

LA GENTRIFICATION ET LES LIMITES À SON EXPANSION GÉNÉRALISÉE

L'étude de la gentrification est récente et s'est d'abord développée dans les pays anglo-saxons, en prenant exemple de ce qui se passait en Angleterre et aux Etats-Unis. Or, les conditions présentes dans ces pays, favorisant particulièrement le processus de gentrification, ne se retrouvent pas toujours ailleurs. Thierry Maloutas le constate en Europe continentale et en Amérique non anglophone...

UN MODÈLE ANGLO-AMÉRICAIN

La gentrification est un processus de changement urbain spatial et social. Le terme a été forgé dans les années 60 par un sociologue anglais qui observait les changements dans l'ouest londonien où des propriétés délabrées dans des zones en déclin étaient reprises comme résidence par des propriétaires appartenant à la classe-moyenne et remises à leurs goûts.

Le processus de gentrification s'est rapidement étendu dans les décennies qui ont suivi et le terme signifie en fait toute transformation d'un quartier caractérisée par un afflux de résidents plus riches et de classe sociale plus élevée, en même temps qu'un déplacement des précédents résidents, plus pauvres et de moindre statut social, le tout conjugué à des investissements importants en capital fixe (Clark, 2005). Cet afflux apporte une nouvelle atmosphère et une nouvelle esthétique propres à la culture des "gentrificateurs". Les occupants précédents sont généralement déplacés soit d'un seul coup – quand leurs loyers augmentent brusquement – soit plus lentement et indirectement

quand ils se retrouvent contraints de vendre leur propriété et d'échanger leur localisation avantageuse contre un espace de vie plus grand ou mieux aménagé situé dans une zone moins chère.

Depuis les années 70, on assiste à des débats animés entre universitaires autour de la gentrification. Ces débats ont finalement abouti à une acceptation partagée que ce sont à la fois les raisons économiques et les transformations socio-démographiques qui constituent l'essentiel du développement du processus de gentrification.

Les discussions sont restées quelque temps polarisées sur l'expérience anglo-américaine. Les grandes villes anglo-américaines se sont en effet révélées particulièrement favorables à la gentrification, et ce, pour deux raisons principales : la première est liée à leur histoire et, en particulier, au choix fait très tôt par les élites d'abandonner le centre-ville aux activités industrielles croissantes et à la classe ouvrière, pour partir vers les banlieues (Fishman, 1987). Environ un siècle plus tard, ces villes ont connu une désindustrialisation rapide, et de larges zones à proximité de leur centre sont devenues des emplacements propices à un "retour à la ville" pour le capital, et dans une certaine mesure, métaphoriquement, pour les classes moyennes. La seconde raison est que la disponibilité de ces vastes zones gentrifiables se conjugait avec un régime néolibéral, avec pour résultat des politiques de rénovation urbaine carrément pro-gentrification, et une marchandisation croissante de l'habitat. En ce sens, les périodes de Reagan aux Etats-Unis et de Thatcher au Royaume-Uni ont été décisives.

Pourtant, ce cadre idéal pour la gentrification n'est pas présent dans la plupart des autres métropoles du monde.



Gentrification dans le quartier de Brooklyn (New-York)

À Vienne, par exemple, la part spécifique de l'habitat social demeure encore très majoritaire – du fait que la municipalité possède 60% des logements de la ville, suivant une tradition qui date des années 20 et 30 - et cela réduit donc les bénéfices et l'impact de la gentrification ainsi que le déplacement des groupes les plus vulnérables.

À Paris, les élites n'ont jamais quitté le centre-ville (Préteceille, 2007), mais ont réussi, au contraire, à repousser les activités industrielles et les classes populaires vers la périphérie, notamment après la refonte de l'espace urbain par le Baron Haussmann. Cette refonte a amené la bourgeoisie à se loger sur les nouveaux grands boulevards et rendu plus facile la chasse de la classe dangereuse des travailleurs après l'insurrection de la Commune (1871). Le remodelage de Haussmann a permis la construction de plusieurs milliers d'immeubles d'habitation à la fin du 19^{ème} et au début du 20^{ème} siècles qui font encore de Paris aujourd'hui l'une des villes les plus attrayantes au monde. Ces immeubles étaient généralement séparés verticalement en termes de classes sociales, avec la bourgeoisie vivant dans de grands appartements aux étages inférieurs, tandis que les domestiques et les autres groupes de moindre profil étaient logés dans des chambres bas de plafond sous les toits. Les choses ont commencé à changer lorsque l'introduction des ascenseurs a fait disparaître l'inconvénient majeur des étages élevés. Cela a incité à des transformations internes dans ces immeubles, amenant un changement progressif du statut social des occupants des étages supérieurs. Certains universitaires y voient de la gentrification. Il y a pourtant d'importantes différences avec le processus et l'impact de la gentrification telle que nous la connaissons, puisque les quartiers concernés dans Paris n'étaient pas des espaces de la classe travailleuse envahis par la classe-moyenne, mais des espaces de la bourgeoisie et petite bourgeoisie qui sont devenus plus homogènes (embourgeoisement). En outre, le processus de changement s'est fait plutôt



