

urbaine, de structure de propriété, de volonté politique, de groupes sociaux en présence. Certaines configurations matérielles, politiques, sociales sont propices à une gentrification au sens strict, c'est-à-dire à une élévation progressive du profil sociologique des habitants s'accompagnant de formes de réhabilitation ou de transformation du bâti ancien. Mais d'autres favorisent plutôt l'inter-vention massive d'acteurs publics ou privés et débouchent sur des démolitions-reconstructions modifiant de manière plus radicale le paysage urbain. D'autres encore peuvent freiner les transformations et favoriser un *status quo*, voire le développement de dynamiques concurrentes comme la dégradation du bâti ancien, son utilisation par des marchands de sommeil, des squatteurs ou des petits entrepreneurs. Autrement dit, les processus de gentrification émergent aussi à l'intersection entre, d'une part, les grandes dynamiques macrosociales que l'on a évoquées et, d'autre part, des trajectoires de quartiers, d'immeubles, d'habitants, d'élus.

C'est dans cette perspective que la notion de gentrification nous semble pouvoir être conservée : dans la mesure où l'on en limite l'usage à des phénomènes de changement urbain bien circonscrits, situés à l'intersection de grandes dynamiques économiques, sociales et politiques propres à la période postfordiste et de trajectoires de quartiers bien spécifiques, offrant les conditions d'une revalorisation sans démolition de grande ampleur. L'utiliser, comme certains le proposent, comme un concept « générique »⁸⁸ renvoyant, de façon très large, à tous les phénomènes relevant de « la production d'espace pour – et sa consommation par – une population arrivante très différente et plus aisée »⁸⁹ (ce qui conduit par exemple à y inclure la mutation de certaines campagnes ou l'haussmannisation de Paris au XIX^e siècle) nous semble *a contrario* vider le terme

88. Eric Clark, « The Adventure of Generic Gentrification », in L. Lees, H. Bang Shin et E. López-Morales (dir.), *Globbal Gentrification*, *op. cit.*

89. Tom Slater, Winifred Curran et Loreta Lees, « Gentrification Research: New Directions and Critical Scholarship: Guest Editorial », *Environment and Planning A*, vol. 36, n° 7, 2004, p. 1145.

de sa valeur et présenter les dangers de l'amalgame et de la perte de puissance analytique que pointe, avec d'autres, Thomas Maloutas. C'est précisément parce qu'elle renvoie à des processus historiquement et géographiquement situés que la notion de gentrification nous semble féconde. Encore une fois, cela ne signifie pas non plus que la question de la concurrence entre groupes sociaux pour l'appropriation du territoire n'y soit pas centrale. Mais si cette lutte des classes dans et pour l'espace est bien présente, à nos yeux, dans tous les phénomènes de gentrification, elle ne saurait suffire à les définir. C'est parce qu'elle nous permet de désigner un certain type de concurrence, entre certains acteurs, pour certains espaces particuliers, que la notion est intéressante ; c'est aussi pour cela qu'elle doit rester, comme le suggère Thomas Maloutas, une notion « de moyenne portée », qui permet de rassembler et de comparer de nombreux cas concrets relevant de logiques similaires, mais qui ne désigne jamais qu'une déclinaison de la lutte pour l'appropriation de l'espace.

À la recherche de l'ADN de la gentrification

Un rapport social inégalitaire d'appropriation de l'espace

L'ambition de ce livre n'est donc pas, on l'aura compris, de proposer une définition stabilisée de la gentrification permettant de tracer les contours de ce qui en est et de ce qui n'en est pas, de classer les territoires comme étant « en gentrification » ou non, en faisant comme si cette expression permettrait de résumer tout ce qui s'y passe. Il s'agit plutôt d'essayer de faire de la gentrification une notion plus analytique que descriptive, permettant de rendre visibles des mécanismes sociaux, géographiques, politiques ou économiques propres à la période postindustrielle, et éclairant l'évolution de nos sociétés urbanisées actuelles. Par exemple, de percevoir à quel point le modèle urbain de la ville ancienne est aujourd'hui, et depuis plus de trente ans, écrasant dans les représentations légitimes ; de souligner

la façon dont les rapports de concurrence, d'alliance ou de domination entre groupes sociaux se déroulent aujourd'hui largement dans et pour la ville, avec le concours d'acteurs privés ou publics qui en sont plus ou moins conscients ; de voir dans l'espace habité une matière première de la distinction sociale, et d'être attentif à la puissance des ressources culturelles, à côté des ressources économiques, dans ce jeu de classement et de déclassement des lieux et de leurs occupants.

