

La gentrification des métropoles européennes

Anne Clerval

Claire Colomb

Mathieu Van Criekingen

Chapitre pour : *Données urbaines 6*

Tome 6 :

1. Gouvernance
2. Vivre en ville
3. Structures spatiales et structures sociales
4. Activités urbaines
5. Villes en réseau
6. Villes et environnement

- Anne Clerval est enseignante-chercheuse en géographie à l'Université de Paris-Est – Marne-la-Vallée.
- Claire Colomb est enseignante-chercheuse en sociologie urbaine et en aménagement à la Barlett School of Planning de l'University College of London.
- Mathieu Van Criekingen est enseignant-chercheur en géographie à l'Université Libre de Bruxelles

Depuis plusieurs décennies, les quartiers populaires centraux des grandes villes s'embourgeoisent et se transforment en profondeur. Ce processus a été qualifié de *gentrification* en anglais et a suscité une riche littérature, tant en géographie qu'en sociologie urbaine. Afin de mieux comprendre cette notion et le processus lui-même, nous présentons ici une synthèse de la littérature qui lui a été consacrée ainsi qu'une approche comparée de la gentrification dans trois grandes villes européennes - Londres, Paris et Bruxelles.

1. *Qu'est ce que la gentrification ? Définition, processus et acteurs*

Le terme anglais de *gentrification* apparaît pour la première fois en 1963, sous la plume d'une sociologue marxiste, Ruth Glass, à propos de la transformation du quartier de Barnsbury, au nord de Londres. Ce néologisme est construit sur la racine « *gentry* », qui désigne la petite noblesse terrienne anglaise et, dans un sens plus ironique voire péjoratif, la « bonne société » ou les gens « bien nés ». Le terme de gentrification a donc d'emblée une portée critique face au processus observé, qu'il ne se contente pas de décrire de manière neutre.

À l'origine, la gentrification désigne un processus conjuguant réhabilitation de quartiers populaires d'habitat ancien et transformation de leur profil social, par l'installation de ménages des classes moyennes et supérieures et l'éviction graduelle des classes populaires initialement en place. Ces évolutions vont de pair avec un renchérissement des coûts d'accès au logement et s'accompagnent souvent de transformations des tissus commerciaux et de l'offre de services, de changement des modes d'usage des espaces publics et d'un accroissement de la part des propriétaires-occupants.

Les premières descriptions de la gentrification, au cours des années 1960 et 1970, rendent compte d'un processus qui procède par vagues successives : d'abord, des groupes « pionniers » s'installent dans des quartiers bon marché, au patrimoine dégradé mais « intéressant » et où il leur est loisible de déployer des modes de vie alternatifs (homosexuels, artistes, etc.) ; ils y sont progressivement rejoints par des ménages plus traditionnels de classes moyennes qui y entreprennent la réhabilitation de l'habitat pour et par eux-mêmes ; la dernière vague voit l'implication de promoteurs immobiliers qui réhabilitent l'habitat à destination de clientèles plus larges et plus nanties¹. Le rythme des évictions des populations initialement en place s'accélère graduellement, jusqu'à concerner les « pionniers » de la première vague. Les interventions des pouvoirs publics en appui du processus sont alors relativement secondaires (aides à la réhabilitation privée, par exemple) et le capital immobilier concentré n'intervient qu'en fin de parcours.

Depuis les années 1980, le processus a connu des évolutions majeures, si bien que le modèle classique par vagues ne représente plus, désormais, qu'une forme particulière de déploiement de la gentrification². Au cours des trois dernières décennies, en effet, le processus est devenu beaucoup plus massif, concernant une gamme bien plus large de territoires que les quartiers centraux des plus grandes métropoles occidentales (centre de villes régionales, quartiers excentrés de grandes capitales, divers quartiers des métropoles des pays dits émergents...). En outre, il n'est plus limité à un processus de réhabilitation de quartiers résidentiels anciens : on parle désormais de gentrification par construction neuve (*new-build gentrification*, cf. Davidson et Lees, 2005) ou de gentrification liée à de grands projets urbains multifonctionnels. Les modalités contemporaines de la gentrification reposent aussi sur des modes d'intervention bien plus prégnants des pouvoirs publics et d'opérateurs immobiliers. Souvent, ceux-ci remplissent la fonction de « pionniers » du processus, comme par exemple dans les multiples cas de réinvestissement de grands sites industriels, ferroviaires ou portuaires reconvertis en espaces de consommation, de résidence et de travail à destination de nouveaux publics de résidents, de chalands ou de visiteurs (les anciens quartiers portuaires de

¹ On confond souvent les gentrificateurs avec la catégorie médiatique de « bobos », ou « bourgeois bohèmes ». Pour une analyse critique de cette appellation, voir A. Clerval, 2005, « Les "Bobos", critique d'un faux concept, à propos du livre de David Brooks, *Bobos in Paradise* (2000) », *Cybergeog* [<http://www.cybergeog.eu/index766.html>]

² Sur la diversité des processus à l'œuvre dans la gentrification, voir notamment le numéro d'*Espaces et sociétés* (2008, vol. 132-133, n° 1-2).

Londres, Copenhague, Barcelone ou Marseille, par exemple). Plus généralement, les processus contemporains de gentrification sont indissociables de beaucoup de politiques d'aménagement urbain : pour les pouvoirs publics, il s'agit moins d'encourager à la marge des processus « spontanés » de rénovation résidentielle que de chercher à initier et à catalyser la gentrification, par exemple en ouvrant des réserves foncières à l'investissement immobilier, en (co)produisant des logements dédiés à des profils moyens ou aisés, en intervenant sur l'esthétique et les usages des espaces publics, ou encore en (co)finançant des grandes infrastructures.

