

Qu'est-ce que la gentrification ?

Définir la gentrification aujourd'hui nécessite une mise en perspective historique dès lors que ce processus ne peut plus être posé, à l'heure actuelle, dans les mêmes termes qu'à l'époque de son émergence. Cette évolution découle d'une transformation importante du processus lui-même qui dépasse le phénomène d'origine de transformation lente des quartiers anciens.



Le Jardin des Fonderies à la rue de Ribaucourt. Premier «enclos» construit en 1998 dans le quartier Maritime par la SDRB. Des logements moyens, enfermés dans l'ancienne usine Nestor Martin.

Les origines : la gentrification, un phénomène naturel ?

A l'origine, *gentrification* est un néologisme créé au début des années 1960 par une sociologue anglaise, Ruth Glass, qui travaillait notamment sur la place des communautés immigrées dans la société anglaise. C'est via ses recherches de terrain dans les quartiers populaires du centre de Londres qu'elle a été amenée à remarquer un processus, neuf pour l'époque, combinant réhabilitation de l'habitat ancien, installation de ménages aisés et éviction progressive des populations en place. En 1964, en préface d'un rapport de recherches commandité par les autorités publiques, elle le décrit ainsi :

«L'un après l'autre, de nombreux quartiers populaires londoniens ont été envahis

par les classes moyennes - supérieures et inférieures. De modestes et miteuses petites maisons - deux pièces au rez-de-chaussée, deux pièces à l'étage - ont changé de mains à l'expiration du bail et sont devenues d'élégantes et onéreuses résidences. Des maisons victoriennes plus vastes, encore dévalorisées quelques années auparavant — transformées en pensions ou subdivisées en petits appartements — ont été revalorisées (...). Le statut social et la valeur actuels de ces logements ont, dans tous les cas, considérablement augmenté par rapport aux niveaux précédents dans ces quartiers. Une fois que ce processus de «gentrification» démarre dans un quartier, il s'étend rapidement jusqu'à ce que tous ou la plupart de ses occupants des classes populaires en soient évincés, et que le

Les projets de logement ne bénéficieront probablement pas le plus aux catégories salariales les plus basses qui sont le plus mal logées. À ce propos, la création d'une mixité sociale est un objectif que l'on retrouve dans de nombreux projets. Dans la pratique, il s'agit souvent d'attirer les classes moyennes dans les quartiers défavorisés pour y créer une mixité sociale. Dans le cadre d'une politique axée sur les quartiers défavorisés, il faut prendre en considération les effets négatifs. Des augmentations de prix peuvent conduire à l'éviction hors de ces quartiers des titulaires de revenus faibles. Ces effets ne sont pas pris en considération pour le moment.

La politique fédérale des grandes villes. Examen des contrats de ville et des contrats de logement 2005-2007, Rapport de la Cour des Comptes transmis à la Chambre, Bruxelles, décembre 2007, p.4.

La «gentrification» ... est de plus en plus présente dans certains quartiers centraux de notre région, quartiers anciens pour la plupart, qui bénéficient de politiques publiques de rénovation. Elle se traduit par la rénovation des bâtiments et l'accroissement des valeurs immobilières. Le phénomène n'est pas sans conséquence. Les classes populaires et notamment les groupes successifs d'immigrés venus vivre dans ces quartiers, attirés par les logements bon marché, ... se voient obligés de quitter les lieux lorsque les politiques publiques de rénovation rendent le quartier attractif pour les classes moyennes ... et que, par conséquent, les prix de l'immobilier grimpent. La pression exercée pousse les pauvres à se déplacer vers des secteurs moins attractifs.

Vincent De Wolf, *Le logement à Bruxelles, Les Cahiers du Centre Jean Gol*, 2009, p.22.

profil social d'ensemble du quartier ait changé».

En inventant le terme *gentrification*, l'intention de R. Glass est de créer une métaphore porteuse d'une charge critique : il s'agit bien de spécifier que le processus qu'elle observe n'est pas neutre en termes sociaux, en mettant l'accent sur son contenu de classe («*invasion par la classe moyenne*», «*éviction de la classe populaire*»). La racine «*gentry*» est précisément là pour ça. En Angleterre, «*gentry*» désigne l'élite rurale (non noble) mais réfère aussi, dans un sens ironique, voire péjoratif, aux membres de la «*bonne société*» anglaise. Le nouveau terme se démarque ainsi nettement des formules telles que «*renouveau*», «*renaissance*», «*revitalisation*», «*régénération*», etc., déjà souvent utilisées à l'époque pour parler des transformations de certains quartiers. Celles-ci gomment le contenu social des transformations à l'œuvre, au profit de représentations vagues, neutralisantes et, souvent, naturalistes comme si la ville était un organisme vivant, soumis à des cycles naturels d'essor puis de déclin, de dégradation puis de renouveau. Il faut encore souligner que l'intention de Glass n'est pas du tout de décrire un processus de retour en ville de classes aisées établies à la campagne. La gentrification n'est pas, à l'époque (et n'a jamais été

depuis lors) l'inverse du développement de banlieues résidentielles aisées par l'installation de classes moyennes quittant le centre-ville.

