

# Gentrification : positions des uns et des autres

«La gentrification » est un phénomène qui fait débat. Lorsque le mot est évoqué, certains se braquent et refusent de parler d'un phénomène qui, selon eux, n'existe pas, d'autres pensent qu'on ne peut rien y faire. D'aucuns soutiennent que ce phénomène est positif pour tous, tandis que d'autres encore cherchent des coupables et désignent la classe moyenne... Difficile de s'y retrouver tant le phénomène est complexe et peut parfois nous échapper.



Square du Laekenvelde: un exemple de non-intégration d'un bâtiment coffre-fort implanté parmi des logements sociaux.

**S**i l'ensemble des réactions face à la gentrification est tellement contradictoire, c'est aussi parce que le concept recouvre des réalités mouvantes et diverses. Comprendre la gentrification comme l'action directe des pouvoirs publics visant à rehausser leur assise fiscale, ce n'est pas la même chose que de comprendre la gentrification comme un phénomène naturel, avec des allers et venues de populations en fonction de «l'attractivité» des quartiers, par exemple. Le mot «gentrification» ne suffit pas à définir exactement de quoi on parle. On se retrouve ainsi à dialoguer autour d'un mot en croisant des réalités multiples, sans avoir préalablement un sens partagé. Cette pluralité

sémiotique n'est pas une tare en tant que telle, elle permet un enrichissement du débat, mais exige nuances et rigueurs sur les conclusions à tirer. D'où la volonté d'IEB de se doter d'une définition commune dans ses pratiques, laquelle est reproduite au début de ce numéro spécial : cette définition a été choisie pour stabiliser ce dont nous parlons, mais aussi dans un souci pragmatique d'action citoyenne. Nous y reviendrons.

## Tour d'horizon des points de vue sur la «gentrification»

Commençons tout d'abord par un petit tour, rapide et sans doute caricatural, des points de vue sur la gentrification, pour

faire apparaître la pluralité des points de vue et des réactions que le mot peut susciter.

La gentrification comme un processus naturel au sein de la ville est la définition qu'on rencontre le plus souvent. Définie comme un phénomène résultant du libre choix des habitants, propriétaires et locataires, la gentrification apparaît comme le résultat normal du déplacement des populations. Le lien évident entre rénovation de l'espace public et hausse des loyers est alors assumé : un quartier populaire accessible est peu à peu investi par des artistes, des jeunes, et le quartier devient ainsi de plus en plus désirable pour une classe moyenne, ce qui provoque une hausse des loyers. Les populations les plus fragiles iront alors s'installer «ailleurs», et tout ça est *normal*.

Certains y verront même un phénomène positif : la gentrification favorise une plus grande «mixité sociale» dans les quartiers populaires. Cette mixité tant désirée et vue comme une solution pour en finir avec les ghettos (concept servant aussi de réceptacle de tous les fantasmes). Prendre ce point de vue, c'est néanmoins oublier de s'interroger sur le devenir, les personnes exclues par les phénomènes de gentrification. Où

vont se reloger les locataires qui ne peuvent suivre l'augmentation des loyers? La mixité est-elle vraiment bénéfique pour les plus fragilisés économiquement? On peut douter de cet argument de mixité sociale vu son usage récurrent pour vendre des projets haut de gamme et à forte plus-value dans des quartiers populaires [1].

En élargissant la définition vers le social, on peut arriver à un tout autre résultat. On peut par exemple refuser la «naturalité» de la gentrification, en problématisant directement le lien entre «rénovation urbaine» et «augmentation des loyers». Est-il normal et acceptable que la rénovation urbaine entraîne l'exclusion de certains, toujours les plus faibles, au profit de ceux qui sont capables de payer? La question devient alors celle du marché du logement et de sa quasi-absence de régulation.

