent non seulement bien dans leur environnement proche, mais de plus l'utilisent de manière soutenue. Par contre, **la centralité affective ne peut se justifier par les seules pratiques interpersonnelles liées au ménage et à son habitat, son quartier ou son voisinage**, bien que ces pratiques soient toujours d'actualité, contrairement à l'idée d'un centre-ville souvent qualifié d'anonyme. Cette **centralité incarne l'attraction d'un lieu où les offres d'appareillage sont fortes, le cadre de vie agréable, et où les modes de vie urbains sont liés à une certaine ambiance festive, à une culture et à des activités de loisirs riches.** Pour autant, la gentrification est-elle à l'origine de ce développement des relations de primauté ou de cette centralité affective ? Y a-t-il lieu de lier intrinsèquement confort discret et ré-embourgeoisement ? Nous tenterons de le découvrir avec les analyses des correspondances multiples suivantes.

<sup>1</sup> In BLANPAIN N., PAN KE SHON J.-L. (1998).

#### 4.2.2. Axes factoriels : première approche

A partir d'un simple tri à plat, une partie des hypothèses de travail posées en §4.1.1.1, portant sur les pratiques relationnelles, les centralités et l'urbanité, vient d'être validée : **les relations de primauté dominant sur les liaisons de proximité ; les centralités assurent un rôle de pivot dans la structuration centrale urbaine, les relations de commerces ou de services l'emportant amplement sur les déplacements périphériques.** Il convient maintenant de dégager les caractéristiques sociales et spatiales de l'échantillon.

En prenant toutes les variables dans le mode actif<sup>1</sup>, de nombreuses informations s'éparpillent, ne donnant pas un très bon résultat au niveau des valeurs propres. En effet, avec sept<sup>2</sup> facteurs explicatifs, la variance cumulée n'est que de 16,7%, valeur faible, même si le codage binaire introduit une dispersion qui diminue toujours la part d'explication de chaque valeur propre. Or, après consultation des valeurs tests et coordonnées sur chaque axe, on constate que beaucoup de variables interviennent peu dans l'explication<sup>3</sup>. Par contre, d'autres ressortent indéniablement, concernant soit les caractéristiques du domicile actuel, soit les renseignements personnels.

Aussi, dans un deuxième essai, les variables peu révélatrices ont été retirées de l'étude (77 au total) telles certaines raisons du choix du logement, la future résidence, les avantages et inconvénients du quartier, la demande centrale, le prestige et les caractéristiques du centre, les relations de voisinage. Non parce que ces variables n'étaient pas importantes, mais parce qu'elles ne permettaient pas de structurer correctement les individus (une opinion ne "structure" pas spatialement ou économiquement un individu). Le schéma 4.8 (page suivante) illustre la démarche proposée.

En opérant cette sélection, le pourcentage des valeurs propres augmente, passant de 16,7% à 21,28% pour sept facteurs. Cette première A.C.M. a simplement permis de dégager le profil de l'échantillon tout en déterminant les choix à opérer pour améliorer la qualité d'explication des structures générales de l'échantillon, à savoir les facteurs. En observant l'édition des axes factoriels de la deuxième analyse avec 81 variables, une cohérence se dégage, intéressante à analyser.

**Au niveau du facteur 1, du côté négatif<sup>4</sup>**, les revenus inférieurs à 50 000F ressortent, de même que deux activités non professionnelles : les chômeurs et les étudiants. Des variables relatives aux relations y sont associées : les individus avec ces caractéristiques révèlent ne plus avoir de contacts dès la troisième relation, voire la deuxième. Une autre piste de structuration est la nationalité : "hors Union Européenne" (U.E.). Deux îlots appartiennent à cet axe : le quartier

<sup>1</sup> Dans ce cas de figure, toutes les variables participent à la construction des sous-espaces recherchés et ses coordonnées déterminées par les axes factoriels. Or dans une A.C.M., l'ensemble des éléments actifs doit être relativement homogène, c'est-à-dire que le calcul des distances entre les individus doit avoir un sens.

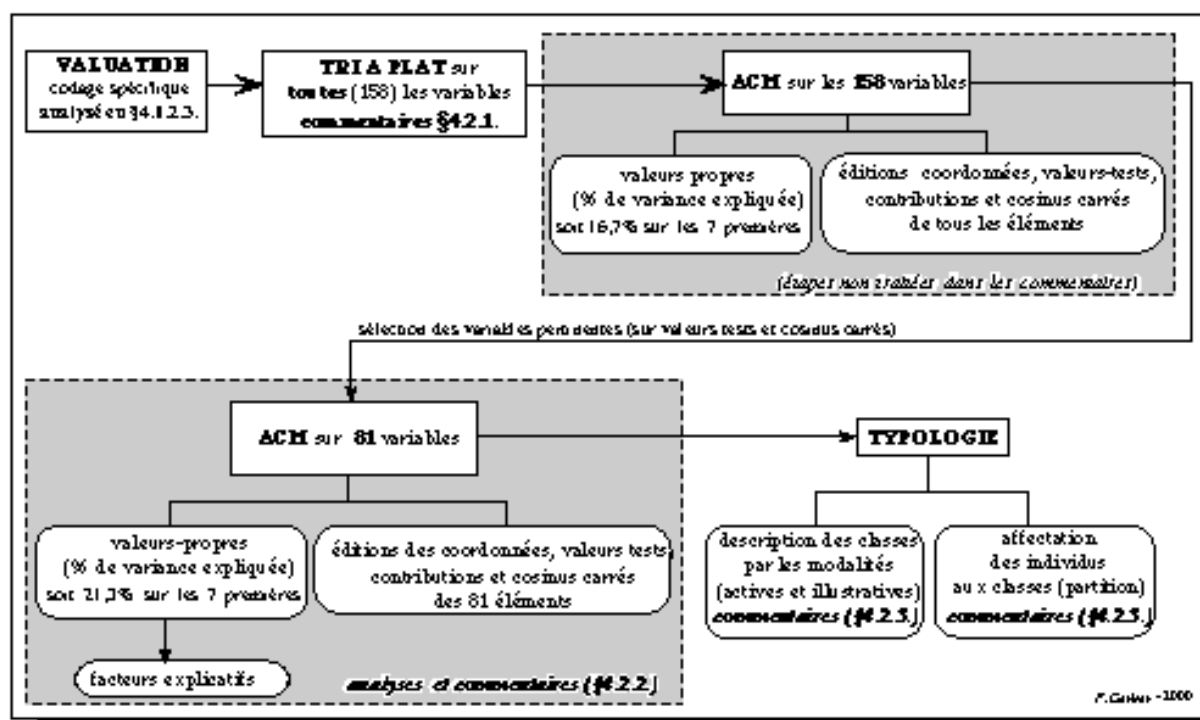
<sup>2</sup> Ce nombre a été choisi en fonction des coordonnées sur les axes : après avoir fait testé des A.C.M. sur 10, 9 puis 8 axes, nous remarquons, dans ces essais, que les coordonnées et les valeurs-tests ne représentaient plus d'intérêt après le huitième axe : nous avons donc gardé l'A.C.M. à sept axes.

<sup>3</sup> Statistiquement, soit les valeurs sont comprises entre -0,4 et +0,4 pour les coordonnées des 2 ou 3 premiers facteurs, soit entre -1,96 et +1,96 pour les valeurs-tests standardisées sur les mêmes facteurs. En d'autres termes, thématiquement, « un attribut est considéré comme caractéristique de la classe si son abondance dans la classe est jugée significativement supérieure à son abondance dans la population » (SPADN, manuel d'utilisation, p. 10 introduction).

<sup>4</sup> Les résultats de cette analyse sont en annexe 4.4 avec la typologie.

Porte Banche et celui de la gare dans une moindre mesure. Le temps de résidence ne dépasse pas un an, le niveau d'études est très bas (certificat d'études primaires), ce qui ne correspond pas au niveau d'un étudiant ! Une combinaison paradoxale se produit donc entre ces deux catégories de non-salariés et le niveau des relations. L'opposition (côté positif du facteur) est franche avec la classe des cadres supérieurs qui se déplacent essentiellement en voiture(s) et se situent en majorité à l'Esplanade ou dans le quartier des XV ; les revenus sont nettement plus élevés (250 à 400 000F). De nationalité française, ces ménages sont en général composés d'un mari et d'une femme où les deux travaillent ; ils sont jeunes (36-45 ans), propriétaires et ont en moyenne deux enfants. Ils connaissent au minimum quatre relations et un niveau d'études élevé.

Figure 4.8. - Etapes et pratiques de sélection à partir de la première A.C.M. du questionnaire



Le deuxième axe, du côté positif, correspond à une catégorie déjà entrevue dans le facteur précédent : l'étudiant<sup>1</sup>, mais sans le chômeur. Plus de trace de non-relation, excepté en ce qui concerne le voisinage, très souvent inexistant. Ayant des revenus inférieurs à 50 000F, l'étudiant de cette catégorie se déplace en bus, à pied ou à vélo, habite le quartier gare depuis très peu de temps — de un à cinq ans, voire moins de un an —, n'a donc pas vu évoluer le quartier. Ses achats courants le poussent à aller dans un hypermarché ou en-dehors du centre, autant pour les vêtements que pour les articles de luxe. L'opposition, sur l'axe négatif, avec les étudiants se concrétise par les retraités. Ces derniers sont très âgés, 71 ans et plus, et leurs relations restent très limitées : la deuxième est déjà rare.

Les valeurs tests négatives présentent dans la **composante 3** des relations faibles mais à partir de la quatrième seulement. Les personnes concernées ont entre 26 et 45 ans, ont un niveau

<sup>1</sup> Il existe un modèle étudiant, d'après Y. GRAFMEYER, qui « présente certes quelques traits spécifiques qui le distinguent globalement d'autres modes d'entrée dans la vie adulte. Il n'en est pas moins traversé par des lignes de différenciation qui tiennent en partie aux efforts de la socialisation familiale, mais aussi à d'autres composantes [...] ». In ASCHER F. (1995, p. 202).

d'études de B.E.P. ou équivalent et sont majoritairement ouvriers ou employés. Les relations de voisinage sont nulles. Spatialement, c'est la cité Rotterdam qui ressort en premier, suivie de très loin par la rue Mozart dans le quartier des Musiciens. A l'opposé nous retrouvons de "jeunes" retraités (61-70 ans), qui, pour la plupart, ont toujours habité Strasbourg. Les relations de voisinage sont ici excellentes, et les relations de primauté existent, même si leur fréquence reste faible<sup>1</sup>. Ce groupe de personnes habite la Petite France ou le quartier de la Cathédrale.

Du côté négatif, la modalité "chômeur" intervient dans **le facteur 4** en créant un certain flou dans la compréhension de l'axe. En effet, les secteurs concernés sont le quartier des XV et l'île Ste-Hélène, qui seraient plutôt réputés pour leur caractère résidentiel de classe aisée. Les relations sont relativement bien présentes et, pour accentuer le paradoxe, une modalité indique des revenus supérieurs à 400 000F. Ces personnes, de toute manière, ont déménagé une fois, sans garder le moindre contact avec les individus de leur ancien domicile, généralement situé à Strasbourg. Les modalités opposées illustrent un groupe n'ayant pas déménagé de Strasbourg, qui se déplace dans des rayons supérieurs à 100 km avec une fréquence tout de même peu soutenue. Avec des revenus moyens (100 à 150 000F), il vit essentiellement à l'Esplanade.

A nouveau, les retraités de plus de 60 ans figurent dans la **cinquième composante**, avec des valeurs tests négatives. La modalité "chômeur" réapparaît, prouvant que celle-ci a du mal à se détacher d'un groupe quelconque pour assurer sa propre "indépendance". En apparence, tous les non-salariés s'accumulent ici, mis à part les étudiants. L'ensemble opposé correspond à l'hypercentre avec, par ordre d'apparition, la rue des Juifs (proche Cathédrale), le quartier "ellipse" et l'îlot de la Petite France. Une particularité se dégage : quels que soient les achats, ils ont lieu dans le voisinage ou le quartier, même pour les articles de luxe. Cette spécificité témoigne d'une appartenance sans faille au centre, la place Kléber et la Cathédrale symbolisant parfaitement le cœur urbain. Sa délimitation englobe celle de leur quartier, bien que les deux surfaces soient presque toujours différentes. Le voisinage s'arrête à la rue, à la rigueur aux rues voisines. La plupart des résidants sont cadres supérieurs — ou profession intermédiaire dans une moindre mesure — : elles travaillent dans le centre, se déplacent souvent à vélo (le moyen de locomotion précise "voiture + vélo") pour leurs relations (la relation 4 l'atteste). Ce groupe reste très attentif au développement du quartier, remarque les différences survenues pendant ces dix dernières années : l'embourgeoisement, la restauration des façades, la réhabilitation des immeubles. Il souhaiterait davantage de commerces et de services pour faire revivre le centre, recréer une certaine animation. Ses individus se sentent davantage impliqués dans le centre car il fait partie intégrante du quartier, environnement proche par excellence ; ils vivent et remarquent son évolution constante.

L'**axe 6** oppose des relations (interpersonnelles ou de commerces) se déroulant à proximité, à des personnes se rendant chez des connaissances en tram/bus ou en voiture. Les premiers sont souvent étudiants ou de profession intermédiaire, tandis que les seconds sont plutôt ouvriers. Mais il faut convenir que ce facteur reste relativement flou : aucune caractéristique ne ressort véritablement.

Enfin, le **dernier facteur** est caractérisé dans ses valeurs négatives par des personnes habitant le quartier des villes suisses depuis peu de temps (1 à 5 ans), ayant des enfants à charge

<sup>1</sup> La différenciation s'effectue entre le troisième et le quatrième âge, notamment dans la facilité de déplacement.



— les parents ont entre 26 et 35 ans. Ces ménages pratiquent tous leurs achats à proximité, ont beaucoup de relations dans le quartier ou dans l’hypercentre<sup>1</sup> dans lequel ils ont remarqué un certain embourgeoisement. Les valeurs positives concernent essentiellement le quartier des XV dont les habitants se sentent exclus du cœur urbain.

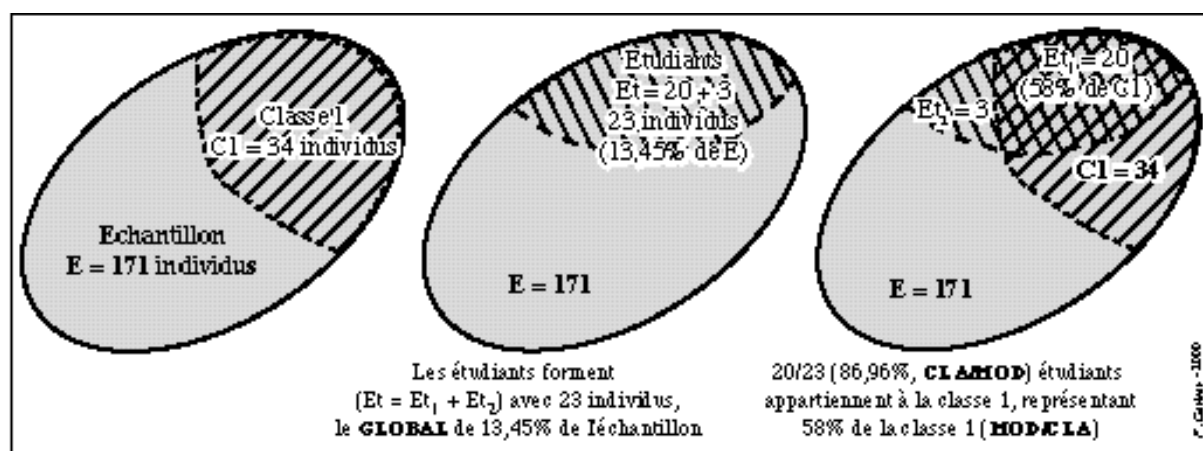
Ces quelques remarques, incomplètes, soulignent des oppositions qui ne sont pas toujours claires. Il est donc intéressant d’observer les groupes issus de la classification de ces axes afin d’expliquer plus complètement la structuration dégagée.

### 4.2.3. La typologie, source d’explication

L’avantage indéniable de cette partie de l’analyse est de donner pour chaque classe, par rapport à l’interprétation des axes factoriels, les individus qui la composent, leur nombre et leur poids relatif. En outre, cette méthode statistique<sup>2</sup> complète l’approche factorielle en ce sens que « la complexité de certaines structures est telle que des projections dans des sous-espaces peuvent être insuffisantes. Les procédures de classification cherchent à regrouper les objets pour définir des groupes homogènes. »<sup>3</sup> Après observation du dendrogramme et des classes<sup>4</sup>, nous optons pour une coupure à sept classes.

Avant de décrire cette typologie, précisons que les modalités ont été hiérarchisées selon les valeurs tests, calculées en fonction des descriptifs des modalités. Les indices les plus importants sont les pourcentages “CLA/MOD”, “MOD/CLA” et “GLOBAL”. Le premier, “Classe/MODalité”, se caractérise par le contenant, c’est-à-dire le pourcentage d’individus de la classe dans la modalité. Le second, inversé, donnant “MODalité/CLASSE”, définit le contenu, à savoir le pourcentage de la modalité dans la classe. Le dernier est le chiffre “global” de la modalité par rapport à sa variable. Illustrons ces propos par un exemple tiré de la première classe, celle des étudiants, et par la figure 4.9 qui reprend ces indices.

Figure 4.9. MOD/CLA, CLAMOD et GLOBAL, indices révélateurs d’une typologie



<sup>1</sup> Ils ne se considèrent pas faisant partie intégrante du “centre perçu” mais les limites du quartier et du centre se croisent.

<sup>2</sup> Déjà abordée dans les A.C.P. spécifiques et leur synthèse

<sup>3</sup> SPADN (manuel d'utilisation, p. 42, les procédures).

<sup>4</sup> Cf. annexe 4.4.

Le CLA/MOD correspond à 86,96% de la modalité “étudiant”, c’est-à-dire que 86,96% des étudiants de l’échantillon sont dans la classe, soit 20 individus (sur les 23 étudiants). Ainsi, la classe 1 est composée de 58,8% d’étudiants (les 20 étudiants sur les 34 individus qui composent cette classe), 58,8% représentée par le chiffre MOD/CLA. Le chiffre GLOBAL correspond à 13,45% de l’échantillon qui sont étudiants.

Pour en revenir aux descriptions des classes, le poids, à droite de l’identificateur de la modalité, est le poids initial de chaque modalité, sans tenir compte du tri opéré par la classe. Ainsi ces “CLA/MOD” et “MOD/CLA” se combinent pour calculer la valeur test<sup>1</sup> ordonnant les variables à l’intérieur de chaque classe : plus l’écart sera significatif entre la présence de la fréquence de la modalité d’une classe et le reste de l’échantillon, plus la valeur test<sup>2</sup> associée grandira. Ainsi, l’exemple de la modalité “étudiant” caractérise parfaitement la première classe qui comprend 87% des étudiants de l’échantillon.

#### 4.2.3.1. La classe étudiante

Contrairement aux axes qui plaçaient les étudiants parmi les chômeurs, la première classe (tableau 4.8) exclut les seconds. En outre, si le quartier Porte Blanche était souvent lié à celui de la Gare, il n’en est plus rien ici<sup>3</sup>. L’âge ne dépasse pas les 25 ans, les revenus sont inférieurs à 50 000F pour la moitié d’entre eux, et compris entre 50 à 100 000F pour la seconde moitié. Environ 58% des individus de cette classe sont étudiants, et 88,2% sont célibataires, soit plus de la moitié de l’effectif complet.

Moins de 30% des 34 individus formant cette classe habitent près de la gare, en l’occurrence la rue du Marais Kageneck. Ils résident depuis peu dans leur îlot, moins d’un an (pour 43%).

<sup>1</sup> La valeur test tient compte de l’abondance de la modalité dans la classe par rapport au reste de l’échantillon. Le calcul de la valeur test tiendra donc compte de chaque MOD/CLA et CLA/MOD : « *il s’agit d’un critère statistique analogue à une variable normale centrée réduite : les valeurs sont significatives dès qu’elles dépassent 2 en valeur absolue. On peut alors trier ces valeurs tests, et n’imprimer que les plus significatives* » (SPADN, manuel d’utilisation, 1993, p. 11), ce à quoi nous nous appliquons.

<sup>2</sup> Ces classifications ne font pas apparaître obligatoirement les grandes tendances générales mais, au contraire, les différences et écarts de tendances globales en essayant d’y découvrir des inférences. Par exemple, la proximité du centre-ville est appréciée par 81% de l’échantillon : cette variable n’apparaîtra que si une certaine population ne suit pas cette appréciation. Le seuil d’apparition de la modalité est fixé à 2.

<sup>3</sup> En analysant les classes obtenues avec des partitions plus grossières, les modalités “étudiants” et “chômeurs” étaient réunies, de même que les îlots “Porte Blanche” et “Gare”. Toutefois, le but d’une classification n’est pas obligatoirement de différencier les catégories socioprofessionnelles ou les quartiers : certaines idées ou types de relations peuvent se mêler, se ressembler. Néanmoins, il est possible, en regardant la description des axes, qu’un chômeur, disposant d’un faible niveau d’études, n’ait pas les mêmes opinions, relations, demandes qu’un étudiant, ce qui d’ailleurs est confirmé par la partition en sept classes distinctes. La classification, comme dans toute autre analyse de données, sont une « *perte en information afin d’obtenir un gain en signification* » (VOLLE M., 1985, p. 12).

Tableau 4.8. — La classe étudiante (A.C.M. à 81 variables)

V.TEST	PROBA	CLA/	MOD	POURCENTAGES	MOD/CLA	GLOBAL	MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS	
		----				----					
		CLA/				MOD/CLA		CARACTERISTIQUES		DES VARIABLES	
		19.88				CLASSE 1 / 7				ddid 34	
8.16	0.000	78.13	73.53	18.71	18-25 ans	18-25 ans	EI20	âge 6 MOD	EI1	32	
8.04	0.000	50.77	97.06	38.01	pas d'enfant	pas d'enfant	EL20	combien d'enfants 4 MOD	EL1	65	
7.95	0.000	50.00	97.06	38.60	pas d'enfant	pas d'enfant	EM20	enfants à charge 4 MOD	EM1	66	
7.50	0.000	86.96	58.82	13.45	étudiant-appelé cont	étudiant-appelé cont	EQ20	non salarié(e) 5 MOD	EQ3	23	
7.43	0.000	53.57	88.24	32.75	célibataire	célibataire	EK20	situation familiale 4 MOD	EK1	56	
6.28	0.000	43.48	88.24	40.35	sans objet	sans objet	ER20	situation conjoint(e) 3 MOD	ER3	69	
5.85	0.000	56.41	64.71	22.81	< à 50.000	< à 50.000	ES20	revenus 6 MOD	ES1	39	
5.48	0.000	77.78	41.18	10.53	vélo(s)	vélo(s)	ET20	locomotion 6 MOD	ET2	18	
4.40	0.000	76.92	29.41	7.60	Q gare	Q gare	AA20	quartier-rue 13 MOD	AA06	13	
3.88	0.000	57.14	35.29	12.28	< à 1 an	< à 1 an	AG20	temps de résidence 5 MOD	AG1	21	
3.79	0.000	69.23	26.47	7.60	vélo	vélo	FH20	locomotion (relation 2) 5 MOD	FH3	13	
3.65	0.000	27.12	94.12	69.01	locataire	locataire	AI20	locataire/propriétaire 2 MOD	AI1	118	
3.55	0.000	77.78	20.59	5.26	vélo	vélo	FL20	locomotion (relation 3) 6 MOD	FL3	9	
3.27	0.001	70.00	20.59	5.85	vélo	vélo	FQ20	locomotion (relation 4) 6 MOD	FQ3	10	
3.10	0.001	43.33	38.24	17.54	moins de un an	moins de un an	AD20	année d'habitation actuelle 4 MOD	AD1	30	
2.98	0.001	41.94	38.24	18.13	bac + 2	bac + 2	EJ20	niveau études 5 MOD	EJ4	31	
2.89	0.002	42.86	35.29	16.37	19 logements et +	19 logements et +	AC20	nombre de logements 6 MOD	AC5	28	
2.73	0.003	23.13	100.00	85.96	non ou s.o.	non ou s.o.	AR20	accéder propriété 2 MOD	AR2	147	
2.73	0.003	31.75	58.82	36.84	hebdomadaire	hebdomadaire	FD20	fréquence (relation 1) 5 MOD	FD2	63	
2.68	0.004	71.43	14.71	4.09	non, sans objet	non, sans objet	CI20	évolution positive ou négative du centre 4 MOD	CI4	7	
2.59	0.005	43.48	29.41	13.45	de 50.000 à 100.000	de 50.000 à 100.000	ES20	revenus 6 MOD	ES2	23	
2.52	0.006	24.06	94.12	77.78	non - s.o.	non - s.o.	BZ20	fermeture commerces (Q) 2 MOD	BZ2	133	
2.44	0.007	34.09	44.12	25.73	mensuelle	mensuelle	FR20	fréquence (relation 4) 4 MOD	FR2	44	
2.44	0.007	34.09	44.12	25.73	dans un hypermarché	dans un hypermarché	FW20	achat de l'alimentation 5 MOD	FW2	44	
2.40	0.008	50.00	20.59	8.19	bus-tram	bus-tram	FL20	locomotion (relation 3) 6 MOD	FL2	14	
2.39	0.008	29.17	61.76	42.11	non-salarié(e)	non-salarié(e)	EP20	lieu de travail 7 MOD	EP7	72	
2.39	0.008	29.17	61.76	42.11	non salarié(e)	non salarié(e)	EN20	salarié(e) 6 MOD	EN5	72	
2.39	0.008	29.17	61.76	42.11	non salarié(e)	non salarié(e)	EO20	domaine 5 MOD	EO5	72	
2.38	0.009	32.65	47.06	28.65	une fois	une fois	AE20	nombre de déménagement(s) 4 MOD	AE2	49	
2.33	0.010	40.00	29.41	14.62	oui amélioration	oui amélioration	BY20	changements du quartier 5 MOD	BY1	25	
2.18	0.015	29.23	55.88	38.01	mensuelle	mensuelle	FM20	fréquence (relation 3) 5 MOD	FM3	65	
2.17	0.015	50.00	17.65	7.02	bus-tram	bus-tram	FC20	locomotion (relation 1) 5 MOD	FC2	12	
2.14	0.016	42.11	23.53	11.11	palier/étage	palier/étage	BE20	limites voisinage 6 MOD	BE1	19	
2.14	0.016	42.11	23.53	11.11	Stg-centre	Stg-centre	FO20	lieu (relation 4) 7 MOD	FO2	19	
2.12	0.017	29.51	52.94	35.67	nom	nom	BM20	standing du quartier 3 MOD	BM2	61	
2.08	0.019	35.48	32.35	18.13	Ville de Strasbourg	Ville de Strasbourg	FJ20	lieu (relation 3) 7 MOD	FJ3	31	

Au niveau des relations de primauté, quelques-uns se déplacent en vélo (20,6% pour la relation 2, de même pour la relation 3), les autres en bus/tram ou à pied. Le voisinage se limite au palier ou à l'étage. Mis à part les changements positifs observés dans le quartier, ces jeunes ne l'utilisent pas énormément, et certains pratiquent leurs achats dans un hypermarché de la périphérie.

#### 4.2.3.2. La classe des chômeurs

60% des chômeurs de l'échantillon sont réunis dans cette subdivision (tableau 4.9), mais le poids total de la classe reste faible : 15 sur 171 (8,8%). Ils sont généralement d'origine étrangère (hors U.E. à 46,7%) et un tiers possèdent un niveau d'études très faible (certificat d'études).

Les divorcés rejoignent les rangs de personnes en situation précaire, aux revenus inférieurs à 50 000F. Habitants dans des immeubles de quatre étages, la plupart n'ont pas choisi leur logement. En effet, et l'îlot Porte Blanche en porte les stigmates, certains individus ont été placés dans des logements de secours que le service social de la C.U.S. leur proposait. Est-il utile de le préciser, cette population qui s'est détachée par la classification ne fait en aucune manière partie du processus de gentrification ; le libre choix du logement, entre autres, fait partie des quelques conditions *sine qua non* à sa mise en place, condition invalidée ici.

Les autres appartements se situent dans la cité Rotterdam, ensemble H.L.M. des années 1950. Ils vivent dans ces logis depuis un à cinq ans et sont locataires. Leur attitude devant le quartier est indifférente<sup>1</sup>, aucun changement n'est remarqué. Le voisinage se limite comme pour la classe précédente au palier ou à l'étage. Leurs relations se cantonnent à la C.U.S., et ces sujets se déplacent le plus souvent en bus/tram mais ils ne possèdent pas plus de quatre relations en général.

<sup>1</sup> La notion de solidarité quant aux couches défavorisées serait-elle remise en cause ? Nous y reviendrons.

Tableau 4.9. — Les chômeurs (A.C.M. à 81 variables)

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL				
8.77 CLASSE 2 / 7							dd2d	15
5.26	0.000	60.00	60.00	8.77	chômeur-invalide	EQ20 non salarié(e) 5 MOD	EQ2	15
5.08	0.000	35.29	80.00	19.88	neuf à 12 logements	AC20 nombre de logements 6 MOD	AC4	34
4.14	0.000	28.21	73.33	22.81	non	AN20 choix du logement 2 MOD	AN2	39
3.86	0.000	54.55	40.00	6.43	bus-tram	FQ20 locomotion (relation 4) 6 MOD	FQ2	11
3.93	0.000	32.14	60.00	16.37	aucun	ET20 locomotion 6 MOD	ET1	28
3.70	0.000	41.18	46.67	9.94	hors UEE	EH20 nationalité 3 MOD	EH3	17
3.58	0.000	25.64	66.67	22.81	< à 50,000	ES20 revenus 6 MOD	ES1	39
3.41	0.000	42.86	40.00	8.19	bus-tram	FL20 locomotion (relation 3) 6 MOD	FL2	14
3.38	0.000	23.81	66.67	24.56	21 à 40 mn	FK20 temps trajet (relation 3) 5 MOD	FK3	42
3.22	0.001	25.00	60.00	21.05	26-35 ans	EI20 âge 6 MOD	EI2	36
3.13	0.001	45.45	33.33	6.43	CEP	EJ20 niveau études 5 MOD	EJ1	11
3.04	0.001	57.14	26.67	4.09	Q Cité Rotterdam	AA20 quartier-rue 13 MOD	AA11	7
2.84	0.002	18.03	73.33	35.67	4 étages	AB20 nombre d'étages 5 MOD	AB3	61
2.82	0.002	26.92	46.67	15.20	Q Porte Blanche	AA20 quartier-rue 13 MOD	AA04	26
2.76	0.003	12.71	100.00	69.01	locataire	AI20 locataire/propriétaire 2 MOD	AI1	118
2.59	0.005	16.67	73.33	38.60	non	BY20 changements du quartier 5 MOD	BY4	66
2.52	0.006	19.15	60.00	27.49	de un à 5 ans	AD20 année d'habitation actuelle 4 MOD	AD2	47
2.47	0.007	26.09	40.00	13.45	dans la commune de S	AF20 lieu ancienne résidence 5 MOD	AF3	23
2.47	0.007	26.09	40.00	13.45	autres	FZ20 achat d'articles de luxe 5 MOD	FZ5	23
2.43	0.007	22.58	46.67	18.13	oui	BA20 autres choix logement 2 MOD	BA1	31
2.33	0.010	19.51	53.33	23.98	sans objet	BL20 proximité lieu de travail du quartier 3 MOD	BL3	41
2.29	0.011	21.21	46.67	19.30	non - plus de relat	FS20 autres relations 2 MOD	FS2	33
2.29	0.011	15.28	73.33	42.11	non ou s.o.	AT20 quartier plaisant 2 MOD	AT2	72
2.22	0.013	20.59	46.67	19.88	21 à 40 mn	FP20 temps trajet (relation 4) 5 MOD	FP3	34
2.18	0.015	26.32	33.33	11.11	palier/étage	BE20 limites voisinage 6 MOD	BE1	19
2.15	0.016	12.28	93.33	66.67	non ou s.o.	AO20 logement + grand 2 MOD	AO2	114
2.11	0.017	30.77	26.67	7.60	divorcé(e)	EK20 situation familiale 4 MOD	EK4	13
2.09	0.018	15.38	66.67	38.01	mensuelle	FM20 fréquence (relation 3) 5 MOD	FM3	65
2.07	0.019	11.28	100.00	77.78	non ou s.o.	AX20 facilité de déplacement sans voiture 2 MOD	AX2	133
2.07	0.019	11.28	100.00	77.78	non - s.o.	BZ20 fermeture commerces (Q) 2 MOD	BZ2	133

Les conditions de vie, les habitudes relationnelles diffèrent ainsi entre la première et la deuxième classe, dévoilant une coupure que les axes factoriels n'indiquaient pas clairement.

#### 4.2.3.3. Des personnes sans relation

Avec un faible nombre de variables, nous retrouvons dans cette classe (tableau 4.10) les personnes qui n'ont plus de relations de primauté dès la troisième, voire la deuxième : 6 individus sur 17 sont dans ce cas. En regardant la classe d'âge, ce sont les 71 ans et plus qui apparaissent pour 41,2%, représentant 8,7% seulement de l'échantillon total.

Tableau 4.10. — Les relations inexistantes (A.C.M. à 81 variables)

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL				
9.94 CLASSE 3 / 7							dd3d	17
9.70	0.000	94.44	100.00	10.53	pas ou plus de relat	FJ20 lieu (relation 3) 7 MOD	FJ7	18
9.70	0.000	94.44	100.00	10.53	pas ou plus de relat	FL20 locomotion (relation 3) 6 MOD	FL6	18
9.70	0.000	94.44	100.00	10.53	pas de relation	FM20 fréquence (relation 3) 5 MOD	FM5	18
9.70	0.000	94.44	100.00	10.53	pas ou plus de relat	FK20 temps trajet (relation 3) 5 MOD	FK5	18
7.30	0.000	45.95	100.00	21.64	pas ou plus de relat	FO20 lieu (relation 4) 7 MOD	FO7	37
7.30	0.000	45.95	100.00	21.64	pas ou plus de relat	FQ20 locomotion (relation 4) 6 MOD	FQ6	37
7.30	0.000	45.95	100.00	21.64	pas de relation	FR20 fréquence (relation 4) 4 MOD	FR4	37
7.30	0.000	45.95	100.00	21.64	pas ou plus de relat	FP20 temps trajet (relation 4) 5 MOD	FP5	37
4.94	0.000	100.00	35.29	3.51	pas ou plus de relat	FG20 temps trajet (relation 2) 5 MOD	FG5	6
4.94	0.000	100.00	35.29	3.51	pas de relation	FI20 fréquence (relation 2) 5 MOD	FI5	6
4.70	0.000	36.36	70.59	19.30	non - plus de relat	FS20 autres relations 2 MOD	FS2	33
4.56	0.000	100.00	35.29	4.09	pas ou plus de relat	PH20 locomotion (relation 2) 5 MOD	PH6	6
3.70	0.000	46.67	41.18	8.77	71 ans et +	EI20 âge 6 MOD	EI6	15
3.15	0.001	28.13	52.94	18.71	retraité(e)	EQ20 non salarié(e) 5 MOD	EQ1	32
2.61	0.004	28.00	41.18	14.62	oui pr la ville	CW20 installation bénéfique de commerce/service ? 5 MOD	CW1	25
2.36	0.009	25.00	41.18	16.37	aucun	ET20 locomotion 6 MOD	ET1	28
2.24	0.013	16.67	70.59	42.11	non-salarié(e)	EP20 lieu de travail 7 MOD	EP7	72
2.24	0.013	16.67	70.59	42.11	non salarié(e)	EO20 domaine 5 MOD	EO5	72
2.24	0.013	16.67	70.59	42.11	non salarié(e)	EN20 salarié(e) 6 MOD	EN5	72
2.12	0.017	22.58	41.18	18.13	oui	BA20 autres choix logement 2 MOD	BA1	31

Y. GRAFMEYER<sup>1</sup> souligne l'existence d'une coupure entre le troisième et le quatrième âge, le premier étant encore très dynamique. Aucun élément socio-économique n'apparaît, tant au niveau des revenus que du salaire du ménage ou du niveau d'études. Ainsi, seulement la moitié des personnes de la classe est clairement caractérisée, laissant un flou relatif sur les autres enquêtés. Il semble alors difficile de cerner les profils types des individus n'ayant pas ou peu de relations. En revanche, ces personnes souhaiteraient davantage de commerces dans le centre. Il est pensable en fait qu'il s'agisse essentiellement, pour ces personnes âgées à mobilité réduite, de commerces de proximité pour leur faciliter leur chalandise. Se pose alors une question

<sup>1</sup> In ASCHER F. (1995, p. 203).

essentielle afférente à la troisième hypothèse : le **pivot, dorénavant plus ou moins assuré par les centralités, n'est-il souhaité que pour des raisons pratiques (lutte contre la distance) ou pour des raisons sociales (lutte pour une urbanité renforcée) ?** A ce stade de l'analyse, nous ne pouvons encore y répondre.

#### 4.2.3.4. Les nostalgiques de Strasbourg

Cette population a encore des relations, contrairement à celle du quatrième âge : pourtant 30% ont entre 60 et 70 ans, les autres classes d'âge étant en minorité. N'ayant pas habité Strasbourg auparavant mais connaissant la ville, elle a choisi un logement pour se rapprocher d'amis ou de la famille<sup>1</sup>, comme nous pouvons le constater dans le tableau 4.11.

Tableau 4.11. — Les nostalgiques de Strasbourg (A.C.M. à 81 variables)

V.TEST	PROBA	CLA/	MOD/	POURCENTAGES MOD/CLA GLOBAL	MODALITES CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
				16.96	CLASSE 4 / 7		dd4d	29
6.38	0.000	47.06	82.76	29.82	sans objet	AH20 contact ancienne résidence 4 MOD	AH4	51
6.38	0.000	47.06	82.76	29.82	aucune fois	AE20 nombre de déménagement(s) 4 MOD	AE1	51
6.38	0.000	47.06	82.76	29.82	sans objet	AF20 lieu ancienne résidence 5 MOD	AF5	51
6.29	0.000	46.15	82.76	30.41	sans objet	AG20 temps de résidence 5 MOD	AG5	52
5.16	0.000	36.36	82.76	38.60	annuelle	FR20 fréquence (relation 4) 4 MOD	FR3	66
4.16	0.000	33.87	72.41	36.26	annuelle	FM20 fréquence (relation 3) 5 MOD	FM4	62
3.75	0.000	60.00	31.03	8.77	61-70 ans	EI20 âge 6 MOD	EI5	15
3.38	0.000	34.78	55.17	26.90	> à 40 mn	FP20 temps trajet (relation 4) 5 MOD	FP4	46
3.02	0.001	36.11	44.83	21.05	très bonnes	EV20 qualification en général du voisinage 4 MOD	EV1	36
2.55	0.005	42.11	27.59	11.11	oui	AW20 rapprochement famille/amis 2 MOD	AW1	19
2.51	0.006	34.38	37.93	18.71	retraité(e)	EQ20 non salarié(e) 5 MOD	EQ1	32
2.49	0.006	50.00	20.69	7.02	autres	FQ20 locomotion (relation 4) 6 MOD	FQ5	12
2.46	0.007	35.71	34.48	16.37	distance > 100 km	FO20 lieu (relation 4) 7 MOD	FO6	28
2.43	0.008	37.50	31.03	14.04	distance > 100 km	FJ20 lieu (relation 3) 7 MOD	FJ6	24
2.35	0.009	34.48	34.48	16.96	plus à charge	EM20 enfants à charge 4 MOD	EM4	29
2.33	0.010	21.93	86.21	66.67	non ou s.o.	AO20 logement + grand 2 MOD	AO2	114
2.31	0.010	36.00	31.03	14.62	limite(s) touchant c	EF20 délimitations du quartier 5 MOD	EF4	25
2.31	0.010	36.00	31.03	14.62	> à 40 mn	FG20 temps trajet (relation 2) 5 MOD	FG4	25
2.28	0.011	20.77	93.10	76.02	sans objet	BW20 pollution du quartier 3 MOD	BW3	130
2.23	0.013	23.60	72.41	52.05	voiture	FL20 locomotion (relation 3) 6 MOD	FL4	89
2.21	0.014	50.00	17.24	5.85	Q de l'Europe	AA20 quartier-rue 13 MOD	AA12	10
2.17	0.015	20.00	96.55	81.87	non - s.o.	CB20 changement population (Q) 2 MOD	CB2	140
2.11	0.017	30.56	37.93	21.05	> à 40 mn	FK20 temps trajet (relation 3) 5 MOD	FK4	36

Non originaires de Strasbourg — n'ayant pas déménagé avant d'arriver à Strasbourg —, ces personnes retraitées voyagent au-delà d'un rayon de 100 km (37% pour la relation 3 ; 35% pour la relation 4) et 17% de cette classe vivent dans le quartier proche du Parlement européen. Pourtant, ce quartier ne totalise pour cette classe que 5 personnes sur 29 (17,2%) qui s'éparpillent en fait dans tous les quartiers du centre, sans avoir de localisation spécifique.

#### 4.2.3.5. Les relations de proximité

Dans le tableau 4.12, les salariés (95% de la classe) et professions intermédiaires, ayant tous des enfants à charge (72%), sont caractérisés par des relations lointaines qui deviennent sans doute plus difficiles. Cela se justifie surtout par le fait que le conjoint travaille (63% du groupe). Le ménage a en moyenne entre 26 et 35 ans (50% de la classe). Le choix de s'installer dans l'hypercentre, ou à proximité, s'est opéré après deux ou trois déménagements. La rue des Juifs représente 27% de la classe, la délimitation du quartier est englobé dans le centre ou "en croisement"<sup>2</sup> à 95%.

<sup>1</sup> Sachant que la majorité des raisons du choix du domicile a été ôtée de l'analyse.

<sup>2</sup> La délimitation quartier "croisé avec le centre perçu" correspond à un croisement entre les deux entités spatiales.

Tableau 4.12. — Les relations de proximité (A.C.M. à 81 variables)

V.TEST	PROBA	----	POURCENTAGES	----	MODALITES		IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL	CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES		
				12.87	CLASSE 5 / 7		dd5d	22
5.00	0.000	45.16	63.64	18.13	marche à pied	FL20 locomotion (relation 3) 6 MOD	FL1	31
3.99	0.000	21.43	95.45	57.31	salarié(e)	EQ20 non salarié(e) 5 MOD	EQ5	98
3.39	0.000	37.04	45.45	15.79	< à 10 mn	FK20 temps trajet (relation 3) 5 MOD	FK1	27
3.25	0.001	24.24	72.73	38.60	tous à charge	EM20 enfants à charge 4 MOD	EM3	66
3.19	0.001	54.55	27.27	6.43	oui	CE20 embourgeoisement (Q) 2 MOD	CE1	11
3.19	0.001	34.48	45.45	16.96	englobé ds centre-vil	EF20 délimitations du quartier 5 MOD	EF1	29
3.18	0.001	37.50	40.91	14.04	profession interméd	EN20 salarié(e) 6 MOD	EN2	24
3.05	0.001	30.56	50.00	21.05	26-35 ans	EI20 âge 6 MOD	EI2	36
2.97	0.001	34.62	40.91	15.20	de 150.000 à 250.000	ES20 revenus 6 MOD	ES4	26
2.71	0.003	23.33	63.64	35.09	salarié(e)	ER20 situation conjoint(e) 3 MOD	ER1	60
2.64	0.004	33.33	36.36	14.04	voisinage ou quartie	FJ20 lieu (relation 3) 7 MOD	FJ1	24
2.58	0.005	30.00	40.91	17.54	oui les deux	BY20 changements du quartier 5 MOD	BY3	30
2.58	0.005	22.58	63.64	36.26	de 1 à 5 ans	AG20 temps de résidence 5 MOD	AG2	62
2.54	0.006	32.00	36.36	14.62	oui	EA20 services 2 MOD	EA2	25
2.49	0.006	25.58	50.00	25.15	marche à pied	FH20 locomotion (relation 2) 5 MOD	FH1	43
2.44	0.007	30.77	36.36	15.20	Stg-centre	FJ20 lieu (relation 3) 7 MOD	FJ2	26
2.42	0.008	25.00	50.00	25.73	deux à trois fois	AE20 nombre de déménagement(s) 4 MOD	AE3	44
2.42	0.008	37.50	27.27	9.36	Q Cathédrale	AA20 quartier-rue 13 MOD	AA09	16
2.41	0.008	20.83	68.18	42.11	sans objet	DT20 Kléber-Cathédrale 4 MOD	DT1	72
2.40	0.008	28.13	40.91	18.71	croisé du centre-vil	EF20 délimitations du quartier 5 MOD	EF5	32
2.39	0.009	17.24	90.91	67.84	voisinage-quartier	FV20 achat des journaux 5 MOD	FV1	116
2.34	0.010	24.44	50.00	26.32	oui ac utilité	AK20 cour 2 MOD	AK2	45
2.30	0.011	31.82	31.82	12.87	voisinage-quartier	PX20 achat de vêtements 5 MOD	PX1	22
2.19	0.014	30.43	31.82	13.45	hebdomadaire	FM20 fréquence (relation 3) 5 MOD	FM2	23
2.16	0.015	24.39	45.45	23.98	dans le centre de St	AF20 lieu ancienne résidence 5 MOD	AF2	41
2.12	0.017	44.44	18.18	5.26	sans lieu fixe	EP20 lieu de travail 7 MOD	EP6	9

La troisième relation témoigne d'une relation de primauté proximale puisque les personnes s'y déplacent à pied (dans 63% des cas) et fréquemment, en moyenne une fois par semaine.

#### 4.2.3.6. La classe des retraités

Avec 70% de l'effectif de la classe (17 individus), les retraités constituent une sur-représentation (tableau 4.13). Propriétaires, habitant les quartiers de la Neustadt (quartier des XV, île Ste-Hélène), la quasi-totalité vivent aisément avec plus de 400 000F par an. Leur niveau d'études est élevé. Ayant encore des relations mais avec une fréquence faible (annuelle), ils se plaignent de leur quartier du fait de la pollution.

Tableau 4.13. — La classe des retraités (A.C.M. à 81 variables)

V.TEST	PROBA	----	POURCENTAGES	----	MODALITES		IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL	CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES		
				9.94	CLASSE 6 / 7		dd6d	17
5.34	0.000	40.63	76.47	18.71	un à 3 logements	AC20 nombre de logements 6 MOD	AC1	32
5.11	0.000	47.83	64.71	13.45	un à 2 étages	AB20 nombre d'étages 5 MOD	AB1	23
4.79	0.000	37.50	70.59	18.71	retraité(e)	EQ20 non salarié(e) 5 MOD	EQ1	32
4.55	0.000	30.95	76.47	24.56	non salarié(e)	ER20 situation conjoint(e) 3 MOD	ER2	42
4.08	0.000	32.35	64.71	19.88	bonne, suffisante	BN20 animation du quartier 3 MOD	BN1	34
3.95	0.000	34.48	58.82	16.96	plus à charge	EM20 enfants à charge 4 MOD	EM4	29
3.83	0.000	24.53	76.47	30.99	propriétaire	AI20 locataire/propriétaire 2 MOD	AI2	53
3.70	0.000	46.67	41.18	8.77	Q des XV	AA20 quartier-rue 13 MOD	AA03	15
3.70	0.000	40.00	47.06	11.70	Q voisin	FW20 achat de l'alimentation 5 MOD	FW4	20
3.70	0.000	31.25	58.82	18.71	trois enfants et +	EL20 nombre d'enfants 4 MOD	EL4	32
3.70	0.000	28.21	64.71	22.81	> à 15 ans	AD20 année d'habitation actuelle 4 MOD	AD4	39
3.21	0.001	36.84	41.18	11.11	> à 400.000	ES20 revenus 6 MOD	ES6	19
2.93	0.002	45.45	29.41	6.43	endroit nécessitant	FU20 achat du pain 5 MOD	FU4	11
2.93	0.002	45.45	29.41	6.43	Q Ile Ste-Hélène	AA20 quartier-rue 13 MOD	AA08	11
2.80	0.003	30.43	41.18	13.45	oui	BW20 pollution du quartier 3 MOD	BW1	23
2.78	0.003	41.67	29.41	7.02	autres	ET20 locomotion 6 MOD	ET6	12
2.74	0.003	75.00	17.65	2.34	endroit nécessitant	FV20 achat des journaux 5 MOD	FV4	4
2.61	0.005	17.33	76.47	43.86	bac + 3 et +	EJ20 niveau études 5 MOD	EJ5	75
2.58	0.005	15.31	88.24	57.31	marié ou concubin(e)	EK20 situation familiale 4 MOD	EK2	98
2.50	0.006	21.95	52.94	23.98	dans le centre de St	AF20 lieu ancienne résidence 5 MOD	AF2	41
2.38	0.009	33.33	29.41	8.77	71 ans et +	EI20 âge 6 MOD	EI6	15
2.36	0.009	25.00	41.18	16.37	CUS ou distance ≤ 20	FO20 lieu (relation 4) 7 MOD	FO4	28
2.28	0.011	24.14	41.18	16.96	annuelle	FI20 fréquence (relation 2) 5 MOD	FI4	29
2.24	0.013	16.67	70.59	42.11	non salarié(e)	EN20 salarié(e) 6 MOD	EN5	72
2.24	0.013	16.67	70.59	42.11	non-salarié(e)	EP20 lieu de travail 7 MOD	EP7	72
2.24	0.013	16.67	70.59	42.11	non salarié(e)	EO20 domaine 5 MOD	EO5	72
2.18	0.015	36.36	23.53	6.43	dégradation	CL20 circulation auto du centre 3 MOD	CL3	11
2.11	0.018	25.00	35.29	14.04	annuelle	FD20 fréquence (relation 1) 5 MOD	FD4	24

De plus, ils n'utilisent guère le quartier pour les achats courants, préférant se déplacer en voiture. Peut-être que la chalandise offerte est limitée puisqu'ils habitent des quartiers essentiellement résidentiels, situés dans le péricentre. Ils y habitent depuis longtemps, leurs enfants (60% de la classe en ont 3 et plus) ne sont plus à charge. Ces personnes font partie de l'archéobourgeoisie qui n'aurait jamais réellement quitté le grand centre de Strasbourg, comme en témoigne le lieu de l'ancien domicile. Entre les années 1900 et 1940, les cadres supérieurs, professions libérales ou employeurs délaissent l'hypercentre pour s'installer dans les villas, profitant d'un nouveau confort résidentiel.

#### 4.2.3.7. Les cadres supérieurs

97% de salariés dont 62% de cadres supérieurs, habitent à 64% à l'Esplanade ou dans le quartier des Musiciens, en-dehors du centre qu'ils ont défini, quartier très agréable à leur goût (tableau 4.14). Agés de 36 à 45 ans, ils ont déménagé souvent (4 à 8 fois) et n'habitent pas depuis très longtemps leur habitation (6 à 15 ans) ; la mobilité résidentielle les caractérise. Ayant un ou plusieurs enfants, à charge, ils se déplacent aisément en voiture, ont de nombreuses relations, qui se situent aussi bien dans le centre qu'à une distance moyenne (entre 20 et 100 km du domicile) ou lointaine.

Tableau 4.14. — Une majorité de cadres supérieurs (A.C.M. de 81 variables)

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES		MODALITES	MODALITES		IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL	CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES		
				21.64	CLASSE 7 / 7		dd7d	37
6.61	0.000	40.45	97.30	52.05	voiture	FL20 locomotion (relation 3) 6 MOD	FL4	89
5.95	0.000	36.73	97.30	57.31	salarié(e)	EQ20 non salarié(e) 5 MOD	EQ5	98
5.78	0.000	42.11	86.49	44.44	voiture	FH20 locomotion (relation 2) 5 MOD	FH4	76
5.57	0.000	46.67	75.68	35.09	salarié(e)	ER20 situation conjoint(e) 3 MOD	ER1	60
5.46	0.000	47.37	72.97	33.33	oui	AO20 logement + grand 2 MOD	AO1	57
5.12	0.000	39.24	83.78	46.20	en-dehors ctre-ville	EF20 délimitations du quartier 5 MOD	EF3	79
4.87	0.000	34.34	91.89	57.89	oui	AT20 quartier plaisant 2 MOD	AT1	99
4.80	0.000	31.58	97.30	66.67	oui	HA20 tranquillité du quartier 3 MOD	HA1	114
4.49	0.000	45.10	62.16	29.82	cadre sup - professi	EN20 salarié(e) 6 MOD	EN1	51
4.25	0.000	60.87	37.84	13.45	Esplanade	AA20 quartier-rue 13 MOD	AA01	23
4.25	0.000	60.87	37.84	13.45	services privés	EO20 domaine 5 MOD	EO1	23
4.24	0.000	39.39	70.27	38.60	tous à charge	EM20 enfants à charge 4 MOD	EM3	66
4.16	0.000	46.51	54.05	25.15	36-45 ans	EI20 âge 6 MOD	EI3	43
4.07	0.000	34.48	81.08	50.88	voiture	FQ20 locomotion (relation 4) 6 MOD	FQ4	87
3.95	0.000	71.43	27.03	8.19	Q des Musiciens	AA20 quartier-rue 13 MOD	AA02	14
3.90	0.000	37.14	70.27	40.94	oui	BL20 proximité lieu de travail du quartier 3 MOD	BL1	70
3.78	0.000	56.52	35.14	13.45	sept étages et +	AB20 nombre d'étages 5 MOD	AB5	23
3.63	0.000	51.85	37.84	15.79	quatre à 8 fois	AE20 nombre de déménagement(s) 4 MOD	AE4	27
3.45	0.000	27.27	97.30	77.19	oui	AN20 choix du logement 2 MOD	AN1	132
3.34	0.000	44.44	43.24	21.05	> à 40 mn	FK20 temps trajet (relation 3) 5 MOD	FK4	36
3.23	0.001	46.67	37.84	17.54	de 6 à 15 ans	AG20 temps de résidence 5 MOD	AG3	30
3.22	0.001	34.78	64.86	40.35	voiture	FC20 locomotion (relation 1) 5 MOD	FC4	69
3.21	0.001	30.61	81.08	57.31	marié ou concubin(e)	EK20 situation familiale 4 MOD	EK2	98
3.13	0.001	26.47	97.30	79.53	non	BU20 manque d'espaces verts du quartier 3 MOD	BU2	136
2.96	0.002	30.21	78.38	56.14	non	AM20 réhabilitation 2 MOD	AM2	96
2.81	0.002	40.54	40.54	21.64	de 250.000 à 400.000	ES20 revenus 6 MOD	ES5	37
2.70	0.003	33.87	56.76	36.26	annuelle	FM20 fréquence (relation 3) 5 MOD	FM4	62
2.66	0.004	36.96	45.95	26.90	> à 40 mn	FP20 temps trajet (relation 4) 5 MOD	FP4	46
2.63	0.004	47.62	27.03	12.28	deux voitures	ET20 locomotion 6 MOD	ET5	21
2.61	0.005	25.93	94.59	78.95	non	BT20 exiguité des rues du quartier 3 MOD	BT2	135
2.60	0.005	50.00	24.32	10.53	20 km < distance < 1	FJ20 lieu (relation 3) 7 MOD	FJ5	18
2.60	0.005	50.00	24.32	10.53	ds ville de Strasbou	EP20 lieu de travail 7 MOD	EP3	18
2.35	0.009	31.82	56.76	38.60	annuelle	FR20 fréquence (relation 4) 4 MOD	FR3	66
2.35	0.009	25.36	94.59	80.70	oui	FS20 autres relations 2 MOD	FS1	138
2.31	0.010	38.24	35.14	19.88	un enfant	EL20 combien d'enfants 4 MOD	EL2	34
2.23	0.013	47.06	21.62	9.94	treize à 18 logement	AC20 nombre de logements 6 MOD	AC5	17
2.20	0.014	41.67	27.03	14.04	distance > 100 km	FJ20 lieu (relation 3) 7 MOD	FJ6	24
2.19	0.014	32.73	48.65	32.16	6 à 15 ans	AD20 année d'habitation actuelle 4 MOD	AD3	55

Ces personnes ont opté pour une habitation centrale ou péri-centrale (comme l'Esplanade ou le quartier des Musiciens) sans subir les inconvénients de l'hypercentre, c'est-à-dire, en suivant leur raisonnement, les problèmes de stationnement, d'insécurité ou le manque d'espaces verts. Cependant ils prennent pleinement part au phénomène de gentrification dans le sens où, dans les années 1970-1980, d'autres ménages de cadres supérieurs avaient choisi de s'installer dans des zones périurbaines. Dans notre cas, cette classe représente 21,6% de l'échantillon, la plus forte proportion.

#### 4.2.4. Une restructuration nécessaire

En apportant de nouvelles informations, la classification reste un des meilleurs moyens d'appréhender en profondeur l'échantillon une fois qu'il a été cerné par le tri à plat statistique.

En s'appuyant sur les premiers résultats de cette typologie<sup>1</sup>, **des profils précis émergent, relatifs aux les étudiants et aux chômeurs par exemple. D'autres types se dégagent mais plus vaguement comme les relations de proximité.** Cependant, le pourcentage de variance n'atteignait que 21,3%, chiffre largement insuffisant quoique déjà supérieur à la première analyse générale où toutes les variables étaient prises en compte. Deux remarques découlent de ces étapes :

- malgré le tri opéré à partir de la première A.C.M., les variables restantes demeurent nombreuses, parfois redondantes. De l'information se perd. D'autres analyses vont être entreprises, davantage appuyées sur les hypothèses ;
- ainsi, les variables seront choisies d'un côté par thème, de l'autre par le degré d'explication. Pour cela, nous distinguerons deux catégories de variables : actives et illustratives<sup>2</sup>.

Pour la première catégorie, dans les prochaines analyses, nous sélectionnerons soit les variables de localisation, soit les variables de renseignements personnels. Les choix sont indiqués dans ce tableau.

Tableau 4.15. - Variables choisies pour les A.C.M. à procédure thématique

Variables de Localisation	Variables de Situation Sociale
îlot de référence (lieu d'habitation)	nationalité
nombre de logements dans l'immeuble	âge
année d'habitation du logement actuel	catégorie socioprofessionnelle, lieu de travail
locataire ou propriétaire	niveau d'études
possession d'un garage	nombre d'enfants et nombre d'enfants à charge
	situation familiale
	revenus annuels du ménage
	moyen(s) de locomotion du ménage

En effet, elles se retrouvaient toujours en tête de l'explication des classes avec les meilleures valeurs tests. Le choix des variables s'est opéré par essais successifs pour chaque thématique. Précisément, Y. GRAFMEYER souligne que les thèmes de l'habitat et des CSP témoignent de l'importance dans la qualification des structures de « *sociabilité* »<sup>3</sup>, ces conclusions provenant d'études monographiques. Le terme de sociabilité pourrait remplacer la combinaison de relations interpersonnelles. A. FREMONT (1984, dir., p. 123) indique également que « *Des catégories socioprofessionnelles peuvent être particulièrement significatives de telle ou telle structure sociale [comme] l'inégale présence des catégories sociales qualifiées de supérieures : professions libérales, patrons... dont le regroupement spatial qualifie socialement un quartier*

<sup>1</sup> La toute première A.C.M. n'a pas été relatée car la variance était à un faible niveau tandis que le nombre de variables entraînait une certaine redondance.

<sup>2</sup> On projette « *sur les axes des profils de ligne ou de colonne qui n'interviennent pas dans le calcul des axes. [...] Une colonne supplémentaire est reliée aux lignes actives par la formule du barycentre.* » ESCOFIER B., PAGES J. (1990, p. 41).

<sup>3</sup> « *Le mode d'habitat peut être considéré comme un indicateur pertinent des trajectoires de sociabilité, et aussi de la manière dont elles se distribuent dans les espaces urbains.* » GRAFMEYER Y., In ASCHER F. (1995, p. 205). Le terme de sociabilité désigne l'ensemble « *des relations effectivement entretenues par une personne avec d'autres personnes.* » (p. 190). L'auteur en distingue trois catégories : la « *sociabilité formelle* », celle qui se déploie dans le cadre d'associations notamment ; les liens « *informels* » qui peuvent être d'intensité variable (liens forts ou faibles) mais qui impliquent dans tous les cas un minimum de stabilité, de régularité et de durée dans les échanges interpersonnels ; l'ordre des interactions ou des « *contacts* » qui peut au contraire demeurer à l'état superficiel ou éphémère. Les relations de primauté correspondraient alors aux échanges informels et les relations de proximité aux contacts.



