

# Comment la gentrification est devenue, de phénomène marginal, un projet politique global

**L**A NOTION DE « GENTRIFICATION » est apparue dans le lexique des sociologues et géographes urbains au début des années 1960. C'est une sociologue marxiste, Ruth Glass, qui créa ce néologisme en regard de la colonisation progressive des quartiers populaires entourant la City de Londres par une population nantie <sup>1</sup>. Le processus était le fait de fractions de la petite bourgeoisie aux valeurs pro-urbaines qui entreprenaient des opérations individuelles de rénovation du bâti ancien, souvent dans des quartiers bourgeois délaissés au fil du temps par les classes supérieures. Parfois, ce réinvestissement résidentiel profitait d'une nouvelle image donnée aux quartiers concernés par l'installation préalable de groupes en marge des normes sociales dominantes, artistes bohèmes ou communautés homosexuelles, par exemple. Dans certains cas, des investisseurs immobiliers plus puissants prenaient le relais des opérations individuelles de rénovation, si bien qu'une clientèle encore plus nantie « redécouvrait » à son tour ces quartiers, y achetant des biens rénovés clés en mains.

Comme le terme l'indique, la notion de gentrification fait explicitement référence à une dimension de classe. Pour Ruth Glass, elle avait

---

1. La mention originelle du terme « gentrification » apparaît dans l'introduction de Ruth Glass à un ouvrage commandé par les autorités londoniennes sur la structure sociale et les dynamiques de population à Londres au début des années 1960, *London : Aspects of Change*, Center for Urban Studies, MacGibbon and Kee, 1964.

valeur de métaphore, comme si une petite noblesse – la *gentry* britannique – s'appropriait une portion de la ville laissée jusque-là, comme en dépôt, à des ouvriers, des familles immigrées, des petits pensionnés... au prix de l'éviction de ces derniers.

Le contraste est saisissant avec le vocabulaire employé aujourd'hui *ad nauseam* pour désigner les transformations des quartiers populaires. Qu'il soit question de « renaissance urbaine », de « revitalisation », de « renouveau », les termes employés partagent la caractéristique d'être socialement lisses et porteurs de leur propre légitimation – qui pourrait être, *a priori*, en faveur de la « dévitalisation » de la ville ? De plus, l'usage quasi-systématique du préfixe « re- » est porteur de l'image d'un « retour à la normale » ou du début d'un nouveau cycle dans l'évolution « naturelle » du tissu urbain. La dimension de classe du changement urbain est de la sorte complètement évacuée et toute critique des transformations urbaines en cours est anesthésiée. Il s'agit de susciter l'adhésion du plus grand nombre, classes populaires y compris, à un projet de remodelage *de facto* élitiste de l'espace urbain.

### **Quand l'intérêt des plus pauvres sert d'alibi...**

Il faisait chaud à Bruxelles durant l'été 2006. Temps idéal pour l'ouverture de la quatrième édition de Bruxelles-les-Bains sur les berges du canal reliant Bruxelles à Anvers, copie bruxelloise de Paris-Plage – ou de Tokyo-plage, Strand aan de Maas à Rotterdam, Harbour baths à Copenhague, Quai des Guinguettes à Lyon, Budapest-plage, Tevere village à Rome, Lille-plage, Liège sur sable, Zomerbar à Anvers, Hasselt beach, etc. C'était le bon moment pour annoncer la réalisation prochaine d'une piscine à ciel ouvert dans le même site. Selon Pascal Smet, ministre bruxellois en charge des travaux publics, il s'agira d'une pierre de plus apportée au « projet global de revitalisation » de cette partie de la ville, à raison d'un investissement public d'au moins 20 millions d'euros, dont une bonne partie payée, par le programme FEDER de l'Union européenne, au titre de la « cohésion territoriale ».

Que la « cohérence » de ce « projet global » implique le déplacement forcé de quatre entreprises en activité et employant une petite centaine d'ouvriers est une donnée explicitement assumée par les promoteurs du projet. La motivation du ministre en charge du dossier est sans faille et, à l'entendre, de nature profondément sociale : « Il y a un manque crucial d'espaces verts

dans cette zone à forte densité de la ville, dont des milliers de jeunes qui n'ont pas d'espace pour se détendre pendant les vacances. [...] Beaucoup de gens n'ont pas les moyens d'aller deux ou trois fois par an à Cannes ou à Nice pour se détendre à la plage. [...] De nombreux jeunes dans cette ville n'ont pas suffisamment de moyens pour se détendre lorsqu'il fait beau, et n'ont même pas les moyens d'aller à la plage belge, puisque le train coûte cher. [...] Je me préoccupe également de ces jeunes kets <sup>1</sup> de Bruxelles, qui ont le droit de se détendre. [...] Nous devons donner de l'espace à nos jeunes Bruxellois. <sup>2</sup> »

Ces arguments rappellent en tous points les motivations mises en avant pour l'opération Bruxelles-les-Bains, soit offrir un espace de détente aux personnes qui ne partent pas en vacances. Une enquête réalisée lors de l'édition 2007 de la plage bruxelloise révèle pourtant que six visiteurs sur dix sont des Bruxellois revenus ou sur le point de partir en vacances, soit une proportion identique à la part des vacanciers parmi l'ensemble de la population du pays <sup>3</sup>. À y regarder de plus près, le public de Bruxelles-les-Bains a, de fait, peu à voir avec « les jeunes kets de Bruxelles » ; c'est davantage le public « bobo » qui prédomine. Le « projet global de revitalisation » prend ici tout son sens : organiser le sponsoring public d'infrastructures de consommation « branchées » dans un cadre urbain où l'activité industrielle (présente) est réduite à un décor de carte postale (ancienne). Et au passage donner un signe d'encouragement aux opérateurs immobiliers misant sur la revalorisation foncière de cette partie de la ville. Car ce n'est pas un hasard si, depuis déjà un moment, plusieurs investisseurs immobiliers développent à proximité, des complexes résidentiels haut de gamme.

