

La gentrificazione in un contesto urbano di medie dimensioni: il caso di Grenoble

Ottone Ovidi

Introduzione

La città di Grenoble, situata nella Francia sud orientale, nel dipartimento dell'Isère della regione Auvergne Rhône-Alpes, rappresenta un caso emblematico di metropoli alpina. Sviluppata nella *cuvette*, la stretta piana creata dal passaggio dei fiumi Isère e Drac tra le imponenti catene montuose del Vercors, della Chartreuse e della Belledonne, Grenoble rappresenta oggi uno dei più interessanti tentativi di trasformazione urbana nell'Esagono. A partire dai X Giochi olimpici invernali del 1968, Grenoble ha avviato un profondo processo di trasformazione urbana, accompagnata dalla mutazione del suo tessuto produttivo. A lungo centro energetico e industriale, e simbolo dell'emigrazione italiana in Francia – oltre che, a causa del relativamente vicino confine con l'Italia, dei traffici illeciti transfrontalieri con quest'ultima –, Grenoble ha intrapreso lentamente la strada della terziarizzazione. In questo senso, le trasformazioni urbane della città devono essere interpretate alla luce del ruolo di centro amministrativo dalla Métropole Grenoble-Alpes, che comprende quarantanove comuni, spesso senza soluzione di continuità l'uno con l'altro, e che in alcuni casi ripropongono la forte suddivisione tra comuni-quartieri turistico-produttivi e banlieues, poste ai margini dei processi di rendita urbana e abitate maggioritariamente da famiglie provenienti dal Maghreb e da numerosi paesi africani un tempo parte dell'impero coloniale francese. Inoltre, Grenoble si trova al centro di un'ampia *aire d'attraction*, che arriva a comprendere duecentoquattro comuni dipartimentali, e che ci restituisce ancora una volta la capacità attrattiva della città dal punto di vista amministrativo e produttivo. Nell'ultimo trentennio, i sindaci Michel Destot (Parti socialiste, 1995-2014) e, so-

prattutto, Éric Piolle (Les Écologistes, 2014-in carica) hanno accelerato i processi di trasformazione urbana nella città, con il rafforzamento della sua vocazione di centro di ricerca – si pensi al Polygone scientifique – e lo sviluppo del settore turistico, con il tentativo di intercettare i movimenti turistici diretti verso le prestigiose e vicine località sciistiche e montane. Per questo motivo, anche Grenoble ha sperimentato su diversi livelli quei fenomeni di gentrificazione e finanziarizzazione del tessuto urbano che hanno investito molte città europee. Il presente studio propone un'analisi dell'impatto di tali fenomeni sul quartiere di Berriat-Saint-Bruno, antico quartiere operaio e popolare di Grenoble, negli ultimi decenni al centro delle trasformazioni urbane e sociali della città.

Fig. 1 - Grenoble nella sua piana.



Fonte: Ovidi O., 2021.

Grenoble simbolo dell'urbanizzazione alpina?

Dal punto di vista urbanistico, Grenoble si è andata strutturando fondamentalmente come una città della pianura, nel senso che ha abbandonato progressivamente i pendii e le colline per urbanizzare le vallate e le confluenze dei fiumi. Per questo motivo, pur essendo informalmente conosciuta come la *Capitale des Alpes*, in quanto maggiore centro urbano dell'arco alpino, è stata definita dai ricercatori anche una *métropole géographique incomplète*¹. I suoi abitanti hanno storicamente avuto un rapporto conflittuale di addomesticamento del territorio e per questo motivo la sua struttura urbana ha faticato a disporsi armonicamente assieme ai suoi elementi naturali. A partire dal XIX secolo questo rapporto conflittuale ha facilitato l'incontro tra gli interessi dell'ingegneria civile e quelli dell'ingegneria militare attorno ai grandi progetti di sviluppo idroelettrico², che furono alla base dell'immagine di «mito urbano moderno»³ di cui la città si fece portatrice nei decenni successivi. Fu grazie a questa convergenza che iniziò il rapido sviluppo industriale della città, che ha marcato profondamente la storia della crescita urbanistica e sociale di Grenoble. La città ha infatti sempre mantenuto un alto livello di pianificazione amministrativa, marcata dal punto di vista dello sviluppo del tessuto urbano da alcuni momenti di passaggio: il piano di sviluppo urbanistico di Léon Jaussely degli anni Venti; i Giochi olimpici invernali del 1968; la costruzione della Zone à urbaniser en priorité (Zup) di Villeneuve tra gli anni Sessanta e Settanta⁴. Almeno dal 2014, gli investimenti e i programmi di rinnovamento urbano nella città sono stati fortemente condizionati

¹ C. Ambrosino, *La métropole géographique et ses urbanismes*, Flammarion, Parigi 2022.

² A. Dalmasso, *Grenoble (1880-1960): un district industriel autour de la “bouille blanche”?*, in M. Pérali, E. Perrin (a cura di), *Villes et district industriels en Europe occidentale (XVII-XX siècle)*, Presses universitaires François-Rabelais, Tours 2002, pp. 291-306.

³ N. Bouamaza, *Grenoble, un mythe urbain moderne*, in «Revue de géographie alpine», n. 4, 1997, pp. 175-185.

⁴ J.F. Parent, *Grenoble, deux siècles d'urbanisation: projets d'urbanisme et réalisations architecturales 1815-1965*, Pug, Grenoble 1982.

anche dalle politiche per la transizione ecologica che hanno guidato il quadro della programmazione pubblica locale, e su cui l'amministrazione in carica ha costruito un'immagine della città verde ampiamente pubblicizzata⁵.

Il rapporto conflittuale e ingegneristico tra gli abitanti di Grenoble e il territorio, la volontà di regolare il cosiddetto effetto *cuvette*, ovvero sia la conca geografica in cui si trova la città, e governare un ambiente naturale ostile alla presenza umana è chiaramente riscontrabile in molti dei passaggi chiave dello sviluppo del contesto urbano, a partire almeno dal già citato piano urbanistico Jaussely, promosso dal sindaco socialista di Grenoble Paul Mistral (1919-1932)⁶. Il piano cercava per la prima volta di mettere ordine alla crescita disordinata della città, dove erano nati numerosi sobborghi appena fuori le mura, tra cui proprio Berriat-Saint-Bruno, ma rimase ampiamente incompiuto⁷.

Nel secondo dopoguerra la popolazione della città e dei comuni limitrofi aumentò vertiginosamente, passando da circa 37.000 a oltre 280.000 abitanti. Lo sviluppo urbanistico fu in gran parte disordinato e vide la giustapposizione di aree residenziali, aree produttive e aree miste. Fu solo tra il 1963 e il 1965 che fu elaborato il primo piano regolatore di quella che era già diventata *l'agglomération* di Grenoble. Il piano, elaborato dall'architetto Henry Bernard, aveva infatti come obiettivo principale quello di riprogettare, collegandole, le infrastrutture di Grenoble e quelle dei comuni confinanti. Il piano, in parte modificato, divenne la base per le grandi opere legate ai Giochi olimpici invernali del 1968.