---

*urbain déterminé.* » Cette observation témoigne de l'importance encore accordée, à juste titre le plus souvent, aux aires homogènes se dégageant essentiellement selon les revenus.

L'idéal, pour ne perdre aucune information, sera de séparer ces deux groupes pour les inclure dans des A.C.M. indépendantes avec une thématique illustrative particulière. Par exemple, en voulant étudier plus précisément la demande centrale, la première A.C.M. sera composée de variables actives de localisation et les variables se rapportant à cette demande deviendront variables illustratives. Les variables actives changeront dans la seconde A.C.M. : nous prendrons les renseignements personnels comme révélateurs sociaux.

Les analyses seront ainsi plus ciblées pour répondre à nos interrogations. L. LEBART justifie cette méthode d'exploration<sup>1</sup> : « *Dans un questionnaire, les caractères actifs sont en général ceux qui décrivent plus ou moins objectivement un individu (profession, âge, sexe...), les caractères passifs correspondent aux questions constituant le sujet même de l'enquête ("Avez-vous regardé tel film ?") que l'on veut relier aux questions du premier groupe mais pas nécessairement entre elles.* » Ceci permet de mettre à jour des liens qui n'apparaîtraient pas forcément entre variables étudiées (dans un tableau de correspondances) et les variables descriptives. Nous ne présenterons plus, dans le cas présent, la description des axes factoriels, n'apportant pas plus d'information que les classes elles-mêmes ; nous ne retiendrons des analyses que ce qui est lié directement à la problématique. Tous les thèmes seront (re)visités : les pratiques relationnelles, la demande centrale, l'utilisation du quartier et du centre-ville, ses caractéristiques.

---

<sup>1</sup> LEBART L., *In* BOUROCHE J.-M., SAPORTA G. (1980, p. 104).

### CHAPITRE 4.3.

#### *DES ANALYSES THEMATIQUEMENT ORIENTEES*

Les premières A.C.M. ont permis de défricher le terrain et de vérifier certaines hypothèses. Toutefois, en modifiant l'approche générale du questionnaire par une sélection rigoureuse et un contexte thématique précis — la recherche d'une urbanité au travers des pratiques relationnelles et la demande de nouvelles centralités —, il est possible d'aller encore plus loin dans l'analyse. Cela impose un choix dans la gamme des **variables actives** partagée en deux ensembles : les variables de localisation et celles de situation sociale<sup>1</sup>.

En revanche, les **variables illustratives**<sup>2</sup> ne rentrant pas dans le calcul des valeurs propres de ces deux A.C.M., nous avons fait appel au tri à plat, ainsi qu'à une logique thématique, afin de sélectionner les variables liées au contexte de l'étude. En effet, certains caractères sont d'ordre général et ne coïncident pas en tant que tels à la problématique. Eu égard aux hypothèses posées, le choix s'est porté sur trois catégories d'informations, rassemblées en 103 variables illustratives :

- la demande citadine avec 36 variables caractérisées par 139 modalités ;
- le quartier et son utilisation par rapport aux activités finales<sup>3</sup> (42 variables et 81 modalités) ;
- les relations interpersonnelles, soit 25 variables et 115 modalités.

La structuration factorielle mise en place, les matrices fixées, nous traitons les futures A.C.M. par thématique, en nous attardant surtout sur les classifications associées. Il sera toujours possible, pour un complément d'information, de se référer aux tris croisés, notamment au tableau de BURT<sup>4</sup>. Nous ne l'avons pas encore utilisé car il contient des renseignements bruts,

---

<sup>1</sup> Comme dans la partie précédente — premiers résultats de l'enquête —, les éditions (notamment des dendogrammes, graphiques, valeurs propres...) non présentes directement se trouvent en annexe 4.5.

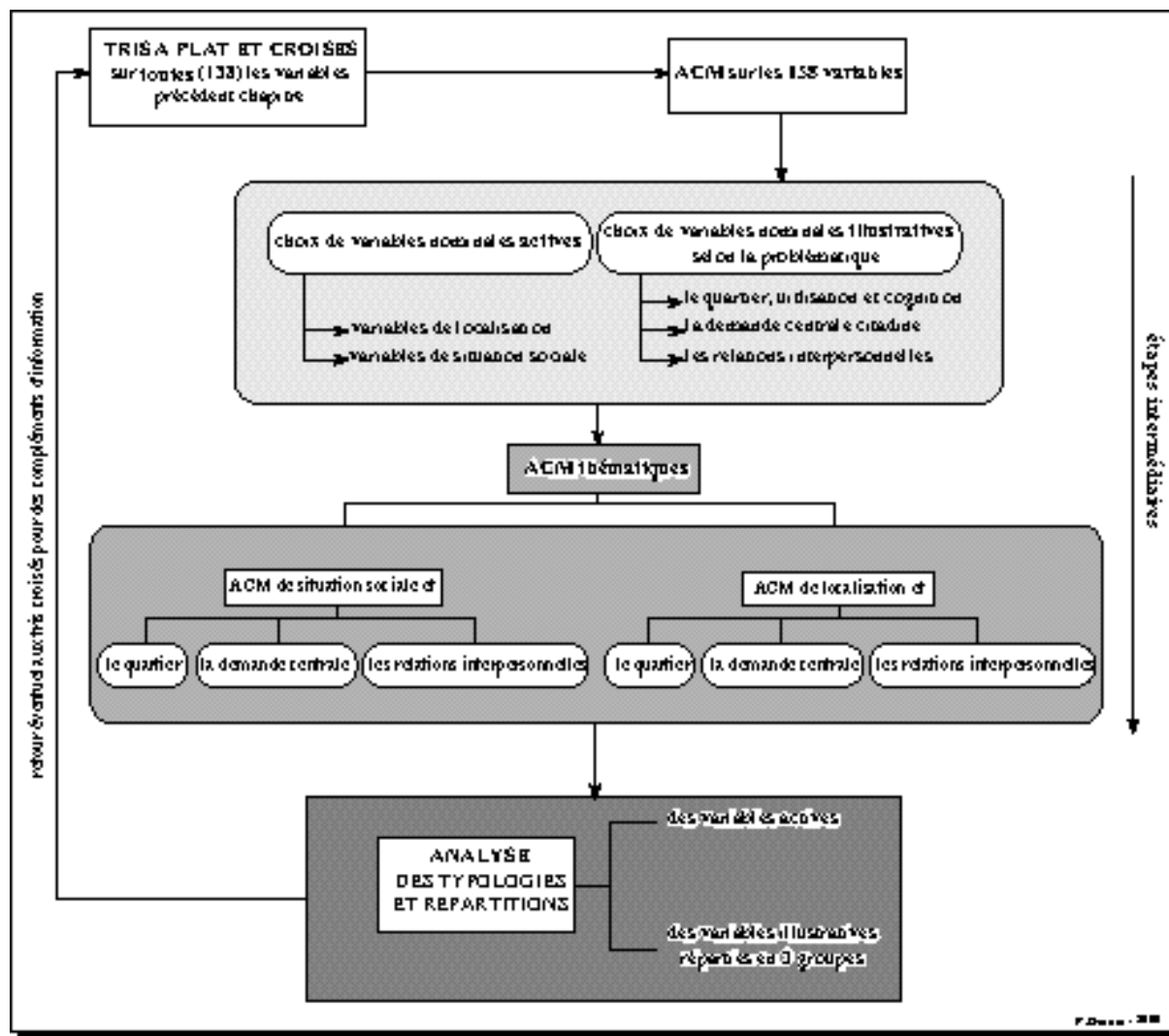
<sup>2</sup> Les variables illustratives sont projetées sur les typologies induites par les éléments actifs. Les variables illustratives n'interviennent donc pas dans le calcul des facteurs, et *a fortiori*, dans la constitution des classes.

<sup>3</sup> Nous n'avons pas l'intention ni la prétention de pratiquer une étude du comportement du consommateur. Cependant, du fait notamment de la deuxième hypothèse — la cohésion sociale intra-urbaine centrale est assurée essentiellement par et pour les relations de services et de commerces dans le contexte d'une zone de référence à dominante bourgeoise —, nous tenons à lier ces pratiques aux entités spatiales que sont le quartier et le voisinage, bien que les résultats peuvent être tout à fait opposés.

<sup>4</sup> Non édité en annexe car trop volumineux et malaisé d'utilisation. Le tableau de BURT rassemble les fréquences des modalités associées aux croisements des modalités 2 à 2, c'est-à-dire un tableau de [595 lignes] x [595 colonnes], en fréquences absolues. Le tableau des fréquences relatives, appelé profils horizontaux, ne sera pas utilisé.

liés à l'organisation du questionnaire et non aux hypothèses de travail. La classification pallie ce problème en donnant des groupes plus ou moins homogènes où les variables illustratives ne changent en rien la configuration du dendrogramme. Ces subdivisions ne servent qu'à rattacher un thème<sup>1</sup> particulier (illustratif) à une classe bien définie (variables actives). La figure 4.10 illustre ce cheminement méthodologique.

Figure 4.10. - Cheminement des étapes des A.C.M. thématiques et leur typologie



Les variables explicatives actives permettent de comprendre *la ou les logiques d'organisation* de la gentrification et du confort discret, tant par le côté résidentiel (au niveau de l'îlot grâce à l'échantillon recueilli) que par les individus et leur situation sociale. La variance expliquée, au bout du septième axe, atteint 51,66% pour les variables de localisation, et 44,77% pour les renseignements personnels, augmentant sensiblement, dans les deux cas, le pouvoir explicatif<sup>2</sup> de l'analyse. Cet écart résulte essentiellement du nombre de variables de chaque subdivision, celle des renseignements personnels étant plus complète et donc plus détaillée. Or, plus les

<sup>1</sup> Tout en sachant que les variables illustratives restent interdépendantes. Aussi choisirons-nous des variables bien précises formant une thématique donnée.

<sup>2</sup> 21,28% dans l'A.C.M. globale précédente, cf. supra §4.2.2.

variables actives sont nombreuses, même dans un thème précis, plus ces variables sont hétérogènes entre elles, plus la variance risque d'être faible.

Ces deux axes d'étude — résidentiel et socio-économique — se complètent dans l'explication de la structuration des individus. Dans un souci de complémentarité, deux autres A.C.M.<sup>1</sup> ont été effectuées, l'une avec les critères de localisation comme variables illustratives et les renseignements personnels en tant que variables actives, l'autre avec la démarche inverse. Les résultats, mitigés, ne donnent pas de réelle préférence d'utilisation des groupes car le degré d'explication est sensiblement identique.

Cette répartition prouve que les pouvoirs explicatifs de ces deux familles sont équivalents d'un point de vue descriptif : la comparaison semble alors opportune pour dégager leurs interdépendances. A cette fin, une autre A.C.M. a été testée, avec toutes les variables des deux groupes réunies en variables actives<sup>2</sup> (12 au total). La variance cumulée baisse à 37,5%. La partition en neuf classes paraît la meilleure (tableau 4.16).

Tableau 4.16. — A.C.M. et classification en 9 classes ; caractérisation

Nombre d'individus	Variables actives		Variables illustratives		
	Caractéristiques sociales	Caractéristiques spatiales	Quartier, utilisation	Relations	Demande citadine
24	étudiants, locataires	quartier de la gare et Petite France	non utilisation du quartier		pas de désir spécifique
15	chômeurs, nationalité hors U.E., 26-35 ans	Porte Blanche		relation dans Strasbourg en bus/tram	pas de demande spéciale
15	retraités de 61-70 ans, 100 à 150 000F	plus de 15 ans dans leur logement, quartier Européen	très bonnes relations voisinage	beaucoup de relations extérieures mais fréquence faible	
17	retraités de plus de 70 ans, plus de 400 000F, propriétaires	Ile Ste-Hélène		plus de relations dès la troisième	
35	cadres supérieurs 36-45 ans, 250 à 400 000F, mariés	quartier Europe	quartier très peu utilisé,	relations lointaines	amélioration du centre mais trop impersonnel
12	cadres supérieurs de 46-60 ans, >400 000F	quartier Cathédrale (un quart seulement), remarquent un embourgeoisement	très bon voisinage	relations plutôt limitées sur l'agglomération	demande de commerces dans le centre
8	ouvriers, 50 à 100 000F, 26-35 ans	centre perçu inférieur à l'ellipse	pas de voisinage		demande pour moins de commerces
27	employés ou prof. intermédiaires, 50- 100000F, 26-45 ans, locataires	quartier Musiciens ou Ellipse		relations fréquentes dans Strasbourg et CUS	pas besoin de prestige
18	professions intermédiaires, 150 à 250 000F	Esplanade		relations dans quartier ou relativement lointaines	demande plus de loisirs/culture pour attirer du monde

Les activités professionnelles sont les caractéristiques dominantes des îlots dans l'explication des classes. Nous y retrouvons certains groupes que nous mentionnons très brièvement, sachant que cela pourra servir dans l'explication des prochaines A.C.M. Ces données actives restent toutefois trop nombreuses et imprécises pour les conserver<sup>3</sup> et les utiliser dans la structuration

<sup>1</sup> Elles ne figurent pas dans le schéma des étapes des A.C.M. thématiques car elles n'ont fait que confirmer la validité de la démarche entreprise par la suite. Les éditions ne se trouvent pas en annexe non plus.

<sup>2</sup> Cette A.C.M. ne figure pas en annexe car elle n'a servi que de test. Cependant certains résultats méritaient de figurer dans le commentaire.

<sup>3</sup> Les modalités décrites dans le tableau 4.16 le sont sans pourcentage, très variable selon les classes et n'expriment pas ainsi une grande homogénéité.

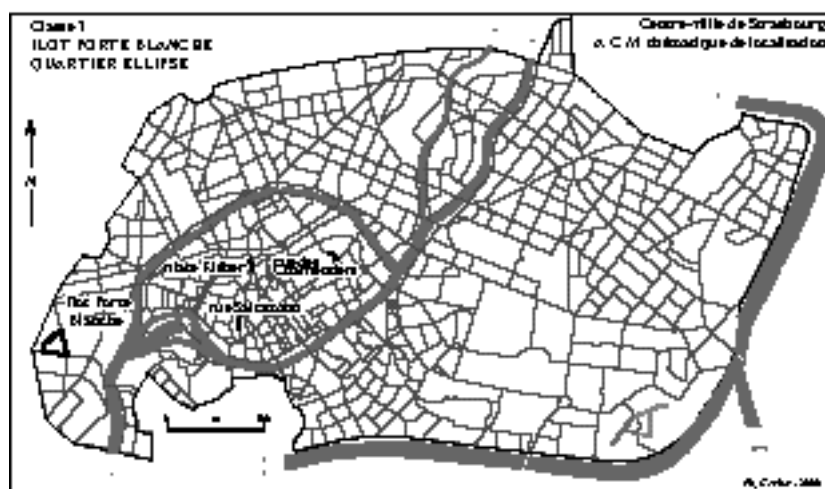
des classes d'A.C.M. thématiques. Les variables actives, avec 73 modalités, concentrent toutes les valeurs tests pertinentes. Les variables illustratives sont reléguées loin derrière, prouvant que la combinaison des deux familles de variables actives (localisation et situation sociale) n'est pas adaptée.

**Les A.C.M. "uni-thématiques" paraissent plus appropriées.** Ainsi, en séparant l'analyse des deux groupes (spatial / social), nous vérifions lequel possède le meilleur pouvoir explicatif et représentatif par rapport à notre problématique. En analysant les diverses classifications, nous parvenons à saisir les attentes et les aspirations des occupants des quartiers du centre, tout en connaissant l'utilisation de chaque entité territoriale.

### 4.3.1. Des critères de localisation révélateurs

Comme annoncé, les sept premiers axes concentrent 51,66% de variance. Après vérification et consultation du dendrogramme, des effectifs et du pouvoir de comparaison avec les A.C.M. précédentes, la répartition des classes s'opère en sept groupes distincts. Nous présentons les résultats des différentes classifications thématiques l'une à la suite de l'autre, de manière à simplifier la présentation des subdivisions.

#### 4.3.1.1. Les îlots Porte Blanche et Ellipse



Représentant plus de 67% de la classe, l'îlot Porte Blanche domine nettement (seulement 10,7% pour le quartier ellipse). Les immeubles contiennent 6 à 8 logements, les personnes y résident depuis moins d'un an ; elles sont à 92% locataires. Nous pouvons observer son évolution plus en détail dans le tableau 4.3.17.A suivant.

Tableau 4.17.A. — Classe 1 — Variables actives, utilisation du quartier — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES		MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS	
		CLA/MOD	MOD/CLA					GLOBAL
			16.37	CLASSE 1 / 7		ddld	28	
7.17	0.000	73.08	67.86	15.20	Q Porte Blanche	AA20 quartier-rue 13 MOD	AA04	26
5.90	0.000	60.71	60.71	16.37	six à 8 logements	AC20 nombre de logements 6 MOD	AC3	28
4.69	0.000	50.00	53.57	17.54	moins de un an	AD20 année d'habitation actuelle 4 MOD	AD1	30
3.68	0.000	25.25	89.29	57.89	non	AL20 garage 2 MOD	AL2	99
2.99	0.001	22.03	92.86	69.01	locataire	AI20 locataire/propriétaire 2 MOD	AI1	118
2.23	0.013	29.27	42.86	23.98	sans objet	BL20 proximité lieu de travail du quartier 3 MOD	BL3	41
2.04	0.021	20.16	89.29	72.51	sans objet	BN20 animation du quartier 3 MOD	BN3	124
1.97	0.024	31.03	32.14	16.96	non	HA20 tranquillité du quartier 3 MOD	HA2	29
1.97	0.024	24.24	57.14	38.60	non	BY20 changements du quartier 5 MOD	BY4	66
1.96	0.025	19.55	92.86	77.78	non - s.o.	BZ20 fermeture commerces (Q) 2 MOD	BZ2	133
1.89	0.029	26.67	42.86	26.32	sans objet	CH20 perte habitants du centre 4 MOD	CH3	45
1.79	0.037	30.77	28.57	15.20	oui	BP20 insalubrité du quartier 3 MOD	BP1	26
1.74	0.041	44.44	14.29	5.26	endroit nécessitant	FZ20 achat d'articles de luxe 5 MOD	FZ4	9
1.74	0.041	38.46	17.86	7.60	voisinage-quartier	FY20 achat d'articles de sports/loisirs 5 MOD	FY1	13
1.61	0.054	19.23	89.29	76.02	sans objet	BW20 pollution du quartier 3 MOD	BW3	130
1.59	0.056	50.00	10.71	3.51	Q ellipse	AA20 quartier-rue 13 MOD	AA13	6
1.59	0.056	50.00	10.71	3.51	Stg-centre	FV20 achat des journaux 5 MOD	FV2	6
1.55	0.060	40.00	14.29	5.85	Stg-centre	GB20 achat de pharmacie 5 MOD	GB2	10
1.53	0.063	25.00	39.29	25.73	dans un hypermarché	FW20 achat de l'alimentation 5 MOD	FW2	44
1.50	0.066	22.95	50.00	35.67	non	BM20 standing du quartier 3 MOD	BM2	61
1.48	0.070	27.59	28.57	16.96	englobé ds centre-vi	EF20 délimitations du quartier 5 MOD	EF1	29
1.41	0.080	23.53	42.86	29.82	sans objet	BJ20 proximité loisirs-culture du quartier 3 MOD	BJ2	51

Aucune remarque positive sur l'évolution du centre ou du quartier ne ressort directement des variables. Par contre, les inconvénients s'affichent, que ce soit par rapport à l'insalubrité du quartier, le manque d'espaces verts ou de jeux. Bien que les pourcentages ne soient pas très élevés, habiter peu de temps dans un quartier donne une perception particulière de l'environnement proche au niveau des changements qu'il a pu subir : il est sans doute plus facile de retenir les faiblesses du quartier que ses avantages.

La plupart des achats s'effectuent dans le centre ou le quartier (en sachant que 30% du groupe ont englobé la limite du quartier dans celle du centre-ville) ; toutefois, 40% de la classe achètent son alimentation dans un hypermarché de la périphérie. Au niveau de la demande citadine (tableau 4.17.B), une très nette différence se dessine entre les commerces d'un côté et les activités culturelles de l'autre. Pour les premiers, la population des quartiers Porte Blanche ou Ellipse en souhaiterait davantage : cela pourrait rapporter une plus grande animation, faire "(re)vivre le centre-ville".

Tableau 4.17.B. — Classe 1 — Demande citadine — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES		MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS	
		CLA/MOD	MOD/CLA					GLOBAL
2.22	0.013	38.89	25.00	10.53	oui pr le centre	CW20 installation bénéfique de commerce/service ? 5 MOD	CW2	18
2.19	0.014	75.00	10.71	2.34	autres	DA20 bureaux/services 4 MOD	DA4	4
2.18	0.014	57.14	14.29	4.09	non, sans objet	CI20 évolution positive ou négative du centre 4 MOD	CI4	7
1.89	0.029	26.67	42.86	26.32	sans objet	CH20 perte habitants du centre 4 MOD	CH3	45
1.38	0.084	36.36	14.29	6.43	fait (re)vivre le ce	CX20 pourquoi oui commerce/service ? 6 MOD	CX3	11
1.22	0.111	33.33	14.29	7.02	animation-fréquentat	CQ20 animation du centre 4 MOD	CQ4	12
1.21	0.114	22.92	39.29	28.07	il y en a déjà suffi	DD20 pourquoi non loisirs/culture ? 4 MOD	DD2	48
1.10	0.136	18.06	92.86	84.21	sans objet	CS20 commerces du centre 4 MOD	CS1	144
1.05	0.148	27.78	17.86	10.53	oui	DK20 animation-cadre vie (prestige) 2 MOD	DK2	18
1.01	0.156	20.97	46.43	36.26	amélioration	CM20 transports en commun du centre 3 MOD	CM2	62
1.00	0.158	18.32	85.71	76.61	sans objet	DE20 types de structures culturelles 5 MOD	DE1	131
1.00	0.159	18.12	89.29	80.70	sans objet	DF20 types de loisirs 4 MOD	DF1	138

Par contre, cette classe ne tient pas à voir se développer des structures de loisirs ou culture : elle estime qu'il y en a suffisamment. Alors que pour ces 28 individus, l'animation paraît très importante (elle revient au travers de trois modalités), elle ne pourrait découler directement des loisirs ou de la culture. Quant à l'évolution du centre en général, c'est le tram et le nouveau réseau de bus qui tient une bonne place dans la classe. Des variables liées au prestige sont absentes, sauf celles concernant à nouveau une certaine idée d'animation et de cadre de vie où un centre, pour ces personnes, doit s'identifier à un pouvoir d'attraction.

Les résidents du quartier Porte Blanche possèdent des relations de primauté (tableau 4.17.C), bien que limitées (25% du groupe ne vont pas au-delà de trois relations). Elles se déroulent à proximité puisque les déplacements s'effectuent en vélo ou à pied. Une caractéristique particulière renforce ces liens de primauté de proximité en observant l'importance de la variable

“rapprochement d’amis” avec la variable “souhait de voisinage” : un quart des personnes apprécierait en effet de retrouver leurs amis/famille dans leur quartier, ce qui éviterait un déplacement lointain, difficile sans moyen de transport adéquat<sup>1</sup>.

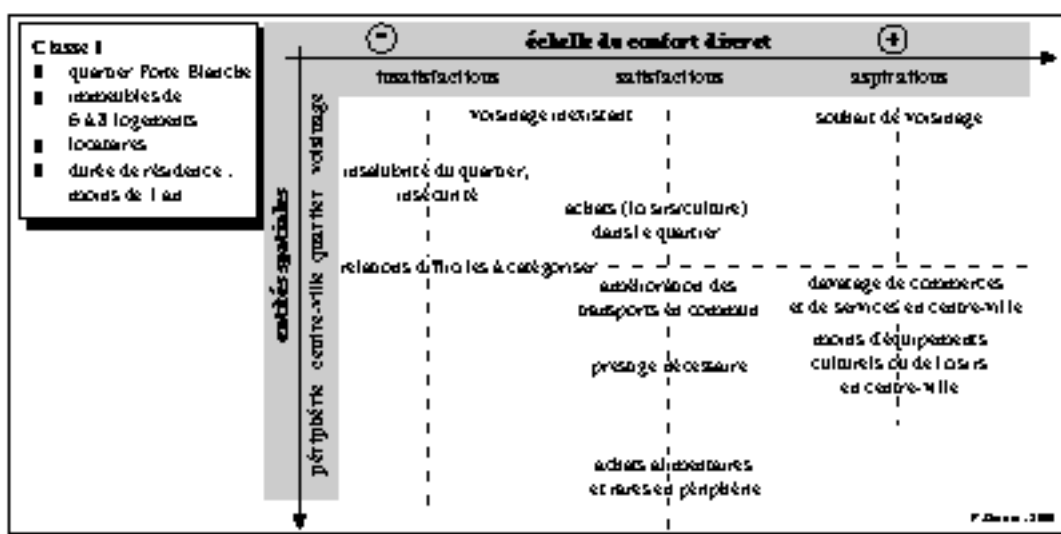
Tableau 4.17.C. — Classe 1 — Relations interpersonnelles — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	--- POURCENTAGES --- CLA/MOD MOD/CLA GLOBAL	MODALITES CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS		
3.10	0.001	32.61	53.57	26.90	Stg-centre	FE20 lieu (relation 2) 7 MOD	FE2	46
2.48	0.007	55.56	17.86	5.26	vélo	FL20 locomotion (relation 3) 6 MOD	FL3	9
2.27	0.012	50.00	17.86	5.85	vélo	FQ20 locomotion (relation 4) 6 MOD	FQ3	10
1.72	0.042	21.28	71.43	54.97	non - pas de voisina	EX20 services-discussion 2 MOD	EX2	94
1.51	0.065	31.58	21.43	11.11	pas de voisinage	EU20 existence de voisinage 2 MOD	EU2	19
1.51	0.065	31.58	21.43	11.11	pas de voisinage	EV20 qualification en général du voisinage 4 MOD	EV4	19
1.38	0.084	36.36	14.29	6.43	bus-tram	FQ20 locomotion (relation 4) 6 MOD	FQ2	11
1.28	0.100	25.81	28.57	18.13	Ville de Strasbourg	FJ20 lieu (relation 3) 7 MOD	FJ3	31
1.27	0.102	20.73	60.71	47.95	mensuelle	FI20 fréquence (relation 2) 5 MOD	FI3	82
1.22	0.111	33.33	14.29	7.02	journalière	FD20 fréquence (relation 1) 5 MOD	FD1	12
1.16	0.122	23.26	35.71	25.15	marche à pied	FH20 locomotion (relation 2) 5 MOD	FH1	43
1.16	0.123	27.27	21.43	12.87	bus-tram	FH20 locomotion (relation 2) 5 MOD	FH2	22
1.07	0.143	25.00	25.00	16.37	oui	FT20 souhait voisinage 3 MOD	FT1	28
1.05	0.148	27.78	17.86	10.53	pas ou plus de relat	FL20 locomotion (relation 3) 6 MOD	FL6	18
1.05	0.148	27.78	17.86	10.53	pas ou plus de relat	FK20 temps trajet (relation 3) 5 MOD	FK5	18
1.05	0.148	27.78	17.86	10.53	pas de relation	FM20 fréquence (relation 3) 5 MOD	FM5	18
1.05	0.148	27.78	17.86	10.53	pas ou plus de relat	FJ20 lieu (relation 3) 7 MOD	FJ7	18
0.99	0.160	20.27	53.57	43.27	non - pas de voisina	EW20 saluts politesse 2 MOD	EW2	74

Pourtant, le voisinage ne semble pas être très sollicité : 21,4% n’ont aucune relation de ce type, doublant ainsi le pourcentage moyen de l’échantillon. Nous sommes en réalité en présence de deux populations opposées : l’une ayant des relations nombreuses dans un rayon limité, l’autre ne dépassant pas deux ou trois relations. Cette constatation rejoint les classes une et deux des A.C.M. avec 77 variables actives qui abritaient respectivement les étudiants et les chômeurs. Selon le statut socio-économique, le type de relations sera dans ce cas différent : **dans cet exemple, la caractérisation des relations interpersonnelles est moins pertinente par zone d’étude.** Cette observation mérite notre attention pour les classes suivantes.

Nous proposons ci-après un tableau récapitulatif de cette classe (tableau 4.17.D). En “croisant” en abscisse une échelle du confort discret et, en ordonnées, les différentes entités spatiales, il est possible de visualiser, simplement, les différents éléments constitutifs de la première classe.

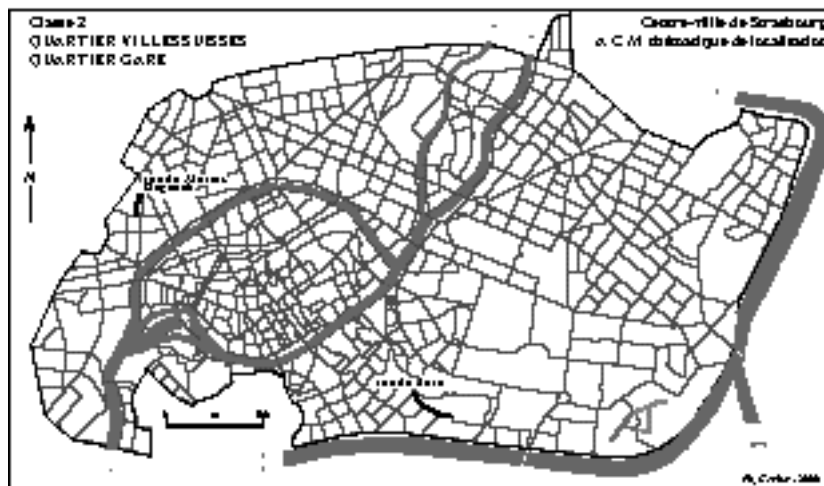
Tableau 4.17.D. – Classe 1 – Eléments structurants – A.C.M. de localisation



<sup>1</sup> Etant donné le mode de locomotion utilisé pour ces relations, le vélo n’est pas idéal pour se déplacer régulièrement au-delà de 10 km, par exemple. La voiture s’avère plus adaptée comme véhicule individuel de “liberté relationnelle”.

Nous ne pratiquons pas de commentaire supplémentaire de ces tableaux réalisés dorénavant pour chaque classe de l'A.C.M. de localisation. Signalons qu'il ne s'agit ici que des grands traits observés durant l'analyse.

#### 4.3.1.2. Quartiers Gare et Villes Suisses



En observant les variables actives dans un premier temps (tableau 4.18.A), une nette prédominance surgit pour la rue du Marais Kageneck avec 100% de cette modalité qui appartient à la classe, formant ainsi la moitié de son effectif.

Tableau 4.18.A. — Classe 2 — Répartition des variables actives — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES		MODALITES	DES VARIABLES		IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA GLOBAL	CARACTERISTIQUES				
4.3.20 CLASSE 2 / 7								
7.04	0.000	100.00	50.00	7.60	Q gare	AA20 quartier-rue 13 MOD	AA06	13
5.14	0.000	26.26	100.00	57.89	non	AL20 garage 2 MOD	AL2	99
4.68	0.000	38.30	69.23	27.49	de un à 5 ans	AD20 année d'habitation actuelle 4 MOD	AD2	47
4.06	0.000	22.03	100.00	69.01	locataire	AI20 locataire/propriétaire 2 MOD	AI1	118
3.77	0.000	42.86	46.15	16.37	19 logements et +	AC20 nombre de logements 6 MOD	AC6	28
3.56	0.000	63.64	26.92	6.43	Q Villes Suisses	AA20 quartier-rue 13 MOD	AA05	11
1.72	0.043	26.47	34.62	19.88	neuf à 12 logements	AC20 nombre de logements 6 MOD	AC4	34

Par contre, le quartier des Villes Suisses, représenté par la rue du Jura, ne correspond plus qu'à 26% de la subdivision. Locataires dans tous les cas, les personnes demeurent depuis moins de 6 ans pour près de 70%. Les résidences sont dans des immeubles soit de 9 à 12 logements (35%), soit de 19 appartements et plus (46,15%). Comment ces locataires perçoivent-ils leur environnement proche (tableau 4.18.B) ?

La moitié de l'effectif de la classe affirme n'avoir pas remarqué de changements dans le quartier ; ils sont 34% à avoir observé une réhabilitation ; plus du quart estime qu'il s'est amélioré. Mise à part sa relative tranquillité, les avantages du quartier ne se dégagent pas, bien que les inconvénients soient inexistantes. Le voisinage se réduit à l'immeuble (42%), voire au palier/étage (19,2%). La banque, ainsi que les commerces d'alimentation générale, se situent en majorité dans le quartier pour plus de la moitié du groupe ; les articles de sport/loisirs se partagent entre le centre et la périphérie (la modalité "autres" témoigne d'une certaine diversité dans le choix spatial des achats de ce type).



Tableau 4.18.B. — Classe 2 — Le quartier et son utilisation — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL				
2.87	0.002	34.38	42.31	18.71	croisé du centre-ville	EF20 délimitations du quartier 5 MOD	EF5	32
1.92	0.027	17.86	96.15	81.87	non - s.o.	CB20 changement population (Q) 2 MOD	CB2	140
1.89	0.030	21.92	61.54	42.69	voisinage-quartier	GA20 lieu du compte bancaire 5 MOD	GA1	73
1.79	0.037	28.57	30.77	16.37	non	BH20 accessibilité intérieure du quartier 3 MOD	BH2	28
1.77	0.039	18.05	92.31	77.78	non - s.o.	BZ20 fermeture commerces (Q) 2 MOD	BZ2	133
1.70	0.045	17.91	92.31	78.36	sans objet	BO20 cadre/architecture du quartier 3 MOD	BO3	134
1.69	0.046	27.59	30.77	16.96	non	HA20 tranquillité du quartier 3 MOD	HA2	29
1.50	0.067	25.81	30.77	18.13	autres	FY20 achat d'articles de sports/loisirs 5 MOD	FY5	31
1.42	0.077	21.31	50.00	35.67	non	BM20 standing du quartier 3 MOD	BM2	61
1.42	0.078	18.03	84.62	71.35	non	BQ20 mauvaise fréquentation du quartier 3 MOD	BQ2	122
1.29	0.099	23.08	34.62	22.81	oui	CA20 réhabilitation (Q) 2 MOD	CA1	39
1.28	0.100	17.74	84.62	72.51	sans objet	BN20 animation du quartier 3 MOD	BN3	124
1.27	0.102	25.00	26.92	16.37	sans objet	HA20 tranquillité du quartier 3 MOD	HA3	28
1.26	0.105	17.42	88.46	77.19	non	BV20 manque d'espaces de jeux du quartier 3 MOD	BV2	132
1.16	0.122	19.05	61.54	49.12	non	CH20 perte habitants du centre 4 MOD	CH2	84
1.12	0.131	20.75	42.31	30.99	immeuble	BE20 limites voisinage 6 MOD	BE2	53
1.11	0.133	18.10	73.08	61.40	non	BS20 problèmes de bruits du quartier 3 MOD	BS2	105
1.10	0.136	19.44	53.85	42.11	dans le quartier	FW20 achat de l'alimentation 5 MOD	FW1	72
1.09	0.137	16.90	92.31	83.04	non	BX20 autres (quartier) 3 MOD	BX2	142
1.09	0.138	26.32	19.23	11.11	palier/étage	BE20 limites voisinage 6 MOD	BE1	19
1.08	0.140	33.33	11.54	5.26	autres	FU20 achat du pain 5 MOD	FU5	9
1.08	0.141	19.70	50.00	38.60	non	BY20 changements du quartier 5 MOD	BY4	66

Rappelons que les sujets de la première classe n'envisageaient guère de développement de structures de loisirs et n'étaient pas associés aux variables sur le prestige. La situation s'inverse en ce qui concerne les souhaits des citoyens (tableau 4.18.C) dans cette deuxième classe.

Tableau 4.18.C. — Classe 2 — Demande citadine — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL				
2.08	0.019	25.00	50.00	30.41	non, pas de prestige	DG20 prestige du centre 5 MOD	DG4	52
1.78	0.037	22.58	53.85	36.26	sans objet	CJ20 pietonnisation 3 MOD	CJ1	62
1.70	0.045	19.42	76.92	60.23	oui - sans objet	DD20 pourquoi non loisirs/culture ? 4 MOD	DD1	103
1.70	0.045	17.91	92.31	78.36	sans objet- non pres	DL20 patrimoine (prestige) 2 MOD	DL1	134
1.68	0.047	40.00	4.3.38	5.85	oui	DJ20 sécurité-propreté 2 MOD	DJ2	10
1.51	0.066	36.36	4.3.38	6.43	apporte changement,	DC20 pourquoi oui loisirs/culture ? 6 MOD	DC3	11
1.34	0.090	16.56	100.00	91.81	sans objet	CN20 stationnement du centre 3 MOD	CN1	157
1.26	0.104	37.50	11.54	4.68	propre et entretenu	CT20 écologie/environnement du centre 3 MOD	CT3	8
1.21	0.114	22.50	34.62	23.39	oui pr la ville	DB20 installation bénéfique loisirs/culture ? 5 MOD	DB1	40
1.16	0.122	19.05	61.54	49.12	non	CH20 perte habitants du centre 4 MOD	CH2	84
1.14	0.127	17.46	84.62	73.68	sans objet - non pres	DH20 attirance tourisme/personnes (prestige) 2 MOD	DH1	126
1.11	0.133	17.86	76.92	65.50	sans objet	CP20 esthétique du centre 5 MOD	CP1	112
1.08	0.140	33.33	11.54	5.26	grandes structures (	DE20 types de structures culturelles 5 MOD	DE3	9
0.99	0.161	18.00	69.23	58.48	sans objet	CM20 transports en commun du centre 3 MOD	CM1	100
0.99	0.161	22.58	26.92	18.13	oui pour les 2	DB20 installation bénéfique loisirs/culture ? 5 MOD	DB3	31

Alors que la population de la deuxième classe ne souhaite pas une quelconque image de marque pour le centre-ville, un redéploiement de structures culturelles notamment (comme un complexe de cinéma, un musée...) serait le bienvenu car cela apporterait du changement. Quant à l'évolution centrale que ces personnes relataient, aucun fait ne ressort vraiment. Par contre, se dégagent des critères essentiellement liés à la propreté et à la sécurité des environnements immédiats (les diverses coquilles extérieures au logement) revendiqués par cette population. Il est vrai que le quartier gare n'a jamais été "réputé" pour son calme ou son aspect irréprochable. La présidente de l'association de la gare le signale<sup>1</sup> : « *Il y a des bancs sur le petit square mais ça ramène la faune et les clochards, c'est la vente de la drogue, les dealers et les toxicomanes. Ils font leur petit commerce devant tout le monde. Il est certain que le commerce est très demandeur de sécurité [...]. La rue du Maire Kuss c'est une foire aux empoignes.* »

La structuration des relations de primauté semble plus claire dans cette classe (tableau 4.18.D). En effet, celles-ci sont proches, dans le centre en général. Le déplacement s'effectue à pied (près de 58% pour la première relation, un tiers environ pour les suivantes), en bus/tram (un quart des personnes pour les relations une et deux). Par contre, le nombre de relations est relativement limité : 38,5% des personnes ne mentionnent plus de destination après la quatrième relation ; nous avons affaire à des déplacements réduits en nombre et en distance. La fréquence est pour l'essentiel mensuelle.

<sup>1</sup> Entretien lié à la partie 3.

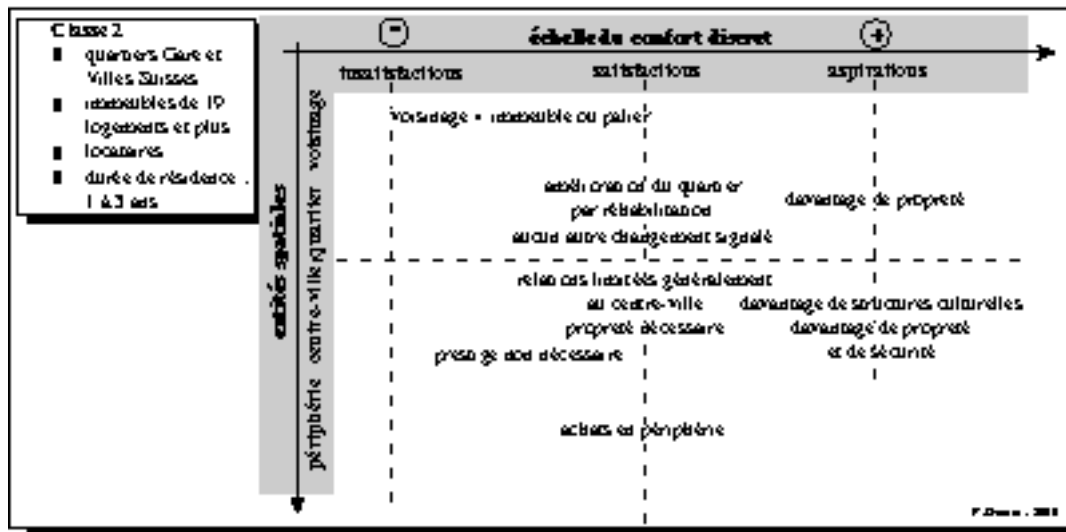
Tableau 4.18.D. — Classe 2 — Les relations interpersonnelles — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL				
2.70	0.003	50.00	23.08	7.02	bus-tram	FC20 locomotion (relation 1) 5 MOD	FC2	12
2.51	0.006	34.62	34.62	4.3.20	Stg-centre	FJ20 lieu (relation 3) 7 MOD	FJ2	26
2.37	0.009	42.86	23.08	8.19	bus-tram	FL20 locomotion (relation 3) 6 MOD	FL2	14
1.93	0.027	27.03	38.46	21.64	pas de relation	FR20 fréquence (relation 4) 4 MOD	FR4	37
1.93	0.027	27.03	38.46	21.64	pas ou plus de relat	FO20 lieu (relation 4) 7 MOD	FO7	37
1.93	0.027	27.03	38.46	21.64	pas ou plus de relat	FQ20 locomotion (relation 4) 6 MOD	FQ6	37
1.93	0.027	27.03	38.46	21.64	pas ou plus de relat	FP20 temps trajet (relation 4) 5 MOD	FP5	37
1.90	0.029	31.82	26.92	12.87	bus-tram	FH20 locomotion (relation 2) 5 MOD	FH2	22
1.89	0.029	29.63	30.77	4.3.79	< à 10 mn	FK20 temps trajet (relation 3) 5 MOD	FK1	27
1.81	0.035	27.27	34.62	19.30	non - plus de relat	FS20 autres relations 2 MOD	FS2	33
1.78	0.037	30.43	26.92	13.45	hebdomadaire	FM20 fréquence (relation 3) 5 MOD	FM2	23
1.73	0.042	21.74	57.69	40.35	marche à pied	FC20 locomotion (relation 1) 5 MOD	FC1	69
1.71	0.043	22.22	53.85	36.84	hebdomadaire	FD20 fréquence (relation 1) 5 MOD	FD2	63
1.50	0.067	25.81	30.77	18.13	marche à pied	FL20 locomotion (relation 3) 6 MOD	FL1	31
1.43	0.076	23.26	38.46	25.15	marche à pied	FH20 locomotion (relation 2) 5 MOD	FH1	43
1.23	0.109	26.09	23.08	13.45	21 à 40 mn	FG20 temps trajet (relation 2) 5 MOD	FG3	23
1.15	0.126	20.00	50.00	38.01	mensuelle	FM20 fréquence (relation 3) 5 MOD	FM3	65
1.08	0.140	23.33	26.92	17.54	sans objet	FT20 souhait voisinage 3 MOD	FT3	30

Cela ne signifie pas pour autant que le voisinage est présent : 56% de la classe se contentent de saluts de politesse. En consultant le tableau de BURT, nous remarquons que les contacts avec les commerçants sont nuls dans le quartier de la gare et de 9% seulement dans la rue du Jura<sup>1</sup>. Les liens plus marqués, correspondant parfois à des relations de primauté, atteignent respectivement 31% et 18,2%.

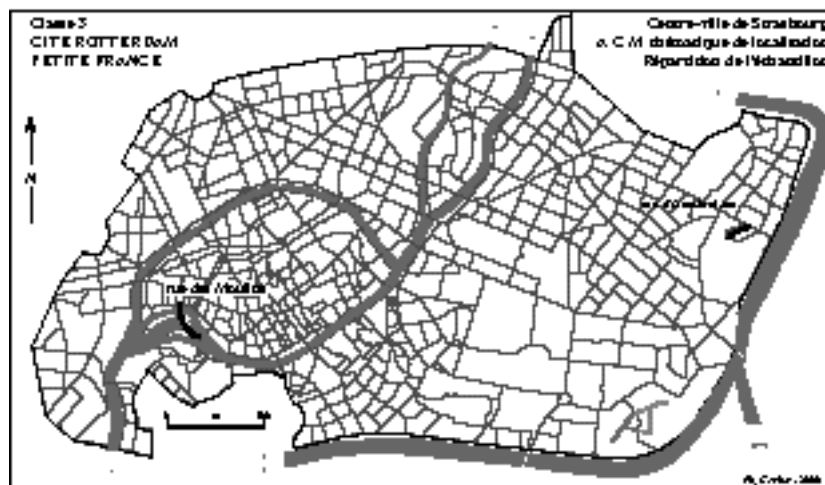
Reprenons le même type de schéma que précédemment afin de résumer les principaux éléments entrevus lors de l'étude du deuxième groupe de l'A.C.M. de localisation.

Tableau 4.18.E. – Classe 2 – Eléments structurants – A.C.M. de localisation



<sup>1</sup> Bien qu'il n'y ait que 27% de personnes dans cette classe qui y habitent, nous pouvons tout de même le signaler.

### 4.3.1.3. Une dissemblance des quartiers Rotterdam et Petite France



Toutes les sept personnes interrogées de la rue d'Amsterdam (cité Rotterdam) se trouvent dans cette classe, marquée par des immeubles de taille moyenne à 90% (entre neuf et douze logements, tableau 4.19.A). La rue des Moulins s'associe à ce groupe, avec huit interrogés sur les dix de la Petite France. 55% des individus vivent depuis 6 à 15 ans dans leur logement.

Tableau 4.19.A. — Classe 3 — Répartition des variables actives — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	CLA/	MOD/	POURCENTAGES	MOD/	CLA	GLOBAL	MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
								CARACTERISTIQUES			
				11.70				CLASSE 3 / 7		dd3d	20
7.18	0.000	52.94	90.00	19.88	neuf à 12 logements	AC20	nombre de logements 6 MOD			AC4	34
5.19	0.000	100.00	35.00	4.09	Q Cité Rotterdam	AA20	quartier-rue 13 MOD			AA11	7
4.98	0.000	80.00	40.00	5.85	Q Petite France	AA20	quartier-rue 13 MOD			AA10	10
2.02	0.022	20.00	55.00	32.16	6 à 15 ans	AD20	année d'habitation actuelle 4 MOD			AD3	55

Cet assemblage paraît incongru car la cité Rotterdam ne ressemble guère à la Petite France au niveau de l'architecture : une des premières cités<sup>1</sup> ne peut ressembler — architecturalement parlant — à un quartier classé au patrimoine mondial de l'U.N.E.S.C.O.<sup>2</sup> !

Sans réels avantages ou inconvénients (les modalités "sans objet" ressortent souvent), le quartier est ressenti comme relativement neutre, bien que les habitants de cette entité apparaissent satisfaits (tableau 4.19.B). Les variables concernant les lieux d'achats ou d'utilisation de services ressortent : dans ce quartier, peu d'achats d'alimentation générale (60% l'achète dans un hypermarché ou près du lieu de travail) ou de choix de banques (20% l'ont choisi également près du lieu de travail) sont effectués. Les articles de luxe sont également achetés en-dehors du centre, bien que 20% le pratiquent dans le quartier.

Bien que certains habitants de ce groupe associent le quartier à un certain standing, d'autres considèrent l'architecture, le cadre général du quartier comme peu plaisants. Cette attitude contradictoire tient essentiellement au fait que ces deux quartiers ont une architecture bien différente : la Petite France et ses maisons typiques, où la concentration de touristes est énorme, s'oppose à la cité Rotterdam construite dans le début des années 1950, où les petites barres se succèdent.

<sup>1</sup> Cf. supra §2.1.1.3.

<sup>2</sup> Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture.

Tableau 4.19.B. — Classe 3 — Quartier et son utilisation — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL				
2.86	0.002	30.00	45.00	17.54	sans objet	BP20 insalubrité du quartier 3 MOD	BP3	30
2.64	0.004	22.64	60.00	30.99	sans objet	BG20 accessibilité extérieure du quartier 3 MOD	BG3	53
2.59	0.005	29.63	40.00	15.79	sans objet	BQ20 mauvaise fréquentation du quartier 3 MOD	BQ3	27
2.59	0.005	29.63	40.00	15.79	oui	BX20 autres (quartier) 3 MOD	BX1	27
2.52	0.006	26.47	45.00	19.88	bonne, suffisante	BN20 animation du quartier 3 MOD	BN1	34
2.45	0.007	50.00	20.00	4.68	stagnation	CH20 perte habitants du centre 4 MOD	CH4	8
2.26	0.012	44.44	20.00	5.26	endroit nécessitant	FZ20 achat d'articles de luxe 5 MOD	FZ4	9
2.25	0.012	31.58	30.00	11.11	sans objet	BK20 proximité centre-ville du quartier 3 MOD	BK3	19
1.93	0.027	36.36	20.00	6.43	près du lieu de trav	FW20 achat de l'alimentation 5 MOD	FW3	11
1.80	0.036	42.86	15.00	4.09	autres	GC20 postage du courrier 5 MOD	GC5	7
1.74	0.041	27.78	25.00	10.53	non	BW20 pollution du quartier 3 MOD	BW2	18
1.65	0.049	30.77	20.00	7.60	près lieu de travail	GA20 lieu du compte bancaire 5 MOD	GA3	13
1.63	0.051	26.32	25.00	11.11	palier/étage	BE20 limites voisinage 6 MOD	BE1	19
1.53	0.063	25.00	25.00	11.70	sans objet	BS20 problèmes de bruits du quartier 3 MOD	BS3	20
1.45	0.073	33.33	15.00	5.26	négligé	CF20 aménagements voirie / stationnement (Q) 3 MOD	CF3	9
1.41	0.079	17.54	50.00	33.33	sans objet	BJ20 proximité loisirs-culture du quartier 3 MOD	BJ3	57
1.41	0.080	26.67	20.00	8.77	négligé	BO20 cadre/architecture du quartier 3 MOD	BO2	15
1.31	0.095	19.44	35.00	21.05	oui	BM20 standing du quartier 3 MOD	BM1	36
1.29	0.098	25.00	20.00	9.36	voisinage-quartier	FZ20 achat d'articles de luxe 5 MOD	FZ1	16

Ce contraste explique sans doute pourquoi les avantages et inconvénients, comme l'évolution des deux quartiers ne soient pas très significatifs dans la caractérisation de ce groupe. Par contre, l'évolution du centre est considérée comme positive (tableau 4.19.C).

Tableau 4.19.C. — Classe 3 — Demande citadine — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL				
2.45	0.007	50.00	20.00	4.68	stagnation	CH20 perte habitants du centre 4 MOD	CH4	8
1.79	0.037	33.33	20.00	7.02	animation-fréquentat	CQ20 animation du centre 4 MOD	CQ4	12
1.62	0.053	37.50	15.00	4.68	oui	DN20 car déjà trop (prestige) 2 MOD	DN2	8
1.53	0.063	28.57	20.00	8.19	oui	CU20 changement population du centre 2 MOD	CU2	14
1.45	0.073	33.33	15.00	5.26	dégradation	CM20 transports en commun du centre 3 MOD	CM3	9
1.37	0.086	15.00	75.00	58.48	positive	CJ20 pietonisation 3 MOD	CJ2	100
1.32	0.094	13.07	100.00	89.47	sans objet- non pres	DK20 animation-cadre vie (prestige) 2 MOD	DK1	153
1.24	0.107	17.31	45.00	30.41	non, pas de prestige	DG20 prestige du centre 5 MOD	DG4	52
1.16	0.124	12.90	100.00	90.64	sans objet	CT20 écologie/environnement du centre 3 MOD	CT1	155
1.15	0.126	19.35	30.00	18.13	oui pour les 2	DB20 installation bénéfique loisirs/culture ? 5 MOD	DB3	31
1.06	0.144	20.00	25.00	14.62	ms suffisant	DM20 prestige acquis 3 MOD	DM3	25

L'évolution perçue du centre s'avère donc améliorée — 70% de la classe —, tant au niveau de la piétonisation (dans 75% des cas) que de l'appréciation d'une recrudescence de l'animation pour 20% des personnes ; mais la politique des transports en commun est moyennement acceptée.

En se référant au tableau de BURT, 52% de la cité Rotterdam souhaitent que le centre possède une image de marque. Cela se ressent dans une volonté d'attirer des touristes (28% des individus) ou de renforcer le patrimoine (11% seulement). Les autres individus n'ont pas d'opinion. Pour la Petite France, 60% tiennent à un certain prestige : 40% acquiescent à une politique de développement touristique. Cette tendance reflète un type de population qui apprécie son cadre de vie, vivant dans un confort discret alimenté par la coquille extérieure du logement.

Concernant les centralités commerciales ou de services, l'interprétation s'avère plus délicate : ce groupe montre en réalité une tendance à une certaine décentralisation des activités, quelles qu'elles soient (de culture ou de commerces).

L'opposition dans les pratiques interpersonnelles (tableau 4.19.D) est nette par rapport aux deux classes précédentes : non seulement les relations sont nombreuses et ne s'arrêtent pas à la quatrième, mais de plus elles sont lointaines ; 35% de la classe se déplacent à plus de 100 km pour leur première relation (contre 11% pour toutes les 171 personnes), et un quart encore pour leur deuxième relation. Cependant, les suivantes restent plus centrées sur l'agglomération, dans un rayon maximum de 100 km ou à l'intérieur de la ville de Strasbourg. Cette appréciation des distances est particulière : **la distance n'empêche en aucune façon des relations de**

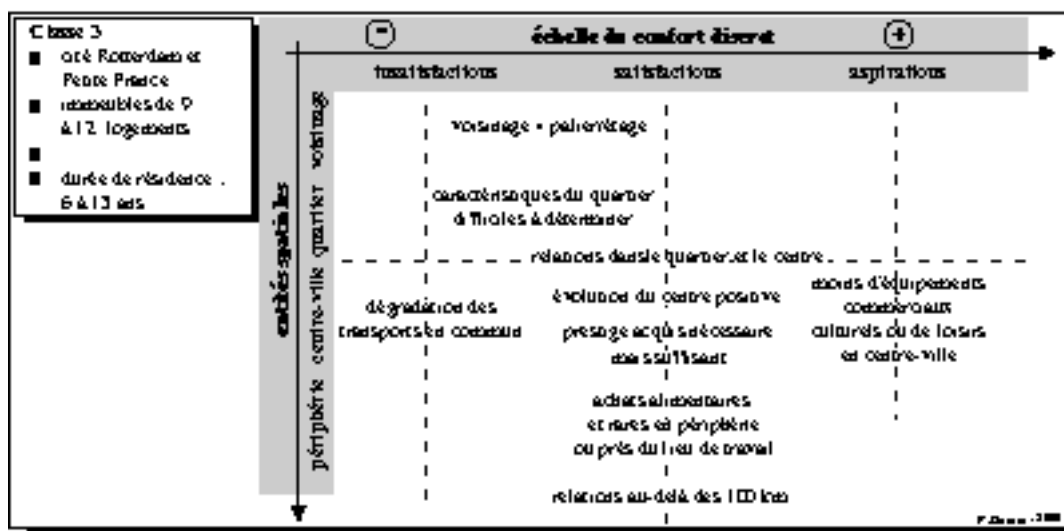
**primauté avec une fréquence relativement soutenue** (mensuelle pour la relation 2 dans 70% des cas).

Tableau 4.19.D. — Classe 3 — Les relations interpersonnelles — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL				
2.85	0.002	36.84	35.00	11.11	distance > 100 km	FA20 lieu (relation 1) 7 MOD	FA6	19
2.77	0.003	29.03	45.00	18.13	> à 40 mn	FB20 temps trajet (relation 1) 5 MOD	FB4	31
2.09	0.018	33.33	25.00	8.77	distance > 100 km	FE20 lieu (relation 2) 7 MOD	FE6	15
1.98	0.024	21.95	45.00	23.98	neutres	EV20 qualification en général du voisinage 4 MOD	EV3	41
1.91	0.028	21.43	45.00	24.56	21 à 40 mn	FK20 temps trajet (relation 3) 5 MOD	FK3	42
1.87	0.031	17.07	70.00	47.95	mensuelle	FI20 fréquence (relation 2) 5 MOD	FI3	82
1.30	0.096	30.00	15.00	5.85	autres	FH20 locomotion (relation 2) 5 MOD	FH5	10
1.16	0.123	27.27	15.00	6.43	autres	FC20 locomotion (relation 1) 5 MOD	FC5	11
1.16	0.124	14.16	80.00	66.08	non	FT20 souhait voisinage 3 MOD	FT2	113
1.08	0.140	22.22	20.00	10.53	20 km < distance < 1	FJ20 lieu (relation 3) 7 MOD	FJ5	18
1.06	0.144	20.00	25.00	14.62	> à 40 mn	FG20 temps trajet (relation 2) 5 MOD	FG4	25
0.98	0.164	21.05	20.00	11.11	Stg-centre	FO20 lieu (relation 4) 7 MOD	FO2	19
0.92	0.179	17.65	30.00	19.88	Ville de Strasbourg	PO20 lieu (relation 4) 7 MOD	PO3	34
0.75	0.226	15.91	35.00	25.73	mensuelle	FR20 fréquence (relation 4) 4 MOD	FR2	44
0.72	0.237	25.00	10.00	4.68	vélo	FC20 locomotion (relation 1) 5 MOD	FC3	8

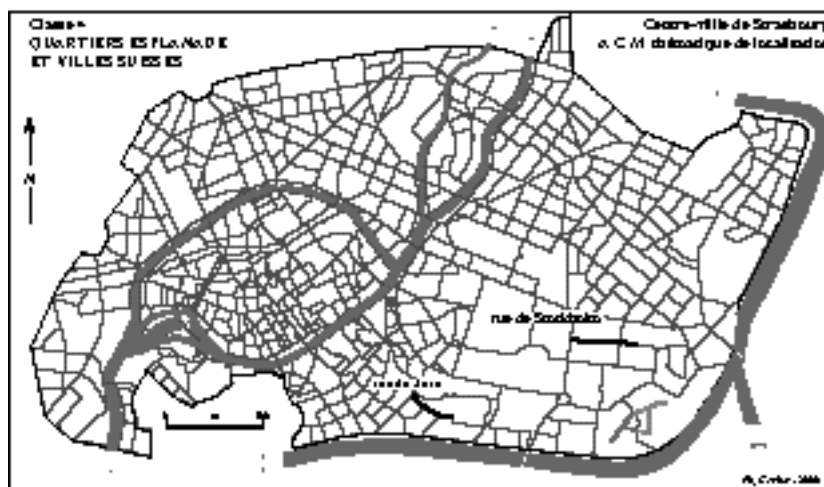
Ceci renforce l'observation précédente, à savoir que, pour une bonne partie de cette classe, le confort discret semble bien présent, tant dans la coquille entourant le logement que dans les relations interpersonnelles : **tout en tirant profit de leur espace proche par une sorte d'“appropriation” grâce à l'utilisation de ses quelques centralités (on rejoint le concept de territoire), les personnes interrogées disposent de relations nombreuses et variées.** Concernant le voisinage, près de la moitié des relations restent neutres. En effet, en regardant dans le détail les profils du tableau de BURT, ce sont les saluts de politesse qui dominent avec une moyenne de 75% pour les deux quartiers<sup>1</sup>. Ce chiffre tombe à 20% pour des liens plus marqués. Le tableau 4.19.E résume les caractéristiques de la troisième classe.

Tableau 4.19.E. — Classe 3 — Eléments structurants — A.C.M. de localisation



<sup>1</sup> Bien que la rue des Moulins ne soit pas entièrement représentée, nous proposons ici une moyenne pour dégager les principales orientations.

## 4.3.1.4. La prédominance du quartier Esplanade



Cette classe se compose de 29 individus : 23 résident à l'Esplanade (soit les 100% de l'échantillon, tableau 4.20.A), 4 habitent la rue du Jura, et les 2 derniers ne se sont pas détachés des critères de localisation. C'est la première fois que ressortent les critères de propriétaires, (44,8% de personnes) et de possession d'un garage personnel (60%). Les immeubles sont très grands, au minimum treize logements (55,2%), voire 19 et plus (41,4%).

