

Zeitschrift:	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
Herausgeber:	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
Band:	- (1999)
Heft:	4
Artikel:	La mixité au service d'un dessein social, quelle réalité?
Autor:	Macquat, Jacques
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-957757

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 24.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

La mixité au service d'un dessein social, quelle réalité?

La zonification est considérée comme responsable de la ségrégation fonctionnelle et sociale; la mixité aujourd'hui tente d'y remédier; qu'en est-il réellement n'est-elle pas simplement le révélateur d'une réalité sociale?

Introduction

Aujourd'hui, on postule que la planification moderne rompt le creuset social de la ville notamment par l'adoption du zoning. Ce dernier favoriserait la ségrégation fonctionnelle et sociale. Il faut donc corriger cette dérive par l'adoption de la mixité qui rétablira l'équilibre rompu. Chacun sait qu'il faut guérir le mal par le mal et c'est par une planification favorisant le «mixed-zoning» ou la zone pyjama que l'on reviendra à une cité plus variée, moins anonyme, plus conviviale donc plus humaine.

Mais s'agit-il d'un postulat? Ne s'agit-il pas en fait d'une hypothèse qui peut, le cas échéant, être infirmée, ou en tout cas nuancée?

De plus à quelle mixité fait-on allusion, à la mixité fonctionnelle, à la mixité sociale?

La mixité fonctionnelle consiste à favoriser, voire imposer une pluralité de fonctions dans une zone donnée: habitat, petit artisanat, commerces, bureaux, équipements publics (mesures AT: plan de zones, de secteur, règlement).

La mixité sociale tend à faire vivre ensemble dans un immeuble, un quartier donné, un échantillon représentatif des diverses couches de la population.

Les aspects fonctionnels et sociaux sont liés. Par ses instruments, l'AT a une implication sociale. En effet, la localisation et le type de zone favorise tel ou tel type de population (le coteau pour la zone villa «bourgeoise», le marais pour les locatifs «ouvriers» de haute densité).

Autre question: quand on parle de mixité, à quelle échelle fait-on référence? A la totalité du territoire, à la ville, au quartier, à l'îlot, à la rue, à l'immeuble? En fait quel est son degré de pertinence?

La mixité sous forme de grand dessein social est souhaitable. Cependant notre société valorise la réussite individuelle et les biens matériels, elle ne va pas dans le sens de la mixité tant sociale que fonctionnelle (ce n'est pas un problème d'AT mais de société).

De la cité de l'époque médiévale à l'avènement de l'industrialisation

La mixité est considérée comme une notion ancienne, cependant la spécialisation fonctionnelle de l'espace était également une réalité de l'Ancien régime! En effet la spécialisation précède le zoning, et pour preuve.

Au niveau du territoire, la ville était intra-muros et la campagne extra-muros. La campagne était composée des faubourgs, des maraîchages aux portes de la ville, des manufactures et des ateliers en pleine campagne. En effet, les entreprises avaient besoin des sources d'énergie, soit le vent et l'eau pour faire tourner les moulins, et de la main-d'œuvre paysanne pour faire tourner les entreprises.

A l'intérieur de la ville, il y avait le château avec sa propre enceinte, l'îlot ou la rue comprenant: les commerces par corporation, la population laborieuse sur cour ou sur venelle insalubre. Au niveau de l'immeuble, celui-ci comprenait les riches dans les beaux étages, les pauvres aux revers des immeubles, avec souvent des escaliers séparés pour ne pas mélanger les genres. L'artisanat ou le commerce se situait au rez et se confinait à une modeste extension dans la cour arrière. En cas de succès de l'entreprise il fallait envisager une relocalisation, voire une appropriation des étages supérieurs au détriment du logement. En fait, une spécialisation de l'espace avant tout verticale.

Cette spécialisation tendra progressivement, à une expression horizontale sur le territoire, et cela grâce à la destruction des murs de la ville.

De l'urbanisation du XIX^e siècle à la planification du XX^e

Modification de la structure territoriale

Au XIX^e les manufactures n'iront plus à la campagne vers les sources d'énergie ambiantes mais s'implanteront en ville en faisant venir à elles de nouvelles sources d'énergie (charbon, électricité) ainsi que la population qui besogne autour des machines. Le paternalisme rendra ces populations captives des cités ouvrières offrant tout sur place: le travail, le gîte et le couvert.

Au début du XIX^e siècle, Von Thünen (1826), suggère l'existence d'une rente de localisation. On observe ainsi une spécialisation de l'espace liée

Mischung im Dienst einer sozialen Zielsetzung.

Man schiebt der modernen Planung die Schuld der sozialen und funktionellen Entflechtung zu; die Wirklichkeit ist aber nicht so einfach: Diese Entflechtung hat ihre Wurzeln in weiter zurückliegenden Epochen. Heute wird eine stärkere Verflechtung angestrebt. Ist dies wirklich erwünscht und für welche Gebietseinheiten?