⁵ F. Fromonot, *Manier de classer l'urbanisme*, in «Criticat», n. 8, 2011, pp. 41-61.

⁶ V. Chomel, *Histoire de Grenoble*, Privat, Toulouse 1974.

⁷ J. Guibal, V. Sylvie (a cura di), *Grenoble 1925: la grande mutation*, Edition du Musée du dauphinois, Grenoble 2015.

Fig. 2 – Le tre torri dell'Île-Verte di Grenoble (1965-1968), simbolo della pianificazione urbanistica degli anni Sessanta.



Fonte: Ovidi O., 2021.

Fu in questo momento che il rapporto tra la valle e le montagne fu definitivamente interrotto. La prima veniva di fatto sacrificata, diventando la tela bianca e vuota da urbanizzare senza soluzione di continuità, mentre le seconde venivano sacralizzate⁸. Questa divisione, in parte già presente nei precedenti processi di costruzione della città e delle sue infrastrutture, fu di fatto cristallizzata, con la montagna che diveniva puro elemento scenico, al massimo da sfruttare per le attività ricreative, e la *cuvette* lo spazio dove costruire e sperimentare la «modernità urbana»⁹. Come evidenziato da Denis Delbaere, era la ricezione locale di un'impostazione nazionale che dava la precedenza al programma piuttosto che al progetto, alla quale era indifferente il

⁸ J. Joly, *Formes urbaines et pouvoir local: le cas de Grenoble des années 60 et 70*, Presses universitaires du Midi, Toulouse 1995.

⁹ Agence d'urbanisme de la région grenobloise, *Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région grenobloise*, Grenoble 1973; Agence d'urbanisme de la région grenobloise, *Livre blanc pour l'aménagement de la région grenobloise*, Grenoble 1969.

contesto geografico e sociale in cui i grandi interventi infrastrutturali e urbani andavano calati, come se si trattasse di una pagina bianca¹⁰.

Durante gli anni Sessanta e Settanta i cambiamenti economici avvenuti nella città portarono anche alla comparsa di nuove identità sociali. La montagna divenne un fattore identitario per le classi agiate e istruite, in particolare per quei tecnici e quei ricercatori impiegati nelle numerose industrie locali, che in montagna si recavano principalmente per motivi sportivi e ricreativi. Un fattore identitario inizialmente permeato da una chiara connotazione classista, che però nei decenni successivi divenne la base per la costruzione della rappresentazione pubblica e ufficiale di Grenoble¹¹.

Per tutta la seconda metà del Novecento, la città ha continuato a espandersi, ma lo spazio geograficamente disponibile ridotto ha impedito l'eccessiva dispersione urbanistica tipica di molte altre città. Per questo motivo, la densità urbanistica nel cuore della *cuvette* è sempre stata elevata. La scarsa disponibilità di spazio edificabile ha costretto il tessuto urbano tra i pendii delle montagne e i principali assi viari e ferroviari – costruiti soprattutto in funzione delle esigenze industriali della regione –, portando alla formazione di «un paysage urbain hétéroclite où se juxtaposent dans une immédiate proximité des tissus urbains d'une très grande variété (centre historique, ceinture d'immeubles collectifs hauts en copropriété, maisons individuelles, grands ensembles, zones d'activités, espaces de nature aménagés)»¹².

Con il nuovo millennio, e a seguito della promulgazione della legge Solidarité et renouvellement urbain (Sru), la questione ecologica è entrata con forza nella programmazione urbanistica della città¹³. Il Plan climat del 2005, divenuto Plan climat-air-énergie nel 2012 e rinnovato a più riprese – il quale si concentra in particolare su emissioni di gas serra, trasporti ed energie rinnovabili – ha rappresentato e rappresenta l'applicazione pratica di questo nuovo indirizzo politico dagli

¹⁰ D. Daelbaere, *Table rase et paysage: une exploration des paysages de la modernité pour un renouveau critique du planisme*, Editions Petra, Paris 2016.

¹¹ G. Saez, *Grenoble, capital of the Alps, innovative city: an innovation-led territorial regime*, in V. Damme, B. De Munck, A. Miles (a cura di), *Cities and Creativity from the Renaissance to the Present*, Routledge, New York 2018, pp. 175-196.

¹² C. Ambrosino, *La métropole géographique et ses urbanismes*, cit., p. 40.

¹³ Loi 13 dicembre 2000 n. 2000-1208.

importanti risvolti economici e sociali¹⁴. Si sono quindi moltiplicati i progetti architettonici e urbanistici, anche nelle aree già costruite, residenziali o ex industriali¹⁵, i quali hanno però proposto principalmente soluzioni tecnologiche e non un ripensamento urbanistico della metropoli contemporanea¹⁶. Il risultato è stato un processo che vorrebbe portare alla «ville postcarbone», ma che essenzialmente ha costruito oggetti architettonici e tecnici tanto più esemplari quanto isolati e circoscritti¹⁷ – in una sorta di ribaltamento del rapporto progetto-programma che aveva dominato i decenni del secondo dopoguerra – in cui è sempre più forte la deriva tecnicistica, che trova alimento nei gruppi professionali tecnici e scientifici legati alla ricerca, pubblica e privata, che utilizzano Grenoble come spazio di sperimentazione pratica e come vetrina di nuovi prodotti architettonici da vendere altrove. In questo contesto, oltre a essere mancata una riflessione approfondita e d'insieme sulla città di domani, si è osservata una ritirata della politica dagli spazi di programmazione e, di conseguenza, una maggiore assenza rispetto alle necessità e ai desideri della popolazione locale di cui la politica dovrebbe farsi portavoce.

Recentemente, l'istituzione della Métropole Grenoble-Alpes (2015)¹⁸ e l'elaborazione del Plan local d'urbanisme intercommunal (Plui)¹⁹ hanno avviato un nuovo ciclo di interventi architettonici e urbanistici in

¹⁴ La Métropole Grenoble-Alpes è stata nominata capitale verde europea del 2022.

¹⁵ La Zone d'aménagement concerté (Zac) del quartiere Bonne, gli interventi nei quartieri Bouchayer-Viallet, Blanche-Monier e le Coeur de Flaubert nel comune di Grenoble, il quartiere Daudet nel comune di Saint-Martin-d'Hères, la Fauconnière nel comune di Seyssinet-Pariset, il quartiere Val nel comune di Eybens, gli interventi nelle Villeneuves dei comuni di Grenoble e di Echirolles, la Zac Portes du Vercors tra i comuni di Fontaine e Sassenage, e il progetto ÉcoCité sulla Presqu'île, sempre nel comune di Grenoble.

¹⁶ G. Novarina, N. Seigneuret, *Stratégies territoriales de transition énergétique: vers de nouveaux systèmes de coordination des acteurs et de valorisation des ressources locales?*, in «Riurba», n. 5, 2018.

¹⁷ C. Ambrosino, G. Novarina, *L'indépassable «laboratoire grenobloise»?*, in *Metropolitiques.eu*, 2 marzo 2015.

¹⁸ Che sostituiva le precedenti communauté de communes (1996) e communauté d'agglomération (2000).