Tableau 4.20.A. — Classe 4 — Répartition des variables actives — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	CLA/	MOD	POURCENTAGES	CLA	GLOBAL	MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS	
						CARACTERISTIQUES					
				16.96		CLASSE 4 / 7				dd4d	29
9.98	0.000	100.00	79.31	13.45	Esplanade	AA20	quartier-rue 13 MOD	AA01	23		
7.37	0.000	94.12	55.17	9.94	treize à 18 logement	AC20	nombre de logements 6 MOD	AC5	17		
4.27	0.000	31.94	79.31	42.11	oui	AL20	garage 2 MOD	AL1	72		
3.42	0.000	42.86	41.38	16.37	19 logements et +	AC20	nombre de logements 6 MOD	AC6	28		
1.53	0.063	24.53	44.83	30.99	propriétaire	AI20	locataire/propriétaire 2 MOD	AI2	53		
1.32	0.094	36.36	13.79	6.43	Q Villes Suisses	AA20	quartier-rue 13 MOD	AA05	11		

Pour la première fois, les avantages du quartier ressortent aisément : l'accessibilité intra-urbaine (le réseau de bus/tram par exemple) et interurbaine (comme les rocade autoroutières), la proximité des installations de services de culture ou de loisirs, sont les principaux attraits du quartier (tableau 4.20.B).

Tableau 4.20.B. — Classe 4 — Le quartier et son évolution — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	CLA/	MOD	POURCENTAGES	CLA	GLOBAL	MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
						CARACTERISTIQUES				
3.55	0.000	61.54	27.59	7.60	insuffisante	BN20	animation du quartier 3 MOD	BN2	13	
2.92	0.002	26.58	72.41	46.20	en-dehors ctre-ville	EF20	délimitations du quartier 5 MOD	EF3	79	
2.51	0.006	24.71	72.41	49.71	oui	BG20	accessibilité extérieure du quartier 3 MOD	BG1	85	
2.35	0.009	23.00	79.31	58.48	oui	BH20	accessibilité intérieure du quartier 3 MOD	BH1	100	
2.32	0.010	25.71	62.07	40.94	oui	BL20	proximité lieu de travail du quartier 3 MOD	BL1	70	
1.95	0.026	26.42	48.28	30.99	immeuble	BE20	limites voisinage 6 MOD	BE2	53	
1.85	0.032	21.05	82.76	66.67	oui	HA20	tranquillité du quartier 3 MOD	HA1	114	
1.82	0.034	22.11	72.41	55.56	non	BR20	pbs de stationnement du quartier 3 MOD	BR2	95	
1.76	0.039	23.61	58.62	42.11	dans le quartier	FW20	achat de l'alimentation 5 MOD	FW1	72	
1.67	0.048	38.46	17.24	7.60	près lieu de travail	GA20	lieu du compte bancaire 5 MOD	GA3	13	
1.62	0.052	31.82	24.14	12.87	oui	BQ20	mauvaise fréquentation du quartier 3 MOD	BQ1	22	
1.60	0.055	19.42	93.10	81.29	oui	BK20	proximité centre-ville du quartier 3 MOD	BK1	139	
1.60	0.055	23.81	51.72	36.84	oui	BJ20	proximité loisirs-culture du quartier 3 MOD	BJ1	63	
1.57	0.059	20.95	75.86	61.40	non	BS20	problèmes de bruits du quartier 3 MOD	BS2	105	
1.51	0.066	18.47	100.00	91.81	non - s.o.	CD20	changements services-loisirs (Q) 2 MOD	CD2	157	
1.48	0.069	19.84	86.21	73.68	oui	BI20	proximité commerces-services du quartier 3 MOD	BH1	126	
1.43	0.077	20.00	82.76	70.18	Stg-centre	FZ20	achat d'articles de luxe 5 MOD	FZ2	120	
1.35	0.088	19.01	93.10	83.04	non	BX20	autres (quartier) 3 MOD	BX2	142	
1.32	0.094	20.00	79.31	67.25	non	BP20	insalubrité du quartier 3 MOD	BP2	115	

Ce quartier est notamment utilisé pour l'alimentation générale et pour les produits courants ; par contre, le choix de l'emplacement du service bancaire s'effectue vers le lieu de travail pour 17% des ménages de ce groupe (contre 7,6% pour l'échantillon). A propos d'articles rares comme les vêtements, les achats ont lieu dans le centre pour 70% d'entre eux. Tous choisissent

le centre pour l'achat de produits de luxe. **Le centre dispose de centralités utilisées fréquemment, prouvant par là le bon usage proximal par rapport à l'usage distal.**

Les souhaits des habitants (tableau 4.20.C) se portent essentiellement sur un développement des installations de loisirs et cultures pour toute l'agglomération alors que les commerces-services ne sont pas très prisés. Le prestige, quant à lui, se doit d'exister pour un centre-ville, et il doit se renforcer.

Tableau 4.20.C. — Classe 4 — La demande citadine — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL				
2.01	0.022	20.63	89.66	73.68	sans objet - non pre	DH20 attirance tourisme/personnes (prestige) 2 MOD	DH1	126
1.89	0.029	50.00	13.79	4.68	les deux ou trois en	CY20 pourquoi non commerce/service ? 6 MOD	CY5	8
1.75	0.040	27.50	37.93	23.39	oui pr la ville	DB20 installation bénéfique loisirs/culture ? 5 MOD	DB1	40
1.68	0.046	44.44	13.79	5.26	mauvaise politique	CN20 stationnement du centre 3 MOD	CN3	9
1.56	0.060	20.00	86.21	73.10	sans objet	CZ20 quels types de commerces 5 MOD	CZ1	125
1.37	0.086	33.33	17.24	8.77	rééquilibrage au pro	DC20 pourquoi oui loisirs/culture ? 6 MOD	DC4	15
1.32	0.094	36.36	13.79	6.43	rééquilibrage au pro	DD20 pourquoi non loisirs/culture ? 4 MOD	DD3	11
1.19	0.118	20.65	65.52	53.80	non	CW20 installation bénéfique de commerce/service ? 5 MOD	CW4	92
1.11	0.134	50.00	6.90	2.34	oui / aux autres qua	DG20 prestige du centre 5 MOD	DG2	4
1.10	0.136	29.41	17.24	9.94	autres	CV20 autres (changements du centre) 5 MOD	CV5	17

La délimitation du voisinage, réduit dans les autres classes au palier, inclut ici tout l'immeuble. C'est la première fois qu'apparaissent d'ailleurs des relations de voisinage "très bonnes" (tableau 4.20.D) : 34,5% sont concernés par cette modalité, 52% les qualifient de bonnes et 8,7% seulement de neutres. Ces chiffres illustrent une véritable entente entre voisins. Ainsi, près de 61% des habitants de la rue de Stockholm s'échangent des petits services et entretiennent des discussions, 21,7% ont des liens plus marqués. Ces chiffres ne sont respectivement que de 40% et 18,2% pour la rue du Jura. Ces résultats s'expliquent sans doute par le nombre de (co)propriétaires : aucun dans le quartier Villes Suisses, la moitié pour le secteur de l'Esplanade. **Les contacts de voisinage sont ainsi facilités par une co-propriété où les relations sont nécessaires.** Cette attitude se devine dans la variable "autres relations de voisinage".

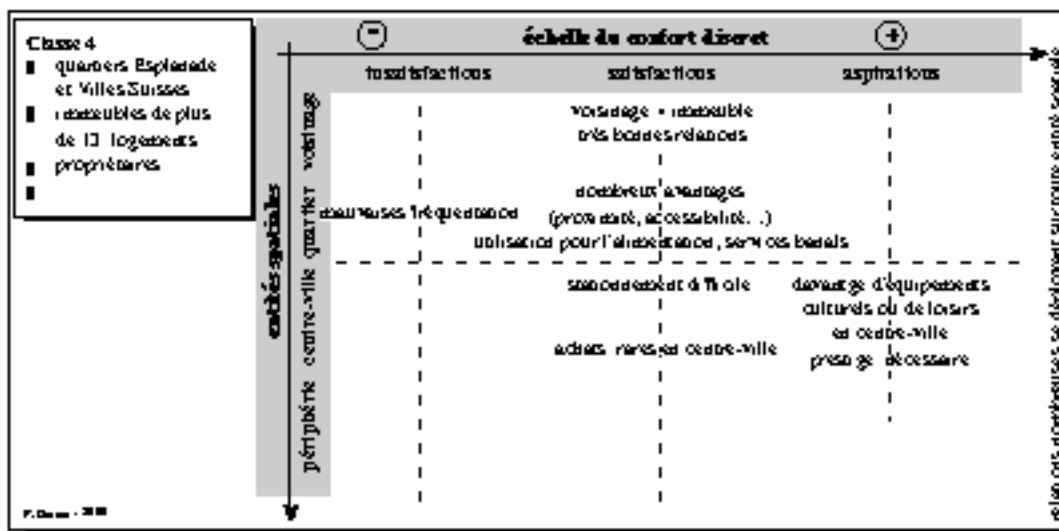
Tableau 4.20.D. — Classe 4 — Les relations interpersonnelles — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL				
2.79	0.003	25.29	75.86	50.88	voiture	FQ20 locomotion (relation 4) 6 MOD	FQ4	87
2.57	0.005	33.33	41.38	21.05	> à 40 mn	FK20 temps trajet (relation 3) 5 MOD	FK4	36
2.30	0.011	25.00	65.52	44.44	voiture	FH20 locomotion (relation 2) 5 MOD	FH4	76
2.23	0.013	23.60	72.41	52.05	voiture	FL20 locomotion (relation 3) 6 MOD	FL4	89
2.10	0.018	28.26	44.83	26.90	> à 40 mn	FP20 temps trajet (relation 4) 5 MOD	FP4	46
2.08	0.019	25.81	55.17	36.26	annuelle	FM20 fréquence (relation 3) 5 MOD	FM4	62
1.92	0.028	33.33	27.59	14.04	distance > 100 km	FJ20 lieu (relation 3) 7 MOD	FJ6	24
1.84	0.033	27.27	41.38	25.73	Ville de Strasbourg	FE20 lieu (relation 2) 7 MOD	FE3	44
1.84	0.033	27.27	41.38	25.73	mensuelle	FR20 fréquence (relation 4) 4 MOD	FR2	44
1.77	0.038	26.00	44.83	29.24	hebdomadaire	FI20 fréquence (relation 2) 5 MOD	FI2	50
1.65	0.049	27.78	34.48	21.05	très bonnes	EV20 qualification en général du voisinage 4 MOD	EV1	36
1.39	0.082	29.17	24.14	14.04	voisinage ou quartie	FJ20 lieu (relation 3) 7 MOD	FJ1	24
1.23	0.110	31.25	17.24	9.36	oui	EZ20 autres relations voisinage 2 MOD	EZ1	16
1.10	0.136	37.50	10.34	4.68	voisinage ou quartie	FO20 lieu (relation 4) 7 MOD	FO1	8
1.10	0.136	29.41	17.24	9.94	20 km < distance < 1	FO20 lieu (relation 4) 7 MOD	FO5	17
1.10	0.136	29.41	17.24	9.94	CUS ou distance ≤ 20	FA20 lieu (relation 1) 7 MOD	FA4	17
1.09	0.138	18.84	89.66	80.70	oui	FS20 autres relations 2 MOD	FS1	138
1.07	0.142	25.93	24.14	15.79	< à 10 mn	FK20 temps trajet (relation 3) 5 MOD	FK1	27
1.00	0.159	20.78	55.17	45.03	oui	EX20 services-discussion 2 MOD	EX1	77

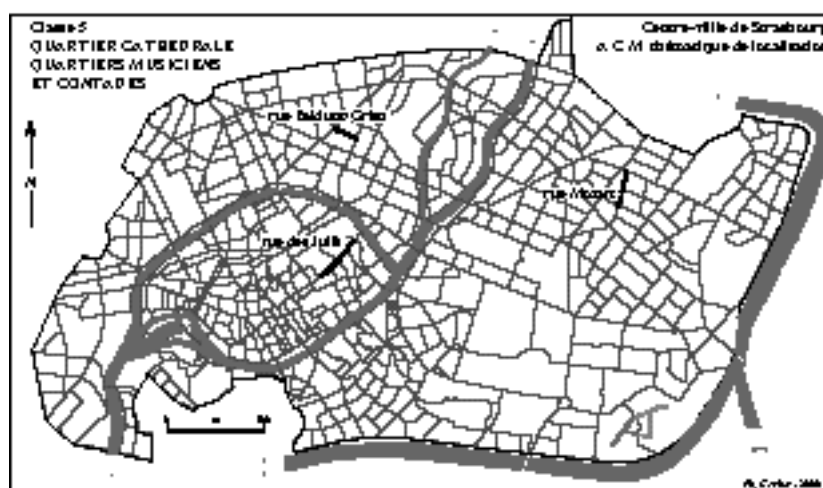
En filigrane, les relations de primauté sont spatialement éclatées, autant à une distance lointaine (supérieure à 100 km) que très proche, dans le voisinage/quartier (24% pour la relation 3 par exemple, 10% pour la relation 4). En fait, toutes les modalités de lieu sont représentées et les fréquences sont fortes dans cette classe. La voiture assure l'essentiel des modes de déplacement pour les deuxième et troisième relations, les première et dernière étant plus diversifiées. Cette classe dispose donc de relations très diverses, liées soit au voisinage et au quartier, soit à des contacts plus lointains, prouvant une certaine variété dans la pratique de l'espace.

Le tableau 4.20.E résumant cette catégorie témoigne de ces diverses caractéristiques.

Talbeau 4.20.E. – Classe 4 – Eléments structurants – A.C.M. de localisation



4.3.1.5. Les quartiers diversifiés des Musiciens, Contades et Cathédrale



L'amalgame de ces trois quartiers<sup>1</sup> semble *a priori* surprenant (tableau 4.21.A) : néanmoins, il reflète parfaitement la **complexité de la gentrification du centre**, avec d'une part l'association entre l'archéobourgeoisie, située dans la Neustadt, et la néobourgeoisie qui se développe dans l'hypercentre et, d'autre part, les mesures de réhabilitation effectuées durant les trente dernières années. Les propriétaires sont relativement nombreux (40% de la classe).

<sup>1</sup> En observant la classification dans ses modalités les plus basses, le bd Paul Déroulède, proche du Palais de l'Europe, se rajoute et contribue à la hauteur de 10% de l'effectif de la classe.



Tableau 4.21.A. — Classe 5 — Répartition des variables actives — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/	MOD/	CLA				
				17.54	CLASSE 5 / 7		dd5d	30
9.85	0.000	84.38	90.00	18.71	quatre à 5 logements	AC20 nombre de logements 6 MOD	AC2	32
5.67	0.000	85.71	40.00	8.19	Q des Musiciens	AA20 quartier-rue 13 MOD	AA02	14
2.36	0.009	55.56	16.67	5.26	Q Contades	AA20 quartier-rue 13 MOD	AA07	9
2.95	0.003	45.75	23.33	9.36	Q Cathédrale	AA20 quartier-rue 13 MOD	AA09	16
2.16	0.016	30.77	40.00	22.81	> à 15 ans	AD20 année d'habitation actuelle 4 MOD	AD4	39
1.97	0.024	25.00	60.00	42.11	oui	AL20 garage 2 MOD	AL1	72
0.96	0.169	22.64	40.00	30.99	propriétaire	AI20 locataire/propriétaire 2 MOD	AI2	53

Les immeubles sont en majorité petits (quatre à cinq logements) et occupés par les mêmes personnes depuis plus de 15 ans dans 40% des cas. 60% possèdent un garage, mais les autres personnes (40%) se plaignent d'un problème de stationnement dans le quartier (tableau 4.21.B). Cet inconvénient est "compensé" par le standing des quartiers, exprimé par 30% de la classe.

Tableau 4.21.B. — Classe 5 — Le quartier et son utilisation — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/	MOD/	CLA				
1.78	0.037	35.00	23.33	11.70	sans objet	BS20 problèmes de bruits du quartier 3 MOD	BS3	20
1.97	0.024	25.00	60.00	42.11	oui	AL20 garage 2 MOD	AL1	72
1.73	0.042	29.41	33.33	19.88	autres	FX20 achat de vêtements 5 MOD	FX5	34
1.36	0.086	25.00	40.00	28.07	oui	BR20 pbs de stationnement du quartier 3 MOD	BR1	48
1.36	0.087	27.27	30.00	19.30	non	BG20 accessibilité extérieure du quartier 3 MOD	BG2	33
1.35	0.088	26.32	33.33	22.22	oui	CC20 changement de cadre-ambiance (Q) 2 MOD	CC1	38
1.25	0.106	23.33	46.67	35.09	non	BL20 proximité lieu de travail du quartier 3 MOD	BL2	60
1.11	0.133	21.43	60.00	49.12	non	CH20 perte habitants du centre 4 MOD	CH2	84
1.07	0.141	25.00	30.00	21.05	oui	BM20 standing du quartier 3 MOD	BM1	36
1.05	0.147	37.50	10.00	4.68	sans objet	BI20 proximité commerces-services du quartier 3 MOD	BH3	8
1.01	0.155	19.29	90.00	81.87	non - s.o.	CB20 changement population (Q) 2 MOD	CB2	140
0.99	0.161	27.27	20.00	12.87	positif	BO20 cadre/architecture du quartier 3 MOD	BO1	22
0.93	0.175	22.92	36.67	28.07	oui dégradation	BY20 changements du quartier 5 MOD	BY2	48
0.89	0.186	27.78	16.67	10.53	la rue ou rues voisins	BE20 limites voisinage 6 MOD	BE4	18
0.89	0.186	27.78	16.67	10.53	sans objet	BU20 manque d'espaces verts du quartier 3 MOD	BU3	18

Pourtant l'environnement proche s'est dégradé selon plus d'un tiers des personnes, notamment au niveau de l'ambiance qui périclité. Le voisinage s'étend pour 16% à la rue ou aux rues voisines, 35% le considèrent limité à l'immeuble et 21% au quartier<sup>1</sup>. Les achats des vêtements supposent ici des déplacements variés et diversifiés<sup>2</sup>.

Les valeurs rattachées au centre-ville changent (tableau 4.21.C) : le prestige, jusqu'alors plus ou moins limité (sauf pour la quatrième classe), ressort nettement pour 40% des personnes du groupe.

Tableau 4.21.C. — Classe 5 — La demande centrale — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/	MOD/	CLA				
2.35	0.009	32.43	40.00	21.64	oui	DL20 patrimoine (prestige) 2 MOD	DL2	37
2.21	0.013	29.17	46.67	28.07	il y en a déjà suffi	DD20 pourquoi non loisirs/culture ? 4 MOD	DD2	48
2.07	0.019	42.86	20.00	8.19	commerces variés	CZ20 quels types de commerces 5 MOD	CZ4	14
1.97	0.024	25.00	60.00	42.11	oui	AL20 garage 2 MOD	AL1	72
1.77	0.038	41.67	16.67	7.02	place Kléber -	CP20 esthétique du centre 5 MOD	CP3	12
1.77	0.038	60.00	10.00	2.92	bonne politique	CN20 stationnement du centre 3 MOD	CN2	5
1.63	0.051	22.00	73.33	58.48	non - sans objet	DC20 pourquoi oui loisirs/culture ? 6 MOD	DC1	100
1.37	0.085	20.69	80.00	67.84	sans objet	CQ20 animation du centre 4 MOD	CQ1	116
1.35	0.088	22.67	56.67	43.86	non	DB20 installation bénéfique loisirs/culture ? 5 MOD	DB4	75
1.26	0.104	36.36	13.33	6.43	vitrines uniquement.	CS20 commerces du centre 4 MOD	CS3	11
1.17	0.120	19.31	93.33	84.80	sans objet	CK20 pistes cyclables du centre 3 MOD	CK1	145
1.11	0.133	21.43	60.00	49.12	non	CH20 perte habitants du centre 4 MOD	CH2	84
1.01	0.155	19.29	90.00	81.87	sans objet - prestig	DP20 néglige autres quartiers (prestige) 2 MOD	DP1	140

Le contraste avec la classe précédente s'effectue également au niveau de l'envie d'installation de commerces variés car ces derniers, avec les changements survenus ont perdu leur cachet. Cela se ressent dans le mécontentement face aux travaux effectués place Kléber à l'esthétique douteuse pour 16,7% des personnes. Par contre, un dixième relève une bonne politique concernant le stationnement du centre, ce qui paraît contradictoire avec les inconvénients relevés lors de l'analyse de l'évolution du quartier. Ce paradoxe s'explique probablement par la réunion

<sup>1</sup> Ces chiffres, approximatifs, proviennent du tableau de Burt. Le calcul s'opère par le croisement de la modalité "quatre ou 5 logements", représentant 90% de la classe, et les modalités de limites de voisinage.

<sup>2</sup> Un tiers des ménages de cette classe pratique ses achats à l'étranger ou à Paris, et dans une moindre mesure grâce à la vente par correspondance.

de trois quartiers différents spatialement, où la rue des Juifs en matière de stationnement, est bien moins dotée que la rue Mozart par exemple. Par contre, les structures de loisirs/culture satisfont apparemment plus de la moitié de la classe.

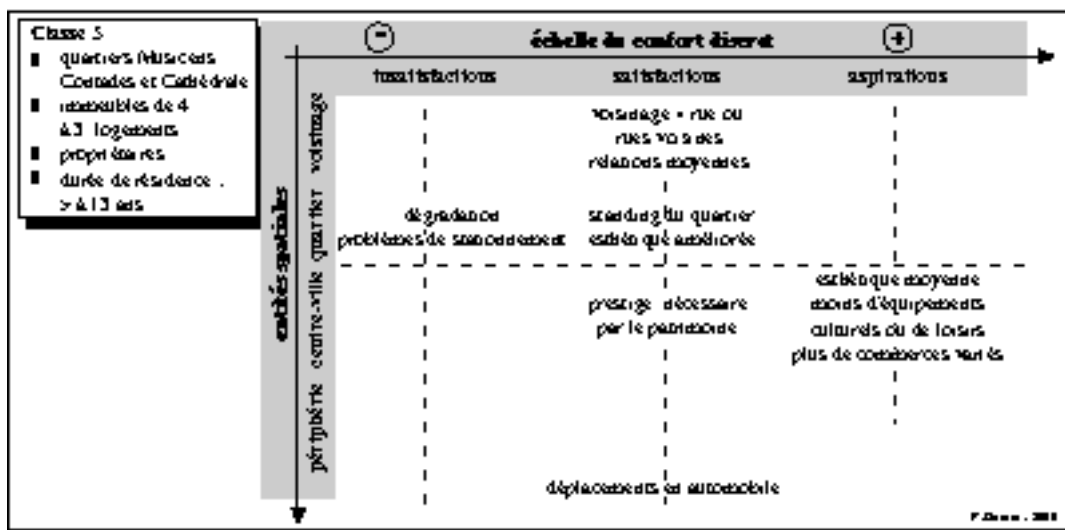
Cette classe fournit peu d'informations sur les déplacements (tableau 4.21.D). La seule variable exploitable est un moyen de locomotion qui revient sans cesse : l'automobile. En effet, pour trois relations sur quatre, la moitié de cet ensemble utilise la voiture pour parcourir des distances variables, mais plus longues que la moyenne générale de l'échantillon (un tiers parcourent une distance supérieure à 100 km pour la relation 4 contre 16% de l'échantillon). Pourtant ce groupe ne tient pas toujours à un si grand déplacement : en témoigne une envie de rapprochement des relations de primauté avec la variable "souhait voisinage" où plus du quart ne verraient pas d'objection quant à l'installation d'amis et de la famille à proximité.

Tableau 4.21.D. — Classe 5 — Les relations interpersonnelles — A.C.M. de localisation

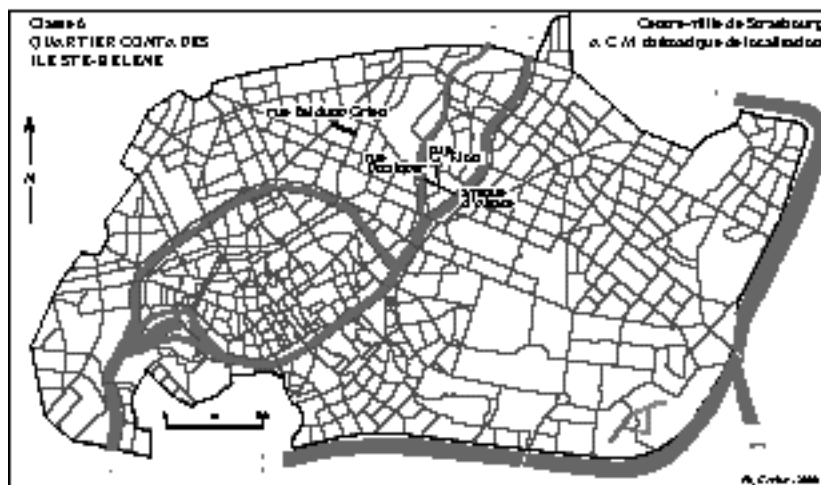
V.TEST	PROBA	---- POURCENTAGES ----	MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD MOD/CLA GLOBAL	CARACTERISTIQUES			
2.36	0.009	35.71 33.33 16.37	distance > 100 km	FO20 lieu (relation 4) 7 MOD	FO6	28
1.97	0.024	25.00 60.00 42.11	oui	AL20 garage 2 MOD	AL1	72
1.61	0.054	24.24 53.33 38.60	annuelle	FR20 fréquence (relation 4) 4 MOD	FR3	66
1.16	0.122	21.35 63.33 52.05	voiture	FL20 locomotion (relation 3) 6 MOD	FL4	89
1.10	0.136	23.91 36.67 26.90	> à 40 mn	FP20 temps trajet (relation 4) 5 MOD	FP4	46
1.09	0.137	33.33 13.33 7.02	autres	FQ20 locomotion (relation 4) 6 MOD	FQ5	12
0.90	0.184	20.69 60.00 50.88	voiture	FQ20 locomotion (relation 4) 6 MOD	FQ4	87
0.88	0.190	21.05 53.33 44.44	voiture	FH20 locomotion (relation 2) 5 MOD	FH4	76
0.87	0.191	25.00 23.33 16.37	oui	FT20 souhait voisinage 3 MOD	FT1	28
0.81	0.210	20.78 53.33 45.03	oui	EX20 services-discussion 2 MOD	EX1	77

En se reportant au tableau de BURT, nous complétons les types de relations en soulignant que seulement 5,9% des liens de voisinage sont qualifiés comme étant "très bons", 47% bons, 35,3% sont neutres et près de 12% des liens sont inexistantes ou mauvais. Les profils de relations restent majoritairement des saluts de politesse (64%). Le tableau 4.21.E reprend ces quelques données structurantes de la cinquième classe.

Tableau 4.21.E. – Classe 5 – Eléments structurants – A.C.M. de localisation



#### 4.3.1.6. L'île Ste-Hélène et sa voisine, le quartier Contades



Avec 14 individus, l'île Ste-Hélène apporte, à elle seule, plus du trois-quarts de l'échantillon de la classe (tableau 4.22.A), complétée par le quartier Contades limitrophe. Ces habitants, dont 64% sont propriétaires, résident presque tous dans leur logement depuis 6 à 15 ans. Le type d'habitat reste relativement diversifié puisque l'on rencontre des immeubles de six à huit logements dans 42% des cas, comme des résidences individuelles (un à trois logements) avec un pourcentage de 35,7. Un garage est à leur disposition pour 64% d'entre eux.

Tableau 4.3.22.A. — Classe 6 — Répartition des variables actives — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES		MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA				
				8.19	CLASSE 6 / 7	dd6d	14
7.73	0.000	100.00	78.57	6.43	Q Ile Ste-Hélène	AA08	11
2.42	0.008	16.98	64.29	30.99	propriétaire	AI20	53
2.22	0.013	21.43	42.86	16.37	six à 8 logements	AC20	28
1.92	0.028	33.33	21.43	5.26	Q Contades	AA20	9
1.75	0.040	14.55	57.14	32.16	6 à 15 ans	AD20	55
1.47	0.071	12.50	64.29	42.11	oui	AL20	72
1.31	0.095	15.63	35.71	18.71	un à 3 logements	AC20	32

La fermeture de commerces (tableau 4.22.B) est signalée par près de 58% des personnes dans les changements du quartier, ce qui se répercute sur l'évolution générale de l'aire : 42,9% pensent qu'elle s'est dégradée.

Tableau 4.22.B. — Classe 6 — Le quartier et son utilisation — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES		MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA				
2.72	0.003	21.05	57.14	22.22	oui	BZ20	38
2.61	0.005	22.58	50.00	18.13	sans objet	BV20	31
2.24	0.013	17.39	57.14	26.90	oui	BS20	46
2.22	0.013	25.00	35.71	11.70	Q voisin	FW20	20
2.22	0.013	21.43	42.86	16.37	sans objet	BR20	28
2.21	0.014	15.79	64.29	33.33	sans objet	BJ20	57
2.04	0.021	11.50	92.86	66.08	non	FT20	113
1.93	0.027	13.51	71.43	43.27	sans objet	BM20	74
1.66	0.049	27.27	21.43	6.43	endroit nécessitant	FU20	11
1.45	0.074	16.67	35.71	17.54	sans objet	BP20	30
1.44	0.074	19.05	28.57	12.28	sans objet	BT20	21
1.37	0.085	14.63	42.86	23.98	sans objet	BL20	41
1.29	0.099	13.21	50.00	30.99	endroit nécessitant	FY20	53
1.15	0.126	9.85	92.86	77.19	non - s.o.	CA20	132
1.12	0.131	25.00	14.29	4.68	stagnation	CH20	8
1.12	0.131	25.00	14.29	4.68	sans objet	BI20	8
1.00	0.158	13.51	35.71	21.64	non	BH20	37
0.98	0.164	12.50	42.86	28.07	oui dégradation	BY20	48

Ainsi, plus du tiers des habitants de cette classe sont éloignés des commerces alors que la moyenne générale ne dépasse pas les 22%. Cette appréciation entraîne un certain délaissement du quartier au profit des zones limitrophes, notamment l'hypercentre, situé à quelques minutes à pied. En revanche, pour les articles de sports/loisirs, les sujets de cette classe préfèrent la

périphérie à la chalandise centrale. En effet, bien que 93% d'entre eux se sentent à proximité du centre, ils estiment que cette zone s'est nettement dégradée (28,6%, contre 10% pour l'ensemble de l'échantillon). **Il ne suffit donc pas d'être à proximité d'un lieu, bien pourvu en activités finales, pour l'utiliser pleinement.** Cette attitude se répercute dans les aspirations de ces personnes quant à l'évolution du centre (tableau 4.22.C).

Tableau 4.22.C. — Classe 6 — La demande centrale — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL				
2.93	0.002	50.00	28.57	4.68	aménagt raté car dan	CK20 pistes cyclables du centre 3 MOD	CK3	8
2.30	0.011	17.78	57.14	26.32	oui	DH20 attirance tourisme/personnes (prestige) 2 MOD	DH2	45
1.92	0.028	33.33	21.43	5.26	dégradation	CM20 transports en commun du centre 3 MOD	CM3	9
1.92	0.028	33.33	21.43	5.26	autres	DD20 pourquoi non loisirs/culture ? 4 MOD	DD4	9
1.70	0.044	22.22	28.57	10.53	pistes cyclables pos	CK20 pistes cyclables du centre 3 MOD	CK2	18
1.70	0.044	22.22	28.57	10.53	oui dégradation	CI20 évolution positive ou négative du centre 4 MOD	CI2	18
1.66	0.049	13.24	64.29	39.77	oui / aux autres vil	DG20 prestige du centre 5 MOD	DG1	68
1.66	0.049	27.27	21.43	6.43	dégradation	CL20 circulation auto du centre 3 MOD	CL3	11
1.34	0.089	10.16	92.86	74.85	sans objet- non pres	DM20 prestige acquis 3 MOD	DML	128
1.32	0.093	11.00	78.57	58.48	non - sans objet	DC20 pourquoi oui loisirs/culture ? 6 MOD	DC1	100
1.31	0.095	14.29	42.86	24.56	oui	DI20 rang - image (prestige) 2 MOD	DI2	42
1.29	0.099	9.59	100.00	85.38	sans objet - prestig	DO20 car suffisant (prestige) 2 MOD	DO1	146
1.21	0.112	10.34	85.71	67.84	sans objet	CQ20 animation du centre 4 MOD	CQ1	116
1.12	0.131	25.00	14.29	4.68	stagnation	CH20 perte habitants du centre 4 MOD	CH4	8

De nombreux points négatifs ressortent : le dysfonctionnement des pistes cyclables dangereuses pour les piétons, un désaccord vis-à-vis de la construction du tram, une dégradation générale du centre-ville. Se plaignant d'un manque de commerces dans le quartier et le centre en général, les individus de cette classe souhaiteraient un développement des commerces, notamment de proximité (pour 21,4%). Cela favoriserait, à leur avis, une certaine (ré)animation du cœur urbain. De même, la notion de prestige leur paraît importante avec 64% qui réclament cette image de marque. La population centrale tient donc à jouir pleinement des opportunités que la ville est censée lui apporter, notamment au niveau des centralités. Lorsque ces dernières ne sont pas (ou plus) présentes, les réclamations tombent ; à moins de disposer de fortes sociabilités, le confort discret ne parvient pas véritablement à émerger.

Le voisinage, malgré la majorité de propriétaires<sup>1</sup>, est qualifié de “neutre” (à 35,7%, tableau 4.22.D), ou encore de “services et discussions occasionnels” pour 28% des sujets de la classe, alors que la moyenne générale est de 45%.

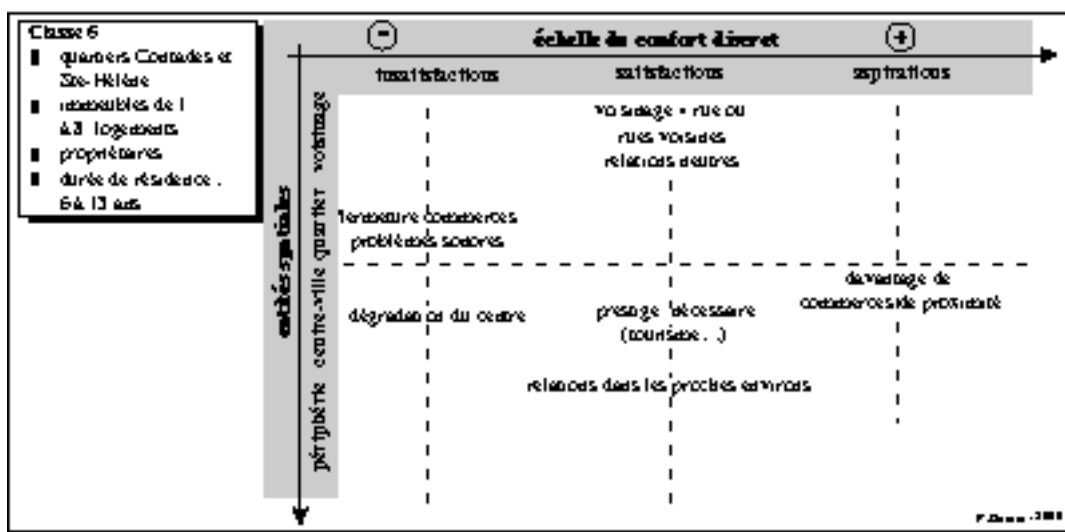
Tableau 4.22.D. — Classe 6 — Les relations interpersonnelles — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL				
2.05	0.020	15.00	64.29	35.09	de 10 à 20 mn	FB20 temps trajet (relation 1) 5 MOD	FB2	60
2.04	0.021	11.50	92.86	66.08	non	FT20 souhait voisinage 3 MOD	FT2	113
1.88	0.030	20.83	35.71	14.04	hebdomadaire	FR20 fréquence (relation 4) 4 MOD	FR1	24
1.78	0.037	15.91	50.00	25.73	Ville de Strasbourg	FE20 lieu (relation 2) 7 MOD	FE3	44
1.61	0.053	21.05	28.57	11.11	Stg-centre	FO20 lieu (relation 4) 7 MOD	FO2	19
1.38	0.084	16.13	35.71	18.13	Stg-centre	FA20 lieu (relation 1) 7 MOD	FA2	31
1.33	0.091	11.49	71.43	50.88	voiture	FQ20 locomotion (relation 4) 6 MOD	FQ4	87
1.21	0.113	16.67	28.57	14.04	voisinage ou quartie	FJ20 lieu (relation 3) 7 MOD	FJ1	24
1.01	0.156	10.64	71.43	54.97	non - pas de voisina	EX20 services-discussion 2 MOD	EX2	94
0.92	0.179	9.21	100.00	88.89	elles existent	EU20 existence de voisinage 2 MOD	EU1	152
0.90	0.183	10.71	64.29	49.12	de 10 à 20 mn	FG20 temps trajet (relation 2) 5 MOD	FG2	84
0.87	0.191	10.31	71.43	56.73	oui	EW20 saluts politesse 2 MOD	EW1	97
0.86	0.195	13.79	28.57	16.96	annuelle	FI20 fréquence (relation 2) 5 MOD	FI4	29
0.77	0.221	12.20	35.71	23.98	neutres	EV20 qualification en général du voisinage 4 MOD	EV3	41

Les relations de primauté, à ce moment, ne se cantonnent pas au voisinage, mais aux proches environs : les destinations essentielles sont Strasbourg-centre pour deux exemples sur quatre, les deux autres étant les faubourgs de Strasbourg et le quartier. En effet, les temps de trajet semblent courts avec un déplacement en voiture. Les relations, soutenues, se justifient sûrement par une distance relativement faible. Sans entrer dans les détails de ces sociabilités, nous pouvons en figurer les principales dans le tableau synthétique des caractéristiques de cette classe.

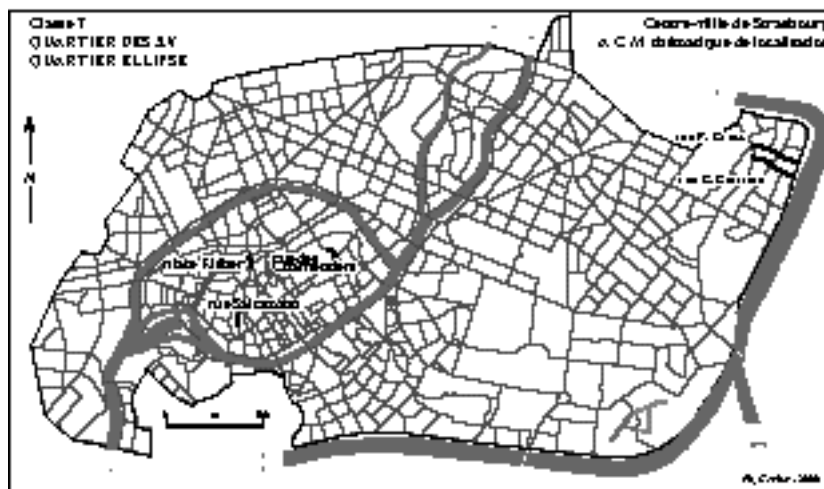
<sup>1</sup> A rapprocher avec la classe 4 qui possède une petite majorité de (co)propriétaires, ce qui favorise le contact. Ici, la co-propiété se limite du fait des résidences de un à trois logements : les rapports semblent différents.

Figure 4.22.E. – Classe 6 – Eléments structurants – A.C.M. de localisation



Ainsi, ces sociabilités “compensent” les faibles utilisations de commerces ou de services du centre-ville ou du quartier : la centralité affective se renforce par ce biais.

4.3.1.7. Des quartiers a priori hétérogènes : le Conseil des XV et l’ellipse insulaire



Cette classe rappelle la cinquième qui associait plusieurs quartiers péricentraux et la rue des Juifs (tableau 4.23.A). Cela confirme un rapprochement entre archéo et néobourgeoisie, la deuxième s’installant dans l’ellipse insulaire. Bien que les propriétaires ne constituent pas une forte majorité, la configuration des immeubles (un à trois logements pour 95% de cette classe) témoigne d’une certaine aisance.

Tableau 4.23.A. — Classe 7 — Répartition des variables actives — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES	MODALITES	MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD MOD/CLA GLOBAL	CARACTERISTIQUES				
		14.04	CLASSE 7 / 7			dd7d	24
9.13	0.000	71.88	95.83	18.71	un à 3 logements	AC20 nombre de logements 6 MOD	AC1 32
7.94	0.000	100.00	62.50	8.77	Q des XV	AA20 quartier-rue 13 MOD	AA03 15
2.34	0.010	24.53	54.17	30.99	propriétaire	AI20 locataire/propriétaire 2 MOD	AI2 53
2.24	0.013	37.50	25.00	9.36	Q Cathédrale	AA20 quartier-rue 13 MOD	AA09 16
2.03	0.021	25.64	41.67	22.81	> à 15 ans	AD20 année d'habitation actuelle 4 MOD	AD4 39
1.79	0.037	50.00	12.50	3.51	Q ellipse	AA20 quartier-rue 13 MOD	AA13 6

Le quartier des XV et ses habitants interrogés forment 62% du groupe étudié, le secteur de l'ellipse assurant en outre le quart de cette classe. 41,7% des enquêtés vivent dans leur résidence depuis plus de 15 ans. Observons comment ces quelques disparités se répercutent dans le paysage environnemental proche (tableau 4.23.B). Les avantages du quartier l'emportent sur ses inconvénients pour la deuxième fois, grâce à la reconnaissance d'un certain standing et d'un cadre architectural plaisant, d'une ambiance sereine. Toutefois, la pollution, la non-proximité du lieu de travail et des activités de loisirs-culture<sup>1</sup> gênent la population<sup>2</sup>.

Tableau 4.23.B. — Classe 7 — Le quartier et son utilisation — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITÉS CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL				
4.11	0.000	47.83	45.83	13.45	oui	BW20 pollution du quartier 3 MOD	BW1	23
2.46	0.007	29.41	41.67	19.88	oui	CH20 perte habitants du centre 4 MOD	CH1	34
2.23	0.010	30.00	37.50	17.54	oui les deux	BY20 changements du quartier 5 MOD	BY3	30
2.24	0.013	29.03	37.50	18.13	oui	CB20 changement population (Q) 2 MOD	CB1	31
2.06	0.020	27.27	37.50	19.30	groupe d'immeubles o	BE20 limites voisinage 6 MOD	BE3	33
1.85	0.032	21.67	54.17	35.09	non	BL20 proximité lieu de travail du quartier 3 MOD	BL2	60
1.80	0.036	25.00	37.50	21.05	oui	BM20 standing du quartier 3 MOD	BM1	36
1.75	0.040	30.00	25.00	11.70	Q voisin	FW20 achat de l'alimentation 5 MOD	FW4	20
1.64	0.050	36.36	16.67	6.43	oui	CE20 embourgeoisement (Q) 2 MOD	CE1	11
1.58	0.057	21.57	45.83	29.82	non	BJ20 proximité loisirs-culture du quartier 3 MOD	BJ2	51
1.55	0.061	23.08	37.50	22.81	oui	CA20 réhabilitation (Q) 2 MOD	CA1	39
1.53	0.063	27.27	25.00	12.87	positif	BO20 cadre/architecture du quartier 3 MOD	BO1	22
1.47	0.071	23.53	33.33	19.88	bonne, suffisante	BN20 animation du quartier 3 MOD	BN1	34
1.36	0.088	16.18	91.67	79.53	non	BU20 manque d'espaces verts du quartier 3 MOD	BU2	136
1.35	0.089	30.77	16.67	7.60	non	BK20 proximité centre-ville du quartier 3 MOD	BK2	13
1.35	0.089	30.77	16.67	7.60	voisinage-quartier	FY20 achat d'articles de sports/loisirs 5 MOD	FY1	13
1.31	0.095	50.00	8.33	2.34	endroit nécessitant	FV20 achat des journaux 5 MOD	FV4	4
1.24	0.108	20.93	37.50	25.15	sans objet	BH20 accessibilité intérieure du quartier 3 MOD	BH3	43
1.22	0.111	24.00	25.00	14.62	oui amélioration	BY20 changements du quartier 5 MOD	BY1	25
1.19	0.116	20.00	41.67	29.24	endroit nécessitant	GA20 lieu du compte bancaire 5 MOD	GA4	50
1.17	0.121	16.39	83.33	71.35	non	BQ20 mauvaise fréquentation du quartier 3 MOD	BQ2	122
1.11	0.134	16.03	87.50	76.61	voisinage-quartier	GB20 achat de pharmacie 5 MOD	GB1	131
1.10	0.135	17.00	70.83	58.48	Stg-centre	FX20 achat de vêtements 5 MOD	FX2	100
1.07	0.143	18.06	54.17	42.11	dans le quartier	FW20 achat de l'alimentation 5 MOD	FW1	72
1.07	0.143	18.06	54.17	42.11	Stg-centre	FY20 achat d'articles de sports/loisirs 5 MOD	FY2	72
1.03	0.151	22.22	25.00	15.79	oui	BR20 autres (quartier) 3 MOD	BR1	27
0.96	0.169	16.84	66.67	55.56	non	BR20 pbs de stationnement du quartier 3 MOD	BR2	95

Les changements des îlots correspondants sont nombreux. Les constatations abondent, notamment en ce qui concerne un embourgeoisement (16,7%) et une réhabilitation (37,5%) du quartier. **Ces remarques montrent qu'une gentrification a bien lieu dans certains quartiers de Strasbourg, plus spécifiquement au niveau de l'hypercentre.** L'utilisation du quartier et du centre-ville reste disparate, s'expliquant sûrement par la juxtaposition des zones considérées. L'acquisition de vêtements se pratique au centre pour 70% de personnes alors que les achats alimentaires s'effectuent en majorité dans le quartier : un certain confort d'appareillage se dégage de ces résultats, où une diversité maximale de produits doit être assurée par le centre-ville. Cela se reflète-t-il au niveau des aspirations des habitants (tableau 4.23.C) ?

Tableau 4.23.C. — Classe 7 — La demande citadine — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITÉS CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL				
3.06	0.001	39.13	37.50	13.45	commerces de proximi	CZ20 quels types de commerces 5 MOD	CZ3	23
2.46	0.007	29.41	41.67	19.88	oui	CH20 perte habitants du centre 4 MOD	CH1	34
1.99	0.024	44.44	16.67	5.26	négative	CJ20 pietonnisation 3 MOD	CJ3	9
1.79	0.037	50.00	12.50	3.51	Q ellipse	AA20 quartier-rue 13 MOD	AA13	6
1.68	0.047	26.92	29.17	15.20	oui	CO20 insécurité - pauvreté, exclusion du centre 2 MOD	CO2	26
1.53	0.063	27.27	25.00	12.87	suffisant - de trop	DA20 bureaux/services 4 MOD	DA3	22
1.37	0.085	37.50	12.50	4.68	pollution-bruit-sale	CT20 écologie/environnement du centre 3 MOD	CT2	8
1.37	0.085	27.78	20.83	10.53	ms à renforcer	DM20 prestige acquis 3 MOD	DM2	18
1.15	0.125	25.00	20.83	11.70	agréable, sans plus	CQ20 animation du centre 4 MOD	CQ3	20
1.04	0.150	30.00	12.50	5.85	autres	CS20 commerces du centre 4 MOD	CS4	10
0.94	0.174	22.73	20.83	12.87	attire du monde, ani	DC20 pourquoi oui loisirs/culture ? 6 MOD	DC2	22
0.89	0.187	27.27	12.50	6.43	dégradation	CL20 circulation auto du centre 3 MOD	CL3	11
0.87	0.192	18.75	37.50	28.07	oui les deux	CI20 évolution positive ou négative du centre 4 MOD	CI3	48
0.87	0.192	18.75	37.50	28.07	il y en a déjà suffi	DD20 pourquoi non loisirs/culture ? 4 MOD	DD2	48
0.84	0.200	21.74	20.83	13.45	manque animation-imp	CQ20 animation du centre 4 MOD	CQ2	23

L'évolution paraît à la fois positive et négative : ils sont 37,5% à l'affirmer. Ceci est dû à deux facteurs essentiels : la dégradation de la circulation et la malpropreté du centre.

<sup>1</sup> Cette remarque tient essentiellement compte du quartier des XV. En effet, selon le tableau de Burt, 69% des habitants de la rue des Juifs se considèrent comme proches des activités loisirs/cultures, ce chiffre monte à 100% pour le quartier ellipse.

<sup>2</sup> Bien que d'énormes progrès aient été réalisés dans l'hypercentre de Strasbourg avec la limitation du transit, le quartier des XV est encore soumis à des odeurs, entre autres, du port de Strasbourg situé à proximité.

Les enquêtés souhaitent plutôt un développement concernant les domaines de loisirs et de cultures. L'animation est un thème qui revient souvent dans cette classe : les changements du centre accusent un manque d'animation, il ne serait qu'“agréable”. Apparemment, les habitants de cette classe veulent davantage qu'un secteur central où les bureaux et les services, qu'ils estiment amplement suffisants<sup>1</sup>, prennent trop de place au détriment des magasins. **Ils cherchent essentiellement des commerces de proximité (un tiers), des structures culturelles susceptibles d'attirer du monde (un cinquième), un renouvellement de l'animation.** Cette demande citadine, l'urbanité, se répercute sur la notion de prestige : déjà existant, il conviendrait de le renforcer.

Concernant les relations de voisinage (tableau 4.23.D), plus de 41% des sujets déclarent qu'elles sont “très bonnes”. En effet, en analysant le tableau de BURT, la variable “liens plus marqués” atteint 56,2% des habitants de la rue des Juifs et un tiers du quartier des XV. **Les contacts avec les commerçants sont également plus présents que dans les autres groupes.** Néanmoins 68% des deux secteurs concernés ne souhaitent pas voir se développer un réseau proche interpersonnel.

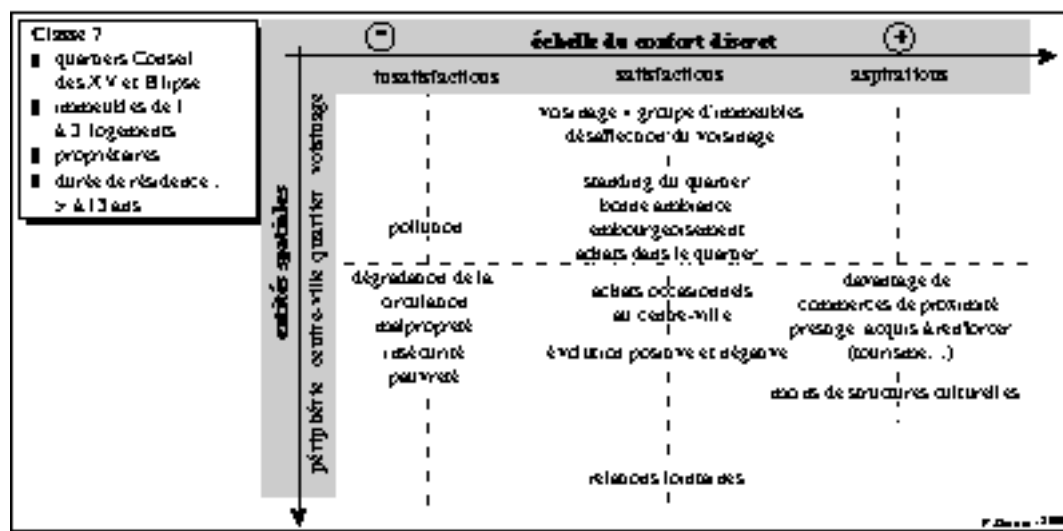
Tableau 4.23.D. — Classe 7 — Les relations interpersonnelles — A.C.M. de localisation

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES				MODALITES CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/	MOD	MOD/CLA	GLOBAL				
2.42	0.008	33.33	33.33	14.04	annuelle	FD20 fréquence (relation 1) 5 MOD	PD4	24	
2.28	0.011	27.78	41.67	21.05	très bonnes	EV20 qualification en général du voisinage 4 MOD	EV1	36	
1.92	0.028	27.59	33.33	16.96	annuelle	FI20 fréquence (relation 2) 5 MOD	FI4	29	
1.81	0.035	40.00	16.67	5.85	autres	PH20 locomotion (relation 2) 5 MOD	PH5	10	
1.80	0.036	22.92	45.83	28.07	de 10 à 20 mn	FK20 temps trajet (relation 3) 5 MOD	FK2	48	
1.64	0.050	36.36	16.67	6.43	autres	FC20 locomotion (relation 1) 5 MOD	FC5	11	
1.48	0.069	25.00	29.17	16.37	CUS ou distance ≤ 20	FO20 lieu (relation 4) 7 MOD	FO4	28	
1.37	0.085	27.78	20.83	10.53	oui	EX20 contacts commerçants 2 MOD	EX1	18	
1.31	0.095	50.00	8.33	2.34	journalière	FI20 fréquence (relation 2) 5 MOD	FI1	4	
1.22	0.111	24.00	25.00	14.62	> à 40 mn	FG20 temps trajet (relation 2) 5 MOD	FG4	25	
1.19	0.117	18.18	58.33	45.03	oui	EX20 services-discussion 2 MOD	EX1	77	
1.08	0.139	26.67	16.67	8.77	distance > 100 km	FE20 lieu (relation 2) 7 MOD	FE6	15	
1.04	0.150	30.00	12.50	5.85	autres	FL20 locomotion (relation 3) 6 MOD	FL5	10	

Ces chiffres dénotent une désaffection du voisinage au profit des relations de primauté. Par contre, **cette classe affiche une véritable volonté citadine qui se manifeste essentiellement au travers de nouvelles centralités comme les commerces de proximité, les structures culturelles** : l'urbanité est tout à fait susceptible de se développer à ce niveau. Les commerces de proximité sont mentionnés dans le tableau récapitulatif 4.23.E de la septième classe.

<sup>1</sup> C'est la première fois qu'apparaît cette modalité dans une classe.

Tableau 4.23.E. – Classe 7 – Eléments structurants – A.C.M. de localisation



Les relations de primauté, quant à elles, indiquent des pratiques de distances éloignées dès la relation 2, tout en indiquant des moyens de transport “autres”, à savoir l’avion ou le train. Toutes ces remarques laissent supposer des relations disparates, hétéroclites, que l’amalgame spatial quartiers des XV et Cathédrale ne dénature pas.

\* \*  
\*

**Ainsi, la logique de répartition spatiale présente certains quartiers qui ne sont pas censés se regrouper.** De la sorte se rassemblent, avec des pourcentages divers, la Petite France et la rue d’Amsterdam, l’Esplanade et le quartier des Villes Suisses, et deux autres classes multiformes car complexes : les quartiers Musiciens, Contades et Cathédrale et les secteurs Conseil des XV, Cathédrale et Ellipse. La dichotomie Neustadt/Grande Ile disparaît, comme nous l’avons déjà constaté dans la partie deux : les quartiers s’uniformisent, davantage par leurs habitants que par leur architecture. En revanche, **les zones internes à la Grande Ile ne s’associent que très faiblement, prouvant par là que le terme d’homogénéisation doit s’employer avec prudence.** Cependant certains regroupements demeurent logiques comme les quartiers Gare et Villes Suisses, ou encore l’Ile Ste-Hélène et la rue Baldung Grien.

**De nombreux habitants ressentent implicitement un confort discret, notamment dans les rues de Stockholm, des Juifs ou encore dans le quartier des XV.** En outre, les critères de localisation rendent relativement bien compte de l’évolution de leur propre structure spatiale. Les critères de “dégradation” l’emportent en général, comme dans les quartiers de l’Ile Ste-Hélène ou de la Porte Blanche — avec notamment la perte de commerces de proximité.

Ces commerces jouent un rôle capital dans la structuration des quartiers et du centre-ville. En effet, malgré une centralité affective affichée<sup>1</sup>, les ménages souhaitent disposer de facilités (pour ne pas écrire de centralités) inhérentes au cœur urbain. Bien qu’ils soient 126 (73%) à se sentir

<sup>1</sup> Le choix d’être à proximité du centre-ville reste un des facteurs d’installation primordial : ils sont 38% à avoir choisi leur logement en fonction de ce critère et 81% à trouver avantageux d’être proche du (ou dans) centre-ville.



proches de commerces et de services, **ils sont plus d'un quart à signaler une certaine carence, notamment dans les quartiers péricentraux, de commerces de proximité, plus variés et de qualité.** Nous rejoignons ainsi la notion de qualité d'appareillage : « *On voit ici se profiler un changement important : on en avait presque oublié que l'attitude du consommateur ne dépendait pas seulement de son pouvoir d'achat, mais de sa conscience de citoyen, de ses besoins d'usager, de ses contraintes de contribuable* »<sup>1</sup>. **La centralité affective ne suffit donc pas à constituer le confort discret auquel les individus aspirent implicitement : le centre d'une ville doit être équipé pour l'individu (et non plus pour le simple consommateur).** Cependant, l'hypercentre reste quand même très pratiqué pour les achats rares et occasionnels, quelle que soit l'excentration du quartier : **l'hypercentre s'utilise selon les appréciations et non les distances.**

Parallèlement, la notion de prestige est indépendante de la distance au "centre perçu" par les enquêtés : rappelant que plus de 60% souhaitent une certaine image de marque, les personnes se sentant en-dehors du centre réclament le même prestige que ceux qui y vivent directement. Le tableau 4.24.A, établi à partir des résultats croisés de la question sur la délimitation du quartier et du centre perçu de l'enquêté, le prouve.

Tableau 4.24.A. - La notion de prestige par rapport à la distance au centre perçu

le quartier (délimité par les enquêtés)	NOTION DE PRESTIGE					
	par rapport aux villes	par rapport aux quartiers	par rapport aux deux	<i>cumul</i>	non prestige	non réponse
est englobé dans le centre	41,4	3,4	20,7	65,5	31,	3,5
englobe le centre	66,6	0	0	66,7	33,3	0
est hors du centre	38,	2,5	25,3	65,8	25,3	8,9
touche le centre	32,	0	20,	52,	44,	4,
croise le centre	43,7	3,1	15,6	62,5	31,2	6,3

En fonction de la distance au centre perçu, cette notion de prestige varie donc faiblement par rapport aux différents quartiers. Le tableau 4.24.B suivant, avec un croisement des variables des treize secteurs considérés, renforce cette assertion : autant les habitants du secteur de la Cathédrale aspirent à davantage de commerces, autant ceux de la Petite France et du quartier des Villes Suisses n'acceptent pas une augmentation des vitrines. Concernant le souhait d'installations culturelles, la zone suisse ressort également.

Bien que les problèmes liés aux quartiers ou au centre-ville émergent selon les classes obtenues<sup>2</sup>, **l'habitat n'est pas un révélateur suffisant du confort discret ou de la demande d'urbanité.** Cette constatation, significative au niveau de la géographie sociale intra-urbaine, nous oblige à quitter la sphère de l'habitat au profit de celle des individus : les aspirations seraient-elles davantage liées à l'individu et, à travers lui, au groupe social auquel il appartient<sup>3</sup> ?

<sup>1</sup> WEIL P. (1993, p. 79).

<sup>2</sup> Il existe un petit contre-exemple : le couple Petite France/cité Rotterdam. Le contraste se répercute indéniablement dans les comportements par rapport au contexte du quartier. Ainsi, les avantages et inconvénients de ces aires sociales se croisent et s'opposent. Il en va de même pour la description des zones du Conseil des XV et la Cathédrale. Ce problème soulève celui de la prise en compte, incomplète, du cadre de vie lors du questionnaire.

<sup>3</sup> Référence à la notion d'habitus.

Tableau 4.24.B. - La demande centrale en fonction des secteurs enquêtés

secteurs	installation bénéfique commerces/services			installation bénéfique loisirs/cultures		
	oui	non	sans objet	oui	non	sans objet
Esplanade	21,8	65,2	13,	29,2	56,5	14,3
Musiciens	50,0	28,6	21,4	28,6	64,3	7,1
Conseil des XV	41,1	53,3	6,6	47,7	53,3	0,
Porte Blanche	49,0	57,7	4,3	42,4	46,1	11,5
Villes Suisses	8,8	81,1	9,1	90,9	9,1	0,
Gare	30,8	61,5	7,7	61,5	23,1	15,4
Contades	34,4	55,5	11,1	67,7	33,3	0,
Ile Ste-Hélène	45,3	45,6	9,1	36,4	54,5	9,1
Cathédrale	68,7	31,3	0	43,7	43,8	12,5
Petite France	10,0	80,0	10,0	67,7	33,3	0,
Cité Rotterdam	57,1	28,6	14,3	57,1	28,6	14,3
Europe	50,0	50,0	0,	50,0	50,0	0
Ellipse	50,0	50,0	0,	50,0	50,0	0
<i>Moyenne</i>	<i>39,8</i>	<i>52,9</i>	<i>8,2</i>	<i>51,8</i>	<i>41,9</i>	<i>6,5</i>

Cette réflexion trouve un écho dans l'évolution et la compréhension du voisinage : quelle que soit l'architecture du quartier, **les relations primaires de proximité n'existent plus ou très peu. Ceci ne signifie pas la mort du voisinage ou du quartier — ces entités assument parfaitement le support de relations de commerces ou de services —, mais bien l'émergence d'une individualisation de la société.** Dans des immeubles collectifs ou des maisons individuelles, un croisement de variables démontre que les relations primaires de proximité décroissent. Par contre, ces liaisons entretiennent plutôt un lien étroit avec l'ancienneté dans le lieu de résidence. Le tableau 4.25 confirme cette hypothèse.