Finalement, la gentrification désigne un processus à facettes multiples d'embourgeoisement de territoires urbains et de transformation des paysages bâtis qui est issu d'un réinvestissement orchestré par des alliances entre l'action publique et des intérêts fonciers et immobiliers privés, dans un système de marchandisation capitaliste des fonctions urbaines. Ainsi, ce processus est caractérisé de manière essentielle par le déplacement de groupes sociaux dominés au profit d'une (ré)appropriation de l'espace par des groupes occupant des positions sociales dominantes. Il faut lire ici la notion de déplacement en référence à une situation où « des forces externes au ménage rendent la possibilité de continuer à vivre sur place impossible, dangereuse, ou trop chère » (Hartman *et al.*, 1982) et considérer ses multiples formes. P. Marcuse (1986), dans son analyse de la gentrification à New York, en distingue quatre types :

1. déplacement direct, pour raison économique (croissance des coûts de maintien dans le logement) ou physique (sous la pression du harcèlement par un propriétaire, par exemple) ;
2. déplacement en chaîne, incluant dans le dénombrement les ménages évincés lors de vagues antérieures de réinvestissement ;
3. déplacement par exclusion, dès lors que le stock total de logements accessibles aux groupes à faibles revenus dans des espaces autrefois populaires se réduit ;
4. déplacement par suite de pressions induites par les changements dans un quartier qui y rendent la vie difficile aux habitants de longue date (disparition des espaces de socialisation traditionnels, changement de l'offre commerciale, etc.) (Slater, 2009).

2. Comment expliquer la gentrification ?

Jusqu'au milieu des années 1990, la littérature anglo-américaine consacrée à la gentrification a été fortement marquée par une tension entre deux grandes approches : d'un côté celles qui se concentrent sur l'aspect économique du processus et le lien entre flux de capital, production de l'espace urbain et offre de logements ; de l'autre celles qui se focalisent sur les caractéristiques culturelles des ménages gentrificateurs et leurs comportements de consommation, de demande de logement dans une société urbaine post-industrielle. Cette tension, souvent stéréotypée en termes binaires (« économie contre culture », « production contre consommation »), a structuré les débats sur la gentrification jusqu'aux années 1990 (Lees *et al.*, 2008). Le tableau 1 synthétise les arguments des auteurs les plus représentatifs de ces deux perspectives.

Tableau 1. Les principaux facteurs de la gentrification à travers la littérature [source : auteurs, adapté de Slater, 2002].

	Aspects privilégiés par les chercheurs	Auteurs clefs
Production des espaces gentrifiés	<p>Aspects économiques du processus : fonctionnement des marchés foncier et immobilier ; dynamiques de circulation du capital dans une économie capitaliste ; mécanismes de la rente foncière.</p> <p>Raisonnement : la désindustrialisation des villes et le départ des classes moyennes pour les banlieues ont créé un stock d'espaces dégradés dans les quartiers centraux. Ces derniers deviennent propices à la gentrification dès lors que les profits qui peuvent être tirés suite à leur réinvestissement sont attractifs pour les détenteurs de capitaux. La</p>	Neil Smith, Erik Clark, Jason Hackworth

	variable clé dans ce schéma est le <i>rent gap</i> , soit le différentiel de rente foncière entre "l'avant" et "l'après" réinvestissement.	
Production de la demande sociale pour ces espaces	<p>Aspects culturels du processus : transformations socio-démographiques et des référents culturels dans une société urbaine « post-industrielle » (déclin des ouvriers, ascension des cadres).</p> <p>Raisonnement : la gentrification découle de transformations de la demande d'habitat, en lien avec les préférences, les arrangements familiaux et les pratiques culturelles et de consommation de la nouvelle classe moyenne (<i>new middle class</i>): « salariés du secteur privé des multinationales et des services avancés aux entreprises, d'un haut niveau scolaire et de qualification, à revenus élevés et contraintes professionnelles fortes les conduisant à préférer un mode de vie plus central, tant pour la proximité du travail que pour le mode de consommation » (Fijalkow et Préteceille, 2006).</p>	David Ley, Tim Butler, Chris Hamnett, Alan Warde, Liz Bondi, Paul Redfern

Aujourd'hui, la plupart des chercheurs travaillant sur la gentrification reconnaissent la complémentarité des deux approches. Celles-ci apparaissent cohérentes si on les relie aux transformations structurelles du système capitaliste contemporain. L'émergence d'une société dite « post-industrielle » dans les grandes villes des pays du Nord est liée à la réorganisation internationale de la production, qui entraîne le déplacement de la fabrication industrielle (et des emplois ouvriers) des grandes villes du Nord vers les pays du Sud. Amorcée dans les années 1960, la dissociation fonctionnelle entre activités productives et périproductives (notamment, les services aux entreprises) s'est accélérée dans les années 1980-1990 avec la globalisation de l'économie qu'ont entraînée les politiques étatiques néolibérales de déréglementation des marchés financiers et de libéralisation des échanges. La désindustrialisation des grandes villes se traduit à la fois par la dégradation des anciens espaces industriels et ouvriers, en particulier au centre (le premier à être désindustrialisé), et par le déclin des emplois d'ouvriers. Parallèlement, la globalisation croissante de l'économie provoque la métropolisation des emplois les plus qualifiés dans un petit nombre de villes qui concentrent les fonctions de commandement économique ou politique. Cela explique la croissance importante du nombre de cadres dans les plus grandes villes du Nord, ainsi que la multiplication des emplois de chercheurs et d'ingénieurs et le développement du secteur culturel au sens large³. C'est parmi les ingénieurs, les cadres et les professions culturelles, dont le poids dans les grandes villes est aujourd'hui inégalé, que l'on trouve la plupart des ménages enclins à privilégier un habitat central, dans des espaces en voie de gentrification. La croissance de leur nombre fait émerger de nouveaux groupes sociaux, qui se distinguent des autres par de nouvelles pratiques sociales, valorisant la centralité et la densité, au contraire de la classe moyenne fordiste, adepte des pavillons de banlieue. Au centre des villes se conjuguent donc un intérêt capitaliste au réinvestissement d'espaces délaissés ou dévalorisés par la désindustrialisation et une nouvelle demande sociale pour ces quartiers anciens.