¹⁹ Che sostituiva i precedenti Plans d'occupation des sols (Pos) e i Plans locaux d'urbanisme comunali (Plu).

tutta la *cuvette*. Sono state identificate tre polarità multifunzionali che circondano il centro storico – a nord ovest, a nord est e a sud – dove l'utilizzo degli spazi verdi e del paesaggio avrebbe dovuto ricostruire un senso spaziale e identitario dei territori frammentati e socialmente dispersi²⁰. In teoria, esso avrebbe voluto invertire la tendenza al rafforzamento della rendita urbana del centro storico e del comune di Grenoble e la trasformazione dei comuni limitrofi in quartieri dormitorio, ma in realtà sembra aver in parte favorito questi processi.

A cavallo tra la polarità nord ovest – situata tra i comuni di Grenoble, Sassenage, Fontaine e Saint-Martin-Le Vinoux – e il centro storico, si trova il quartiere Berriat-Saint-Bruno, su cui ha avuto un impatto notevole lo sviluppo del progetto *ÉcoCité*, comprendente il *Polygone scientifique*, sulla *Presqu'île*.

Il quadro socioeconomico

La particolare posizione geografica di Grenoble, la sua storia industriale, l'importante ruolo oggi ricoperto da università e ricerca, e la sua capacità di attirare consistenti flussi migratori caratterizzano la *Capitale des Alpes* dal punto di vista insediativo, economico e sociale.

Secondo l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee), la città di Grenoble ha registrato una crescita demografica leggermente negativa nel corso dell'ultimo decennio (-0,5%). Un dato in controtendenza rispetto alla media della Francia metropolitana (+4,4%)²¹, della regione dell'Auvergne Rhône-Alpes²² e del dipartimento dell'Isère (+6,5%). Il territorio della Grenoble-Alpes-Métropole ha invece registrato un +3,8%, in parte assorbendo

²⁰ M.B. Del Grano, *Le projet du sol et l'espace entre les choses: une nouvelle pensée et un nouveau langage pour l'urbanisme contemporain*, in P. Mantzarías, P. Viganò (a cura di), *Le sol des villes*, Le Moniteur, Genève 2016, pp. 225-240.

²¹ Esclusi i territori della Francia situati fuori del continente europeo, ovvero i Départements et Régions d'Outre-Mer et Collectivités d'Outre-Mer.

²² Nel 2016, a seguito della riforma territoriale legge 2015-29 del 16 gennaio 2015, le due regioni dell'Auvergne e del Rhône-Alpes sono state accorpate in un'unica regione. Questo rende i dati statistici della regione dell'Auvergne Rhône-Alpes difficilmente utilizzabili in serie storica.

nuova popolazione espulsa proprio dal comune di Grenoble. Le densità abitative registrate sia nella Ville che nella Métropole di Grenoble risultano estremamente elevate, rispettivamente 8.686 e 824 abitanti/km² nel 2021, elevate soprattutto se confrontate con il resto del dipartimento e della regione, e a molte altre città capoluogo dell'Esagono, caratterizzando dunque un territorio che, come è stato messo in luce, ha una limitata disponibilità di terreni edificabili e agricoli.

Tab. 1 – Popolazione e densità abitativa (valori assoluti, 2010-2021).

	2010		2021	
	Popolazione	Densità abitativa	Popolazione	Densità abitativa
France métropolitaine	62.765.235	119	65.505.213	120
Auvergne Rhône-Alpes	6.230.691	143	8.114.361	116
Isère	1.206.374	162	1.284.948	173
Grenoble-Alpes-Métropole	432.916	794	449.488	824
Grenoble	158.249	8.728	157.477	8.686

Fonte: Institut national de la statistique et des études économiques (Insee).

Il mercato del lavoro della città di Grenoble presenta delle caratteristiche peculiari rispetto al resto del paese. Nel 2021 si caratterizzava, infatti, per una presenza molto al di sopra della media di dirigenti e professionisti (*cadres et professions intellectuelles supérieures*, 18,5% sul totale della popolazione) e per un minor numero di pensionati (18% sul totale della popolazione). Allo stesso tempo, però, registra un maggior numero di altre persone non occupate e un tasso di disoccupazione più elevato (13,8%). Questi dati sono in parte riscontrabili anche nella Métropole, che sembra però avvicinarsi maggiormente ai dati regionali, e presenta un maggior numero di impiegati e operai, oltre che percentuali minori di inoccupati e disoccupati. Rispetto al 2010, nel comune di Grenoble è aumentato il peso percentuale di dirigenti e professionisti, di impiegati e di inoccupati, mentre è calato

quello delle categorie operaie. Stabili invece i dati sulla disoccupazione. A livello di Métropole, rispetto al 2010 è aumentato il peso percentuale di dirigenti e professionisti ed è calato quello delle categorie operaie. Sono dinamiche riscontabili anche nel resto della Francia continentale che però sembrano essere state particolarmente forti proprio a Grenoble e dintorni.

Tab. 2 - Popolazione di 15 anni o più per categoria socio-professionale (valori %, 2021).

	Tasso di disoccupazione (15-64 anni)	Agricoltori	Artigiani, commercianti, dirigenti d'azienda	Dirigenti e professionisti	Professioni intermedie	Impiegati	Operai	Pensionati	Altre persone non occupate
France métropolitaine	11,7	0,7	3,7	10,2	14,4	15,5	11,7	27,1	16,7
Auvergne Rhône-Alpes	10,3	0,8	4	10,1	15,5	15,1	12	26,8	15,7
Isère	9,8	0,4	3,9	11,6	16	14,8	11,8	25,3	16,3
Grenoble-Alpes-Métropole	11,4	0,1	2,9	14,9	15	14,7	8,9	22,8	20,7
Grenoble	13,8	0	2,4	18,5	14,8	13,7	7,2	18	25,4

Fonte: Institut national de la statistique et des études économiques (Insee).

Prendendo in considerazione solamente la popolazione al lavoro, nel 2021 la città di Grenoble si caratterizzava rispetto al resto della Francia per una elevata percentuale di dirigenti e professionisti (32,8% sul totale dei lavoratori), per una percentuale leggermente inferiore di impiegati (23%), di poco maggiore nel caso della Métropole, e una percentuale minore di operai (10,4%), anche in questo caso maggiore nella Métropole. È interessante notare queste percentuali relativamente basse di lavoratori operai seppur in presenza di un discreto tessuto industriale ancora attivo nella Métropole, composto da industrie di microelettronica, biotecnologie, energia e chimica fortemente legate alla ricerca pubblica e privata.

Tab. 3 – Lavoratori per categoria socio-professionale (valori %, 2021).

	Agricoltori	Artigiani, commercianti, dirigenti d'azienda	Dirigenti e professionisti	Professioni intermedie	Impiegati	Operai
France métropolitaine	1,4	7	19,4	26,2	26,5	19,4
Auvergne Rhône-Alpes	1,5	7,6	18,2	27,2	25,5	20
Isère	0,9	7,2	21	27,2	24,7	19
Grenoble-Al- pes-Métropole	0,1	5,3	28,3	28,4	24,2	13,6
Grenoble	0,1	5,9	32,8	27,8	23	10,4

Fonte: Institut national de la statistique et des études économiques (Insee).