Tableau 4.25. - Types de relations de voisinage selon "l'année d'habitation" (en %)

année d'habitation	Types de relations de voisinage			
	aucune ou mauvaises	neutres	bonnes	très bonnes
moins de un an	13,3	30,0	40,0	6,6
1 à 5 ans	14,9	29,8	42,6	12,8
6 à 15 ans	7,3	18,2	56,0	23,6
plus de 15 ans	2,6	20,5	38,5	38,5

Les chiffres parlent d'eux-mêmes : pour les relations "très bonnes", le pourcentage augmente tandis que celui des liens de voisinage inexistantes baisse sensiblement. De plus, cette ancienneté dans le lieu de résidence joue quant à la perception d'une certaine évolution du quartier. Y. GRAFMEYER abonde en ce sens lorsqu'il souligne que le contexte résidentiel ne suffit plus à « préjuger de la manière dont s'agence localement les relations de voisinage, l'engagement dans une vie associative, les tactiques d'évitement et les conflits ouverts. »<sup>1</sup> En fin de compte, ces constatations nécessitent une ouverture obligatoire car les conclusions apportées ne permettent pas toujours de nuancer les comportements des individus eux-mêmes, la spatialité jouant un rôle sûrement moins important dans la demande citadine ou les relations interpersonnelles. Aussi allons-nous nous référer aux renseignements personnels.

<sup>1</sup> GRAFMEYER Y. In ASCHER F. (1995, dir.), p. 211.

### 4.3.2. Renseignements personnels et situation sociale

Les typologies présentées ici, issues d'A.C.M. liées à la situation sociale des individus, sont choisies selon la physionomie de l'arbre hiérarchique et le contenu thématique (individus, modalités les caractérisant...)¹. Afin de faciliter la comparaison avec les résultats précédents, nous suivons la même procédure dans la présentation des groupes formés. Sept classes réunissent, dans chacune d'entre elles, les études suivantes : le quartier et son utilisation des activités finales, la demande citadine et les relations interpersonnelles.

La communauté scientifique² s'accorde souvent pour spécifier que les situations de travail des ménages constituent en réalité de très bons indicateurs quant à l'identité sociale des individus. Nous en fournissons ici une nouvelle démonstration avec la structuration de l'échantillon. En effet, les divisions soulignées par la classification mettent en évidence des groupes socioprofessionnels bien spécifiques comme les étudiants ou les retraités, ou encore les chômeurs et les cadres supérieurs.

#### 4.3.2.1. Les jeunes étudiants

V.TEST	PROBA	--- POURCENTAGES ---	MODALITES	MODALITES	MODALITES	MODALITES	MODALITES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL	CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES			
				20.47	CLASSE 1 / 7			ddl1	35
9.44	0.000	87.50	80.00	18.71	18-25 ans	E120 âge 6 MOD		E11	32
9.10	0.000	100.00	65.71	13.45	étudiant-appelé cont	E020 non salarié(e) 5 MOD		E03	23
8.77	0.000	53.85	100.00	38.01	pas d'enfant	EL20 combien d'enfants 4 MOD		EL1	65
8.68	0.000	53.03	100.00	38.60	pas d'enfant	EM20 enfants à charge 4 MOD		EM1	66
7.63	0.000	55.36	88.57	32.75	célibataire	EK20 situation familiale 4 MOD		EK1	56
6.96	0.000	64.10	71.43	22.81	< à 50.000	ES20 revenus 6 MOD		ES1	39
4.86	0.000	72.22	37.14	10.53	vélo(s)	ET20 locomotion 6 MOD		ET2	18
4.54	0.000	37.50	77.14	42.11	non salarié(e)	EN20 salarié(e) 6 MOD		EN5	72
4.54	0.000	37.50	77.14	42.11	non-salarié(e)	EP20 lieu de travail 7 MOD		EP7	72
2.43	0.008	38.71	34.29	18.13	bac + 2	EJ20 niveau études 5 MOD		EJ4	31
1.39	0.082	32.14	25.71	16.37	aucun	ET20 locomotion 6 MOD		ET1	28
1.00	0.159	30.43	20.00	13.45	de 50.000 à 100.000	ES20 revenus 6 MOD		ES2	23

Cette classe se compose à 80% de personnes de 18-25 ans, dont 65% sont étudiants (ou appelés du contingent)³, sans enfant et quasi-tous célibataires (à 88%), comme nous le constatons sur le tableau ci-dessus des variables actives. Cependant, cette première subdivision n'est pas uniquement formée par les étudiants : près d'un quart de personnes travaillent. Ce fait peut se rapprocher de la grille des salaires qui varie, faiblement, entre moins de 50 000 à 100 000F : le peu d'actifs bénéficient de faibles revenus. Les modes de locomotion se limitent au vélo pour plus du tiers du groupe et le quart n'en possède aucun. Comment ces individus vivent-ils leur quartier (tableau 4.26.A) ?

La majorité du groupe ne voit pas de changement dans le quartier, proche de l'hypercentre par rapport à sa délimitation. De plus, ils restent distants quant à son utilisation, son évolution ; il en va de même pour le centre-ville⁴. En effet, ils utilisent rarement les commerces du quartier,

¹ Cf. annexe 4.6.

² « Naturellement défendu par les producteurs des grandes nomenclatures socioprofessionnelles, ce point de vue est en fait très largement repris par la communauté des chercheurs, au moins pour des raisons de commodité pratique. Résumé synthétique d'un grand nombre d'observations, la stratification socioprofessionnelle tend ainsi, bien souvent, à devenir le substitut technique de la notion plus théorique de structure sociale. » Y. GRAFMAYER In BRUN J., RHEIN C. (1994, p. 102).

³ La totalité des étudiants de l'échantillon se retrouve dans cette classe, soit 23 personnes sur les 35.

⁴ Remarques faites dans le chapitre précédent, cf. supra §4.2.3.

préférant aller dans un hypermarché — voire même éviter la pharmacie de proximité. Ces personnes ne trouvent que des inconvénients par rapport à leur environnement proche (problèmes sonores, de stationnement).

Tableau 4.26.A. — Classe 1 — Quartier et évolution — A.C.M. à logique socio-économique

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/	MOD/	CLA GLOBAL				
3.29	0.000	60.00	25.71	8.77	oui	BT20 exigüité des rues du quartier 3 MOD	BT1	15
2.64	0.004	24.29	97.14	81.87	non - s.o.	CB20 changement population (Q) 2 MOD	CB2	140
2.62	0.004	35.56	45.71	26.32	sans objet	CH20 perte habitants du centre 4 MOD	CH3	45
2.60	0.005	24.81	94.29	77.78	non - s.o.	BZ20 fermeture commerces (Q) 2 MOD	BZ2	133
2.59	0.005	47.37	25.71	11.11	palier/étage	BE20 limites voisinage 6 MOD	BE1	19
2.35	0.009	31.15	54.29	35.67	non	BM20 standing du quartier 3 MOD	BM2	61
2.31	0.010	30.30	57.14	38.60	non	BY20 changements du quartier 5 MOD	BY4	66
1.91	0.028	31.82	40.00	25.73	dans un hypermarché	FW20 achat de l'alimentation 5 MOD	FW2	44
1.86	0.031	35.71	28.57	16.37	non	BH20 accessibilité intérieure du quartier 3 MOD	BH2	28
1.53	0.063	29.17	40.00	28.07	oui	BR20 pbs de stationnement du quartier 3 MOD	BR1	48
1.48	0.069	28.30	42.86	30.99	sans objet	BG20 accessibilité extérieure du quartier 3 MOD	BG3	53
1.45	0.074	21.88	100.00	93.57	non - s.o.	CE20 embourgeoisement (Q) 2 MOD	CE2	160
1.41	0.079	31.25	28.57	18.71	croisé du centre-vil	EF20 délimitations du quartier 5 MOD	EF5	32
1.41	0.079	26.98	48.57	36.84	oui	BJ20 proximité loisirs-culture du quartier 3 MOD	BJ1	63
1.39	0.082	32.14	25.71	16.37	oui	FT20 souhait voisinage 3 MOD	FT1	28
1.36	0.086	44.44	11.43	5.26	autres	GB20 achat de pharmacie 5 MOD	GB5	9
1.31	0.095	28.26	37.14	26.90	oui	BS20 problèmes de bruits du quartier 3 MOD	BS1	46
1.29	0.099	38.46	14.29	7.60	non	BK20 proximité centre-ville du quartier 3 MOD	BK2	13
1.27	0.101	26.67	45.71	35.09	non	BL20 proximité lieu de travail du quartier 3 MOD	BL2	60
1.26	0.104	32.00	22.86	14.62	oui amélioration	BY20 changements du quartier 5 MOD	BY1	25
1.25	0.105	22.30	94.29	86.55	non	CG20 autres (Q) 4 MOD	CG2	148
1.06	0.145	29.03	25.71	18.13	autres	FY20 achat d'articles de sports/loisirs 5 MOD	FY5	31
1.03	0.152	42.86	8.57	4.09	autres	GC20 postage du courrier 5 MOD	GC5	7

Les commerces et services sont lointains, ce qui justifie sans doute leur mécontentement vis-à-vis du quartier. Par contre, les activités culturelles leur semblent très proches (48% de la classe) : cette modalité de proximité apparaît pour la première fois. Toutefois, formant plus du quart de l'échantillon, **cette classe se détache de son quartier et de son voisinage en prônant une sorte "d'individualisme de proximité" où l'utilisation de cet environnement proche ne se fera qu'en cas de nécessité, selon l'envie de la personne, selon ses besoins** qui se manifestent non au niveau des espaces de vie proches, mais plutôt au niveau du centre-ville entier. Y. GRAFMEYER parle d'un « modèle étudiant » qui pratique une « monorésidentialité » qui « caractérise une personne urbaine, vivant dans le centre d'une ville, locataire, logement faiblement équipé quoique spacieux, donc très tourné vers les sorties. »<sup>1</sup>

Les étudiants, tous représentés dans cette classe, de par leur cursus universitaire, ont souvent soif de culture(s). Cela se ressent indéniablement dans cette catégorie (tableau 4.27.B) : alors que l'image de marque n'est pas une nécessité pour eux, le besoin de culture est nettement marqué, sous forme diversifiée et spécifique à cette population. Elle prend conscience que plus de culture pourrait contribuer à l'animation du centre de la ville. Par contre, les personnes de cette classe estiment qu'il existe suffisamment de commerces et de services dans le centre.

Tableau 4.26.B. — Classe 1 — La demande citadine — A.C.M. à logique socio-économique

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/	MOD/	CLA GLOBAL				
2.62	0.004	35.56	45.71	26.32	sans objet	CH20 perte habitants du centre 4 MOD	CH3	45
2.43	0.008	38.71	34.29	18.13	oui	DP20 négige autres quartiers (prestige) 2 MOD	DP2	31
1.92	0.027	22.44	100.00	91.23	sans objet	CR20 réhabilitation/restauration du centre 2 MOD	CR1	156
1.84	0.033	57.14	11.43	4.09	non, sans objet	CI20 évolution positive ou négative du centre 4 MOD	CI4	7
1.75	0.040	28.81	48.57	34.50	il y en a déjà suffi	CY20 pourquoi non commerce/service ? 6 MOD	CY2	59
1.73	0.041	25.24	74.29	60.23	oui - sans objet	DD20 pourquoi non loisirs/culture ? 4 MOD	DD1	103
1.65	0.050	22.92	94.29	84.21	sans objet	CS20 commerces du centre 4 MOD	CS1	144
1.64	0.050	36.36	22.86	12.87	attire du monde, ani	DC20 pourquoi oui loisirs/culture ? 6 MOD	DC2	22
1.62	0.052	23.19	91.43	80.70	sans objet	DA20 bureaux/services 4 MOD	DA1	138
1.55	0.060	22.76	94.29	84.80	sans objet - non	CO20 insécurité - pauvreté, exclusion du centre 2 MOD	CO1	145
1.53	0.063	23.02	91.43	81.29	sans objet	DQ20 autres (prestige) 3 MOD	DQ1	139
1.52	0.064	32.26	28.57	18.13	oui pour les 2	DB20 installation bénéfique loisirs/culture ? 5 MOD	DB3	31
1.39	0.083	35.00	20.00	11.70	agréable, sans plus	CQ20 animation du centre 4 MOD	CQ3	20
1.38	0.084	26.47	51.43	39.77	oui / aux autres vil	DG20 prestige du centre 5 MOD	DG1	68
1.36	0.086	44.44	11.43	5.26	autres	DE20 types de structures culturelles 5 MOD	DE5	9
1.11	0.134	25.81	45.71	36.26	amélioration	CM20 transports en commun du centre 3 MOD	CM2	62
1.09	0.138	22.46	88.57	80.70	sans objet	DF20 types de loisirs 4 MOD	DF1	138
0.95	0.171	22.39	85.71	78.36	sans objet- non pres	DL20 patrimoine (prestige) 2 MOD	DL1	134

<sup>1</sup> GRAFMEYER Y. In ASCHER F. (1995, p. 205).

Pour les étudiants, presque toutes les relations de primauté se passent dans l'agglomération strasbourgeoise, alors que les relations de voisinage, elles, restent neutres pour plus du tiers (tableau 4.26.C). Dans le même temps, certains déplacements vont s'effectuer en train (modalité "autres" pour les relations 1 et 3) pour rejoindre, en particulier, la famille. En effet, de nombreux étudiants, dans notre classe, ne possèdent pas de voiture : ils se déplacent souvent à vélo, à pied, en tram/bus, mais pour rejoindre sa ville ou son village natal, le train reste la meilleure solution.

Tableau 4.26.C. - Classe 1 - Relations interpersonnelles - A.C.M. à logique socio-économique

V.TEST	PROBA	--- POURCENTAGES ---			MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL	CARACTERISTIQUES			
3.13	0.001	61.54	22.86	7.60	vélo	PH20 locomotion (relation 2) 5 MOD	FH3	13
2.33	0.010	50.00	20.00	8.19	bus-tram	FL20 locomotion (relation 3) 6 MOD	FL2	14
2.15	0.016	40.91	25.71	12.87	bus-tram	FH20 locomotion (relation 2) 5 MOD	FH2	22
2.08	0.019	55.56	14.29	5.26	vélo	FL20 locomotion (relation 3) 6 MOD	FL3	9
1.98	0.024	34.29	34.29	20.47	Ville de Strasbourg	FA20 lieu (relation 1) 7 MOD	FA3	35
1.86	0.032	50.00	14.29	5.85	autres	FL20 locomotion (relation 3) 6 MOD	FL5	10
1.74	0.041	42.86	17.14	8.19	marche à pied	FQ20 locomotion (relation 4) 6 MOD	FQ1	14
1.65	0.049	45.45	14.29	6.43	autres	FC20 locomotion (relation 1) 5 MOD	FC5	11
1.52	0.064	32.26	28.57	18.13	Ville de Strasbourg	FJ20 lieu (relation 3) 7 MOD	FJ3	31
1.50	0.067	29.55	37.14	25.73	mensuelle	FR20 fréquence (relation 4) 4 MOD	FR2	44
1.39	0.082	32.14	25.71	16.37	oui	FT20 souhait voisinage 3 MOD	FT1	28
1.38	0.083	33.33	22.86	14.04	hebdomadaire	FR20 fréquence (relation 4) 4 MOD	FR1	24
1.37	0.086	29.27	34.29	23.98	neutres	EV20 qualification en général du voisinage 4 MOD	EV3	41
1.31	0.095	28.26	37.14	26.90	Stg-centre	FE20 lieu (relation 2) 7 MOD	FE2	46
1.29	0.099	38.46	14.29	7.60	< à 10 mn	FP20 temps trajet (relation 4) 5 MOD	FP1	13
1.16	0.123	40.00	11.43	5.85	vélo	FQ20 locomotion (relation 4) 6 MOD	FQ3	10
1.14	0.127	30.77	22.86	15.20	Stg-centre	FJ20 lieu (relation 3) 7 MOD	FJ2	26
1.02	0.153	25.40	45.71	36.84	hebdomadaire	FD20 fréquence (relation 1) 5 MOD	FD2	63
1.00	0.159	30.43	20.00	13.45	21 à 40 mn	FG20 temps trajet (relation 2) 5 MOD	FG3	23

Ces relations paraissent soutenues puisqu'elles sont encore hebdomadaires au bout de la quatrième ou mensuelle. Par contre, peu de relations se déroulent dans le voisinage ou le quartier : les modalités indiquent davantage "la ville de Strasbourg", les faubourgs en l'occurrence, que le quartier. Notons à ce propos un certain souhait de voisinage qui s'exprime pour 25% de la classe, alors qu'ils n'étaient que 16% pour l'ensemble de l'échantillon. Cela témoigne peut-être d'une certaine difficulté à se déplacer facilement. En effet, la voiture reste le moyen de locomotion le plus pratique pour des distances moyennes, le bus/tram ou le train ne desservant pas tous les lieux susceptibles d'intéresser ces étudiants. Cette **volonté de relations de proximité** faciliterait, en fin de compte, les contacts. Le modèle étudiant reste donc une catégorie à part. Une étude de l'I.N.S.E.E.<sup>1</sup> révèle d'ailleurs que ce type de population développe un réseau de sociabilités plus important que la moyenne car, « *au moment des études, le mode de vie favorise les contacts amicaux. [...] En contre partie, les autres relations sont limitées. Les étudiants prêtent très peu d'attention à leurs voisins et ont peu de contact avec les relations de service.* » Cette observation corrobore tout à fait les résultats obtenus. Nous rajoutons que les étudiants se détachent du quartier où ils habitent pour mieux profiter d'un centre-ville somme toute anonyme — pour eux — et recelant de nombreuses activités.

#### 4.3.2.2. Une majorité de chômeurs

V.TEST	PROBA	--- POURCENTAGES ---			MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL	CARACTERISTIQUES			
				8.77	CLASSE 2 / 7		dd2d	15
7.24	0.000	80.00	80.00	8.77	chômeur-invalide	EQ20 non salarié(e) 5 MOD	EQ2	15
6.76	0.000	90.91	66.67	6.43	CEP	EJ20 niveau études 5 MOD	EJ1	11
4.77	0.000	20.83	100.00	42.11	non-salarié(e)	EP20 lieu de travail 7 MOD	EP7	72
4.77	0.000	20.83	100.00	42.11	non salarié(e)	EN20 salarié(e) 6 MOD	EN5	72
4.41	0.000	35.71	66.67	16.37	aucun	ET20 locomotion 6 MOD	ET1	28
4.34	0.000	47.06	53.33	9.94	hors UEE	EH20 nationalité 3 MOD	EH3	17
4.14	0.000	28.21	73.33	22.81	< à 50,000	ES20 revenus 6 MOD	ES1	39
2.66	0.004	22.22	53.33	21.05	26-35 ans	EI20 âge 6 MOD	RI2	36
2.11	0.017	30.77	26.67	7.60	divorcé(e)	EK20 situation familiale 4 MOD	EK4	13
1.63	0.051	17.65	40.00	19.88	un enfant	EL20 combien d'enfants 4 MOD	EL2	34
1.49	0.068	13.64	60.00	38.60	tous à charge	EM20 enfants à charge 4 MOD	EM3	66

<sup>1</sup> BLANBPAIN N., PAN KE SHON J.-L. (1998).

Constituée à 80% de chômeurs, et à 100% de non-salariés, cette classe se limite (heureusement) à 15 individus. Cette caractéristique se justifie entre autres, par un niveau d'études particulièrement bas et par la difficulté d'insertion des personnes étrangères (ici 53% sont nés en-dehors de l'U.E.). Aucune situation familiale ne domine ; néanmoins les divorcés sont sur-représentés (par rapport à l'échantillon global) avec plus du quart des ménages. Les difficultés économiques se traduisent par des "salaires" annuels ne dépassant pas les 50 000F pour les trois-quarts de cette population. Cette précarité s'exprime au niveau du moyen de locomotion, inexistant pour 66% d'entre eux — mise à part la marche à pied. Les personnes constituant ce groupe ont dans leur ensemble entre 26 et 35 ans et sont 60% à avoir des enfants à charge.

Dans un quartier jouxtant ou croisant les limites du centre-ville sur le plan, certains inconvénients ressortent comme l'insalubrité ou le manque de tranquillité (tableau 4.27.A). Pourtant, des attraits existent comme la proximité des commerces et services. Cette proximité, que nous pourrions qualifier de "hypercentrale", sous-tend également son utilisation : la modalité "Strasbourg centre"<sup>1</sup> revient pour l'achat de médicaments, de journaux. Par contre, celle-ci disparaît au profit du voisinage/quartier à propos des vêtements ou des articles de luxe, alors que, habituellement, ces achats rares étaient situés dans l'hypercentre. Le lieu du compte bancaire est lui aussi localisé dans le quartier pour 60% des individus.

Tableau 4.27.A. - Classe 2 - Le quartier et son évolution - A.C.M. à logique socio-économique

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES				MODALITÉS CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL	GLOBAL				
3.45	0.000	24.39	66.67	23.98	sans objet	BL20 proximité lieu de travail du quartier 3 MOD	BL3	41	
2.73	0.003	18.87	66.67	30.99	sans objet	BG20 accessibilité extérieure du quartier 3 MOD	BG3	53	
2.58	0.005	24.14	46.67	16.96	non	HA20 tranquillité du quartier 3 MOD	HA2	29	
2.51	0.006	40.00	26.67	5.85	Stg-centre	GB20 achat de pharmacie 5 MOD	GB2	10	
2.50	0.006	12.10	100.00	72.51	sans objet	BN20 animation du quartier 3 MOD	BN3	124	
2.36	0.009	13.68	86.67	55.56	non	BR20 pbs de stationnement du quartier 3 MOD	BR2	95	
2.35	0.009	50.00	20.00	3.51	Stg-centre	FV20 achat des journaux 5 MOD	FV2	6	
2.22	0.013	11.54	100.00	76.02	sans objet	BW20 pollution du quartier 3 MOD	BW3	130	
2.11	0.017	30.77	26.67	7.60	voisinage-quartier	FY20 achat d'articles de sports/loisirs 5 MOD	FY1	13	
2.06	0.020	21.43	40.00	16.37	oui	FT20 souhait voisinage 3 MOD	FT1	28	
1.83	0.034	21.74	33.33	13.45	autres	FZ20 achat d'articles de luxe 5 MOD	FZ5	23	
1.77	0.038	10.79	100.00	81.29	voisinage-quartier	FU20 achat du pain 5 MOD	FU1	139	
1.76	0.039	50.00	13.33	2.34	Stg-centre	GC20 posteage du courrier 5 MOD	GC2	4	
1.59	0.056	19.23	33.33	15.20	oui	BP20 insalubrité du quartier 3 MOD	BP1	26	
1.24	0.107	18.18	26.67	12.87	voisinage-quartier	FX20 achat de vêtements 5 MOD	FX1	22	
1.17	0.121	10.45	93.33	78.36	sans objet	BO20 cadre/architecture du quartier 3 MOD	BO3	134	
1.16	0.123	15.63	33.33	18.71	croisé du centre-vil	EF20 délimitations du quartier 5 MOD	EF5	32	
1.14	0.126	12.33	60.00	42.69	voisinage-quartier	GA20 lieu du compte bancaire 5 MOD	GA1	73	
1.09	0.137	12.16	60.00	43.27	sans objet	BM20 standings du quartier 3 MOD	BM3	74	
1.08	0.139	16.67	26.67	14.04	autres	FW20 achat de l'alimentation 5 MOD	FW5	24	
1.07	0.141	13.95	40.00	25.15	sans objet	BH20 accessibilité intérieure du quartier 3 MOD	BH3	43	
1.01	0.157	16.00	26.67	14.62	limite(s) touchant c	EF20 délimitations du quartier 5 MOD	EF4	25	

Tout en sachant que les moyens de locomotion de ces personnes restent très modestes, limitant ainsi les déplacements vers la périphérie, et que la délimitation entre le quartier et le centre s'interpénètrent, ces déplacements limités se retrouveront assurément dans les relations interpersonnelles, abordées ultérieurement.

Tableau 4.27.B. — Classe 2 — La demande citadine — A.C.M. à logique socio-économique

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES				MODALITÉS CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL	GLOBAL				
2.24	0.012	12.50	93.33	65.50	sans objet	CP20 esthétique du centre 5 MOD	CP1	112	
1.58	0.057	11.11	93.33	73.68	sans objet - non pre	DH20 attirance tourisme/personnes (prestige) 2 MOD	DH1	126	
1.56	0.059	27.27	20.00	6.43	apporte changement,	DC20 pourquoi oui loisirs/culture ? 6 MOD	DC3	11	
1.44	0.075	10.34	100.00	84.80	sans objet	CK20 pistes cyclables du centre 3 MOD	CK1	145	
1.23	0.110	21.43	20.00	8.19	non prestige autres	DQ20 autres (prestige) 3 MOD	DQ3	14	
1.19	0.117	28.57	13.33	4.09	structures pr enfants	DE20 types de structures culturelles 5 MOD	DE2	7	
1.16	0.123	17.39	26.67	13.45	commerces de proximi	CZ20 quels types de commerces 5 MOD	CZ3	23	
1.13	0.129	13.46	46.67	30.41	non, pas de prestige	DG20 prestige du centre 5 MOD	DG4	52	
1.05	0.148	25.00	13.33	4.68	pollution-bruit-sale	CT20 écologie/environnement du centre 3 MOD	CT2	8	
1.04	0.149	11.22	73.33	57.31	oui amélioration	CI20 évolution positive ou négative du centre 4 MOD	CI1	98	

<sup>1</sup> Dans cette formulation, rappelons qu'il s'agit de différencier le quartier du centre perçu d'une part, et le centre de notre zone d'étude, fixe, d'autre part.

L'évolution du cœur urbain est bien perçue par cette classe dans les trois-quarts des cas. Cependant, les raisons invoquées donnent toutes des modalités "sans objet"<sup>1</sup>. Les chômeurs et les personnes en difficulté financière ne ressentent pas le besoin d'un prestige pour le centre : le tourisme existant est pour eux suffisant. Par contre, le développement d'activités culturelles ou de loisirs paraît important à leurs yeux : cela apporterait du changement et de l'animation. Par ailleurs, ces structures permettraient, si elles visent plus particulièrement les jeunes, d'occuper ces derniers.

Concernant les relations interpersonnelles (tableau 4.27.C), nous nous apercevons que, dès la troisième relation, les modalités indiquent "pas ou plus de relations". Pourtant, ces personnes au chômage réclament davantage de relations de communauté — liées à des relations de proximité. Cela se reflète dans la relation 1 : elle est journalière et se déroule dans le voisinage/quartier. Précisons que les services et discussions avec le voisinage sont inexistantes, de même, ces contacts de voisinage restent en général neutres : cette solidarité n'existerait-elle plus dans les îlots de nécessité<sup>2</sup> ?

Tableau 4.27.C. - Classe 2 - Pratiques interpersonnelles - A.C.M. à logique socio-économique

V.TEST	PROBA	----	POURCENTAGES	----	MODALITES		IDEN	POIDS
		CLA/	MOD/	CLA	GLOBAL	CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES	
2.87	0.002	24.24	53.33	19.30	non - plus de relati	FS20 autres relations 2 MOD	FS2	33
2.66	0.004	22.22	53.33	21.05	26-35 ans	EI20 âge 6 MOD	EI2	36
2.37	0.009	36.36	26.67	6.43	bus-tram	FQ20 locomotion (relation 4) 6 MOD	FQ2	11
2.24	0.013	33.33	26.67	7.02	journalière	FD20 fréquence (relation 1) 5 MOD	FD1	12
2.06	0.020	21.43	40.00	16.37	oui	FT20 souhait voisinage 3 MOD	FT1	28
1.85	0.032	15.25	60.00	34.50	< à 10 mn	FB20 temps trajet (relation 1) 5 MOD	FB1	59
1.77	0.039	17.07	46.67	23.98	neutres	EV20 qualification en général du voisinage 4 MOD	EV3	41
1.65	0.050	16.28	46.67	25.15	marche à pied	FH20 locomotion (relation 2) 5 MOD	FH1	43
1.63	0.051	15.09	53.33	30.99	voisinage ou quartie	FA20 lieu (relation 1) 7 MOD	FA1	53
1.59	0.056	22.22	26.67	10.53	pas ou plus de relat	FJ20 lieu (relation 3) 7 MOD	FJ7	18
1.59	0.056	22.22	26.67	10.53	pas ou plus de relat	FK20 temps trajet (relation 3) 5 MOD	FK5	18
1.59	0.056	22.22	26.67	10.53	pas ou plus de relat	FL20 locomotion (relation 3) 6 MOD	FL6	18
1.59	0.056	22.22	26.67	10.53	pas de relation	FM20 fréquence (relation 3) 5 MOD	FM5	18
1.44	0.075	16.22	40.00	21.64	pas ou plus de relat	FP20 temps trajet (relation 4) 5 MOD	FP5	37
1.44	0.075	16.22	40.00	21.64	pas ou plus de relat	FQ20 lieu (relation 4) 7 MOD	FQ7	37
1.44	0.075	16.22	40.00	21.64	pas ou plus de relat	FQ20 locomotion (relation 4) 6 MOD	FQ6	37
1.44	0.075	16.22	40.00	21.64	pas de relation	FR20 fréquence (relation 4) 4 MOD	FR4	37
1.30	0.097	16.67	33.33	17.54	C.U.S. ou distance ≤	20 FJ20 lieu (relation 3) 7 MOD	FJ4	30
1.23	0.109	11.70	73.33	54.97	non - pas de voisina	EX20 services-disc.U.S.sion 2 MOD	EX2	94
1.23	0.110	21.43	20.00	8.19	bus-tram	FL20 locomotion (relation 3) 6 MOD	FL2	14
1.09	0.137	4.3.15	33.33	19.30	< à 10 mn	FG20 temps trajet (relation 2) 5 MOD	FG1	33
1.09	0.138	11.34	73.33	56.73	oui	EW20 saluts politesse 2 MOD	EW1	97

Une constatation, qui rentre tout à fait dans la problématique des relations, reste à approfondir : **les relations de voisinage de proximité ne se limiteraient-elles plus qu'à des achats de tous les jours, des utilisations de services ou à des bonjours bonsoirs avec les voisins**, comme nous l'indique la dernière modalité ? En consultant le tableau croisé de BURT, dans la colonne des chômeurs<sup>3</sup>, seule une personne a de très bonnes relations avec son voisinage, six (37,5%) en ont de bonnes, 12,5% se contentent de ne pas en avoir. Autre croisement : les services et discussions ne rentrent en ligne de compte que pour 31,2% des personnes, les liens plus marqués pour 12,5% tandis que les saluts de politesse montent à 75%.

<sup>1</sup> Sauf pour le problème de pollution et d'insalubrité qui revient, déjà observé lors des inconvénients du quartier.

<sup>2</sup> Les aires spatiales homogènes, chères à l'Ecole de Chicago, disparaîtraient petit à petit. En effet, la tendance de relations de proximité pour les classes populaires est plus forte que celles des classes aisées. M. RONCAYOLO (1990, p. 211) le précise : « *Les classes supérieures attachent la plus grande valeur aux manifestations de prestige, aux relations sociales ; mais en même temps le réseau de ces relations est aisément libéré des contraintes de proximité. [...] Au contraire, les formes de sociabilité ouvrières sont à la fois plus étroites, , moins volontaires, plus dépendantes de la proximité et du voisinage. [...] Le voisinage ou l'homogénéité sociale ou culturelle fournissent une sorte de compensation à la situation marginale ou à l'insalubrité du logement.* »

<sup>3</sup> Bien qu'il n'y ait "que" 80% de chômeurs dans cette classe, la comparaison mérite d'être posée. Par exemple, les relations de voisinage sont "neutres" à 46,67%, pour les chômeurs le résultat est de 43,7% avec reclassement des individus de la modalité "père ou mère de famille" dans la variable non-salarié.

Ces quelques chiffres éclairent sur la nature du voisinage, où **les réseaux de solidarité proches disparaissent**<sup>1</sup>.

Rajoutons que ces individus se déplacent le plus souvent à pied ou en bus/tram pour rencontrer les quelques connaissances qu'ils possèdent, dans la ville, voire dans la C.U.S., comme en témoigne la modalité "C.U.S. ou distance < 20 km" de la relation 3 pour 33% du groupe. Une étude confirme ces propos : « *les personnes en situation d'emploi précaire ou de chômage ont, toutes choses égales par ailleurs, moins de relations avec leur famille et leurs amis que les personnes ayant un emploi stable.* »<sup>2</sup> Il existe une sorte de renfermement de soi, sur soi, de la part des personnes en difficulté économique et sociale. « *L'effort de différenciation individuelle s'oppose par conséquent à la cohésion du groupe et rend improbable l'émergence de liens communautaires.* »<sup>3</sup> La solidarité, qui devrait pourtant se manifester au niveau des couches populaires, laissent petit à petit la place à un « *individualisme négatif* » comme l'affirme R. CASTEL<sup>4</sup> : ces individus, en difficultés sociales, éprouvent entre autres des problèmes de décohérence. **Non seulement nous percevons une relégation spatiale résidentielle<sup>5</sup>, mais se rajoute encore une relégation sociale, c'est-à-dire un renforcement des difficultés de sociabilité du fait de la non-acceptation de telles conditions de vie, un repli sur soi sans grand espoir d'en sortir.**

#### 4.3.2.3. Les retraités

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITÉS	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/	MOD/	GLOBAL	CARACTÉRISTIQUES			
				16.96	CLASSE 3 / 7		dd3d	29
10.64	0.000	87.50	96.55	18.71	retraité(e)	EQ20 non salarié(e) 5 MOD	EQ1	32
7.52	0.000	72.41	72.41	16.96	plus à charge	EM20 enfants à charge 4 MOD	EM4	29
7.24	0.000	40.28	100.00	42.11	non-salarié(e)	EP20 lieu de travail 7 MOD	EP7	72
7.24	0.000	40.28	100.00	42.11	non salarié(e)	EN20 salarié(e) 6 MOD	EN5	72
6.73	0.000	93.33	48.28	8.77	71 ans et +	EI20 âge 6 MOD	EI6	15
5.49	0.000	80.00	41.38	8.77	61-70 ans	EI20 âge 6 MOD	EI5	15
3.43	0.000	40.63	44.83	18.71	trois enfants et +	EL20 combien d'enfants 4 MOD	EL4	32
2.76	0.003	28.13	62.07	37.43	une voiture	ET20 locomotion 6 MOD	ET3	64
2.05	0.020	22.45	75.86	57.31	marié ou concubin(e)	EK20 situation familiale 4 MOD	EK2	98
2.00	0.023	36.84	24.14	11.11	> à 400.000	ES20 revenus 6 MOD	ES6	19
1.28	0.100	25.71	31.03	20.47	CAP-BEP-BEPC	EJ20 niveau études 5 MOD	EJ2	35
1.14	0.127	21.33	55.17	43.86	bac + 3 et +	EJ20 niveau études 5 MOD	EJ5	75
1.11	0.134	50.00	6.90	2.34	veuf(ve)	EK20 situation familiale 4 MOD	EK3	4
1.07	0.142	25.93	24.14	15.79	100.000 à 150.000	ES20 revenus 6 MOD	ES3	27

29 personnes, retraitées (96% du groupe), caractérisent cette classe. Les revenus sont assez disparates, avec le même taux (un quart environ) pour des revenus très élevés et d'autres moyens. Les niveaux d'étude offrent également plusieurs caractéristiques, avec une prédominance de personnes ayant fait des études supérieures (55,2% de la classe) ; le niveau B.E.P.C. concerne le tiers de ce groupe. Ces disparités expliquent en partie les écarts de revenus. Les quatre cinquièmes sont mariés ou veufs et possèdent une voiture. Cette population forme la plus grande partie des familles "nombreuses" de l'échantillon, c'est-à-dire composée de trois enfants au moins (18% de l'échantillon, près de 45% pour ce troisième groupe). Mais cette progéniture n'est plus à charge dans les trois quarts des cas.

Malgré une certaine dégradation du quartier (tableau 4.28.A), les retraités semblent tout de même l'apprécier. Outre le standing qu'il offre, les habitants de ce groupe trouvent l'ambiance

<sup>1</sup> Nous devons préciser que 62% de ces chômeurs vivent dans le quartier Porte Blanche dans des logements de placement.

<sup>2</sup> PANGAM S. In ASCHER F. (1995, p. 219).

<sup>3</sup> PANGAM S. In ASCHER F. (1995, p. 231).

<sup>4</sup> Cité dans PINÇON M, PINÇON-CHARLOT M. (2000, p. 105). Nous y reviendrons.

<sup>5</sup> Cf. conclusion Partie 2.



correcte et agréable, ce qui se ressent tout de suite au niveau du voisinage : *la limite s'étend pour se confondre avec le quartier* (40% des personnes contre 26% en général). Néanmoins des détériorations surviennent durant leur occupation des lieux, notamment la fermeture de commerces de proximité, des changements dans les offres de services et de loisirs, des constructions résidentielles qui ont dénaturé le cadre et l'ambiance du quartier. Une certaine nostalgie, compréhensible, se perçoit à travers ces résultats.

Tableau 4.28.A. - Classe 3 - Le quartier et son utilisation - A.C.M. à logique socio-économique

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL	CARACTERISTIQUES			
3.40	0.000	36.59	51.72	23.98	sans objet	BL20 proximité lieu de travail du quartier 3 MOD	BL3	41
3.02	0.001	36.11	44.83	21.05	oui	BM20 standing du quartier 3 MOD	BM1	36
2.78	0.003	31.25	51.72	28.07	oui dégradation	BY20 changements du quartier 5 MOD	BY2	48
2.38	0.009	31.58	41.38	22.22	oui	BZ20 fermeture commerces (Q) 2 MOD	BZ1	38
2.31	0.010	32.35	37.93	19.88	bonne, suffisante	BN20 animation du quartier 3 MOD	BN1	34
1.99	0.024	40.00	20.69	8.77	endroit nécessitant	GE20 achat de pharmacie 5 MOD	GB4	15
1.91	0.028	22.00	75.86	58.48	Stg-centre	FX20 achat de vêtements 5 MOD	FX2	100
1.87	0.031	35.00	24.14	11.70	Q voisin	FW20 achat de l'alimentation 5 MOD	FW4	20
1.75	0.040	28.57	34.48	20.47	autres	FV20 achat des journaux 5 MOD	FV5	35
1.69	0.045	23.29	58.62	42.69	voisinage-quartier	GA20 lieu du compte bancaire 5 MOD	GAL	73
1.51	0.065	35.71	17.24	8.19	oui	CD20 changements services-loisirs (Q) 2 MOD	CD1	14
1.48	0.070	28.57	27.59	16.37	sans objet	BR20 pbs de stationnement du quartier 3 MOD	BR3	28
1.47	0.071	26.32	34.48	22.22	oui	CC20 changement de cadre-ambiance (Q) 2 MOD	CC1	38
1.46	0.072	20.35	79.31	66.08	non	FT20 souhait voisinage 3 MOD	FT2	113
1.43	0.077	20.00	82.76	70.18	Stg-centre	FZ20 achat d'articles de luxe 5 MOD	FZ2	120
1.37	0.085	26.47	31.03	19.88	oui	CH20 perte habitants du centre 4 MOD	CH1	34
1.35	0.088	22.22	55.17	42.11	dans le quartier	FW20 achat de l'alimentation 5 MOD	FW1	72
1.33	0.091	19.26	89.66	78.95	voisinage-quartier	GC20 postage du courrier 5 MOD	GCL	135
1.31	0.094	24.44	37.93	26.32	le quartier	BE20 limites voisinage 6 MOD	BE5	45
1.31	0.095	30.00	20.69	11.70	oui, autres inconvén	CG20 autres (Q) 4 MOD	CG1	20
1.31	0.096	42.86	10.34	4.09	endroit nécessitant	GC20 postage du courrier 5 MOD	GC4	7
1.10	0.136	37.50	10.34	4.68	sans objet	BI20 proximité commerces-services du quartier 3 MOD	BH3	8
1.10	0.136	24.32	31.03	21.64	non	BI20 proximité commerces-services du quartier 3 MOD	BH2	37

Toutefois l'utilisation de cette aire sociale est renforcée, comme certains secteurs contigus : ainsi pour l'achat de l'alimentation, 55% se font dans le quartier, un quart se déplace également dans le quartier voisin. La banque est généralement localisée dans le quartier. L'achat des vêtements ou des articles de luxe ne se font pas plus loin qu'à Strasbourg centre. L'offre leur semble-t-elle suffisante ?

Tableau 4.28.B. - Classe 3 - La demande citadine - A.C.M. à logique socio-économique

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL	CARACTERISTIQUES			
2.49	0.006	50.00	20.69	7.02	(autres) dégradation	CP20 esthétique du centre 5 MOD	CP5	12
2.42	0.008	55.56	17.24	5.26	négative	CJ20 piétonnisation 3 MOD	CJ3	9
1.89	0.029	50.00	13.79	4.68	aménagement raté car dan	CK20 pistes cyclables du centre 3 MOD	CK3	8
1.83	0.033	41.67	17.24	7.02	place Kléber -	CP20 esthétique du centre 5 MOD	CP3	12
1.52	0.064	19.29	93.10	81.87	sans objet - prestig	DP20 néglige autres quartiers (prestige) 2 MOD	DP1	140
1.51	0.066	18.47	100.00	91.81	sans objet	CU20 changement population du centre 2 MOD	CU1	157
1.49	0.068	40.00	13.79	5.85	oui	DJ20 sécurité-propreté 2 MOD	DJ2	10
1.37	0.085	26.47	31.03	19.88	oui	CH20 perte habitants du centre 4 MOD	CH1	34
1.32	0.094	36.36	13.79	6.43	dégradation	CL20 circulation auto du centre 3 MOD	CL3	11
1.32	0.094	36.36	13.79	6.43	sans objet	DB20 installation bénéfique loisirs/culture ? 5 MOD	DB5	11
1.23	0.109	22.06	51.72	39.77	oui / aux autres vil	DG20 prestige du centre 5 MOD	DG1	68
1.12	0.131	23.81	34.48	24.56	oui	DI20 rang - image (prestige) 2 MOD	DI2	42
1.05	0.146	20.00	68.97	58.48	non - sans objet	DC20 pourquoi oui loisirs/culture ? 6 MOD	DC1	100
1.01	0.157	18.49	93.10	85.38	sans objet - prestig	DO20 car suffisant (prestige) 2 MOD	DO1	146
0.97	0.166	27.78	17.24	10.53	ms à renforcer	DM20 prestige acquis 3 MOD	DM2	18
0.97	0.166	27.78	17.24	10.53	oui dégradation	CI20 évolution positive ou négative du centre 4 MOD	CI2	18
0.91	0.180	33.33	10.34	5.26	dégradation	CM20 transports en commun du centre 3 MOD	CM3	9
0.91	0.180	33.33	10.34	5.26	autres	DE20 types de structures culturelles 5 MOD	DE5	9
0.91	0.180	33.33	10.34	5.26	autres	CX20 pourquoi oui commerce/service ? 6 MOD	CX6	9

Cette population a pour le moment une position inverse de celle des deux classes précédentes (tableau 4.28.B). Elle souhaite pour le centre de sa ville un prestige assuré par la propreté, la sécurité, une image de marque. La capitale alsacienne ne doit cesser d'apporter une image de marque car celle-ci n'est pas encore suffisante. En effet, ils jugent que le centre-ville subit une constante dégradation : cela apparaît essentiellement au niveau de l'esthétique, travaux d'architecture entrepris depuis quelques années, comme la place Kléber. La moitié des retraités n'approuve pas la politique de piétonnisation, qui dénature la ville avec ces nouveaux transports en commun, qui n'empêche pas les cyclistes de constituer un danger et, à l'inverse, interdit tout passage automobile.

Les activités de culture ou de loisirs ne les intéressent pas (ou plus). Vraisemblablement n'ont-ils plus l'intention de participer pleinement aux animations proposées par la ville, ou du moins pensent-ils qu'il y en a suffisamment. Cela reste néanmoins assez relatif car le tiers des

retraités estiment qu'il faudrait "autre" chose pour développer les commerces, les services<sup>1</sup> et les loisirs.

En observant les modalités de déplacement (tableau 4.28.C), certains retraités partent, d'autres n'ont plus de relation dès la troisième. Ce décalage se justifie par l'âge des personnes, comme nous l'avions déjà évoqué. En effet, les enquêtés de moins de 70 ans (41% de la classe) ont plus de facilité pour se déplacer — nous le constatons avec la modalité locomotion "autres" pour la relation 4, soit le train ou l'avion —, bien que la fréquence soit faible, ne dépassant pas l'annualité pour quasiment tous les contacts. La population de plus de 70 ans (48% du groupe) ne quitte plus autant le logement : elle se permet probablement une ou deux relations, annuelles, où un rayon de 20 km serait le maximum de la distance parcourue.

Tableau 4.28.C. - Classe 3 - Pratiques interpersonnelles - A.C.M. à logique socio-économique

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL				
2.32	0.010	25.71	62.07	40.94	mensuelle	FD20 fréquence (relation 1) 5 MOD	FD3	70
2.13	0.016	38.89	24.14	10.53	pas de relation	FM20 fréquence (relation 3) 5 MOD	FM5	18
2.13	0.016	38.89	24.14	10.53	pas ou plus de relat	FK20 temps trajet (relation 3) 5 MOD	FK5	18
2.13	0.016	38.89	24.14	10.53	pas ou plus de relat	FJ20 lieu (relation 3) 7 MOD	FJ7	18
2.13	0.016	38.89	24.14	10.53	pas ou plus de relat	FL20 locomotion (relation 3) 6 MOD	FL6	18
2.11	0.017	30.56	37.93	21.05	très bonnes	EV20 qualification en général du voisinage 4 MOD	EV1	36
1.99	0.023	19.08	100.00	88.89	elles existent	EU20 existence de voisinage 2 MOD	EU1	152
1.94	0.026	30.30	34.48	19.30	non - plus de relati	FS20 autres relations 2 MOD	FS2	33
1.87	0.031	31.03	31.03	16.96	annuelle	FI20 fréquence (relation 2) 5 MOD	FI4	29
1.46	0.072	20.35	79.31	66.08	non	FT20 souhait voisinage 3 MOD	FT2	113
1.43	0.076	31.58	20.69	11.11	21 à 40 mn	FB20 temps trajet (relation 1) 5 MOD	FB3	19
1.23	0.110	31.25	17.24	9.36	20 km < distance < 1	FE20 lieu (relation 2) 7 MOD	FE5	16
1.16	0.123	21.74	51.72	40.35	marche à pied	FC20 locomotion (relation 1) 5 MOD	FC1	69
1.16	0.124	33.33	13.79	7.02	autres	FQ20 locomotion (relation 4) 6 MOD	FQ5	12
1.10	0.136	24.32	31.03	21.64	pas ou plus de relat	FO20 locomotion (relation 4) 6 MOD	FO6	37
1.10	0.136	24.32	31.03	21.64	pas ou plus de relat	FO20 lieu (relation 4) 7 MOD	FO7	37
1.10	0.136	24.32	31.03	21.64	pas de relation	FR20 fréquence (relation 4) 4 MOD	FR4	37
1.10	0.136	24.32	31.03	21.64	pas ou plus de relat	FP20 temps trajet (relation 4) 5 MOD	FP5	37
1.00	0.159	20.78	55.17	45.03	oui	EX20 services-disc.U.S.sion 2 MOD	EX1	77

Ces relations de primauté, faibles en général, ne sont guère compensées par des contacts de voisinage : bien qu'en général très bonnes (38% de la classe), elles restent souvent distantes (55% sont des relations de politesse) et ne sont pas typiques d'une relation de primauté : un tiers des retraités ont des liens plus marqués avec le voisinage, 7% de plus que la moyenne générale. L'âge faciliterait-il les contacts de voisinage ? Cette supposition tient également du temps vécu dans l'habitation principale.

#### 4.3.2.4. Les ouvriers

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL				
			6.43		CLASSE 4 / 7		dd4d	11
7.26	0.000	100.00	81.82	5.26	ouvrier	EN20 salarié(e) 6 MOD	EN4	9
4.26	0.000	25.71	81.82	20.47	CAP-BEP-BEPC	EJ20 niveau études 5 MOD	EJ2	35
3.11	0.001	26.09	54.55	13.45	de 50.000 à 100.000	ES20 revenus 6 MOD	ES2	23
3.08	0.001	44.44	36.36	5.26	sans lieu fixe	EP20 lieu de travail 7 MOD	EP6	9
2.93	0.002	11.22	100.00	57.31	salarié(e)	EQ20 non salarié(e) 5 MOD	EQ5	98
2.90	0.002	19.44	63.64	21.05	26-35 ans	EI20 âge 6 MOD	EI2	36
2.37	0.009	26.67	36.36	8.77	de C.U.S.	EP20 lieu de travail 7 MOD	EP4	15
1.52	0.065	10.94	63.64	37.43	une voiture	ET20 locomotion 6 MOD	ET3	64
1.39	0.082	17.65	27.27	9.94	hors UEE	EH20 nationalité 3 MOD	EH3	17
1.25	0.106	10.71	54.55	32.75	célibataire	EK20 situation familiale 4 MOD	EK1	56
0.85	0.197	9.23	54.55	38.01	pas d'enfant	EL20 combien d'enfants 4 MOD	EL1	65
0.81	0.209	9.09	54.55	38.60	pas d'enfant	EM20 enfants à charge 4 MOD	EM1	66

Avec tous les ouvriers de l'échantillon représentant 81% de cette classe, soit neuf personnes sur onze, l'homogénéité rencontrée jusqu'à présent est respectée. La plupart (54,5%) ont des revenus modestes, entre 50 et 100 000F ; ils sont célibataires et disposent d'une voiture. D'origine étrangère, plus de la moitié n'ont pas d'enfant.

Ces personnes se déplacent facilement en voiture, ne serait-ce que pour aller à leur lieu de travail, ou pour effectuer des achats (occasionnels ou d'alimentation générale, tableau 4.29.A).

<sup>1</sup> Compenser notamment les pertes subies dans leur propre quartier.

Tous utilisent toutefois leur quartier pour les services courants (pharmacie, postage du courrier) et pour acheter le pain ou les journaux. Ainsi, le déplacement ne se fait que lorsqu'il est nécessaire ; une dichotomie apparaît donc relativement bien : achats courants en périphérie, occasionnels au centre-ville ; faits que nous remarquons déjà pour l'évolution de l'appareillage urbain.

Tableau 4.29.A. - Classe 4 - Le quartier et son utilisation - A.C.M. à logique socio-économique

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/	MOD/	CLA				
2.26	0.012	9.48	100.00	67.84	voisinage-quartier	FV20 achat des journaux 5 MOD	FV1	116
1.92	0.027	10.59	81.82	49.71	oui	BG20 accessibilité extérieure du quartier 3 MOD	BG1	85
1.82	0.034	13.64	54.55	25.73	dans un hypermarché	FW20 achat de l'alimentation 5 MOD	FW2	44
1.71	0.044	8.46	100.00	76.02	sans objet	BW20 pollution du quartier 3 MOD	BW3	130
1.66	0.048	8.40	100.00	76.61	voisinage-quartier	GB20 achat de pharmacie 5 MOD	GB1	131
1.65	0.050	11.48	63.64	35.67	non	BM20 standing du quartier 3 MOD	BM2	61
1.54	0.062	8.21	100.00	78.36	sans objet	BO20 cadre/architecture du quartier 3 MOD	BO3	134
1.49	0.068	8.15	100.00	78.95	voisinage-quartier	GC20 postage du courrier 5 MOD	GC1	135
1.43	0.076	10.61	63.64	38.60	non	BV20 changements du quartier 5 MOD	BY4	66
1.39	0.082	17.65	27.27	9.94	oui	BU20 manque d'espaces verts du quartier 3 MOD	BU1	17
1.37	0.085	25.00	18.18	4.68	oui	BV20 manque d'espaces de jeux du quartier 3 MOD	BV1	8
1.33	0.092	9.00	81.82	58.48	oui	BH20 accessibilité intérieure du quartier 3 MOD	BH1	100
1.31	0.095	7.91	100.00	81.29	voisinage-quartier	FU20 achat du pain 5 MOD	FU1	139
1.31	0.095	9.52	72.73	49.12	non	CH20 perte habitants du centre 4 MOD	CH2	84
1.27	0.103	7.86	100.00	81.87	non - s.o.	CE20 changement population (Q) 2 MOD	CB2	140
1.25	0.106	22.22	18.18	5.26	endroit nécessitant	FZ20 achat d'articles de luxe 5 MOD	FZ4	9
1.24	0.108	15.79	27.27	11.11	palier/étage	BE20 limites voisinage 6 MOD	BE1	19
1.16	0.124	8.20	90.91	71.35	non	BQ20 mauvaise fréquentation du quartier 3 MOD	BQ2	122
1.14	0.127	12.50	36.36	18.71	croisé du centre-vil	EF20 délimitations du quartier 5 MOD	EF5	32
1.07	0.142	8.06	90.91	72.51	sans objet	BN20 animation du quartier 3 MOD	BN3	124
1.07	0.142	10.00	54.55	35.09	non	BL20 proximité lieu de travail du quartier 3 MOD	BL2	60
1.03	0.150	18.18	18.18	6.43	oui	CE20 embourgeoisement (Q) 2 MOD	CE1	11

Le quartier, bien desservi en transport en commun, n'a guère changé. Les habitants réclament éventuellement davantage d'espaces de jeux pour les enfants. Par contre ils observent un certain embourgeoisement de leur aire sociale qui croise la délimitation du centre-ville. Aucune modalité ne fait référence aux achats du centre, confortant la remarque émise auparavant. Le fréquentent-ils suffisamment pour donner un avis sur son avenir ?

Tableau 4.29.B. - Classe 4 - La demande citadine - A.C.M. à logique socio-économique

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/	MOD/	CLA				
1.57	0.059	8.93	90.91	65.50	sans objet	CP20 esthétique du centre 5 MOD	CP1	112
1.54	0.062	8.21	100.00	78.36	sans objet- non pres	DL20 patrimoine (prestige) 2 MOD	DL1	134
1.31	0.095	9.52	72.73	49.12	non	CH20 perte habitants du centre 4 MOD	CH2	84
1.25	0.106	22.22	18.18	5.26	trop de concurrence	CY20 pourquoi non commerce/service ? 6 MOD	CY3	9
1.07	0.142	7.64	100.00	84.21	sans objet	CS20 commerces du centre 4 MOD	CS1	144
1.05	0.147	9.33	63.64	43.86	oui - sans objet	CY20 pourquoi non commerce/service ? 6 MOD	CY1	75
1.03	0.150	18.18	18.18	6.43	sans objet	DB20 installation bénéfique loisirs/culture ? 5 MOD	DB5	11
1.03	0.150	18.18	18.18	6.43	sans objet	DG20 prestige du centre 5 MOD	DG5	11
1.02	0.154	13.64	27.27	12.87	oui pour les 2	CW20 installation bénéfique de commerce/service ? 5 MOD	CW3	22

Les ouvriers ne portent pas directement attention aux éventuels changements qu'a connus le centre-ville (tableau 4.29.B) : seule l'amélioration des transports en commun est mise en évidence. Pourtant, 77,8% de la classe pensent que le centre s'est amélioré, notamment par la piétonisation. En revanche, les apports esthétiques et les changements des vitrines de ces dernières années les laissent indifférents. Les autres critères généraux d'évolution n'apparaissent pas : ils ont tous également fait l'objet de non-réponse, indiquant un certain désintérêt pour cette partie de la ville. Ces personnes, indécises, aspirent d'une part à un développement de commerces et services pour le bienfait de l'agglomération, et trouvent d'autre part qu'il existe déjà trop d'équipements. Par contre, ils souhaitent à la quasi-unanimité que le centre ne soit pas (plus) prestigieux. Une demande citadine ne parvient donc pas véritablement à émerger chez cette population. **Ne participant pas directement au processus de gentrification, ne réclamant pas de commerces ou de services culturels, ces ménages, de type ouvriers, ne favorisent pas l'implantation de nouvelles centralités.**

Les relations interpersonnelles, quant à elles (tableau 4.29.C), pourraient se qualifier de moyennes dans le sens où 36% de la classe n'en a plus après la quatrième. Pourtant, les premières relations restent relativement fréquentes. Généralement, les ouvriers se déplacent en

voiture, ou encore ils optent pour la marche à pied dans les petits déplacements, pour le bus/tram en ce qui concerne de plus longues distances.

Tableau 4.29.C. - Classe 4 - Pratiques interpersonnelles - A.C.M. à logique socio-économique

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES		IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL	CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES		
3.52	0.000	15.87	90.91	36.84	hebdomadaire	FD20 fréquence (relation 1) 5 MOD	FD2	63
2.27	0.012	10.64	90.91	54.97	non - pas de voisina	EX20 services-disc.U.S.sion 2 MOD	EX2	94
1.69	0.045	11.67	63.64	35.09	de 10 à 20 mn	FB20 temps trajet (relation 1) 5 MOD	FB2	60
1.44	0.075	14.81	36.36	15.79	< à 10 mn	FK20 temps trajet (relation 3) 5 MOD	FK1	27
1.20	0.115	12.90	36.36	18.13	marche à pied	FL20 locomotion (relation 3) 6 MOD	FL1	31
1.20	0.115	12.90	36.36	18.13	Stg-centre	FA20 lieu (relation 1) 7 MOD	FA2	31
1.08	0.139	12.12	36.36	19.35	non - plus de relati	FS20 autres relations 2 MOD	FS2	33
1.03	0.150	18.18	18.18	6.43	bus-tram	FQ20 locomotion (relation 4) 6 MOD	FQ2	11

Par contre, ces relations restent limitées en distance car aucune modalité n'indique de longs trajets. Concernant les relations de voisinage, les modalités ne donnent pas beaucoup d'indications : 90% déclarent ne pas avoir des relations du type services/discussions ; les contacts se réduisent essentiellement à des saluts de politesse.

#### 4.3.2.5. Les professions intermédiaires

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES		IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL	CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES		
					18.13	CLASSE 5 / 7	dd5d	31
7.13	0.000	79.17	61.29	14.04	profession intermédi	EN20 salarié(e) 6 MOD	EN2	24
5.83	0.000	31.63	100.00	57.31	salarié(e)	EQ20 non salarié(e) 5 MOD	EQ5	98
4.16	0.000	66.67	32.26	8.77	employée	EN20 salarié(e) 6 MOD	EN3	15
3.67	0.000	46.43	41.94	16.37	voiture + vélo(s)	ET20 locomotion 6 MOD	ET4	28
3.64	0.000	41.67	48.39	21.05	de centre ou quartier	EP20 lieu de travail 7 MOD	EP2	36
3.32	0.000	44.44	38.71	15.79	100.000 à 150.000	ES20 revenus 6 MOD	ES3	27
2.92	0.002	47.37	29.03	11.11	Bac ou équivalence	EJ20 niveau études 5 MOD	EJ3	19
2.49	0.006	38.46	32.26	15.20	de 150.000 à 250.000	ES20 revenus 6 MOD	ES4	26
2.17	0.015	46.15	19.35	7.60	divorcé(e)	EK20 situation familiale 4 MOD	EK4	13
2.09	0.018	30.23	41.94	25.15	36-45 ans	EI20 âge 6 MOD	EI3	43
2.00	0.023	42.86	19.35	8.19	en-dehors C.U.S.	EP20 lieu de travail 7 MOD	EP5	14
1.56	0.060	30.00	29.03	17.54	46-60 ans	EI20 âge 6 MOD	EI4	30
1.41	0.080	33.33	19.35	10.53	ds ville de Strasbou	EP20 lieu de travail 7 MOD	EP3	18
1.38	0.084	40.00	12.90	5.85	plusieurs à charge	EM20 enfants à charge 4 MOD	EM2	10
1.05	0.146	25.00	32.26	23.39	deux enfants	EL20 combien d'enfants 4 MOD	EL3	40
1.03	0.151	22.73	48.39	38.60	tous à charge	EM20 enfants à charge 4 MOD	EM3	66

A première vue, l'homogénéité — qui caractérisait jusqu'ici les classes salariés / non-salariés — se désagrège. Dans ce groupe sont en effet réunis les cadres moyens et les employés, sans réelle exclusivité (61% pour les premiers, un tiers pour les seconds). En outre, la majeure partie des salaires annuels varient entre 100 et 250 000F, formant 70% de l'ensemble<sup>1</sup> de la classe. Le pourcentage est semblable pour l'âge en rassemblant les 36-45 ans et les 46-60 ans. Le lieu de travail change au gré des personnes. Ces distances les obligent à posséder une voiture ainsi qu'un vélo : avec 41% des personnes, cette classe est la première à se différencier par cette association de moyens de locomotion, "voiture + vélo". L'adaptation et la rentabilisation servent de mot d'ordre pour les déplacements. Ces ménages, ayant souvent un ou plusieurs enfants à charge, caractérisent une certaine classe moyenne, ni pauvre, ni riche. Ces catégories socioprofessionnelles s'insèrent, selon le statut, dans une classe dominée (employés, professions intermédiaires) ou dominante (employeurs et cadres).

