



Les politiques néolibérales à l'épreuve du local. Le cas du quartier de Villanova à Cagliari*

*Le politiche neoliberiste messe alla prova dal
basso. Il caso del quartiere Villanova a Cagliari*

**Maurizio MEMOLI, Alberto PISANO
et Matteo PUTTILLI**
Università degli Studi di Cagliari

Résumé : *L'article se concentre sur l'une des opérations urbaines les plus importantes promues par les entrepreneurs et les entreprises locales dans le processus de régénération du quartier historique de Villanova à Cagliari, qui a récemment subi une rénovation en termes d'infrastructures, du bâti et de (partielle) gentrification. Il s'agit d'une intervention soutenue par la politique locale (ville et région) qui semble suivre un profil conforme aux cas contemporains de politiques urbaines néolibérales.*

Mots-clés: régénération urbaine, spéculation foncière, politiques néolibérales, gentrification, Cagliari, Italie

Riassunto : *L'articolo si concentra su una delle più significative operazioni urbane promosse da imprenditori e imprese locali nel processo di rigenerazione del quartiere storico di Villanova di Cagliari, oggetto di un recente intervento di riqualificazione sia dal punto di vista urbanistico, edilizio e di (parziale) gentrificazione. Si tratta di un intervento che trova sostegno nella politica locale (cittadina e regionale) e che sembra assumere un profilo conforme alla casistica generale del rapporto tra politiche neoliberali e città.*

Parole chiave: rigenerazione urbana, speculazione fondiaria, politiche neo-liberali, gentrification, Cagliari, Italia

* Traduit de l'italien par Vincent Gerbe

La ville de Cagliari n'est certainement pas considérée comme un des cas les plus significatifs du point de vue des politiques et des investissements en matière d'urbanisme de modèle néolibéral pour l'aire euro-méditerranéenne, que ce soit par la dimension et la portée de ses projets (proportionnelles, en quelque sorte, à la dimension de la ville, de taille moyenne) ou pour les conséquences en termes d'exclusion socio-spatiale (souvent moins remises en cause par rapport à d'autres cas européens et méditerranéens plus célèbres). Malgré cela, le cas de Cagliari est intéressant dans la mesure où il permet d'observer le développement et la consolidation d'un projet néolibéral urbain géré « en interne », de taille moyenne, mis en pratique par un capitalisme immobilier d'origine essentiellement régionale et en relation avec la classe politique locale.

Dans une perspective théorique, l'attention portée à une réalité comme celle de Cagliari permet de vérifier (et de remettre en cause) un certain nombre d'idées au premier plan dans le débat international sur le néolibéralisme (et en particulier sur ce qui constitue des preuves en matière d'urbanisme). D'un côté, l'idée que le néolibéralisme constitue un ensemble homogène, étendu et structurant de politiques et d'initiatives qui répondent à un type précis d'organisation économique et politique, basé avant tout sur le désengagement du secteur public en faveur du privé, que les différentes réalités locales suivent à la lettre. De l'autre côté, les critiques adressées de manière croissante à cet encadrement théorique, qui soulignent que le paradigme néolibéral se manifeste non seulement par l'imposition aux réalités locales d'un modèle général mais aussi permette l'existence d'une pluralité de formes différentes au sein desquelles s'expriment les différences, les spécificités et l'autonomie de chaque réalité au niveau local.

Ce virage¹ aux multiples facettes a été justement identifié comme la concrétisation de l'utopie du marché se muant en fonctionnement rationnel de fait (Peck, Theodore, Brenner, 2009), en projet hégémonique de caractère politico-économique privilégiant la logique de

1 Pour un exposé plus approfondi sur le virage néolibéral urbain et sur ses conséquences en matière de justice et de marginalité socio-spatiale, nous renvoyons à Aru et Puttilli (2014).

l'accumulation de capitaux (Harvey, 2006), en quelque forme d'antipolitique et de dé-démocratisation (Brown, 2003) dans laquelle l'État est soumis toujours plus aux logiques du marché (Aalbers, 2010).

L'urbain constitue le lieu où les effets des politiques néolibérales sont les plus évidents (Castel, 1995 ; Sager, 2011), et se manifestent sous la forme de stratégies de privatisation, d'entrepreneuralisation et de managérialisation de la ville qui, dans un contexte international sans cesse plus compétitif, font que l'environnement urbain est attrayant pour des opérations de capitalisation et de valorisation économique des espaces publics et privés (Weber, 2002). La littérature sur les processus de gentrification (Peck, 2010 ; Lees, 2012) et sur la ville revanchiste (Smith, 2002) illustre bien de quelle façon les projets et les opérations d'assainissement, de réhabilitation, de valorisation et de mise en tourisme de quartiers et de parties de la ville peuvent faire naître des secteurs d'opportunités pour certaines catégories sociales (en particulier pour la « classe créative », dont l'apparition joue un rôle central sur les discussions autour de la ville néolibérale et postindustrielle) (Peck, 2005), occasionnant par là même une tension toujours plus aiguë entre rente et citoyenneté (Salzano, 2012). La catégorie des villes néolibérales se reconnaît théoriquement aussi à partir de leur forme et du paysage urbain qu'elles constituent : les politiques urbaines orientées vers une requalification, une « relance » et une création d'intérêt autour de zones « déprimées » de la ville produiraient des paysages stéréotypés ou homologués aux traits ressemblants, du moins pour ce qui est de la reproduction des critères de commerciabilité, résidentialité, mise en tourisme et des pratiques de consommation en relation avec l'ordre, l'hygiène et la sécurité.

Si l'on trouve là l'image de la ville néolibérale qui ressort dans le débat international, certaines voix se sont dressées contre cette critique généralisée du néolibéralisme, soulignant comment les politiques néolibérales, ainsi que leurs effets au niveau social et spatial, ne répondaient pas nécessairement à un seul et unique modèle. Dans cette perspective, Peck, Brenner et Theodore (2009) proposent de

parler, plutôt que de néolibéralisme, de processus de néolibéralisation, variables selon le contexte, les politiques et les acteurs concernés. Baptista (2013) relève comment, au niveau local, les politiques néolibérales s'allient souvent à d'autres initiatives dans le domaine du bien-être, de la démocratisation et de la modernisation des villes, et comment elles ne se traduisent pas nécessairement en processus de privatisation des espaces publics et en une plus grande injustice socio-spatiale. Toujours dans cette optique, Robinson et Parnell (2012) soutiennent que, lorsque l'on considère (et dépasse) le paradigme néolibéral, il est nécessaire de déplacer l'angle de vue. Jusqu'à présent, en effet, les études sur le néolibéralisme se sont concentrées sur quelques grandes villes du Nord de la planète (principalement européennes et américaines), considérées comme les contextes d'origine classique des politiques néolibérales et de ce fait, indirectement, comme les cas d'étude les plus significatifs. Cependant, alors que dans ces villes le débat semble s'être partiellement grippé, d'autres réalités moins étudiées (en commençant par celles plus proches de l'Europe, telles que la Méditerranée) montreraient davantage de dynamisme et d'innovation, offrant de nouvelles opportunités de réflexion sur d'autres déclinaisons et impacts socio-spatiaux possibles du modèle néolibéral.