---

1. « Gamin » en brussellair.

2. Intervention du ministre Pascal Smet, principal instigateur du projet, devant le parlement bruxellois, le 9 mars 2007.

3. Cette enquête est le fruit d'un mémoire de fin d'études de Johanne Dendoncker, « Les plages urbaines : un produit touristique ? Le cas de Bruxelles-les-Bains », Université libre de Bruxelles, Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire, 2007.

## GENTRIFICATION & NOUVELLES CLASSES AISÉES

Jusqu'au milieu des années 1980, l'usage de la notion de « gentrification » reste largement limité au monde anglo-saxon. Dans le monde francophone (à l'exception du Québec) et, plus largement, dans le reste de l'Europe continentale, l'intérêt académique et politique se porte avant tout

sur les quartiers périphériques de relégation sociale (banlieues, cités, grands ensembles, etc.). Même si elle pique l'attention de certains chercheurs, la gentrification fait alors figure de dynamique d'ampleur limitée, à l'importance relativement marginale en regard de la marque bien plus conséquente laissée sur les paysages urbains par la migration en périphérie des classes moyennes – phénomène dit « suburbanisation ». Un auteur américain résume ce constat en une formule : la gentrification ne concerne que des « îles de renouveau dans des mers de délabrement <sup>2</sup> ».

Les cas de gentrification de quartiers populaires anciens se multiplient à partir des années 1980, en Amérique du Nord comme en Europe. Ce développement traduit l'ascension sociale de groupes dont la réussite est intimement liée à l'essor du capitalisme néolibéral : cadres de multinationales, consultants ou avocats d'affaires, experts financiers, entrepreneurs des médias, de la publicité ou d'autres « industries culturelles », etc. En même temps qu'elles accèdent à une position sociale favorable, ces nouvelles classes moyennes ou supérieures intellectuelles construisent leur place dans l'espace. Les médias les désignent en recourant au lexique de la segmentation des clientèles établi par le marketing : « *yuppies* » : « *young urban professionals* [jeunes cadres urbains] », « *bobos* [bourgeois bohèmes <sup>3</sup> » ou encore « *jupes* [jeunes urbaines professionnelles émancipées et seules] ». Habiter au centre d'une grande ville est souvent le sommet de leurs aspirations résidentielles. Il en va bien sûr de la proximité avec les fonctions de pointe du capitalisme, dit « post-industriel », qui les emploient. Mais des facteurs socio-démographiques pèsent également en faveur d'un habitat urbain central. En effet, ces groupes aisés privilégient souvent des formes de vie non familiales (hommes ou femmes seuls, couples sans enfant), ce qui les amènent à rejeter les stéréotypes organisés autour de la maison unifamiliale dans les périphéries aisées des villes. Ils valorisent au contraire bien davantage des critères de densité et de variété des fonctions urbaines (loisirs, commerces, infrastructures culturelles, etc.) et des usages individualistes de la ville (par opposition à des

---

2. L'expression est de Brian Berry, « Islands of Renewal In Seas of Decay » in Paul Peterson (dir.), *The New Urban Reality*, The Brookings Institution, 1985, p. 69-96.

3. Le sens initial, anglo-saxon, du néologisme « bourgeois bohème » fait référence à des profils sociaux généralement bien supérieurs à ceux auquel l'usage francophone renvoie habituellement. Lire David Brooks, *Les Bobos*, Florent Massot, 2000.

styles de vie familiaux). Ce ne sont pas tant les quartiers historiquement bourgeois qui attirent leur convoitise que les quartiers populaires limitrophes des centres d'affaires ou les espaces frappés par le recul industriel. Il y a donc bien une distinction à faire entre gentrification des quartiers populaires et embourgeoisement accru des « beaux quartiers ». Les choix résidentiels des grands bourgeois demeurent en effet extrêmement focalisés sur les quartiers huppés. La préoccupation première de ces derniers n'est certainement pas de façonner à leur image des quartiers ouvriers mais bien de préserver un entre-soi résidentiel haut de gamme, dans des cadres privilégiés permettant la transmission du patrimoine social et immobilier accumulé par les générations précédentes <sup>4</sup>.

#### L'ÈRE DU SPONSORING PUBLIC DE LA GENTRIFICATION

Les années 1980 marquent la transition vers une nouvelle configuration. Désormais, la gentrification ne peut plus être seulement pensée comme le produit de l'addition de choix résidentiels individuels en faveur de certains quartiers anciens au centre des plus grandes métropoles occidentales. Sa dynamique se trouve, d'une part, dans les stratégies d'investissement et de spéculation d'opérateurs immobiliers d'envergure (stratégies souvent adossées à des acteurs financiers internationaux) et, d'autre part, dans les politiques de « renaissance » ou de « revitalisation » urbaines. À la faveur du tournant néolibéral des années 1980, la gentrification s'est hissée au rang de projet politique et de vision normative du futur de la ville que gouvernements urbains et « partenaires » privés s'activent à mettre en œuvre <sup>5</sup>. Pas plus les agglomérations de vieille industrie lourde telles Manchester, Bilbao ou Liverpool que des villes régionales telles Lyon, Malmö, Ljubljana ou Leipzig n'échappent aujourd'hui au phénomène. En outre, la gentrification est désormais