Secondo l'Insee, nel 2019 nell'Isère solo il 4,4% della forza lavoro era impiegata nel turismo, dato inferiore alla media nazionale. Sempre secondo l'Insee, gli arrivi turistici negli hotel del dipartimento nel 2019 sono comunque in crescita da diversi anni, e avevano toccato quota 1.447.000, mentre le presenze turistiche negli hotel avevano avuto una crescita più contenuta, toccando sempre nel 2019 quota 2.467.000. Le amministrazioni locali da diversi anni hanno avviato programmi di sviluppo turistico della città, ma questi hanno ottenuto solo in parte i risultati sperati. La città di Grenoble resta ancora oggi lo snodo principale per i trasporti nel dipartimento, grazie principalmente alle stazioni dei treni e dei bus, sia locali che a lunga percorrenza. È presente anche un aeroporto, ma dal ridotto flusso di passeggeri. I flussi turistici, infatti, in inverno sono diretti soprattutto verso le stazioni sciistiche situate sulle catene montuose della Belledonne, della Chartreuse e del Vercors. Le montagne attirano anche un turismo non invernale di tipo escursionistico. La città è dunque utilizzata come punto di passaggio, ma non attira di per sé particolare interesse turistico. Anche dal punto di vista dell'offerta turistica, nonostante nel 2024 la regione Auvergne Rhône-Alpes accogliesse oltre il 16% degli hotel, dei camping e delle altre strutture turistiche francesi, un numero molto limitato era presente sia nella

Métropole che nel comune di Grenoble, per un totale di centoquarantasei strutture di vario tipo. Questo dato non tiene conto delle locazioni brevi presenti sul mercato tramite Airbnb e altre piattaforme online. Questo tipo di mercato è esploso nel paese negli ultimi dieci anni e, secondo l'Eurostat, nel 2022 la Francia, con oltre il 23% del totale delle presenze intermedie da questi soggetti, ne è stato il principale mercato europeo, seguita da Spagna e Italia.

Per quanto riguarda la ricchezza delle famiglie, secondo l'Insee nel 2021 la città di Grenoble ha registrato una situazione leggermente peggiore della media nazionale, con circa mille euro di differenza tra la mediana delle dichiarazioni dei redditi dei residenti nel comune di Grenoble rispetto a quella nazionale. È interessante notare, però, ancora la maggiore differenza di reddito registrata rispetto alla Métropole, poco meno di duemila euro, e l'Isère, oltre duemila euro. Una città, dunque, che, nonostante una forte componente di dirigenti e professionisti, vede una parte considerevole della sua popolazione in difficoltà economica e, molto probabilmente, una concentrazione della ricchezza relativamente alta. Ciò è confermato dal tasso di povertà registrato nel comune di Grenoble (21%), superiore alla media nazionale, mentre la situazione risulta relativamente migliore nella Métropole.

Tab. 4 – Redditi delle famiglie e tasso di povertà (2021).

	Mediana del reddito disponibile per unità di consumo ²³ , in euro	Tasso di povertà, in %
France métropolitaine	23.080	14,9
Auvergne Rhône-Alpes	23.800	13,3
Isère	24.270	11,8
Grenoble-Alpes-Métropole	23.940	15
Grenoble	22.140	21

Fonte: Institut national de la statistique et des études économiques (Insee).

²³ Il reddito fiscale per unità di consumo è una misura del reddito dichiarato al fisco (al lordo delle detrazioni) che tiene conto della dimensione e della composizione del nucleo familiare. La mediana è il valore del reddito fiscale che divide la popolazione in due gruppi di dimensioni strettamente uguali: metà della popolazione guadagna più di questa soglia e l'altra metà guadagna meno.

Nell’ultimo decennio, secondo l’Insee, lo stock immobiliare residenziale è aumentato con percentuali comprese tra l’11% e il 14% nelle aree considerate, ben oltre la crescita demografica registrata. In effetti, il consumo di suolo rimane un problema ben presente in Francia, in linea con quanto registrato dai principali paesi europei²⁴. Nel 2021, la grande maggioranza degli immobili francesi a uso residenziale era utilizzata come abitazione principale e una percentuale attorno al 40% di questi era in locazione, quota più alta rispetto ad altri paesi europei come, per esempio, l’Italia. È interessante notare che sia nella Métropole che nel comune di Grenoble le locazioni sono più diffuse della media nazionale, con percentuali rispettivamente del 50% e del 64%. Nonostante l’aumento dei valori immobiliari e delle locazioni registrato nello scorso decennio, in Francia permane una percentuale relativamente alta di edilizia residenziale definita *habitation à loyer modéré* (il 15% circa dello stock immobiliare disponibile a livello nazionale), di proprietà sia pubblica che privata, e sono presenti anche altre forme di sostegno alle locazioni delle famiglie a basso reddito. Una percentuale così alta di locatari come quella registrata a Grenoble rende la popolazione potenzialmente sensibile all’impatto della finanziarizzazione del mercato delle locazioni e dell’aumento delle locazioni brevi.

Tab. 5 – Stock immobiliare (valori assoluti e %, 2021).

2021	Numero totale di abitazioni	Prima casa	Seconda casa (comprese le abitazioni occasionali)	Abitazioni sfitte	Quota di famiglie proprietarie della propria prima casa
France métropolitaine	36.207.364	82,2	9,8	8	57,7
Auvergne Rhône-Alpes	4.619.729	79,7	11,8	8,6	58,9
Isère	673.024	84	8,3	7,7	61,2
Grenoble-Alpes-Métropole	242.392	87,8	3	9,1	50,1
Grenoble	101.157	82,6	4,7	12,7	36,4

Fonte: Institut national de la statistique et des études économiques (Insee).

²⁴ AA.VV., *Sols artificialisés. Déterminants, impacts et leviers d’action*, Editions Quae, Versailles 2019, pp. 24-27.

L'immigrazione ha giocato un ruolo fondamentale nella storia novecentesca della Francia e di Grenoble. I lavoratori d'origine italiana furono molto importanti nel processo di industrializzazione della città e della regione, tanto da essere nella prima metà del Novecento la maggiore comunità straniera a Grenoble, a cui si affiancarono nel secondo dopoguerra comunità provenienti da vari paesi, in particolare Tunisia e Marocco, ma anche Algeria, Armenia, Cile e Portogallo, Spagna e numerosi paesi dell'Africa subsahariana²⁵. L'immigrazione è dunque un elemento importante dell'identità locale e la città presenta un tessuto associativo che si occupa di migranti piuttosto strutturato. Recenti riforme delle politiche migratorie nazionali hanno portato il comune di Grenoble a rafforzare il suo ruolo nel settore, in quanto le pratiche amministrative per i nuovi arrivati sono state centralizzate nella città capoluogo del dipartimento dell'Isère²⁶.