Enfin, il y a ceux qui nient le phénomène de bout en bout, ou en minimisent tellement l'importance qu'il ne s'agit plus que d'un phénomène sans aucune pertinence pour les discussions sur l'espace urbain. Ainsi, on entendra que les rénovations de l'espace public n'ont pas d'effet d'éviction sur les pauvres, que certains (des propriétaires...) font même des bonnes affaires avec la revente de leur habitation pour

[1] Référence contre la mixité sociale.



aller vivre en périphérie dans une villa. On concédera parfois quelques changements dans la population d'une rue ou l'autre (par exemple la rue Dansaert), mais on limitera le phénomène à quelques habitations, niant ainsi toute la pertinence de mettre ce concept au cœur d'un débat.

### Et IEB dans tout cela ?

IEB a cogité plusieurs mois avec ses membres au sein de groupes de travail pour chercher un positionnement. Il est apparu que la gentrification était un phénomène complexe, évolutif qui ne pouvait s'enfermer dans une conception naturaliste au vu de l'intervention active des pouvoirs publics. Ces actions sont, par exemple, les opérations de rénovation urbaine, la construction de logements moyens, la volonté d'internationalisation et le marketing urbain, les actions d'Atrium dans les noyaux commerçants considérés comme peu dynamiques,...

Cette position se veut concordante avec la réalité actuelle du terrain : on peut effectivement observer une série d'actions volontaires de la part des pouvoirs publics visant à transformer la réalité sociologique de Bruxelles. Elle se veut également pragmatique : elle permet de questionner directement l'action qu'IEB devrait mener. Cette définition permet, par exemple, de ne pas focaliser trop l'attention sur les personnes: il ne s'agit, en effet, pas de culpabiliser les personnes qui, cherchant à se loger, se retrouvent «gentrificateurs». Il s'agit de penser les structures dans lesquelles sont prises ces personnes: pourquoi le marché du logement fait-il se déplacer ces personnes de cette manière-là ? Quel est le rôle des pouvoirs publics dans ces structures et ce phénomène ? Comment agir en tenant compte de ces paramètres ?

Ce point de vue permet aussi de penser les interventions sur l'espace public dans leur complexité. Il ne s'agit plus de condamner toute intervention, toute rénovation, en tant que telle. En effet, dénoncer la rénovation comme étant de la gentrification, c'est accepter le lien entre ces deux objets comme «évident». S'il y a bien un problème avec la rénovation, les nouvelles constructions d'aujourd'hui, etc. c'est aussi un problème de volonté politique de ne pas réguler plus fortement les loyers, de ne pas maintenir en place la population existante. Si, par le passé, cela se faisait par de massives expropriations, la manière est aujourd'hui plus insidieuse, mais le danger d'éviction des populations est toujours présent (cfr encadré sur l'histoire d'IEB).

### Quel environnement pour Bruxelles ?

La débat sur la gentrification peut se prolonger dans un débat sur l'environnement et la justice sociale. Comment se positionner par rapport à la rénovation urbaine, à l'amélioration de la «*qualité de la vie en ville*» en sachant que des mécanismes d'exclusion sociale entrent en ligne de compte ? On se retrouve au carrefour de deux problématiques, ce qui complexifie encore la donne. En effet, il s'agit alors d'articuler autour du problème de la gentrification le problème de la définition d'un «*bon environnement*». On peut d'abord se demander si les interventions dans l'espace public des quartiers populaires répondent



Rue de Flandre, côté canal.

à leurs besoins ? D'où vient cette idée qu'il faudrait revitaliser des quartiers pourtant déjà bien vivants ? Et pour qui ? Si cette rénovation se fait au profit de nouveaux occupants sans utilité pour les anciens habitants, il s'agit plus d'une adaptation du quartier que d'une rénovation.

L'amélioration proposée correspond souvent à une vision de la classe moyenne pêchée dans des processus participatifs qui n'atteignent pas les premiers occupants. Vouloir trancher entre la gentrification ou la dégradation d'un quartier, c'est proposer une alternative infernale. Le choix n'est pas entre des quartiers délabrés mais habitables ou des quartiers rénovés mais aux loyers inaccessibles. Il s'agit de revendiquer le droit à la ville pour tous ce qui paraît incompatible avec la construction d'une ville pour les élites.



