



Texte publié le 22 avril 2009 sur le site du *Laboratoire du droit à la ville*, une initiative de Laurent Matthey et d'Yves Bonard, avec le soutien de la RTS.

Webarchive de la page l'ayant hébergé :

<http://web.archive.org/web/20130427085439/http://urbanites.rts.ch/laboratoire-du-droit-a-la-ville/category/sections/mixite-sociale/>

Webarchive du *Laboratoire du droit à la ville* :

<http://web.archive.org/web/20130427075247/http://urbanites.rts.ch/laboratoire-du-droit-a-la-ville/>

## **Sous les marchés, la ségrégation résidentielle**

*C. Mager, Institut de Géographie, Université de Lausanne*

D'un strict point de vue d'économiste, l'accès à la ville ne peut être pensé comme un droit, les outils dont nous disposons ne nous dotant de facto que d'une capacité à analyser la dynamique urbaine en fonction de ce que l'on imagine être les éléments à la base des stratégies de localisation des ménages et des entreprises, soit maximiser leur « utilité » (=leur bien-être) pour les uns, leur bénéfice pour les autres. Reste que la réflexion économique est utile pour qui veut donner des pistes de compréhension du pourquoi la ségrégation résidentielle se fait jour et persiste. Les économistes peinent toutefois à suggérer des bonnes pratiques permettant d'en diminuer l'ampleur.

### ***La ségrégation choisie et subie***

L'analyse des choix spatiaux en milieu urbain a longtemps livré des faits stylisés liés à des postulats simplificateurs : une ville monocentrique (un seul centre d'emploi) ; des acteurs économiques (1) soit consommateurs, soit producteurs — sans différence de revenu et de préférences pour les premiers et, pour les seconds, avec une fonction de production/de coût ne variant que selon le type d'activités — (2) n'ayant pour seul référentiel que leur rationalité maximisatrice et (3) agissant dans un « univers » ne faisant guère de place à l'incertitude. La donne théorique a toutefois été largement amendée.

De même que le grec a évolué depuis Périclès, l'économie urbaine a dépassé depuis au moins vingt ans (M. Fujita, 1982) le cadre réflexif du modèle de Von Thünen-Alonso (J.-M. Huriot, 1999). L'intégration de l'incertitude et de l'imprécision (les acteurs n'ont qu'une connaissance floue des contraintes de leur environnement ou même de leurs préférences), la conception de la ville comme polycentrique et à plusieurs niveaux d'accessibilités, de même que la prise en compte des économies d'échelles externes d'urbanisation et de localisation ont en effet renouvelé la compréhension des dynamiques urbaines.

L'un des résultats principaux de ces travaux est que dès que les revenus ou les préférences sont hétérogènes, le libre fonctionnement du marché foncier et immobilier entraîne la ségrégation résidentielle plus ou moins marquée de classes sociales « homogènes »,

constituées selon leurs revenus et leurs préférences. Dans ces conditions, la ségrégation sociospatiale est consubstantielle du marché foncier et immobilier (J.-F. Thisse, 2004).

Ce rapprochement spatial des groupes sociaux homogènes est également alimenté par des mécanismes autoentretenus et des effets de seuil, notamment dans les zones de relégation sociale :

- la faible capacité de financement local des équipements collectifs dans les territoires où se concentrent de ménages à faible revenu diminue durablement l'attractivité de ces espaces dès qu'ils franchissent un certain niveau de détérioration ;
- la dégradation de la diversité des réseaux sociaux dans les quartiers où une part importante de la population est relativement pauvre aboutit à des frictions informationnelles qui font décroître le niveau de connaissance sur les emplois vacants (J.K. Brueckner & A.G. Largey, 2008) ;
- la discrimination territoriale des personnes issues de ces zones entretient leur pauvreté relative du fait qu'on tend à les considérer comme ayant des aptitudes au travail plus basses que celles de personnes habitant dans des espaces socialement privilégiés (« délit de sale adresse ») ;
- la préférence pour l'entre-soi qui s'alimente à divers critères tels que le mépris du pauvre ou la « racialisation » favorise l'agrégation homogénéisante et ségrégative (T. Schelling, 1978) ;
- la faible mobilité des groupes sociaux défavorisés (discriminations sur le marché du logement, rationnement sur le marché du crédit immobilier) en fait les captifs d'espaces pourtant dépréciés (K. Kahmon, 2007 ; B. Zhao et alii, 2006).

Les externalités de voisinage, la création d'aménités collectives et la sélection des risques renforcent ainsi la ségrégation urbaine qui peut, au final, prendre diverses formes. En caricaturant celles liées au revenu :

- pauvres au centre, riches en périphérie (plutôt villes états-uniennes) ;
- riches au centre, pauvres en périphérie (plutôt villes « Suds ») ;
- riches au centre, pauvres en première couronne, riches à nouveau deuxième couronne (plutôt villes d'Europe) ;
- villes exclusives ou *one-class cities* où les pauvres seraient relégués hors la ville ;
- etc.