Se nel complesso la Francia ha sperimentato una costante crescita della sua popolazione immigrata (10,7% sul totale della popolazione residente nel 2023, per un totale di oltre sette milioni e 300.000 persone), di cui una parte resta straniera (8,2% sul totale della popolazione residente nel 2023, per un totale di oltre cinque milioni e 600.000 persone), tale evoluzione ha coinvolto anche l'area di Grenoble. Nel 2021, secondo l'Insee, il 15% della popolazione residente nella Métropole e il 19% di quella residente nella Ville di Grenoble era immigrata, e l'11% della popolazione residente nella Métropole e il 15% di quella residente nel comune di Grenoble era straniera. In entrambi i casi si tratta di percentuali superiori a quanto registrato nella regione e nel dipartimento, e superiori alla media francese, che vede però altri comuni (ad esempio nella cintura periferica attorno al comune di Parigi) registrare valori ancora maggiori.

²⁵ O. Cogne, *Exposer le fait migratoire: l'expérience du Musée dauphinois*, in «Hommes & migrations», n. 1322, 2018, pp. 83-89.

²⁶ Si veda: International Centre for Migration Policy Development, *Profil migratoire de la ville de Grenoble*, 2021.

Tab. 6 – Immigrati e stranieri (valori assoluti, 2021).

	Immigrati	Non immigrati	Stranieri	Francesi
Auvergne Rhône-Alpes	811.590	7.302.771	293.369	3.654.783
Isère	129.466	1.155.482	87.769	1.197.179
Grenoble-Alpes-Métropole	67.668	381.820	47.982	401.506
Grenoble	29.722	127.755	22.898	134.579

Fonte: Institut national de la statistique et des études économiques (Insee).

Il quartiere Berriat-Saint-Bruno

Il quartiere di Berriat-Saint-Bruno a Grenoble è un esempio dell'interesse manifestato dalle amministrazioni pubbliche europee e dalle società di investimento immobiliare verso i vecchi quartieri operai e popolari nei centri storici o nelle loro immediate vicinanze. È un processo di lunga data, ma che negli ultimi tre decenni ha subito un'accelerazione²⁷. Secondo questi attori, il rinnovamento urbanistico della città avrebbe dovuto essere il risultato della trasformazione degli spazi già esistenti, sia pubblici che privati, e soprattutto delle modalità della loro fruizione e utilizzo, da accompagnare a una revisione sostanziale dell'immagine associata a determinati luoghi e pratiche²⁸. Una sorta di ingegneria sociale calata dall'alto, che ha trovato terreno fertile nel contemporaneo processo di defianziamento del welfare e dei servizi pubblici di base, e nella volontà di aumentare il controllo sulla mobilità, sui consumi e sulle pratiche quotidiane della popolazione da parte di aziende private e apparati dello Stato – da cui nascono gli interventi racchiusi nella definizione di *smart city*. Un ulteriore sostegno a questo processo di gentrificazione è venuto dall'emergere della crisi ecologica. La retorica sulla *green economy* ha dunque interessato anche numerosi quartieri popolari più o meno centrali in Francia negli ultimi anni, con risultati per certi versi simili a quanto sperimentato

²⁷ G. Pinson, *La ville néolibérale*, Puf, Paris 2020.

²⁸ O. Piron, *De la rénovation urbaine au renouvellement urbain*, in M. Segaud, J. Brun, J.C. Driant (a cura di), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Armand Colin, Paris 2002, pp. 363-367.

con la classica gentrificazione dei quartieri operai centrali e semi centrali causata dalla speculazione sui valori immobiliari²⁹.

Questi quartieri operai e popolari presentano spesso caratteristiche materiali comuni, oltre alla loro localizzazione, quali la presenza di edifici e terreni industriali inutilizzati, spesso abbandonati e degradati, e la presenza di uno stock immobiliare composto principalmente da edifici antichi, in condizioni di degrado variabili. Sono proprio queste caratteristiche a rendere le possibilità di profitto derivanti dalla trasformazione architettonica e sociale di questi quartieri estremamente alte e, dunque, a renderli centrali nelle politiche pubbliche urbane di molte città europee, politiche legate quasi sempre direttamente ai *desiderata* degli investitori immobiliari privati³⁰. Il processo di gentrificazione così avviato, come messo in luce da numerosi studi, porta all'espulsione dei precedenti abitanti di estrazione popolare, che sono sostituiti da nuovi gruppi sociali agiati, che possono essere sia residenti che semplici consumatori³¹. Questo processo, sperimentato praticamente in tutte le nazioni occidentali, è stato inserito nel più ampio scenario della competizione internazionale tra città e regioni per attirare gli investimenti dei grandi gruppi immobiliari e finanziari globalizzati³². Là dove questo processo di gentrificazione dello spazio urbano ha raggiunto particolari livelli di finanziarizzazione e un mercato immobiliare tale da attirare esclusivamente le fasce più ricche della popolazione, sia come residenti che come consumatori, si è parlato anche di super gentrificazione³³.

²⁹ L. Guedj, *Ecoquartiers, un alibi en béton*, in «Le Monde Diplomatique», n. 843, 2024, pp. 22-23.

³⁰ Y. Grafmeyer, *Le quartier des sociologues*, in J.Y. Authier, M.H. Bacqué, F. Guérin-Pace (a cura di), *Le quartier, représentations scientifiques, politiques et sociales*, Editions la Découverte, Paris 2006, pp. 21-31.

³¹ C. Bidou-Zachariasen (a cura di), *Retours en ville. Des processus de "gentrification" urbaine aux politiques de "revitalisation" des centres*, Descartes et Cie, Paris 2003; J. Carpenter, L. Lees, *Gentrification in New York, London and Paris: an international comparison*, in «International Journal of Urban and Regional Research», n. 2, 1995, pp. 287-303; N. Smith, P. Williams (a cura di), *Gentrification of the city*, Allen and Unwin, Boston 1986.

³² M. Adam, E. Comby (a cura di), *Le capital dans la cite. Une Encyclopédie critique de la ville*, Editions Amsterdam, Paris 2021.

³³ L. Lees, *Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City*, in «Urban Studies», n. 12, 2003, pp. 2487-2509.

Per portare a termine il processo di gentrificazione, gli interventi si concentrano sia sullo stock immobiliare esistente che sullo spazio pubblico attraverso riqualificazioni, ristrutturazioni e rifunionalizzazioni. Inoltre, si avvia la trasformazione delle modalità di utilizzare, vivere e attraversare gli spazi pubblici e privati del quartiere. Su tale tema è stato evidenziato l'impatto di tali politiche sulle disparità di «accesso alla città» che, già presenti, sono state spesso aggravate e istituzionalizzate proprio a seguito degli interventi di rinnovamento urbano³⁴.

Come sperimentato a Berriat-Saint-Bruno e in altre città, però, il processo di gentrificazione dei vecchi quartieri operai non ha prodotto sempre i risultati auspicati nei tempi previsti dai grandi investitori e dai loro rappresentanti politici, ma ha messo in moto una serie di cambiamenti sociali complessi in cui si sono scontrati gli interessi dei numerosi attori pubblici e privati in gioco, che hanno dovuto fare i conti con la realtà sociale e culturale del quartiere³⁵.

