

Introduction

Gentrification : discours et politiques urbaines (France, Royaume-Uni, Canada)

DANS **SOCIÉTÉS CONTEMPORAINES** 2006/3 n^o 63 , PAGES 5 À 13
ÉDITIONS **PRESSES DE SCIENCES PO**

ISSN 1150-1944

ISBN 2724630602

DOI 10.3917/soco.063.0005

Article disponible en ligne à l'adresse

<https://shs.cairn.info/revue-societes-contemporaines-2006-3-page-5?lang=fr>



Découvrir le sommaire de ce numéro, suivre la revue par email, s'abonner...
Scannez ce QR Code pour accéder à la page de ce numéro sur Cairn.info.



Distribution électronique Cairn.info pour Presses de Sciences Po.

Vous avez l'autorisation de reproduire cet article dans les limites des conditions d'utilisation de Cairn.info ou, le cas échéant, des conditions générales de la licence souscrite par votre établissement. Détails et conditions sur [cairn.info/copyright](https://shs.cairn.info/revue-societes-contemporaines-2006-3-page-5?lang=fr).

Sauf dispositions légales contraires, les usages numériques à des fins pédagogiques des présentes ressources sont soumises à l'autorisation de l'Éditeur ou, le cas échéant, de l'organisme de gestion collective habilité à cet effet. Il en est ainsi notamment en France avec le CFC qui est l'organisme agréé en la matière.

INTRODUCTION

GENTRIFICATION : DISCOURS ET POLITIQUES URBAINES (FRANCE, ROYAUME-UNI, CANADA)

Le thème de la gentrification occupe, depuis les années 1980, une place importante dans la littérature internationale de langue anglaise sur la transformation sociale des villes. Il désigne les processus par lesquels des quartiers centraux, anciennement populaires, se voient transformés profondément par l'arrivée de nouveaux habitants appartenant aux classes moyennes et supérieures.

Le mot lui-même a été créé, par référence métaphorique à la *gentry*, par la sociologue anglaise Ruth Glass dans son analyse des transformations sociales de Londres, sur lesquelles elle a mené d'importantes enquêtes dans le début des années 1960 : « *l'un après l'autre, nombre de quartiers populaires de Londres ont été envahis par la classe moyenne – supérieure et inférieure –, de petites maisons modestes de piètre apparence, deux pièces au rez-de-chaussée et à l'étage, ont été reprises en fin de bail et sont devenues des résidences élégantes et chères. Des maisons victorienne, qui avaient perdu leur statut plus ou moins récemment et avaient été divisées en appartements ou transformées en meublés, ont retrouvé leur lustre... Quant ce processus de "gentrification" démarre dans un quartier, il s'accélère jusqu'à ce que la plupart des habitants ouvriers d'origine aient été écartés et que le profil social d'ensemble du quartier ait été changé* » (Glass, 1963).

Il a ensuite été repris avec succès au début des années 1980 par les chercheurs britanniques et nord-américains (cf. par exemple Zukin, 1982 ; Smith et Williams, 1986) confrontés aux mutations rapides de certains espaces urbains jusqu'alors marginaux dans l'économie politique de la ville. Dans le contexte des transformations néo-libérales des politiques urbaines avec les gouvernements de M. Thatcher et R. Reagan, le débat s'est focalisé sur les relations entre l'offre et la demande de résidence dans ces secteurs urbains, opposant les tenants de la thèse économique selon laquelle il existe des quartiers propices à la gentrification en raison d'un écart significatif de prix (la *rent-gap theory* développée par Smith, 1996) et de caractéristiques techniques (immeubles ou appartements « gentrifiables »), et ceux pour lesquels la gentrification résulte d'une dynamique culturelle du capitalisme engendrant un style de vie plus urbain pour une nouvelle classe moyenne (Ley, 1996), par contraste avec

les tendances antérieures à la suburbanisation des classes moyennes. Cette opposition s'est d'ailleurs estompée, la plupart des chercheurs reconnaissant aujourd'hui la nécessité d'articuler les deux facteurs explicatifs (cf. par exemple Hamnett, 2003).

Longtemps absent du vocabulaire français des sciences sociales, le mot est aujourd'hui utilisé par un nombre croissant de chercheurs, qui plaident pour l'utilité d'une transposition au cas des villes françaises des schèmes d'analyse anglo-saxons de la gentrification (Authier, 2001 ; Bidou, 2003 ; Donzelot, 2004).