---

4. Lire Michel et Monique Pinçon-Charlot, *Dans les beaux quartiers*, Seuil, 1989 ; *Les Ghettos du gotha*, Seuil, 2007.

5. Neil Smith fournit l'interprétation la plus stimulante de la gentrification comme « nouvelle stratégie urbaine globale » – lire « La gentrification généralisée : d'une anomalie locale à la régénération urbaine comme stratégie urbaine globale », in Catherine Bidou-Zachariassen (dir.), *Retours en ville*, Descartes & Cie ; Neil Smith, *The New Urban Frontier : Gentrification and the revanchist City*, Routledge, 1996.

d'actualité sur les cinq continents, de Melbourne à Moscou, Istanbul, Séoul, Le Cap ou Sao Paulo.

Certes, la gentrification était déjà favorisée par des programmes publics au cours des années 1960 ou 1970. L'incitation prenait la forme de primes individuelles à la rénovation octroyées dans des quartiers centraux populaires devenus « secteurs sauvegardés » (en France, depuis 1962) ou *General Improvement Areas* (en Grande-Bretagne, depuis 1969). Soho ne serait pas devenu l'emblème du marché des lofts dès les années 1970 sans la suppression par la Ville de New York des réglementations pesant sur les bâtiments industriels anciens (changement des plans de zonage, allègements des contraintes en matière d'incendie, etc.) et des programmes d'octroi de primes à la reconversion résidentielle de ces bâtiments. Mais cet interventionnisme a acquis aujourd'hui une toute autre envergure. Il ne s'agit plus d'accompagner à la marge une dynamique portée par des choix individuels mais d'initier et d'encourager vigoureusement le réinvestissement des marchés immobiliers centraux à partir de la construction de complexes résidentiels haut de gamme, de grands musées, de centres de congrès, de casinos, de marinas, etc. En outre, la gentrification est de plus en plus assumée par ses promoteurs publics comme objectif à atteindre. Ainsi, les réticences à encourager (en connaissance de cause) des processus menant à l'éviction des classes populaires régressent en même temps que sont démantelées les politiques keynésiennes, notamment en matière de logement social.

### **Promouvoir la gentrification, assumer son coût social**

La gentrification paraît de plus en plus assumée en tant qu'objectif explicite des politiques urbaines. La présentation du nouveau plan du gouvernement néerlandais en matière de politique du logement, d'aménagement du territoire et d'environnement en donne un témoignage éclairant. Au chapitre intitulé « Des villes fortes et des campagnes dynamiques », le plan affiche ses ambitions : « Dans les villes, il y a besoin de développer l'offre de logements haut de gamme. Cela évite que les classes moyennes et les populations à hauts revenus quittent la ville. » Mais le propos ne s'arrête pas là, et on envisage d'ores et déjà une solution technique au coût social prévisible

d'une telle option (l'éviction des populations pauvres des zones urbaines réinvesties) : « Mais les villes ne peuvent gérer seules leurs problèmes. Les municipalités environnantes doivent à la fois tirer bénéfice du développement urbain et aider les villes à trouver des solutions aux problèmes. Par exemple, il est important que ces municipalités contribuent à fournir des logements pour les ménages à plus faibles revenus. »<sup>1</sup> Aux municipalités périphériques, donc, de se préparer à accueillir les ménages pauvres chassés des centres-ville.

Le schéma de base du « Plan de développement international » présenté en septembre 2007 par le chef du gouvernement bruxellois à un parterre d'opérateurs immobiliers est plus explicite encore : « La mixité sociale doit également être un des fils conducteurs du développement urbain à Bruxelles. Il s'agit d'assurer des flux sortants des zones d'interventions prioritaires [les quartiers centraux populaires] pour éviter le confinement de la pauvreté dans des ghettos sociaux et d'assurer des flux entrants en stimulant l'installation des classes moyennes dans les zones d'interventions prioritaires. »<sup>2</sup> « Mettre à la porte les habitants en place (« assurer des flux sortants »), les remplacer par d'autres (« flux entrants »), le tout au nom de la « mixité sociale ».

---

1. Notaruiimte, 2006, <[www2.vrom.nl/notaruiimte/](http://www2.vrom.nl/notaruiimte/)>, traduction de l'auteur.

2. « Plan de développement international de Bruxelles. Schéma de base. Rapport final », Price Waterhouse Coopers, 2008, p. 73 – <[www.quartier-midi.be/wp-images/PDI.pdf](http://www.quartier-midi.be/wp-images/PDI.pdf)>.

### « URBAN RENAISSANCE »

Ce changement de cap des politiques urbaines a été particulièrement explicite en Grande-Bretagne. Une première rupture intervient avec la mise en œuvre, au début des années 1980, du modèle libéral anti-étatique cher à Margaret Thatcher. La stratégie de « reconquête » des centres-ville fut alors confiée aux promoteurs immobiliers tandis que l'État levait une à une les réglementations pesant sur les perspectives de profit et les opportunités de spéculation. La vague de gentrification qui en découla fut chaotique, marquée par la succession de booms et de crises du marché immobilier. Le méga-complexe de bureaux, de commerces et de résidences de Canary Wharf à Londres est le principal symbole de cette période. Avec l'ouverture de l'ère du New Labour (1997), un modèle

