

Sommaire

Avant-propos	p. 1
--------------------	------

Partie 1

Les conceptions de la transformation des quartiers en crise :

l'enjeu de la gestion urbaine	p. 7
-------------------------------------	------

1

La reconstruction de l'espace public :

l'enjeu de la gestion politique et de la gestion urbaine

<i>Michel Bonetti, juillet 1995</i>	p. 9
---	------

Introduction	p. 9
--------------------	------

La déconstruction des représentations	p. 12
---	-------

L'orientation des modes d'action	p. 15
--	-------

La problématisation des modes opératoires :

l'enjeu de la gestion politique

<i>et de la gestion urbaine</i>	p. 16
---------------------------------------	-------

Les institutions et la médiation

des relations sociales	p. 19
------------------------------	-------

L'organisation des processus de décision	p. 21
--	-------

Quels projets d'avenir

pour ces quartiers ?	p. 23
----------------------------	-------

La construction des dispositifs de conduite

des projets	p. 26
-------------------	-------

Conclusion :

de l'évaluation au conseil

à l'élaboration des projets	p. 28
-----------------------------------	-------

Bibliographie	p. 31
---------------------	-------

2

Revalorisation des quartiers en crise : l'enjeu de la transformation des relations entre les organisations gérant les quartiers et les habitants

<i>Michel Bonetti, octobre 1993</i>	p. 33
Introduction	p. 33
Le logement public en France	p. 34
Les programmes de développement social des quartiers	p. 35
Les limites et les carences des actions engagées	p. 38
L'enjeu des relations entre les organismes de gestion et les habitants	p. 40
Conclusion	p. 51
Bibliographie	p. 51

Partie II

L'incidence des modes de gestion sur les dynamiques résidentielles p. 53 |

1

La gestion urbaine des quartiers d'habitat social et la construction des relations sociales

<i>Michel Bonetti, septembre 1994</i>	p. 55
Introduction	p. 55
La construction de la composition sociale de la population à travers les politiques d'attribution	p. 61
Le positionnement des élus locaux et le statut des habitants par rapport aux collectivités locales	p. 64
Les fonctions symboliques de médiation sociale des institutions publiques	p. 67
Le statut et le mode de fonctionnement des organisations	p. 70
Les fonctions de médiation sociale des organisations	p. 76
Les organisations supports de sociabilité	p. 82
L'incidence des conflits inter-institutionnels sur les relations sociales	p. 84
Bibliographie	p. 86

2

Conceptions de la gestion de l'habitat et dynamiques résidentielles

<i>Barbara Allen, mars 2000</i>	p. 87
Positionnement du problème	p. 87
La relation entre les modes d'énonciation des finalités de la gestion et les pratiques mises en œuvre	p. 88
L'analyse des relations entre la gestion et les dynamiques résidentielles	p. 97
Les relations entre gestion et dynamiques résidentielles appréhendées du point de vue des habitants	p. 100
Bibliographie	p. 118

3

Les représentations de la gestion des organismes de logements et la construction de la perception qu'en ont les habitants

<i>Barbara Allen, septembre 1998</i>	p. 119
La satisfaction est-elle une catégorie pertinente pour rendre compte de l'appréciation des habitants ?	p. 119
Mais de quoi parlent les habitants lorsqu'ils apprécient la gestion ?	p. 127
Conclusion	p. 137
Bibliographie	p. 139

4

Les enjeux sociaux de la maintenance des logements publics

<i>Michel Bonetti, juin 1993</i>	p. 141
Introduction	p. 141
Les carences de maintenance stigmatisent les habitants	p. 142
L'inscription des règles de vie collective dans l'espace	p. 144
La dégradation de l'espace amplifie les processus de repli et l'agressivité	p. 145
L'abandon de la gestion alimente le sentiment d'abandon des habitants	p. 147
La perte de confiance envers les pouvoirs publics	p. 149

La dévalorisation des agents de maintenance et la dévalorisation des habitants	p. 150
L'amélioration de la maintenance constituée un instrument de développement social	p. 151
Bibliographie	p. 153