En se référant à cette problématique d'ordre plus général, le but de cette contribution est de vérifier dans quelle mesure le cas de figure cagliaritaïn, avec ses particularités, se retrouve ou non dans les profils et dans les processus du néolibéralisme urbain évoqués dans la littérature, et de quelle façon le projet néolibéral se territorialise dans la ville, mobilisant quels acteurs et générant quels types de processus et de politiques.

La contribution s'attachera tout particulièrement à étudier une des initiatives les plus significatives, à savoir le processus de rénovation du quartier historique de Villanova, objet d'une récente intervention de requalification, aussi bien au niveau de l'urbanisme que du point de vue du bâtiment et de la construction, et qui s'est vu opérer une gentrification partielle. Étant donné son caractère récent

et emblématique, le cas de Villanova permet d'analyser et de reconstruire de près d'un côté les logiques, la genèse et l'évolution des projets concernant le quartier et, de l'autre, leurs conséquences aussi bien du point de vue économique (par exemple, sur les mouvements du marché immobilier local et des activités commerciales) que social, sous forme de nouveaux processus d'inclusion et d'exclusion, ou bien de coexistence et de conflit entre anciens et nouveaux habitants du quartier, ou encore de modification des pratiques urbaines de la part des résidents.

Du point de vue méthodologique, le travail s'appuie sur différentes sources : articles, revues de presse pour la reconstruction chronologique et spatiale du processus de réhabilitation ; données sociodémographiques et d'évolution du marché immobilier (lorsqu'elles étaient disponibles) afin de saisir quelques indices d'un début de processus de gentrification ; observations spatiales et entretiens libres sur place auprès de résidents du quartier (une vingtaine d'interviews environ effectuées auprès de résidents italiens et étrangers) afin de recueillir des témoignages et des documents sur les pratiques concernant les espaces publics aux différents moments de la journée et sur la perception des changements spatiaux en cours.

Un espace « à régénérer » : le quartier historique de Villanova

Villanova est, dans l'ordre chronologique, le quatrième et dernier quartier formant le centre historique de Cagliari à avoir été fondé (fig. 1). La naissance de la « ville neuve » remonte à la même époque que la fondation du couvent San Domenico en 1254 et l'installation d'un premier groupement de constructions à proximité. Pour les frères mendiants comme pour les premiers résidents, la présence rapprochée du bourg fortifié du Castello était synonyme de protection et, surtout, d'accès au commerce et au travail dans la cité murée (Atzeni, 2008). La déclivité collinaire du lieu s'impose comme contrainte d'urbanisation, qui doit par conséquent suivre la géographie des courbes de niveau formées par les axes perpendiculaires à la longue et centrale rue San Giovanni, dessinant ainsi

comme un damier étiré qui s'appuie sur les terrassements, aux petites constructions accolées les unes aux autres, lesquelles avaient à l'origine un double accès : par le haut et par le bas (Mureddu, 1991).

Autour des zones d'influence des édifices religieux de San Giacomo et San Domenico se déploient les places de même nom, espaces publics qui fournissent lumière, air et place au tracé étroit. La forme repliée du quartier, la dimension populaire de ses habitants et la qualité moyenne ou basse du point de vue esthétique et architectural ont conféré à Villanova l'apparence d'un véritable « village dans la ville ». L'enceinte, bien que non fortifiée, l'a protégé et surtout a eu pour effet de délimiter son périmètre², faisant du quartier une zone compacte que l'on peut observer dans de nombreuses cartes où apparaissent sa configuration et l'inévitable expansion vers l'est de l'habitat, contraint à occuper les terrains de la portion plane en aval, encore agricoles jusqu'à la moitié du 19^e siècle (fig. 1).

Figure 1 : Carte de la ville de Cagliari en 1844 et détail du quartier de Villanova



Source : Données obtenues à partir de *Sardinia insula // Calaris Sardiniae caput*, détail page 279, in Sebastian Münster, *Cosmographia Universale*, livre II, *Colonia*, 1575, extrait de : sardegnacultura.it; données provenant de la Commune de Cagliari – Quartiers historiques

² Les murs qui le protégeaient partaient de l'actuelle place de la Costituzione et parcouraient la rue Garibaldi, frôlant l'église San Domenico avant de rejoindre en fin de course l'actuelle église de San Cesello située rue San Giovanni, où se trouvait la porte Cavagna qui marquait l'accès à la plaine de La Vega et à la tour Saint-Pancrease.

Figure 2 : Éboulement historique rue Piccioni



©Memoli, 2014

La partie ancienne du quartier est aujourd'hui encore bien reconnaissable dans son périmètre restreint entre le terre-plein du Castello et les rues Garibaldi et Baccaredda, et se distingue surtout par ses constructions simples à un ou deux niveaux, possédant souvent terrasses, jardins et quelques petits potagers masqués par de hauts murs. Comme pour l'ensemble de la ville, la guerre mondiale marqua lourdement le quartier, frappé par les bombardements anglo-américains de février et mai 1943 : quelques-uns des trous provoqués par les bombes demeurent encore visibles, les sites n'ayant jamais été réparés ni reconstruits (fig. 2).

Devant l'urgence de procurer un logement aux citoyens qui en étaient dépourvus, il en découla un plan de reconstruction qui privilégia la construction *ex nihilo* de la partie orientale plutôt que la récupération de bâtiments individuels, laissant de côté un vrai projet d'urbanisme qui aurait donné du sang neuf d'un point de vue organique à la ville à moitié détruite. Le quartier de Villanova, comme tout le reste du centre historique, resta extérieur au projet de rénovation de Cagliari, pâtissant de tous les maux communs aux vieux quartiers : dégradation matérielle, carence de services, vieillissement et appauvrissement de la population.

Le projet de réhabilitation : entre intervention publique et investissements privés

Cet état d'abandon du centre historique dura jusqu'à 2007, lorsque le plan de requalification de la vieille ville du centre historique fut approuvé. Le programme d'assainissement et de valorisation voulu et financé par la mairie a démarré le 11 octobre 2007 avec l'approbation et le financement du projet de « Sistemazione dei sottoservizi e delle pavimentazioni stradali nel quartiere Villanova – 1° Lotto » (remise en état des services de second ordre et de la chaussée des rues dans le quartier de Villanova, premier lot). Financé pour un montant total de 4 238 670 euros, et après maintes vicissitudes³, les travaux commencent en janvier 2009 et se terminent fin octobre 2010.