La situation du quartier semble idéale, avec une bonne accessibilité externe et interne, une certaine proximité du lieu de travail (tableau 4.30.A) : la mobilité est ici un facteur important. Aucune gêne ne transparait, mis à part peut-être un climat de "mauvaise fréquentation", quoique relative (un cinquième seulement). Les changements dans leur aire sociale n'ont pas marqué les esprits, à part quelques petits aménagements de voirie, des signes toujours en rapport avec le déplacement. Cette mobilité se ressent dans l'utilisation du quartier pour les services et achats. Les ménages profitent souvent de leur déplacement, en se rendant au travail par exemple, pour

<sup>1</sup> Contre 31% pour l'échantillon entier.

acheter du pain, des journaux, l'alimentation générale ou pour se rendre dans leur banque principale. Seule la pharmacie du quartier profite des habitants de cette classe.

Tableau 4.30.A. - Classe 5 - Le quartier et son évolution - A.C.M. à logique socio-économique

V.TEST	PROBA	----	POURCENTAGES	----	MODALITES		IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL	CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES		
2.64	0.004	25.00	80.65	58.48	oui	BH20 accessibilité intérieure du quartier 3 MOD	BH1	100
2.55	0.005	54.55	19.35	6.43	près du lieu de trav	FW20 achat de l'alimentation 5 MOD	FW3	11
2.43	0.008	27.03	64.52	43.27	sans objet	BM20 standing du quartier 3 MOD	BM3	74
2.30	0.011	55.56	16.13	5.26	autres	FU20 achat du pain 5 MOD	FU5	9
2.03	0.021	24.71	67.74	49.71	oui	BG20 accessibilité extérieure du quartier 3 MOD	BG1	85
1.93	0.027	25.71	58.06	40.94	oui	BL20 proximité lieu de travail du quartier 3 MOD	BL1	70
1.56	0.060	30.00	29.03	17.54	sans objet	FT20 souhait voisinage 3 MOD	FT3	30
1.52	0.064	20.74	90.32	78.95	non	BT20 exigüité des rues du quartier 3 MOD	BT2	135
1.41	0.080	33.33	19.35	10.53	non	BW20 pollution du quartier 3 MOD	BW2	18
1.41	0.080	33.33	19.35	10.53	de ville de Strasbou	EP20 lieu de travail 7 MOD	EP3	18
1.38	0.084	40.00	12.90	5.85	près lieu de travail	FV20 achat des journaux 5 MOD	FV3	10
1.23	0.109	20.45	87.10	77.19	non	BV20 manque d'espaces de jeux du quartier 3 MOD	BV2	132
1.19	0.118	23.44	48.39	37.43	une voiture	ET20 locomotion 6 MOD	ET3	64
1.06	0.144	24.00	38.71	29.24	endroit nécessitant	GA20 lieu du compte bancaire 5 MOD	GA4	50
0.91	0.182	27.27	19.35	12.87	oui	BQ20 mauvaise fréquentation du quartier 3 MOD	BQ1	22
0.89	0.186	20.16	80.65	72.51	sans objet	BN20 animation du quartier 3 MOD	BN3	124
0.88	0.190	30.77	12.90	7.60	positif	CF20 aménagements volerie / stationnement (Q) 3 MOD	CF1	13
0.88	0.190	30.77	12.90	7.60	près lieu de travail	GA20 lieu du compte bancaire 5 MOD	GA3	13

En effet, **il convient d'optimiser son temps en utilisant subtilement et son quartier et ses migrations pendulaires : un enfant malade par exemple nécessite des soins rapides et la pharmacie la plus proche semble un bon choix. Par contre, opter pour un magasin proche du lieu de travail pendant la pause de midi est idéal.**

Les employés et cadres moyens tiennent au patrimoine du centre-ville (tableau 4.30.B). En effet, par rapport aux changements survenus dans l'hypercentre, l'esthétique et les aménagements qui mettent en valeur ce patrimoine reviennent dans leurs préoccupations : la piétonisation approuvée par les trois quarts du groupe, la limitation de la circulation automobile ou encore la valorisation de la place Kléber. Dans une moindre mesure, l'animation joue un rôle important dans une centralité : ils ressentent un certain manque à ce niveau, ce qui se répercutera dans la demande.

Tableau 4.30.B. - Classe 5 - La demande citadine - A.C.M. à logique socio-économique

V.TEST	PROBA	----	POURCENTAGES	----	MODALITES		IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL	CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES		
2.22	0.013	22.22	90.32	73.68	sans objet - non pre	DH20 attirance tourisme/personnes (prestige) 2 MOD	DH1	126
1.78	0.037	23.00	74.19	58.48	positive	CJ20 piétonisation 3 MOD	CJ2	100
1.78	0.037	29.73	35.48	21.64	oui	DL20 patrimoine (prestige) 2 MOD	DL2	37
1.61	0.054	19.75	100.00	91.81	sans objet	CU20 changement population du centre 2 MOD	CU1	157
1.38	0.084	35.71	16.13	8.19	place Kléber +	CP20 esthétique du centre 5 MOD	CP2	14
1.32	0.094	25.00	41.94	30.41	non, pas de prestige	DG20 prestige du centre 5 MOD	DG4	52
1.23	0.110	25.00	38.71	28.07	il y en a déjà suffi	DD20 pourquoi non loisirs/culture ? 4 MOD	DD2	48
1.21	0.113	42.86	9.68	4.09	autres	CY20 pourquoi non commerce/service ? 6 MOD	CY6	7
1.21	0.113	42.86	9.68	4.09	attire des touristes	CX20 pourquoi oui commerce/service ? 6 MOD	CX2	7
1.14	0.127	19.25	100.00	94.15	sans objet- non pres	DJ20 sécurité-propreté 2 MOD	DJ1	161
1.03	0.151	33.33	12.90	7.02	renforcement de l'ex	DF20 types de loisirs 4 MOD	DF3	12
0.97	0.165	25.81	25.81	18.13	amélioration	CL20 circulation auto du centre 3 MOD	CL2	31
0.86	0.194	19.02	100.00	95.32	sans objet - prestig	DN20 car déjà trop (prestige) 2 MOD	DN1	163
0.83	0.202	19.23	96.77	91.23	sans objet	CR20 réhabilitation/restauration du centre 2 MOD	CR1	156
0.82	0.207	20.00	80.65	73.10	sans objet	CZ20 quels types de commerces 5 MOD	CZ1	125
0.81	0.209	33.33	9.68	5.26	trop de concurrence	CY20 pourquoi non commerce/service ? 6 MOD	CY3	9
0.79	0.214	26.09	19.35	13.45	manque animation-imp	CQ20 animation du centre 4 MOD	CQ2	23

Ce groupe penche relativement vers une recrudescence des activités de commerces : autant celle-ci pourrait attirer davantage de touristes, autant il existe des raisons "autres" pour l'éviter, avec un pourcentage réduit cependant. A travers cette centralité touristique se dévoile en fait la notion de patrimoine qui semble réellement importante ici<sup>1</sup>.

Ces personnes se rendent autant dans le quartier que dans la C.U.S. ou en-dehors, dans un rayon inférieur à 100 km (tableau 4.30.C). Par exemple, ils indiquent se déplacer dans le

<sup>1</sup> A titre d'information, lorsque l'on croise les variables "employés et professions intermédiaires" (plus ou moins représentatives de cette classe) avec les caractéristiques du centre, deux tiers des employés et seulement 12,5% des cadres moyens, citent le patrimoine urbain. La moyenne générale est de 29%.

voisinage/quartier dans la relation quatre<sup>1</sup>, ce qui caractérise plus ou moins ce groupe. **Quelle que soit la distance, les contacts perdurent.**

Tableau 4.30.C. - Classe 5 - Pratiques interpersonnelles - A.C.M. à logique socio-économique

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL				
3.09	0.001	28.95	70.97	44.44	voiture	FH20 locomotion (relation 2) 5 MOD	FH4	76
1.56	0.060	30.00	29.03	17.54	sans objet	FT20 souhait voisinage 3 MOD	FT3	30
1.54	0.061	35.29	19.35	9.94	C.U.S. ou distance ≤	20 FA20 lieu (relation 1) 7 MOD	FA4	17
2.00	0.022	26.09	58.06	40.35	voiture	FC20 locomotion (relation 1) 5 MOD	FC4	69
1.19	0.118	23.44	48.39	37.43	une voiture	ET20 locomotion 6 MOD	ET3	64
1.09	0.139	31.25	16.13	9.36	20 km < distance < 1	FE20 lieu (relation 2) 7 MOD	FE5	16
1.03	0.151	22.73	48.39	38.60	annuelle	FR20 fréquence (relation 4) 4 MOD	FR3	66
1.00	0.159	37.50	9.68	4.68	voisinage ou quartier	FO20 lieu (relation 4) 7 MOD	FO1	8

Par contre, les variables ne mentionnent jamais des caractéristiques du voisinage : **la primauté et la voiture dominant.** La question de la mobilité, essentielle, ressurgit inmanquablement au niveau de cette classe moyenne. Le ménage, optimisant son temps entre enfants, travail, achats, loisirs... parvient à trouver un compromis entre le trajet du travail et son quartier ou le centre-ville, ces deux derniers répondant à des besoins précis, le cœur urbain se détachant par son aspect patrimonial. Le centre reste important aux yeux de ces individus, non pas directement pour leur propre utilisation mais davantage en tant que potentialité, ouverture vers l'extérieur comme le tourisme : **les demandes de centralités matérielles devant assumer le rôle de centralité immatérielle et symbolique, la centralité affective domine nettement au travers de cette "classe moyenne"**.

#### 4.3.2.6. Les jeunes cadres "dynamiques"

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL				
					16.37	CLASSE 6 / 7	dd6d	28
6.62	0.000	47.06	85.71	29.82	cadre sup - professi	EN20 salarié(e) 6 MOD	EN1	51
5.46	0.000	28.57	100.00	57.31	salarié(e)	EQ20 non salarié(e) 5 MOD	EQ5	98
4.68	0.000	41.86	64.29	25.15	36-45 ans	EI20 âge 6 MOD	EI3	43
4.37	0.000	43.24	57.14	21.64	de 250.000 à 400.000	ES20 revenus 6 MOD	ES5	37
3.65	0.000	30.30	71.43	38.60	tous à charge	EM20 enfants à charge 4 MOD	EM3	66
3.60	0.000	38.89	50.00	21.05	ds centre ou quartier	EP20 lieu de travail 7 MOD	EP2	36
2.99	0.001	71.43	17.86	4.09	à domicile	EP20 lieu de travail 7 MOD	EP1	7
2.89	0.002	35.29	42.86	19.88	un enfant	EL20 combien d'enfants 4 MOD	EL2	34
2.79	0.003	23.47	82.14	57.31	marié ou concubin(e)	EK20 situation familiale 4 MOD	EK2	98
2.37	0.009	38.10	28.57	12.28	deux voitures	ET20 locomotion 6 MOD	ET5	21
2.25	0.012	32.26	35.71	18.13	bac + 2	EJ20 niveau études 5 MOD	EJ4	31
1.75	0.040	22.67	60.71	43.86	bac + 3 et +	EJ20 niveau études 5 MOD	EJ5	75
1.30	0.096	25.00	32.14	21.05	26-35 ans	EI20 âge 6 MOD	EI2	36
1.10	0.136	18.06	92.86	84.21	française	EH20 nationalité 3 MOD	EH1	144

Le qualificatif de "dynamique" fait allusion au vocabulaire économique souvent employé dans les revues spécialisées, pour les offres d'emploi. "Jeunes" car ils le sont : 27 individus sur 28 ont entre 26 et 45 ans, comme nous le constatons, la majorité de nationalité française ayant entre 36 et 45 ans. Les catégories socioprofessionnelles rassemblent les cadres supérieurs, les professions libérales et employeurs. Leurs salaires, se situent pour la plupart entre 250 et 400 000F, et leur niveau d'études, à 96% niveau baccalauréat plus deux au minimum. Mariés dans leur ensemble, disposant d'une, voire de deux voitures, avec en général un enfant à charge, ce groupe forme la classe moyenne supérieure<sup>2</sup>. Le lieu de travail est fréquemment à proximité, voire à domicile. Ces caractéristiques entraînent-elles des usages différents du quartier ou du centre ?

Le standing, le cadre de vie et l'aménagement architectural, l'animation et l'ambiance, tout concourt à produire une image positive de leur aire sociale, mise à part la pollution (un quart des

<sup>1</sup> Alors qu'ils n'étaient plus que 4,7% de l'échantillon à le montrer, alors que dans cette classe ils sont 10%.

<sup>2</sup> En comparaison avec la classe moyenne précédente. Un qualificatif, celui de "supérieur", a été ajouté pour bien les différencier.

personnes, tableau 4.31.A). La délimitation du voisinage s'ouvre sur le quartier pour plus d'un tiers. Aucun doute, ces ménages aiment le quartier et le centre-ville, un quart le trouve d'ailleurs amélioré.

Tableau 4.31.A. - Classe 6 - Le quartier et son utilisation - A.C.M. à logique socio-économique

V.TEST	PROBA	---- POURCENTAGES ----		MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA				
2.80	0.003	26.39	67.86	42.11	Stg-centre	FY20 achat d'articles de sports/loisirs 5 MOD	FY2 72
2.52	0.006	25.71	64.29	40.94	oui	BL20 proximité lieu de travail du quartier 3 MOD	BL1 70
2.25	0.012	36.36	28.57	12.87	positif	BO20 cadre/architecture du quartier 3 MOD	BO1 22
1.96	0.025	29.41	35.71	19.88	bonne, suffisante	BN20 animation du quartier 3 MOD	BN1 34
1.90	0.029	32.00	28.57	14.62	oui amélioration	BY20 changements du quartier 5 MOD	BY1 25
1.77	0.038	29.03	32.14	18.13	oui	CB20 changement population (Q) 2 MOD	CB1 31
1.74	0.041	44.44	14.29	5.26	autres	GA20 lieu du compte bancaire 5 MOD	GA5 9
1.68	0.046	29.63	28.57	15.79	oui	BX20 autres (quartier) 3 MOD	BX1 27
1.61	0.053	25.58	39.29	25.15	sans objet	BH20 accessibilité intérieure du quartier 3 MOD	BH3 43
1.60	0.055	30.43	25.00	13.45	oui	BW20 pollution du quartier 3 MOD	BW1 23
1.59	0.056	50.00	10.71	3.51	Stg-centre	FU20 achat du pain 5 MOD	FU2 6
1.59	0.056	50.00	10.71	3.51	près lieu de travail	FU20 achat du pain 5 MOD	FU3 6
1.48	0.070	27.59	28.57	16.96	englobé ds centre-vi	EF20 délimitations du quartier 5 MOD	EF1 29
1.30	0.096	25.00	32.14	21.05	oui	BM20 standing du quartier 3 MOD	BM1 36
1.11	0.133	18.97	78.57	67.84	voisinage-quartier	FV20 achat des journaux 5 MOD	FV1 116
1.05	0.147	22.00	39.29	29.24	endroit nécessitant	GA20 lieu du compte bancaire 5 MOD	GA4 50
1.05	0.148	27.78	17.86	10.53	près lieu de travail	GC20 postage du courrier 5 MOD	GC3 18
1.00	0.158	23.53	28.57	19.88	oui	CH20 perte habitants du centre 4 MOD	CH1 34
1.00	0.158	22.22	35.71	26.32	le quartier	BE20 limites voisinage 6 MOD	BE5 45
0.83	0.204	18.33	78.57	70.18	Stg-centre	FZ20 achat d'articles de luxe 5 MOD	FZ2 120
0.81	0.209	17.86	11.70	4.17	sans objet	BS20 problèmes de bruits du quartier 3 MOD	BS3 21
0.79	0.214	26.67	14.29	8.77	endroit nécessitant	GB20 achat de pharmacie 5 MOD	GB4 15

En outre, les évolutions perçues reçoivent leur approbation, notamment le changement de la population. Cet engouement se ressent dans l'utilisation des aires spatiales. Le centre est bien mis à contribution pour les achats occasionnels et rares. Les revues sont en priorité achetées dans le quartier pour les trois quarts. Il semble important de spécifier que « *le trait le plus représentatif des pratiques des couches les plus argentées et les plus diplômées réside dans la très grande diversification de leurs comportements d'achat. L'analyse fine, produit par produit, révèle non seulement une recherche ciblée sur la qualité [...] mais aussi une gestion sélective des avantages (proximité, choix, prix) offerts par les différents points de vente.* »<sup>1</sup> Ces ménages sont ainsi sensibles à la qualité d'appareillage.

Par contre, les avis sont partagés entre une bonne et une mauvaise conduite de la politique urbaine entreprise depuis une dizaine d'années par la municipalité (tableau 4.31.B).

Tableau 4.31.B. - Classe 6 - La demande citadine - A.C.M. à logique socio-économique

V.TEST	PROBA	---- POURCENTAGES ----		MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA				
3.83	0.000	60.00	32.14	8.77	action positive ou n	CR20 réhabilitation/restauration du centre 2 MOD	CR2 15
3.43	0.000	57.14	28.57	8.19	oui	CU20 changement population du centre 2 MOD	CU2 14
2.37	0.009	38.10	28.57	12.28	(autres) amélioratio	CP20 esthétique du centre 5 MOD	CP4 21
2.11	0.017	19.85	92.86	76.61	sans objet	DE20 types de structures culturelles 5 MOD	DE1 131
2.09	0.018	19.29	96.43	81.87	sans objet - prestig	DP20 néglige autres quartiers (prestige) 2 MOD	DP1 140
1.85	0.032	24.19	53.57	36.26	sans objet	CJ20 piétonnisation 3 MOD	CJ1 62
1.79	0.037	30.77	28.57	15.20	oui	CO20 insécurité - pauvreté, exclusion du centre 2 MOD	CO2 26
1.74	0.041	38.46	17.86	7.60	rééquilibrage vitrin	CY20 pourquoi non commerce/service ? 6 MOD	CY4 13
1.64	0.050	33.33	21.43	10.53	oui dégradation	CI20 évolution positive ou négative du centre 4 MOD	CI2 18
1.59	0.051	19.71	3.51	1.17	autres	CZ20 quels types de commerces 5 MOD	CZ5 6
1.58	0.057	35.71	17.86	8.19	non prestige autres	DQ20 autres (prestige) 3 MOD	DQ3 14
1.38	0.084	36.36	14.29	6.43	fait (re)vivre le ce	CX20 pourquoi oui commerce/service ? 6 MOD	CX3 11
1.38	0.084	28.00	25.00	14.62	ms suffisant	DM20 prestige acquis 3 MOD	DM3 25
1.32	0.094	20.00	71.43	58.48	sans objet	CM20 transports en commun du centre 3 MOD	CM1 100
1.05	0.148	27.78	17.86	10.53	prestige autres rais	DQ20 autres (prestige) 3 MOD	DQ2 18
1.00	0.158	23.53	28.57	19.88	oui	CH20 perte habitants du centre 4 MOD	CH1 34
1.00	0.158	22.22	35.71	26.32	oui	DH20 attirance tourisme/personnes (prestige) 2 MOD	DH2 45

En effet, certaines remarques ressortent à propos de la réhabilitation<sup>2</sup>, le changement de la population du centre, les améliorations esthétiques. Cependant, une détérioration se ressent, essentiellement avec les problèmes de stationnement et l'insécurité. Ces positions se retrouvent face au prestige. Certains souhaitent une image de marque pour leur centre, d'autres sentent que ce prestige est nécessaire mais déjà acquis. Concernant le désir de nouvelles installations, l'indécision demeure : bien qu'une volonté de rééquilibrage au profit de la périphérie prédomine (tant au niveau loisirs/culture que commerces/services), ces personnes souhaiteraient plutôt une

<sup>1</sup> PERON R. (1993, pp. 159-160).

<sup>2</sup> La nomenclature de la modalité n'apparaît pas entièrement dans ce tableau : il s'agit en réalité de "action positive ou négative".

“remise à niveau” dans ces zones déshéritées : le prestige d’accord mais pour qu’il serve à toute la ville. Une sorte de vase communicant devrait être mis en place pour permettre une équité géographique.

La première apparition de la modalité “distance >100 km” prouve que les cadres supérieurs se positionnent clairement en-dehors des autres classes (tableau 4.31.C). Par ailleurs, cette population possède un nombre élevé de relations puisque une modalité mentionne d’“autres relations” pour toute la classe. Le fait d’être relativement jeune, de bien gagner sa vie et de n’avoir qu’un faible nombre d’enfants, explique en partie cette facilité à effectuer des voyages sur une grande distance. Le mode de locomotion lors de déplacements est la voiture (75% des cas pour la relation 3 par exemple, 71% pour la relation 4). Les fréquences semblent varier ici, selon la distance ; mais elles restent élevées — hebdomadaire dans 21% des cas pour la relation 3, mensuelle à 50% —, le reste étant assuré par des relations annuelles pour les grandes distances. En fin de compte, « *plus le niveau culturel (mesuré par le diplôme) est élevé, plus le capital relationnel est important* », ceci notamment pour les relations dites « faibles » et « deterritorialisées »<sup>1</sup>.

Tableau 4.31.C. - Classe 6 - Pratiques interpersonnelles - A.C.M. à logique socio-économique

V.TEST	PROBA	----	POURCENTAGES	----	MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/	MOD/CLA	GLOBAL	CARACTERISTIQUES			
3.00	0.001	20.29	100.00	80.70	oui	FS20 autres relations 2 MOD	FS1	138
2.49	0.006	23.60	75.00	52.05	voiture	FL20 locomotion (relation 3) 6 MOD	FL4	89
2.19	0.014	22.99	71.43	50.88	voiture	FG20 locomotion (relation 4) 6 MOD	FG4	87
2.08	0.019	27.08	46.43	28.07	de 10 à 20 mn	FK20 temps trajet (relation 3) 5 MOD	FK2	48
2.06	0.020	40.00	21.43	8.77	distance > 100 km	FE20 lieu (relation 2) 7 MOD	FE6	15
1.90	0.029	32.00	28.57	14.62	> à 40 mn	FG20 temps trajet (relation 2) 5 MOD	FG4	25
1.55	0.060	40.00	14.29	5.85	autres	FH20 locomotion (relation 2) 5 MOD	FH5	10
1.41	0.080	21.62	57.14	43.27	non - pas de voisina	EW20 saluts politesse 2 MOD	EW2	74
1.27	0.102	26.92	25.00	15.20	Stg-centre	FJ20 lieu (relation 3) 7 MOD	FJ2	26
1.27	0.102	21.05	57.14	44.44	voiture	FH20 locomotion (relation 2) 5 MOD	FH4	76
1.21	0.113	21.54	50.00	38.01	mensuelle	FM20 fréquence (relation 3) 5 MOD	FM3	65
1.08	0.140	22.73	35.71	25.73	mensuelle	FR20 fréquence (relation 4) 4 MOD	FR2	44
1.07	0.143	30.77	14.29	7.60	< à 10 mn	FP20 temps trajet (relation 4) 5 MOD	FP1	13
1.05	0.147	26.09	21.43	13.45	hebdomadaire	FM20 fréquence (relation 3) 5 MOD	FM2	23
1.00	0.158	23.53	28.57	19.88	Ville de Strasbourg	FO20 lieu (relation 4) 7 MOD	FO3	34

Néanmoins, certaines relations de primauté demeurent localisées dans la ville de Strasbourg et son centre plus particulièrement : près de 30% de la classe s’y déplacent encore dans la relation 4. Le voisinage n’apparaît pas, ici non plus, dans les variables, exceptés par les saluts de politesse. Pour tous les cadres supérieurs, la tendance bascule vers un minimum d’intimité : en analysant les croisements de variables, seuls 21,1% ont de très bonnes relations avec le voisinage, ce qui correspond à la moyenne générale. Les chiffres sont équivalents pour des “liens plus marqués”. Pourtant, d’après P. DARD et J.-C. KAUFMANN, « *les relations de voisinage sont proportionnelles à l’importance totale du réseau, elles sont actuellement les plus faibles pour les ouvriers.* » Elles se développent, non sur la base du logement et de la coquille environnante, mais à partir de « *l’extérieur, à partir du réseau, notamment grâce à l’instrument associatif, largement dominé par les couches moyennes et supérieures.* »<sup>2</sup> Cette remarque, pour juste qu’elle soit, reste à vérifier, surtout par rapport au processus associatif décrit comme révélateur de sociabilités informelles. Le tableau de BURT offre, grâce au comptage d’une question en rapport avec des associations, une réponse partielle à cette interrogation (tableau 4.32).

Il est vrai que les cadres supérieurs sont ceux qui participent le plus au mouvement associatif tandis que les étudiants ont de loin le taux le plus faible alors que leurs sociabilités, nous l’avons signalé auparavant, sont relativement fortes. Les ouvriers, par contre, présentent un taux

<sup>1</sup> DARD P., KAUFMANN J.-C. In ASCHER F. (1995, p. 46).

<sup>2</sup> DARD P., KAUFMANN J.-C. In ASCHER F. (1995, p. 47).



de participation dans les associations qui est supérieur à ceux des professions intermédiaires ou employés, alors que ces dernières catégories partagent des relations plus nombreuses que les ouvriers.

Tableau 4.32. - Associations et CSP (en %)

	ne fait (et ne connaît) pas partie d'association(s)	connaissance d'association(s) mais n'en fait pas partie	fait partie d'association(s)
cadres supérieurs	47,0	37,3	15,7
professions intermédiaires	29,2	55,6	8,3
employés	40,0	53,3	6,7
ouvriers	66,6	22,2	11,1
retraités	36,4	51,5	12,1
chômeurs	43,8	43,8	12,4
étudiants	65,2	30,4	4,4

Cependant, la représentation des ouvriers est moins forte que celle des cadres<sup>1</sup>, la généralisation ne pouvant donc s'opérer aussi facilement. En réalité, les chiffres restent relativement homogènes, mis à part pour les étudiants qui émergent franchement de l'échantillon. Ici, **le confort discret se manifeste véritablement, sans tabou, alimenté tout autant par une centralité affective (notamment vis-à-vis du quartier) que par une satisfaction par rapport aux équipements dont ces ménages disposent à proximité.**

#### 4.3.2.7. Les cadres et professions libérales aisées

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES	MODALITES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD MOD/CLA GLOBAL	CARACTERISTIQUES	DES VARIABLES	
		12.87	CLASSE 7 / 7	cc7c	22
6.26	0.000	39.22 90.91 29.82	cadre sup - professi	EN20 salarié(e) 6 MOD	EN1 51
5.10	0.000	46.67 63.64 17.54	46-60 ans	EI20 âge 6 MOD	EI4 30
4.40	0.000	40.63 59.09 18.71	trois enfants et +	EL20 combien d'enfants 4 MOD	EL4 32
4.33	0.000	66.67 36.36 7.02	autres	ET20 locomotion 6 MOD	ET6 12
3.99	0.000	21.43 95.45 57.31	salarié(e)	EQ20 non salarié(e) 5 MOD	EQ5 98
3.92	0.000	50.00 40.91 10.53	de ville de Strasbourg	EP20 lieu de travail 7 MOD	EP3 18
3.22	0.001	42.11 36.36 11.11	> à 400.000	ES20 revenus 6 MOD	ES6 19
2.97	0.001	38.10 36.36 12.28	deux voitures	ET20 locomotion 6 MOD	ET5 21
2.97	0.001	29.73 50.00 21.64	de 250.000 à 400.000	ES20 revenus 6 MOD	ES5 37
2.85	0.002	19.39 86.36 57.31	marié ou concubin(e)	EK20 situation familiale 4 MOD	EK2 98
1.94	0.026	40.00 18.18 5.85	plusieurs à charge	EM20 enfants à charge 4 MOD	EM2 10
1.86	0.031	19.70 59.09 38.60	tous à charge	EM20 enfants à charge 4 MOD	EM3 66
1.77	0.039	18.67 63.64 43.86	bac + 3 et +	EJ20 niveau études 5 MOD	EJ5 75

Ces cadres sont déjà plus âgés pour la plupart (64% ont plus de 46 ans), ont des salaires très honorables (supérieurs à 400 000F pour un tiers d'entre eux, entre 250 et 400 000F pour la moitié) et le nombre d'enfant est plus conséquent (plus de la moitié ont au moins trois enfants à charge). Le ménage est marié, possède généralement deux voitures<sup>2</sup>. Les lieux de travail se disséminent dans les faubourgs de Strasbourg pour 40%, chiffre très élevé par rapport à la moyenne.

Contrairement aux classes moyennement aisées, celle-ci délimite son voisinage à la rue ou aux rues voisines (tableau 4.33.A). En outre, les attitudes face aux avantages et inconvénients semblent plus sélectifs : 40% de cette population pensent que le quartier s'est dégradé et 27% affirment que des points négatifs et positifs se sont produits. La fermeture de commerces ou l'embourgeoisement sont les principaux acteurs des bouleversements.

<sup>1</sup> 9 ouvriers pour 51 cadres.

<sup>2</sup> En effet, la modalité autres indique en général deux voitures et encore d'autres moyens de locomotion comme un ou plusieurs vélos, des cyclomoteurs...

Tableau 4.33.A. - Classe 7 - Le quartier et son utilisation - A.C.M. à logique socio-économique

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL				
2.17	0.015	33.33	27.27	10.53	la rue ou rues voisi	BE20 limites voisinage 6 MOD	BE4	18
2.07	0.019	20.00	63.64	40.94	oui	BL20 proximité lieu de travail du quartier 3 MOD	BL1	70
1.99	0.023	18.99	68.18	46.20	en-dehors ctre-ville	EF20 délimitations du quartier 5 MOD	EF3	79
1.93	0.027	16.67	86.36	66.67	oui	HA20 tranquillité du quartier 3 MOD	HA1	114
1.91	0.028	23.68	40.91	22.22	oui	BZ20 fermeture commerces (Q) 2 MOD	BZ1	38
1.90	0.029	50.00	13.64	3.51	près lieu de travail	GE20 achat de pharmacie 5 MOD	GB3	6
1.89	0.029	15.56	95.45	78.95	non	BT20 exiguité des rues du quartier 3 MOD	BT2	135
1.78	0.037	36.36	18.18	6.43	endroit nécessitant	FU20 achat du pain 5 MOD	FU4	11
1.50	0.067	30.77	18.18	7.60	insuffisante	BN20 animation du quartier 3 MOD	BN2	13
1.50	0.067	30.77	18.18	7.60	près lieu de travail	GA20 lieu du compte bancaire 5 MOD	GA3	13
1.42	0.078	15.15	90.91	77.19	non - s.o.	CA20 réhabilitation (Q) 2 MOD	CA2	132
1.33	0.091	25.00	22.73	11.70	oui, autres inconvén	CG20 autres (Q) 4 MOD	CG1	20
1.33	0.091	25.00	22.73	11.70	Q voisin	FW20 achat de l'alimentation 5 MOD	FW4	20
1.31	0.095	18.87	45.45	30.99	endroit nécessitant	FY20 achat d'articles de sports/loisirs 5 MOD	FY4	53
1.20	0.115	20.59	31.82	19.88	autres	FX20 achat de vêtements 5 MOD	FX5	34
1.17	0.120	18.75	40.91	28.07	oui dégradation	BY20 changements du quartier 5 MOD	BY2	48
1.02	0.154	27.27	13.64	6.43	oui	CE20 embourgeoisement (Q) 2 MOD	CE1	11
0.99	0.161	20.00	27.27	17.54	oui les deux	BY20 changements du quartier 5 MOD	BY3	30
0.99	0.161	20.00	27.27	17.54	sans objet	BP20 insalubrité du quartier 3 MOD	BP3	30
0.91	0.182	19.35	27.27	18.13	oui	CB20 changement population (Q) 2 MOD	CB1	31
0.91	0.182	19.35	27.27	18.13	autres	FY20 achat d'articles de sports/loisirs 5 MOD	FY5	31
0.90	0.184	22.22	18.18	10.53	près lieu de travail	GC20 postage du courrier 5 MOD	GC3	18

Ces révélations pessimistes se répercutent sur le quartier : aucune modalité pertinente n'indique une éventuelle utilisation des activités finales. Bien sûr, les pourcentages pour l'achat du pain localisés dans un endroit nécessitant la voiture sont faibles, mais bien plus forts que la moyenne. Dénigre-t-on autant le centre que le quartier ?

L'évolution du cœur urbain paraît être plus positive, essentiellement grâce à la piétonisation ou à la réhabilitation, ou encore aux pistes cyclables (tableau 4.33.B). Un léger reproche porte sur le manque de commerces de proximité.

Tableau 4.33.B. - Classe 7 - La demande citadine - A.C.M. à logique socio-économique

V.TEST	PROBA	POURCENTAGES			MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
		CLA/MOD	MOD/CLA	GLOBAL				
2.31	0.010	50.00	18.18	4.68	les deux ou trois en	CY20 pourquoi non commerce/service ? 6 MOD	CY5	8
2.17	0.015	33.33	27.27	10.53	pistes cyclables pos	CK20 pistes cyclables du centre 3 MOD	CK2	18
1.79	0.037	31.25	22.73	9.36	grandes structures (	DF20 types de loisirs 4 MOD	DF2	16
1.78	0.037	36.36	18.18	6.43	rééquilibrage au pro	DD20 pourquoi non loisirs/culture ? 4 MOD	DD3	11
1.55	0.061	27.27	22.73	10.53	prestige autres rais	DQ20 autres (prestige) 3 MOD	DQ2	18
1.50	0.067	30.77	18.18	7.60	deux ou 3 en même te	CX20 pourquoi oui commerce/service ? 6 MOD	CX5	13
1.49	0.068	37.50	13.64	4.68	oui	DN20 car déjà trop (prestige) 2 MOD	DN2	8
1.36	0.086	28.57	18.18	8.19	commerces variés	CZ20 quels types de commerces 5 MOD	CZ4	14
1.32	0.093	33.33	13.64	5.26	grandes structures (	DE20 types de structures culturelles 5 MOD	DE3	9
1.31	0.095	17.33	59.09	43.86	oui - sans objet	CY20 pourquoi non commerce/service ? 6 MOD	CY1	75
1.28	0.100	17.65	54.55	39.77	oui / aux autres vil	DG20 prestige du centre 5 MOD	DG1	68
1.24	0.107	26.67	18.18	8.77	structures contact,	DE20 types de structures culturelles 5 MOD	DE4	15
1.24	0.107	26.67	18.18	8.77	action positive ou n	CR20 réhabilitation/restauration du centre 2 MOD	CR2	15
1.23	0.110	16.00	72.73	58.48	positive	CJ20 piétonisation 3 MOD	CJ2	108
1.03	0.151	21.74	22.73	13.45	commerces de proximi	CZ20 quels types de commerces 5 MOD	CZ3	23
0.95	0.172	33.33	9.09	3.51	autres	CZ20 quels types de commerces 5 MOD	CZ5	6
0.95	0.172	33.33	9.09	3.51	commerces proximité	CS20 commerces du centre 4 MOD	CS2	6
0.91	0.182	19.35	27.27	18.13	oui pour les 2	DB20 installation bénéfique loisirs/culture ? 5 MOD	DB3	31
0.91	0.182	19.35	27.27	18.13	oui	DP20 néglige autres quartiers (prestige) 2 MOD	DP2	31
0.89	0.186	17.78	36.36	26.32	oui	DH20 attrance tourisme/personnes (prestige) 2 MOD	DH2	45
0.89	0.188	25.00	13.64	7.02	renforcement de l'ex	DF20 types de loisirs 4 MOD	DF3	12

La demande centrale se précise par rapport à la subdivision précédente. En effet, le besoin de nouvelles structures culturelles ne devrait pas se réaliser aux dépens de la périphérie : cela bénéficierait ainsi à toute la population urbaine, que ce soit au niveau des grandes structures, comme un musée, un nouveau complexe cinématographique, ou au niveau des animations pour enfants ou adolescents, des structures de contact. Concernant les activités de commerces ou de loisirs, nous trouvons des caractéristiques nombreuses et disparates, avec cependant une nette prédominance pour un ajout de commerces : le type recherché est éclectique et varie entre des commerces de proximité ou plus variés. **Une utilisation matérielle du centre reste en tout cas recherchée.** La demande de prestige reste plus délicate à interpréter : 54% de la classe tiennent à l'image de marque de la ville, notamment pour le tourisme ; pourtant 14% estiment que le cœur urbain est par trop prestigieux, 27% pensent que cela nuirait aux quartiers périphériques.

Les distances, au niveau des relations interpersonnelles (tableau 4.33.C), se réduisent, par rapport à la classe précédente, au profit de la ville de Strasbourg, de son centre ou d'une zone proche de péri-urbanisation. Par ailleurs, les fréquences deviennent plus faibles. Les personnes

ne se déplacent plus aussi facilement : elles n'en ressentent peut-être pas le besoin, parce que soit toutes les relations de primauté sont à proximité, ce qui n'était peut-être pas le cas auparavant, soit par manque de temps. Un choix doit donc être opéré. Toutefois, les relations restent nombreuses puisque tous les vingt-deux individus en signalent plus de quatre.

Tableau 4.33.C. - Classe 7 - Pratiques interpersonnelles - A.C.M. à logique socio-économique

V.TEST	PROBA	CLA/	MOD	POURCENTAGES	MOD/CLA	GLOBAL	MODALITES	DES VARIABLES	IDEN	POIDS
							CARACTERISTIQUES			
2.84	0.002	20.22	81.82	52.05			voiture	FL20 locomotion (relation 3) 6 MOD	FL4	89
2.58	0.005	22.58	63.64	36.26			annuelle	FM20 fréquence (relation 3) 5 MOD	FM4	62
2.56	0.005	27.78	45.45	21.05			> à 40 mn	FK20 temps trajet (relation 3) 5 MOD	FK4	36
2.50	0.006	15.94	100.00	80.70			oui	FS20 autres relations 2 MOD	FS1	138
2.47	0.007	19.54	77.27	50.88			voiture	FQ20 locomotion (relation 4) 6 MOD	FQ4	87
1.58	0.047	18.84	59.09	40.35			marche à pied	FC20 locomotion (relation 1) 5 MOD	FCL	69
1.55	0.061	27.78	22.73	10.53			oui	EX20 contacts commerçants 2 MOD	EX1	18
1.53	0.063	25.00	27.27	14.04			annuelle	FD20 fréquence (relation 1) 5 MOD	FD4	24
1.46	0.073	20.45	40.91	25.73			Ville de Strasbourg	FE20 lieu (relation 2) 7 MOD	FE3	44
1.45	0.074	22.58	31.82	18.13			Ville de Strasbourg	FJ20 lieu (relation 3) 7 MOD	FJ3	31
1.44	0.075	26.32	22.73	11.11			Stg-centre	FO20 lieu (relation 4) 7 MOD	FO2	19
1.40	0.080	16.49	72.73	56.73			oui	EW20 saluts politesse 2 MOD	EW1	97
1.40	0.080	18.18	54.55	38.60			annuelle	FR20 fréquence (relation 4) 4 MOD	FR3	66
1.38	0.083	20.00	40.91	26.32			oui	EY20 liens marqués 2 MOD	EY1	45
1.31	0.095	19.57	40.91	26.90			> à 40 mn	FP20 temps trajet (relation 4) 5 MOD	FP4	46
1.31	0.095	18.87	45.45	30.99			voisinage ou quartier	FA20 lieu (relation 1) 7 MOD	FAL	53
1.23	0.109	16.67	63.64	49.12			de 10 à 20 mn	FG20 temps trajet (relation 2) 5 MOD	FG2	84
1.16	0.123	21.43	27.27	16.37			C.U.S. ou distance ≤	20 FO20 lieu (relation 4) 7 MOD	FO4	28
1.05	0.148	19.44	31.82	21.05			très bonnes	EV20 qualification en général du voisinage 4 MOD	EV1	36

Par ailleurs, nous constatons que les relations de voisinage sont fortes : 32% les déclarent très bonnes. Cependant, aucune relation de primauté ne se passe dans le voisinage ou le quartier : **bon voisinage mais voisinage distant. Cette catégorie de classe moyenne, supérieure, dont se nourrit évidemment le processus de gentrification, laisse apparaître un confort discret qui trouve sa raison d'être dans un voisinage très présent, certes, mais sans dégager des relations de primauté à son sujet.**

\* \*  
\*

Certains traits importants apparaissent de cette analyse. Premièrement, l'évolution du quartier dépend essentiellement de la durée d'habitation, du statut familial et du nombre d'enfants. Deuxièmement, l'utilisation (achats, services...) du quartier dépend d'un facteur<sup>1</sup> essentiel, le fait d'être actif ou non. **Les salariés utilisent moins les disponibilités du quartier et effectuent davantage leurs achats en périphérie ou à proximité de leur lieu de travail.** Il en est de même pour les étudiants : sans être actifs, ils exercent une activité mais non salariée<sup>2</sup>. Troisièmement, les citadins appréhendent sans difficulté le thème du centre-ville, sujet qui les concerne alors qu'ils ne sont pas forcément conscients d'y habiter<sup>3</sup>.

Néanmoins, dans les résultats obtenus à partir de cette A.C.M., l'activité (ou la non-activité comme "chômeur", "retraité" ou "étudiant") structure presque entièrement la classification. En effet, sur les sept classes, la distinction s'avère relativement explicite, équilibrée et homogène entre :

- les non-actifs qui se séparent en trois ensembles : les chômeurs (15 personnes), les étudiants (35) et les retraités, totalisant 79 individus, soit 46,2% de l'échantillon ;
- les actifs qui se partagent les quatre autres groupes avec : les catégories supérieures aisées divisées en deux parties — les jeunes cadres et employeurs représentent 16.4% de l'échantillon, les autres, plus âgés, ont le même pourcentage —, les professions

<sup>1</sup> En considérant que le degré de chalandise est équivalent pour tous les îlots enquêtés.

<sup>2</sup> Bien que certains d'entre eux possédaient un travail temporaire.

<sup>3</sup> Nous étions bien obligés de délimiter UN centre-ville correspondant à notre zone d'étude. Par conséquent, toute la population de notre échantillon fait partie (théoriquement) de ce centre-ville.

intermédiaires — gagnant entre 100 et 250 000F par an — et leurs 31 individus, et enfin les ouvriers qui se détachent toutefois, malgré le peu de représentativité — 6,4%, le plus petit pourcentage.

Ces coupures révèlent les motivations de chacun, selon une vision différente des critères de localisation. Les résultats, issus de ces variables actives de situation sociale, prouvent une tendance à une homogénéisation intra-classes.

Les **étudiants** sortent du lot en réclamant davantage de structures culturelles et en prônant un **confort discret lié à un “individualisme distal”**, c’est-à-dire une relative indifférence devant l’utilisation des commerces/services du centre ou du quartier, tout en sachant que le centre-ville — lieu anonyme — pourrait répondre à leurs besoins, notamment de culture et de loisirs.

Les retraités proposent le contraire. Par contre, ils sont les premiers à remarquer que les commerces de proximité ferment les uns après les autres alors que les grandes surfaces se livrent une concurrence acharnée. Ce processus pose un problème pour les personnes âgées, de plus en plus nombreuses<sup>1</sup> mais dont la mobilité faiblit avec l’âge. **Les retraités s’inscrivent dans un confort discret caractérisé par un “individualisme proximal”** : ils vivent et se sentent bien dans leur voisinage/quartier, allant jusqu’à confondre les deux, réclamant plus de commerces et de services. Ils s’intéressent moyennement au centre de la ville mais revendiquent une certaine image de marque pour cette entité, à savoir prestige, propreté, sécurité. Pour quelles raisons les personnes âgées désirent-elles des commerces de proximité ? Pour redécouvrir les fonctions sociales de ce type de magasins où les informations circulaient facilement, où des réseaux d’entraide se mettaient en place comme la « *coveillance* »<sup>2</sup> ? Ou peut-être uniquement pour éviter de se déplacer trop loin ? « *Dès lors les prolongements du logement ne sont plus des espaces où l’on mène ensemble avec les voisins des activités devenues domestiques, mais de plus en plus des lieux où l’on achète des services spécialisés.* »<sup>3</sup> Les relations de voisinage/quartier ont évolué, elles sont axées non plus sur la famille ou vers des relations anciennement quelque peu obligatoires<sup>4</sup>, mais sur des relations superficielles où la solidarité et l’entraide diminuent fortement.

Les classes moyennes supérieures aisées, tous âges confondus, et les professions intermédiaires se rejoignent dans leur appréciation du centre-ville. Autant le sollicitent-ils beaucoup pour des achats rares, autant tiennent-ils à le voir se (re)valoriser par le patrimoine pour les uns, la réhabilitation, le développement de commerces et les aménagements esthétiques pour les autres. **Ces urbains cherchent ainsi plus de centralités et participent pleinement au processus de gentrification. Cette classe coïncide principalement avec le confort moderne où consommation et centralités matérielles prennent le dessus sur les centralités immatérielles** comme le confort discret. La centralité affective reste tout à fait présente, d’ailleurs bien plus marquée que dans les autres catégories sociales. Ces classes

<sup>1</sup> 12,4% de plus de 60 ans en 1968, 13,3 en 1982, et 17,7% en 1990 (pour les plus de 65 ans) sur notre terrain d’étude.

<sup>2</sup> Cf. NOSCHIS K. (1984, p. 79) : cela ne correspond pas à de l’assistanat mais valorisation des notions d’habitat et d’espace vécu.

<sup>3</sup> NOSCHIS K. (1984, p. 112).

<sup>4</sup> En référence à l’évolution du lavage du linge, passant des lavoirs aux lessiveuses et aux machines à laver, les lieux afférents, accaparant de l’espace public au départ, deviennent avec le temps semi-privés — les caves des immeubles par exemple — puis entièrement privés — la cuisine ou la buanderie.

moyennes supérieures développent une sorte d'« *individualisme positif*. *L'individu est sommé d'être lui-même et donc de s'inventer, de construire son identité à travers tous les possibles* »<sup>1</sup>. Cette idée de « *culte de la performance* », pour reprendre le titre d'un livre d'A. ERHENBERG (1991), n'empêche en aucune façon l'individu de cultiver des relations de sociabilité très fortes, occasion d'afficher son originalité. Le quartier<sup>2</sup>, entité qui lui est pourtant importante, ne prendrait à ce moment qu'un aspect formel et fonctionnel. En reprenant une partie de l'hypothèse soulevée en §4.1.1.1, **les pratiques relationnelles de services et de commerces, dans le contexte d'une zone de référence à dominante bourgeoise, assurent l'essentiel de la cohésion sociale intra-urbaine centrale. Cependant, il semble plus prudent d'ajouter que la centralité affective, phénomène « *présocial* »<sup>3</sup>, contribue également à cette cohésion**. Remarquons que les classes moyennes supérieures de 45-60 ans, par rapport à la tranche des 30-45 ans, disposent d'un voisinage plus important et de relations de primauté davantage centrées sur Strasbourg — ou dans un rayon proche —, avec des fréquences moins fortes. **Le cycle de vie<sup>4</sup> parvient donc également à opérer une différenciation dans l'appréciation du confort discret, de la centralité affective et des relations inhérentes au phénomène de confort.**

Les **employés et professions intermédiaires**, classes moyennes également mais placées dans un circuit économique plus bas, jouent la carte de la mobilité. Intéressés par l'évolution du centre-ville, ils l'utilisent pourtant modestement, maximisant leurs déplacements et leur temps d'achats. Nous pourrions envisager que leur **confort discret, renfermé dans un même individualisme positif, se limite davantage par le temps libre dont ils disposent.**

Les **autres classes sont plus hétérogènes**, comme celle des ouvriers ou des chômeurs et à l'individualisme négatif. En effet, les premiers se désintéressent plus ou moins du centre, prenant souvent la voiture pour acheter en périphérie. Tous constatent cependant, surtout par rapport à leur quartier, qu'un embourgeoisement s'opère par le biais de la réhabilitation. **Disposant d'une centralité affective, ces personnes éprouvent parfois des difficultés (revenus...) qui freinent leur confort discret.** Vivant pourtant dans un confort résidentiel certain<sup>5</sup>, ils ne peuvent directement profiter de l'opulence offerte en centre-ville (confort d'appareillage) et effectuent leurs achats en périphérie lorsqu'ils disposent d'une voiture. Ici, **confort discret ne rime pas forcément avec confort moderne.**

Pour en revenir à la caractérisation de ces individualismes (positif ou négatif) qui se manifestent au cours de la réflexion sur le confort discret, il est possible d'affiner davantage la recherche en effectuant simplement un croisement entre les variables socio-économiques et une demande d'installation de commerces ou de structures culturelles, centralités matérielles. Comme nous l'observons sur le tableau 4.34.A, une « simple » division socio-économique n'est pas assez fine pour dégager une structuration de la demande citadine.

<sup>1</sup> PINÇON-CHARLOT M., PINÇON M. (2000, p. 104).

<sup>2</sup> Et dans une moindre mesure le voisinage.

<sup>3</sup> DI MEO G. (1999, p. 77).

<sup>4</sup> A ce propos, cette démarcation, qui n'est pas forcément prise en considération dans le tableau de BURT ou dans les hypothèses de départ, confirme l'avantage de la classification qui privilégie l'homogénéité intra-classes et la distance inter-classes.

<sup>5</sup> Ayant eu loisir de faire ces enquêtes que nous commentons, l'installation de ces ménages était somme toute dans les « normes I.N.S.E.E. », bien que, pour certaines familles, le confort résidentiel spacieux venait à manquer.

Tableau 4.34.A. - Demande centrale par rapport aux activités socio-économiques (en %)

activité ou non-activité	installation bénéfique commerces/services			installation bénéfique loisirs/cultures		
	oui	non	sans objet	oui	non	sans objet
employeurs-cadres	53,0	43,1	3,9	52,9	47,1	0,0
cadres moyens, employés	23,1	64,1	12,8	51,3	43,6	5,1
ouvriers	34,4	55,5	11,1	45,5	33,3	22,2
retraités	33,3	57,6	9,1	42,4	45,5	12,1
chômeurs	37,4	56,3	6,3	37,5	50,0	12,5
étudiants-appelés contingents	39,1	52,2	8,7	67,3	30,4	2,3

Seule la colonne “culture-loisirs” est véritablement structurée : les cadres tiennent le haut de l’échelle avec les étudiants. A propos des commerces, les résultats sont mitigés : les employeurs-cadres dominant toujours, montrant leur soif de centralité, mais le reste semble plus chaotique : la classification dégage plus d’homogénéité que le croisement de ces variables. Cette demande de centralités se reflète également dans la notion de prestige, dont les retraités et les cadres se détachent par un fort pourcentage ; le croisement des variables renforce ce phénomène (tableau 4.34.B).

Tableau 4.34.B. - Notion de prestige par rapport aux activités (en %)

activité ou non-activité	Notion de prestige					
	par rapport aux villes	par rapport aux quartiers	par rapport aux deux	cumul	non prestige	non réponse
employeurs-cadres	42,0	2,0	24,0	68,	26,0	6,0
cadres moyens, employés	30,8	5,1	20,5	56,4	43,6	0
ouvriers	22,2	0	22,2	44,4	33,3	22,2
retraités	48,5	0	24,2	72,7	18,2	10,0
chômeurs	18,8	6,3	25,0	50,	37,5	12,5
étudiants-appelés contingents	56,5	0	08,7	65,2	30,4	4,4

En tous les cas, malgré la prédominance des cadres, étudiants et retraités, presque tout le monde tient à donner un avis par rapport au cœur urbain. Seuls les ouvriers se détachent avec plus de 22% de “non réponse”.

Par ailleurs, la compréhension du concept du voisinage devient délicate dans le cadre de la classification appuyée sur les renseignements personnels, alors qu’elle apparaît relativement bien au cours de l’analyse des A.C.M. de localisation. Pour combler cette lacune, le tableau de BURT s’avère un bon révélateur des principales caractéristiques du voisinage. En effet, ces relations de proximité ne jouent pas par rapport à l’activité mais vis-à-vis de la durée d’habitation, comme nous le signalions tantôt. Toutefois, les relations interpersonnelles de primauté ressortent de manière dépouillée et claire. Par exemple, les chômeurs et les étudiants, séparés en deux groupes, n’offrent pas le même profil de contacts : les premiers stoppent leurs relations à la troisième, en général, alors que les étudiants, se déplaçant surtout dans la ville, entretiennent beaucoup de contacts. La distinction s’avère quelque peu délicate dans la classe des retraités. Ils se partagent en deux groupes : l’un a des relations, à fréquence faible, avec des personnes ayant encore au moins quatre relations ; l’autre, plus âgé (minimum 71 ans en général), ne dépasse plus les deux ou trois liaisons.

Les données illustratives, qui ont été traitées ici en trois thèmes distincts, révèlent donc pour certaines une démarcation franche grâce aux critères socio-économiques : il s’agit essentiellement des relations interpersonnelles et de l’utilisation des divers équipements. Par

contre, et notamment **en ce qui concerne la demande citadine, la coupure ne paraît plus aussi franche et introduit le problème d'une visualisation sociale de l'urbanité**. Au travers de cette synthèse, la mise en relation de la demande citadine et des individus rendrait sûrement l'analyse plus pertinente, surtout face à l'élargissement de la sphère privée de notre société.

## CONCLUSION

« *L'inclusion de données subjectives issues d'enquêtes auprès de la population constitue le complément indispensable aux données des recensements ; elles permettent en particulier de ne pas surestimer le rôle de l'économie et de mieux intégrer les mentalités et les goûts personnels.* »<sup>1</sup> Cette quatrième partie concrétise parfaitement la nécessité de cette étape. En effet, il ne suffit plus de se contenter de données quantitatives quant à l'analyse du marché du logement, tant au niveau offre que demande. La crise du logement ne se pose plus dans les mêmes termes aujourd'hui qu'après la deuxième guerre mondiale : le marché subit plus une crise d'identité — comme par exemple les cités avec les problèmes de violences urbaines — que de pénurie<sup>2</sup>. L'habitat devient au fil du temps synonyme d'« *identité socioculturelle* »<sup>3</sup> dont il a fallu tenir compte afin d'améliorer la recherche du confort postmoderne en général et de la gentrification en particulier.

L'installation des classes aisées dans l'hypercentre au courant des années 1980<sup>4</sup> correspond essentiellement à un remplacement lent mais évolutif d'une population ouvrière et étrangère par des classes moyennes et des ménages jeunes (rentrant dans la vie active avec des revenus moyens), en un mot par des ménages solvables. Ce processus, bien qu'il ait alimenté l'enquête développée au cours de cette partie — l'échantillonnage effectué en a rendu compte —, n'a pas pu être directement intégré dans la démarche. En effet, le problème de saisie des phénomènes de gentrification et du confort discret, par rapport à la demande sociale, se pose dans la prise en compte de leur durée : l'idéal aurait été de prendre le même questionnaire et de pratiquer la passation à des décennies différentes, rejoignant de préférence celles abordées dans les deuxième et troisième parties. A défaut, nous avons pratiqué une analyse approfondie d'un questionnaire en essayant de combler le déficit thématique temporel par des questions portant sur des évolutions des lieux de vie des personnes interrogées.

La mise en place des hypothèses et l'organisation du questionnaire<sup>5</sup> ont permis de dégager des regroupements synthétiques de la population centrale. A partir de là, aucune généralisation

---

<sup>1</sup> BAILLY A.S. (1981, p. 206).

<sup>2</sup> Bien que le désengagement de l'Etat depuis la décentralisation ne favorise pas les quantités offertes : 277 000 unités mises en chantier en 1992 alors que l'on estime les besoins à 350 000 par an (source : BOUBLI B., 1994, p. 5). Les investisseurs institutionnels (banques nationales, caisses de retraite...) ne facilitent pas forcément les constructions non plus.

<sup>3</sup> LE GOAZCOZ M.-H. et MADORE F. (1993, p. 83).

<sup>4</sup> Cette période est en réalité une époque charnière entre la restructuration (rénovation urbaine par exemple) et la revitalisation centrale. Cf. supra 2.2.1.

<sup>5</sup> Grâce à la prise en compte des différentes « *coquilles* » de l'homme, éléments concrets et structurants de l'enquête.



ne peut s'appliquer, l'échantillon n'étant sûrement pas assez représentatif de la population mère. Une autre approche de ce questionnaire aurait pu se construire par rapport à un échantillonnage uniquement spatial. Par exemple, l'étude et les enquêtes se seraient concentrées au niveau des secteurs d'O.P.A.H. (Krutenu, Gare et Petite France), révélatrices du phénomène de gentrification. Ainsi, en interrogeant les personnes ayant déménagé à cette époque ou dans les années qui suivirent, c'est-à-dire vers 1985-1990, et les personnes habitant actuellement ces mêmes logements réhabilités, l'enquête aurait revêtu un aspect temporel rejoignant les analyses factorielles des recensements, ou encore les calculs des indices de centralités d'appareillage. Cette méthode n'a malheureusement pas pu se concrétiser du fait de l'indisponibilité de données concernant la population ayant déménagé. **L'échantillonnage s'avère donc extrêmement délicat** : le problème des moyens intervient toujours dans sa constitution.

L'utilisation des A.C.M. orientées thématiquement, après plusieurs autres analyses, offre aux classifications une place majeure dans les commentaires. Les classes permettent d'assembler certaines caractéristiques sans empirisme, ce qui diffère du traitement direct des tris croisés (tableau de BURT). Ces derniers offrent en revanche une très bonne complémentarité avec les classifications une fois les variables assemblées. Quelques **A.C.M. thématiques**, après plusieurs essais, **s'avèrent donc plus fructueuses vis-à-vis du pourcentage de la variance et des explications de classes. Pourtant une séparation entre deux catégories de variables, les critères de localisation et certains renseignements personnels, semble préférable par rapport à une association des deux.**

Ainsi, ces deux types d'A.C.M. thématiques présentent l'avantage d'une bien meilleure homogénéisation intra-classes que les premières. Par ce biais, des éléments complémentaires ressortent de chaque partition. Sans tous les reciter, quelques éléments importants se croisent entre les structures de localisation et les logiques individuelles de comportement.

Le centre de la ville et sa représentation **existent** pour toutes les personnes interrogées, ceci quel que soit le lieu d'habitation, que l'on se sente hors du centre perçu ou dans ses limites<sup>1</sup>. Cette appréciation est essentielle en ce sens qu'elle justifie en partie le travail entrepris. De plus, cette appréhension diffère de celle du quartier : il est en effet très rare que les enquêtés (3,5%) délimitent leur coquille proche et le centre perçu de la même manière. Par exemple, les places Kléber ou Cathédrale symbolisent parfaitement le cœur de la ville, où que l'on habite. En réalité, **« l'appropriation d'un lieu en bannit la centralité : quand c'est mon quartier, ce n'est pas le centre »**<sup>2</sup>.

Les **logiques de localisation**<sup>3</sup> sont bouleversées par le rassemblement de secteurs opposés il y a encore une quinzaine d'années ; il s'agit en l'occurrence du quartier des XV et de la rue

<sup>1</sup> Cette remarque a déjà été signalée lors de la partie deux (supra §2.3.1.2.1) et par le biais du C.E.R.T.U. (1999, p. 41). Cet institut, grâce à des entretiens, étudie les centres commerciaux périphériques, lieux de centralité économique indéniable. Cependant, *« Le centre-ville est encore considéré comme le centre principal [...]. Le centre-ville reste une référence, un lieu de vie par excellence. »*

<sup>2</sup> MONNET J. (1993, p. 190).