à l'éloignement du marché soit: activité intensive (culture maraîchère) proche du marché, activité extensive (élevage, grandes cultures annuelles) éloignée du marché. Au niveau du domaine bâti ce constat reste pertinent.

Le problème social

La nouvelle population, les ouvriers des manufactures (qui contribuent à l'enrichissement de la mixité), va en fait conforter la spécialisation de l'espace.

Les quartiers d'habitation présentent généralement une bonne homogénéité sociale et formelle car le coût d'accès à la propriété varie largement en fonction du prestige et de la qualité du quartier. Ce coût différencié n'est pas principalement lié au coût de la construction mais aux prix fonciers qui incluent une rente. Le meilleur moyen de la préserver passe par une homogénéisation de la population et des constructions. Par ailleurs l'homogénéisation permet aussi un meilleur contrôle social ce qui n'est pas négligeable.

Le zoning amène des avantages indiscutables pour les propriétaires fonciers. Il permet de poursuivre la spécialisation de l'espace à moindre coût, étant plus facile à gérer que des servitudes et plus équitable, plus «démocratique» car procédant du droit public.

Le zoning permet d'éviter les accidents en termes de juxtaposition d'usages ou d'utilisateurs «non compatibles» (fin des différentes couches sociales! au sens étymologique) et de réduire le risque d'une dévalorisation foncière. Le zoning, en général, est assimilable à une assurance qui garantit des prix fonciers. Le zoning bien compris, c'est la sécurité qui évite le risque anthropique de la spéculation.

La mixité aujourd'hui

Malgré tout ce que nous avons énoncé jusqu'à présent (notamment le problème de la rente foncière) nous ne postuleront tout de même pas que la ségrégation en tant qu'état de fait est légitime, donc souhaitable. Nous remarquons simplement que la mixité telle que l'on tente de l'imaginer ne va pas de soi et la rendre effective n'est pas joué d'avance. Elle ne peut, selon toute évidence, s'appuyer sur une légitimité historique «bien comprise» qui consiste à recréer le creuset social des villes anciennes.

Il faut en premier lieu analyser l'état de la mixité aujourd'hui, puis de se demander quel type de mixité il faudrait préconiser (où, pour qui, pourquoi, selon quelle modalité, avec quels effets?).

L'état de la mixité

La mixité est introduite au niveau instrumental dans les plans de zonage par exemple: zones comprenant logements, commerces, bureaux. L'équilibre entre ces trois fonctions est cependant difficile à réaliser. Au centre on trouve en-

core en dominance les bureaux et les commerces de luxe, en périphérie principalement le logement. Celui-ci actuellement reprend de l'importance dû à l'offre pléthorique des bureaux qui perdent de leur valeur.

La mixité est préconisée à l'intérieur des zones dites d'activités. Dans ces nouvelles zones (en plus de l'industrie et de l'artisanat) les commerces, le tertiaire, voire le logement peuvent s'installer. Cela engendre diverses entropies et notamment des conflits au niveau des prix fonciers (la fonction la plus noble, le bureau par exemple, dicte le prix et pénalise les activités industrielles grandes dévoreuses de sol qui ont besoin de terrains équipés à bas prix).

Conclusion

La ville multifonctionnelle répond à une société de proximité, de confinement, intra-muros. Elle est caractérisée par la ségrégation fonctionnelle verticale. Il s'agit d'une société (de mode intensif) immobile, de non déplacement (habitat-travail-loisirs dans un univers fermé) et monocentrique. Il ne s'agit pas a priori d'un choix mais d'un mode de société, dans un contexte spatio-économique donné.

Le territoire multifonctionnel répond à une société ouverte. Il s'agit d'une société mobile (de mode extensif), de déplacement (l'habitat à la ville ou à la campagne, le travail dans la ville, le repos dans sa résidence secondaire). Le contact avec le monde est assuré grâce à Internet, le contact de proximité avec son voisin est favorisé grâce au barbecue standard.

Aujourd'hui on se trouve principalement dans une logique territoriale multifonctionnelle sans mur (physique tout au moins), c'est un fait, il est à craindre que cela aboutisse à une société à ségrégation fonctionnelle à la fois verticale (retour des murs) et horizontale (voir le problème des villes américaines du sud) ou chaque fonction devient une citadelle, l'habitat dans ses murs sous contrôle de milices, le commerce dans ses murs sous contrôle policier etc. Entre chaque citadelle les privilégiés se déplacent rapidement toutes fenêtres fermées dans leurs carapaces climatisées (voitures avec fenêtres pare-balles). Il faut donc rester attentif à l'idée de mixité, c'est-à-dire à une société ouverte vers ses voisins et vers l'extérieur, où chacun peut puiser ce qu'il veut où il veut quand il veut, soit une société à une seule vitesse et à intérêts superposés. ■