Grâce au projet de requalification de Villanova, il est possible de remettre en ordre tout le réseau des services secondaires et de refaire les pavements de toutes les rues pour lesquelles, comme pour les autres quartiers historiques du Castello, de la Marina et de Stampace, ont été utilisés des matériaux similaires aux matériaux d'origine (surtout du granit). La rue San Giovanni, artère principale qui parcourt le quartier en long, est pavée en marbre gris, l'éclairage des rues est refait et une partie de la zone historique est rendue piétonnière ; les autres axes principaux de circulation du quartier, comme la rue Piccioni, la rue San Domenico, la rue et la place San Giacomo, la

³ Le calendrier du dossier est le suivant : 11 octobre 2007, le Conseil Municipal approuve le projet définitif des travaux de « Sistemazione dei sottoservizi e delle pavimentazioni stradali nel quartiere Villanova – 1° Lotto », pour un montant total de 4 238 670 euros ; 18 janvier 2008, le responsable du service Urbanisations et mobilité, Sergio Mura, opte pour l'octroi de travaux par procédure ouverte ; 14 mai 2008, la société ISOF S.R.L. de Quartu Sant'Elena remporte l'appel d'offre pour le projet exécutif et l'exécution des travaux, offrant une remise de 18,44 % sur le prix global avec un montant net de 2 921 065,33 euros ; 8 octobre 2008, l'ISOF présente le projet définitif intégrant les modifications en accord avec le service Urbanisations et mobilité ; 16 octobre 2008, le Conseil approuve la proposition de projet présentée par l'ISOF ; 14 janvier 2009, les travaux démarrent et seront terminés à l'automne 2010 (pour plus d'informations, cf. Pisano, 2014).

rue Sulis et une partie de la rue San Giovanni deviennent également piétonnières, ainsi que toutes les petites rues adjacentes. Les couleurs aux tonalités pastel données aux voies principales, les lampadaires en fonte, modernes mais qui ont ce petit côté ancien, font de Villanova un quartier à l'aspect raffiné, élégant et délicat (fig. 3 et 4).

Figure 3 : Exemples de requalification des rues et d'habitations rue Sulis et rue San Giovanni



©Memoli, 2014

Figure 4 : Rue Sulis avant et après les opérations de rénovation



©Cani, 2006 et 2011, flickr.com

L'opération de remise en état des services et de la chaussée dans le quartier représente l'étincelle déclencheur d'une série d'interventions immobilières visant une transformation commerciale et touristique, avec l'objectif de transformer Villanova en un des quartiers « gentrifiés » de la ville. Parmi les premiers à investir à Villanova, on trouve Nicola Grauso, entrepreneur cagliaritaïn actif qui, dans les années quatre-vingt, avait compris le potentiel des nouveaux marchés de la communication en investissant dans les secteurs de l'édition (télévision, radio, journaux, fournisseurs Internet, téléphonie). En 2010, Grauso retourne à la traditionnelle (et rentable) activité immobilière et investit dans le quartier historique des boutiques artisanales, des parvis d'églises, des maisons basses et colorées, des rues étroites et des petits potagers soustraits à la vue, dans l'idée d'éveiller les potentiels cachés du quartier. Comme il le raconte lui-même :

« La rue Sulis était abandonnée depuis des années, décrépie, mélancolique et pourtant magnifique, loin du rythme effréné de la ville. Elle était là, comme un petit œuf de Colomb, il ne fallait pas faire montre de beaucoup d'imagination pour en saisir le potentiel. La faire renaître a été un défi, mais surtout un geste d'amour pour Cagliari, une des plus belles capitales des îles de la Méditerranée » (Percivale, 2012).

Grauso met en place une opération imposante en créant une société sur mesure, dénommée Nova Villa SRL, qui acquiert toutes les habitations disponibles du quartier, les restructure et réalise des appartements ou des locaux commerciaux destinés à la vente ou à la location (Centore, 2011).

Le changement de visage entrepris pour rénover le quartier se rassemble certainement autour du lieu emblématique de la rue Sulis. Faisant partie des rues les plus vieilles et les plus caractéristiques, la rue reliait à l'origine la porte de Villanova avec la place San Giacomo et, parce que plusieurs chaudronneries se trouvaient à proximité de la porte, elle prit le nom de *via dei Calderai*⁴, pour ensuite être dédiée à la mémoire du tribun cagliaritaïn Vincenzo Sulis lors des révisions suivantes de l'index des voies (Scano, 1934).

Il ne fait pas l'ombre d'un doute que la rue Sulis représente le cœur du projet de revalorisation de l'image voulu par les entrepreneurs locaux dans leurs initiatives et amorcé par la réhabilitation de la voie publique : la transformation de ce qui constituait un lieu sombre et en mauvais état en une zone délibérément chic, en un espace piétonnier où se succèdent les boutiques à la mode, les galeries d'art, les magasins de design, les librairies et les commerces « tendance ». Une fois les traits de connotation populaire remplacés, trouvent leur place à présent des activités commerciales suivant la tendance internationale et dans les domaines de la mode, du design et du mode de vie, en remplacement des petites échoppes d'artisanat (fig. 4).

De cette façon, les conditions ont été réunies à Cagliari (tout comme dans beaucoup de villes européennes) pour une

4 Rue des Chaudronniers (N.d.T.)

nouvelle direction dans l'utilisation des lieux et un renouvellement de la résidentialité, dans un espace central à haute valeur patrimoniale, invitant à de nouvelles pratiques, de nouveaux commerces, un nouveau paysage urbain, de nouveaux habitants et de nouveaux usagers de la ville, au même moment où s'opérait l'expulsion des résidents d'origine et le rejet des logiques en vigueur avant cette nouvelle vague de modernité. Un processus théoriquement lié à l'arrivée d'un nombre toujours plus important d'individus des classes moyennes et hautes, attirés par la position centrale et par des raisons esthétiques, historiques et patrimoniales, outre de nouvelles opportunités sociales et d'autres biais de consommation, par comparaison avec d'autres espaces urbains (Ley, 1994) (fig. 5).

Figure 5 : Images de la rue Sulis : cafétéria, commerces, vidéosurveillance



©Memoli, 2014

Toutefois, les résultats du processus, que Grauso et les investisseurs espéraient voir suivre un cours linéaire, ne se sont pas révélés à la hauteur des attentes suite à l'opération de requalification de Villanova, restant peu perceptibles et douteux. Même s'il n'est pas encore possible d'examiner sous tous ses aspects une réalité qui est encore aujourd'hui en voie de transformation, il est cependant possible d'analyser ses effets selon deux perspectives complémentaires : d'un côté, les résultats du processus en termes de renouvellement des résidents, d'image et de valeur immobilière ; de l'autre, les conséquences du point de vue des

pratiques de résistance, de fréquentation du quartier et de résidentialité par les différentes catégories d'habitants.

Une gentrification inachevée ?

L'opération de commercialisation et de valorisation du parc immobilier dont Grauso est propriétaire commence avec des opérations sur l'image qui visent à souligner la beauté du geste de requalification urbaine et à mettre en exergue l'intérêt que le nouveau quartier peut apporter non seulement à l'échelle locale mais aussi nationale et internationale. À l'occasion d'une présentation à la presse touristique, soutenue par la direction du Développement économique et du tourisme de la mairie de Cagliari en mai 2013, une dizaine de journalistes italiens et étrangers spécialisés dans le secteur touristique sont invités à Cagliari dans le but de valoriser et de renforcer son image de destination touristique, en faisant vivre en direct à ces hôtes du monde de la presse les émotions du chef-lieu sarde. C'est également la première fois que sont invités quelques blogueurs de renom sur la Toile, car capables d'effectuer une lecture plus contemporaine de la ville ainsi imaginée, c'est-à-dire plus moderne et plus attentive. Le quartier de Villanova est proclamé comme étant le plus surprenant de la ville, en plus d'être plus moderne et plus agréable à vivre. Les observateurs, exprimant une vision peut-être un peu stéréotypée, bien que tout à fait compréhensible, du système de production d'images et de lieux adaptés au tourisme, appréciant surtout la dimension à taille humaine et les nouveaux commerces installés dans la rue Sulis récemment réhabilitée (Norfo, 2013).