d'*Urban Renaissance* plus directement piloté par l'État est initié<sup>6</sup>. Sa mise en œuvre repose sur la systématisation de nouveaux schémas de « bonne gouvernance » urbaine, néologisme qui cache mal un déplacement du champ de l'action publique vers la sphère privée via le recours aux « partenariats publics privés » (PPP) dans pratiquement tous les domaines de la gestion publique, y compris la sécurité. Parmi les autres leviers du modèle de la « renaissance urbaine » à la britannique – abondamment copiés depuis – figurent également les campagnes de promotion vantant la « qualité de vie en ville » et les opportunités d'investissement dans le tissu ancien, les travaux d'infrastructures visant l'attraction de nouvelles clientèles (requalification des espaces publics, conversion de vieilles zones portuaires en espaces de loisirs, etc.), la cession à prix cassés de terrains industriels ou portuaires à des développeurs privés chargés d'ériger de nouveaux ensembles résidentiels, d'affaires ou de chalandise (et l'octroi de multiples subventions pour ces projets) ou encore les modifications des plans de zonage pour permettre ces développements (réduisant de fait les possibilités d'extension des activités industrielles). Les résultats ont souvent été spectaculaires, à Londres bien sûr, mais aussi dans les centres-ville d'agglomérations telles que Liverpool, Manchester ou Glasgow. Les acteurs de la promotion immobilière ne cachent d'ailleurs pas leur enthousiasme au vu des récentes évolutions du centre de ces agglomérations, comme en atteste cette conclusion tirée par un courtier en 2005 au sujet de Leeds, Liverpool, Manchester, Newcastle et Sheffield : « De notre point de vue, le renouveau de la vie urbaine a été un succès encore plus grand que tout ce qu'on aurait pu imaginer il y a dix ans. Des milliards de livres d'investissements ont fondu sur les villes qui se cherchaient un nouveau destin après le déclin industriel, des centaines de logements sont sortis de terre, qui ont trouvé acquéreurs et, en moins de dix ans, un marché de l'habitat résidentiel totalement inédit à vu le jour.<sup>7</sup> » Grâce à d'énormes investissements publics, la construction de logements neufs par des développeurs immobiliers privés est en train

---

6. Pour une analyse plus détaillée, lire Claire Collomb, « Le New Labour et le discours de la "renaissance urbaine" au Royaume-Uni. Vers une revitalisation durable ou une gentrification accélérée des centres-ville britanniques ? », *Sociétés contemporaines*, 2006, n° 63, p. 15-37.

7. Knight Frank, *Future City. The northern residential review 2005* <[www.ke.knightfrank.com/ResearchReportDirPhase2/10750.pdf](http://www.ke.knightfrank.com/ResearchReportDirPhase2/10750.pdf)>.



de supplanter la rénovation individuelle comme levier principal de gentrification résidentielle.

Il faut bien sûr largement relativiser ce « succès ». Au plan factuel, d'abord, la nouvelle attractivité des quartiers urbains centraux auprès de classes moyennes ou supérieures n'implique pas de « retour en ville » à proprement parler. Bien au contraire, les bilans migratoires des grandes villes par rapport aux périphéries urbaines restent souvent négatifs, indiquant que le mouvement de suburbanisation n'est pas du tout tari. En outre, et plus fondamentalement, l'enthousiasme des acteurs immobiliers prêts à mordre à pleines dents dans le gâteau de la « renaissance urbaine » ne peut dissimuler la nature profondément inégalitaire de telles dynamiques. Quarante ans de recherches empiriques dans une grande variété de contextes urbains ont montré plus qu'à suffisance l'ampleur et la diversité des effets destructeurs de la gentrification sur les quartiers populaires, leurs habitants et leurs usagers<sup>8</sup>. Selon le contexte et le moment, « revitalisation » va de pair avec éviction (directe ou indirecte<sup>9</sup>) des habitants ou usagers initiaux, marginalisation sur place des populations (dès lors que les quartiers sont mis en spectacle à destination d'un nouveau public<sup>10</sup>) ou mise sous surveillance des classes populaires dans l'espoir de « normaliser » leurs usages de la ville. Dans ce cadre, la « tolérance zéro » ne représente que la norme maximale d'intolérance des promoteurs de la

---

8. Pour une revue systématique de la littérature anglo-saxonne, lire Rowland Atkinson, « Does Gentrification Help or Harm Urban Neighbourhoods ? An Assessment of the Evidence-Base in the Context of the New Urban Agenda », ESRC Centre for Neighbourhood Research, 2005 <[www.bristol.ac.uk/sps/cnrpaperspdf/cnr5pap.pdf](http://www.bristol.ac.uk/sps/cnrpaperspdf/cnr5pap.pdf)> ; également Isabelle Berry-Chikhaoui, Agnès Deboulet et Laurence Roulleau-Berger (dir.), *Villes internationales. Entre tensions et réactions des habitants*, La Découverte, 2007.

9. Un argument récurrent des partisans de la gentrification est de nier l'existence même du processus sur la base du fait que la construction de *nouveaux* logements haut de gamme sur terrain vierge n'implique aucune éviction de résidents préalablement en place. C'est bien sûr faire fi des effets de contagion sur le marché immobilier provoqués par les nouvelles réalisations.

10. Lire par exemple Monika Alisch et Wolfgang Zum Felde, « Rénovation et embourgeoisement du centre-ville de Hambourg. Détresse et réactions des résidents », in Eva Lelièvre et Claire Lévy-Vroelant (dir.), *La Ville en mouvement : habitat et habitants*, L'Harmattan, 2000, p. 331-341, <[www2.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/datas/docs/ouvr7/cilog25.htm](http://www2.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/datas/docs/ouvr7/cilog25.htm)>.

gentrification à l'égard des autres modes d'appropriation de l'espace urbain – notamment vis-à-vis des stratégies de survie des personnes sans logement, victimes les plus « visibles » de la gentrification.