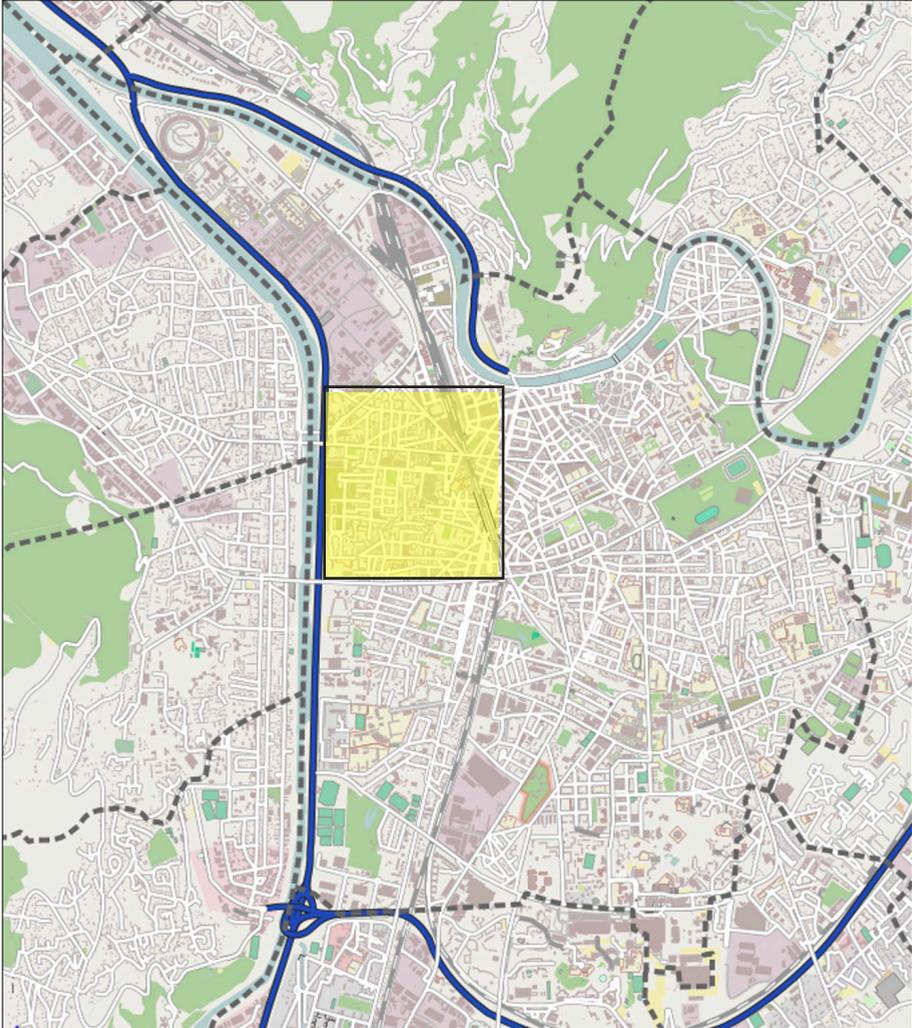
Il quartiere di Berriat-Saint-Bruno si trova nel quadrante ovest della città. I suoi confini si incontrano a est, nel cours Jean Jaurès; a ovest, nel fiume Drac; a sud, nel boulevard Joseph Vallier; a nord, nella stazione dei treni centrale, nel quartiere d'affari Europole, nella Presqu'île e nel Polygone scientifique.

Negli ultimi tre decenni, il quartiere è stato investito da numerosi progetti di trasformazione e rinnovamento dell'edilizia residenziale, sostenuti dall'amministrazione locale. È stato così avviato un importante processo di gentrificazione, accentuato dalla vicinanza del quartiere sia al centro storico che a Europole e al Polygone scientifique. Una gentrificazione che si trova adesso in una fase avanzata, ma che sembra solo in parte compiuta. Il quartiere, nato nella seconda metà del XIX secolo, uno dei primi *faubourg* operai di Grenoble, ha funzionato per lungo tempo come punto di arrivo per le diverse ondate migratorie che giungevano in città. Per questo motivo, a partire dalla fine degli anni Sessanta, è diventato il luogo di primo arrivo e poi di stabilizzazione dei nuclei familiari provenienti dai paesi del nord Africa.

³⁴ J.P. Lévy, F. Dureau (a cura di), *L'accès à la ville. Les mobilités spatiales en questions*, L'Harmattan, Paris 2002.

³⁵ K. Newman, E.K. Wyly, *The right to stay put revisited. Gentrification and resistance to Displacement in New York City*, in «Urban Studies», n. 1, 2006, pp. 23-57.

Fig. 3 - Il quartiere di Berriat-Saint-Bruno (incorniciato) nel comune di Grenoble.



Fonte: elaborazione su immagine OpenStreetMap contributors & Myself, CC BY-SA 2.5, via Wikimedia Commons.

Nell'immaginario degli abitanti di Grenoble, dunque, Berriat-Saint-Bruno era il quartiere dove abitavano i ceti popolari di origine straniera. Questa immagine, nonostante i recenti ripetuti interventi e investimenti, continua a definire il quartiere, anche se con diverse sfaccettature.

Da una parte, si trova una rappresentazione positiva del quartiere, alimentata dalla stessa amministrazione pubblica, che ne voleva fare un esempio di integrazione e di politiche sociali riuscite, utile al processo di gentrificazione in corso. È l'immagine del quartiere multietnico, popolare ma cosmopolita. Dall'altra, si trova però una rappresentazione negativa. Il quartiere, infatti, ha continuato ad attirare nuovi immigrati in parte come residenti e in parte come frequentatori-consumatori non residenti. Questo ha portato sia all'emergere di nuovi conflitti tra i vecchi e i nuovi migranti, sia al persistere di una diffusa atmosfera popolare non addomesticata. La composizione popolare del quartiere non era e non è ancora omogenea, e diverse linee di frattura hanno attraversato la popolazione residente che, direttamente o indirettamente, ha reagito ai processi di gentrificazione.

La persistenza di questa rappresentazione negativa di Berriat-Saint-Bruno ha funzionato da freno all'installazione di nuovi residenti dai redditi più elevati e, in parte, alla moltiplicazione dei grandi investimenti immobiliari. In alcuni casi, ha anche spinto a ripensare i loro investimenti alcuni nuclei familiari agiati che si erano lì trasferiti proprio scommettendo sulla rapida gentrificazione e sulla crescita sostanziosa dei valori immobiliari.

Per comprendere il processo di gentrificazione parzialmente riuscita di Berriat-Saint-Bruno, non unico in Europa³⁶, Marie Chabrol e Matthieu Giroud si sono concentrati sulla resistenza alla gentrificazione posta dalla continuità della presenza del vecchio tessuto popolare e migrante nei quartieri in via di gentrificazione, anche nel caso che questo tessuto sia stato espulso dal punto di vista residenziale³⁷.

³⁶ Si veda: L. Lees, T. Slater, E. Wyly, *Gentrification*, Routledge, Londra 2008.

³⁷ M. Chabrol, M. Giroud, *Popular Continuities in Gentrifying Neighbourhoods. The Presence and Practices of Nonresidents*, in AA.VV., *Gentrifications. Views from Europe*, Berghahn, New York-Oxford 2023, pp. 181-197.