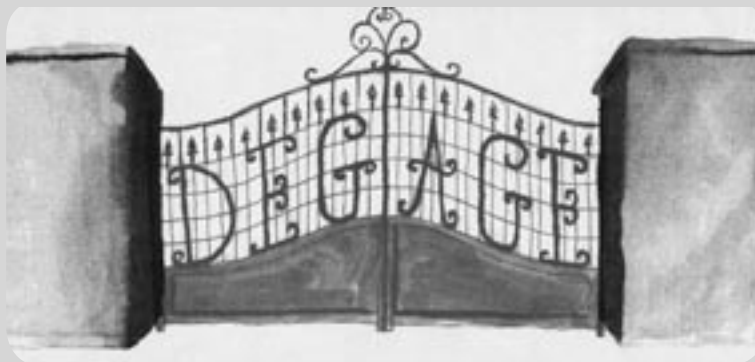
Foisonnement de nouveaux complexes résidentiels dans la rue de la Senne dans l'ancien quartier des fabriques.

## IEB et la gentrification

Dans les années 70 et 80, IEB a soutenu plusieurs comités d'habitants dans les quartiers populaires menacés par des grands projets publics et privés. La résistance s'exerçait contre des adversaires identifiables. La défense du tissu urbain et social allait de pair et les revendications portées sur des procédés de rénovation urbaine qui ne déstructurent ni le bâti ni le social. C'est cependant au quartier des Marolles qu'est apparue la première tentative de mutation fonctionnelle d'un quartier ancien (sablonisation). Mais la résistance contre des changements d'affectations, principalement commerciales, porta ses fruits. Le tissu associatif réussit à éviter l'expulsion des habitants de leur cadre de vie. D'autres tentatives d'expulsions à la rue de Samaritaine échouèrent en 1989.

Dans les années 90, la situation s'est complexifiée. Autant l'affrontement avec les institutions avaient porté leurs fruits, autant la reprise par celles-ci des combats citoyens produisait des effets pervers et rendait les revendications inopérantes. Parmi les zones d'ambiguïté, il faut citer le rôle de la SDRB, censée piloter la politique régionale de rénovation urbaine, mais qui après des tâtonnements se cantonna dans la construction de logements moyens. IEB dénonça ces tentatives de s'implanter dans des quartiers populaires où les priorités auraient dû être le logement social, par exemple à la rue des Tanneurs ou à la rue de l'Hectolitre (place du Jeu de Balle).

A partir de l'instauration de la politique de revitalisa-



tion des quartiers (via les contrats de quartier), les menaces frontales ont certes diminué sur les quartiers et la mobilisation a pris d'autres formes. A part le rôle d'observateur dans l'un ou l'autre périmètre, IEB ne s'est plus

engagé dans ces dispositifs regrettant que la production de logements sociaux ou assimilés y était insuffisante.

IEB a éprouvé des difficultés à mesurer et à affronter un phénomène aussi insidieux que la gentrification. Reposant apparemment sur des choix individuels, la gentrification est déterminée par de multiples facteurs socio-culturels, économiques et politiques. L'organisation de groupes d'habitants contre une menace diffuse nécessite aujourd'hui l'analyse des effets pervers d'une certaine politique de repeuplement et de développement du logement en région bruxelloise. Cela demande des garde-fous pour détecter les diverses formes de spéculation sur les logements fragilisés, ciblés par des rénovations de luxe. Cela demande aussi de la volonté politique pour réguler le marché en fonction de la demande de logement réelle. Dans ce sens, il est temps de créer des mécanismes qui précipitent la réoccupation des surfaces inoccupées (logements et bureaux). Enfin, une politique sociale du logement doit être relancée tant par la production de logements sociaux en quantité que par une lutte pied à pied des pouvoirs publics pour une meilleure maîtrise du foncier au profit des Bruxellois les plus pauvres. A IEB de saisir ces enjeux.