Depuis les années 1990-2000, de nouveaux travaux sur la gentrification interrogent par ailleurs le rôle des politiques publiques dans ces transformations, qu'il soit direct ou indirect. De nombreux programmes de politiques urbaines préconisent en effet un retour des classes moyennes dans des quartiers populaires centraux, au nom d'objectifs de « mixité sociale », de « renouvellement urbain » ou de « reconstruction de la ville sur la ville ». Bien que le terme de gentrification n'apparaisse pas dans les discours officiels encadrant ces politiques, un certain nombre d'auteurs soulignent le fait que les processus encouragés par de tels programmes et leurs effets sociaux sur les classes populaires sont en fait une forme de « gentrification sponsorisée par l'État » (Lees, 2008 ; *Urban Studies*, numéro spécial, 2008).

Ce faisant, la littérature anglo-américaine rejoint les thématiques portées par la recherche urbaine marxiste des années 1960-1970, qui mettait au jour l'embourgeoisement programmé par les opérations de rénovation (démolition-reconstruction) dans le centre des villes, et qui a en partie

³ Ce secteur inclut, au-delà des seuls artistes, le domaine de la presse et de l'édition, l'ensemble des métiers techniques participant au monde du spectacle vivant, du cinéma ou de l'animation culturelle en général.

inspiré les chercheurs anglais et américains sur la gentrification. Cette influence marxiste, comme la réticence à importer des mots anglais, explique en partie l'utilisation tardive de la notion de gentrification dans les sciences sociales françaises⁴. Dans les années 1980, l'étude de processus pouvant s'apparenter à la gentrification s'est inscrite dans la sociologie des nouvelles classes moyennes (Bidou, 1984 ; Chalvon-Demersay 1984) et a peu intéressé les géographes jusqu'aux années 2000.

3. Les effets de la gentrification : controverses universitaires et politiques

À l'issue d'un vaste travail de synthèse de la recherche empirique de langue anglaise de 1962 à 2001, Atkinson (2004) conclut que la gentrification a eu des effets négatifs sur beaucoup de quartiers étudiés en Grande-Bretagne, aux États-Unis et en Europe : déplacements des populations à bas revenus, destruction de liens sociaux existants, conflits d'usage autour des espaces publics, etc. Mais la gentrification des uns est la « régénération urbaine » des autres : le point de vue de différents acteurs sur le processus varie considérablement. Pour nombre de décideurs urbains, l'afflux des ménages de classe moyenne, l'augmentation escomptée des revenus fiscaux locaux et la déconcentration de ménages pauvres qui en résulte sont des résultats positifs, même si parfois inavouables.

La gentrification est un processus controversé et conflictuel, qui met en jeu des stratégies de classe et pose la question des acteurs dominants et dominés dans les transformations urbaines. Plus que de nombreuses notions utilisées par les sciences sociales et prétendant à la neutralité objective, celle de gentrification s'inscrit dans une perspective critique et contraint les chercheurs à prendre position par rapport à leur objet. Les chercheurs anglo-américains travaillant sur la gentrification sont pour la plupart des chercheurs politiquement engagés, très critiques des conséquences sociales négatives des processus de gentrification observés, et mettent donc l'accent sur les conflits qui en résultent. La notion d'« urbanisme revanchiste » (*revanchist urbanism*) illustre bien cela. L'expression a été développée par N. Smith (1996) dans ses réflexions récentes sur l'évolution globale des processus de gentrification. Il fait référence au mouvement réactionnaire né en France dans les années 1880 suite à la répression de la Commune de Paris, mouvement qui prônait un « retour à l'ordre moral » et une reprise de contrôle sur l'espace public parisien. N. Smith établit un parallèle entre ce mouvement revanchiste et les stratégies des élus politiques et des classes dominantes qui ont procédé à la reconquête progressive de la ville de New York à partir des années 1980, à travers la politique de « tolérance zéro », la surveillance accrue des espaces publics, le développement d'une architecture et d'un urbanisme répressifs, les mesures de criminalisation des pauvres et celles qui remettent en cause les droits des minorités, des classes populaires, des femmes, des sans-abri, etc. Selon N. Smith, ces politiques représentent une nouvelle vague de gentrification planifiée et financée à une échelle sans précédent. Il analyse l'hégémonie des termes de « régénération » ou de « renaissance » urbaine dans le discours dominant sur le changement urbain et les politiques urbaines comme une volonté d'anesthésier l'analyse critique de la gentrification en marquant la victoire idéologique d'une vision néolibérale et sécuritaire de la ville (Smith, 2002). À la suite de Smith, un nombre croissant de chercheurs plaide pour une recherche critique et engagée recentrée autour de la notion de déplacement (Slater, 2009) et de la critique du rôle des politiques publiques en matière de soutien de la gentrification (*Urban Studies* numéro spécial, 2008). Ces nouvelles recherches critiques tendent à s'articuler autour de la notion de « droit à la ville » telle que définie par Henri Lefebvre à la fin des années 1960 (*City*, numéro spécial 2009).