Maquette d'un immeuble haussmannien

lentement et le déplacement, entravé par différentes formes de contrôle des loyers, a plutôt pris la forme d'un remplacement.

Cette inversion du modèle de Burgess caractérisant la géographie sociale de Paris n'est ni exceptionnelle ni particulière. Elle est la norme dans la plupart des zones urbaines dans le monde en dehors des territoires anglo-américains (Timms, 1971).

DANS LES PAYS DU SUD

La gentrification dans les villes des pays du Sud est également une question débattue.

À Mexico, dans le quartier Santa Maria la Ribera, en déclin depuis plusieurs décennies, j'ai pu constater quelques traces de gentrification, comme des processus de rénovation de plusieurs bâtiments. En revanche, des zones situées à proximité des places très centrales de Bellas Artes et Zocalo ne montrent aucun signe de gentrification. Le grand nœud de transport de Cuatro Caminos témoigne clairement d'un conflit entre le commerce de détail officiel, sous la forme d'un grand centre commercial en expansion – partie prenante de la station de métro rénovée – et les multiples vendeurs à la sauvette de toutes sortes de petites marchandises sur les trottoirs autour de la partie ancienne de la gare. Ce redéploiement a entraîné quelques transformations des espaces de voisinage immédiat, qui ressemblent à de la gentrification (par exemple un ancien petit quartier chaud a été transformé en un condominium pour habitants de la classe moyenne).

À Sao Paulo, l'espace urbain est nettement divisé entre résidences de haut niveau pour les habitants de la classe-moyenne et de bas niveau pour la classe ouvrière et autres groupes plus pauvres. Mais il ne faut pas chercher derrière cette division spatiale évidente une division aussi claire en termes sociaux. Dans la favela de Nova Jaguaré, ce que j'ai constaté était surtout une amélioration spectaculaire par rapport à ce que j'avais vu quelques années plus tôt. Les maisons étaient recouvertes de plâtre et peintes sur les faces extérieures et quelquefois carrelées alors qu'auparavant on ne voyait que brique et ciment. Dans une autre zone, Sapopemba, également dans la municipalité du centre-ville, il y a coexistence de différentes formes d'habitations dans une étroite proximité : quatre coopératives de logements, des habitats sociaux de même taille et une favela bas de gamme auto-construite. J'ai demeuré dans l'un des grands immeubles situés en plein centre-ville. Même si le bâtiment était gardé 24h/24, cela n'avait rien à voir avec le mode de vie sélect de Parks Avenue à New-York. Mes hôtes exerçaient des métiers typiques de la petite classe-moyenne et il en était de même pour la plupart des autres occupants de l'immeuble. La conclusion principale pour moi a été qu'aussi bien les quartiers de niveau inférieur (y compris les favelas) que les immeubles

résidentiels de haut-niveau connaissent une diversification interne, *a contrario* de ce que laissent supposer leurs différences d'aspect. De plus, ces divisions socio-spatiales correspondent à une structure nettement divergente de celle à laquelle la gentrification est généralement associée, notamment du fait qu'on n'y trouve qu'une faible présence des franges moyenne et supérieure de la classe-moyenne. La seconde conclusion a été que ces deux types d'espaces n'appellent pas facilement à la gentrification.