Nel processo di gentrificazione di un quartiere entrano in gioco numerosi attori, di dimensioni diverse, i cui comportamenti e rappresentazioni possono influire sulle trasformazioni in atto, arrivando a volte a esprimersi in maniera conflittuale. Nella maggioranza dei casi, però, il conflitto sia individuale che collettivo, anche quando assume le forme della resistenza diretta, si esprime attraverso i comportamenti quotidiani piuttosto che la mobilitazione direttamente politica. Gli attori possono comprendere i vecchi residenti, sia quelli espulsi dal quartiere che quelli ancora presenti, i nuovi residenti, e tutti quegli attori che attraversano e utilizzano gli spazi del quartiere. Ognuno di loro influenza, coscientemente o meno, la definizione fisica e la rappresentazione dei luoghi e degli spazi, e quindi in fondo ha un impatto sulle trasformazioni urbane in atto³⁸.

Secondo Chabrol e Giroud, infatti, la complessa rete di risorse materiali e rappresentazioni simboliche presente in un dato spazio urbano non è il risultato solo dell'azione dei suoi abitanti residenti, ma anche di tutti i fruitori dei suoi spazi pubblici, semipubblici e privati. In alcuni casi, come messo in luce dalla letteratura che analizza l'impatto del turismo sui processi di gentrificazione, questi fruitori possono accelerare le dinamiche stesse di gentrificazione che li avevano inizialmente attirati³⁹. Nel caso di Berriat-Saint-Bruno a Grenoble, l'impatto di queste dinamiche sembra essere stato in parte diverso, e sembra aver rallentato la gentrificazione del quartiere.

Un ruolo fondamentale sembra essere stato svolto sia dagli spazi aperti quali piazze, strade e parchi, sia dagli spazi commerciali e ricreativi, come caffè, bar e ristoranti, sia dai servizi professionali e associativi. Si tratta quindi della permanenza del tessuto originario del quartiere, migrante e popolare, tramite la frequentazione collettiva dello spazio e dell'utilizzo collettivo di servizi, alcuni anche solo simbolici. È interessante notare che questa continuità nella frequentazione degli spazi è riscontrabile anche tra quegli originari abitanti che hanno abbandonato il quartiere, sia direttamente a causa delle dinamiche violente scatenate dal mercato immobiliare e dai suoi in-

³⁸ AA.VV., *Du domicile à la ville: vivre en quartier ancien*, Anthropos, Paris 2001.

³⁹ S. Gainsforth, *Airbnb città merce. Storie di resistenza alla gentrificazione digitale*, DeriveApprodi, Roma 2019.

vestimenti, sia indirettamente a seguito di precise politiche pubbliche volte a ricollocare in altre zone la presenza di edilizia sociale pubblica, sia infine a seguito di valutazioni personali che hanno portato alcuni nuclei familiari a trasferirsi in abitazioni più grandi e moderne. Generalmente, questi abitanti si sono trasferiti nella vasta cintura periferica popolare attorno a Grenoble, come Échirolles.

Sono stati individuati diversi motivi che spingono queste persone a continuare a frequentare il quartiere. La prima è la presenza di determinati negozi, con prodotti a prezzi bassi e difficilmente reperibili nelle altre zone della città. Ai negozi si affiancano caffè, bar e ristoranti che concorrono a creare un'atmosfera diversa dal resto della città, atmosfera alimentata anche dall'arrivo di nuovi immigrati. In questi luoghi, inoltre, le persone si incontrano informalmente, si danno appuntamento con gli amici e passano il loro tempo libero. Questa atmosfera popolare e informale attira anche altre persone che vivono in altri quartieri o comuni, generalmente proveniente da retroterra culturali e sociali simili.

A Berriat-Saint-Bruno si intreccerebbero dunque due livelli interpretativi del legame tra i residenti-frequentatori e l'attaccamento al quartiere: uno fisico, composto di negozi, servizi e risorse, e un altro simbolico.

In questo contesto, un ruolo particolare è stato identificato nella rete commerciale che, a partire dai decenni Sessanta e Settanta, è stata costruita dalle prime comunità di immigrati provenienti dai paesi del Maghreb francese. Questa rete, ancora oggi e nonostante i progetti di investimento terminati e in corso, è in larga parte detenuta dai discendenti di questi immigrati – solo in parte ancora residenti del quartiere – o dai nuovi arrivati di origine straniera, che se vogliono intraprendere una qualsiasi attività commerciale prediligono proprio quest'area. A differenza del resto della città, infatti, questo tessuto imprenditoriale, una volta migrante, tende a essere più flessibile su garanzie e accordi commerciali rispetto al resto della città in un paese, la Francia, dove spesso queste pratiche burocratiche tendono a essere onerose e pesanti, come nel caso delle locazioni immobiliari. Inoltre, su questa rete già esistente i nuovi arrivati possono fare affidamento per ottenere servizi specializzati, ad esempio per ottenere documenti e permessi, per organizzare il lavoro e per pagare tasse e imposte.

A Berriat-Saint-Bruno, dunque, sopravvive un tessuto economico che attira consumatori dalle classi sociali a basso reddito e migranti. Questo ha anche permesso la sopravvivenza di tutta quella serie di funzioni pubbliche – la piazza, il parco – e semipubbliche – caffè, bar, ristoranti – una volta presenti per i residenti.

Una gentrificazione incompiuta

Nella sua ricerca sulle forme di resistenza nei quartieri operai in corso di gentrificazione, Giroud ha posto particolare enfasi su quei processi di continuità nella frequentazione popolare di determinati spazi e luoghi: «La continuit  repr sentait une notion   trois d clinaisons, qui s'associent les unes aux autres : les pr sences des habitants, leurs pratiques, usages et modes d'appropriation de l'espace local, enfin les représentations de l'espace⁴⁰». Una continuit  plurale, dunque, che   allo stesso tempo frutto di una molteplicit  di comportamenti di resistenza individuale e alimento per ulteriori forme di opposizione. Se questi comportamenti possono essere attivati da molteplici attori – che condividono una messa in discussione consapevole o meno dei progetti e dei discorsi politici ed economici volti alla messa a valore e alla trasformazione sociale del quartiere – Giroud ha sottolineato l'impatto sempre maggiore avuto dalle pratiche quotidiane messe in campo dai non residenti nelle societ  contemporanee, caratterizzate da una sempre maggiore mobilit  geografica.

Il risultato, a Berriat-Saint-Bruno,   stato particolare: i prezzi di affitti e compravendite degli immobili oggetto di intervento di riqualificazione e valorizzazione pubblico e/o privato sono appannaggio delle classi sociali con maggiori capacit  di spesa. Questi stessi soggetti sono interessati a proseguire nel processo di gentrificazione, anche tramite l'acquisto di altri immobili non ancora riqualificati e rifunzionalizzati, scommettendo quindi sul rapido aumento del loro valore immobiliare. Nonostante questo, non tutto il quartiere ha subito il processo di gentrificazione allo stesso livello, e ancora oggi permangono edifici residenzia-

⁴⁰ M. Giroud, *Résister en habitant? Renouvellement urbain et continuités populaires en centre ancien (Berriat Saint-Bruno   Grenoble et Alc ntara   Lisbonne)*, Universit  de Poitiers, Poitiers 2007, p. 149.

li abitati da famiglie a basso reddito, spesso di origine straniera. Il vero freno al successo completo della gentrificazione è stato il permanere di pratiche quotidiane di utilizzo degli spazi del quartiere, spazi commerciali, associativi e ricreativi, da parte di una clientela migrante e a basso reddito che, a sua volta, rende possibile il perdurare di un'atmosfera popolare in grado di attirare ulteriori flussi verso il quartiere. In questo senso, Berriat-Saint-Bruno continua a fungere da punto d'arrivo in città per i nuovi flussi di immigrati, secondo una tradizione ormai decennale.