### **De la théorie à la pratique : la théorie de la « classe créative », ou la gentrification clés en mains**

L'année 2002 a vu la création d'une nouvelle petite entreprise prospère, la « R. Florida Inc. ». Acte de naissance de celle-ci, la publication par un professeur d'économie initialement basé à Pittsburgh et désormais installé à Toronto, Richard Florida, d'un livre devenu best-seller, *L'Émergence de la classe créative. Comment elle transforme le travail, les loisirs, les relations sociales et la vie quotidienne*<sup>1</sup>. Sous cet en-tête pour le moins ambitieux, l'auteur développe l'idée que la croissance économique des villes et des régions dépend désormais, avant toute autre chose, de leur capacité à attirer (et retenir) un groupe géographiquement très mobile : la « classe créative ». Sont regroupées sous ce label des catégories d'actifs (supposément) employés à des fonctions de conception, de design ou de gestion tels que scientifiques, écrivains, acteurs, architectes, éditeurs, journalistes, analystes financiers, avocats, managers, etc. Selon les calculs de Richard Florida, cette « classe créative » représenterait aujourd'hui près d'un tiers de la population active des États-Unis. Richard Florida parle de « talents » : c'est selon lui la dotation des villes en « talents » qui est la cause et le moteur de leur prospérité économique. Il s'intéresse dès lors à comprendre pourquoi certaines villes (San Francisco ou Boston, par exemple) parviennent à attirer plus que d'autres (Memphis, Las Vegas, etc.) les « talents » de la « classe créative ». Sa réponse tient en une formule-choc, reprise tant et plus dans les médias : « Pourquoi les villes qui n'ont pas de groupes de rock ni de communautés gay perdent-elles la course au développement économique ? »

La contribution de Richard Florida aux théories de la « société de la connaissance » est particulièrement maigre tant ses affirmations sont peu (voire pas du tout) étayées au plan empirique et tant son approche méthodologique est boiteuse<sup>2</sup>. Pire, des tests sérieux de la thèse de Richard Florida en ont

---

1. Titre original : *The Rise of the Creative Class. And How It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*, Basic Books, New York, 2002.

2. En particulier son obsession à interpréter toute corrélation statistique entre deux variables comme relation de causalité directe et automatique. Ainsi, par exemple, une corrélation statistique entre présence d'artistes et localisation des firmes hi-tech deviendra « Il y a des

démontré la vacuité : affirmer que la croissance économique régionale est attribuable à un seul facteur – l’attraction des « talents » – est faux. Il n’y a, de fait, pas de « théorie » de la « classe créative »<sup>3</sup>.

Les thèses de Richard Florida sont pourtant reprises tant et plus dans les grands médias étasuniens et ses partisans enthousiastes sont légion parmi les dirigeants urbains, les technocrates du développement économique ou les milieux d’affaires, en Amérique de Nord et aussi, de plus en plus, en Europe. Ce succès tient, d’une part, à la rhétorique employée et, d’autre part, au message politique qu’il véhicule. La rhétorique de l’auteur est à mille lieues des formats classiques de la littérature académique. Le propos est enjoué, le style narcissique, à l’image de l’écriture des essayistes à succès, tel David Brooks, père du néologisme « bobo »<sup>4</sup>. Selon Richard Florida, nous sommes désormais entrés dans l’« âge de la création » : autant comprendre comment en profiter. Cette rhétorique est mise au service d’un message inlassablement martelé. En termes d’action politique, en effet, la théorie de la « classe créative » a une déclinaison très simple : les villes doivent adapter leur aménagement, leurs infrastructures et jusqu’à leurs modes de fonctionnement administratif pour répondre aux attentes d’une élite jeune, dynamique, entreprenante, très mobile et aux revenus confortables. En bref, les pouvoirs publics doivent avant toute chose aider les riches à trouver, en ville, le cadre et le style de vie auquel ils aspirent. Chaque ville se doit d’opérer une métamorphose « branchée » pour qu’y bourgeonnent restaurants, bars ou clubs « cools », groupes rocks et produits culturels sortant de l’ordinaire, quartiers *gay-friendly*, bonnes écoles, espaces publics festifs et conviviaux, etc. À l’inverse, les « barrières à la créativité » doivent être levées, dont notamment la bureaucratie et la pauvreté<sup>5</sup>.

La thèse de la « classe créative » offre une justification parée d’un vernis (vaguement) scientifique aux tenants d’une réorientation des politiques urbaines vers le sponsoring public de la gentrification. À ceux qui le taxent d’élitisme, Richard Florida a une réponse bien rodée : au bout du compte, l’ensemble de la population bénéficiera des retombées économiques de la

---

firmer hi-tech parce qu’il y a des artistes », puis « Si vous voulez des firmes hi-tech chez vous, attirez d’abord des artistes ».

3. Lire par exemple l’analyse de Richard Shearmur, « L’aristocratie mobile du savoir : quelques réflexions sur les thèses de Richard Florida », INRS, novembre 2005, working paper n° 9, <[www.inrs-ucs.quebec.ca/pdf/inedit2005\\_09.pdf](http://www.inrs-ucs.quebec.ca/pdf/inedit2005_09.pdf)>.