La confrontation des matériaux d'enquêtes et les analyses croisées auxquelles nous nous sommes livrés dans les pages qui suivent permettent de dégager quelques éléments constitutifs d'un « ADN » de la gentrification, d'identifier le contenu de cette notion. La gentrification nous apparaît comme un processus de (re-)valorisation économique et symbolique d'un espace, qui s'effectue en partie sous le seau d'un certain modèle d'urbanité inspiré par la ville ancienne européenne et à travers la concurrence entre différents acteurs et groupes sociaux inégalement dotés pour son appropriation et sa transformation. Précisons chacun de ces éléments en repartant du dernier, sans doute le plus important.

La gentrification désigne avant tout la transformation de la composition sociale d'un quartier par le départ ou le décès d'habitants, initialement majoritaires, appartenant aux classes populaires et par l'arrivée de ménages plus jeunes aux qualifications et au statut social plus élevés, dont les revenus ne sont pas forcément beaucoup plus importants au départ mais sont appelés à augmenter. Ce remplacement d'une population par une autre s'accompagne de transformations du tissu urbain (réhabilitation des logements, revalorisation immobilière) et commercial (apparition d'une nouvelle offre ciblant les nouvelles populations). Il traduit certes l'évolution de la place relative de ces groupes dans l'ensemble de la société, mais de manière accentuée : les classes populaires déclinent dans ces quartiers plus vite qu'ailleurs. Partent-elles volontairement ou sont-elles chassées ? Seules les enquêtes peuvent permettre de

répondre, de manière localisée et fine, puisque les « classes populaires » (comme les classes moyennes et supérieures, du reste) sont très variées, y compris au sein de chaque quartier⁹⁰.

L'évolution de la composition sociale traduit une concurrence entre groupes sociaux inégalement dotés pour l'appropriation et la conservation de l'espace local. Concrètement, des ouvriers qualifiés à la retraite propriétaires de leur logement et des jeunes migrants primo-arrivants, locataires et employés de manière discontinu sans être déclarés ne possèdent pas les mêmes ressources pour rester dans le quartier où ils cohabitent – et ces ressources ne sont pas seulement économiques, elles sont aussi juridiques (avoir le droit d'être là), langagières (pour faire valoir son droit) ou encore symboliques (prime à l'ancienneté). De même, des cadres du public aux emplois stables et bien rémunérés et des artistes du théâtre ou des arts plastiques payés de manière discontinue ne possèdent pas les mêmes ressources pour arriver dans un quartier, y prendre place et s'approprier l'espace : ils peuvent très inégalement s'acquitter de loyers ou de remboursements réguliers et ne présentent pas les mêmes garanties sur le marché du logement ; mais, nous l'avons vu, des patrimoines hérités peuvent venir corriger ces inégalités, de même que des ressources non financières comme l'accès à des informations, des conseils, des aides en matière juridique ou pour mener des travaux, un emploi du temps souple et aménageable ou encore des savoir-faire matériels et esthétiques permettant de transformer et de valoriser des biens immobiliers économiquement peu valorisés. L'appropriation des lieux ne consiste pas seulement en l'acquisition ou la transformation d'un logement : c'est aussi la capacité à peser sur le devenir des lieux, au-delà même du logement – rapports de voisinage, fonctionnement de l'école, rapports de force politiques, projets urbains, etc. Les ressources pour résister à la gentrification ou pour y contribuer sont donc multiples et variées ; leur

90. Cf. Anne Clerval et Mathieu Van Grieken, « Gentrification ou ghetto ? Décrayage d'une impasse intellectuelle », *Métropolitiques*, 2014 [en ligne].

valeur dépend du contexte et des propriétés du quartier (type de bâti, disponibilité du foncier, acteurs en présence, jeu politique local, prix, etc.). Une des caractéristiques de la gentrification réside sans doute dans cette variété des ressources mobilisables pour s'approprier et transformer les lieux – en particulier dans le rôle des capitaux culturels et symboliques, qui servent à convaincre un élu, à décorer sa maison ou à peser dans l'association de parents d'élèves.