A Berriat-Saint-Bruno, per il momento, la gentrificazione voluta dall'amministrazione pubblica locale e dagli investitori immobiliari non è stata ancora in grado di espellere totalmente la componente popolare residente e, soprattutto, di escludere le classi popolari dall'utilizzo degli spazi pubblici e privati del quartiere. Un utilizzo che continua a nutrire l'immagine popolare del quartiere, immagine che la stessa amministrazione pubblica ha cercato di utilizzare per mascherare i veri obiettivi e i risultati dei progetti di gentrificazione in atto, ma che resta di difficile strumentalizzazione proprio perché composta da numerosi strati sovrapposti di storie operaie e migranti, e da una molteplicità di comportamenti individuali e collettivi che, seppur non politicamente ispirati, hanno rappresentato di fatto delle pratiche di resistenza urbana alla gentrificazione.

Bibliografia

- AA.VV., *Du domicile à la ville: vivre en quartier ancien*, Anthropos, Paris 2001.
- M. Adam, E. Comby (a cura di), *Le capital dans la cite. Une Encyclopédie critique de la ville*, Editions Amsterdam, Paris 2021.
- C. Ambrosino, *La métropole géographique et ses urbanismes*, Flammarion, Parigi 2022.
- C. Ambrosino, G. Novarina, *L'indépassable «laboratoire grenobloise»?* , in *Metropolitiques.eu*, 2 marzo 2015.
- Agence d'urbanisme de la région grenobloise, *Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région grenobloise*, Grenoble 1973.
- Agence d'urbanisme de la région grenobloise, *Livre blanc pour l'aménagement de la région grenobloise*, Grenoble 1969.
- A. Barile, L. Raffini, L. Alteri, *Il tramonto della città. La metropoli globale tra nuovi modelli produttivi e crisi della cittadinanza*, DeriveApprodi, Roma 2019.
- C. Bidou-Zachariasen (a cura di), *Retours en ville. Des processus de “gentrification” urbaine aux politiques de “revitalisation” des centres*, Descartes et Cie, Paris 2003.

- N. Bouamaza, *Grenoble, un mythe urbain moderne*, in «Revue de géographie alpine», n. 4, 1997, pp. 175-185.
- J. Carpenter, L. Lees, *Gentrification in New York, London and Paris: an international comparison*, in «International Journal of Urban and Regional Research», n. 2, 1995, pp. 287-303.
- M. Chabrol, M. Giroud, *Popular Continuities in Gentrifying Neighbourhoods. The Presence and Practices of Nonresidents*, in AA.VV., *Gentrifications. Views from Europe*, Berghahn, New York-Oxford 2023, pp. 181-197.
- V. Chomel, *Histoire de Grenoble*, Privat, Toulouse 1974.
- O. Cogne, *Exposer le fait migratoire: l'expérience du Musée dauphinois*, in «Hommes & migrations», n. 1322, 2018, pp. 83-89.
- D. Daelbaere, *Table rase et paysage: une exploration des paysages de la modernité pour un renouveau critique du planisme*, Editions Petra, Paris 2016.
- A. Dalmasso, *Grenoble (1880-1960): un district industriel autour de la "bouille blanche"?*, in M. Pérali, E. Perrin (a cura di), *Villes et district industriels en Europe occidentale (XVII-XX siècle)*, Presses universitaires François-Rabelais, Tours 2002, pp. 291-306.
- M.B. Del Grano, *Le projet du sol et l'espace entre les choses: une nouvelle pensée et un nouveau langage pour l'urbanisme contemporain*, in P. Mantzarias, P. Viganò (a cura di), *Le sol des villes*, Le Moniteur, Genève 2016, pp. 225-240.
- F. Fromonot, *Manier de classer l'urbanisme*, in «Criticat», n. 8, 2011, pp. 41-61.
- S. Gainsforth, *Airbnb città merce. Storie di resistenza alla gentrificazione digitale*, DeriveApprodi, Roma 2019.
- M. Giroud, *Résister en habitant? Renouveau urbain et continuités populaires en centre ancien (Berriat Saint-Bruno à Grenoble et Alcântara à Lisbonne)*, Université de Poitiers, Poitiers 2007.
- Y. Grafmeyer, *Le quartier des sociologues*, in J.Y. Authier, M.H. Bacqué, F. Guérin-Pace (a cura di), *Le quartier, représentations scientifiques, politiques et sociales*, Editions la Découverte, Paris 2006, pp. 21-31.
- L. Guedj, *Ecoquartiers, un alibi en béton*, in «Le Monde Diplomatique», n. 843, 2024, pp. 22-23.
- J. Guibal, V. Sylvie (a cura di), *Grenoble 1925: la grande mutation*, Edition du Musée du dauphinois, Grenoble 2015.
- J. Joly, *Formes urbaines et pouvoir local: le cas de Grenoble des années 60 et 70*, Presses universitaires du Midi, Toulouse 1995.
- L. Lees, T. Slater, E. Wyly, *Gentrification*, Routledge, Londra 2008.
- L. Lees, *Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City*, in «Urban Studies», n. 12, 2003, pp. 2487-2509.
- J.P. Lévy, F. Dureau (a cura di), *L'accès à la ville. Les mobilités spatiales en questions*, L'Harmattan, Paris 2002.
- K. Newman, E.K. Wyly, *The right to stay put revisited. Gentrification and resistance to Displacement in New York City*, in «Urban Studies», n. 1, 2006, pp. 23-57.

- G. Novarina, N. Seigneuret, *Stratégies territoriales de transition énergétique: vers de nouveaux systèmes de coordination des acteurs et de valorisation des ressources locales?*, in «Riurba», n. 5, 2018.
- J.F. Parent, *Grenoble, deux siècles d'urbanisation: projets d'urbanisme et réalisations architecturales 1815-1965*, Pug, Grenoble 1982.
- G. Pinson, *La ville néolibérale*, Puf, Paris 2020.
- O. Piron, *De la rénovation urbaine au renouvellement urbain*, in M. Segaud, J. Brun, J.C. Driant (a cura di), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Armand Colin, Paris 2002, pp. 363-367.
- G. Saez, *Grenoble, capital of the Alps, innovative city: an innovation-led territorial regime*, in V. Damme, B. De Munck, A. Miles (a cura di), *Cities and Creativity from the Renaissance to the Present*, Routledge, New York 2018, pp. 175-196.
- N. Smith, P. Williams (a cura di), *Gentrification of the city*, Allen and Unwin, Boston 1986.