Ce type de mutation sociale des quartiers populaires a certes déjà été reconnu et étudié depuis les années 1960. Mais il a longtemps été pensé sous la catégorie de l'embourgeoisement. L'utilisation de ce terme indiquait un a priori sociologique sur l'appartenance sociale des nouveaux habitants, les assimilant à la classe dominante ou les pensant comme solidaires de celle-ci, au moins culturellement sinon économiquement.

Les débats anglo-américains sur la gentrification ont désigné les acteurs de celle-ci comme appartenant à la *middle-class*, malgré le flou sur la définition et les limites de celle-ci – plus *upper-middle* dans l'acception britannique, plus extensive vers le haut et le bas aux USA, où les ouvriers qualifiés « fordistes » sont souvent considérés comme *middle-class*. Les chercheurs se sont cependant intéressés aux caractéristiques d'innovateurs sociaux des « gentrificateurs », habitants pionniers de la transformation des quartiers populaires. Certains comme Zukin (1982) ou Ley (1996) ont plus souligné la dimension d'innovation culturelle dans les modes de vie urbains, d'autres comme Sassen (1991) ou Smith (1996) les caractérisent principalement comme des 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. En France les chercheurs, peu nombreux, qui ont travaillé sur de tels processus à partir de la fin des années 1970 n'ont pas repris le terme d'embourgeoisement et ont plutôt défini leur apport comme une contribution à la sociologie des nouvelles couches moyennes ou nouvelles classes moyennes (Bidou, 1984 ; Chalvon-Demersay 1984). C'est d'ailleurs la reconnaissance du caractère nouveau de ces configurations sociales urbaines, et l'absence d'un vocabulaire pertinent pour les désigner, qui justifie pour nombre de chercheurs français, comme Bidou (2003), l'importation du terme de gentrification.

Une question importante, qui été abordée empiriquement avec le développement des analyses de processus locaux concrets, est celle des modes de relation entre les nouveaux habitants et les anciens. Certains chercheurs ont plutôt souligné les situations de conflit, comme Smith (1996) qui a développé l'idée de « gentrification revanchiste » pour désigner le retour des classes moyennes dans des quartiers qu'elles avaient désertées et les actions militantes dures qu'elles mènent dans ces quartiers populaires afin de leur imposer un nouvel ordre spatial. À Belleville, Simon (1997) avait distingué les « transplantés », attirés seulement par les prix de l'immobilier et les avantages de localisation, et les « multiculturels », valorisant la coexistence avec les habitants des catégories populaires et immigrées. Butler et Robson (2003) soulignent dans leur étude de six quartiers de Londres la diversité des relations au quartier, selon le contexte local et le poids des nouveaux venus, leur trajectoire sociale

françaises ont en effet le plus souvent privilégié une lecture par l'effet des politiques publiques.

Dans un premier temps, dans les années 1960-70, ces politiques ont été marquées par la rénovation urbaine au bulldozer et l'implantation d'équipements initiées autoritairement par l'État, avec des moyens juridiques et financiers considérables (Coing, 1966 ; Godard *et al.* 1973 ; Lojkine 1972). Dès le début des années 1970 se développent cependant, en partie sous l'effet de la critique politique de la « rénovation-déportation », en partie sous l'effet d'un intérêt culturel et politique croissant pour le patrimoine ancien, de nouvelles orientations des politiques urbaines, utilisant un nouveau mode d'action incitatif à l'égard du secteur privé, soucieux de partenariat, respectueux de l'habitat ancien. Des opérations de « réhabilitation » sont mises en œuvre dans les espaces qui étaient alors les plus dévalorisés : centres anciens, souvent quartiers populaires et déjà quartiers d'habitat social. Dès lors, le changement de composition sociale dans ces quartiers visés par les politiques d'amélioration et de réhabilitation se réalise progressivement, quelquefois contre les objectifs affichés des municipalités de maintenir les habitants (Ballain *et al.* 1973), au travers des rapports sociaux locatifs, des mutations dans les copropriétés et du renchérissement des prix immobiliers (Bourdin 1984 ; Lévy 1991). Il se traduit d'ailleurs moins par une séparation radicale que par la cohabitation des classes populaires et des classes moyennes, situation de mixité sociale qui apparaît dans les quartiers anciens populaires comme un stade du processus de gentrification (Lévy, 2002).