4. Sources et méthodes

La principale caractéristique du processus de gentrification est le remplacement des groupes sociaux dominés par des groupes dominants dans un quartier donné, entraînant la transformation de l'habitat et des commerces. La définition analytique du concept de déplacement utilisé par le chercheur aura une influence fondamentale sur les résultats de la recherche. Observer et mesurer

⁴ Le premier ouvrage francophone qui lui est spécifiquement consacré date de 2003 (Bidou-Zachariasen, 2003).

l'étendue du déplacement n'est pas chose facile car cela nécessite d'avoir accès à des données particulières sur une longue durée : la composition des ménages du quartier (classe sociale, niveau de revenu, type de logement), raisons expliquant la mobilité géographique vers, ou hors du quartier ; lieu de résidence précédent (pour les gentrificateurs) et lieu de résidence suivant (pour les déplacés). L'un des enjeux fondamentaux est de mesurer si l'éventuel changement social observé dans un quartier est dû à la mobilité socio-économique de la population existante, ou au contraire à la migration dans le quartier de nouvelles populations venues de l'extérieur et supplantant la population existante. Ceci ne peut être mesuré que si l'on peut connaître la résidence précédente et la durée de résidence des ménages d'un quartier et si l'on a accès à des statistiques détaillées sur la structure du logement. Dans de nombreux pays, ces données ne sont pas fournies par les statistiques officielles ou n'existent pas à une échelle suffisamment fine pour analyser le quartier. De ce fait, l'analyse quantitative de la transformation de la composition sociale d'un quartier est souvent complétée – notamment par les chercheurs qui mettent l'accent sur l'aspect culturel du processus (voir tableau 1 ci-dessus) – par des méthodes qualitatives, comme des entretiens de type ethnographique avec des ménages (anciens ou nouveaux résidents) et une observation des transformations du bâti, des espaces publics, des types de commerces et de services présents et de leur évolution à court terme.

5. Approche comparée des processus de gentrification dans trois villes européennes : Londres, Paris et Bruxelles

Londres, Paris et Bruxelles sont trois métropoles européennes, de tailles et de fonctions différentes. Ainsi, Londres et Paris sont assez comparables en taille et pour leur position dominante dans l'économie mondiale : l'agglomération londonienne compte environ 8 millions d'habitants en 2007, dont 3 millions dans la zone centrale de l'*Inner London*, et l'agglomération parisienne regroupe environ 10 millions d'habitants en 2006, dont 2 millions à Paris *intra-muros*. Bruxelles est plus petite et ses fonctions internationales sont avant tout politiques, du fait de la présence des institutions de l'Union européenne : l'agglomération bruxelloise compte 2,6 millions habitants, dont 1 million réside dans les limites de la Région de Bruxelles-Capitale et 150 000 sur le territoire de la Ville de Bruxelles.

• Londres

L'émergence du processus de gentrification à Londres date des années 1960, début de la (re)conquête et de la réhabilitation progressive de quartiers résidentiels d'habitat ancien par des ménages des classes moyennes et supérieures. La précocité et l'intensité du processus par rapport à d'autres villes européennes s'explique en partie par le poids économique et financier de la ville dans le contexte mondial de libéralisation de la finance à partir des années 1980, qui se traduit par une croissance rapide du nombre de cadres supérieurs dans les secteurs de la finance, des assurances et de l'immobilier (Butler, 2003 ; Hamnett, 2003). Cette précocité est également due à l'intervention publique dans l'aide aux réhabilitations privées dès les années 1960 (Hamnett, 1973). La question de l'étendue du déplacement de la classe ouvrière sous l'effet de la gentrification a été fortement débattue dans le contexte londonien (Atkinson, 2000 ; Hamnett, 2003). Pour Hamnett, la réduction totale de la population ouvrière à Londres et son remplacement par une population croissante de classe moyenne résulte de l'effet combiné du changement de structures économiques, de la mobilité sociale, et de l'exode suburbain ; cette thèse du remplacement a cependant été critiquée par d'autres chercheurs (Slater, 2009).

L'extension rapide du front de gentrification à Londres, ainsi que la diversification de ses formes et de ses acteurs, ont fait l'objet de nombreux travaux de recherche depuis l'analyse pionnière de Ruth Glass en 1963. Les frontières de la gentrification n'ont cessé de s'étendre, au nord, à l'est et au sud de Londres, d'abord dans des quartiers résidentiels de l'époque géorgienne et victorienne (comme dans l'arrondissement d'Islington) qui avaient été délaissés à partir des années 1930 par les classes moyennes et supérieures pour des quartiers de banlieue plus cossus, puis dans des quartiers traditionnellement populaires et multiethniques au tissu marqué par d'anciennes activités industrielles ou artisanales (comme les quartiers de l'Est londonien adjacents au centre financier, la City, ou la rive sud de la Tamise. Dans ces quartiers, la gentrification a eu lieu par vagues successives. Aux « pionniers » (artistes, membres de professions intellectuelles attirés par des espaces urbains centraux

et perçus comme « mixtes ») ont succédé les ménages de classes moyennes et supérieures, ainsi que les promoteurs immobiliers. À partir des années 1990, certains auteurs ont identifié un processus de « supergentrification » dans des quartiers déjà gentrifiés (comme celui de Barnsbury), par l'arrivée d'une « élite globale » à très hauts revenus (issue de l'industrie bancaire et financière) qui a déplacé les « gentrificateurs traditionnels » (Butler et Lees, 2006).