<sup>3</sup> Nous ne parlons pas de "stratégies de localisation" dans le sens où *« la localisation, remarque J. BRUN, n'est pour ainsi dire jamais un but en soi, mais un moyen de jouer sur les éléments d'un arbitrage entre des enjeux relevant en réalité des [...] enjeux professionnels, patrimoniaux, familiaux »* In BONVALET C., FRIBOURG A.-M. (1990, p. 311). Le problème n'était pas tant dans le pourquoi du choix de l'emplacement du logement, mais dans la description des caractéristiques de la volonté citadine et du confort d'appareillage.

des Juifs, en pleine ellipse, ou de la Petite France et de la rue d'Amsterdam. Cet assemblage prouve **une évolution dans le sens de la gentrification, une homogénéisation par l'arrivée de classes moyennes et aisées**. Néanmoins, il existe toujours une différenciation au sein de l'ellipse entre îlots (Cathédrale et Petite France par rapport à la demande de commerces par exemple), montrant par là une dissemblance interne à l'hypercentre, toujours présente. **Ceci renforce le caractère hétérogène du ré-embourgeoisement central.**

**La notion de distance physique au "centre perçu" est caduque, tant au niveau de son utilisation que de sa demande** : on utilise le centre perçu de la ville quelle que soit l'excentration du quartier (l'opposition péricentre et hypercentre est à revisiter à ce niveau), et la volonté de prestige demeure aussi forte selon que l'on vit dans le centre perçu ou à proximité. La proximité physique appelle également un commentaire sur **les relations de voisinage**. Ces dernières **dépendent plus de la durée d'habitation que du lieu d'habitation**. Ainsi, ces liens primaires de proximité (selon E. PARK) disparaissent, par exemple, quel que soit le style architectural rencontré. Par contre, les relations de primauté dépendent, non pas du quartier dans lequel les personnes vivent, mais avant tout de leur situation socio-économique<sup>1</sup>. **La demande citadine, également, dépend moins du secteur habité par rapport au "centre perçu" que de la position sociale du ménage.**

Ceci nous amène naturellement aux **logiques de situation sociale qui parviennent à mieux discerner les personnes susceptibles de correspondre aux acteurs/habitants du processus de gentrification**. Ainsi, les jeunes cadres ou employeurs, comme les étudiants, participent pleinement au phénomène de revitalisation en voulant accentuer quelques centralités, notamment culturelles. Cela corrobore les conclusions de W.F. HEINEMEYER (1967, p. 88) sur Amsterdam où les personnes interrogées au statut élevé considéraient le centre comme un domaine réservé aux activités « *désirées* ».

Pourtant, la classification affine le découpage socio-économique en brisant en deux cette catégorie qui semblait homogène : la classe moyenne supérieure des 30-45 ans et celle des 45-60 ans. Il est vrai, cette dernière dispose parfois de revenus supérieurs, ce qui entraîne sans doute des pratiques (relationnelles, de commerces...) différentes et laissent supposer des comportements — une recherche de confort discret en quelque sorte — plus ou moins détachés des conditions matérielles. **Or le confort moderne, lié implicitement aux centralités matérielles, demeure une référence du développement du centre-ville en général et du confort discret de ces populations en particulier. L'individualisme positif<sup>2</sup> de cette classe entretient durablement la demande de confort moderne, alliée à la centralité affective**. En effet, non seulement les couches moyennes supérieures souhaitent voir se multiplier des commerces et services à (et de) proximité, dans une moindre mesure des structures culturelles, mais **elles tiennent à ce que ces futures centralités soient l'occasion d'une urbanité, d'une ambiance urbaine renforcées**. En quelque sorte, ces classes moyennes souhaitent que les **centralités jouent un rôle pivot de sociabilité** qui favoriserait le développement de relations de **proximité**, distantes émotionnellement néanmoins agréables, publiques mais dans la sphère privée (d'un magasin, d'un centre socio-culturel, d'un établissement associatif, d'un restaurant...). Ces sociabilités, directement jointes à la centralité

<sup>1</sup> Ce qui renforce l'idée de M. RONCAYOLO (1990).

<sup>2</sup> Pour reprendre l'expression de R. CASTEL (1995).

affective, témoignent du renforcement d'un individualisme aux dépens d'un communautarisme (homogénéité) lié à la distance physique — entre autres. **La gentrification est non seulement hétérogène spatialement, mais également hétérogène socialement, voire individuellement. Les dissociations entre les classes moyennes supérieures, bénéficiant d'une liberté de choix importante<sup>1</sup>, et les caractéristiques sociales de chaque personne, émergent au travers de l'individualisme positif. Le confort discret revêt à ce moment un caractère hybride établi entre une volonté citadine (se manifestant par exemple par la centralité affective et l'urbanité) et un confort moderne d'"essence matérielle". La gentrification devient un archétype du confort postmoderne urbain issu d'un "individualisme social" exacerbé.**

Les catégories aisées ne sont pas les seules à demander ces types de centralités. Les professions intermédiaires se joignent à ce mouvement individualiste en saisissant l'importance d'un "beau" centre-ville, au patrimoine à renforcer de manière à créer de l'animation. Les retraités ressentent d'autres aspirations alliées au prestige. Les ouvriers et chômeurs restent distants, tout en remarquant la réhabilitation et l'embourgeoisement survenus dans le centre et leur quartier.

Le mouvement général de recomposition résidentielle de gentrification, auquel participent également les employés et professions intermédiaires, mais dans une moindre mesure, contribue pleinement au processus plus général de centralisation de Strasbourg. Les ménages au niveau d'études élevé et les classes supérieures préconisent davantage de centralités que les autres personnes, signifiant bien que le renforcement de ces diverses fonctions passe davantage par une population aisée et/ou jeune que par une population vieillissante et/ou prolétaire. **La gentrification et le confort discret, qui se greffent au confort postmoderne, favorisent pleinement la demande citadine et inversement.** Les catégories sociales aisées et moyennes soutiennent un développement du centre-ville, tandis que les étudiants et les retraités les renforcent avec plus ou moins de distance : la *volonté citadine* s'affiche ; ils ne sont que 26% de l'échantillon à vouloir quitter plus tard le centre<sup>2</sup>.

En nous détachant des thèmes galvaudés de qualité de vie et de bien-être, **nous avons essayé de nous focaliser sur le confort discret, sorte de mieux-être urbain qui s'exprime par l'utilisation de son quartier et de son environnement proche. Les relations de proximité — au niveau du quartier et du centre-ville — et de primauté, interpersonnelles, témoignent également d'un confort discret qui associe étroitement affectivité et confort moderne.** Cette position dans l'évaluation du confort discret est sûrement discutable, la méthode de l'entretien<sup>3</sup> peut-être plus judicieuse qu'un questionnaire, l'aspect psychologique à renforcer, mais parler de "confort discret" à un individu n'est peut-être pas chose aisée.

<sup>1</sup> Le libre choix, malgré ses restrictions, est une des bases de la gentrification. Cf. supra §1.4.2.1.1.

<sup>2</sup> Le confort discret se manifeste encore — entre autres — par une satisfaction du quartier et du logement qui demeurent fortes : les personnes interrogées sont près de 67% à trouver leur quartier tranquille.

<sup>3</sup> Définir une notion (la qualité d'un commerce par exemple) au travers d'un entretien paraît parfois plus adapté. Cf. supra §3.4.

# **CONCLUSION GENERALE**

En reprenant la citation introductive de ce travail, boutade de la reine Christine de Suède adressée à R. DESCARTES, nous nous rendons compte que le ménage solvable des sociétés occidentales — à défaut de l’Homme, restons modestes ! — et ses localisations socio-spatiales intra-urbaines peuvent dorénavant s’articuler plus aisément. Grâce à une analyse méthodique et systématique du confort, les mobilités résidentielles de ces ménages dévoilent certaines faces cachées de leurs nombreux processus, complexes, emboîtés, tant matériels qu’immatériels. Parallèlement, l’essor des classes moyennes<sup>1</sup> a fourni l’idée structurante d’un schéma intelligible associant étroitement gentrification et confort postmoderne, le premier n’allant pas sans l’autre, l’inverse se discutant. *A contrario* de la plupart des études sociologiques et géographiques qui portent sur les catégories modestes, pauvres, ce travail s’est voulu d’une part une réflexion sur une population dotée d’un niveau de vie satisfaisant, voire élevé, et, d’autre part, un éclairage novateur de la ville rongée par les inégalités économiques et socio-spatiales qu’elle exacerbe parfois, renforce et stigmatise continûment. Le phénomène de paupérisation des grands ensembles, touchant essentiellement les banlieues des villes-centres en France, mais également en Allemagne ou aux Pays-Bas, n’est plus à présenter<sup>2</sup>. Par contre, **le processus de gentrification**, dont la presse ne fait que rarement écho, **renforce davantage la stigmatisation de ces cités périphériques**. Infiltration localisée — en général dans les centres de ville — des classes moyennes et aisées aux dépens de couches populaires, la gentrification pose le problème de la consolidation de la ségrégation entre une zone périurbaine composée en majorité d’une population aux faibles revenus, une zone suburbaine dominée par des pavillons de propriétaires, et une zone centrale qui se recompose lentement au profit de ménages solvables. Pourtant, toutes ces situations s’accompagnent d’une hausse généralisée du niveau de vie et du confort résidentiel, les grands ensembles préfigurant d’ailleurs les installations techniques modernes aux “normes”

---

<sup>1</sup> Bien que leur définition ne soit toujours pas fixée.

<sup>2</sup> Ce qui ne signifie en aucun cas qu’il ne faut plus l’étudier.

de l'I.N.S.E.E.<sup>1</sup> Ces facteurs deviennent ainsi des traits spécifiques, pertinents et originaux afin de saisir l'évolution et la griffe sociale des quartiers intra-urbains.

D'une simple cause de la gentrification, à travers le confort résidentiel, **la notion de confort postmoderne devient une grille de lecture pertinente du processus de gentrification. Elle permet, grâce à son emploi systématique, de comprendre différemment les articulations entre le ménage solvable, sa résidence, son environnement et les centralités, le tout dans un souci de saisir l'évolution urbaine et les attentes du citoyen, sans pour autant se limiter à l'étude du centre d'une ville.** Le confort est à la fois facteur explicatif, révélateur et fil conducteur, trame de départ et d'arrivée de l'analyse du ré-embourgeoisement central. Cette affirmation s'inscrit dans un long mouvement s'étalant des Trente Glorieuses aux crises postérieures, et dans une démarche alliant matérialité et immatérialité, quantité et qualité. Il paraît intéressant de rendre compte des résultats principaux au sein des mouvements socio-spatiaux afin d'en recueillir les conclusions, espérées ou inattendues, déconcertantes ou imprévues.

### **Une évolution : l'émergence du confort et des ménages solvables**

Dans les sociétés occidentales, la révolution industrielle et celle des transports, ainsi que la généralisation du système libéral capitaliste, ont définitivement bousculé les modes de vie et de pensée de l'Homme. Aspirant au bonheur (à moins qu'il ne s'agisse aujourd'hui d'un devoir) ou du moins au bien-être, la société moderne<sup>2</sup>, industrielle — ou postindustrielle — est théoriquement de nature égalitaire, valeur que les individus trouvent aujourd'hui évidente, mais valeur n'étant pas garantie ni respectée. La société se donne deux moyens principaux pour contrecarrer ces inégalités : le développement économique (comme le progrès technique) et le processus politique (tel la citoyenneté, droit naturel à défaut du droit divin). Dans notre cas de figure, l'étude du second processus a été, il est vrai, relativement écartée, bien que nous ayons mentionné certaines politiques afférentes aux logements et leurs conséquences sur le marché de l'immobilier. En définitive, en se rapportant plus particulièrement au processus économique, nous nous intéressons à la société, **lieu** où s'organise la réciprocité des actes du marché, lieu associant à la fois espace public et espace privé dans un imbroglio complexe.

Comme l'atteste la Déclaration des droits de l'Homme, l'aspiration au bien-être passe notamment par le niveau de vie d'un côté, niveau qui a sensiblement augmenté, et par le logement de l'autre, produit économique, bien que « *marchandise impossible* »<sup>3</sup>. En France,

<sup>1</sup> Par exemple, le confort minimum, pour rappel, associe WC et IS (installation sanitaire). Cf. pour tous ces chiffres le tableau 1.5.

<sup>2</sup> Que nous pourrions dater de l'après Révolution française, dont l'axe principal est bien l'affirmation de l'égalité des Hommes.

<sup>3</sup> En référence au titre du livre de C. TOPALOV (1987). Le marché du logement ne « *résulte pas des caractères intrinsèques de la marchandise, mais de la différenciation de la demande solvable et des formes de production et d'approvisionnement des marchés* » (p. 413). Aujourd'hui, le secteur capitaliste ne construit que pour des classes sociales solvables, le reste étant "réservé" aux acteurs publics. Cependant, il existait des

l'évolution en ce domaine est indéniable, tant au niveau du confort résidentiel que du nombre de logements. La "nouvelle" résidence symbolise un confort qui, techniquement, passe de 14,8% des résidences principales pour une installation aux "normes" de confort minimum, à près de 96% entre 1954 et 1996. Envisage-t-on encore aujourd'hui, honnêtement, de louer un appartement ne disposant pas de toilettes intérieures ? La modification du confort résidentiel technique se confirme lors des analyses factorielles effectuées sur Strasbourg et sa Communauté de 26 communes. Certaines composantes se dédoublent sous l'influence du confort résidentiel, comme en 1968 et 1982 à l'échelle élargie du quartier. En 1990, par contre, les deux variables "logement avec WC" et "logement avec salle d'eau" n'ont plus le même degré de pertinence qu'en 1968 ou 1982. Les mutations s'opèrent autant en périphérie qu'en centre-ville. **Le confort résidentiel est ainsi un facteur de différenciation d'une structure factorielle "classique"** — comprenant généralement un facteur socio-économique, un autre familial, le dernier étant lié au statut socio-ethnique. A l'échelle de l'îlot, les caractéristiques résidentielles demeurent néanmoins prégnantes tout au long des trois recensements. Les différences s'effectuent à partir de logements réhabilités ou non réhabilités, tandis que les logements sociaux, marquant une "modernité hygiéniste" jusque dans les années 1980, se détachent de l'ensemble de la zone d'étude centrale par des critères socio-économiques de profil relativement bas par la suite. Somme toute encore récente, **l'uniformisation<sup>1</sup> du confort technique**, débutée au cours des Trente Glorieuses, **laisse à penser que ce type de confort n'est plus réservé aux catégories moyennes ou aisées** mais à pratiquement toute la population, mises à part certaines franges ne bénéficiant pas d'un toit ou logeant dans des conditions très précaires.

Reconsidérons ce confort dans une acception plus large, toujours en référence directe avec la résidence, mais s'inspirant de la géographie. Le confort résidentiel se compose alors, en complément de sa technicité, facilement mesurable, d'un aspect spatial, et plus précisément spacieux. D'après les derniers chiffres de l'I.N.S.E.E., là aussi, une amélioration sensible s'opère dans notre pays. La surface moyenne des logements augmente (de 82 m<sup>2</sup> en 1984 à 86,4 m<sup>2</sup> en 1992 par exemple), ainsi que le nombre moyen de pièces par personne (de 1,4 à 1,6 aux mêmes dates). Amélioration sur laquelle les chiffres doivent être maniés avec prudence, le nombre de résidences principales faussant les moyennes. Le **confort résidentiel spacieux**, et nous le signalons à Strasbourg, n'est pas manifeste dans l'hypercentre de la ville : les réhabilitations favorisent le déploiement du confort technique<sup>2</sup> et non du confort spacieux dans les habitations denses. Le péricentre, siège de l'archéobourgeoisie, offre davantage de facilités à ce niveau.

Néanmoins, un mouvement de gentrification se dessine, insidieux, lent, occupant de manière hétérogène la zone centrale. Parler d'infiltration des classes moyennes et aisées, et

---

capitalistes — n'ayant que peu de moyens — qui construisaient des logements pour les catégories populaires, ceci avant que l'accumulation du capital ne soit une norme économique.

<sup>1</sup> Notamment pour les centres-villes en général et pour celui de Strasbourg en particulier.

<sup>2</sup> Mise en place d'une salle de bain qui se fera au détriment d'une partie de la chambre à coucher par exemple.

non de réoccupation, comme le propose R. BRUNET (1993, p. 233), semble préférable<sup>1</sup>. Cette lenteur dénote une gentrification à spatialité hétérogène en 1990. La tendance est à la généralisation du phénomène, certaines conclusions du recensement de 1999 venant confirmer cette hypothèse pour d'autres agglomérations. La revitalisation est réelle à Reims par exemple, mais également à Strasbourg où de nombreux quartiers ont vu leur population augmenter. Mais la gentrification n'a pas attendu les années 90 pour se manifester : de nombreux articles remarquent ce phénomène vers les années 80, dans les pays anglo-saxons notamment. Que ce soit au Canada<sup>2</sup>, aux Etats-Unis<sup>3</sup>, en Australie<sup>4</sup>, aux Pays-Bas<sup>5</sup>, en Allemagne<sup>6</sup> ou au Royaume-Uni<sup>7</sup>, voire en France<sup>8</sup>, bon nombre de cités connaissent un redéploiement socio-spatial dont le centre-ville est le principal "bénéficiaire". R. PERON<sup>9</sup> le signale quant à lui en 1994 : « *L'appropriation complète du centre-ville est le privilège, de plus en plus marqué, des catégories de citadins disposant des revenus et des niveaux de formation les plus élevés, les plus imprégnés de familiarité avec toutes les offres, logement, travail, consommation, relation et loisirs.* » Le développement du confort résidentiel n'est donc pas la seule justification des ménages solvables quant au choix d'un logement au centre de la ville, surtout dans le contexte d'un confort spacieux limité. La proximité et la diversité des biens d'équipement ou des services, **les activités destinées à l'utilisateur final — qui désignent par défaut l'appareillage urbain** en fin de compte — jouent un rôle prépondérant dans le processus de gentrification : la société de consommation devient une réalité marquant le paysage urbain.

Le concept de centralité économique matérielle, lié à l'appareillage urbain, rejoint et complète à ce moment la structure du corpus de l'écologie urbaine. En complémentarité avec la gentrification, les centralités économiques font partie intégrante des mutations socio-spatiales des centres-villes, tout en étant une des causes principales de leur régénéscence, et justifient l'intérêt porté au centre de la ville de Strasbourg et à sa délimitation raisonnée. Les analyses quantitatives effectuées sur la C.U.S. confirment cet état des lieux en établissant que **le terme de gentrification est dorénavant réservé aux zones où le confort d'appareillage est élevé**, c'est-à-dire lorsque la disposition spatiale et la variété des activités finales sont maximisées. Les quartiers centraux, de 1975 à 1992 (et au-delà), présentent en effet des indices de centralité très dominants par rapport à la périphérie — il s'agit notamment des quartiers hypercentraux. Pourquoi parler de "gentrification" lorsque le terme "embourgeoisement" paraît plus approprié ? Le nouvel axe de la problématique du confort,

<sup>1</sup> En raison de la lenteur et de l'hétérogénéité du phénomène.

<sup>2</sup> Cf. par exemple BUNTING T.E., FÉLION P. (1988), LEY D. (1986, 1988), MILLS C.A. (1988), ROSE D. (1988).

<sup>3</sup> Cf. entre autres COLE B. (1987), KNOPP L. (1990), SAUDER R.A., SMITH N. (1979, 1982, 1987a, 1987b), WILKINSON T. (1989), WILSON D. (1987, 1989).

<sup>4</sup> Cf. COLE D.B. (1985) ou EVANS A.W., BEED C. (1986).

<sup>5</sup> Cf. CORTIE C., VAN ENGELSDORP GASTELAARS R. (1985), DRAAK (den) J. (1983).

<sup>6</sup> Cf. HAMM B. (1985).

<sup>7</sup> Cf. GLASS R. (1973) et ROBSON B.T. (1975) pour les plus anciens, JACKSON P. (1988), MUNI I. (1987), SHORT J.R. (1989).

<sup>8</sup> Cf. entre autres BURGEL G. (1993), CASTELLS M. (1973a), DI MEO G. (1988), RONCAYOLO M. (1990), WINCHESTER H.P.M., WHITE P.E. (1988, 1991) pour le cas parisien.

<sup>9</sup> In COLLECTIF (1994, p. 98).



l'appareillage, répond à cette question car les ménages solvables sont continuellement à la recherche de ces centralités : « *Au moment même où la centralité n'a jamais été aussi présente socialement — le retour résidentiel de couches dominantes en centre-ville, y compris dans les villes américaines, la consommation culturelle des quartiers anciens — et économiquement — la confirmation et le renforcement des métropoles mondiales —, c'est la société, le temps et les flux qui deviennent déterminants.* »<sup>1</sup> Non seulement une centralité résidentielle se dégage grâce à la revitalisation du centre-ville strasbourgeois, orchestrée notamment par la gentrification, mais s'y greffe le maintien d'une centralité d'appareillage supérieure aux quartiers périphériques : à l'heure des constats — essentiellement quantitatifs —, **la coexistence entre confort résidentiel et confort d'appareillage n'est pas due au hasard ; parler de confort moderne ne s'avère pas fortuit. La gentrification incarne le centre-ville, lieu de fortes centralités, lieu non exclusif mais privilégié.** L'embourgeoisement qualifie plus généralement un remplacement de couches populaires par des strates plus aisées, sans pour autant être lié aux centralités matérielles.

Toutefois, une question s'imisce dans le constat mesurable de la validité d'utilisation du confort moderne par rapport à la gentrification. A l'heure où le centre-ville, théâtre d'un ré-embourgeoisement depuis les années 1980 (époque charnière), a toujours disposé de ces centralités, économiques ou résidentielles, pourquoi les classes moyennes ou aisées ont-elles investi tardivement cette portion du territoire urbain ? Certes, les réhabilitations sont des opérations intervenant tardivement (années 80 et 90), mais les rénovations se sont déroulées dès le début des années 60 ! Certes, l'aspect de la politique du logement apporte ses propres éclairages, notamment vis-à-vis de l'aide à la construction envisagée dès les années 70. Cependant, la logique analytique et la démarche quantitative établies jusqu'ici ne suffisent à expliquer et à justifier ces évolutions. En effet, la prise en compte d'un centre-ville, et à travers elle son agglomération, sollicitent un replacement à la jonction d'une multitude de données thématiques, mais à des échelles emboîtées, avec des dimensions variées. Les causes macroéconomiques et leurs relations socio-spatiales, éminemment matérielles, ne permettent plus, à elles seules, d'alimenter une approche approfondie des processus de gentrification et de confort moderne. D'autres raisons et d'autres facteurs, à l'échelle microsociale essentiellement, activent le processus de ré-embourgeoisement central et complètent sa compréhension.

### **Approche quantitative et approche qualitative : des démarches complémentaires**

Le ménage solvable dispose d'un atout indéniable, la possibilité du choix, même limité<sup>2</sup> : choix dans l'acquisition ou la location d'un logement, choix dans l'achat d'une voiture, choix dans l'usage des commerces ou des structures de loisirs, etc. Sans rentrer dans l'étude du

<sup>1</sup> G. BURGEL In COLLECTIF (1991, p. 345).

<sup>2</sup> « *De nombreuses enquêtes montrent que la rationalité des individus, en tant que consommateurs, correspond à une rationalité limitée par de nombreuses contraintes* » comme la position sociale (habitus) ou le lieu d'habitation... ETIENNE J. (1997, dir., p. 89).

comportement du consommateur et de l'utilisateur, le poids de cette possibilité, voire de cette sensibilité, doit s'intégrer dans l'exploration de la gentrification et du confort. En ce sens, un "cheminement gigogne" s'édifie entre le ménage, au cœur du processus, le logement, l'habitat et la vie sociale : le logement est un lieu où l'on loge, l'habitat est un logement dans lequel on s'exprime socialement, incarnant un aspect de la vie sociale. La dialectique entre demande (sociale) et offre (des activités finales, de l'immobilier...) s'effectue au travers de ces éléments grâce à un **schéma d'intelligibilité**, un modèle où « *Désormais, l'offre doit toujours satisfaire des besoins quantitatifs (il existe toujours des populations mal ou non logées) et des besoins qualitatifs (les demandes successives en habitat et vie sociale).* »<sup>1</sup> L'étude se recentre sur le ménage, notamment parce que le ménage est solvable. **Il convient d'articuler les aspects purement quantitatifs, matériels, avec les estimations qualitatives** en combinant trois fonctions indissociables : « *celle d'habitant, qui se définit par un processus d'appropriation de son espace, allant du logement à la métropole ; celle d'utilisateur des très nombreux services et équipements qu'offre l'urbain ; et celle de citoyen d'une commune, d'une région, d'un Etat, du monde... L'habitant-utilisateur-citoyen (HUC), conditionné par l'urbain en changement, est déchiré par des conflits, méprisé par les autres acteurs (économiques et politiques, professionnels de l'espace...) des transformations urbaines, oublié dans les théories de la gouvernance métropolitaine, etc.* »<sup>2</sup> Cette assertion assure le passage entre le consommateur et l'utilisateur, le confort et son usage, entre l'individu, son espace d'usage en perpétuel mouvement et les groupes socio-spatiaux issus des Trente Glorieuses. La démarche entreprise ne permet plus une démonstration uniquement quantitative<sup>3</sup> : elle s'élabore au sein d'une **logique systémique** du changement socio-géographique. Les actes de consommation et d'usage diffèrent sans cesse, en quantité et en qualité, tant au niveau des commerces que des services, des logements que de la symbolique urbaine, de l'historicité des lieux que des pouvoirs en place.

Selon ces modifications, l'habitant du centre-ville, quel qu'il soit, attend certains avantages liés à son habitat : proximité des équipements, diversité des biens et des services, qualité de l'appareillage disponible, cadre de vie agréable... Le confort ne doit plus être seulement matériel, il se pose également en termes immatériel et symbolique, évanescent et stable : il s'agit d'un **redéploiement qualitatif du confort** où l'individu est « *holistique* » d'après P. WEIL (1995, p. 77), c'est-à-dire à la fois interactif, intelligent, sensoriel, un modèle qui n'est pas dû au hasard mais à la complexité de la société. Aspirant dans le même temps à la qualité de la vie et à une consommation régulée, saine et néanmoins forte<sup>4</sup>, l'individu accomplit le passage d'un confort moderne "matériel" à un confort postmoderne qui le dépasse sans le

<sup>1</sup> CHEVALIER J. (1998, dir., p. 237).

<sup>2</sup> BASSAND M, JOYE D. (*Urbanisme*, juillet août 1999, n° 307, p. 56).

<sup>3</sup> Bien que l'écologie urbaine factorielle soit une quantification dont on peut tirer la qualification de la répartition socio-résidentielle intra-urbaine. La frontière entre le qualitatif et le quantitatif est incertaine, notamment lorsqu'elle est placée au niveau de l'individu et non plus d'un groupe social.

<sup>4</sup> L'étude se place toujours dans un contexte social occidental.

réfuter<sup>1</sup>. **Cette vision d’alliance préfigure le confort discret, la centralité affective et une évaluation complémentaire du confort d’appareillage**, non plus dans un simple dispositif numérique — nombre et type d’établissements par quartier par exemple — mais selon une qualité qui lui est propre.

**Le confort postmoderne reflète cette dialectique quantité/qualité : se contenter de saisir quantitativement les objets “formant” le confort ne suffit plus ; il faut aussi en définir les qualités.** La gentrification suggère donc une association entre le confort résidentiel — spacieux et technique —, le confort d’appareillage et le confort discret ; les centralités matérielles et immatérielles alimentent tout le processus. Le confort discret se caractérise par les satisfactions et aspirations d’un individu, son comportement psychologique et ses pratiques qui déterminent pourquoi il se “sent bien (voire mieux)” au centre de la ville, un jugement de valeur en quelque sorte : il s’agit d’un **bien-être accompagné d’un mieux-être urbain**, au sens étymologique premier de confort, à savoir “réconfort”. Plus précisément, l’affectivité envers la ville — plus particulièrement son centre — correspond à la **centralité affective**. En rapport étroit entre les centralités matérielles d’une part, et les liens affectifs ressentis lors des pratiques urbaines d’autre part, la centralité affective n’est donc pas simplement immatérielle. **Sa manifestation auprès de l’individu procède d’un choix proximal aux dépens d’un choix distal.** Le *choix proximal* privilégie les courtes distances en réponse aux besoins, un confort d’appareillage élevé et facilement accessible — notamment à pied —, au risque de ne disposer que d’un confort résidentiel spacieux<sup>2</sup> limité. Le *choix distal* privilégie quant à lui le confort spacieux (“l’effigie” du pavillon de banlieue) aux dépens d’une accessibilité — liée au confort d’appareillage peut-être moins satisfaisante. Toutefois, il est possible de cumuler les deux confort (résidentiel et d’appareillage), le confort discret étant plus fortement crédité, bien que son évaluation soit très délicate. L’exemple du quartier de l’Ile Ste-Hélène à Strasbourg, ou encore des Contades et du quartier des XV, sont révélateurs : péricentraux, ces quartiers disposent de logements de grande surface (villas pour certains îlots) à proximité de l’appareillage développé de l’hypercentre.

Liées à la qualité de l’habitat et de l’environnement, ces notions de **centralités qualitatives** relativement abstraites pour le moment, nécessitent pour simplifier une nouvelle articulation au travers d’un marquage concret dans le paysage urbain et d’une démarche structurant sans difficulté ces différentes réflexions. Dans la continuité du processus de gentrification, ces remarques s’inscrivent parfaitement dans un **système d’un confort postmoderne** réunissant ces centralités : lié à la démarche systémique, il est composé des confort résidentiel, d’appareillage et discret, interreliées, formant une synergie qui décrit et fait état des mutations urbaines. Ces dernières se répercutent obligatoirement sur les modes et cadres de vie des résidents, dont les aspirations et satisfactions engendrent à leur tour une

---

<sup>1</sup> Rappelons-le, comme le précise A. TOURAINÉ (1992), que le moderne et le postmoderne ne s’opposent pas : il s’agit de l’alliance entre la marque de la modernité représentée par les Trente Glorieuses, et la “culture” de la crise actuelle.

<sup>2</sup> Le confort résidentiel technique étant désormais relativement uniformisé.

rétroaction quant à la faveur du processus de gentrification. Nous rejoignons le schéma de logique systémique (figure 1.10) qui incorpore de nombreux acteurs sociaux, économiques ou politiques, dépassant le confort postmoderne lui-même. Ce schéma<sup>1</sup> explicite synthétiquement les interactions entre différents niveaux (acteurs locaux, niveaux résidentiels, environnement externe...) et les taux associés (économiques et écologiques) en allant plus loin que la simple dichotomie ouvriers versus cadres supérieurs, plus loin que les analyses de structure. Nous incluons dans le raisonnement des interactions entre ces niveaux et ces taux, des volontés économiques (confort d'appareillage et centralités matérielles par exemple), sociales et citadines (centralités affective et symboliques, confort discret).

En cumulant les faits avancés jusqu'ici, le confort résidentiel technique est la condition *sine qua non* de la mise en place de la gentrification. Parallèlement, le confort d'appareillage **cherche son optimisation dans la qualité d'appareillage** afin d'alimenter — en partie — un confort discret sans cesse plus exigeant de la part des ménages solvables : cette recherche passe par la création de **nouvelles centralités**, tant matérielles qu'immatérielles. Ces affirmations lient intrinsèquement confort postmoderne et gentrification : autant le ré-embourgeoisement central ne peut se passer du confort postmoderne, autant ce dernier n'incarne pas seulement la gentrification ; le confort postmoderne peut parfaitement se localiser en-dehors du centre-ville. **La gentrification est alors une expression socio-spatiale centrale et un témoin privilégié mais non exclusif du confort postmoderne**<sup>2</sup> qui devient une grille de lecture globale des phénomènes intra-urbains, et plus précisément des stratégies résidentielles.

Cette démarche suppose en priorité l'étude du centre de la ville comme laboratoire de découverte des centralités qualitatives grâce à des analyses englobant les aspects déjà acquis. L'écologie urbaine factorielle et ses résultats permettent de sélectionner certains individus représentatifs du processus de gentrification, tandis que les analyses des centralités d'appareillage, tributaires des données SIRENE® et de ses problèmes sous-jacents, conduit à une sélection restrictive liée aux présidents d'associations commerçantes. Ces hypothèses, thématiques et opérationnelles, se heurtent donc au problème des données et à leurs temporalités. Les informations de l'I.N.S.E.E.<sup>3</sup> ne révèlent pas **l'intérieur des boîtes noires** (le résidant, l'utilisateur et son habitat), un contenu indispensable à relever pour une meilleure compréhension du façonnement des centralités qualitatives et, corollairement, du confort discret. Ces contraintes nécessitent un passage sur le terrain privilégié de la gentrification, le centre-ville de Strasbourg. Les enquêtes effectuées<sup>4</sup> répondent à **ce questionnement profondément lié aux lieux urbains et à leurs pratiques**. Dans le même temps, les

<sup>1</sup> Nous pourrions regretter de ne pas être allé plus loin dans l'étude formalisée de cette partie du système. Cependant, devant les spécificités des sociétés et des individus les composant, nous avons préféré écarter cette option.

<sup>2</sup> La gentrification est hétérogène au niveau de l'îlot. En outre, un confort postmoderne s'envisage aisément en périphérie selon certaines conditions (accessibilité, confort résidentiel renforcé...).

<sup>3</sup> Recensements de la population et fichiers SIRENE®.

<sup>4</sup> Entretien avec des présidents d'association de commerce ; questionnaire de ménages représentatifs du mouvement de gentrification (supposant une hétérogénéité socio-spatiale).

approches statistiques utilisées pour traiter les données réconcilient les visions souvent opposées entre géographie “quantitative” et géographie “qualitative” : malgré l’hétérogénéité des unités fondamentales (les individus interrogés), certains attributs liés aux croyances et au comportement<sup>1</sup> se structurent clairement grâce aux méthodes multivariées employées.

### **Confort postmoderne et centralité affective : vers une géographie de l’individu solvable ?**

« *La qualité de la résidence dépend de son environnement commercial, de ses équipements de proximité, de la facilité des liaisons et de l’accès aux transports publics. La périurbanisation de l’habitat est une évolution ambiguë sous ce rapport. Certes, pour un budget donné, les logements dans la périphérie sont plus spacieux et plus confortables qu’en centre-ville mais, en contre partie, la qualité dans les liens de voisinage n’est pas de même nature que dans l’habitat ancien. Il n’est donc pas sûr que les catégories sociales qui ont migré vers la périphérie aient globalement amélioré les conditions de leur habitat.* »<sup>2</sup> Cette citation, récente, résume en quelques lignes les différends existant entre centre et périphérie, tout en mettant l’accent sur l’habitat, son environnement, ses « *coquilles* »<sup>3</sup>. Les auteurs ajoutent que, par rapport au niveau de vie atteint lors des Trente Glorieuses et au-delà, un véritable choix peut s’opérer entre ces deux modes de vie différents, ville ou campagne, pour se laisser aller à la caricature. Le choix, s’il est possible, reste délicat. C’est au travers des deux enquêtes réalisées que certaines conclusions permettent d’éclairer en partie ce choix. Elles laissent à l’individu un rôle pour le moins central, malgré les imperfections (parfois communes) de l’échantillonnage. En effet, il semble évident que ce dernier aurait sensiblement été amélioré en l’élargissant aux quartiers périphériques, afin d’obtenir un éventail plus large des enquêtés. Cependant, le temps manquait et le centre-ville reste encore la préoccupation majeure du thème d’étude ; cet inconvénient a été partiellement comblé par certaines questions relatives à la périphérie. En outre, l’exploitation des informations recueillies n’a pas été complète, la majeure partie des données traitées étant directement liées à l’énoncé des hypothèses, les autres données étant écartées.

Ces faiblesses mises à part, il apparaît clairement que le ménage “gentrifié” profite pleinement, en général, d’une offre d’appareillage qui, pour lutter contre le développement des centralités périphériques, se doit d’être compétitive, tant par la diversité de l’achalandage que par sa qualité : assortiment (types de produits offerts et nombre de produits) certes, mais essentiellement qualité de prestation, spécialisation dans les produits, conseil... **Cette qualité, déterminée grâce à une analyse statistique lexicale, se divise en quatre parties distinctes : achat/vente, contact, service rendu et exposition.** Une étude de la répartition de l’appareillage serait intéressante à mettre en place à partir de ces quatre types de qualité. En effet, une enquête, en guise d’inventaire, reprenant dans leur totalité ces critères, permettrait

<sup>1</sup> Tous deux des « *paramètres flous* » dit B. GUERRIEN (1999, p. 21).

<sup>2</sup> HERPIN N., VERGER D. (2000, p. 110).

<sup>3</sup> Pour reprendre l’expression de A. MOLES (1972).

---

de connaître réellement la qualité d'un commerce ou d'un service, sans pour autant se soucier de l'assortiment de l'appareillage lui-même. Par contre, cette enquête nécessiterait un barème et un protocole très stricts pour éviter une part non négligeable de subjectivité<sup>1</sup>. Parallèlement, ces informations pourraient être croisées — peut-être à l'échelle de l'îlot ou du moins du quartier — avec les caractéristiques sociales, économiques et culturelles des habitants afin d'en dégager des liaisons sous-jacentes et de déterminer avec précision et efficacité quels sont les commerces procédant d'une « *clientèle de site* » ou « *de situation* »<sup>2</sup>. Une redéfinition de la centralité économique deviendrait envisageable.

A ce propos, l'évolution de la qualité d'appareillage confirme la coexistence entre confort résidentiel et confort d'appareillage, formant le confort moderne au centre de la ville. Cette association prend tout son sens dans le contexte de la gentrification, avec une amélioration concomitante des deux confort. Toutefois, relativisons ce constat : plus le confort résidentiel technique se renforce, plus de nouveaux résidents (ménages solvables essentiellement) peuvent occuper les logements équipés récemment : la réhabilitation des anciens logements entraîne parfois un recul dans l'installation éventuelle d'un commerce ou d'un service ; ceci explique en partie les coefficients de corrélation négatifs entre les indices d'appareillage, de confort résidentiel technique et de gentrification.

Les résidents du centre de la ville, loin d'être indifférents à ces nouvelles attentions du développement des qualités d'appareillage, qui leur sont en quelque sorte destinées en priorité, dévoilent une complexité forte quant à leurs pratiques socio-spatiales vis-à-vis de cet appareillage. Bien entendu, la plupart utilise les facilités et le choix offerts par l'hypercentre. Cependant, les liens avec la périphérie demeurent pour certains l'occasion de pratiquer des achats conséquents : l'alimentation générale se pratique par plus du quart (sur les 171 enquêtés) dans les hypermarchés situés dans les franges urbaines — mais par 42% dans le quartier d'habitation. Les articles rares comme les bijoux, les achats occasionnels tels les habits se déroulent en majorité au centre-ville. Le choix, encore une fois, est prépondérant dans la compréhension de la gentrification et du confort.

Le confort discret s'exprime ici selon l'utilisation du quartier et de l'environnement proche, mais également dans un souci de visualisation de bien-être et de mieux-être par rapport à son habitat (voisinage, quartier, centre-ville). Ce confort semble relativement substantiel : ils sont près de 55% à avoir choisi le logement parce que le quartier est plaisant. Le confort résidentiel intervient également dans le choix du logement : un tiers éprouve la nécessité d'avoir un logement plus grand (confort spacieux), dans une moindre mesure (10%) un logement devant disposer du confort technique. **Ces résultats corroborent la conclusion de l'uniformisation du confort technique et de l'importance du confort spacieux, notamment par rapport au cycle de vie.**

---

<sup>1</sup> Nous évoquons déjà ce type de problème avec la méthode mise en place par J.-A. SPORCK (1964).

<sup>2</sup> En référence à H. CAROL (1960).

Dans notre cadre d'étude, il est possible de dépasser ces conclusions — somme toute classiques<sup>1</sup> — en rapportant le confort discret à la centralité affective. En effet, le centre de la ville possède une image forte dans le choix du logement par exemple. Ainsi, **une véritable centralité affective se dégage**, surtout lorsque près des trois quarts des ménages ne souhaitent pas quitter le centre-ville — s'ils déménageaient. Implicite, voire inconsciente, cette centralité se manifeste pourtant clairement<sup>2</sup>, tout en portant en elle les paradoxes liés à sa relation entre matérialité et immatérialité. Les centralités sont des dénominations généralement réservées à des attributs physiques et économiques, bien que M. CASTELLS (1973) soit un des premiers à avoir parlé de centralité symbolique. Ici, la centralité affective s'imprègne d'un symbole complexe, celui du centre-ville et de son **urbanité** intrinsèque, pour se rattacher directement aux appareillages et à l'habitat offerts par l'espace central, espace sensible, territoire et non-territoire, synonyme à la fois de connaissance<sup>3</sup> et d'anonymat, espace public et espace privé par excellence. **La spatialité est privilégiée : l'explication économique du processus de gentrification cède la place à une explication géographique et sociale, voire comportementale. La localisation de la gentrification<sup>4</sup> conditionne son processus.** La frontière du centre-ville, même fragile, existe dans l'esprit des personnes interrogées : frontière sans être forcément physique, frontière sensible en fin de compte. La frontière n'est, dans sa conception, qu'humaine : construite dans le but principal d'un repérage, le processus de gentrification mérite sa propre frontière, celle du centre-ville ; peut-être une frontière affective ?

Toutefois, cette frontière ne signifie aucunement homogénéité à l'intérieur de son périmètre. L'écologie urbaine factorielle montrait déjà le caractère hétérogène de la gentrification au niveau du quartier et de l'îlot, l'enquête des ménages le confirme et franchit un autre pas dans l'hétérogénéité, celle de l'individu. En ce sens, la gentrification ne repose pas sur une idée de communautarisme — en rapport avec l'écologie urbaine — issu de l'essor des classes moyennes et aisées ; **elle se fonde davantage sur l'individualisation de la société et de l'augmentation de la sphère privée qui en est le corollaire.** Il ne s'agit pas de groupes qui investissent le centre mais bien d'individus formant des ménages qui occupent cet espace. **La population urbaine centrale, loin de vouloir façonner une communauté** (à rapprocher avec une certaine idée de l'urbanité), **construit l'espace central selon ses individus, leurs réseaux et les centralités afférentes au centre-ville.**

**Les ménages solvables "gentrifiés"** disposent de réseaux de sociabilité relativement forts, situés en ville ou bien totalement à l'extérieur : dans ces conditions, les relations de primauté

<sup>1</sup> Il est rare que les personnes interrogées définissent leur habitat dans des termes peu élogieux.

<sup>2</sup> Avec une grille de lecture adaptée, celle du confort postmoderne.

<sup>3</sup> Pour les habitants interrogés du moins.

<sup>4</sup> Si la ville possède plusieurs centres, ou du moins un centre qui n'est pas clairement défini (pensons à Paris ou à Los Angeles), la gentrification se développe en rapport avec les centralités adjacentes. L'engouement du centre, sa centralité affective, reste implicitement liée aux centralités matérielles. Au travers de la centralité affective — et du confort urbain —, la gentrification ne peut se produire que dans un centre-ville. Le terme d'embourgeoisement est réservé à ce moment à d'autres quartiers, tandis que le confort postmoderne urbain rend les deux processus intelligible.

ne dépendent pas directement de la distance. Par contre, **les demandes de centralités** ne sont pas neutres face à la distance, et révèlent à la fois des caractéristiques matérielles et immatérielles. Ces catégories désirent un retour des commerces de (et à) proximité, des centralités culturelles plus fortes. Sans entrer dans le domaine public, agrandissant la sphère privée, **ces lieux assureraient un rôle pivot de sociabilité**, correspondant dans le même temps à une recherche d'anonymat — il est possible de changer de boulangerie sans difficulté — et de reconnaissance — à force d'aller dans la même boulangerie, des liens se créent, liens que l'on souhaite conserver pour un meilleur confort discret<sup>1</sup>. Le pivot consiste en un "appui anonyme" où il est possible de se "reposer", si l'individu le désire. **Ces centralités, d'essence matérielle, sont l'occasion d'une urbanité renforcée, d'une ambiance urbaine consolidée, tout en assurant une éventuelle consommation renouvelée. Le confort discret devient hybride pour ces individus qui souhaitent la distance émotionnelle et la proximité matérielle**, des relations de proximité, distantes mais agréables, publiques mais dans la sphère privée. F. ASCHER (2000) observe également cet entrecroisement — public et privé — urbain où « *les statuts juridiques et pratiques des espaces sont de moins en moins homogènes, et ne recouvrent plus les distinctions intérieur/extérieur, infrastructure/ superstructure, équipement/service.* » Cette dialectique soulève le problème de délimitation entre le quartier et le centre-ville, deux entités difficilement conciliables : sur leur plan, rares sont les personnes qui font coïncider la délimitation des quartier et centre-ville. Ce dernier appartient à tout le monde et à personne, aucune identité sociale ne s'en dégage réellement ; la gentrification repose sur une entité neutre, révélatrice des phénomènes postindustriels et de l'individualisation de la société. Le centre correspond bien à une zone de référence (au sens de T. LEE) et non à une zone d'appartenance. Pour reprendre une citation de J. MONNET (1993, p. 190), « *l'appropriation d'un lieu en bannit la centralité : quand c'est mon quartier, ce n'est pas le centre* ». Et inversement serait-on tenté de dire.

Le confort moderne, lié implicitement aux centralités matérielles, demeure donc une référence de développement de la gentrification, en complémentarité de la centralité affective : les pratiques relationnelles de l'appareillage urbain assurent une cohésion socio-spatiale du centre de la ville. **Un confort postmoderne se construit grâce au développement de la volonté citadine (les cadres ou les professions intermédiaires se sentent concernés par le centre de la ville), et à une centralité affective qui se greffe sur le confort moderne. Cette centralité marquerait la différence essentielle entre un confort postmoderne urbain et un confort postmoderne généralisé.**

Les individus priment ainsi sur la reconnaissance de la gentrification et sur le confort, apanage de la personne privée. Le groupe social du centre-ville recouvre un spectre si large — les ménages solvables sont nombreux et disparates — que l'individu dépasse le groupe. En fait, le "gentrifié", sans tomber dans le matérialisme, dispose d'une plus grande liberté de

<sup>1</sup> Les marchés — non sédentaires — sont un exemple type de ce genre de demande. Répondant à un réel besoin au centre (les épiceries de quartier ayant quasiment toutes disparues), ils sont à la fois anonymes et plaisants, riches en sociabilité. Le supermarché compense tant bien que mal cette demande centrale.



choix du cadre et du mode de vie : il lui est possible de s'émanciper davantage, notamment au niveau spatial (pratique des réseaux). **La gentrification procède d'un mouvement individuel aboutissant à un phénomène de groupe.** Une chronique d'A. DUHAMEL, inspirée par deux politologues avertis<sup>1</sup>, renforce ce sentiment d'individualisme avec le « *nouvel électeur [qui] a pour caractéristique sa jeunesse, son niveau culturel élevé, son aisance matérielle, sa localisation au cœur des grandes métropoles urbaines. [...] Il réagit en consommateur politique, au coup par coup* ». **Le confort postmoderne serait l'image d'un individualisme positif<sup>2</sup>**, à ne pas confondre avec un individualisme au sens philosophique (la personne humaine comme valeur fondamentale).

Ce confort postmoderne se veut une estimation et une justification de la localisation des ménages solvables inhérents aux couches moyennes de la société occidentale. En effet, le confort postmoderne supplante cette modernité devenue ennemie d'un « *être-ensemble* »<sup>3</sup> : sous ses différentes facettes, serait-il le lien, le lieu d'échange entre une société occidentale moderne en manque de repères et une volonté sociale collective qui ne fait que balbutier ? En réalité, nous sommes en présence d'un paradoxe que le confort postmoderne incarne parfaitement : **la société postindustrielle ne peut refuser une maximisation de confort technique, moderne, tandis qu'elle se doute que cette recherche la conduit inmanquablement à détruire sa propre structure.** Ce paradoxe devrait être surmonté afin de favoriser une émergence d'un "mieux-être communautaire". **Or, le confort postmoderne reste avant tout un "être-individuel", et non un "être-ensemble"**. Tout le monde tend au confort, mais chaque individu y tend d'une manière particulière : c'est un microcosme dans un macrocosme : « *Chacun se juge unique, avec raison. Mais on se croit seul unique* »<sup>4</sup>.

A l'heure où la notion floue — et fourre-tout — de qualité de vie demeure un débat politique, celle de confort postmoderne urbain apporte un éclaircissement novateur de l'évolution concrète du bâti, mais également du résidant ; projection pessimiste de la société, peut-être, mais réaliste : **l'homme cherche son confort, souvent aux dépens de la qualité de vie de l'Homme.** L'automobile est sans doute un exemple révélateur de ce phénomène, rejoignant d'ailleurs la dialectique public/privé. Sans parler des restructurations qu'elle occasionne, la voiture est non seulement le "sas privé" entre le logement et le lieu (de travail, de loisir...), mais également un des moteurs de pollution les plus puissants, tant au niveau de l'air que de l'espace. Or, durant les pics de pollution, il est souvent difficile de se résoudre à prendre les transports en commun, moins polluants, car ces derniers n'assurent pas une accessibilité aussi rapide que l'automobile dans laquelle on est confortablement assis. Il ne s'agit pas seulement d'un jeu (et d'un abus) de langage entre qualité et confort mais également d'une réflexion sur l'individu, son comportement, ses satisfactions et ses

<sup>1</sup> Il s'agit de A. LANCELOT et P. HABERT (*Libération* du 30 juin 2000, n°5947).

<sup>2</sup> Reprise de l'expression de R. CASTEL In PINÇON M., PINÇON-CHARLOT M. (2000, p. 104). Les bourgeois, « *partisans de l'individualisme pratique, adoptent pour eux-mêmes un collectivisme pratique* » (p. 65) ; nous avons à ce propos des exemples de véritables villes bourgeoises, copropriétés immenses. Tandis que les ouvriers développent un individualisme négatif.

<sup>3</sup> LE GOFF O. (1993, p. 182).

<sup>4</sup> PREVOST J. (†1944), *Les Caractères*, Albin Michel.

aspirations. Cela concerne la dialectique homme/Homme, individu/communauté. **Cet aboutissement, l'autonomie relative des motivations des individus et leurs conséquences socio-spatiales**, ouvre-t-il la voie à une géographie de l'individu<sup>1</sup> solvable ?

A l'issue de ce parcours traversant la polysémie du confort, l'émergence du confort postmoderne, en tant que forme urbaine, a permis d'étudier dans sa globalité le processus de gentrification, forme de confort postmoderne, urbain. Cependant, ce confort n'inclut pas forcément l'urbanité, ce fameux "vivre ensemble", souvent recherché par les urbanistes utopistes et pourtant peu constaté sur le terrain<sup>2</sup>. **Le confort postmoderne n'est donc pas un modèle urbain qui tend forcément vers la qualité de la vie ou l'urbanité.** Grâce à une focalisation géographique déterminée et déterminante, certains traits individuels et sociaux parviennent à se dégager clairement, le confort étant l'élément principal de la structure de ce travail. Encore nombre de sociologues, ethnologues, économistes ou autres politologues et scientifiques de la question sociale, méconnaissent les aspects géographiques parfois déterminants pour certains phénomènes comme, bien entendu, la gentrification. En espérant que ce travail aura su démystifier certaines particularités des ménages solvables, tant au niveau de leurs mobilités résidentielles que de leur comportement et de leurs croyances, l'étude de l'individu, socialement influencé, devrait (re)trouver sa place au sein de la géographie urbaine. L'échelle de l'îlot, celle-là même que la C.N.I.L. interdit pour la recherche, doit s'émanciper : elle répondrait — du moins partiellement — à la problématique de la géographie de l'individu solvable, révélant un véritable kaléidoscope urbain.

---

<sup>1</sup> Sans sombrer pour autant dans un individualisme méthodologique. P. BOUDON prône l'analyse d'un phénomène économique et social comme étant le résultat des comportements individuels ; cet auteur insiste d'ailleurs sur le fait qu'il faut reconstruire les motivations des individus concernés pour expliquer le phénomène, notre dernière enquête y pourvoit.

<sup>2</sup> En référence par exemple à la démocratie participative qui se développe à Porto Alegre. Cf. CASSEN B. *In Le Monde Diplomatique*, août 1998.

# **BIBLIOGRAPHIE**

**A.D.E.U.S. et C.C.I.**

1998 *Vers un schéma départemental pour le commerce*. Etude réalisée à la demande de la C.C.I., présentée en trois fascicules d'environ 50 p.

**A.D.E.U.S.** 1977 *Quel urbanisme pour Strasbourg ? Propositions pour le Plan d'Occupation des Sols*. Notes internes, 88 p.

**A.D.E.U.S.** 1993 *Urbanisme commercial et aménagement du territoire. Le cas de l'agglomération strasbourgeoise*. Notes internes, A.D.E.U.S., 50 p.

**A.D.E.U.S.** 1996 *Atlas de la région de Strasbourg*. Éd. de la Nuée Bleue-A.D.E.U.S., 262 p.

**A.D.I.C.** (association défense intérêts du quartier des XV, Cité Rotterdam et quartiers limitrophes)

1985 *Le quartier des XV et l'Orangerie*. Éd. Oberlin, 80 p.

**ALBARELLO L.** 1999 *L'approche qualitative. In Apprendre à chercher, l'acteur social et la recherche scientifique*. Éd. De Boeck, Bruxelles, pp. 55-83.

**ALFAKIH H., LE GAUFFRE P., MIRAMOND M.**

1996 *Les réseaux techniques urbains et le génie urbain à la lumière du concept d'autonomie. In UNION EUROPEENNE DE SYSTEMIQUE : Troisième Congrès Européen de Systémique (Rome, du 1er au 4 octobre 1996)*, Rome, Éd. Kappa, pp. 613-617.

**ANDRE J.-L.** 1996 *Au cœur des villes*. Éd. Odile Jacob, 186 p.

**ANONYME** 1997 *Boston anti-gentrification protest. Direct action Media Network*, 19 juin 1997. Source Internet : <http://www.tao.ca/earth/media-1/0105.html>.

**ASCHER F. (coord.)**

1995 *Le logement en questions*. Éd. de l'Aube, Coll. Mondes en cours, 325 p.

**ASCHER F.** 1995 *Métapolis ou l'avenir des villes*. Éd. Odile Jacob, 347 p.

**ASCHER F.** 1999 Le risque de l'embourgeoisement des centres-villes. *Libération* du 7 juillet, p. 3.

**ASCHER F.** 2000 La révolution des villes appellent un nouvel urbanisme. *Le Monde*, mardi 18 avril 2000 (Université de tous les savoirs), p. 20.

**ASCHER F., BEAUCIRE F.**

2000 Tous en ville ou la ville partout ? *Le Monde des débats*, n° 15, juin, pp. 22-24.

**AUBRY M. et all.** 1996 Les banlieues entre désarroi et espoir. *Les grands entretiens du Monde*, T. 3, pp. 8-9 (tiré du *Monde* du 21.11.1995).

**AUGE M.** 1992 *Non-lieux. Introduction à une anthropologie de la surmodernité*. Éd. Seuil, Coll. La Librairie du XX<sup>e</sup> siècle, 153 p.

**AURIAC F., DURAND-DASTES F.**

1981 Réflexions sur quelques développements récents de l'analyse de systèmes dans la géographie française. *Brouillons Dupont*, n° 7, pp.71-80.

**AUTHIER J.-Y.** 1996 Mobilités résidentielles et effet de composition dans les processus de réhabilitation des quartiers anciens centraux. In HAUMONT N. (dir.) : *La ville, agrégation et ségrégation sociales*. Éd. l'Harmattan, pp. 143-159.

**BADARIOTTI D.** 1994 *Ville et vote. Urbanisme et géographie électorale à Strasbourg sous la V<sup>e</sup> République*. Thèse de doctorat, Université Louis Pasteur, U.F.R. de Géographie, Strasbourg, Volume 1, 266 p.

**BADARIOTTI D.** 1996 Projet politique et urbanisme : le Strasbourg de Pierre Pflimlin. *L'espace Géographique*, n° 1, pp. 53-64.

**BAILLY A., FERRAS R., PUMAIN D. (dir.)**

1995 *Encyclopédie de géographie*. Éd. Economica (2<sup>e</sup> éd.), 1 167 p.

**BAILLY A.S.** 1978 *L'organisation urbaine. Théories et modèles*. Éd. Centre de Recherche d'Urbanisme, 2<sup>e</sup> éd., 272 p.

**BAILLY A.S.** 1981 *La géographie du bien-être*. Éd. P.U.F. Coll. Espace et Liberté, 239 p.

**BAILLY A.S., BEAUDRY M.**

1976 Analyse typologique en milieu urbain : les aires homogènes d'Edmonton (Canada). *L'Espace Géographique* (Paris), n° 4, pp. 267-275.

**BAILLY A.S., BEGUIN H.**

1982 *Introduction à la géographie humaine*. Éd. Masson, 182 p.

**BAILLY A.S., RACINE J.-B.**

1988 Qualité de la vie, bien-être, indicateurs sociaux territoriaux : l'homo geographicus entre choix et contraintes. *L'Espace géographique*, tome XVII, n° 3, juillet-septembre, pp. 232-240.

**BAILLY F.**

1996 Ethique et scientifique : incompatibilités et convergences. In UNION EUROPEENNE DE SYSTEMIQUE : *Troisième Congrès Européen de Systémique (Rome, du 1<sup>er</sup> au 4 octobre 1996)*, Ed. Kappa, pp. 111-116.

**BAIROCH P.**

1985 *De Jéricho à Mexico. Villes et économie dans l'histoire*. Éd. Gallimard, Coll. Arcades, 707 p.

**BARBER B.R.**

1998 Vers une société universelle de consommateurs. *Le Monde Diplomatique*, n° 533, 53<sup>e</sup> année, pp. 14-15.

**BARRERE P. et CASSOU-MOUNAT M.**

1980 *Les villes françaises*. Éd. Masson, Coll. Géographie, 255 p. + figures.

**BASTIE J. & DEZERT B.**

1991 *La ville*. Éd. Masson, Coll. Géographie, 413 p.

**BAUD P., BOURGEAT S., BRAS C. (dir.)**

1995 *Dictionnaire de géographie*. Éd. Hatier, Coll. Initial, 432 p.

**BAUDRILLARD J.**

1970 *La société de consommation. Ses mythes, ses structures*. Éd. S.G.P.P., 298 p.

**BEAUJEU-GARNIER J.**

1970 Le centre des villes a-t-il encore un avenir ? *Annales de géographie*, n° 5, pp. 494-496.

**BEAUJEU-GARNIER J.**

1972 Comparaison des centres-villes aux Etats-Unis et en Europe. Caractéristiques et possibilités d'évolution. *Annales de géographie*, n° 44, pp. 665-695.

**BEAUJEU-GARNIER J.**

1980 *Géographie urbaine*. Éd. Armand Colin, Coll. U, 360 p.

**BEAUJEU-GARNIER J.**

1995 Les centres urbains aujourd'hui. *Acta Geographica*, vol. 3, n° 103, pp. 3-10.

**BEAUJEU-GARNIER J., DELOBEZ A.**

1977 *Géographie du commerce*. Éd. Masson, 283 p.

**BEAUREGARD R.A.**

1990 Trajectories of neighborhood change : the case of gentrification. *Environment and planning A*, vol. 22, n° 7, pp. 855-874.

**BENNISON D.J.** 1978 The measurement of settlement centrality. *Professional geographer*, Vol. XXX, n° 4, pp. 371-376.

**BERNARD-WEIL E.**

1996 Stratégies paradoxales et homéostasie pathologique. In UNION EUROPEENNE DE SYSTEMIQUE : *Troisième Congrès Européen de Systémique (Rome, du 1er au 4 octobre 1996)*, Éd. Kappa, pp. 669-673.

**BERQUE A.** 1997 Basho, chôra, Tjukurppa, ou le poème du monde. *L'Espace géographique*, n° 4, pp. 289-295.

**BERRY B.J.L.** 1967 Cities as system within systems of cities. *Papers and Proceedings of the regional Science Association*, n° 13, pp. 147-163.

**BERRY B.J.L.** 1971 *Géographie des marchés et du commerce de détail*. Éd. A. Colin, 254 p.

**BERRY B.J.L.** 1985 Islands of renewal in seas of decays In PETERSON P.E. (dir.) : *The new urban reality*. The brookings Institution, Washington, D.C., pp. 69-96.

**BERRY B.J.L., HORTON F.E. (dir.)**

1971 *Geographic perspectives of urban systems*. Prentice-Hall, Inc., Englewood Cliffs (New Jersey). 564 p.

**BERRY B.J.L., KASARDA J.D.**

1977 *Contemporary urban ecology*. Macmillan Publishing Co., Inc. (New York). 497 p.