4. On trouvera une critique des rôles politiques de David Brooks, auteur du best-seller *Bobos in Paradise* et « très conservateur journaliste politique du *New York Times* », dans le livre que Thomas Frank a consacré à l’abandon par le parti démocrate américain de son électorat populaire, *Pourquoi les pauvres votent à droite*, Agone, 2007. [ndlr]

5. Lire <[www.creativefortwayne.net/memphis\\_manifesto.php](http://www.creativefortwayne.net/memphis_manifesto.php)>.

croissance apportée par la « classe créative ». Il ne semble pourtant pas troublé par le fait que ses propres observations empiriques montrent exactement l'inverse : les villes qui attirent le plus la « classe créative » sont celles qui connaissent les vagues les plus fortes de hausse des coûts de l'immobilier résidentiel (d'où l'éviction des ménages à faibles revenus de ces villes) et celles dans lesquelles les inégalités sociales sont les plus fortes. Il est vrai que l'auteur fait état de ces observations de manière très discrète, au titre de « pistes de recherches » à explorer à l'avenir – mais sans doute pas par lui-même.

### STRATÉGIES & LÉGITIMATION

Comment légitimer un projet aussi inégalitaire que la gentrification ? D'abord, on l'a dit, en naturalisant les transformations urbaines en cours, ce qu'indique bien l'emploi de métaphores organiques telles que « renaissance », « revitalisation » ou « renouveau ». La ville apparaît ainsi tel un organisme vivant mais moribond, que partenaires publics et privés s'attelleraient à soigner en bonne intelligence. Que ces derniers annoncent la « renaissance » ou la « revitalisation » de la ville, ils signifient subrepticement qu'à leurs yeux les quartiers populaires (et donc leurs habitants) sont « dévitalisés », sinon « morts ». Il s'agit, plus largement, de construire une tension entre, d'une part, une rhétorique du « déclin urbain » (désindustrialisation, appauvrissement, dégradation environnementale, etc.) et, d'autre part, la promesse d'un « sauvetage » de quartiers longtemps délaissés grâce au retour de la puissance publique et d'investisseurs éclairés. Tout contradictoire de la « revitalisation » de la ville est alors très aisément brocardé comme partisan forcément irresponsable du déclin urbain et de la constitution de « ghettos » et se trouve pris au piège de débats posés en termes binaires, « gentrification ou abandon », dichotomie absurde s'il en est. Car l'inverse de la gentrification n'est pas l'appauvrissement, l'abandon et le ghetto mais bien, notamment, la socialisation du marché du logement, l'appropriation collective de l'habitat, la rénovation des quartiers populaires aux bénéfices de leurs habitants actuels, etc. La gentrification n'est pas non plus une nouvelle phase dans un cycle « naturel » d'évolution des villes. Construire de cette manière la présentation du problème et de sa solution permet de camoufler les conséquences sociales effectives des actions

de « revitalisation » et de dissimuler sa propre incapacité à traiter des problèmes de pauvreté urbaine.

Dans ce cadre, les notions de « mixité sociale », de « cohésion urbaine » (plutôt que de solidarité) ou de « développement durable » (plutôt que de protection de l'environnement) – constamment mobilisées dans les discours cherchant à susciter l'adhésion aux stratégies de « renaissance urbaine » – épaississent efficacement le vernis apposé sur ce projet de normalisation élitiste des usages de la ville.

Par exemple, comment comprendre autrement la fonction de la « mixité sociale » dont les vertus qui lui sont attribuées dans les discours pro-gentrification n'ont plus cours dès lors qu'il s'agirait, à l'inverse, d'ouvrir des espaces bourgeois très peu mixtes à d'autres populations<sup>11</sup> ? Dans ce cas, il est plutôt question du « danger » de voir troubler un entre-soi résidentiel âprement défendu par ses bénéficiaires. En outre, même lorsque la mixité est célébrée dans les discours, la réalité du mélange social résiste souvent très mal à l'analyse des modes de cohabitation dans les quartiers concernés. Souvent, manières de vivre et aspirations des nouveaux venus ont peu en commun avec celles des habitants d'origine<sup>12</sup>. Bien plus que de mélange social, c'est de ségrégation à micro-échelle qu'il est question, d'indifférence à l'égard des « autres », d'évitement, voire de conflit. L'idée simpliste que la proximité spatiale réduit automatiquement les distances sociales est infirmée par nombre de travaux de sociologie urbaine. En fin de compte, le plus solide fondement de l'imagerie contemporaine de la « mixité sociale » appliquée à l'espace urbain est ancré dans la légitimation de la gentrification : il s'agit d'embellir l'image des quartiers populaires à l'attention d'une population dynamique, instruite, consommatrice... que l'on verrait bien s'y installer en nombre croissant. Et de célébrer alors

---

11. Sur l'usage des valeurs de la « mixité » et de la « convivialité » dans des contextes de gentrification, lire par exemple Éric Charmes, « Le retour à la rue comme support de la gentrification », *Espaces et Sociétés*, 2005, n° 122, p. 115-135 ; également « Bruxelles : mixité sociale en théorie, ségrégation en pratique », *Cahiers marxistes* (Bruxelles,) 1998, n° 211.

12. Lire par exemple Damaris Rose, « Proximité spatiale, distance sociale : les rapports inter-ethniques dans un secteur défavorisé à Montréal vus à travers les pratiques de voisinage », in Alain Bourdin, Annick Germain et Marie-Pierre Lefevre (dir.), *La Proximité. Construction politique et expérience sociale*, L'Harmattan, 2005, p. 135-157) ; également Tim Butler, « Living in the Bubble : gentrification and its "others" in North London », *Urban Studies*, n° 40(12), p. 2469-2486.

l'idéal de la ville mixte de festivals urbains « conviviaux » en *happenings* « exotiques », d'ouverture de centres d'art contemporain en inauguration de plages urbaines ou de pistes de roller – mais sans pour autant s'interdire de présenter à l'occasion les quartiers populaires comme des espaces « dangereux » ou « sensibles » dans lesquels s'imposerait un investissement sécuritaire accru.