Si, à la fin des années 1970, la première vague d'installation dans certains quartiers populaires d'« aventuriers du quotidien » (Bidou, 1984), membres des classes moyennes, liés de manière directe ou indirecte au secteur public et caractérisés par un certain capital scolaire, a pu apparaître comme spontanée, plus proche du modèle anglo-américain, la seconde vague, dans les années 1990, qui correspond à des salariés de la société de service (Bidou, 2003), est très souvent la résultante d'incitations municipales explicites par des politiques publiques de réhabilitation de l'habitat et des quartiers, qui non seulement améliorent les conditions résidentielles mais accroissent l'attractivité par l'image de la transformation projetée.

La centralité des politiques publiques dans les analyses françaises des quartiers populaires en mutation contraste ainsi avec la centralité du marché dans les analyses anglo-saxonnes, que l'offre ou la demande en soit le moteur. Encore que l'opposition soit moins forte qu'il n'y paraît : dans les interventions publiques fortes des années 1960 en France, les intérêts des promoteurs immobiliers étaient fortement imbriqués, et nul ne contestera l'importance croissante de la dynamique propre du marché immobilier dans les dernières décennies ; et, symétriquement, dans les cas des villes des USA, des chercheurs comme Logan et Molotch (1987) ont analysé l'importance des acteurs publics dans les *growth coalitions*. Et les choses évoluent : même dans les villes britanniques ou nord-américaines, la gentrification apparaît aujourd'hui comme un enjeu explicite des politiques urbaines, particulièrement avec la vogue du *new urbanism* prônant le sentiment communautaire, le village urbain et la mixité sociale. Divers chercheurs ont ainsi mis l'accent sur le discours des politiques urbaines et ses effets directs ou indirects sur les processus de gentrification, de l'intervention opérationnelle à la légitimation des discours et pratiques des « gentrificateurs » eux-mêmes (Zukin, 1991 ; Smith 1996 ; Atkinson 2004).

différents selon les époques et les pays : réhabilitation, renouvellement, rénovation, régénération, revitalisation, renaissance.

L'ambition des articles de ce dossier organisé par Yankel Fijalkow, lesquels correspondent à des situations locales bien différenciées, est d'analyser les registres des interactions entre politiques publiques et gentrification dans trois contextes nationaux différents.

En étudiant le discours de la « renaissance urbaine » en Grande Bretagne, Claire Colomb propose une lecture critique de la politique mise en place par le gouvernement du *New Labour* depuis 1997 à l'égard des centres-ville des grandes métropoles britanniques. Cette politique est fondée sur la volonté de dynamiser l'économie locale et les logiques de marché en améliorant l'image des *inner-cities* dites en déclin. L'analyse de Colomb, qui s'appuie sur une importante littérature scientifique, montre l'ambivalence de cette politique dans sa relation aux catégories populaires habitant les quartiers centraux, ambivalence qui peut sans doute être transposée à toutes les initiatives qui prônent un renouvellement du cadre urbain existant. En voulant redonner une image positive des *inner cities* décriées par les conservateurs comme des lieux de désordre et d'irresponsabilité, le gouvernement du *New Labour* veut promouvoir la capacité d'organisation « des communautés locales ». Il propose donc une autre ville valorisant le village urbain, l'historicité, la mixité sociale harmonieuse grâce au retour des classes moyennes. Outre la réflexion sur la circulation des modèles de ville idéale d'un pays à l'autre, que ne manquera pas de susciter la lecture de cet article, on notera l'articulation entre les diagnostics techniques et scientifiques et les argumentaires politiques qui concourent à la construction des représentations des quartiers populaires britanniques.

En montrant comment les acheteurs de nouvelles résidences en copropriété dans les vieux quartiers ouvriers de Montréal adhèrent au discours municipal qui stimule la gentrification, Damaris Rose se démarque de la littérature anglo-américaine fondée sur le primat du marché. Elle met au jour la correspondance entre le discours des nouveaux acheteurs et celui des pouvoirs publics. Elle souligne le caractère profondément distinctif des pratiques alimentaires des gentrificateurs, la valorisation du village urbain, la recherche de l'authentique, voire la construction d'une identité cosmopolite valorisant la mixité, perspective exotique dans le contexte des villes nord-américaines où les classes moyennes se tournent plus volontiers vers la suburbanisation et la consommation de masse. Ainsi Damaris Rose permet d'envisager les politiques publiques comme un tout, intégrant aux stratégies de peuplement des municipalités une stylisation des modes de vie pour lesquels la mixité constitue un enjeu discursif. Néanmoins, la diversité des points de vue sur l'hétérogénéité du peuplement montre que le terme de *gentry* confond sous un même terme des positionnements clairement séparatistes à l'égard des milieux populaires et d'autres plus nuancés.