À Rio, la favela de Dona Marta se trouve très proche du centre. Elle jouit d'une vue splendide sur la ville, ses pentes et ses couleurs vives la rendent véritablement attractive. C'est l'une de ces favelas modèles dans laquelle la municipalité a essayé d'investir lors de la préparation des Jeux Olympiques en y installant un funiculaire pour desservir les zones en hauteur et en tentant d'y réduire la criminalité en mettant sur place une unité de pacification de quartier. Cette favela est aussi célèbre parce que Michael Jackson y a réalisé le clip *They don't care about us* en 2008. A la suite de cela, Dona Marta est devenue une étape du circuit touristique et vous pouvez même acheter en carte de crédit des souvenirs dans quelques magasins pour touristes. Cela dit, on doit prendre la 'gentrificação' - mot qu'on peut lire sur l'une des baraques en bois délabrées - comme une plaisanterie. L'odeur des égouts à ciel ouvert qui se mêlent aux canaux d'eau pluviale, et le taux élevé de criminalité, ainsi que les difficultés d'accès pour les personnes âgées ou handicapées, sont incompatibles avec les attentes et les standards de la classe-moyenne. La plupart des autres favelas de Rio sont dans un état encore pire, et bien plus éloignées d'un avenir de gentrification.



Favela de Dona Marta à Rio de Janeiro

S'il existe une certaine gentrification dans ces mégapoles du Sud, elle ne constitue qu'un phénomène marginal de la transformation socio-spatiale urbaine. La taille des classes moyennes et, donc, le nombre de gentrificateurs potentiels dans ces villes est (pour le moment) trop réduite pour avoir un impact notable en termes de déplacement. D'autres questions, comme l'accroissement de la pauvreté et la discrimination raciale constituent des problèmes beaucoup plus urgents à affronter (Zukin, 2016).

Dans d'autres villes, même si les gentrificateurs locaux ne sont pas assez nombreux pour enclencher le processus, la gentrification peut venir de l'extérieur. A Lisbonne, par exemple, les travailleurs ordinaires, comme les infirmières ou les policiers, rencontrent de plus en plus de difficultés à se loger près du centre parce que trop de propriétaires recherchent leurs locataires sur le marché touristique via *Airbnb* et autres systèmes similaires. Lisbonne est l'une de ces villes où la gentrification porte aussi le nom de "touristification" (Barata-Salgueiro et al., 2017; Malheiros, 2016). Athènes commence à connaître le même problème. Des villes comme Lisbonne et Athènes, qui ne disposent pas d'un système locatif aussi réglementé qu'en Europe du Nord ou de l'Ouest, sont très vulnérables aux impacts négatifs de tels changements, et notamment au déplacement des groupes liés de façon trop précaire à leurs maisons et zones de résidence.

J'ai qualifié Athènes d'"ingentifiable" (Alexandri and Maloutas). Comme Paris autrefois, la ville connaît une ségrégation verticale, mais dans l'autre sens. Les plus riches vivent dans les étages élevés et les plus pauvres ou les immigrés dans les étages inférieurs (Maloutas et Karadimitriou, 2001; Maloutas et Spyrellis, 2017). Athènes est une cité à la fois très ancienne et très moderne. Les restes d'un passé lointain, comme le Parthénon, se retrouvent noyés dans des immeubles d'habitation récents principalement construits entre la fin des années 50 et le début des années 80. Ces constructions présentent quelques caractéristiques intéressantes. Ce sont des immeubles indépendants - ils ne font pas partie de vastes ensembles - car le secteur local du bâtiment a toujours été dominé par de petits entrepreneurs et de petits propriétaires. Les immeubles de cette période, qui abritent encore plus de 70% de la population de la ville dans la municipalité du centre, possèdent en général 6 ou 7 niveaux, tous occupés par des appartements et comprenant le rez-de-chaussée, légèrement surélevé, et celui situé en dessous, appelé demi-sous-sol. Les conditions de logement et la taille des lots sont liés à l'étage. Si vous êtes en bas, vous avez un appartement petit, sonore, sombre, avec accès limité à l'air frais, parce que ces immeubles sont construits en rangs serrés et donnent sur des rues étroites et congestionnées. Si vous montez dans les étages, vous aurez des appartements plus grands et à partir du 4^{ème} vous disposerez généralement d'une véranda, ce qui est un atout important au regard des conditions de vie en Grèce puisque vous pouvez en profiter presque toute l'année.

Le dernier recensement (2011) a permis d'illustrer cette ségrégation verticale au centre d'Athènes, laquelle est très marquée à la fois en termes de classes et d'ethnies. Dans les étages supérieurs on a 5 fois plus de gens appartenant à une catégorie socio-professionnelle élevée qu'au bas de l'immeuble. On a aussi 8 fois moins d'immigrés et 2,5 fois plus de propriétaires. À l'origine, le profil de la plupart de ces immeubles correspondait à la classe moyenne.