**BERTHIER N.** 1998 *Les techniques d'enquête. Méthodes et exercices corrigés*. Éd. A. Colin, Coll. Cursus, 254 p.

**BERTRAND J.-R., CHEVALIER J. (dir.)**

1998 Quelles priorités pour les ménages ? *In Logement et habitat dans les villes européennes*. Éd. L'Harmattan, Coll. Géographie sociale, pp. 157-243.

**BESSY-PIETRI P.**

2000 Recensement de la population 1999. Les formes de croissance urbaine. *I.N.S.E.E. Première*, n° 701, mars, 4 p.

**BICKEL R.**

1981 *Strasbourg hier et aujourd'hui*. Éd. Sogical, Strasbourg.

**BIDOU-ZACHARIASEN C.**

1996 Classes populaires et classes moyennes en centre historique rénové. *In HAUMONT N. (dir.) : La ville, agrégation et ségrégation sociales*. Éd. l'Harmattan, pp. 131-141.

**BLANCHET A., GHIGLIONE R., MASSONAT J., TROGNON A.**

1987 *Les techniques d'enquête en sciences sociales. Observer, interviewer, questionner*. Éd. Dunod, 197 p.

**BLANCHET A., GOTMAN A.**

1992 *L'enquête et ses méthodes : l'entretien*. Éd. Nathan-Université, Coll. 128, 128 p.

**BLANPAIN N., PAN KE SHON J.-L.**

1998 1983-1997 : les Français se parlent de moins en moins. *I.N.S.E.E. Première*, n° 571, mars 1998, 4 p.

**BONABEAU E., THERAULAZ G. (coord.)**

1994 *Intelligence collective*. Éd. Hermes, Coll. Systèmes Complexes, 288 p.

**BONAMY J., MAY N. (dir.)**

1994 *Services et mutations urbaines. Questionnements et perspectives*. Éd. Anthropos, 283 p.

**BONELLO Y.-H.** 1996 *La ville*. Éd. P.U.F., Coll. Que sais-je ?, 127 p.

**BONVALET C., FRIBOURG A.-M.(dir.)**

1990 *Stratégies résidentielles. Actes du colloque de Paris, 1988*. Éd. de l'I.N.E.D., Plan Construction et Architecture, M.E.L.T.M., Congrès et Colloques, n° 2, 459 p.



**BONVALET C. (dir.)**

1994 *Logement, mobilité et populations urbaines*. Éd. du C.N.R.S., Coll. PIR Villes, 139 p. (ici notamment les pp. 49-117)

**BOQUET Y.**

1987 Promotion immobilière et rénovation urbaine aux Etats-Unis : James Rouse. *Bulletin d'association géographie française*, vol. 64, n° 4, pp. 337-349.

**BORNE D.**

1990 *Histoire de la société française depuis 1945*. Éd. A. Colin, Coll. Cursus, 185 p.

**BOUBLI B.**

1994 *Le logement*. Éd. P.U.F., Coll. Que sais-je ? n° 2210, (1<sup>ère</sup> éd. en 1984), 127 p.

**BOUCHON-MEUNIER B., LE GALLOU F. (coord.)**

1992 *Systémique. Théories et applications*. Éd. Techniques et Documentation, 341 p.

**BOUINOT J. & BERMILS B.**

1995 *La gestion stratégique des villes, entre compétition et coopération*. Éd. Armand Colin, Coll. U, 208 p.

**BOURDIN A.**

1984 *Le patrimoine réinventé*. PUF-Espace et liberté. 240 p.

**BOUVERET-GAUER M. et al.**

1994 *Le commerce et la ville*. Éd. du C.N.R.S., Coll. Cahiers, 111 p.

**BREE J.**

1994 *Le comportement du consommateur*. Éd. P.U.F. Coll. Que-Sais-Je n° 2917, 123 p.

**BREMOND J. et GELEDAN A.**

1990 *Dictionnaire économique et social. 100 articles thématiques. 1500 définitions*. Éd. Hatier (5<sup>e</sup> édition), 419 p.

**BROSSEAU M.**

1997 Géographie, pratiques discursives et ambiance postmoderne1. *Cahiers de géographie du Québec*, Vol 41, n° 114, pp. 413-419.

**BRUN J. et RHEIN C. (dir.)**

1994 *La ségrégation dans la ville*. Éd. L'Harmattan, 258 p.

**BRUN J.**

1981 Ecologie urbaine et géographie sociale. *Villes en parallèles*, n° 4, janvier, pp. 9-40.

- 
- BRUNET R.** 1988 Au secours des indicateurs sociaux. *L'Espace géographique*, n° 3, pp. 173-180.
- BRUNET R., FERRAS R., THERY H.**  
1993 *Les mots de la géographie. Dictionnaire critique.* Éd. Reclus-La Documentation Française. 518 p.
- BUNTING T.E. & FILION P.**  
1988 *The changing canadian inner city.* Waterloo University, department of geography, Publication series, Canada. 175 p.
- BUNTING T.E.** 1987 Invisible ungrading in inner cities : homeowner's reinvestment behaviour in central Kitchiner. *The canadian geographer*, vol. 31, n° 3, pp. 209-222.
- BURGEL G.** 1993 *La ville aujourd'hui.* Hachette-Pluriel intervention. 220 p.
- BUROCHE J.-M., SAPORTA G.**  
1980 *L'analyse des données.* Éd. P.U.F., Coll. Que Sais-Je ?, 127 p.
- C.E.R.T.U.** (Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques)  
1999 *Nouvelles centralités, nouvelles pratiques. Les pratiques sociales dans les centres commerciaux de périphérie : pôles commerciaux ou pôles d'intégration.* Éd. Coll. du C.E.R.T.U., Ministère de l'équipement, des transports et du logement, 79 p.
- CALLOT P.** 1998 La restauration commerciale en milieu urbain. De la fonction nutrition à l'exotisme touristique du repas. *Noroi*, Tome 45, n° 178, pp. 195-208.
- CALMES A.** 1978 *L'espace rural français.* Éd. Masson, Coll. Géographie, 171 p., notamment pp. 13-21 et pp. 163-168.
- CAMOUS P.** 1987 *Le commerce dans la société de consommation.* Éd. P.U.F., Coll. Que-Sais-Je ?, n° 2369, 125 p.
- CAMPER J.-F., HERZLICH G., GIOVENCO J.-P. (coord.)**  
1996 Le galop ralenti des mégapoles. *Le Monde Dossiers et Documents*, n° 240, février 1996, 8 p.
- CAPUL J.-Y., GARNIER O.**  
1999 *Dictionnaire d'économie et de sciences sociales.* Éd. Hatier, 510 p.
- CARCELEN A.** 1994 *Vers une modélisation systémique des espaces urbains complexes.* Mémoire de DEA, Strasbourg, 50 p.

- 
- CARDON A.** 1996 Le caractère fondamental des systèmes finalisés : la complexité profonde. *In UNION EUROPEENNE DE SYSTEMIQUE : Troisième Congrès Européen de Systémique (Rome, du 1<sup>er</sup> au 4 octobre 1996)*, Éd. Kappa, pp. 123-131.
- CARIGLIO E.** 1996 Quelle éthique pour les échanges de données informatisées ? *In UNION EUROPEENNE DE SYSTEMIQUE : Troisième Congrès Européen de Systémique (Rome, du 1<sup>er</sup> au 4 octobre 1996)*, Éd. Kappa, pp. 123-131.
- CAROL H.** 1960 The hierarchy of central functions within the city. *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 28, pp. 419-438.
- CASTELLS M.** 1973a *Luttés urbaines*. Éd. Maspero, Coll. Cahiers Libres 244, 135 p.
- CASTELLS M.** 1973b *La question urbaine*. Éd. Maspéro. 451 p.
- CATHELAT B, CATHELAT M.**  
1991 *Panorama des styles de vie. 1960-90*. Éd. de l'Organisation, Coll. Mémentos-eo, 40 p.
- CAUVIN C.** 1984a *Espaces cognitifs et transformations graphiques. Les conditions de la comparaison des espaces cognitifs : de la carte aux configurations. Exemples de l'espace urbain strasbourgeois*. Thèse de Doctorat d'Etat es Lettres et Sciences Humaines. Strasbourg, 304 p.
- CAUVIN C.** 1984b *La perception des distances en milieu intra-urbain*. C.N.R.S., C.D.S.H. (centre de documentation des sciences humaines), 280 p.
- CAUVIN C., REYMOND H. (dir.)**  
1990 *L'agglomération strasbourgeoise de 1968 à 1982. Une approche des changements*. Etude réalisée à la demande de la "Mission Contrat de Ville - Contrat d'Agglomération - Contrat Triennal", Strasbourg, 55 p.
- CAUVIN C., GERBER P. (dir.)**  
1998 *Communauté Urbaine de Strasbourg. Une première approche de la répartition socio-spatiale. État des lieux 1990*. Etude réalisée à la demande de la C.U.S., Direction des Études et de la Prospective. ULP, Laboratoire Image et Ville, Strasbourg, 57 p. + annexes.
- CHALINE C.** 1980 *La dynamique urbaine*. Éd. PUF le géographe. 205 p.
- CHALINE C.** 1997 *Les nouvelles politiques urbaines*. Éd. P.U.F., Coll. Que Sais-Je ? n° 3232, 127 p.

**CHAMPEYROL F.**

1993 *Les achats*. Éd. P.U.F., Coll. Que sais-je ? n° 2492 (2<sup>e</sup> éd.), 124 p.

**CHAMUSSY H.** 1986 La théorie du système général, ses concepts et la géographie. *Brouillons Dupont*, vol. 14, pp. 142-155.

**CHAPUISAT J.** 1995 *Le droit de l'urbanisme*. Éd. P.U.F., Coll. Que sais-je ? n° 2130 (4<sup>e</sup> éd.), 124 p.

**CHARDON O., DUMARTIN S.**

1998 Fidélité aux enseignes, fidélité aux marques : le choix des consommateurs. *I.N.S.E.E. Première*, n° 609, septembre, 4 p.

**CHAVELET C.** 1998 O.P.A.H. : refaire la ville sur elle-même. *Diagonal*, n° 129, pp. 38-40.

**CHAVOUET J.-M., FANOUILLET J.-C.**

2000 Forte extension des villes entre 1990 et 1999. *I.N.S.E.E. Première*, n° 707, avril, 4 p.

**CHERNAI Z.** 1993 *Images de la ville. Représentations cognitives en milieu intra-urbain. Exemple du centre-ville de Strasbourg*. Université Louis Pasteur, Mémoire de DEA, Strasbourg, 99 p. (+ annexes).

**CHEVALIER J., PEYON J.-P. (dir.)**

1994 *Au centre des villes, dynamiques et recompositions*. Éd. L'Harmattan, Coll. Géographie Sociale, 264 p.

**CHOAY F., MERLIN P. et al.**

1996 *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Éd. P.U.F. (1<sup>ère</sup> édition 1988), 863 p.

**CHOMBART de LAUWE P.H.**

1982 *La fin des villes. Mythe ou réalité*. Calman-Lévy. 246 p.

**CIBOIS P.** 1983 *L'analyse factorielle*. Éd. P.U.F., Coll. Que Sais-Je ?, 127 p.

**CLAUDE V.** 1997 *Strasbourg, Séminaire aménageurs/chercheurs Villes en Débat du 18.10.96*. Compte-rendu, notes internes, U.F.R. de Géographie, 10 p.

**CLAVAL P.** 1980 *La logique des villes*. Éd. Litec. pp. 256-280.

**COLE B.** 1987 Artists and urban redevelopment. *Geographical review*, vol. 77, n° 4, pp. 391-407.

- 
- COLE D.B.** 1985 Gentrification, social character, and personal identity. *Geographical Review*, vol. 75, n° 2, pp. 143-155.
- COLLECTIF** 1972 *Strasbourg raconté en images*. Éd. Publitotal Strasbourg, environ 200 p.
- COLLECTIF** 1982 Essais de géographie commerciale. *Annales de Géographie*, n° 506, juillet août, pp. 401-499.
- COLLECTIF** 1988 *Gérer et transformer la ville*. Actes du colloque de Valence "Ensemble refaire la ville" des 24-25 janvier 1987. Éd. Syros-Alternatives, 177 p.
- COLLECTIF** 1989 *Le logement aujourd'hui et demain. Recueil d'articles*. Éd. I.N.S.E.E., 233 p.
- COLLECTIF** 1991 *Dynamiques urbaines. Géographie sociale*. Vol. 11. Actes du colloque du Mans de 1989, Éd. CNRS-Centre de publication de l'Université de Caen, 455 p.
- COLLECTIF** 1993 *Strasbourg*. Éd. Bonneton, 319 p.
- COLLECTIF** 1994 *Commerce et Lien social*. Actes du Colloque européen de Rouen coordonné par N. LEMARCHAND. Publication réalisée avec le soutien du C.N.R.S. et le Conseil Général de Haute-Normandie, 320 p.
- COLLECTIF** 1998 Commerces en centre-ville. *Diagonal*, n° 132, pp. 30-60.
- COLLECTIF** 1999 L'usager. *Urbanisme*, n° 307, juillet août, pp. 51-68.
- COLLECTIF** 2000 Reims à l'aube du XXI<sup>e</sup> siècle. *I.N.S.E.E. Flash Champagne Ardenne*, n° 13, avril, 4 p.
- COLOOS B (dir.)** 1997 *Comprendre les marchés du logement*. Éd. L'Harmattan, Coll. Villes et Entreprises, 234 p.
- CORTIE C., VAN ENGELSDORP GASTELAARS R.**  
1985 Amsterdam : decaying city, gentrifying inner city ? Congrès de Norwich (G.-B.), *Geo books*, pp. 129-142.
- COUTRAS J.** 1996 *Crise urbaine et espaces sexués*. Éd. A. Colin, 156 p.
- CUILLER F. (dir.)**  
1994 *Strasbourg. Chroniques d'urbanisme*. Éd. de l'Aube, et A.D.E.U.S., Coll. Mondes en cours, 262 p.

- 
- CUNHA A.** 1988 Systèmes et territoire : valeurs, concepts et indicateurs pour un autre développement. *L'Espace Géographique*, n° 3, pp. 181-198.
- DALMASSO E.** 1976 *Les activités tertiaires. Leur rôle dans l'organisation de l'espace. Tome III : Systèmes urbains et activités tertiaires.* Éd. CEDES-CDU, 162 p.
- DANILIDIS K.** 1988 *Une approche des espaces cognitifs piétonniers. Un exemple à Strasbourg.* Thèse de Doctorat, Université Louis Pasteur, U.E.R. de Géographie, Strasbourg, 171 p. + annexes.
- DANSEREAU F.** 1985 La réanimation urbaine et la reconquête des quartiers anciens par les couches moyennes : tour d'horizon de la littérature nord-américaine. *Sociologie du travail*, Paris, vol. 27, n° 2, pp. 191-205.
- DAVIES R.L., BENNISON D.J.**  
1978 Retailing in the city centre : the characters of shopping streets. *Tijdschrift voor economische en sociale Geografie*, Vol. 69, n°5, pp. 270-284.
- DAVIES R.L., CHAMPION A.G.**  
1983 *The future of the city centre.* Academic Press, Chicago, 294 p.
- DELARUE J.-M.** 1996 La ville a remplacé l'entreprise comme principal théâtre de conflit social. *Les grands entretiens du Monde*, T. 3, pp. 10-11 (tiré du *Monde* du 03.05.1994).
- DERICKE P.-H.** 1979 *Economies et planification urbaine. Tome 1 : L'espace urbain.* Éd. PUF, 412 p.
- DERICKE P.-H.** 1982 *Economies et planification urbaine. Tome 2 : théories et modèles.* Éd. PUF, 406 p.
- DESHAIES L., SENEAL G.**  
1997 Postmodernité et territoire : vers de nouvelles territorialités ? *Cahiers de Géographie du Québec*, Vol. 41, n° 114, pp. 279-283.
- DI MEO G.** 1988 Urbanisation de l'espace et crise des villes. *In : Les démocraties industrielles.* Masson. pp. 93-183.
- DI MEO G.** 1999 Géographies tranquilles du quotidien. Une analyse de la contribution des sciences sociales et de la géographie à l'étude des pratiques spatiales. *Cahiers de géographie du Québec*, Vol. 43, n° 118, pp. 75-93.

**DI MEO G., GARATI I.**

1993 Le quartier dans la ville, idéologie territoriale ou espace vécu ? *In Villes et Territoires, T. 2 : Restructurations urbaines*, Presses Universitaires du Mirail, pp. 283-298.

**DIENG A.**

1993 *O.P.A.H. et évolution de l'habitat : le cas du vieux centre de Schiltigheim*. Mémoire de maîtrise d'aménagement, Université Louis Pasteur, Strasbourg, 83 p. + annexes

**DIMEGLIO P., FOURNIE A. (dir.)**

1973 *Rénovation urbaine et fonction commerciale*. Etude réalisée à la demande du ministère du commerce et de l'artisanat. Bureau d'Etudes techniques pour l'urbanisme et l'Equipement, 92 p. + exemples.

**DIRECTION DE L'ARCHITECTURE ET DE L'URBANISME (Coord.)**

1993 *Comprendre, penser, construire la ville. Projet urbain, de l'intention à la réalisation. Repères méthodologiques*. Actes du colloque international des 29 et 30 septembre 1992, Strasbourg, Éd. STU, 83 p.

**DISERENS M.**

1988 Le logement, de la description à la prévision. *L'Espace Géographique*, n° 3, pp. 210-217.

**DOLLINGER P.**

1962 *Strasbourg, du passé au présent*. Éd. Les Dernières nouvelles de Strasbourg, 84 p.

**DRAAK J. (den)**

1983 Policy intentions for the residential function of dutch inner cities. *Tijdschrift voor economische en sociale Geografie*, vol. 74, n° 3, pp. 155-161.

**DREYFUS J.**

1990 *La société du confort. Quel enjeu, quelles illusions ?* Éd. L'Harmattan, 163 p.

**DREYFUS J.**

1991 Les politiques urbaines des années soixante : une leçon ou un héritage ? *In Cahiers de l'A.P.R. (Association de prospective rhénane) : Les politiques urbaines*, décembre 1991, pp. 17-39.

**DU CASTEL H.**

1993 La résistance des Parisiens aux projets immobiliers. *Le Monde Diplomatique*, n° 471, 40° année, juin 1993, p. 26.

**DUBOIS-TAINE G., CHALAS Y (dir.)**

1997 *La ville émergente*. Éd. de l'Aube, 285 p.

- 
- DUBY G. (dir.)** 1983 *Histoire de la France urbaine. Tome 4 : La ville à l'âge industriel.* Éd. du Seuil, 667 p.
- DUBY G. (dir.)** 1985 *Histoire de la France urbaine. Tome 5 : Croissance urbaine et crise du citoyen.* Éd. du Seuil, 672 p.
- DUMONT G.-F.** 1993 *Economie urbaine. Villes et territoires en compétition.* Éd. Litec, Coll. Economie, 295 p.
- DUNHAM J.D., GARTH TAYLOR D., TAUB R.P.**  
1984 *Paths of neighborhood change. Race and crime in urban America.* University of Chicago press, 264 p.
- DUREL M. (dir.)** 1996 Regards sur la ville. *Le journal du CNRS*, n° 76, pp. 11-21.
- EDOU E.** 1996 *Le logement en France. Economie, politique et société.* Éd. Economica, 111 p.
- ENGELS B.** 1999 Property ownership, tenure, and displacement : in search of the process of gentrification. *Environment and Planning A*, vol. 31, n° 8, pp. 1473-1495.
- ESCOFIER B., PAGES J.**  
1990 *Analyses factorielles simples et multiples. Objectifs, méthodes et interprétation,* Éd. Dunod (2<sup>e</sup> éd.), 267 p.
- ESCOFIER B., PAGES J.**  
1997 *Initiation aux traitements statistiques. Méthodes, méthodologie,* Éd. Les P.U.R., 263 p.
- ETIENNE J. (dir.)** 1997 *Dictionnaire de sociologie.* Éd. Hatier, Coll. Initial, 352 p.
- EUROSTAF (Europe stratégie Analyse Financière)**  
1995 *Dynamique des marchés. Le commerce de centre-ville.* Rapport EUROSTAF, 80 p.
- FAGOT D.** 1995 *La répartition des banques dans la C.U.S.* Mémoire de maîtrise de géographie, Université Louis Pasteur, Strasbourg, 61 p. + figures + annexes.
- FEATHERSTONE M.**  
1995 Cultural capital, gentrification and the stylization of life. *In* AMIN A. (dir.) : *Post-fordism. A reader.* Éd. Blackwell, Oxford U.K. & Cambridge U.S.A., pp. 398-407.



- 
- FEDER P. et A.** 1997 *Strasbourg. Un œil inédit, du passé au présent en 472 photographies comparatives.* Éd. Oberlin, Strasbourg, 294 p.
- FELDMAN J.** 1996 Spécificités éthico-épistémologiques des sciences humaines. In UNION EUROPEENNE DE SYSTEMIQUE : *Troisième Congrès Européen de Systémique (Rome, du 1er au 4 octobre 1996)*, Éd. Kappa, pp. 105-109.
- FERRAS R. et VOLLE J.-P.**  
1993 Montpellier : continuités et ruptures. In *Villes et Territoires, T. 2 : Restructurations urbaines*, Presses Universitaires du Mirail, pp. 349-361.
- FILSER M.** 1994 *Le comportement du consommateur.* Éd. Dalloz-Sirey, Coll. Précis, 432 p.
- FISCHER P.** 1995 *Le stationnement : une nécessité et une gêne urbaine.* Mémoire de DEA de géographie, Université Louis Pasteur, Strasbourg, 103 p. + annexes.
- FORRESTER J.W.**  
1979 *Dynamique urbaine*, Éd. Economica, (version originale 1969), 329 p.
- FORRESTER J.W.**  
1981 *Principes des systèmes.* Presses Universitaires de Lyon. 398 p.
- FORSE M.** 1989 *L'ordre improbable. Entropie et processus sociaux.* Éd. P.U.F., Coll. Sociologie d'aujourd'hui., 258 p.
- FOURASTIE J.** 1989 *Le grand espoir du XX<sup>e</sup> siècle.* Troisième édition revue et augmentée. Éd. Gallimard, Coll. Tel, 427 p.
- FRANKHAUSER P.**  
1994 *La fractalité des structures urbaines.* Éd. Anthropos, Coll. Villes, 291 p.
- FREMONT A., CHEVALIER J., HERIN R., RENARD J.**  
1984 *Géographie sociale.* Éd. Masson, 387 p.
- G.E.T.U.R. (Groupe d'Études Urbaines et de Recherches Sociologiques)**  
1979 *Processus de détermination des prix d'accès au logement réhabilité.* Éd. Plan Construction, 213 p.
- GASNIER A.** 1994 *Centre-ville, urbanité et jeunes : de la conception de l'aménagement à son usage spatial.* Thèse de Doctorat 3<sup>e</sup> cycle, Université du Maine, 371 p.
- GAUDIN J.-P.** 1997 *Les nouvelles politiques urbaines.* Éd. P.U.F., Coll. Que sais-je ?, (2<sup>ème</sup> édition), 127 p.

**GEINDRE F., (de) LA GORCE G. et al.**

1993 *Villes, démocratie, solidarité : le pari d'une politique. Rapport du groupe "Villes".* (Préparation du XI<sup>e</sup> plan) Éd. Le Moniteur et La Documentation Française, 105 p. + annexes.

**GEORGE P.** 1984 *Dictionnaire de la géographie.* Éd. PUF, 3<sup>e</sup> éd. revue et augmentée, 485 p.

**GERBER P.** 1992 *Ecologie urbaine factorielle. Voisinage et réseau : leur rôle dans la structure des relations interpersonnelles ; l'exemple d'une enquête à Strasbourg.* Mémoire de maîtrise, Strasbourg-ULP, 154 p; + annexes.

**GERBER P.** 1994 *Ecologie urbaine factorielle. Le processus de gentrification, essai de modélisation.* Mémoire de DEA, Strasbourg-ULP, 156 p.

**GERBER P.** 1999 Processus de gentrification et demande sociale citadine : exemple du centre-ville de Strasbourg. *Revue géographique de l'Est*, Tome XXXIX, n° 2-3, pp. 107-117.

**GERMAIN A.** 1997 *Montréal, laboratoire de cosmopolitisme entre deux mondes.* Adresse : INRS-Urbanisation, Montréal, Source internet : annick\_germain@inrs-urb.quebec-ca.

**GHORRA-GOBIN C. (dir.)**

1994 *Penser la ville de demain. Qu'est-ce qui institue la ville ?* Éd. L'Harmattan, Coll. Géographie et Cultures, 266 p.

**GHORRA-GOBIN C. (dir.)**

1994 *Penser la ville de demain. Qu'est-ce qui institue la ville ?* Éd. L'Harmattan, Coll. Géographie et Cultures, 266 p.

**GHOZZI S.** 1990 *Connaissance et cognition de l'espace européen chez de jeunes adolescents. Une première approche.* Université Louis Pasteur, Mémoire de Maîtrise, Strasbourg, 102 p. (+ annexes).

**GLASS R.** 1963 Introduction. Aspects of change. In GLASS R. & LONDON UNIVERSITY. CENTRE FOR URBAN STUDIES : *London, aspects of change.* Éd. MacGibbon & Kee, London, 342 p., pp. XII- XLII.

**GLEICK J.** 1991 *La théorie du chaos. Vers une nouvelle science.* Éd. Flammarion, Coll. Champs, 433 p.

**GOLAY F., MAJOR W.**

1996 Une approche systémique du territoire et de sa dynamique. UNION EUROPEENNE DE SYSTEMIQUE : *Troisième Congrès Européen de Systémique (Rome, du 1er au 4 octobre 1996)*, Éd. Kappa, pp. 271-275.

**GOODDALL B.** 1987 *The facts on file Dictionary of human geography*. Éd. Library of congress cataloging in publication data, U.S.A., 509 p.

**GOUBERT J.-P. (coord.)**

1988 *Du luxe au confort*. Éd. Belin, Coll. Modernités XIX<sup>e</sup> & XX<sup>e</sup>, 192 p.

**GOYER A.** 1996 *Le marché et les acteurs de l'immobilier de bureaux dans la communauté urbaine de Strasbourg*. Thèse de doctorat de géographie, Université Louis Pasteur, Strasbourg, 442 p. + bibliographie et annexes.

**GRAFMEYER Y.** 1991 *Habiter Lyon. Milieux et quartiers du centre-ville*. Éd. du C.N.R.S., P.U.L., 220 p.

**GRAFMEYER Y.** 1994 *Sociologie urbaine*. Éd. Nathan-Université, Coll. 128, 128 p.

**GRAFMEYER Y., JOSEPH I. (dir.)**

1979 *L'Ecole de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*. Éd. du Champ urbain. 335 p (réédition en 1990 aux Éd. Aubier-Montaigne).

**GRANELLE J.-J.** 1975 *La valeur du sol urbain et la propriété foncière. Le marché des terrains à Paris*. Éd. Mouton, 240 p.

**GRAVARI-BARBAS M.**

1998 Belle, propre, festive et sécurisante : l'esthétique de la ville touristique. *Norois*, Tome 45, n° 178, pp. 175-193.

**GREGGIO R., BROUSTAÏL J.**

1989 Rénovation urbaine et gestion publique : l'exemple du centre de Boston. *Acta Geographica*, vol. 4, n° 80, pp. 3-11.

**GRISERI P.** 1996 Turin ou le ghetto au centre. *Le Monde Diplomatique*, Février 1996, p. 9.

**GRISONI NIAKY J.-C.**

1994 *Du centre-ville à l'agglomération caennaise : une idée des dynamiques urbaines récentes*. Thèse de Doctorat 3<sup>e</sup> cycle, Université de Caen, 512 p.

**GROUPE CHADULE**

1994 *Initiation aux pratiques statistiques en géographie*. Éd. Masson, Coll. Géographie, 203 p.

**GUERIN B.** 1988 *Ecologie urbaine factorielle. L'approche écologique et la problématique voisinage-réseau. Introduction à un réexamen des bases théoriques de l'EUf*. Mémoire de maîtrise de géographie, Université Louis Pasteur, Strasbourg, 67 p.

**GUERIN-PACE F.** 1997 La statistique textuelle. Un outil exploratoire en sciences sociales. *Population*, n° 4, pp. 865-888.

**GUERMOND Y. (dir.)**

1984 *Analyse de système en géographie*. Éd. P.U.L., 324 p.

**GUERRIEN B.** 1999 La société, objet complexe et changeant. *Dossier Pour La Science, Les mathématiques sociales*, hors-série n° 24, juillet, pp. 20-21.

**GUGLIELMO R.** 1996 *Les grandes métropoles du monde*. Éd. A. Colin, 270 p.

**HAKEN H.** 1996 Synergetics in systems science. In UNION EUROPEENNE DE SYSTEMIQUE : *Troisième Congrès Européen de Systémique (Rome, du 1er au 4 octobre 1996)*, Éd. Kappa, pp. 23-27.

**HAMM B.** 1983 The coming crisis of urban society. Ekistics, a review on the problems and science of human settlements. *Athenai*, vol. 50, n° 301, pp. 277-282.

**HANNERZ U.** 1983 *Explorer la ville*. Éd. de Minuit, 418 p.

**HEINEMEYER W.F.**

1967 The urban core as a centre of attraction. *The University of Amsterdam, Sociology*, pp. 82-99.

**HEITZ R.** 1994 *La répartition du commerce de détail dans la communauté urbaine de Strasbourg : l'exemple du commerce alimentaire*. Mémoire de DEA de géographie, Université Louis Pasteur, Strasbourg, 89 p. + annexes.

**HERPIN N., VERGER D.**

2000 *La consommation des Français. Tome 1 : alimentation, habillement, logement*. Éd. La Découverte, Coll. Repères, 123 p.

**HERZHAFT-MARIN Y.**

1986 *Ravenscourt road, une rue de Londres en cours de gentrification*. Atelier national de reproduction des thèses (Lille), Didier Erudition (Paris), 401 p. et annexes.

**HIGGINS M.** 1997 Gentrification is in full swing. *Seattle P-1 Plus Neighbors*. Source internet : <http://www.seattle-pi.com/pi/neighbors/lowerqueenanne/>

**HÖLLHUBER D.** 1975 Les cartes mentales de Karlsruhe. Zones préférentielles de localisation de l'habitat et caractéristiques de situation. *Karlsruher Manuskripte zur Mathematischen und Theorischen Wirtschafts und Sozialgeographie*, n° 11, octobre 1975. Traduction : G. SHAUB.

**HOWELL D.C.** 1998 *Méthodes statistiques en sciences humaines*. Traduction assurée par ROGIER M., révision scientifique par YZERBYT V. et BESTGEN Y. Éd. De Boeck Univeristé, 821 p.

**HUET B.** 1996 Le hasard et la nécessité sont la loi du projet urbain. *Les grands entretiens du Monde*, T. 3, 95 p. (tiré du Monde du 23.11.1993), pp. 60-63.

**HUET M.** 1993 *Les équilibres des fonctions dans la ville. Pour une meilleure qualité de vie*. Rapport du Comité Economique et Social (C.E.S.), Paris, 118 p.

**I.C.C. (Institut du Commerce et de la Consommation)**

1996 *Commerce et centre-ville*. Éd. de l'Institut du commerce et de la consommation, Paris, 107 p.

**I.N.S.E.E.** 1997 *Tableaux de l'économie française (T.E.F.), 1997-1998*. Éd. I.N.S.E.E., 199 p.

**I.N.S.E.E.** 1998 *Tableaux de l'économie française (T.E.F.), 1998-2000*. Éd. I.N.S.E.E., 199 p.

**ISNARD H., RACINE J.B., REYMOND H.**

1981 *Problématiques de la géographie*. Éd. P.U.F., 262 p.

**JACQUIER C.** 1991 *Voyage dans dix quartiers européens en crise*. Éd. L'Harmattan, Coll. Objectif Ville, 127 p.

**JOHNSTON R.J., GARDINER V.**

1995 The changing face of the city. *In The changing geography of the United Kingdom*. Éd. Institute of british geographers, Grande-Bretagne, pp. 280-292.

**JOHNSTON R.J., GREGORY D., SMITH D.M.**

1994 *The dictionary of human geography*. Éd. T.J. Press Ltd (3<sup>e</sup> édition), Grande-Bretagne, 723 p.

**JONES G.A., VARLEY A.**

1999 The reconquest of the historic centre : urban conservation and gentrification in Puebla, Mexico. *Environment and Planning A*, vol. 31, n° 8, pp. 1547-1566.

**JONES R.A.**

2000 L'entretien. In BURNEY N. et SERVAIS O. (traduction) : *Méthodes de recherche en sciences humaines*. Éd. De Boeck-Université (Éd. anglaise de 1996), Bruxelles, pp. 137-165.

**KAHN J.-F.**

1994 *Tout change parce que rien ne change. Introduction à une théorie de l'évolution sociale*. Éd. Fayard, 767 p.

**KAISION Y.**

1995 *Evolution et mutations du commerce de détail dans l'hypercentre strasbourgeois, en rapport avec les opérations de restructuration urbaine (1991-1995)*. Mémoire de Maîtrise de géographie, Université Louis Pasteur, Strasbourg, 89 p. + annexes.

**KAUFMANN J.-C.**

1988 *La chaleur du foyer, analyse du repli domestique*. Éd. Méridiens-Klincksieck, 192 p.

**KERNINON J.**

1994 *Les cadres juridiques de l'économie mixte*. Éd. L.G.D.J. (Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence), 169 p.

**KLEIN H.-J.**

1965 The delimitation of the town-centre in the image of its citizens. A report on methods and preliminary of a town-sociological study. In HEINEMEYER W.F., VAN HULTEN M., De VREIS REILINGH H.D. : *Urban core and inner city*. Éd. EJ Brill, Leiden, pp. 286-306.

**KLEINSCHMAGER R.**

1997 *Strasbourg, une ambition européenne*. Éd. Anthropos, Coll. Villes, 216 p.

**KNOPP L.**

1990 Exploiting the rent gap : the theoretical significance of using illegal appraisal schemes to encouraging gentrification in New Orleans. *Urban Geography*, vol. 11, n° 1, pp. 48-64.

**KOESTLER A.**

1968 *Le cheval dans la locomotive, le paradoxe humain*. Éd. Calmann-Lévy, 343 p.

**KRIEGER F., SCHWAEDERLE C.**

1999 *Luxe, culture, loisirs. Offre urbaine et répartition à Strasbourg. Une première approche.* Mémoire de maîtrise, Université Louis Pasteur, Strasbourg, 118 p. (+annexes).

**KYE K.-S.** 1996 *L'aménagement urbain et ses acteurs : étude comparée de deux organisations nationales (Corée du Sud et France) et de deux grandes agglomérations régionales (Cheong-Joo et Strasbourg).* Thèse de Doctorat, Université Louis Pasteur, Strasbourg, 305 p.

**LABORIT H.** 1971 *L'Homme et la ville.* Éd. Flammarion, Coll. Champs, 217 p.

**LACAZE J.-P.** 1989 *Les Français et leur logement. Eléments de socio-économie de l'habitat.* Éd. Presse de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, 250 p.

**LACAZE J.-P.** 1995 *La ville et l'urbanisme.* Éd. Flammarion, Coll. Dominos, 126 p.

**LACOMBE L.** 1993 *Le centre-ville toulousain : une politique de requalification pour quel avenir ? In Villes et Territoires, T. 2 : Restructurations urbaines,* Presses Universitaires du Mirail, pp. 311-320.

**LADWEIN R.** 1999 *Le comportement du consommateur et de l'acheteur.* Éd. Economica, 402 p.

**LAFERRERE A.** 1997 *Les ménages et leurs logements. I.N.S.E.E. Première, n° 562, décembre.*

**LAGARDE (de) J.**

1995 *Initiation à l'analyse des données.* Éd. Dunod, Coll. Manuel (3<sup>e</sup> éd.), 162 p.

**LAJOIE G.** 1992 *Le carroyage des informations urbaines. Une nouvelle forme de banque de données sur l'environnement du Grand Rouen.* Éd. Publications de l'Université de Rouen, Coll. Nouvelles Données en Géographie, 238 p.

**LALAU KERALY A., KOENIG C.**

1998 *La fonction économique et sociale du commerce strasbourgeois. Eléments pour une réflexion stratégique.* Cahier interne de l'A.D.E.U.S., mars 1998, 23 p.

**LAPIERRE J.-W.** 1995 *L'analyse de système, l'application aux sciences sociales.* Éd. Syros, 229 p.

**LAPOIX F.** 1991 *Sauver la ville. Ecologie du milieu urbain.* Éd. Sang de la terre, 293 p.

- 
- LASZLO E.** 1997 *Les défis du troisième millénaire*. Éd. Village Mondial, 160 p.
- LATIL (de) P.** 1953 *La pensée artificielle*. Éd. Gallimard, Coll. NRF, 335 p.
- LAUDET C., FOURNIER S.**  
1979 *La simulation de politique urbaine, essai d'application du modèle de Forrester à une ville moyenne française*. Thèse de doctorat 3<sup>o</sup> cycle, Paris-Nanterre, 195 p. + annexes.
- LAVIGNE M., LEMAIRE M.**  
1995 En 10 ans un nouveau paysage commercial s'est dessiné. *I.N.S.E.E. Première*, n<sup>o</sup> 371, mars, 4 p.
- LAZEGA E.** 1998 *Réseaux sociaux et structures relationnelles*. Éd. P.U.F., Coll. Que-sais-je ?, n<sup>o</sup> 3399, 126 p.
- LE BERRE M.** 1986 Principes de modélisation de la complexité spatiale. *Brouillons Dupont*, vol. 14, pp. 121-131.
- LE BERRE V.** 1988 *Cognition spatiale à l'échelle intra-urbaine. Etude de représentations cognitives du centre-ville de Strasbourg*. Mémoire de maîtrise, Université Louis Pasteur, Strasbourg, 98 p. (+annexes).
- LE BLANC D.** 1998 Le logement des ménages pauvres en 1996. *I.N.S.E.E. Première*, n<sup>o</sup> 588, 4 p.
- LE CARDINAL G., PENA-VEGA A.**  
1996 Vers une modélisation d'un système socio-technique complexe. In UNION EUROPEENNE DE SYSTEMIQUE : *Troisième Congrès Européen de Systémique (Rome, du 1er au 4 octobre 1996)*, Éd. Kappa, pp. 607-611.
- LE GOASCOZ M.-H., MADORÉ F. (dir.)**  
1993 *Marché du logement et stratégies résidentielles : une approche de géographie sociale*. Éd. L'harmattan, 176 p.
- LE GOFF O.** 1993 *L'invention du confort. Naissance d'une forme sociale*. Éd. P.U.L., 218 p.
- LE MOIGNE J.-L.**  
1990 *La modélisation des systèmes complexes*. Éd. Dunod, 178 p.



**LE MOIGNE J.-L.**

- 1996 Sur les hypothèses épistémologiques fondant le système des sciences. In UNION EUROPEENNE DE SYSTEMIQUE : *Troisième Congrès Européen de Systémique (Rome, du 1er au 4 octobre 1996)*, Rome, Éd. Kappa, pp. 233-236.

**LEBART L., MORINEAU A. et FENELON J.-P.**

- 1982 *Traitements des données statistiques*, Éd. Dunod (2<sup>ème</sup> éd.), 510 p.

**LEBART L., SALEM A.**

- 1988 *Analyse statistique des données textuelles*. Éd. Dunod, 209 p.

**LEBEAU R.**

- 1987 Le Vieux Lyon, un exemple du rôle des quartiers historiques dans les villes contemporaines. In COLLECTIF : *Régions, villes et aménagement. Mélanges jubilaires offerts à Jacqueline BEAUJEU-GARNIER*. Éd. Centre de Recherches et d'études sur Paris/Ile-de-France et Société de Géographie, pp. 373-394.

**LEE T.**

- 1968 Urban neighborhood as a social-spatial schema. *Human relations*, Vol. 21, n° 3, 62 p.

**LEES L.**

- 1994 Rethinking gentrification : beyond the positions of economics or culture. *Progress in Human Geography*, Vol. 18, n° 2, pp. 137-150.

**LEFEBVRE B. et VERVAECKE M.**

- 1990 La revalorisation de l'habitat ancien : enjeux de repeuplement ou enjeux de reconquête de l'espace. *Clés*, n° 15, pp. 59-69.

**LELIEVRE E., LEVY-VROELANT C. (coord.)**

- 1992 *La ville ne mouvement : habitat et habitants*. Éd. L'Harmattan, Coll. villes et entreprises, 357 p.

**LEVY J.**

- 1999 *Le tournant géographique. Penser l'espace et lire le monde*. Éd. Belin, 400 p.

**LEVY J.-P.**

- 1983 Quartiers anciens et centre ville à Toulouse, nouveaux enjeux d'une politique de réhabilitation. *Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, vol. 54, n° 1, pp. 101-126.

**LEVY J.-P.**

- 1987 *Centres villes en mutation*. Editions du CNRS. 257 p.

**LEVY J.-P.**

- 1987 Réflexion sur l'évolution contemporaine des centres-villes. *Bulletin d'association géographique française*, Paris, n° 4, pp. 307-316.

- 
- LEVY J.-P.** 1990 Quatre scénarios pour l'avenir des centres villes. *L'information géographique*, vol. 54, n° 3, pp. 108-116.
- LEY D.** 1986 Alternative explanations for inner-city gentrification : a canadian assessment. *Annals of the association of american geographers*, vol. 76, n° 4, pp. 521-535.
- LEY D.** 1988 Social upgrading in six inner canadian cities. *The Canadian Geographer*, n° 1, pp. 31-45.
- LEY D.** 1996 *The new middle class and the remaking of the central city*. Éd. Oxford University Press, New York, 383 p.
- LINCH K.** 1982 *Voir et planifier. L'aménagement qualitatif de l'espace*. Éd. Dunod, 215 p.
- LIVET G., RAPP F.**  
1982 *Histoire de Strasbourg des origines à nos jours*. 4 tomes. Éd. DNA-Privat.
- LIVET G., RAPP F.**  
1987 *Histoire de Strasbourg*. Éd. DNA-Privat, 528 p.
- LOPEZ R., PEROUSE DE MONTCLOS M.-A., RAFFOUL M.**  
1996 Un nouvel Apartheid social. *Le Monde Diplomatique*, n° 504, 43<sup>e</sup> année, pp. 1-11-12.
- LOUIS D.** 1996 *Naissance d'un site urbain. Les avatars locaux des politiques nationales*. Éd. L'Harmattan, Coll. Villes et Entreprises, 255 p.
- LUGAN J.-C.** 1993 *La systémique sociale*. Éd. P.U.F., Coll. Que Sais-Je ? 126 p.
- LYONS M.** 1996 Employment, feminisation, and gentrification in London, 1981-93. *Environment and Planning A*, Vol. 28, n° 2, pp. 341-356.
- MACDOWEL L.M.** 1997 The new service class : housing, consumption, and lifestyle among London bankers in the 1990's. *Environment and Planning A*, vol. 29, pp. 2061-2078.
- MAFFESOLI M.** 1988 *Le temps des tribus*. Éd. Librairie des Méridiens, 190 p.
- MAILLARD C.** 1991 Strasbourg au centre des centres. *Urbanismes et architecture*, n° 244, pp. 48-50.

- MAIR A.** 1986 The homeless and the post-industrial city. *Political geography quarterly*, vol. 5, n° 4, pp. 351-368.
- MALTA LECARPENTIER C. L.**  
1972 *Ecologie humaine et pathologie mentale dans un quartier de Strasbourg : la Krutenau*. Thèse de géographie, Université Louis Pasteur, Strasbourg, 116 p. (et bibliographie + annexes).
- MARIN Y.** 1998 La gentrification des quartiers multi-ethniques. L'exemple de Brixton à Londres. In HAUMONT N. et LEVY J.-P. (dir.) : *La ville éclatée. Quartiers et peuplement*. Éd. L'Harmattan, Coll. Habitat et Société, pp. 101-110.
- MARLIER J.** 1996 *Le comportement d'achat du consommateur. Exemple du comportement d'achat du consommateur dans le Bas-Rhin en 1995*. Université Louis Pasteur, Mémoire de maîtrise, Strasbourg, 144 p. + annexes.
- MARTINET A. C.**  
1996 Planification stratégique et injonctions paradoxales comme vecteur de changement radical d'une grande organisation. In UNION EUROPEENNE DE SYSTEMIQUE : *Troisième Congrès Européen de Systémique (Rome, du 1er au 4 octobre 1996)*, Éd. Kappa, pp. 681-684.
- MEHL L.** 1996 Du bon usage des stratégies paradoxales en matière de choix entre économie de marché et service public. Actes et notes du *Troisième Congrès Européen de Systémique (Rome, du 1er au 4 octobre 1996)*.
- MERENNE-SCHOUMAKER B. (dir.)**  
1988 *Le commerce de détail face aux mutations actuelles. Actes du colloque international de Liège (Belgique)*. Coll. commerce et société, 407 p.
- MERENNE-SCHOUMAKER B.**  
1996 *La localisation des services*. Éd. Nathan, Coll. Université-Géographie d'aujourd'hui, 191 p.
- MERLIN P.** 1995 *Les techniques de l'urbanisme*. Éd. P.U.F., Coll. Que sais-je ? n°609, 127 p.
- MERLIN P.** 1996 *L'urbanisme*. Éd. P.U.F., Coll. Que sais-je ? n° 187, (3<sup>e</sup> édition corrigée), 127 p.
- METTON A. (dir.)**  
1984 *Le commerce urbain français*. Éd. P.U.F., Coll. Université d'Orléans, 280 p.

**METTON A. (dir.)**

1987 *Recherches géographiques et activités commerciales. Actes du colloque international, Paris 1985*. Éd. Coll. Université d'Orléans, 335 p.

**METTON A. (dir.)**

1992a *L'évolution du commerce dans les villes françaises de 1975 à 1990*. Éd. du Ministère du Commerce et de l'Artisanat, Direction du commerce inérieur, IMHOTEP, Paris, 307 p.

**METTON A. (dir.)**

1992b *L'évolution du commerce dans les villes françaises de 1975 à 1990*. Actes du colloque d'Aix-En-Provence du 26-27 septembre 1991, 304 p.

**METTON A.**

1987 L'évolution du commerce français. Tendances et stratégies du commerce français. *Bulletin de l'Association des Géographes Français*, n° 3, pp. 245-253.

**METTON A.**

1998 Espoirs et amertumes du commerce des centres-villes. *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 78, pp. 47-54.

**METTON A., PALLIER G. (dir.)**

1995 *Le commerce des centres-villes. Actes du colloque de Limoges, 1990*. Éd. P.U.L.I.M., Coll. Commerce et société, 525 p.

**MEUNIER P.-M.**

1993 *La croissance systémique des organisations*. Éd. Les Presses du Management, 232 p.

**MEYER A.-M.**

1998 *Ecologie urbaine de l'agglomération de Hambourg*. Mémoire de maîtrise de géographie, Université Louis Pasteur, 146 p.

**MEYER A.-M.**

1998 *Ecologie urbaine de l'agglomération de Hambourg*. Université Louis Pasteur, Mémoire de maîtrise, Strasbourg, 146 p.

**MIERMONT J.**

1996 Gregory Bateson et la cybernétique. In UNION EUROPEENNE DE SYSTEMIQUE : *Troisième Congrès Européen de Systémique (Rome, du 1er au 4 octobre 1996)*, Éd. Kappa, pp. 69-72.

**MILLS C.A.**

1988 Life on the upslope : the post modern landscape of gentrification. *Society and space*, vol. 6, n° 2, pp. 169-190.

**MINATI G, PIETTRONILLA PENNAM., PESSA E.**

1996 Towards a general theory of logically open systems. In UNION EUROPEENNE DE SYSTEMIQUE : *Troisième Congrès Européen de Systémique (Rome, du 1er au 4 octobre 1996)*, Éd. Kappa, pp. 957-960.

**MINISTERE DE LA RECONSTRUCTION ET DE L'URBANISME**

1995 *Une politique du logement*. Éd. Plan Construction et Architecture, Institut Français d'Architecture, 144 p.

**MOGNETTI M.** 1988 *Voisinage et réseau : réexamen d'une base de l'écologie urbaine factorielle*. Mémoire de maîtrise de géographie, Université Louis Pasteur, Strasbourg, 99 p.

**MOLES A.A., ROHMER E.**

1972 *Psychologie de l'espace*, Éd. Casterman-Poche, 163 p.

**MONGIN O.** 1995 *Vers la troisième ville ?* Éd. Hachette, Coll. Questions de société, 140 p.

**MONNET J.** 1993 *La ville et son double. Images et usages du centre : la parabole de Mexico*. Éd. Nathan, Essais et recherches. 224 p.

**MORENO D.** 1999 *Urbanisme et équipement commercial*. Éd. Economica, Coll. Entreprise et perspectives économiques, 111 p.

**MORICONI-EBRARD F.**

1994 *Géopolis*. Éd. Anthropos-Economica, Coll. Villes. 246 p.

**MORICONI-EBRARD F.**

1996 Explosion urbaine, le sens de la démesure. *Le Monde Diplomatique*, juillet, 43<sup>e</sup> année, n° 508, p. 13.

**MORIN E.** 1990 *Introduction à la pensée complexe*. Éd. E.S.F., 158 p.

**MORISSET B.** 1999 Palmarès et classements de villes dans la presse hebdomadaire française. Essai sur une géographie du jugement de valeur. *Géographie et Cultures*, n° 29, pp. 3-16.

**MUMFORD L.** 1950 *Techniques et civilisations*. Éd. Seuil, Coll. Esprit de la Cité prochaine, 415 p.

**MUNI I.** 1987 Economic restructuring, culture and gentrification : a case study in Battersea, London. *Environment and planning A (G.-B.)*, vol. 19, n° 9, pp. 1175-1197.

- 
- NICOT B.H.** 1996 La répartition du revenu des foyers fiscaux. In PUMAIN D., GODARD F. : *Données urbaines*. Éd. Anthropos, Coll. Villes, pp. 145-159.
- NOIN D. (eds)** 1983 *Géographie sociale. Actes du Colloque de Lyon, 14-16 octobre 1982*. Paris, 513 p.
- NONN H.** 1963 Les grandes villes françaises : Strasbourg. *Notes et Etudes Documentaires*, n° 2 993, 44 p.
- NONN H.** 1982 *Strasbourg et sa communauté urbaine*. Ed. La Documentation Française, Coll. Notes et études documentaires, Les villes françaises, 200 p.
- NONN H.** 1987 Un cas « exemplaire » de réaménagement de vieux centre urbain : Colmar (Haut-Rhin). In COLLECTIF : *Régions, villes et aménagement. Mélanges jubilaires offerts à Jacqueline BEAUJEU-GARNIER*. Éd. Centre de Recherches et d'études sur Paris/Ile-de-France et Société de Géographie, pp. 395-407.
- NOSCHIS K.** 1984 *Signification affective du quartier*. Éd. Librairie des Méridiens, Coll. Sociologies au quotidien, 170 p.
- O.C.D.E . (organisation de coordination et de développement économique ; ouvrage collectif)**  
1994 *Des villes pour le XXI<sup>e</sup> siècle*. Éd. O.C.D.E. Poche, 221 p.
- OMALEK L. et LE BLANC D.**  
1998 Les conditions de logement fin 1996. *I.N.S.E.E. Première*, n° 563, 4 p.
- OSTER V., RIEHL J.**  
1992 *Etude d'accessibilité intra-urbaine. Première approche : heures creuses et heures de pointe dans la C.U.S.* Mémoire de D.E.A. de géographie, Université Louis Pasteur, Strasbourg, 223 p. + annexes + atlas.
- PAQUOT T. (dir.)**  
1996 *Le monde des villes. Panorama urbain de la planète*. Éd. Complexe, 699 p.
- PAQUOT T.** 1996 Unité et diversité des grandes villes. *Sciences Humaines*, septembre-octobre 1996, hors-série n° 14, pp. 20-21.
- PERILLON M.-C.** 1994 *Histoire de la ville de Strasbourg*. Éd. Les Editions du Parc, Coll. Histoire des villes de France, 157 p.
- PERON R.** 1993 *La fin des vitrines. Des temples de la consommation aux usines à vendre*. Éd. de l'Ecole Normale Supérieure de Cachan, 308 p.

- 
- PICON A.** 1998 *La ville territoire des cyborgs*. Les Éd. de l'Imprimeur, Coll. Tranches de Villes, 113 p.
- PINÇON M., PINÇON CHARLOT M.**  
1992 *Quartiers bourgeois, quartiers d'affaires*. Éd. Payot, 335 p.
- PINÇON M., PINÇON CHARLOT M.**  
2000 *Sociologie de la bourgeoisie*. Éd. La Découverte, Coll. Repères n° 294, 121 p.
- PINÇON-CHARLOT M.**  
1996 Fragmentations sociales et fragmentations spatiales dans la grande bourgeoisie parisienne. In HAUMONT N. (dir.) : *La ville, agrégation et ségrégation sociales*. Éd. l'Harmattan, pp. 101-107.
- PINÇON-CHARLOT M., PRETECEILLE E., RENDU P.**  
1986 *Ségrégation urbaine. Classes sociales et équipements collectifs en région parisienne*. Éd. Anthropos, 291 p.
- PINOL J.-L.** 1991 *Le monde des villes au XIX<sup>e</sup> siècle*. Éd. Hachette, Coll. Carré-Histoire, 232 p.
- PINOL J.-L. (dir.)** 1996 *Atlas historique des villes de France*. Éd. Hachette, 318 p.
- PINSON D.** 1992 *Des banlieues et des villes*. Les Éd. Ouvrières, Coll. Portes Ouvertes, 271 p.
- PIOLLE X. (dir.)** 1974 *Le commerce dans la ville. L'exemple de Pau*. Etude réalisée à la demande de la Direction du Commerce intérieur (recherche commerciale) et de la C.C.I. de Pau. Université de Pau, Département d'études régionales, 73 p. + annexes.
- PIOLLE X. (dir.)** 1974 *Le Commerce dans la ville. L'exemple de Pau*. Etude réalisée à la demande de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Pau. Université de Pau, Département d'études régionales, Laboratoire de Recherches industrielles et urbaines, 74 p. et annexes.
- PLAN CONSTRUCTION (collectif)**  
1982 *Evolution des quartiers anciens. Bilan thématique*. Éd. Ministère de l'Environnement et du Cadre de vie, Paris, 222 p.

- 
- POMMOIS C.** 1995 *Dynamique urbaine dans l'agglomération de Prague. La mutation du centre-ville et la transition.* Mémoire de maîtrise de Géographie, Strasbourg-ULP, 115 p. + annexes
- PREEL B.** 1993 *Habitat : avantages services ?* Cité Services, Plan Construction et Architecture, Ministère de l'Équipement, du Logement et des transports, 165 p.
- PREEL B.** 1994 *La ville à venir.* Éd. Descartes et C<sup>ie</sup>, 268 p.
- PREEL B.** 1996 Modes de vie dans sept métropoles européennes. In PUMAIN D. et GODARD F. (coord.) : *Données urbaines.* Éd. Anthropos, Coll. Villes, pp. 91-99.
- PRETECEILLE E., avec la collaboration de PINÇON M. et RENDU P.**  
1975 *Équipements collectifs, structures urbaines et consommation sociale. Introduction théorique et méthodologique.* Éd. du centre de sociologie urbaine, Paris, 161 p.
- PRIGOGINE I.** 1994 *Les lois du chaos.* Éd. Flammarion, Coll. Champs, 127 p.
- PRUVOT M., WEBER-KLEIN C.**  
1984 Ecologie urbaine factorielle comparée : essai méthodologique et application à Strasbourg. *L'Espace Géographique*, n°2, pp. 136-150.
- PRUVOT M., WEBER-KLEIN C.**  
1984 Ecologie urbaine factorielle comparée : essai méthodologique et application à Strasbourg. *L'Espace géographique*, n° 2, pp. 136-150
- PUMAIN D., GODARD F. (dir.)**  
1996 *Données urbaines.* Éd. Economica-Anthropos, Coll. Villes, 377 p.
- PUMAIN D., MATTEI M.-F. (dir.)**  
1998 *Données urbaines Tome 2.* Éd. Economica-Anthropos, Coll. Villes, 471 p.
- PUMAIN D., SAINT-JULIEN T. (coord.)**  
1992 *L'Espace des Villes, Vol. 12.* Éd. Reclus-La Documentation Française, Coll. Atlas de France (dirigé par R. BRUNET et F. AURIAC), 128 p.
- PUMAIN D., SAINT-JULIEN T., SANDERS L.**  
1984 Vers une modélisation de la dynamique intra-urbaine. *L'Espace Géographique*, n° 2, pp. 125-135



**PUMAIN D., SANDERS L., SAINT-JULIEN T.**

1989 *Villes et auto-organisation*. Éd. Economica, 191 p.

**RACINE J.-B.** 1993 La foi dans la ville : la ville et le sacré. *Architecture et Comportement*, Vol. 10, n° 2, pp. 151-161.

**RACINE J.-B.** 1996 Entre paradigme critique et visions humanistes. In DERYCKE P.-H., HURIOT J.-M. et PUMAIN D., *Penser la ville. Théories et modèles*, Éd. Anthropos, Coll. Villes, pp. 201-258.

**RACINE J.-B., REYMOND H.**

1973 *L'analyse quantitative en géographie*. Éd. P.U.F., Coll. SUP, 313 p.

**RAUT P.** 1991 *La réhabilitation de l'habitat ancien : l'OPAH du quartier Krutenau*. Mémoire de maîtrise d'aménagement, Université Louis Pasteur, Strasbourg, 86 p. + annexes.

**RECHT R., KLEIN J.-P. et FOESSEL G.**

1988 *Connaître Strasbourg*. Éd. Alsatia, 287 p.

**REDFERN P.A.** 1997 A new look at gentrification : 1. Gentrification and domestic technologies. *Environment and Planning A*, vol. 29, pp. 2061--2078.

**REEVES H.** 1986 *L'heure de s'enivrer. L'univers a-t-il encore un sens ?* Éd. Seuil, Coll. Points Sciences, 278 p.

**REMY J., VOYE L.**

1992 *La ville : vers une nouvelle définition ?* Éd. L'Harmattan, Coll. Entreprises, 174 p.

**REUSS R.** 1922 *Histoire de Strasbourg depuis ses origines jusqu'à nos jours*. Éd. Fischbacher, Paris, 432 p.

**REYMOND H., CAUVIN C., KLEINSCHMAGER R. (coord.)**

1998 *L'espace géographique des villes. Pour une synergie multistrates*. Éd. Economica-Anthropos, Coll. Villes, 557 p.

**RIEGERT H., MUNSCHI J.**

1967 *Strasbourg, deux mille ans d'histoire*. Éd. Librairie Istra, 285 p.

**RIESMAN D.** 1964 *La foule solitaire*. Éd. Arthaud, 381 p.

**RIMBERT S.** 1973 *Les paysages urbains*. Éd. Armand Colin, Coll. U, 240 p.

- 
- ROBSON B.T.** 1975 *Urban social areas*. Oxford university press. 65 p.
- ROCHFORT M.** 1976 *Les activités tertiaires. Tome I : formes de l'organisation des activités tertiaires et organisation de l'espace*. Éd. CEDES-CDU, 78 p.
- RODWIN L., HOLLISTER R.M.**  
1984 *Cities of the mind*. Plenum press, New York and London. 354 p.
- ROHMER P.** 1999 *Evolution urbaine de la ville de Strasbourg. Une approche de la perception des changements par les Strasbourgeois*. Mémoire de D.E.A., Université Louis Pasteur, Strasbourg, 81 p. + annexes.
- ROMAN J. (dir.)** 1993 *Ville, exclusion et citoyenneté. Entretiens de la ville II*. Éd. Esprit, 277 p.
- RONCAYOLO M.** 1990 *La ville et ses territoires*. Éd. Gallimard, Coll. Folio Essais, 279 p.
- ROQUES G.** 1990 *Perceptions sociales et centre-ville : Epernay, ville de Champagne*. Thèse de Doctorat, Université de Montpellier, 2 vol., 422 p. et 190 p.
- ROSE D.** 1984 Rethinking gentrification : beyond the uneven development of marxism urban theory. *Society and space*, vol. 2, n° 1, pp. 47-74.
- ROSE D.** 1987 Un aperçu féministe sur la restructuration de l'emploi et sur la gentrification : le cas de Montréal. *Cahiers de géographie du Québec ; Espaces et femmes*, vol. 31, n° 83, pp 205-224.
- ROSNAY (de) J.** 1975 *Le Macroscopie*. Éd. Seuil, 313 p.
- ROSNAY (de) J.** 1995 *L'homme symbiotique*. Éd. Seuil, 350 p.
- ROSNAY (de) J.** 1996 Ce que va changer la révolution informelle. *Le Monde Diplomatique*, n° 509, 43<sup>e</sup> année, p. 19.
- ROUGERIE G.** 1975 *Les cadres de vie*. Éd. P.U.F., Coll. SUP, 263 p.
- SANDERS L.** 1992 *Systèmes de villes et cynergétique*. Éd. Anthropos-Economica, 274 p.
- SAUDER R.A., WILKINSON T.**  
1989 Preservation planning and geographic change in New Orleans Vieux Carré. *Urban Geography*, vol. 10, n° 1, pp. 41-61.