Conséquemment à sa nouvelle vocation et en raison de sa notoriété potentiellement internationale, Villanova voit fleurir de nouvelles structures d'accueil, en particulier des *bed and breakfasts*. Selon une recherche effectuée par le Centre d'études de la Confcommercio, 138 B&B sont enregistrés en 2010 dans la ville de Cagliari, dont 42 dans le centre historique. Villanova, qui, il y a quelques années à peine était complètement dépourvue de ces structures d'accueil touristique, est désormais en deuxième position (après le quartier de San Benedetto).

Il s'agit là d'un chiffre qui montre combien, dans le courant même de l'année au cours de laquelle les travaux de requalification ont vu leur terme, le quartier offre déjà une capacité importante. Un élément fondamental pour la transformation de l'image du quartier, qui est passée de « résidentielle et dégradée » à « typique et en pleine croissance ».

Mais le marché des structures pour touristes ne se limite pas à la multiplication de B&B : comme cela est très souvent le cas dans les premières phases de mise en tourisme de nouveaux environnements, d'autres ou de nouveaux résidents prennent la décision de s'insérer dans le circuit et louent pour de brefs séjours des chambres ou des logements entiers aux touristes, faisant naître un marché parallèle (très fréquemment non déclaré) où l'échange est réalisé sur Internet par l'intermédiaire de nombreux sites de location chez l'habitant⁵.

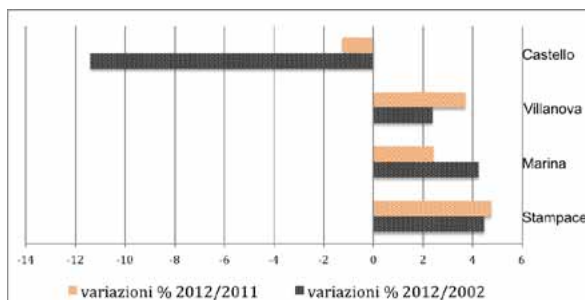
Selon la logique classique des processus de gentrification, les nouveaux résidents qui auraient dû faire le choix de vivre dans les logements réhabilités des rues Sulis, Piccioni et San Giacomo, auraient dû être célibataires ou en couple, plus particulièrement des jeunes attirés par la dimension piétonnière du quartier, de façon à compenser l'abandon progressif des résidents installés de longue date. Effectivement, Villanova enregistre en 2012 une nette augmentation du nombre d'habitants (par rapport au recensement de 2011), avec 228 nouveaux arrivants (3,7 %) (fig. 6)⁶. Toutefois, le profil des nouveaux arrivants est différent de celui attendu. Certes, la croissance de la population est due à l'arrivée de personnes jeunes, pas tant issues d'autres quartiers urbains ou appartenant aux classes moyennes, qu'appartenant au groupe des résidents étrangers. La différence se fait essentiellement par de nouvelles arrivées et par des personnes ayant régularisé leur situation parfois même après le recensement. On retrouve en effet, à Villanova, une large communauté d'immigrés, provenant surtout des Philippines, du Bangladesh et de l'Inde, qui représentent 12,7 % environ des résidents.

5 Une recherche rapide sur le portail airbnb.com effectuée à la date du 15 décembre 2013 permet d'établir plus de 40 offres de logement dans la partie historique de Villanova, nombre qui est amené à croître.

6 Seul le quartier de Stampace, parmi l'ensemble de la ville de Cagliari, connaît pendant la même période une plus grande augmentation, avec 311 résidents en plus (4,7 %).

Une grande partie d'entre eux a choisi de vivre rue San Giovanni, où sont présents également divers commerces gérés par des étrangers (*Atlante demografico di Cagliari*, Commune de Cagliari, 2012).

Figure 6 : Cagliari, variation du pourcentage de la population dans les quatre quartiers historiques



Source : données provenant de l'Atlante demografico, Commune de Cagliari, 2013

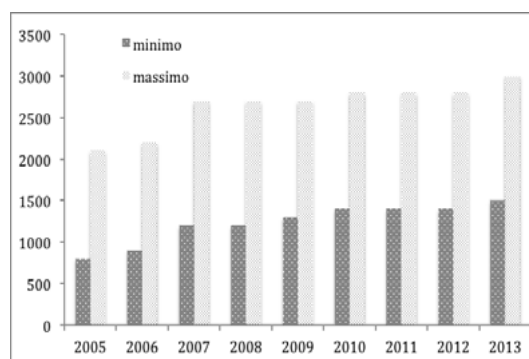
Malgré le faible taux de renouvellement de la population, Villanova arrive en tête en 2011, parmi tous les quartiers de Cagliari, pour le nombre de travaux de réhabilitation des logements. Petits et grands entrepreneurs acquièrent des immeubles dégradés pour les revendre à des prix dépassant toute proportion raisonnable, atteignant des extrêmes au-delà du marché avec des pics à 7 000 € le mètre carré. Mais ceux qui tomberont dans cette bulle spéculative restent peu nombreux : la crise économique et les réticences des établissements bancaires dans l'attribution de prêts provoquent un effondrement des affaires immobilières, ce qui fait que la plupart des vendeurs privilégie l'attente avant de liquider ses biens, espérant que le marché redémarre. Les habitations, les commerces, les bars, les croisements, les façades, les chantiers, les rues du quartier demeurent ainsi, comme suspendues au temps, immobiles et dans l'attente que quelque chose se passe ou survienne.

Néanmoins, l'arrêt brutal du processus de régénération du quartier rend d'autant plus évident le rôle joué par la spéculation immobilière lors des phases de pré- et post-requalification de Villanova, et la façon dont les investissements immobiliers ont contribué à faire monter les prix des logements. Les prix à la vente demeurent à un niveau artificiellement élevé car les promoteurs immobiliers n'ont pas les moyens d'absorber les pertes occasionnées par ces investissements, étant obligés d'attendre

la fin de la phase de récession du marché, alors que le nombre de logements vides croît (qu'ils soient restructurés et en attente d'être vendus, ou délaissés par les anciens habitants et devant être réhabilités). Leur nombre est estimé à un millier réparti sur tout le centre historique, face à une augmentation potentielle de la population d'environ deux mille résidents entre le Castello, Stampace, Villanova et la Marina, tenant compte du fait qu'à Cagliari, en moyenne, le taux moyen d'occupation est de 2,2 personnes par habitation, d'après les données recueillies lors du dernier recensement (Ambu, 2012).