À côté des mécanismes d'exclusion de la sphère du travail stable et intégrateur, de réduction des assurances sociales et de privatisation des biens publics, la gentrification signifie la restriction du droit à la ville, notamment la possibilité de disposer d'un logement et des espaces publics. En ce sens, elle est intimement liée au projet politique néo-libéral. C'est devenu un projet politique de transformation élitiste des espaces urbains prétendant à l'hégémonie sur la vision du futur de la ville.

### **Bruxelles invente la gentrification durable**

Le centre historique de Bruxelles fait l'objet, depuis le milieu des années 1990, d'efforts particuliers de « revitalisation urbaine » formulés en termes de « convivialité », de « mixité sociale » et de « développement durable ». Les politiques menées visent notamment à remettre sur le marché d'anciens bâtiments industriels de grande taille (ce qui a donné lieu à l'éclosion d'un marché des lofts très vite accaparé par la promotion immobilière), à requalifier les espaces publics (y compris par la pose de caméras de surveillance) ou à encourager la rénovation qualitative des biens privés par l'octroi de primes. L'option du développement durable tient alors en un raisonnement simple, quasi mécanique : « La revitalisation du centre historique de Bruxelles répond avant tout à un enjeu fondamental du développement durable, celui d'une ville compacte et dense par opposition à sa dispersion, ce qui optimise l'implantation humaine par rapport à la préservation de l'environnement (et des campagnes) et à la problématique des déplacements. <sup>1</sup> »

L'analyse des résultats des mesures de « revitalisation durable » par leurs promoteurs eux-mêmes se passe presque de commentaires : « Le développement du centre a entraîné une relance et une revalorisation considérables sur le plan immobilier, mais difficile à chiffrer. Ce développement a surtout touché le secteur du logement, mais produit des effets plus globaux. Les biens industriels désaffectés ont par exemple quadruplé de valeur (qui était

---

1. CAVID, *Bruxelles Ville durable, Guide des actions, Région de Bruxelles-Capitale*, p. 66-67, <[www.avcb.be/mati/dd/bp/del.htm](http://www.avcb.be/mati/dd/bp/del.htm)>

beaucoup trop basse) ; le marché immobilier a rejoint les valeurs des communes du sud de la première couronne de la Région [les quartiers les plus chic de la ville]. L'enjeu sera de savoir maîtriser les effets du succès, en continuant à privilégier les interventions qualitatives sur le quantitatif. » Il est sans doute utile d'indiquer ici que ce « succès », en l'absence de tout mécanisme de contrôle foncier, s'est traduit par une explosion des coûts du logement au centre de la ville, forçant quantité de locataires à s'appauvrir sur place en consacrant une part toujours croissante de leurs revenus à leur logement (souvent supérieure à 50 %), ou à partir.

À cet égard, un récent rapport de la Cour des comptes établit un bilan fort critique de ce type d'action politique : « 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. <sup>2</sup> » Et les rapporteurs d'indiquer encore que, « dans le cadre d'une politique axée sur les défavorisés, [il faut] prendre sérieusement en considération les effets négatifs de la gentrification <sup>3</sup> ». À voir la réaction des responsables politiques les plus directement concernés, il n'est pas sûr que cette sage recommandation ait été entendue : « La Cour des comptes [...] ferait mieux d'apprécier la légalité des actes que faire de la politique en se faisant l'écho du braiment de l'un ou l'autre sociologue français. <sup>4</sup> »

2. « 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 des représentants, Bruxelles, décembre 2007, p. 4.

3. *Ibid.*, p 47.

4. Propos de M. Charles Picqué, ministre-président de la Région de Bruxelles-Capitale, *Le Soir*, 18 février 2008, p. 10.

## LA MISE EN CONCURRENCE DES VILLES

Le dogme néolibéral selon lequel le gouvernement des villes doit désormais favoriser les agents économiques opérant à l'échelle internationale pour pouvoir espérer quelques retombées « sociales » à l'échelle locale a acquis, au cours des deux dernières décennies, une puissance redoutable.

Pour les élus des agglomérations et les technocrates du développement économique, il s'agit dorénavant de se calquer sur les méthodes de la gestion d'entreprise et d'endosser autant que faire se peut le costume de représentants de commerce de « leur » ville. Briller de mille feux aux yeux d'entreprises multinationales, de cadres hyper-mobiles ou de touristes internationaux, tous avides de jauger les atouts de chaque ville en tant que site d'investissement, d'environnement de travail ou de cadre de loisirs, est devenu une obsession des politiques urbaines. Partout, le « *city marketing* » (ou « *city branding* »<sup>13</sup>) s'impose comme stratégie prioritaire et on voit politiciens de tous bords se presser en rangs serrés dans les séminaires réservés aux professionnels de l'immobilier international, dont les grandes foires annuelles des « villes à vendre » – telles le Marché international des professionnels de l'immobilier (MIPIM) cannois ou la foire annuelle des technologies de Hanovre (Hannover Messe). Élités politiques, économiques et médiatiques ne lâchent désormais plus des yeux les « classements de villes » établis selon le degré d'appréciation du *business climate* et de la « qualité de vie » par un panel de dirigeants ou de cadres d'entreprises multinationales. Grands rassemblement internationaux, classements de ville et autres études de « *benchmarking* » contribuent largement à homogénéiser, voire à « discipliner » les modes de pensée en matière de développement urbain. De fait, un modèle mimétique de gouvernement des villes paraît s'imposer, prônant à toutes de faire reposer leur développement économique et social sur l'attraction de potentiels économiques exogènes dans le cadre d'une concurrence inter-urbaine exacerbée<sup>14</sup>.

