

La valeur du vide : délaissement résidentiel et acteurs de marché dans la fabrique urbaine

Florence Nussbaum

Thèse de doctorat en géographie et aménagement
soutenue publiquement le jeudi 5 décembre 2019 à 14h,
en salle 115 du bâtiment Olympe de Gougues (1er étage)




Membres du jury

Guihem BOULAY, Maître de conférences, Université d'Avignon, Examineur
David GIBAND, Professeur, Université de Perpignan Via Domitia, Rapporteur
Sylvie FOL, Professeure, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Examinatrice
Renaud LE GOIX, Professeur, Université de Paris, Directeur
Sonia LEHMAN-FRISCH, Professeure, Université Paris Nanterre, Rapporteur
Evan MCKENZIE, Professeur, University of Illinois at Chicago, Examineur



La soutenance sera suivie d'un pot auquel vous êtes chaleureusement conviés en salle 870 du même bâtiment (8ème étage).

Bâtiment Olympe de Gougues
Université Paris Diderot
8 Rue Albert Einstein, 75013 Paris

  Bibliothèque François Mitterrand
 Avenue de France



université
**PARIS
DIDEROT**



Résumé

La thèse porte sur les logiques de délaissement résidentiel dans les grandes villes des Etats-Unis. Si la crise économique de 2008 a médiatisé la multiplication des logements abandonnés du fait des saisies immobilières, la vacance résidentielle est un phénomène bien plus ancien et qui s'étend au-delà des anciennes régions industrielles en crise, se superposant à la vulnérabilité sociale et raciale au Nord comme au Sud. Comment expliquer la persistance de zones dégradées au coeur des villes dans un contexte de gentrification croissante des centres urbains ? À partir des exemples de Chicago et Houston, la thèse interroge le rôle joué par différents acteurs, publics comme privés, dans le déclin démographique et matériel des quartiers péri-centraux en s'intéressant spécifiquement aux propriétés délaissées. Elle adopte une approche relationnelle inspirée de l'économie politique afin de révéler le poids des stratégies individuelles et collectives dans l'évolution du tissu urbain. Dans les quartiers étudiés, le déclin ne s'explique pas par un simple déséquilibre de l'offre et de la demande. L'analyse de la géopolitique locale de l'abandon révèle que les propriétés délaissées suscitent alliances et conflits entre les acteurs locaux, ce qui participe à l'inertie des quartiers dégradés. La complexité des dispositifs juridiques qui encadrent ces propriétés explique notamment l'impuissance de la plupart des acteurs locaux. Toutefois, loin d'être complètement abandonnés, ces quartiers dégradés sont en fait le support d'une intense activité de spéculation de la part d'investisseurs privés. Les modalités de gestion de la vacance par les autorités locales renforcent cette dynamique de privatisation de la fabrique urbaine et contribuent à une différenciation spatiale croissante au sein des grandes villes des Etats-Unis.