Le cours des prix de l'immobilier à Villanova (relevés par l'Observatoire des prix de l'immobilier de la Chambre de commerce de Cagliari) est aligné sur celui des autres quartiers entre 2001 et le troisième trimestre de 2006, tandis que l'on observe, à partir de ce moment-là, une envolée avec une moyenne de 1 300 €/m² pour une habitation résidentielle ou des bureaux à rénover, ou le double pour du neuf. Au troisième quadrimestre de l'année 2011, les prix moyens au mètre carré pour les mêmes catégories immobilières sont respectivement de 1 500 et 2 700 euros. On note donc de manière évidente une stagnation des prix se référant aux opérations réellement portées à terme, à l'exclusion des extrêmes, dus à des situations particulières ne pouvant être reliées aux mouvements normaux du marché (Observatoire des prix de l'immobilier, 2013) (fig. 7).

Figure 7 : Prix de l'immobilier au m² à Villanova, 2005-2013



Source : Données établies par l'Observatoire des prix de l'immobilier CCIAA

En effectuant une moyenne entre les prix de l'immobilier pour la période de janvier à

mars 2014⁷, on remarque que le prix moyen pour un appartement neuf dans le périmètre de Villanova est d'environ 2 550 €/m² et se place, par conséquent, au-dessus de la moyenne pour la ville, avoisinant les 2 250 €/m². Le prix des appartements n'est pas uniforme même si, dans la plupart des cas, il est compris entre 1 950 €/m² et 3 100 €/m², confirmant la stagnation des prix dans le quartier, alignés sur ceux des autres quartiers de Cagliari et en lien avec la stagnation du marché immobilier.

Un quartier en attente

Dans le cas de Villanova, tout comme dans de nombreux lieux qui ont fait l'objet d'opérations de transformation urbaine, les habitants et les commerçants commencent à ressentir les inconvénients des travaux dès leur mise en route et demandent à ce que les projets soient revus. En octobre 2009, le quartier se révèle comme un immense chantier ouvert en une multitude de sites.

Dans un climat de mal-être qui va croissant, les résidents se plaignent de ne pas avoir été impliqués dans les choix concernant le processus de requalification et, en septembre 2010, constituent le comité *ABtanti di Villanova*⁸ ayant pour but de représenter les résidents pour leurs requêtes et leurs attentes, de protéger leurs intérêts et leurs droits, et d'aider à la transformation du quartier dans le sens d'un espace valorisé dont, en même temps, ils puissent facilement jouir. Grâce à la visibilité offerte par Internet, le comité interagit avec l'extérieur notamment par l'intermédiaire d'un blog au nom emblématique : villanovacrolla.blogspot.it⁹.

En mars 2011, le comité organise une assemblée publique et déclare le plan de requalification du quartier comme « faisant tristement naufrage ».

7 Les données proviennent des bulletins rédigés par l'Observatoire des prix de l'immobilier de la CCIAA Cagliari, par l'*Agenzia delle Entrate* (services de l'administration fiscale nationale), par *Fiavet* et par *Mercato immobiliare*.

8 Jeu de mots sur le nom « ABtanti », dont la prononciation est identique à « habitants » mais qui est homonyme de « Aie tant » (N.d.T)

9 Villanova s'écroule (N.d.T).

Le plan fait naufrage parce qu'aucune vérification et aucun contrôle n'ont été effectués quant au fonctionnement de la zone piétonnière et de la zone à circulation limitée (ZTL), parce qu'il n'y a aucun parking réservé aux résidents, la circulation et le stationnement se font de manière anarchique, parce que les coûteuses chaussées pavées ne sont aucunement respectées, les conteneurs prévus pour les ordures ont été supprimés ou sont dégradés et malodorants. Qu'advient-il lorsque les intentions réelles de l'administration publique seront mises en application ? Comment les citoyens pourront-ils continuer à vivre sereinement alors que la seule loi en vigueur sera celle de la fourrière ? Nous avons droit à des projets clairs et détaillés, ainsi qu'à des solutions sûres (villanovacrolla.blogspot.it).

Et aussi :

Tout en partageant et soutenant le programme de piétonnisation du quartier de Villanova, il est nécessaire de mettre en évidence certaines exigences incontournables des résidents, vouées à fonder le projet en cours dans les conditions de vie du quartier et dans leurs besoins quotidiens (villanovacrolla.blogspot.it).

La délimitation de la zone piétonne et la réduction des droits avec limitation des horaires d'accès (par l'introduction de la zone à circulation limitée – ZTL en italien) sont les principales raisons de confrontation entre la mairie et les résidents¹⁰. À cette réglementation s'ajoute le fait de la piétonnisation de certaines portions du quartier, rendues inaccessibles aux véhicules des non-résidents et d'accès limité aux habitants. Les protestations des résidents se font entendre et la mairie est accusée de vouloir transformer le quartier en une « caserne » dans laquelle tout un chacun n'est plus libre de circuler, notamment les résidents les plus âgés, les enfants et les mères de famille.

10 En réalité, la zone à circulation limitée était déjà en vigueur depuis une date antérieure au 16 avril 2012 mais personne n'en observait les horaires étant donné que les accès au quartier n'étaient pas contrôlés. La mise en fonction des télécaméras de surveillance a rendu opérationnelle la limitation de la circulation de 21h à 7h ainsi que de 15h30 à 17h.

Mais ce sont probablement les commerçants qui, dénonçant une perte immédiate de profits en raison des chantiers ouverts, pâtissent davantage des inconvénients occasionnés et réagissent à cette situation, en venant même à exiger l'exonération des taxes municipales jusqu'au terme des travaux.

L'activité commerciale du quartier historique s'est depuis toujours caractérisée par la présence de boutiques d'artisanat : menuisiers, forgerons, tapissiers, outre de petites entreprises individuelles de dépannage ou dans le secteur du bâtiment. La piétonnisation mène au remplacement de ces activités par d'autres appartenant à des secteurs différents : magasins de vêtements, chaussures, accessoires de mode, jouets, parfums ainsi que d'autres activités de loisir visant à donner au shopping un visage plus proche du passe-temps ou faisant partie du mode de vie. L'attribution de nouvelles destinations commerciales au quartier est encore en cours aujourd'hui : son relooking et la création d'aires piétonnes ont justement été pensés pour favoriser un développement commercial orienté vers les consommateurs de type occasionnel ou usagers de la ville (touristes et classes moyennes-hautes).

Devenu inaccessible aux véhicules n'arborant par le passe pour la zone de circulation limitée, le quartier se vide toutefois brutalement et les commerces situés à l'intérieur du périmètre sont confrontés à une désertion des lieux galopante.

Et de penser qu'à quelques pas de la rue San Domenico se trouve la « commerçantissime » rue Garibaldi qui grouille de monde à toute heure de la journée et dont Villanova apparaît comme une excroissance sous-utilisée. C'est bien là le cœur du problème : la rue Garibaldi s'est développée grâce à un type de commerce composé de magasins de prêt-à-porter, ce qui a contribué à faire d'elle une rue classique consacrée au shopping, tandis que le quartier historique s'est toujours démarqué par des activités artisanales (en nombre modeste) qui ne peuvent retirer de bénéfices d'une piétonnisation de la zone, puisque leur clientèle est sensiblement différente de celle des commerces de la rue Garibaldi ; ce sont des consommateurs qui se rendent dans ce quartier par nécessité, souvent au

pas de course et donc à la recherche d'un emplacement de parking à proximité du négoce souhaité. Les rues de Villanova, pour autant qu'elles aient été embellies et leur pavement changé, n'ont rien à offrir au flâneur en quête d'expériences visuelles, tactiles et émotionnelles (Governà, Memoli, 2011).