Chantiers et grands travaux se multiplient, motivés par la volonté d'« adapter » le tissu urbain, hérité de l'histoire économique et sociale locale, aux nouvelles normes de la « compétitivité territoriale ». La frénésie

---

13. « *City branding* » fait référence à la fabrication de représentations hégémoniques d'une ville, à la manière du travail sur la perception d'une marque commerciale auprès de sa clientèle ; il se traduit classiquement par la création de slogans et de logos envahissant les paysages urbains tels que « *Totally London* », « *I Love New York* », « *I Amsterdam* », « *OnlyLyon* », « *Edinburgh Inspiring Capital* », etc.

14. Pour un stimulant développement théorique de l'évolution contemporaine des politiques urbaines dans les pays occidentaux, lire David Harvey, « From Managerialism to Entrepreneurialism : the transformation in urban governance in late capitalism », *Geografiska Annaler*, 1989, 71(B), p. 3-17 ; également Jackson Hackworth, *The Neoliberal City. Governance, ideology, and development in american urbanism*, Cornell UP, 2007.



contemporaine de « grands projets urbains » est la partie la plus visible de cette concurrence que se livrent les villes prétendant à un statut de métropole – régionale, nationale, continentale ou mondiale, selon l'ambition. Pour ne prendre que l'Europe occidentale, on voit pousser comme des champignons centres de congrès internationaux (à Lille, Birmingham, Francfort, Lucerne, etc.), complexes d'affaires clinquants mêlant bureaux, hôtels, commerces et résidences haut de gamme (Canary Wharf à Londres, Zuidas à Amsterdam, Ørestad à Copenhague, Hafencity à Hambourg, Euroméditerranée à Marseille, etc.), technopoles couplées à de nouveaux campus universitaires (à Barcelone, Strasbourg, Berlin, etc.), musées d'art contemporain ou cités des sciences (à Londres, Bilbao, Paris, Valencia, Marseille, etc.), salles de concerts (à Copenhague, Newcastle, Porto, etc.) ou autres hauts lieux de la culture marchandisée. Un gain supplémentaire de notoriété internationale sera apporté par la signature d'un architecte de renommée mondiale – les Gerhy, Rogers, Foster, Nouvel, Koolhaas, Calatrava, etc. La compétition est également de plus en plus féroce pour accueillir un « grand événement » aux retombées médiatiques internationales. L'objectif a alors pour nom « capitale européenne de la culture », « exposition universelle » ou, mère de toutes les batailles, « jeux Olympiques »<sup>15</sup>.

Il ne s'agit plus de chercher à attirer un potentiel industriel afin de développer une base productive locale (et d'assurer en aval la redistribution locale des fruits de la croissance aux termes du compromis fordiste-keynésien) mais de positionner le territoire urbain en regard d'investissements immobiliers adossés à des capitaux financiers globalisés et des flux transnationaux de consommateurs – touristes, congressistes, visiteurs d'un jour, etc. Le « succès » du musée Guggenheim de Bilbao est couramment montré en exemple, au prix cependant d'une lecture très partielle de la distribution des coûts et bénéfices de cette opération<sup>16</sup>. Le mégaprojet en développement de Gran Scala près de Saragosse (dont l'ambition n'est rien de moins que la création d'un « Las Vegas européen », doté de trente-deux casinos-hôtels et de deux grands parcs à thèmes<sup>17</sup>)

---

15. Lire « Les jeux Olympiques, médaille d'or des expulsions », *infra*, p. 127.

16. Pour une liste d'études qui analysent l'opération Guggenheim à Bilbao, lire <[www.scholars-on-bilbao.info/index.php](http://www.scholars-on-bilbao.info/index.php)>.

17. Pour une description plus complète (et enjouée), <[www.parkothek.info/dossier.php?id=75&page=1](http://www.parkothek.info/dossier.php?id=75&page=1)>.

représente sans doute la version actuelle la plus démesurée de ce modèle en Europe. Ailleurs, Dubaï offre l'exemple extrême <sup>18</sup>.

Dans ce cadre, l'imbrication des politiques publiques et des stratégies immobilières privées est très intime dès lors que les tactiques de valorisation du foncier urbain (en particulier au centre-ville) sont au centre de la stratégie de développement à laquelle « partenaires » publics et privés s'attellent de concert. En parallèle, le champ des politiques de redistribution est progressivement désinvesti (en matière de production de logements sociaux notamment) ou mis à la remorque des retombées escomptées de la politique d'attractivité du territoire. Dans l'idéal-type de la ville « revitalisée » ou « régénérée » (« gentrification » reste un mot tabou pour nombre de ses promoteurs), les quartiers populaires et leurs habitants ont une place très limitée. Ils y sont plus souvent indésirables et traités comme tels.

MATHIEU VAN CRIEKENGEN  
*Bruxelles, mars 2008*

Géographe, chargé de recherche du Fonds de la recherche scientifique (FNRS), Mathieu Van Criekingen est attaché au laboratoire de géographie humaine de l'Université libre de Bruxelles (ULB).

---

18. Lire Mike Davis, *Le Stade Dubaï du capitalisme*, Les Prairies ordinaires, 2007.