Partie III

Les conceptions de la gestion et de la conduite du changement des organisations	p. 155
--	--------

1

Les paradigmes sous-tendant la transformation de la gestion des organismes de logement public <i>Barbara Allen, septembre 1993</i>	p. 157
Sortir d'un fonctionnement autocentré	p. 157
Les conceptions de l'action sous-tendant la décentralisation	p. 158
L'unité de gestion décentralisée support d'amélioration de l'efficacité économique de l'organisation	p. 160
L'unité de gestion décentralisée support d'évolution des situations sociales	p. 163
Les modes de conduite du changement : continuité ou transformation	p. 166
Les effets et les limites de l'amalgame entre une organisation publique et une entreprise privée	p. 168
Conclusion	p. 170

2

Problématiques et méthodes de développement de la gestion urbaine de proximité <i>Michel Bonetti, octobre 2001</i>	p. 173
Les fonctions sociales de la gestion urbaine	p. 173
Les conceptions de la gestion de proximité	p. 178
L'amélioration fonctionnelle, la qualité de service standardisée ou le développement de projets de gestion stratégique	p. 182
Méthodologie d'élaboration de projets de gestion stratégique de proximité adaptés aux contextes locaux	p. 184

3

La gestion de proximité dans les organismes de logements sociaux : diversité des situations et des modes de conduite du changement

<i>Barbara Allen, mai 2001</i>	p. 189
Introduction	p. 189
Aux origines de la gestion de proximité	p. 191
La création des unités de gestion locale	p. 193
Gestion de proximité, gestion rapprochée, gestion adaptée	p. 194
Une décentralisation aux contenus différenciés	p. 196
Diversité des pratiques et cohérence de l'organisation	p. 196
De la verticalité à la transversalité	p. 198
Décentralisation et renforcement du contrôle	p. 200
Proximité et gestion du territoire	p. 202
Bibliographie	p. 205

Partie IV

Stratégies et méthodes de transformation de la gestion de proximité des quartiers d'habitat social

.....	p. 207
-------	--------

1

Stratégies de gestion de proximité visant à modifier les dynamiques résidentielles

<i>Barbara Allen, mars 2000</i>	p. 209
Attractivité et dynamiques résidentielles	p. 209
La structuration des dynamiques résidentielles	p. 211
Un exemple d'analyse des dynamiques résidentielles	p. 213
Analyse de la dynamique d'ensemble	p. 217
Les sources expliquant la perte de la fonction protectrice de l'habitat	p. 218
La composition des sources de fragilisation liées aux différents espaces	p. 220

Des orientations possibles de la stratégie de gestion de proximité	p. 222
Gestion stratégique de proximité et politique de la ville	p. 225
Bibliographie	p. 227

2

Les enjeux du gardiennage : développer une compétence relationnelle et une responsabilité de territoire

<i>Barbara Allen, février 1999</i>	p. 229
Positionnement du problème	p. 229
Proposition d'orientation de l'action des organismes HLM	p. 233
La qualification par rapport à la vie collective	p. 235
Fiches récapitulatives des démarches à développer	p. 246

3

Stratégie de requalification d'un site fondé sur la transformation de la gestion

<i>Michel Bonetti, Barbara Allen, mars 1998</i>	p. 253
Les principes fondant la démarche	p. 253
L'efficacité de la démarche	p. 255
Le dispositif de conduite du projet	p. 256
Le programme d'intervention et d'investissement progressif	p. 258
Conclusion	p. 264

4

Démarche d'adaptation de la gestion du quartier de Frais Vallon (1400 logements – OPAC Habitat Marseille Provence)

<i>Michel Bonetti, juin 2001</i>	p. 265
Rappel des objectifs de la mission et résultats de la démarche engagée	p. 265
Les caractéristiques du quartier et de l'organisation initiale de la gestion	p. 272
La problématique sous-tendant la démarche engagée : la co-production des problèmes sociaux par les systèmes de gestion	p. 275
La démarche mise en œuvre	p. 277
Conclusion	p. 291
Bibliographie	p. 291