À partir des années 1980, la transformation du rôle de l'État et des politiques publiques sous les gouvernements Thatcher et la multiplication des projets de rénovation urbaine à grande échelle conduits par des partenariats public-privé (telles que les *Urban Development Corporations*) privilégiant l'immobilier d'affaires et le logement haut-de-gamme ont modifié les dynamiques traditionnelles de gentrification. L'expansion du quartier financier de Londres (la City) et la construction du centre d'affaires de Canary Wharf dans les années 1980 ont fortement influencé la gentrification des quartiers Est de Londres, notamment les anciens quartiers portuaires des Docklands. Par ailleurs, la politique de privatisation du logement social lancée par les gouvernements Thatcher a considérablement réduit le parc d'habitat social londonien, les meilleurs appartements ayant été achetés par les locataires qui le pouvaient puis revendus sur le marché libre à des acheteurs de classe moyenne. De ce fait, la part des logements sociaux est passée de 35 % en 1984 à 25 % du parc en 2004.

Depuis la fin des années 1990 et le retour au pouvoir des travaillistes, les politiques urbaines menées par le *New Labour*, visant à susciter le « retour en ville » des classes moyennes et supérieures au nom de la « renaissance urbaine » et de la « mixité sociale », ont été lues par un certain nombre de chercheurs comme une forme de gentrification menée par l'État (Lees, 2008). Les opérations de requalification urbaine autour du site des Jeux Olympiques de 2012 et l'arrivée de la ligne de train à grande vitesse à Stratford continuent à étendre la pression immobilière sur les quartiers Est plus éloignés du centre ville, lequel est devenu inaccessible pour une large part des classes populaires, voire moyennes. Cette situation est due à une production de logements chroniquement insuffisante, aux politiques de « *containment* urbain » limitant la croissance du Grand Londres, à la croissance démographique de la population de la ville et à l'augmentation de la consommation de logement des ménages.

Dans l'espace londonien, la gentrification qui a pu s'observer dans la plupart des arrondissements centraux de Londres a mené, statistiquement, à une plus grande mixité sociale à l'échelle des *boroughs*. Cependant, à une échelle plus fine, l'espace urbain londonien présente une micro-géographie de prospérité et de pauvreté où lofts et maisons rénovées dépassant le million de livres sterling côtoient des logements sociaux dans la même rue, dont les occupants respectifs vivent des vies totalement séparées, soit par des barrières visibles (les *gated developments*) ou invisibles (les stratégies d'évitement scolaire et la fréquentation d'espaces de socialisation différents, par exemple au *pub*) (Richard, 2001). Dans certains quartiers, le processus de gentrification a donné lieu à des conflits ouverts, notamment lorsqu'elle s'inscrit dans des projets plus vastes de rénovation urbaine. Mais les mécanismes existant pour freiner le processus sont rares. L'existence d'un stock de logement social disséminé un peu partout dans les quartiers centraux de Londres (dont la proportion, considérablement réduite depuis les années 1980, était encore de 23 % du parc de logements en 2007) est une barrière à la gentrification totale de certains quartiers. En l'absence de construction de logement social directement par l'État depuis les années Thatcher, les municipalités ont tenté d'imposer aux promoteurs privés des quotas minimums de logements sociaux ou intermédiaires (un outil difficile à utiliser dans un contexte de crise des marchés immobiliers). Des organisations proches du secteur de l'économie sociale ont essaimé depuis les années 1970 (souvent issues de mobilisations d'habitants) pour maintenir une forme de mixité sociale et fonctionnelle dans des quartiers menacés de gentrification, en acquérant terrains et bâtiments pour développer des programmes d'habitat et de services faisant la part belle au logement social et intermédiaire (les *Community Land Trusts* ou *Development Trusts*, dont celui de Coin Street, près de la gare de Waterloo à Londres, fut pionnier) (Colomb, 2008). Ces démarches restent l'exception plus que la règle dans une ville où les pressions foncières et immobilières sont considérables.



Figure 1. Saint Katharine Docks (Tower Hamlets), Londres (C. Colomb, 2007) : transformation des docks en marina et ensemble de logements haut de gamme.



Figure 2. Hoxton (Hackney), Londres (C. Colomb, 2007) : anciens ateliers de production convertis en studios d'artistes et bureaux d'entreprises créatives.

- **Paris**

À Paris, bien que l'on puisse saisir les prémices d'une politique de gentrification dans les travaux d'Hausmann dans la seconde moitié du XIX^e siècle⁵, le processus de gentrification est plus tardif qu'à Londres. Si les quartiers populaires de la rive gauche s'embourgeoisent progressivement dès les années 1960-1970, ce n'est que dans les années 1980-1990 que la gentrification gagne les faubourgs populaires de rive droite et contribue à transformer la ville en profondeur depuis lors. Le processus est à la fois plus tardif et plus lent qu'à Londres, mais non moins généralisé aujourd'hui, n'épargnant plus un seul quartier de la ville-centre et gagnant les communes populaires de première couronne.