En se promenant dans les rues de Villanova, on a l'impression de se trouver dans un petit village de l'intérieur de la Sardaigne. Silencieux, presque ensommeillé, on y croise peu de gens dans les rues : une personne âgée qui rentre chez elle avec ses sacs de courses ou bien un des rares artisans encore présents qui, immobile sur le seuil de sa boutique, attend que quelque client apparaisse. Que ce soit le matin ou l'après-midi, la scène ne varie guère. En soirée d'un jour de semaine, il semble que l'on se trouve dans un quartier fantôme, sinistre et en veille. Les 6 200 résidents, dont 1 500 dans l'aire piétonnière, semblent avoir disparu, les lieux désertés, comme vidés, réduits à l'isolement et dont les possibilités d'échange au niveau social et économique sont réduites (fig. 8).

Figure 8 : Villanova, quartier en suspens



©Memoli, 2014

Le vendredi et le samedi, le quartier s'anime et il est plus facile de voir les restaurants et les bars se garnir de foule, les lieux de croisement s'animer, les places et les tables des cafés accueillir bon nombre de clients, envers lesquels les réactions des habitants du quartier ne manquent pas (fig. 9).

Figure 9 : Graffitis de protestation contre la gentrification à Villanova



©Memoli, 2014

Mais il y a également ceux qui apprécient la dimension à taille humaine du quartier, soutenant que cela permet aux habitants de vivre le quartier, de laisser de l'espace pour que les enfants jouent, et donne aux activités commerciales la possibilité de se développer en phase avec la nouvelle orientation du quartier. « Villanova est revenue à sa beauté antique », affirment certains interviewés qui voient en la piétonnisation le seul mode de préservation du quartier désormais réapparu à la vie (Repeanu, 2012).

Dans le but de valoriser et revitaliser les espaces de la rue Sulis, les propriétaires de négoce se sont réunis en un consortium appelé Novasulis, décidé à s'engager dans l'organisation et la promotion d'événements consacrés à l'art, la mode, la culture, le design, un « chantier de la créativité » comme le définit un des membres. Toujours dans une optique de valorisation du nouvel axe commerçant, il faut également citer l'initiative de Grauso de couvrir la zone par un réseau Internet ouvert, accessible en Wifi, pour tous ceux qui transitent dans le quartier. Une navigation Internet gratuite et disponible pour tous, pour laquelle aucune procédure d'enregistrement et d'authentification n'est

demandée, contrairement aux aires en Wifi gérées par la municipalité.

La rue du luxe contraste avec l'autre facette du commerce à Villanova, face à un petit nombre de boutiques artisanales ont survécu à la requalification et, surtout, à un petit entrepreneariat étranger, de nationalité pakistanaise, indienne et sénégalaise. Les activités commerciales gérées par ces derniers sont diversifiées : des restaurants de cuisine exotique ou internationale aux petites supérettes de produits typiques, des cybercafés aux petits négoce de vêtements.

Cette scission interne au quartier est probablement le résultat le plus marquant du processus de régénération de Villanova. L'homogénéité, qu'elle fût urbanistique, économique ou sociale, qui préexistait dans le quartier, semble avoir laissé place à de nouvelles fractures et à la coexistence, parfois difficile, de réalités différentes : résidents de longue date, nouveaux habitants, immigrés, vieilles boutiques et nouveaux commerces de luxe.

La cohabitation entre les étrangers et les résidents installés depuis des générations est globalement pacifique, même si ces derniers ne manquent pas de manifester leur mécontentement en raison du dérangement causé par le bruit et les dégradations. Certains résidents, soumis à des entretiens non structurés en janvier 2014, se plaignent de certains comportements de la part des immigrés comme l'abandon de vieux réfrigérateurs ou téléviseurs cassés dans la rue, l'habitude constante d'étendre son linge dans la rue, des échauffourées et des situations d'hygiène sanitaire insuffisante.

Les difficultés en matière de logement et le recours à des solutions précaires, ainsi qu'à un usage inapproprié des espaces publics constituent l'élément principal de souffrance des immigrés et la cause la plus récurrente de confrontation avec la population locale. Il faut également signaler que les prix payés à la location par les étrangers sont plus élevés que la valeur du marché (Nedrinj, 2012). Pour amortir ces coûts, il se crée fréquemment des situations de colocation particulièrement dense, autre motif de tensions et de conflits.

Un autre clivage significatif se produit entre les habitants historiques de Villanova et les nouvelles activités commerciales initiées dans le quartier. Une partie des habitants de la zone, opposée à la piétonnisation, considère que le choix de l'administration municipale est un « cadeau » fait aux nouvelles boutiques de luxe. Un des moments de désaccord a eu lieu notamment lors de l'organisation du festival Banda larga dans le quartier, par l'IED (Istituto europeo di design) pendant l'été 2012, avec le soutien du groupement de commerçants de la rue Sulis. Le festival prévoyait quelques soirées d'événements culturels sur la place San Giacomo, afin de faire la promotion du quartier, mais la manifestation n'a pu avoir lieu du fait de l'opposition d'une partie des résidents et, avant tout, du président de l'association culturelle Don Chisciotte, organisatrice d'événements dans le quartier depuis 2004. La raison de discorde se trouvait dans le fait que l'initiative avait pour raison d'être une focalisation excessive sur le développement commercial de la zone autour de la rue Sulis tandis que la promotion culturelle du quartier était reléguée au second plan.

Ce type de conflit, tout comme d'autres, peut être expliqué par la transformation de l'identité du quartier et la disparition des traits « typiques » présumés. Ceci se produit plus particulièrement dans des contextes urbains où les tensions liées à la transformation du lieu sont les plus fortes et se traduisent en affrontements intenses (Cellamare, 2009).

Bien que les pôles de sociabilité de Villanova, à savoir la place San Giacomo et la place San Domenico, ne revêtent plus désormais ce rôle de rencontre et de socialisation qu'ils ont joué historiquement pour les habitants du quartier¹¹, ils restent les lieux où se déroulent toutes les fêtes principales et les principaux événements publics, y compris les assemblées et les discussions publiques. Les événements à dimension sociale du quartier vont des

11 Les raisons doivent être recherchées tout d'abord dans la moindre propension à se retrouver dans des lieux publics urbains : la préférence est donnée aux cafés et aux centres commerciaux plutôt qu'aux places et aux jardins publics ; en second lieu, les deux places symboles de regroupement à Villanova ont depuis longtemps maintenant cédé la place à d'autres lieux.

promenades culturelles organisées par des associations privées aux soirées mondaines et aux manifestations intellectuelles mises en place par le consortium Novasulis. Une association particulièrement active dans le quartier est l'association Don Chisciotte citée précédemment, s'occupant de l'organisation d'initiatives culturelles, parmi lesquelles des concerts sur les places, de la musique en live et des événements pour les enfants. Les fêtes religieuses sont également encore très suivies, probablement du fait de l'âge moyen élevé de nombreux résidents.