Puisque la ségrégation urbaine génère des effets cumulatifs et des inerties qui rendent difficile l'acquisition/reproduction des capitaux humain et économique dans les espaces urbains regroupant les populations les plus vulnérables, elle pèse directement sur l'efficacité de l'allocation des ressources dans le système économique. L'on se devrait donc de l'atténuer. Cela ne va toutefois pas de soi.

### ***La difficile promotion de la mixité résidentielle***

Si la littérature économique est riche en analyses théoriques et appliquées détaillant les incidences négatives de la ségrégation, l'on peine toutefois à trouver des références dans lesquelles les économistes dépasseraient le stade du diagnostic pour proposer des solutions concrètes d'aménagement urbain promouvant la mixité sociorésidentielle.

L'explication réside au moins en partie dans le fait que la lutte contre la ségrégation est d'une extraordinaire complexité économique-spatiale.

Tout d'abord, la double intégration de l'espace et du temps dans l'analyse économique fait que toute intervention en un endroit à un moment donné suppose des actions dans les zones contiguës, si l'on veut minimiser le risque d'un surcoût lié à des aménagements mal coordonnés, mais aussi la détermination de l'horizon temporel jusqu'auquel il faudrait évaluer les effets de ces actions (en termes de coûts et de retour sur investissements), sans compter le choix de la « bonne » allocation intertemporelle des ressources. Il faut donc respecter une série de contraintes qui amènent à d'importantes complications de modélisation et de prédiction quant aux conséquences des redistributions sociospatiales.

Ensuite, la connaissance empirique de la *valeur* des aménités de situation est délicate. Rappelons que les recherches entreprises sur la valeur de ce qui n'est pas mis en marché peuvent être regroupées en au moins deux catégories :

- les travaux de préférences déclarées (ou enquêtes contingentes), qui visent à déduire cette valeur à partir du consentement à payer médian pour une aménité recueilli auprès d'un échantillon de personnes (*seriez-vous prêts à payer X CHF pour disposer de... ?*) ;
- les travaux de préférences révélées, qui considèrent qu'il n'est pas nécessaire d'interroger les résidents parce que la valeur des aménités peut être estimée à partir du différentiel des valeurs foncières et immobilières entre les lieux — à caractéristiques identiques du bâti/du logement — selon qu'ils sont proches, ou non, de ces aménités (modèles des prix hédoniques).

Ces travaux sont confrontés à des difficultés majeures. Qu'il s'agisse de la méthode « d'évaluation contingente », des modèles de prix hédoniques (ou encore des travaux sur la composante économique des trajectoires résidentielles), il est patent que l'on souffre d'un déficit important d'information. Un article récent (« Les nouveaux locataires partent en guerre contre les loyers excessifs », *Journal 24 heures*, 16.04.2009 : 19) témoignait d'ailleurs du problème des bailleurs à justifier les loyers demandés. Tester empiriquement la validité des modélisations des choix résidentiels et proposer, en tant qu'économiste, des actions de (re)localisation intégrant les valeurs du foncier ou plus largement de l'environnement construit ou naturel anthropisé s'apparente donc à la quadrature du cercle.

Enfin, le coût de mesures mises en œuvre pour favoriser la mixité sociale peut être élevé, la ségrégation résidentielle étant largement — hors inscription de la ghettoïsation, de l'apartheid dans le droit — le résultat d'un fonctionnement sans entrave du marché foncier et immobilier. Toute politique visant la mixité sociale devrait donc s'opposer aux forces spontanées de ce marché, ce qui nécessiterait une régulation contraignante, que l'on sait avoir elle-même des effets pervers (dits de distorsion institutionnelle). Son coût devrait être mis en rapport avec ceux de la non-intégration sociale des zones urbaines défavorisées et de la non-mixité, difficiles à estimer.

En conséquence, l'économiste ne saurait dire, en matière de promotion de la mixité sociale locale, quoi faire, où, comment et avec quelle ampleur sans reconnaître que le corpus théorique et les outils analytiques qu'il maîtrise ne sont pas les plus adaptés pour répondre aux problèmes posés. Faut-il pour autant laisser aux géographes, sociologues et aménagistes libre champ ? Certes non. Le chantier de l'inscription spatiale de la mixité

sociale nécessite la mise en résonance de divers savoirs, dont celui des économistes. Ces derniers ne peuvent toutefois en aucun cas revendiquer le statut de *primus inter pares*.

### **Références**

Brueckner J.K. & A.G. Largey (2008), « Social interaction and urban sprawl », in : Journal of Urban Economics, 64 : 18-34

Fujita M. & H. Ogawa (1982), « Multiple Equilibrian and structural transition of nonmonocentric urban configurations », in : Regional Science and Urban Economics, 12 : 161-196

Huriot J.-M. (1999), Von Thünen – Economie et Espace, Paris, Economica

Kamhon K. (2007), « Residential mobility and social capital », in : Journal of Urban Economics, 61 : 436-457

Schelling T. (1978), Micromotives and macrobehavior, Toronto, Norton

Thisse J.-F. et alii (2004), Villes et économie, Paris, Institut des villes-La Documentation française

Zhao B., Ondrich J. & J. Yinger (2006), « Why do real estate brokers continue to discriminate ? Evidence from the 2000 Housing Discrimination Study », in : Journal of Urban Economics, 59 : 394-419