La capitale française, bien que comparable à Londres par sa taille et son poids économique, présente plusieurs particularités permettant d'expliquer ce décalage temporel de la gentrification. D'un côté, Paris est restée depuis longtemps le centre de la grande bourgeoisie française, qui est beaucoup moins partie vivre en périphérie que la bourgeoisie londonienne, minimisant ainsi pendant un temps le désinvestissement du centre par les classes dominantes. De l'autre, la ville se caractérise par un bâti ancien qui n'a presque pas connu de destruction pendant la Seconde Guerre mondiale, et présente peu d'espaces en friches comparables aux docks de Londres, limitant ainsi les possibilités de renouvellement urbain. En outre, l'habitat est dominé par les petits logements inconfortables, apparemment peu propices au réinvestissement spontané par les ménages des classes moyennes, car très coûteux à réhabiliter. À cela s'ajoutent les particularités du contexte politique. Ainsi, les loyers ont été strictement encadrés à Paris jusqu'à la loi Méhaignerie de 1986. Celle-ci a relancé la spéculation immobilière, si bien que les travaux de réhabilitation du parc ancien sont devenus rentables et qu'il est même devenu de plus en plus intéressant d'être propriétaire occupant plutôt que locataire, facteur important de gentrification. Cela dit, le traitement public de l'habitat ancien dégradé est resté celui de la rénovation, c'est-à-dire de la démolition et de la reconstruction, principalement pour créer des logements sociaux, jusqu'au milieu des années 1990. Ainsi, la modernisation de l'habitat est longtemps passée par la destruction du patrimoine ancien qu'affectionnent les ménages gentrificateurs et s'est traduite par la création d'un parc de logements sociaux qui constitue aujourd'hui

⁵ Cela a été bien étudié par les sociologues Maurice Halbwachs, puis Henri Chombart de Lauwe.

un frein relatif à la gentrification. Ce n'est qu'avec l'élection de J. Tibéri en 1995 que la mairie de Paris a abandonné la rénovation et lancé des opérations d'aide à la réhabilitation privée, soutenant directement la gentrification en cours dans l'Est parisien.

Du fait de cette particularité de la rénovation parisienne, la gentrification passe principalement par la réhabilitation de l'habitat depuis les années 1970-1980, à l'initiative des ménages gentrificateurs et, dans une moindre mesure, des promoteurs immobiliers (Clerval, 2008). Dans les années 1970, la création du Forum des Halles (1^{er} arrondissement), l'ouverture de la gare de RER Châtelet-les-Halles et du centre d'art moderne Georges Pompidou (4^e) marquent le lancement par les pouvoirs publics du réinvestissement des arrondissements centraux de rive droite par les classes moyennes et supérieures. Sur la rive droite, l'engouement pour l'habitat ancien a d'abord concerné les vieux hôtels particuliers du Marais (4^e arrondissement), avec l'aide des pouvoirs publics, puis s'est étendu au tissu faubourien des alentours de la Bastille (11^e, 12^e), jusqu'aux arrondissements périphériques du nord et de l'est. Comme le montre la carte de la figure 3, la gentrification correspond à un front pionnier qui progresse par diffusion à partir du noyau bourgeois des Beaux quartiers (7^e, 8^e, 16^e). L'avant-garde des gentrificateurs est formée par les professions culturelles : ils sont les premiers à investir les anciens espaces industriels comme les grandes cours artisanales des faubourgs (figure 4), les bords des canaux de l'Est parisien (figure 5). Ils sont suivis des cadres et des ingénieurs, qui affectionnent les espaces remarquables comme la butte Montmartre (18^e) ou les espaces verts en général et l'habitat haussmannien qui les entoure. Si elle a ses avant-postes, la gentrification procède également à des contournements, évitant aussi longtemps que possible les quartiers les plus dégradés, qui sont aussi les plus investis par les populations ouvrières et immigrées. La présence marquée de ces dernières à travers les commerces et l'occupation de la rue en général forme un frein net au processus de gentrification (Bacqué et Fijalkow, 2006).

Aujourd'hui, malgré la relance de la production de logements sociaux par la municipalité de gauche depuis 2001 (leur part ne représente que 15 % du parc des résidences principales en 2008), la poursuite des politiques d'embellissement de la ville et la diffusion des actions de promotion culturelle et touristique dans les arrondissements périphériques du nord-est parisien forment un soutien manifeste bien que non dit à la gentrification généralisée de Paris (Clerval et Fleury, 2009).



Figure 4. La Cour de Bretagne (10^e), une ancienne cour artisanale réhabilitée par un promoteur (A. Clerval, 2004).



Figure 5. Le canal Saint-Martin (10^e), un avant-poste de la gentrification à la fin des années 1990 (A. Clerval, 2008).

- **Bruxelles**

Bruxelles est une agglomération de plus petite taille que Londres et Paris, dont le rayonnement international repose sur des bases plus spécifiques, centrées sur des fonctions tertiaires publiques européennes. D'autre part, la place des logements sociaux est beaucoup plus réduite, puisque elle ne représente que 8 % du parc.

La géographie sociale de Bruxelles est historiquement structurée par un contraste entre des quartiers centraux populaires, dans la vallée de la Senne, et des espaces péricentraux et périphériques aisés, au sud et à l'est. La gentrification n'a pas, à ce jour, radicalement bouleversé ce canevas socio-spatial, produit de l'histoire sociale et politique de la ville sur le temps long. Pour autant, il ne s'agit pas d'un processus anecdotique de recomposition urbaine.

La gentrification devient marquante à Bruxelles à partir de la seconde moitié des années 1980. Elle touche en particulier les quartiers du sud et de l'est de la première couronne urbaine, soit des espaces situés entre le centre ancien (le « Pentagone ») et les beaux quartiers de seconde couronne (figure 6). Les communes de Saint-Gilles et d'Ixelles sont particulièrement concernées. La gentrification s'étend depuis lors dans le Pentagone et vers les quartiers populaires de la partie occidentale de la première couronne, sur la rive gauche du canal (figure 8).