- 
- SCHMITT J.** 1996 Management et stratégies paradoxales ou bilatérales. UNION EUROPEENNE DE SYSTEMIQUE : *Troisième Congrès Européen de Systémique (Rome, du 1er au 4 octobre 1996)*, Rome, Éd. Kappa, pp. 685-689.
- SCHMITT M.** 1992 *Requalification par densification d'un hypercentre : la place Kléber à Strasbourg*. Travail personnel de fin d'études en Ecole d'Architecture, Strasbourg, 57 p.
- SERVICE TECHNIQUE DE L'URBANISME**
- 1992 *Trajectoires d'exclusion des quartiers centraux revalorisés*. Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et du Tourisme, DAU/CEPVT, Centre de Documentation de l'Urbanisme, Paris La Défense, 162 p.
- SEZE C. (dir.)** 1994 *Confort moderne. Une nouvelle culture du bien-être*. Éd. Autrement, Série Sciences en société, n° 10, janvier 1994, 216 p.
- SHORT J.R.** 1989 Yuppies, yuffies and the new urban order. *Institute of british geographers transactions*, vol. 14, n° 2, pp. 173-189.
- SMITH N. & WILLIAMS P. (dir.)**
- 1986 *Gentrification of the city*. Éd. Allen & Unwin, Winchester, USA, 257 p.
- SMITH N.** 1979 Gentrification and capital practice and ideology in Society Hill. *Antipode*, vol. 17, n° 2-3, pp. 163-173.
- SMITH N.** 1982 Gentrification and uneven development. *Economic geography*, vol. 58, n° 2, pp. 139-155.
- SMITH N.** 1987 Gentrification and the rent gap. *Annals of the association of american geographers*, vol. 77, n° 3, pp. 462-465.
- SMITH N.** 1987 Of yuppies and housing : gentrification, social restructuring, and the urban dream. *Society and space*, vol. 5, n° 2, pp. 151-172.
- SMITH N.** 1999 A propos de yuppies et de logements : la gentrification, la restructuration sociale et le rêve urbain. *Géographie, Économie, Société*, vol. 1, n° 1, pp. 157-196. Traduction de l'article de 1987 paru dans *Society and space*, avec des commentaires en complément.
- SMITS F.** 1999 *Galerías marchandes et commerces sur rue : évolution, dynamisme et intégration. Etudes de cas dans les hypercentres de Toronto et de Montréal entre 1975 et 1995*. Thèse de Géographie, Paris XII, 467 p.

- 
- SOUMAGNE J.** 1993 Le commerce de détail à Rochefort. La dualité centre-périphérie. *Bulletin d'Association de géographie française*, n° 3, pp. 183-198.
- SPORCK J.A.** 1964 Etudes de la localisation du commerce de détail. (Aspects méthodologiques). *Bulletin de la société belge d'études géographiques*, tome XXXIII, n° 1, pp. 53-106.
- STEBE J.-M.** 1995 *La réhabilitation de l'habitat social en France*. Éd. P.U.F., Coll. Que sais-je ?, 127 p.
- STURM E.** 1994 *Répartition des commerces et des services. Un essai d'évaluation qualitative. Exemple des boulangeries-pâtisseries et des salons de coiffure de la communauté urbaine de Strasbourg*. Mémoire de maîtrise de géographie, Université Louis Pasteur, Strasbourg, 75 p. + annexes et cartes.
- SYNGLY (de) F.** 1992 *L'enquête et ses méthodes : le questionnaire*. Éd. Nathan-Université, Coll. 128, 128 p.
- TABARD N.** 1993 Des quartiers pauvres aux banlieues aisées : une représentation sociale du territoire. *Economie et statistique*, n° 270, pp. 5-23
- TAFFIN C.** 1991 Accession : l'ancien réhabilité. *Economie et statistique*, n° 240, février 1991, pp. 5-18.
- TARONDEAU J.-C., XARDEL D.**  
1995 *La distribution*. Éd. P.U.F., Coll. Que-Sais-Je ?, 128 p.
- TERRIER C.** 1996 L'emploi se concentre en ville. In PUMAIN D., GODARD F. : *Données urbaines*. Éd. Anthropos, Coll. Villes, pp. 237-246.
- TOBELEM-ZANIN C.**  
1995 *La qualité de la vie dans les villes françaises*. Éd. P.U.R., Coll. Nouvelles données en géographie, n° 208, 288 p.
- TOBLER W.R.** 1979 A transformational view in cartography. *American cartographer*, Vol. 6, n° 2, pp. 101-106.
- TOPALOV C.** 1987 *Le logement en France, histoire d'une marchandise impossible*. Éd. Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, 437 p.

- 
- TORDJMAN A.** 1982 *Les services de la distribution. Une analyse verticale et horizontale de la concurrence dans le commerce.* Éd. Fondation Turner pour la recherche en distribution, 238 p.
- TORNQVIST G.** 1973 Contact requirements and travel facilities. *Lund studies in geography*, Serie B, n° 38, pp. 82-121.
- TOURAINÉ A.** 1992 *Critique de la modernité.* Éd. Fayard, 462 p.
- TRABAND G.** 1982 Marché immobilier et géographie sociale. Un exemple : l'agglomération strasbourgeoise. *Chiffres pour l'Alsace (I.N.S.E.E.)*, n° 3, pp. 19-26.
- TRIBAK A.** 1987 *Grand-rue. Bilan social de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat.* Mémoire de maîtrise en Aménagement, ULP-Strasbourg, 89 p.
- URBAMA (Centre d'études et de recherches)**  
1988 *Éléments sur les centres-villes dans le monde arabe.* Actes du symposium international de Tours les 7-8 décembre 1987. Fascicule bilingue de recherches n°19, 275 p.
- VAN COURT HARE Jr.**  
1972 *L'analyse des systèmes, outil moderne de gestion.* Éd. Dunod, 558 p.
- VAN CRIEKINGEN M.**  
1996 Processus de gentrification à Bruxelles : le cas du quartier "Dansaert-Gery". *Bulletin de la Société Belge d'Etudes Géographiques*, n° 2, pp. 205-234
- VAN WEESEP J.** 1994 Gentrification as a research frontier. *Progress in Human Geography*, Vol. 18, n° 1, pp. 74-83.
- VIAL C.** 1996 *Le commerce à l'Esplanade. Quels enjeux dans un quartier universitaire ?* Mémoire de maîtrise d'aménagement, Université Louis Pasteur, Strasbourg, 101 p. + annexes.
- VIRILIO P.** 1984 *L'espace critique.* Éd. Christian Bourgeois, 189 p.
- VIRILIO P.** 1996 Quand il n'y a plus de temps à partager, il n'y a plus de démocratie possible. *Les grands entretiens du Monde*, T. 3, 95 p. (tiré du *Monde* du 28.01.1992), pp. 37-39.
- VOLLE M.** 1985 *Analyse des données.* Éd. Économica, Coll. Économies et statistiques avancées. 3<sup>ème</sup> édition, 324 p..

- 
- WALLISER B.** 1977 *Systèmes et modèles. Introduction critique à l'analyse des systèmes.* Éd. Seuil. 246 p.
- WARDE I.** 2000 Las Vegas, capitale du "péché" lucratif. *Le Monde Diplomatique*, Août, p. 23.
- WEIL P.** 1994 *A quoi rêvent les années 90 ? Les nouveaux imaginaires. Consommation et communication.* Éd. du Seuil, Coll. Points-Essais, 240 p.
- WHITE P., WINCHESTER H.P.M.**  
1991 The poor in the inner city : stability and change in two parisian neighborhoods. *Urban geography*, vol. 12, n° 1, pp. 35-54.
- WIEL P.** 1996 La mobilité dessine la ville. *Urbanisme*, n° 289, juillet-août 1996, pp. 80-85.
- WILSON D.** 1987 Urban revitalisation on the upper West Side of Manhattan : an urban managerialist assessment. *Economic geography.*, vol. 63, n° 1, pp. 35-47.
- WILSON D.** 1989 Local states dynamics and gentrification in Indianapolis, Indiana. *Urban geography*, vol. 10, n° 1, pp. 19-40.
- WINCHESTER H.P.M., WHITE P.E.**  
1988 The location of marginalised groups in inner cities. *Society and space*, vol. 6, n° 1, pp. 37-54.

# **TABLES**

# TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS.....	V
SOMMAIRE.....	VII

## **INTRODUCTION GENERALE** 1

### **PARTIE I – DU CONFORT A LA GENTRIFICATION**

<b>Introduction</b> .....	7
<b>Chapitre 1.1. Logement(s) et confort(s)</b> .....	9
1.1.1. <i>Le confort, terme polysémique</i> .....	10
1.1.2. <i>Villes industrielles : l'apparition d'un confort résidentiel</i> .....	12
1.1.2.1. <i>La restructuration des centres-villes</i> .....	13
1.1.2.2. <i>Confort et conforts ?</i> .....	15
<b>Chapitre 1.2. L'uniformisation du confort urbain résidentiel, préambule à la gentrification</b> ..	19
1.2.1. <i>Diffusion du confort résidentiel</i> .....	20
1.2.1.1. <i>Les changements des conditions sociales</i> .....	20
1.2.1.1.1. <i>Les grandes tendances démographiques</i> .....	20
1.2.1.1.2. <i>Les variations économiques</i> .....	22
1.2.1.2. <i>Une évolution des modes de vie : la normalisation du confort résidentiel</i> .....	24
1.2.1.2.1. <i>Le confort (urbain) résidentiel, synonyme de progrès</i> .....	25
1.2.1.2.2. <i>Le confort résidentiel, synonyme de consommation</i> .....	30
1.2.1.3. <i>Un confort résidentiel dépassé ?</i> .....	32
1.2.2. <i>Les centres-villes à la recherche d'un confort moderne</i> .....	36
1.2.2.1. <i>Rénovation et</i> .....	37
1.2.2.2. <i>...centralisation : le début de la gentrification ?</i> .....	38
1.2.2.2.1. <i>La manifestation d'une centralisation volontaire</i> .....	39
1.2.2.2.2. <i>Principales différenciations des centralités</i> .....	42
1.2.2.3. <i>La "lutte" contre le confort moderne : le poids des citoyens</i> .....	46
1.2.2.4. <i>La recomposition effective des centres : vers un confort discret ?</i> .....	49
<b>Chapitre 1.3. Conforts moderne et postmoderne, entre continuité et imbrication</b> .....	53
1.3.1. <i>La remise en cause de la modernité</i> .....	55
1.3.1.1. <i>Crise économique</i> .....	55
1.3.1.2. <i>... et crise des idéaux</i> .....	56
1.3.2. <i>Vers un redéploiement qualitatif du confort</i> .....	58
1.3.2.1. <i>Qualité de la vie ou confort collectif ?</i> .....	58



1.3.2.2. Confort discret ou bien-être ?.....	63
1.3.2.3. De la relativité des “choses”.....	67
<i>1.3.3. Conceptualisation du confort postmoderne .....</i>	<i>71</i>
1.3.3.1. Une évaluation possible du confort moderne.....	72
1.3.3.2. La reconnaissance d’un confort discret.....	75
1.3.3.3. Définition d’un confort postmoderne.....	76
<b>Chapitre 1.4. L’aspiration à un confort postmoderne : la gentrification.....</b>	<b>79</b>
<i>1.4.1. La gentrification, processus socio-spatial central .....</i>	<i>80</i>
1.4.1.1. La réhabilitation, renforcement du confort résidentiel.....	81
1.4.1.1.1. Acteurs et mesures de la réhabilitation .....	83
1.4.1.1.2. Un redéploiement spatial .....	85
1.4.1.2. Le processus de gentrification.....	87
1.4.1.2.1. Les structures fondamentales.....	87
1.4.1.2.2. Les conséquences socio-spatiales.....	90
1.4.1.2.3. Redéfinition du processus de gentrification.....	92
<i>1.4.2. Confort postmoderne et gentrification : la jonction de deux concepts .....</i>	<i>96</i>
1.4.2.1. Canevas de construction.....	96
1.4.2.1.1. Schémas d’un confort postmoderne et de la gentrification .....	96
1.4.2.1.2. Un schéma systémique spatialisé.....	103
1.4.2.2. Une classification du confort postmoderne.....	109
1.4.2.2.1. Configuration des quartiers résidentiels centraux .....	109
1.4.2.2.2. Une typologie des confort urbains ?.....	110
1.4.2.3. Hypothèses opérationnelles.....	113
1.4.2.3.1. Une limitation spatio-temporelle .....	114
1.4.2.3.2. Un resserrement thématique et pratique.....	114
<b>Conclusion .....</b>	<b>117</b>

## **PARTIE 2 – UNIFORMISATION DU CONFORT RESIDENTIEL ET GENTRIFICATION**

<b>Introduction .....</b>	<b>121</b>
<b>Chapitre 2.1. Strasbourg, son centre, son agglomération .....</b>	<b>125</b>
<i>2.1.1. Aperçu historique du centre-ville.....</i>	<i>126</i>
2.1.1.1. Création de la ville et de son noyau.....	126
2.1.1.2. Le dédoublement du centre, la Neustadt.....	128
2.1.1.3. La libération et la reconstruction.....	131
<i>2.1.2. Les récentes évolutions fonctionnelles.....</i>	<i>135</i>
2.1.2.1. Strasbourg, une vocation européenne.....	135
2.1.2.2. L’aménagement des Halles.....	137
2.1.2.3. Le tramway et les espaces piétonniers.....	139
<i>2.1.3. La C.U.S., agglomération administrative de Strasbourg.....</i>	<i>142</i>

2.1.3.1. Les couronnes périphériques.....	142
2.1.3.2. Les extensions périurbaines de la C.U.S.....	143
<b>Chapitre 2.2. Vers un confort technique généralisé.....</b>	<b>147</b>
2.2.1. <i>Un confort résidentiel incertain en 1968.....</i>	149
2.2.1.1. Une opposition socio-familiale classique.....	150
2.2.1.2. Ouvriers versus professions libérales.....	153
2.2.1.3. Un aspect socio-ethnique associé aux statuts précaires.....	155
2.2.1.4. Confort résidentiel spacieux et technique : amalgame ou association ?.....	157
2.2.1.5. La population algérienne.....	159
2.2.1.6. Conforts spacieux et technique, révélateurs de la configuration résidentielle.....	161
2.2.2. <i>Le recensement de 1982, représentatif d'une période transitoire.....</i>	164
2.2.2.1. Une association économique et ethnique.....	165
2.2.2.2. Une composante socio-économique classique.....	167
2.2.2.3. Une composante socio-familiale doublée du confort résidentiel.....	169
2.2.2.4. Un cycle de vie "actif".....	172
2.2.2.5. Une hétérogénéité du confort résidentiel toujours présente.....	174
2.2.3. <i>Confirmation du confort des résidences et de la gentrification en 1990.....</i>	178
2.2.3.1. Etrangers versus ménages aisés.....	179
2.2.3.2. Une division socio-économique ordinaire.....	182
2.2.3.3. Un cycle de vie "actif".....	184
2.2.3.4. Une composante socio-familiale "inactive".....	186
2.2.3.5. Une gentrification a priori homogène.....	188
2.2.4. <i>Vers un resserrement des échelles spatiale et temporelle.....</i>	191
<b>Chapitre 2.3. Strasbourg centre, hétérogénéité socio-résidentielle et gentrification.....</b>	<b>193</b>
2.3.1. <i>Délimitation symbolique et représentative.....</i>	195
2.3.1.1. Politiques et acteurs : leurs choix.....	195
2.3.1.1.1. Le secteur sauvegardé de Strasbourg.....	195
2.3.1.1.2. Les opérations péricentrales.....	197
2.3.1.2. Les limites choisies.....	201
2.3.1.2.1. Espaces chorotaxiques et espaces cognitifs.....	201
2.3.1.2.2. Espace(s) d'étude possible.....	203
2.3.1.3. Hypercentre et péricentre, un centre-ville (pré)déterminé.....	204
2.3.2. <i>Le confort résidentiel, révélateur de l'apparition de la gentrification.....</i>	209
2.3.2.1. Confirmation de l'existence de nombreux logements vétustes en 1968.....	211
2.3.2.1.1. Des ouvriers et étrangers vivant dans des conditions inconfortables.....	211
2.3.2.1.2. Une fine distinction des catégories socioprofessionnelles.....	214
2.3.2.1.3. Une interprétation délicate d'un facteur de cycle de vie.....	217
2.3.2.1.4. Retraités versus jeune population.....	219
2.3.2.1.5. L'absence évidente de gentrification en 1968.....	221
2.3.2.2. Strasbourg-centre en 1982.....	225
2.3.2.2.1. Des employés opposés aux artisans et chefs d'entreprise.....	225
2.3.2.2.2. Le facteur éco-ethnique.....	228
2.3.2.2.3. Un cycle de vie habituel.....	230

2.3.2.2.4. Le confort résidentiel.....	232
2.3.2.2.5. Confort technique omniprésent et gentrification latente en 1982.....	235
2.3.2.3. Décennie 90 : claire manifestation de la gentrification.....	239
2.3.2.3.1. Un facteur économique et résidentiel révélateur de la gentrification.....	239
2.3.2.7.2. Une composante familiale aux populations solvables.....	242
2.3.2.3.3. Un éclaircissement du cycle de vie.....	245
2.3.2.3.4. Ségrégation ethnique et confort technique.....	247
2.3.2.3.5. Une gentrification confirmée par la classification.....	249
2.3.2.4. Conclusion.....	253
<b>Chapitre 2.4. Habitat et gentrification : comparaisons factorielles.....</b>	<b>257</b>
2.4.1. Comparaison 1968/1982.....	260
2.4.1.1. Facteur socio-ethnique.....	261
2.4.1.2. Premier facteur socio-familial.....	264
2.4.1.3. Deuxième facteur socio-familial.....	267
2.4.1.4. Facteur socio-économique.....	270
2.4.2. Comparaison 1982 et 1990.....	273
2.4.2.1. La composante du bâti.....	274
2.4.2.2. La composante éco-résidentielle.....	277
2.4.2.3. La composante familiale et résidentielle.....	279
2.4.2.4. La composante socio-ethnique.....	282
2.4.3. Concordance des trois recensements.....	285
<b>Conclusion.....</b>	<b>293</b>
<b>PARTIE 3 – APPAREILLAGE URBAIN ET CENTRALITES STRASBOURGEOISES</b>	
<b>Introduction.....</b>	<b>297</b>
<b>Chapitre 3.1. Un confort d'appareillage à caractériser.....</b>	<b>299</b>
3.1.1. L'appareillage urbain, essai de définition.....	299
3.1.2. Appareillages pris en considération.....	301
3.1.2.1. Infrastructures ou équipements ?.....	302
3.1.2.2. Le choix des activités destinées à l'utilisateur final.....	306
3.1.3. Pour l'évaluation d'une centralité qualitative.....	309
3.1.3.1. L'appareillage et le dessous des boîtes noires.....	310
3.1.3.2. Confort, quantité et qualité d'appareillage.....	312
3.1.4. Un cheminement gigogne.....	314
<b>Chapitre 3.2. Un appareillage urbain en progression.....</b>	<b>317</b>
3.2.1. Les premières données à sélectionner.....	317

3.2.2. Commerces, services, centres et périphéries : les bouleversements majeurs .....	324
3.2.2.1. Le commerce de détail.....	325
3.2.2.1.1. La dialectique centre/périphérie : l'avènement des grandes surfaces .....	325
3.2.2.1.2. Zoom intra-urbain et individuation des consommations.....	328
3.2.2.2. Les services privés et publics.....	331
3.2.3. L'exemple révélateur de la C.U.S.....	334
3.2.3.1. Centralités de l'appareillage urbain.....	335
3.2.3.1.1. Calcul d'indices de centralité .....	336
3.2.3.1.2. Une dynamique spatiale centralisée .....	338
3.2.3.2. Vers une catégorisation qualitative de l'appareillage.....	342
3.2.3.2.1. Structuration par analyses factorielles .....	343
3.2.3.2.2. Un examen classifié de l'appareillage.....	351
<b>Chapitre 3.3. Appareillage urbain et gentrification : un mariage délicat .....</b>	<b>359</b>
3.3.1. Des exemples-types.....	359
3.3.1.1. ... à sélectionner.....	360
3.3.1.2. ... à localiser et.....	362
3.3.1.3. ... à analyser.....	364
3.3.2. Habitat et appareillage, indices révélateurs ? .....	368
3.3.3. Vers l'ouverture des boîtes noires .....	374
<b>Chapitre 3.4. Vers une qualité d'appareillage.....</b>	<b>377</b>
3.4.1. Acteurs et qualité(s) de commerces et de services .....	378
3.4.1.1. Le choix des boîtes noires.....	378
3.4.1.2. ... et leur obtention.....	381
3.4.2. Entretien informatif et structuré, rehaussé de qualitatif .....	384
3.4.2.1. L'enseignement et l'association, essai de connaissances actives.....	385
3.4.2.2. Centre-ville et centres commerciaux périphériques, des espaces connus.....	387
3.4.2.3. La qualité, entre connaissance et cognition.....	388
3.4.3. Commerces et services de qualité, une réalité.....	389
3.4.3.1. Entretien et analyse lexicale.....	390
3.4.3.2. Le balayage complet du corpus.....	392
3.4.3.2.1. Création des mots-clés .....	392
3.4.3.2.2. Occurrences et cooccurrences : premiers résultats .....	395
3.4.3.3. Des regroupements à stabiliser.....	397
3.4.3.3.1. Quelques classes stables.....	398
3.4.3.3.2. Les essais thématiques.....	401
3.4.3.4. Appareillage de qualité et achats de confort.....	402
<b>Conclusion .....</b>	<b>406</b>

---

**PARTIE 4 – CONFORT DISCRET ET PRATIQUES CITADINES**

<b>Introduction</b> .....	411
<b>Chapitre 4.1. A la recherche d'un confort discret</b> .....	413
4.1.1. <i>Thèmes et questions</i> .....	414
4.1.1.1. Un approfondissement des hypothèses.....	414
4.1.1.2. Procédures générales de l'enquête.....	418
4.1.1.2.1. Le champ personnel.....	419
4.1.1.2.2. Les environnements immédiats.....	420
4.1.1.2.3. Les renseignements personnels.....	421
4.1.1.2.4. Les pratiques relationnelles.....	421
4.1.2. <i>Terrain d'étude, population mère et échantillon</i> .....	423
4.1.2.1. Un échantillon stratifié aléatoire.....	423
4.1.2.2. L'échantillon proprement dit.....	430
4.1.2.3. Phases techniques : dépouillement et A.C.M.....	432
<b>Chapitre 4.2. Un questionnaire riche en informations</b> .....	437
4.2.1. <i>Les thèmes retenus</i> .....	437
4.2.1.1. Renseignements personnels.....	438
4.2.1.2. Résidence actuelle.....	438
4.2.1.3. Ancien et futur (éventuel) logement.....	439
4.2.1.4. Le quartier et ses évolutions.....	440
4.2.1.5. Centre-ville et demande citadine.....	441
4.2.1.6. Pratiques relationnelles et commerciales.....	445
4.2.2. <i>Axes factoriels : première approche</i> .....	448
4.2.3. <i>La typologie, source d'explication</i> .....	451
4.2.3.1. La classe étudiante.....	452
4.2.3.2. La classe des chômeurs.....	453
4.2.3.3. Des personnes sans relation.....	454
4.2.3.4. Les nostalgiques de Strasbourg.....	455
4.2.3.5. Les relations de proximité.....	455
4.2.3.6. La classe des retraités.....	456
4.2.3.7. Les cadres supérieurs.....	457
4.2.4. <i>Une restructuration nécessaire</i> .....	457
<b>Chapitre 4.3. Des analyses thématiquement orientées</b> .....	461
4.3.1. <i>Des critères de localisation révélateurs</i> .....	464
4.3.1.1. Les îlots Porte Blanche et Ellipse.....	464
4.3.1.2. Quartiers Gare et Villes Suisses.....	467
4.3.1.3. Une dissemblance des quartiers Rotterdam et Petite France.....	470
4.3.1.4. La prédominance du quartier Esplanade.....	473

4.3.1.5. Les quartiers diversifiés des Musiciens, Contades et Cathédrale.....	475
4.3.1.6. L’Ile Ste-Hélène et sa voisine, le quartier Contades.....	478
4.3.1.7. Des quartiers a priori hétérogènes : le Conseil des XV et l’ellipse insulaire.....	480
<i>4.3.2. Renseignements personnels et situation sociale</i> .....	486
4.3.2.1. Les jeunes étudiants.....	486
4.3.2.2. Une majorité de chômeurs.....	488
4.3.2.3. Les retraités.....	491
4.3.2.4. Les ouvriers.....	493
4.3.2.5. Les professions intermédiaires.....	495
4.3.2.6. Les jeunes cadres “dynamiques”.....	497
4.3.2.7. Les cadres et professions libérales aisées.....	500
<b>Conclusion</b> .....	507

## **CONCLUSION GENERALE**

511

BIBLIOGRAPHIE.....	525
TABLE DES MATIERES.....	561
TABLE DES FIGURES.....	568
TABLE DES PHOTOGRAPHIES.....	570
TABLE DES TABLEAUX.....	571
ANNEXE 0 (Carte A3 de localisation).....	573
ANNEXES.....	(Volume 2)

## TABLE DES FIGURES

Figure 1.1	Confort urbain résidentiel ; son apparition.....	18
Figure 1.2	Conforts résidentiel et d'appareillage ; vers un confort moderne ?.....	34
Figure 1.3	Rénovation, restauration ; la remise en cause du confort moderne ?.....	51
Figure 1.4	La qualité de la vie - concept et éléments.....	61
Figure 1.5	Le confort postmoderne - décomposition et essai de conceptualisation.....	71
Figure 1.6	Les confort et leur évolution.....	77
Figure 1.7	Etapas et processus principaux de la gentrification et du confort postmoderne.....	97
Figure 1.8	Construction des liaisons entre confort postmoderne et gentrification.....	98
Figure 1.9	Niveau de vie et satisfaction(s).....	101
Figure 1.10	Gentrification et confort postmoderne - acteurs et flux principaux.....	104
Figure 1.11	Evolution de la population active depuis le XVIIIe siècle.....	117
Figures 2.1.A, B et C	Cartes de localisation de la C.U.S. et d'un Centre de Strasbourg.....	123
Figure 2.2	Historique de la croissance spatiale de Strasbourg intra-muros.....	127
Figure 2.3	Graphique de l'évolution de la population de Strasbourg-centre.....	133
Figure 2.4.A	Saturations du facteur (1) socio-familial ; C.U.S. 1968.....	151
Figure 2.4.B	Répartition de la composante (1) socio-familiale - C.U.S. 1968.....	152
Figure 2.5.A	Saturations du facteur (2) socio-économique ; C.U.S. 1968.....	153
Figure 2.5.B	Répartition de la composante (2) socio-économique - C.U.S. 1968.....	154
Figure 2.6.A	Saturations du facteur (3) socio-ethnique ; C.U.S. 1968.....	155
Figure 2.6.B	Répartition de la composante (3) socio-ethnique - C.U.S. 1968.....	156
Figure 2.7.A	Saturations - composante (4) socio-économiques et confort résidentiel - C.U.S. 1968.....	157
Figure 2.7.B	Répartition de la composante (4) confort résidentiel et économique - C.U.S. 1968.....	158
Figure 2.8.A	Saturations (5) de la composante éco-socio-ethnique - C.U.S. 1968.....	159
Figure 2.8.B	Répartition de la composante (5) éco-socio-ethnique - C.U.S. 1968.....	160
Figure 2.9.A	Compositions factorielles C.U.S. 1968.....	161
Figures 2.9.B et C	Organisation socio-résidentielle - Typologies en 5 et 7 zones.....	162
Figure 2.10.A	Saturations de la composante (1) éco-socio-ethnique - C.U.S. 1982.....	165
Figure 2.10.B	Répartition de la composante (1) éco-socio-ethnique - C.U.S. 1982.....	166
Figure 2.11.A	Saturations de la composante (2) socio-économique - C.U.S. 1982.....	167
Figure 2.11.B	Répartition de la composante (2) socio-économique - C.U.S. 1982.....	168
Figure 2.12.A	Saturations - composante (3) socio-familiale et confort résidentiel - C.U.S. 1982.....	170
Figure 2.12.B	Répartition de la composante (3) socio-familiale - C.U.S. 1982.....	171
Figure 2.13.A	Saturations de la composante (4) socio-familiale "active" - C.U.S. 1982.....	172
Figure 2.13.B	Répartition de la composante socio-familiale (4) "active" - C.U.S. 1982.....	173
Figure 2.14.A	Compositions factorielles - C.U.S. 1982.....	175
Figures 2.14.B et C	Organisation socio-résidentielle - C.U.S. 1982 - Typologies en 5 et 7 zones.....	176
Figure 2.15.A	Saturations de la composante (1) éco-ethnique et résidentielle ; C.U.S. 1990.....	179
Figure 2.15.B	Répartition de la composante (1) éco-ethnique et résidentielle - C.U.S. 1990.....	181
Figure 2.15.A	Saturations de la composante (2) socio-économique - C.U.S. 1990.....	182
Figure 2.16.B	Répartition de la composante (2) socio-économique - C.U.S. 1990.....	183
Figure 2.17.A	Saturations de la composante (3) de cycle de vie actif - C.U.S. 1990.....	184
Figure 2.17.B	Répartition de la composante (3) de cycle de vie actif - C.U.S. 1990.....	185
Figure 2.18.B	Saturations de la composante (4) de cycle de vie inactif ; C.U.S. 1990.....	186
Figure 2.18.B	Répartition de la composante (4) socio-familiale non-active - C.U.S. 1990.....	187
Figure 2.19.A	Compositions factorielles de la C.U.S. en 1990.....	188
Figures 2.19.B et C	Organisation socio-résidentielle de la C.U.S. en 1990.....	189
Figure 2.20	Le secteur sauvegardé de Strasbourg.....	196
Figure 2.21	Carte de localisation de la zone d'étude centrale.....	208
Figure 2.22	Démarche factorielle entreprise pour les 3 recensements.....	209
Figure 2.23.A	Saturations de la composante (1) éco-résidentielle - Strasbourg 1968.....	211
Figure 2.23.B	Répartition de la composante (1) éco-résidentielle - Strasbourg 1968.....	213
Figure 2.24.A	Saturations de la composante (2) éco-résidentielle - Strasbourg 1968.....	214
Figure 2.24.B	Répartition de la composante (2) éco-résidentielle - Strasbourg 1968.....	216
Figure 2.25.A	Saturations de la composante (3) socio-familiale - Strasbourg 1968.....	217
Figure 2.25.B	Répartition de la composante (3) socio-familiale - Strasbourg 1968.....	218

Figure 2.26.A	Saturations de la composante (4) de cycle de vie - Strasbourg 1968.....	219
Figure 2.26.B	Répartition de la composante (4) de cycle de vie - Strasbourg 1968.....	220
Figure 2.27.A	Compositions factorielles - Strasbourg-centre 1968.....	221
Figure 2.27.B	Organisation socio-résidentielle - typologie en 5 groupes - Strasbourg 1968.....	223
Figure 2.28.A	Saturations de la composante (1) économique et résidentielle - Strasbourg 1982.....	225
Figure 2.28.B	Répartition de la composante (1) éco-résidentielle - Strasbourg 1982.....	227
Figure 2.29.A	Saturations de la composante éco-ethnique - Strasbourg 1982.....	228
Figure 2.29.B	Répartition de la composante (2) éco-ethnique - Strasbourg 1982.....	229
Figure 2.30.A	Saturations de la composante (3) de cycle de vie - Strasbourg 1982.....	230
Figure 2.30.B	Répartition de la composante (3) de cycle de vie - Strasbourg 1982.....	231
Figure 2.31.A	Saturations de la composante (4) du confort résidentiel - Strasbourg 1982.....	232
Figure 2.31.B	Répartition de la composante (4) du confort résidentiel - Strasbourg 1982.....	233
Figure 2.32.A	Compositions factorielles - Strasbourg-centre 1982.....	235
Figure 2.32.B	Organisation socio-résidentielle - typologie en 8 groupes - Strasbourg 1982.....	237
Figure 2.33.A	Saturations de la composante (1) éco-résidentielle - Strasbourg 1990.....	239
Figure 2.33.B	Répartition spatiale - composante (1) éco-résidentielle - Strasbourg 1990.....	241
Figure 2.34.A	Saturations de la composante (2) socio-familiale.....	242
Figure 2.34.B	Répartition spatiale de la composante (2) familiale - Strasbourg 1990.....	244
Figure 2.35.A	Saturations de la composante (3) de cycle de vie - Strasbourg 1990.....	245
Figure 2.35.B	Répartition spatiale de la composante (3) de cycle de vie - Strasbourg 1990.....	246
Figure 2.36.A	Saturations - composante (4) ethnique et confort technique - Strasbourg 1990.....	247
Figure 2.36.B	Répartition - composante (4) ethnique et confort technique - Strasbourg 1990.....	248
Figure 2.37.A	Composition factorielle - Strasbourg 1990.....	249
Figure 2.37.B	Organisation socio-résidentielle - typologie en 7 groupes - Strasbourg 1990.....	251
Figure 2.38	Démarche de comparaison de deux recensements - "Méthode" Ahmavaara.....	256
Figure 2.39.A	Composante (1) des valeurs d'écart ordonnées - Strasbourg 1968/82.....	259
Figure 2.39.B	Saturations de la composante (1) 1968 ordonnées sur le facteur de 1982.....	260
Figure 2.39.C	Répartition de la composante (1) socio-ethnique - Strasbourg 1968/82.....	261
Figure 2.40.A	Composante (2) des valeurs d'écart ordonnées - Strasbourg 1968/82.....	262
Figure 2.40.B	Saturations de la composante (2) 1968 ordonnées sur le facteur de 1982.....	262
Figure 2.40.C	Répartition de la composante (2) socio-familiale - Strasbourg 1968/82.....	264
Figure 2.41.A	Composante (3) des valeurs d'écart ordonnées - Strasbourg 1968/82.....	265
Figure 2.41.B	Saturations de la composante (3) 1968 ordonnées sur le facteur de 1982.....	266
Figure 2.41.C	Répartition de la composante (3) de cycle de vie - Strasbourg 1968/82.....	267
Figure 2.42.A	Saturations de la composante (4) 1968 ordonnées sur le facteur de 1982.....	268
Figure 2.42.B	Composante (4) des valeurs d'écart ordonnées - Strasbourg 1968/82.....	268
Figure 2.42.C	Répartition de la composante (4) socio-économique - Strasbourg 1968/82.....	270
Figure 2.43.A	Saturations de la composante (1) 1982 ordonnées sur le facteur de 1990.....	272
Figure 2.43.B	Composante (1) des valeurs d'écart ordonnées - Strasbourg 1982/90.....	272
Figure 2.43.C	Répartition de la composante (1) du bâti - Strasbourg 1982/90.....	274
Figure 2.44.B	Composante (2) des valeurs d'écart ordonnées - Strasbourg 1982/90.....	275
Figure 2.44.C	Répartition de la composante (2) éco-résidentielle - Strasbourg 1982/90.....	276
Figure 2.44.A	Saturations de la composante (2) 1982 ordonnées sur le facteur de 1990.....	277
Figure 2.45.A	Saturations de la composante (3) 1982 ordonnées sur le facteur de 1990.....	277
Figure 2.45.B	Composante (3) des valeurs d'écart ordonnées - Strasbourg 1982/90.....	278
Figure 2.45.C	Répartition de la composante (3) familiale et résidentielle - Strasbourg 1982/90.....	279
Figure 2.46.A	Saturations de la composante (4) 1982 ordonnées sur le facteur de 1990.....	280
Figure 2.46.B	Composante (4) des valeurs d'écart ordonnées - Strasbourg 1982/90.....	280
Figure 2.46.C	Répartition de la composante (4) socio-ethnique - Strasbourg 1982/90.....	281
Figure 2.47	Premières étapes pour une comparaison simultanée des trois recensements.....	284
Figure 2.48.A	Configuration matricielle des îlots et des variables pour l'ACP par réunion.....	285
Figure 2.48.B	Exemple du cheminement d'un îlot "y" entre 1968 et 1990.....	286
Figure 2.48.C	Répartition des fréquences maximales - A.F. par réunion, Strasbourg 1968/82/90.....	287
Figure 3.1	Premières mesures possibles du confort d'appareillage.....	304
Figure 3.2	Les caractéristiques essentielles de l'assortiment.....	311
Figure 3.3	La coexistence conceptuelle entre confort d'appareillage et résidentiel.....	315
Figure 3.4	Relations supposées entre appareillage et habitat.....	316
Figure 3.5	Satisfaction et distance aux services publics. Résultats d'une étude américaine.....	333
Figure 3.6	Les indices de DAVIES (1978).....	336
Figures 3.7.A	Moyennes des indices de centralité de la C.U.S. (indice de R.L. DAVIES).....	337
Figure 3.7.B	Graphique des indices de centralités de la C.U.S. (indice de R.L. DAVIES).....	337



Figure 3.8.A	Moyennes des indices de centralité de la C.U.S. (indice de D.J. BENNISON).....	338
Figure 3.8.B.	Graphique des indices de centralité de la C.U.S. (indice de D.J. BENNISON).....	338
Figures 3.9.A, B et C	Carte des centralités (indice de BENNISON) en 1975, 1982 et 1992.....	339
Figure 3.10	Les grands changements de centralités entre 1975 et 1992.....	341
Figures 3.11.A et B	Appareillage urbain et analyses factorielles du facteur 1 en 1975 et 1992.....	344
Figure 3.12	Appareillage urbain du facteur 2 en 1992.....	346
Figure 3.13	Organisation de l'appareillage urbain. Typologie en 7 classes - 1975.....	347
Figure 3.14	Organisation spatiale de l'appareillage urbain. Typologie en 7 classes - 1982.....	348
Figure 3.15	Organisation de l'appareillage urbain. Typologie en 7 classes - 1992.....	349
Figures 3.16.A, B, C	Appareillage urbain : nombre d'établissements par secteur géographique.....	352
Figure 3.17	Distance au centre : exemple de la répartition des médecins et auxiliaires médicaux.....	355
Figure 3.18.A, B	Répartition des établissements de l'échantillon (zone d'étude centrale).....	364
Figure 3.19	Carroyage et effets de bordure.....	365
Figure 3.20.A	Centre-ville de Strasbourg par carroyage - Appareillage en 1982.....	366
Figure 3.20.B	Centre-ville de Strasbourg par carroyage - Appareillage en 1992.....	366
Figure 3.21	Répartition des changements de confort d'appareillage entre 1982 et 1992.....	367
Figure 3.22.A et B	Carroyage du confort résidentiel spacieux en 1982 et 1990.....	369
Figure 3.23.A et B	Carroyage du confort résidentiel technique en 1982 et 1990.....	370
Figure 3.24	Enquête qualité d'appareillage - Localisation de la population-mère intermédiaire.....	382
Figure 3.25	Enquête qualité d'appareillage - Localisation de l'échantillon final.....	384
Figure 4.1	Pivot des centralités dans un contexte urbain.....	417
Figure 4.2	Démarche et articulations du questionnaire.....	419
Figure 4.3	Carte de localisation de la sous-population du questionnaire.....	425
Figure 4.4	De la première sous-population à la rue choisie - exemple de l'îlot Porte Blanche.....	427
Figure 4.5	De la première sous-population à la rue choisie - exemple d'îlots contigus.....	427
Figure 4.6	Localisation de la deuxième sous-population échantillonnée.....	428
Figure 4.7	Étapes et schéma généraux d'une A.C.M.....	434
Figure 4.8	Étapes et pratiques de sélection à partir de la première A.C.M. du questionnaire.....	449
Figure 4.9	MOD/CLA, CLA/MOD et GLOBAL, indices révélateurs d'une typologie.....	451
Figure 4.10	Cheminement des étapes des A.C.M. thématiques et leur typologie.....	462

## TABLE DES PHOTOGRAPHIES

Photographie 1.1	Installation sanitaire d'une maison vers les années 1890.....	13
Photographie 1.2	Exemple d'imbrication entre confort moderne et postmoderne.....	67
Photographie 2.1.	La Neustadt en 1910 et en 1994 (sous le même angle).....	129
Photographie 2.2.	L'Esplanade en 1962 et en 1996 (sous le même angle).....	134
Photographie 2.3.	La construction des halles.....	138
Photographie 2.4.	Les aménagements du tram et la piétonisation.....	140
Photographie 2.5.	La petite France et la maison des tanneurs (1930 et 1995).....	198
Photographie 2.6.	La petite France et la Krutenau.....	200

## TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1.1	Taux d'urbanisation des pays développés (villes de plus de 5000 habitants).....	12
Tableau 1.2	Groupes d'âge de la population française de 1946 à 1997 (en %).....	21
Tableau 1.3	Structure familiale des ménages (en %).....	21
Tableau 1.4.A.	Evolution des secteurs d'activité français - 1949 à 1995 (en millions, arrondis).....	22
Tableau 1.4.B.	Catégories socioprofessionnelles (C.S.P.) en France - 1954 à 1996 (en %).....	23
Tableau 1.5	L'amélioration du parc de logement (confort résidentiel).....	27
Tableau 1.6	Evolution (habitants) des principales agglomérations françaises.....	28
Tableau 1.7	Evolution du taux d'équipement des ménages - 1956 à 1994 (en % arrondis).....	31
Tableau 1.8	Lois et décrets marquant une politique urbaine centralisée.....	36
Tableau 1.9	Evolution de la consommation des ménages (en % des dépenses du ménage).....	56
Tableau 1.10	Statut d'occupation des résidences principales de 1970 à 1996 (en %).....	65
Tableau 1.11	Evolution de la population urbaine entre 1990 et 1999.....	86
Tableau 2.1	Population de Strasbourg-centre.....	130
Tableau 2.2	Modes de déplacements dans l'hypercentre ; évolution et perspectives.....	141
Tableau 2.3	Analyse 1968 - descriptif des 5 composantes retenues.....	150
Tableau 2.4	Analyse 1982 - descriptif des 4 composantes retenues.....	165
Tableau 2.5	Analyse 1990 - descriptif des 4 composantes retenues.....	179
Tableau 2.6	Evolution de la population du centre-ville de Strasbourg (en habitants).....	205
Tableau 2.7	Evolution de la population Strasbourg-centre par quartier 5 000 (en habitants).....	206
Tableau 2.8	Matrice de transformation des facteurs de 1968 et 1982.....	260
Tableau 2.9	Corrélations des facteurs 1982-1990.....	273
Tableau 2.10	Variables communes pour les 3 recensements - Strasbourg par îlot.....	286
Tableau 3.1	Attraction de trois centres urbains selon la clientèle (en %).....	302
Tableau 3.2	Liste des variables par thème (1975, 1982 et 1992).....	319
Tableau 3.3	Classement des activités : pondération en fonction de l'effectif selon l'I.N.S.E.E.....	321
Tableau 3.4	Liste des variables utilisées par thème au niveau de la C.U.S.....	323
Tableau 3.5	Evolution de l'appareil commercial français. Période 1982-1992.....	326
Tableau 3.6	Répartition des achats de produits alimentaires selon le point de vente en 1991.....	328
Tableau 3.7	évolution de la population (ventilée) et de l'appareillage urbain de la C.U.S.....	334
Tableau 3.8	Répartition de l'appareillage urbain par secteur spatial (en %) - 1975 - 1982 et 1992.....	353
Tableau 3.9.A	Variables illustrant une croissance de centralité.....	361
Tableau 3.9.B	Variables illustrant une baisse de centralité.....	362
Tableau 3.10	Tableau de données à numériser : exemple.....	363
Tableau 3.11	Coefficients de corrélation - Appareillage et habitat - Carroyage 100x100 m.....	371
Tableau 3.12	Transformations et pertes d'information - Zone centrale de Strasbourg.....	372
Tableau 3.13	Coefficients de corrélation - Appareillage et habitat - Carroyage 300x300 m.....	372
Tableau 3.14	Entretien sur la qualité d'appareillage - Echantillon obtenu.....	383
Tableau 3.15	Les 10 plus grandes occurrences - Corpus complet.....	395
Tableau 3.16	Croisement des occurrences "piéton" et "tram" - Corpus complet.....	396
Tableau 3.17	Groupement des 86 mots-clés - corpus complet.....	398
Tableau 3.18	Cooccurrences entre qualité et les autres mots-clés - Corpus thème qualité.....	403
Tableau 4.1	les 640 ménages à contacter (deuxième sous-population).....	429
Tableau 4.2	Echantillon final intermédiaire - répartition spatiale.....	430
Tableau 4.3	Echantillon final du questionnaire.....	431
Tableau 4.4	Exemple de dépouillement d'une question ouverte.....	432
Tableau 4.5	Exemple de valuation d'une question ouverte - "prestige".....	433
Tableau 4.6	Distances relationnelles de réseau (en %).....	445
Tableau 4.7	Localisation des relations de commerces et de services.....	447
Tableau 4.8	La classe étudiante (A.C.M. à 81 variables).....	453
Tableau 4.9	Les chômeurs (A.C.M. à 81 variables).....	454
Tableau 4.10	Les relations inexistantes (A.C.M. à 81 variables).....	454
Tableau 4.11	Les nostalgiques de Strasbourg (A.C.M. à 81 variables).....	455
Tableau 4.12	Les relations de proximité (A.C.M. à 81 variables).....	456
Tableau 4.13	La classe des retraités (A.C.M. à 81 variables).....	456
Tableau 4.14	Une majorité de cadres supérieurs (A.C.M. de 81 variables).....	457
Tableau 4.15	Variables choisies pour les A.C.M. à procédure thématique.....	458

Tableau 4.16	A.C.M. et classification en 9 classes ; caractérisation.....	463
Tableau 4.17.A	Classe 1 - Variables actives, utilisation du quartier - A.C.M. de localisation.....	465
Tableau 4.17.B	Classe 1 - Demande citadine - A.C.M. de localisation.....	465
Tableau 4.17.C	Classe 1 - Relations interpersonnelles - A.C.M. de localisation.....	466
Tableau 4.17.D	Classe 1 - Eléments structurants - A.C.M. de localisation.....	466
Tableau 4.18.A	Classe 2 - Répartition des variables actives - A.C.M. de localisation.....	467
Tableau 4.18.B	Classe 2 - Le quartier et son utilisation - A.C.M. de localisation.....	468
Tableau 4.18.C	Classe 2 - Demande citadine - A.C.M. de localisation.....	468
Tableau 4.18.D	Classe 2 - Les relations interpersonnelles - A.C.M. de localisation.....	469
Tableau 4.18.E	Classe 2 - Eléments structurants - A.C.M. de localisation.....	469
Tableau 4.19.A	Classe 3 - Répartition des variables actives - A.C.M. de localisation.....	470
Tableau 4.19.B	Classe 3 - Quartier et son utilisation - A.C.M. de localisation.....	471
Tableau 4.19.C	Classe 3 - Demande citadine - A.C.M. de localisation.....	471
Tableau 4.19.D	Classe 3 - Les relations interpersonnelles - A.C.M. de localisation.....	472
Tableau 4.19.E	Classe 3 - Eléments structurants - A.C.M. de localisation.....	472
Tableau 4.20.A	Classe 4 - Répartition des variables actives - A.C.M. de localisation.....	473
Tableau 4.20.B	Classe 4 - Le quartier et son évolution - A.C.M. de localisation.....	473
Tableau 4.20.C	Classe 4 - La demande citadine - A.C.M. de localisation.....	474
Tableau 4.20.D	Classe 4 - Les relations interpersonnelles - A.C.M. de localisation.....	474
Tableau 4.20.E	Classe 4 - Eléments structurants - A.C.M. de localisation.....	475
Tableau 4.21.A	Classe 5 - Répartition des variables actives - A.C.M. de localisation.....	476
Tableau 4.21.B	Classe 5 - Le quartier et son utilisation - A.C.M. de localisation.....	476
Tableau 4.21.C	Classe 5 - La demande centrale - A.C.M. de localisation.....	476
Tableau 4.21.D	Classe 5 - Les relations interpersonnelles - A.C.M. de localisation.....	477
Tableau 4.21.E	Classe 5 - Eléments structurants - A.C.M. de localisation.....	477
Tableau 4.3.22.A	Classe 6 - Répartition des variables actives - A.C.M. de localisation.....	478
Tableau 4.22.B	Classe 6 - Le quartier et son utilisation - A.C.M. de localisation.....	478
Tableau 4.22.C	Classe 6 - La demande centrale - A.C.M. de localisation.....	479
Tableau 4.22.D	Classe 6 - Les relations interpersonnelles - A.C.M. de localisation.....	479
Figure 4.22.E	Classe 6 - Eléments structurants - A.C.M. de localisation.....	480
Tableau 4.23.A	Classe 7 - Répartition des variables actives - A.C.M. de localisation.....	480
Tableau 4.23.B	Classe 7 - Le quartier et son utilisation - A.C.M. de localisation.....	481
Tableau 4.23.C	Classe 7 - La demande citadine - A.C.M. de localisation.....	481
Tableau 4.23.D	Classe 7 - Les relations interpersonnelles - A.C.M. de localisation.....	482
Tableau 4.23.E	Classe 7 - Eléments structurants - A.C.M. de localisation.....	483
Tableau 4.24.A	La notion de prestige par rapport à la distance au centre perçu.....	484
Tableau 4.24.B	La demande centrale en fonction des secteurs enquêtés.....	485
Tableau 4.25	Types de relations de voisinage selon "l'année d'habitation" (en %).....	485
Tableau 4.26.A	Classe 1 - Quartier et évolution - A.C.M. à logique socio-économique.....	487
Tableau 4.26.B	Classe 1 - La demande citadine - A.C.M. à logique socio-économique.....	487
Tableau 4.26.C	Classe 1 - Relations interpersonnelles - A.C.M. à logique socio-économique.....	488
Tableau 4.27.A	Classe 2 - Le quartier et son évolution - A.C.M. à logique socio-économique.....	489
Tableau 4.27.B	Classe 2 - La demande citadine - A.C.M. à logique socio-économique.....	489
Tableau 4.27.C	Classe 2 - Pratiques interpersonnelles - A.C.M. à logique socio-économique.....	490
Tableau 4.28.A	Classe 3 - Le quartier et son utilisation - A.C.M. à logique socio-économique.....	492
Tableau 4.28.B	Classe 3 - La demande citadine - A.C.M. à logique socio-économique.....	492
Tableau 4.28.C	Classe 3 - Pratiques interpersonnelles - A.C.M. à logique socio-économique.....	493
Tableau 4.29.A	Classe 4 - Le quartier et son utilisation - A.C.M. à logique socio-économique.....	494
Tableau 4.29.B	Classe 4 - La demande citadine - A.C.M. à logique socio-économique.....	494
Tableau 4.29.C	Classe 4 - Pratiques interpersonnelles - A.C.M. à logique socio-économique.....	495
Tableau 4.30.A	Classe 5 - Le quartier et son évolution - A.C.M. à logique socio-économique.....	496
Tableau 4.30.B	Classe 5 - La demande citadine - A.C.M. à logique socio-économique.....	496
Tableau 4.30.C	Classe 5 - Pratiques interpersonnelles - A.C.M. à logique socio-économique.....	497
Tableau 4.31.A	Classe 6 - Le quartier et son utilisation - A.C.M. à logique socio-économique.....	498
Tableau 4.31.B	Classe 6 - La demande citadine - A.C.M. à logique socio-économique.....	498
Tableau 4.31.C	Classe 6 - Pratiques interpersonnelles - A.C.M. à logique socio-économique.....	499
Tableau 4.32	Associations et CSP (en %).....	500
Tableau 4.33.A	Classe 7 - Le quartier et son utilisation - A.C.M. à logique socio-économique.....	501
Tableau 4.33.B	Classe 7 - La demande citadine - A.C.M. à logique socio-économique.....	501
Tableau 4.33.C	Classe 7 - Pratiques interpersonnelles - A.C.M. à logique socio-économique.....	502
Tableau 4.34.A	Demande centrale par rapport aux activités socio-économiques (en %).....	505
Tableau 4.34.B	Notion de prestige par rapport aux activités (en %).....	505

## TABLE DES ANNEXES

### *Annexes 1*

<b>Définition du terme gentrification. Spécificités sociales et connotations spatiales.....</b>	<b>1.1</b>
<b>Références de vocabulaire systémique.....</b>	<b>1.2</b>

### *Annexes 2*

#### **Analyse en composantes principales – C.U.S. 1998**

Liste des observations.....	2.1.A
Carte de repérage.....	2.1.B
Liste des variables.....	2.1.C
Liste des saturations et communautés.....	2.1.D
Liste des scores factoriels et des classes.....	2.1.E
Arbre hiérarchique de la classification.....	2.1.F

#### **Analyse en composantes principales – Agglomération 1968**

Liste des saturations et communautés.....	2.2.A
Liste des scores factoriels.....	2.2.B
Cartes des composantes 1 et 2.....	2.2.C
Cartes des composantes 3 et 4.....	2.2.D

#### **Analyse en composantes principales – C.U.S. 1982**

Liste des observations.....	2.3.A.1
Carte de repérage.....	2.3.A.2
Liste des variables.....	2.3.B
Liste des saturations et communautés.....	2.3.C
Liste des scores factoriels et des classes.....	2.3.D
Arbre hiérarchique de la classification.....	2.3.E

#### **Analyse en composantes principales – C.U.S. 1990**

Liste des observations 2.4.A.1	
Carte de repérage (et différence de couverture 1982).....	2.4.A.2
Liste des variables, saturations et communautés.....	2.4.B et C
Liste des scores factoriels et des classes.....	2.4.D
Arbre hiérarchique de la classification.....	2.4.E

<b>Agglomération de Strasbourg – Carte des densités par îlot en 1990.....</b>	<b>2.5</b>
---	------------

#### **Analyses factorielles classiques et de comparaison – Strasbourg centre**

Variables Strasbourg centre 1968.....	2.6.A
Variables Strasbourg centre 1982.....	2.6.B
Variables Strasbourg centre 1990.....	2.6.B

#### **A.C.P. Varimax “sans seuil” – Strasbourg-centre 1968**

Saturations.....	2.7.1
Répartition spatiale facteurs 1 et 2.....	2.7.2.A
Répartition spatiale facteurs 3 et 4.....	2.7.2.B

#### **A.C.P. Varimax “avec seuil”**

Saturations.....	2.8.1
Répartition spatiale facteurs 1 et 2.....	2.8.2.A
Répartition spatiale facteurs 3 et 4.....	2.8.2.B

#### **A.C.P. Varimax “avec seuil”**

Saturations.....	2.9.1
Répartition spatiale facteurs 1 et 2.....	2.9.2.A
Répartition spatiale facteurs 3 et 4.....	2.9.2.B

**A.C.P. Varimax “avec seuil”**

Comparaison des saturations Varimax et Oblimin.....	2.10.A
Comparaison des saturations Varimax et Oblimin.....	2.10.B
Comparaison des saturations Varimax et Oblimin.....	2.10.C

<b>Analyses factorielles comparées 1968 – 1982 – Descriptif des variables.....</b>	<b>2.11.A</b>
<b>Analyses factorielles comparées 1982 – 1990 – Descriptif des variables.....</b>	<b>2.11.B</b>

<b>Analyses factorielles comparées 1968 – 1990.....</b>	<b>2.12</b>
Descriptif des variables.....	2.12 (p. 1)
Analyses classiques.....	2.12 (pp. 2-8)
Analyse de comparaison.....	2.12 (pp. 9-14)

<b>Analyses factorielles de 1968, 1982 et 1990 pour une analyse spatio-temporelle .....</b>	<b>2.13</b>
Démarche méthodologique.....	2.13.A
Analyse factorielle de 1968 pour 1982 et de 1982 pour 1968.....	2.13.B
Comparaision CSP entre 1982 et 1990.....	2.13.C
Analyse factorielle de 1982 pour 1990.....	2.13.D

<b>Analyse factorielle des 3 recensements réunis – Saturations.....</b>	<b>2.14</b>
---	-------------

**Annexes 3****Données SIRENE®**

Données brutes par quartier 5000 en 1974.....	3.1.A
Données brutes par quartier 5000 en 1982.....	3.1.B
Données brutes par quartier 5000 en 1990.....	3.1.C
Indices de centralités (DAVIES) à partir des 67 variables.....	3.1.D
Répartition thématique et spatiale des 67 activités finales.....	3.1.E

**Données SIRENE® et A.C.P.**

A.C.P. – C.U.S. 1974 – Saturations.....	3.2.A.1
A.C.P. – C.U.S. 1974 – Scores factoriels et répartition des classes.....	3.2.A.2
A.C.P. – C.U.S. 1982 – Saturations.....	3.2.B.1
A.C.P. – C.U.S. 1982 – Scores factoriels et répartition des classes.....	3.2.B.2
A.C.P. – C.U.S. 1992 – Saturations.....	3.2.C.1
A.C.P. – C.U.S. 1982 – Scores factoriels et répartition des classes.....	3.2.C.2

**Appareillage urbain (données SIRENE®) et répartition spatiale (par secteur)**

Répartition de l'appareillage population, santé, entretien personne, loisirs, HORECA.....	3.3.A
Répartition de l'appareillage alimentation, grands commerces, équipement personne, divers.....	3.3.B
Répartition de l'appareillage équipement foyer, transport, action sociale, enseignement.....	3.3.C

**Distance au centre et appareillage urbain de la C.U.S. en 1974, 1982 et 1992**

Distance au centre vente et réparation automobile, auto-écoles.....	3.4.1
Distance au centre petits commerces alimentaires, supermarchés.....	3.4.2
Distance au centre maroquinerie, horlogeries-bijouteries.....	3.4.3
Distance au centre commerces du meuble, commerces matériel électrique.....	3.4.4
Distance au centre boucheries, poissonneries.....	3.4.5
Distance au centre boulangeries, pâtisseries.....	3.4.6
Distance au centre salons de coiffure, esthétique corporelle.....	3.4.7
Distance au centre commerces d'habillement, de la chaussure.....	3.4.8
Distance au centre cafés-restaurants, cafés avec activités.....	3.4.9
Distance au centre commerces papeterie, fleuristes.....	3.4.10

**Densité de population par carroyage**

Densité en 1982.....	3.5.A
Densité en 1990.....	3.5.B

**Enquête sur la qualité d'appareillage (entretien)**

Lettre de présentation pour les franchisés.....	3.6.A.1
Lettre de présentation pour les présidents d'association.....	3.6.A.2
Présentation de l'entretien (3 pages).....	3.6.B
Présentation du protocole de l'entretien (5 pages).....	3.6.C

**Enquête sur la qualité d'appareillage (résultats de l'entretien)**

Synonymes des 86 mots-clés utilisés pour l'analyse lexicale.....	3.7.A
Matrice de cooccurrences sur les 86 mots-clés (5 pages).....	3.7.B
Regroupement des cooccurrences et A.C.M.....	3.7.C

**Enquête sur la qualité d'appareillage (résultats thématiques)**

Regroupement des cooccurrences et A.C.M. du thème de la réhabilitation.....	3.8.A
Regroupement des cooccurrences et A.C.M. du thème de l'évolution du centre.....	3.8.B

***Annexes 4*****Le questionnaire sur le confort discret**

Enquête sur les pratiques relationnelles et les mutations spatiales sur le centre de Strasbourg (5 p.).....	4.1.A
Protocole d'enquête (5 p.).....	4.1.B
Lettre de présentation de l'enquête.....	4.1.C

Différences principales entre la **zone d'étude et la population intermédiaire** ..... 4.2

Identification et **modalités de base de l'enquête** (8 p.)..... 4.3

**A.C.M. de 81 variables** – listing des 7 facteurs et classes (6 p.)..... 4.4

Caractéristiques de l'**A.C.M. de localisation** (3 p.)..... 4.5

Caractéristiques de l'**A.C.M. des renseignements personnels** (3 p.)..... 4.6

***Annexes autres***

Bibliographie commentée (57 p.).....pp. 1 à 57

Cartes de localisation en A3.....dernière page