Persistent toutefois, quasiment à l'arrière-plan, quelques pratiques traditionnelles de *bixinau*¹², plus précisément de vie du voisinage à rattacher à une tradition encore très vivace en Italie ; il s'agit de l'échange au jour le jour de petites choses, de fêtes ou de dîners entre habitants d'un même lieu, de gestes de solidarité, d'accueil et de protection mutuelle (De Perini, 2010). On peut citer, à titre d'exemple, les nombreuses associations présentes dans le quartier qui opèrent à des fins de solidarité, parmi lesquelles l'association Amici degli artigiani di Villanova¹³ ; ou bien le cas du groupe d'achat solidaire Gas Cagliari circolo aperto, né en 2011 et constitué d'un groupe de Villanoviens qui, pour combattre la crise, ont décidé de s'associer et d'acheter chez les grossistes des produits alimentaires pour se les redistribuer (Carta, 2011b) ; ou encore suffit-il d'observer avec quelle attention un autre groupe de Villanoviens se charge du nettoyage de l'église de San Giovanni Baptista, localisée dans la rue du même nom : un lieu public, appartenant à la communauté, riche de significations symboliques.

Au-delà du morcèlement de Villanova en tant de lieux disjoints, en groupes d'appartenance sans échanges entre eux, existe et résiste, malgré tout, une pratique quotidienne d'entremêlement de relations authentiques, qui s'étend depuis le lieu d'habitation jusqu'au territoire tout entier, de façon telle que le quartier reste vivable, plus à l'écoute des besoins quotidiens et plus accueillant.

12 « Voisinage » en sarde (N.d.T).

13 « Amis des artisans de Villanova ».

Conclusion

L'objectif premier de ce travail sur le quartier de Villanova était de vérifier dans quelle mesure les transformations urbaines à Cagliari, ainsi que leurs conséquences, renvoient aux tendances et aux caractéristiques que la littérature a désormais identifiées (ou, au contraire, se détachent d'elles) dans le cadre d'un projet urbain néolibéral. Bien qu'il ne soit pas possible ni opportun de tirer des conclusions définitives, à la fois en raison du fait que les processus observés sont encore aujourd'hui en évolution rapide et que notre étude, tout autant que les données recueillies, sont de nature clairement fragmentaire, il est certainement possible de développer quelques réflexions aussi bien sur le cas spécifique de Villanova que sur les particularités du cas cagliaritaïn à un niveau plus général.

Du point de vue formel, il n'est pas difficile de reconnaître, dans le cas de Villanova, les signes et les ambiguïtés d'un cas classique de *gentrification*, fût-il à petite échelle : un quartier dégradé mais central, occupé par une population essentiellement âgée et par des immigrés, qui est perçu (en premier lieu par l'administration publique et ensuite par des particuliers) comme un espace à récupérer, valoriser, promouvoir et conquérir. À Villanova, les opérations réalisées sont toutes, assurément, orientées vers l'instauration d'un espace d'élite et pour l'élite en plein centre urbain, à travers des interventions de restauration, commercialisation, marketing, mise en tourisme, etc. Il n'y a là rien d'exceptionnel ou de particulier, par rapport aux standards internationaux, dans la façon dont la requalification de Villanova est imaginée et mise en œuvre.

Ce ne sont que les résultats finaux qui semblent demeurer incertains et le quartier paraît rester en quelque sorte « en suspens », en attente que la gentrification s'achève complètement. Un fait qui peut s'expliquer aussi bien en considérant la période historique au cours de laquelle prend place la transition de Villanova (autrement dit une crise internationale qui frappe de manière appuyée précisément le marché immobilier

et, en particulier, les pays et les régions du Sud de l'Europe) que les caractéristiques et les spécificités du contexte (et du marché) cagliaritaïn, dont les dimensions, peut-être, ne peuvent garantir de satisfaire aussi rapidement la nouvelle offre immobilière. Le résultat actuel est un quartier qui apparaît en suspens, traversé par de nouvelles divisions : une situation que l'on peut retrouver, malgré les différences d'un cas à l'autre, dans de nombreuses autres villes européennes ou au-delà (Ter Minassian, 2013).

Même sur le fond, le cas de Villanova semble reproduire des schémas déjà bien établis, encore qu'ils puissent être de quelque façon atténués dans leur intensité. D'un côté, il est possible d'observer un certain renouvellement des habitants du quartier, mais ce phénomène semble découler surtout de l'afflux de nouveaux immigrés dans les parties les moins réhabilitées du quartier au lieu de voir arriver une nouvelle classe moyenne. Sans doute, de nombreux espaces de Villanova ont vu muer leur vocation commerciale, passant des vieilles échoppes parsemées dans le quartier aux nouvelles boutiques de luxe, toutefois même à ce niveau la transformation de Villanova semble inachevée. Au-delà des espaces de la rue Sulis, la régénération du quartier apparaît suspendue et l'image générale, plus que d'une élite, est celle d'un espace paupérisé, déserté et vide, privé de ses activités traditionnelles (et, par là même, peut-être de son identité).

Les réactions des habitants sont également contradictoires. D'un côté, il y a ceux qui refusent et protestent face à de nouveaux espaces gentrifiés qui apparaissent comme vidés, anesthésiés, et qui semblent défavoriser (plutôt qu'avantager) les résidents du quartier (en particulier les résidents « historiques » et les plus âgés). De l'autre côté, il y a ceux qui tentent de saisir les opportunités, tout au moins potentielles, de la régénération urbaine, investissant dans de nouvelles activités et de nouveaux business (l'augmentation du nombre de B&B en est un exemple).

C'est toutefois en élargissant le regard à la ville de Cagliari tout entière que le cas de Villanova prend un sens plus accompli et que quelques-unes des caractéristiques

du néolibéralisme « made in Cagliari » émergent.