Il est tentant de rapporter la progression de la gentrification à Bruxelles à la concentration croissante d'institutions transnationales et de services spécialisés (avocats, lobbyistes, etc.) employant une main d'œuvre qualifiée et bien rémunérée dans la « Capitale de l'Europe ». Ces catégories de résidents étrangers nourrissent plutôt un embourgeoisement accru de quartiers historiquement aisés et demeurent relativement peu enclines à « descendre » dans les quartiers populaires, si ce n'est dans le cadre de productions immobilières résidentielles haut de gamme et souvent très sécurisées. De fait, la petite taille de la ville permet aux ménages à hauts revenus de résider dans un quartier péricentral historiquement bourgeois tout en bénéficiant de la proximité du centre-ville.

Le profil numériquement dominant parmi les nouveaux venus dans les quartiers centraux est celui du jeune adulte instruit, vivant seul ou en couple sans enfant et locataire d'un bailleur privé. On trouve ici une marque forte de la complexification de la phase d'entrée des jeunes dans la vie adulte, marquée par la précarisation des carrières professionnelles et la flexibilisation des formes familiales. Même si ces groupes ne comptent pas parmi les franges les plus nanties de la population bruxelloise, leurs ressources économiques et sociales diffèrent nettement de celles des habitants en place dans les quartiers populaires. Les effets de ces décalages sont sensibles dans les paysages commerciaux (Van Criekingen et Fleury, 2006) comme sur le marché du logement, largement dominé par un secteur locatif privé peu régulé : l'installation de ménages de jeunes adultes issus des classes moyennes induit une pression croissante sur les loyers. La progression de la gentrification dans le centre de Bruxelles va ainsi de pair avec une précarisation accrue de nombreux ménages dans les quartiers populaires et impliquent des mécanismes d'éviction, parfois au-delà des limites de la ville (Van Criekingen, 2006).

Depuis le début des années 1990, les autorités urbaines bruxelloises ont fait de la « revitalisation » des quartiers centraux un objectif politique prioritaire. Les dispositifs mis en œuvre dans ce cadre visent essentiellement à favoriser un « retour en ville » des classes moyennes, en particulier via des mesures d'aide à l'accession à la propriété dans les quartiers centraux et des interventions sur les espaces publics mobilisant les registres de l'embellissement, de l'animation et de la surveillance. Elles n'ont pas, jusqu'à présent, permis d'arrêter (ou même de freiner) les processus centrifuges de périurbanisation, si bien que croissance périurbaine et gentrification au centre progressent de concert. En outre, ces politiques apparaissent très ambiguës : elles s'appuient sur des discours de renforcement de la « cohésion territoriale » et de la « mixité sociale » mais encouragent de facto des dynamiques de gentrification, d'appauvrissement accru et d'éviction (figure 7). En outre, depuis le début des années 2000, les objectifs de « revitalisation » de quartiers populaires sont également inscrits dans des politiques de mobilisation de réserves foncières en vue du développement de grands projets immobiliers tournés vers les consommations marchandes (complexes commerciaux, centre de congrès, stades, etc.). En définitive, le canevas stratégique de la « revitalisation » mis en œuvre à Bruxelles s'inscrit dans la lignée des politiques considérant la gentrification moins comme problème

(éviictions, ségrégation, violence symbolique) que comme solution dans une course à la séduction de capitaux et de catégories choisies de population.



Figure 6. Un immeuble muré dans le quartier de la Gare du Midi (M. Van Crieckingen, 2007) : la démolition de l'habitat populaire ancien pour construire des immeubles neufs à destination d'autres publics entraîne l'éviction des habitants.



Figure 7. Le « Ministère de la crise du logement » à Bruxelles, 123 rue Royale (M. Van Crieckingen, 2007) : l'occupation d'immeubles vides par des mal-logés est une des formes de résistance à la gentrification et à la pénurie de logements abordables en centre-ville.

6. Conclusion

La notion de gentrification recouvre désormais une grande variété de processus, parfois éloignés de la description originelle de Ruth Glass, à tel point que certains auteurs interrogent ou remettent en cause sa cohérence en tant que concept unifié. Nous posons pour notre part qu'une définition élargie de la gentrification est à la fois pertinente et nécessaire car elle permet précisément d'envisager les liens qui relient les multiples manifestations empiriques d'un processus dont la nature est inhérente à l'urbanisation capitaliste contemporaine. Quelle que soit sa forme, la notion de gentrification traduit la transformation d'espaces urbains centraux et péri-centraux pour des classes moyennes et supérieures au détriment des classes populaires, repoussées « ailleurs ». La gentrification marque donc l'antithèse du « droit à la ville » tel que conçu par Henri Lefebvre (Lefebvre, 1968). Le contexte actuel présente à cet égard une situation aggravée dès lors que la gentrification est devenue une « stratégie mondiale de développement urbain » (Smith, 2002), c'est-à-dire un objectif de politique publique dans de nombreuses villes à travers le monde, et que les pressions immobilières privées sur les centres-villes redoublent.

Cela soulève plusieurs enjeux pour la recherche. Il est nécessaire, d'une part, de continuer le travail d'élaboration de « géographies de la gentrification » (Lees *et al.*, 2008) dans le but de différencier et de comparer les formes de la gentrification à l'œuvre dans différentes villes. D'autre part, il y a lieu de mieux cerner le rôle respectif des politiques publiques dans ces différents contextes. En particulier, nous appelons de nos vœux le développement d'une réflexion critique sur les politiques qui revendiquent un objectif de « mixité sociale » en œuvrant en réalité à l'exclusion croissante des classes dominées des centres urbains. Enfin, il importe également de travailler à mettre davantage en lumière les réponses et alternatives possibles à la gentrification développées par de nouveaux mouvements sociaux urbains, notamment dans le champ des nouvelles formes de production et de gestion de logements distinctes des logiques capitalistes de marché.