Le déclin du centre-ville - surtout dû à une densification excessive de par la prolifération d'immeubles de ce type - a provoqué l'exode progressif et toujours en cours des groupes de la classe moyenne vers la périphérie à partir des années 70, et le remplacement, notamment dans les appartements du bas, par des occupants ayant moins de moyens, dont les immigrés. Cela a produit peu à peu une mixité sociale dans les quartiers du centre, même si ce n'était ni le souhait des résidents ni l'intention des politiciens.



Océan d'immeubles à Athènes

Au milieu des années 90 le centre-ville a attiré les investissements publics à cause des Jeux Olympiques de 2004. De nouvelles lignes de métro et de tramway, de gros travaux de restauration de bâtiments anciens, une liaison par chemin piétonnier entre sites archéologiques importants et l'embellissement de la ville, tout cela a amené plusieurs investisseurs privés à commencer à réfléchir en termes de gentrification. Toutefois, leurs espoirs ont été refroidis à la fin des Jeux, lorsque l'Etat a cessé d'investir dans le centre-ville, et ils ont été peu après anéantis par la crise. De toutes façons, la masse des constructions au centre-ville est ingentrifiable. A la différence de Paris, où l'on a pu investir dans les anciennes chambres de bonne sous les toits en regroupant plusieurs d'entre elles pour réaliser des appartements très attractifs, à Athènes il est impossible de venir à bout des défauts des appartements des étages inférieurs, même en y mettant beaucoup d'argent.

Quelquefois, la configuration d'un parc immobilier impose des limites au processus de gentrification et au déplacement en particulier.

CONCLUSION

Quels enseignements en matière de gentrification peut-on tirer de cette tournée dans différentes villes ? L'élément principal est que le contexte est important (Maloutas, 2012 et 2017). Et par contexte, il faut entendre la manière dont l'Etat, le marché et la société civile sont imbriqués dans chaque situation, aussi bien que l'environnement bâti

qui porte avec lui les histoires et les idéologies de la ville, aussi bien que les relations sociales matérialisées par les structures de propriété et les façons dont sont alloués les droits d'usage.

Si le contexte joue un rôle important, alors les aspects politiques en jouent un également puisqu'ils sont partie prenante, et la gentrification n'est donc pas inévitable. Le renouvellement urbain est peut-être inévitable puisque tout change avec le temps et que les villes doivent également changer, mais il n'y a pas de nécessité qu'elles changent sur le mode de la gentrification. Des solutions de transformation urbaine plus en accord avec la justice sociale peuvent être mises en avant si les communautés sont actives et essaient du moins d'interférer dans les projets de ceux qui investissent dans le renouvellement urbain avec l'unique souci de maximiser les profits privés.

Les environnements divers faisant obstacle à la gentrification, aussi bien que les différentes batailles contre des injustices urbaines pas forcément identifiées comme de la gentrification, dans les villes à travers le monde peuvent contribuer à inspirer les gens qui se battent pour un nouveau urbain compatible avec la justice sociale. Le point de vue qui suppose qu'une telle inspiration devrait essentiellement venir de ce qui se passe chez les Anglo-saxons en termes de résistance ciblée sur la gentrification n'a pas beaucoup de sens. D'abord parce que ce point de vue confond implicitement les motivations et l'expérience des acteurs de la résistance avec l'analyse théorique critique de la gentrification (voir l'analyse détaillée d'Annunziata et Rivas sur les multiples formes de résistance à la gentrification). En second lieu parce qu'il attire une attention parfois excessive sur un processus qui est peut-être bien moins essentiel qu'il n'apparaît dans les débats universitaires et éclipsé d'autres questions plus importantes dans leur contexte en termes d'impact social (Zukin 2016).

Le monde anglo-américain a beau avoir constitué un laboratoire pionnier dans l'application des politiques de gentrification, il n'empêche que d'autres parties du monde ont fait preuve d'une résistance plus efficace, parfois comme une résultante imprévue de facteurs contextuels spécifiques et, plus souvent, comme conséquence d'autres luttes qui ont empêché l'apparition de conditions favorables au développement de la gentrification. Ces formes de résistance moins directes et moins visibles à la gentrification et autres injustices urbaines ne doivent pas être sous-estimées en tant qu'atouts pour des combats futurs ou des accords et compromis sociopolitiques, faisant la différence dans la vie des gens, jusqu'au jour où la justice sociale ne sera plus un problème.



Article original publié dans *I Quaderni* n°13 (mai-août 2017)
"Anti-gentrification nelle città (Sud) Europee" - traduction : troliv