D'abord, le projet néolibéral dans une ville apparaît, la majeure partie du temps, comme l'expression d'un capitalisme d'origine locale (mais pas uniquement confiné au niveau local), qui trouve dans le tissu urbain un espace d'action et d'investissement. Les protagonistes des projets néolibéraux à Cagliari sont des entrepreneurs locaux, d'origine sarde mais qui sont actifs et s'engagent dans des entreprises d'envergure supra-locale et parfois nationale. C'est le cas et de Nicola Grauso, le protagoniste de la gentrification du quartier de Villanova, et d'autres entrepreneurs qui se sont posés comme acteurs d'autres projets immobiliers et commerciaux dans la ville. Sergio Zuncheddu est un de ceux-là, prenant le relais de certaines activités du même Grauso dans le secteur éditorial mais qui est déjà actif, au niveau national, par le biais de l'entreprise Immobiliare Europea. Ou encore le groupe Cualbu, qui intervient dans de nombreuses opérations à l'échelle de la ville (parmi lesquelles l'expansion immobilière déjà nommée au col Tuvixeddu). Même les secteurs dans lesquels les entrepreneurs en question sont engagés se répètent et, parfois, se superposent : Zuncheddu et Grauso sont tous les deux actifs dans le domaine de l'immobilier et de l'édition, de l'information et de la communication (Zuncheddu succède justement à Grauso en tant que propriétaire de l'*Unione sarda*, le principal quotidien de la ville et sarde). Et tous deux entrevoient dans les transformations qui se produisent dans la ville une opportunité d'investissement de leurs propres capitaux. Un capitalisme local d'un tel genre apparaît néanmoins soutenu et facilité par une connexion avec la politique locale qui, en fin de compte, permet et soutient les investissements privés et la transformation de l'espace urbain selon des termes néolibéraux (même si disparités et conflits ne manquent pas). Le cas de Villanova en est justement un exemple flagrant, puisque le projet d'appropriation du patrimoine immobilier de la part de Nicola Grauso est anticipé par une opération de requalification orchestrée par l'administration municipale.

En second lieu, le néolibéralisme cagliaritaïn ne semble pas présenter

ni introduire de caractéristiques particulièrement novatrices, bien au contraire il suit fidèlement les schémas et les axes les plus confirmés et stéréotypés de la « théorie néolibérale urbaine ». Ou plutôt, les épisodes cagliaritains paraissent confirmer l'hypothèse de la contradiction propres à la dimension locale du développement qui, aux dépens de l'identité, des pratiques et de l'urbanité du chef-lieu, s'inspire de (et est poussé vers) l'acquisition des logiques globales des projets et des pratiques de la « circulation internationale de l'idée de ville ». Et ceci, à plus forte raison dans la phase de crise économique qui oblige à se limiter à des opérations de moindre ampleur pour autant qu'elles soient de « plus grande aspiration » (gentrification, espaces de post-modernité, grandes œuvres, promotion immobilière dans des domaines d'intérêt culturel, etc.). Le résultat final de telles opérations, évident pour les deux cas traités, est l'institution d'espaces en quelque sorte en suspens, à mi-chemin entre les lieux et les non-lieux, appartenant au tissu urbain mais en même temps en son dehors, parcourus pour des fonctions précises mais, au même moment, privés d'une identité propre.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages et articles

- Aalbers M.B. (2010), « The revanchist renewal of yesterday's city of tomorrow », *Antipode*, 43, 5, 1696-1724.
- Aru S., Puttilli M. (2014) « Forme, spazi e tempi della marginalità », Numero monografico del *Bollettino della Società Geografica Italiana*, serie XIII, vol. VII, n. 1, Gennaio-Marzo.
- Baptista I. (2013) « The travels of critique of neoliberalism: urban experiences from the borderlands », *Urban Geography*, 34, 5, 590-611.
- Brown W. (2003), « Neoliberalism and the end of liberal democracy », *Theory & Event*, 7, 1, 37-59.
- Castel R. (1995) *Les Métamorphoses de la question sociale. Une chronique du salariat*, Paris, Fayard.

- Cellamare C. (2009) « Processi di costruzione delle identità urbane: pratiche, progetto, senso dei luoghi », *Geotema*, 13, 37, 75-83.
- Governa F. (2011), Memoli M., Descrivere la città: metodologie, metodi e tecniche, in Governa F., Memoli M., *Geografie dell'urbano. Spazi, politiche, pratiche della città*, Rome, Carocci, 181-224.
- Harvey D. (2006), « Neoliberalism as creative destruction », *Geografiska Annaler*, 88b, 145-158.
- Lees L. (2012) « The geography of gentrification: thinking through comparative urbanism », *Progress in Human Geography*, 36, 2, 155-171.
- Ley D. (1994), « Gentrification and the politics of the new middle-class », *Environment and Planning D: Society and Space*, 12, 1, 53-74.
- Mureddu D. (1999), *Villanova*, Cagliari, Comune di Cagliari.
- Peck J. (2005), « Struggling with the creative class », *International Journal of Urban and Regional Research*, 29, 4, 740-770.
- Peck J., Theodore N. et Brenner N. (2009), « Neoliberal urbanism: models, moments, mutations », *SAIS Review*, XXIX, 1, 49-66.
- Pisano A. (2013-2014), *Processo di riqualificazione e ipotesi di gentrification del quartiere di Villanova a Cagliari*, Tesi di laurea, Facoltà di Scienze Economiche, Giuridiche e Politiche, Cagliari, Università degli Studi di Cagliari, A.A.
- Robinson J. et Parnell S. (2011), *Traveling theory: embracing post-neoliberalism through Southern Cities*, Bridge G. et Watson S. (dir.), *The New Blackwell Companion to the City*, Oxford, Wiley-Blackwell, UK, 1089-1111.
- Sager T. (2011), « Neo-liberal planning policies. A literature survey 1990-2010 », in *Progress in Planning*, 76, 4, 147-199.
- Salzano E. (2011), *Dualismo urbano. Città dei cittadini o città della rendita*, in Bonora P. (eds), *Visioni e politiche del territorio. Per una nuova alleanza tra urbano e rurale*, « Quaderni del territorio (2) », Dipartimento di Storia Culture Civiltà », Università degli Studi di Bologna, 143-155.
- Scano D. (1934), *Forma Kalaris*, Cagliari, La Zattera.
- Smith N. (2002), « Gentrification and the Rent Gap », *Annals of the Association of American Geographers*, 77, 3, 462-465.
- Ter Minassian H. (2013), *Changer Barcelone. Politiques publiques et gentrification dans le centre ancien (Ciutat Vella)*, Toulouse, Presses universitaires du Mirail.
- Weber R. (2002), « Extracting value from the city: neoliberalism and urban redevelopment », *Antipode*, 34, 3, 519-540.

Presse quotidienne en ligne

- Ambu S., « La rinascita del centro storico », *La Nuova Sardegna*, 5 novembre 2012.
- Grauso G., « Cagliari: Villanova, imparare a fare le cose insieme », *Il Punto Sociale*, 6 luglio 2012.
- Carta P., « Contro la crisi gli "acquisti solidali" », *La Nuova Sardegna*, 18 settembre 2011a.
- Carta P., « Villanova, artigiani in crisi e il quartiere perde la sua identità », *La Nuova Sardegna*, 10 settembre 2011.
- Centore G., « Centro storico, blitz di fine Giunta », *La Nuova Sardegna*, 25 gennaio 2011.
- De Perini A., « La cura delle relazioni in riferimento alle pratiche di vicinato », *Magverona.it*, 5 marzo 2010.
- Nedrini V., « Case in affitto, stranieri discriminati », *L'Unione Sarda*, 27 marzo 2012.
- Norfo J., « I blogger stranieri incoronano Villanova: Il vostro quartiere più bello », *Castedduonline.it*, 8 maggio 2013.
- Percivale D., « Cagliari: ma che bel casteddu », *Touringmagazine.it*, ottobre 2012.
- Repeanu P., « Il rione diviso "Noi favorevoli alla Ztl" », *Sardegnaoggi.it*, 5 aprile 2012.