Références bibliographiques

- Atkinson R., 2000, « Professionalisation and displacement in Greater London », *Area*, vol. 32, n° 3, p. 287-295.
- Atkinson R., 2004, « The evidence on the impact of gentrification : new lessons for the urban renaissance ? », *European Journal of Housing Policy*, vol. 4, n° 1, p. 107-131.
- Atkinson R. et Bridge R. (dir.), 2005, *Gentrification in a global context : the new urban colonialism*, Milton Park, Routledge, 300 p.
- Bacqué M.-H. et Fijalkow Y., 2006, « En attendant la gentrification : discours et politiques à la Goutte d'Or (1982-2000) », *Sociétés Contemporaines*, n° 63, p. 63-83.
- Bidou C., 1984, *Les Aventuriers du quotidien, essai sur les nouvelles classes moyennes*, Paris, Presses Universitaires de France, 200 p.
- Bidou-Zachariasen C. (dir.), 2003, *Retours en ville : des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres*, Paris, Descartes & Cie, 267 p.
- Butler T., 2003, *London calling : the middle classes and the re-making of Inner London*, Oxford, Berg, 256 p.
- Butler T. et Lees L., 2006, « Super-gentrification in Barnsbury, London : globalisation and gentrifying global elites at the neighbourhood level », *Transactions of the Institute of British Geographers*, vol. 31, n° 4, p. 467-487.
- Chalvon-Demersay S., 1984, *Le triangle du XIV^e, de nouveaux habitants dans un vieux quartier de Paris*, Paris, Éditions de la Maison des Sciences de l'Homme, 176 p.
- Clerval A., 2008, *La gentrification à Paris intra-muros : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques*, thèse de doctorat en géographie, Université de Paris 1, 602 p.
- Clerval A. et Fleury A., 2009, « Politiques urbaines et gentrification, une analyse critique à partir du cas de Paris », *L'Espace Politique* [En ligne], 8 | 2009-2, mis en ligne le 15 novembre 2009. URL : <http://espacepolitique.revues.org/index1314.html>
- Colomb C., 2006, « Le New Labour et le discours de la "Renaissance Urbaine" au Royaume-Uni. Vers une revitalisation durable ou une gentrification accélérée des centres-villes britanniques ? », *Sociétés Contemporaines*, n° 63, p. 15-37.
- Colomb C., 2008, « Gentrification and community empowerment in East London » in Porter L. and Shaw K. (dir.) *Whose Urban Renaissance? An international comparison of urban regeneration policies*, London, Routledge, p. 157-166.
- City, 2009, numéro spécial : *Cites for people, not for profit*, vol 13, n° 2-3.
- Davidson M. et Lees L., 2005, « New build "gentrification" and London's riverside renaissance », *Environment and Planning A*, vol. 37, n° 7, p. 1165-1190.
- Fijalkow Y. et Prêteceille E., 2006, « Introduction. Gentrification : discours et politiques urbaines (France, Royaume-Uni, Canada) », *Sociétés Contemporaines*, n° 63, p. 5-13.
- Glass R., 1963, « Introduction » in Centre for Urban Studies (dir.), *London, aspects of change*, Londres, Macgibbon & Kee, p. XII-XLI.
- Hamnett C., 1973, « Improvement grants as an indicator of gentrification in Inner London », *Area*, vol. 5, n° 4, p. 252-261.
- Hamnett C., 2003, « Gentrification and the middle-class remaking of inner London, 1961-2001 », *Urban Studies*, vol. 40, n° 12, p. 2401-2426.
- Hartman C., Keating D. et LeGates R., 1982, *Displacement : How to Fight It*, Berkeley, CA, National Housing Law Project, 224 p.
- Lees L., 2008, « Gentrification and social mixing : towards an urban renaissance ? », *Urban Studies*, vol. 45, n° 12, p. 2449-2470.
- Lees L., Slater R. et Wyly E., 2008, *Gentrification*, London, Routledge, 344 p.

- Lefebvre H., 2009 (première édition en 1968), *Le Droit à la ville*, Paris, Economica, Anthropos, 136 p.
- Marcuse P., 1986, « Abandonment, gentrification, and displacement : the linkages in New York City », in N. Smith et P. Williams (dir.) *Gentrification of the City*, London, Unwin Hyman, , p. 153–177.
- Richard F., 2001, *De la polarisation à la fragmentation socio-spatiale, processus de recomposition urbaine à Londres*, these de doctorat en géographie, Université de Poitiers, 413 p.
- Slater T., 2002, « What is gentrification ? », en ligne :
[<http://members.lycos.co.uk/gentrification/whatisgent.html>]
- Slater T., 2009, « Missing Marcuse : on gentrification and displacement », *City*, vol. 13, n° 2, p. 292-311.
- Smith N., 1996, *The New urban frontier : gentrification and the revanchist city*, London, New York, Routledge, XX-262 p.
- Urban Studies*, 2008, numéro spécial : « Gentrification and public policy », vol. 45, n° 12.
- Van Criekingen M., 2006, « Que deviennent les quartiers centraux à Bruxelles ? Des migrations sélectives au départ des quartiers bruxellois en voie de gentrification », *Brussels Studies*, n° 1 [en ligne sur www.brusselsstudies.be]
- Van Criekingen M. et Fleury A., 2006, « La ville branchée : gentrification et dynamiques commerciales à Bruxelles et à Paris », *Belgeo*, n° 1-2, p. 113-134.