Un phénomène par étapes qui fait tache d'huile

Dans les décennies qui suivirent, plusieurs chercheurs relevèrent des processus similaires à ceux décrits par Glass à Londres, à New York (SoHo, Greenwich Village), à San Francisco (Haight-Ashbury, Castro), à Paris (Le Marais). L'accumulation et le recoupement de ces multiples histoires de transformation de quartiers anciens populaires conduit à l'élaboration d'un modèle-type de la gentrification, fondé sur une succession de plusieurs vagues de réinvestissement : des groupes alternatifs d'abord (homosexuels, artistes, hippies,...), puis des ménages plus traditionnels des classes moyennes qui entreprennent des rénovations de l'habitat par et pour eux-mêmes (*do-it-yourself*), et enfin des ménages plus nantis qui, eux, achètent des maisons préalablement rénovées par des compagnies immobilières. D'une étape à l'autre, le rythme des évictions des populations initialement en place s'accélère, jusqu'à concerner les «*pionniers*» de la première vague. Ce «*modèle par étapes*» n'explique rien, mais décrit simplement une conti-



SoHo à New York où les bâtiments industriels d'abord reconvertis en lofts et logements ont cédé la place à des galeries d'art et commerces de luxe.

nuité idéale-typique de la transformation des quartiers. Il représente la gentrification comme une dynamique spontanée de rénovation de l'habitat privé dans des quartiers anciens au patrimoine dégradé mais attractif, sans forte intervention des autorités publiques ni rôle majeur des opérateurs immobiliers professionnels, si ce n'est en fin de parcours.

La contribution active des pouvoirs publics

Cette représentation est aujourd'hui largement périmée. En effet, depuis les années 1980, la gentrification est devenu un processus bien plus massif, qui touche une large gamme de territoires en dehors des seuls quartiers centraux des plus grandes métropoles occidentales (au centre de villes régionales, dans des quartiers excentrés de grandes capitales, à la périphérie des nouveaux centres d'affaires des métropoles des pays dits *émergents*). La gentrification n'est plus non plus limitée à un processus de rénovation strictement résidentielle de quartiers anciens mais progresse aussi par constructions neuves de projets haut de gamme mêlant logements, commerces, bureaux, centres de congrès, musées, salles de spectacle (le long des berges de la Tamise, à Londres, par exemple). En outre, la gentrification contemporaine repose sur des modes d'intervention bien plus prégnants de pouvoirs publics et d'opérateurs immobiliers. D'une part, ce sont régulièrement des investisseurs immobiliers qui font office de «*pionniers*» de la gentrification, en particulier dans les nombreux exemples de reconversion de grands sites industriels, ferroviaires ou portuaires en espaces *to live, work and play* (les quartiers portuaires de Hambourg ou de Marseille, le site ferroviaire de King's Cross à Londres, p.ex.). D'autre part, la gentrification a désormais partie intimement liée avec les politiques de la ville, en matière de logement, d'intervention sur les espaces publics, de promotion touristique.

La gentrification est encouragée de multiples façons, notamment par des programmes d'investissements dans des quartiers populaires en vue de stimuler l'attractivité de ceux-ci auprès de nouveaux habitants, visiteurs ou investisseurs (primes à la rénovation, embellissement et surveillance des espaces publics, co-pro-

duction de logements dédiés à des profils moyens ou aisés), ou par l'ouverture de réserves foncières à l'investissement immobilier spéculatif. Plus largement, c'est une représentation de la gentrification comme solution aux problèmes de la ville qui s'est graduellement imposée, dans un contexte où les normes de gouvernement de la ville se sont considérablement rapprochées de celles de la gouvernance d'entreprise (communication, rentabilité, image de marque, monitoring) et où les élites politiques paraissent frappées par l'angoisse du déclassement de «*leur*» ville dans une course effrénée à la séduction de capitaux, de grands événements et de catégories choisies d'habitants. La gentrification, en somme, est devenue projet ou «*vision*» mais sans dire son nom.

Un processus d'élitisation à entrées multiples

Il n'y a donc guère de sens, aujourd'hui, à ne faire usage de la notion de gentrification qu'en regard des seules dynamiques qui collent parfaitement à la description originelle de R. Glass. Tout l'intérêt d'une conceptualisation élargie de la gentrification est de permettre d'envisager des liens entre des réalités qui, sinon, seraient considérées séparément. On peut ainsi relier, à Bruxelles, la «*sablonisation*» des Marolles au redéveloppement immobilier de Tour et Taxis, aux objectifs du Plan de Développement International, à la destruction-reconstruction du quartier du Midi, aux efforts pour faire que «*l'effet Dansaert*» traverse le canal vers l'ouest, aux mesures visant à écarter les sans-abri du centre-ville, etc. La gentrification est devenue un processus à facettes multiples d'élitisation de la composition sociale de territoires urbains et de transformation des paysages bâtis par suite d'un réinvestissement (en capitaux et en symboles) orchestré par des alliances entre pouvoirs politiques et intérêts capitalistes privés.

C'est fondamentalement d'un mode de production des espaces urbains dont il s'agit, qui opère au bénéfice de certains groupes et intérêts et au détriment d'autres populations et activités. Les premiers «*gentrifieurs*», ce sont les producteurs des territoires de la ville, les pouvoirs, publics et privés, qui contrôlent et actionnent les leviers de fabrication et de régulation des espaces urbains.

Pour ce qui est de la mixité, la SDRB a volontairement investi dans certains quartiers afin d'en rehausser la qualité, avec la volonté d'attirer un autre public qui contribuera à une spirale positive dans les années à venir.

Christos Doulkeridis, *Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, Commission du logement et de la rénovation urbaine*, 23 février 2010.