L'analyse de la scène de la Goutte d'Or, quartier populaire à forte population immigrée de Paris, à laquelle nous invitent Marie-Hélène Bacqué et Yankel Fijalkow, souligne les différents niveaux macro et micro sociaux de la politique de gentrification. D'une part, une politique municipale qui établit sur la base d'un diagnostic urbain un programme d'aménagement prévoyant le rééquilibrage sociologique d'un quartier populaire – on est là dans une logique planiste et interventionniste. Mais de



RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- 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.
- AUTHIER J.-Y. (dir). 2001. *Du domicile à la ville. Vivre en quartier ancien*. Paris : Anthropos.
- BALLAIN R., DURAND J.-P., JEANTET A., LAMBERSSENS P., MAGLIONE J., TROUILLET A. 1973. *Étude du processus de ségrégation urbaine. Les travailleurs immigrés dans les concentrations urbaines*. Grenoble : GETUR.
- BEAUREGARD R. A. 2003. *Voices of decline. The postwar fate of the cities*. London : Routledge (1^{ère} ed. 1993).
- BIDOU C. 1984. *Les aventuriers du quotidien, essai sur les nouvelles classes moyennes*. Paris : Presses Universitaires de France.
- BIDOU C. (dir). 2003. *Retours en ville*. Paris : Descartes et c^{ie}.
- BIDOU C. 1997. La prise en compte de l'effet de territoire dans l'analyse des quartiers urbains. *Revue Française de Sociologie*, XXXVIII, p. 97-117.
- BOURDIN A. 1984. *Le patrimoine réinventé*. Paris : PUF.
- BUTLER T., ROBSON G. 2003. *London Calling. The Middle Classes and the Re-making of Inner London*. Oxford : Berg.
- CHALVON-DEMERSAY S. 1984. *Le triangle du 14^{ème}, de nouveaux habitants dans un vieux quartier de Paris*. Paris : Éditions de la Maison des Sciences de l'Homme.
- COING, H. 1966. *Rénovation urbaine et changement social*. Paris : Éditions Ouvrières.
- DONZELOT J. 2004. La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification, *Esprit*, 303, p. 14-39.
- GLASS R. 1963. *Introduction to London : aspects of change*. London : Center for Urban Studies.
- GODARD F., CASTELLS M., DELAYRE H., DESSANE C., O'CALLAGHAN, C. 1973. *La rénovation urbaine à Paris : structure urbaine et logique de classe*. Paris : Mouton.
- HAMNETT C. 2003. *Unequal city. London in the global arena*. London : Routledge.
- LEVY J.-P. 1991. *La réhabilitation de l'habitat ancien et les quartiers existants*. Toulouse : Presses de l'Université du Mirail.
- LEVY J.-P. 2002. Article « Gentrification » in Segaud M., Brun J, Driant J-C, (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*. Paris : Armand Colin.
- LEY D. 1996. *The new middle class and the post industrial city*. Oxford : Oxford University Press.
- LOGAN, J. MOLOTCH, H. 1987. *Urban Fortunes. Making place in the City*. Berkeley : University of California Press.
- LOJKINE J. 1972. *La politique urbaine dans la région parisienne. 1945-1972*. Paris : Mouton.
- MERTON R. K. 1997. *Éléments de théorie et de méthode sociologique*. Paris : Armand Colin (1^{ère} édition 1949).
- OBERTI M. (org.) 2005. Dossier « École publique, école privée, des frontières poreuses ». *Sociétés Contemporaines*, 59-60.
- OBERTI M. (à paraître). *L'école et la ville. Ségrégation ou mixité ?* Paris : Presses de Sciences Po.
- OBERTI M., PRÉTECEILLE E. 2004. Les classes moyennes et la ségrégation urbaine. *Éducation et sociétés*, 2, 14.