La gentrification peut donc se définir, entre autres, comme un rapport social inégalitaire d'appropriation de l'espace qui se joue à différents niveaux : entre classes sociales, entre générations, entre groupes ethniciés ou racisés – les contours de ces différents ensembles ne se superposant pas. Ces rapports sociaux évoluent aussi au cours du temps, à mesure que le contexte change et que la valeur des différentes ressources possédées par les uns et les autres évolue. Ainsi, les catégories de « gentrifieur » et de « gentrifié » ne peuvent désigner des acteurs ou des groupes identifiés de manière stable : on peut être là depuis très longtemps et collaborer activement à la gentrification ; on peut aussi être gentrifieur un jour et gentrifié le lendemain. Elles doivent donc plutôt être utilisées en couple, pour désigner ces rapports sociaux inégaux qui prennent des formes et engagent des acteurs sans cesse renouvelés.

Les acteurs de la gentrification ne se limitent pas aux populations résidentes : les usagers des commerces et les commerçants, ceux qui travaillent ou, plus largement, ceux qui fréquentent le quartier peuvent y prendre part. Surtout, les professionnels de l'immobilier (promoteurs, marchands de biens, agents immobiliers), même s'ils ne sont pas nécessairement des résidents du quartier, jouent aussi un rôle important et interviennent dans ce jeu local avec leurs propres ressources : des capitaux économiques bien sûr, mais aussi des degrés très variables de connaissance du marché local – on différenciera ainsi par exemple les agents immobiliers implantés de longue date et les investisseurs n'ayant qu'une connaissance superficielle du territoire, mais intervenant avec de gros moyens.

Les effets de leur participation au phénomène ne seront pas du même ordre.

Enfin, les pouvoirs publics jouent un rôle certain dans les processus de gentrification, en contribuant fortement à définir les règles du jeu dans un certain nombre de domaines. Ils interviennent sur le tissu social via les politiques de l'habitat ; sur le tissu économique en impulsant des politiques de (re-)développement favorisant certaines activités au détriment d'autres ; sur l'aménagement urbain en définissant les règles et normes en matière d'urbanisme mais aussi par des interventions concrètes sur les espaces urbains ; sur le marché du logement, en stipulant ce qui est possible ou non dans les mutations du bâti, en intervenant dans les transactions, en menant des politiques transformant l'offre ; ou encore sur les établissements scolaires et sur l'espace associatif.

Mais il faut aussi se garder d'ériger une frontière trop rigide entre habitants, acteurs économiques et acteurs politiques : parmi les premiers, certains peuvent se muer en marchands de biens – le temps d'une ou deux opérations ou de manière plus pérenne –, ouvrir un commerce ajusté aux goûts du groupe social dont ils font partie, animer un lieu culturel ou encore se faire élire à des fonctions municipales. De même, la ville peut devenir un acteur économique, au travers de sociétés d'économie mixte ou de partenariats public-privé par exemple. Ou encore, être agent immobilier ou commerçant n'empêche en rien d'obtenir un mandat électoral. Le cumul des fonctions signifie alors accumulation de ressources.

Le deuxième élément constitutif de la gentrification semble être que cette appropriation de l'espace se fait sous le sceau d'un certain « modèle d'urbanité » que l'on peut résumer en quatre mots : centralité, densité, diversité, historicité. L'espace rêvé des acteurs de la gentrification n'est pas calme et périphérique, naturel ou sauvage, il n'est pas vaste et lâche ; il est animé, dense, fait de petites rues, de petits commerces et de petits cafés, il se parcourt à pied et concentre un grand nombre d'activités et de gens qui se croisent

dans les espaces publics. L'espace rêvé n'est pas homogène, lisse, régulier ni dans son bâti, ni dans son peuplement, ni dans ses fonctions : il présente un paysage hétéroclite, il abrite et attire des habitants et des usagers aux profils variés et mêle habitat, équipements, lieux de travail et commerces de toutes sortes. Cette diversité est elle-même le reflet d'une histoire locale laissant des traces dans le présent. La ville rêvée n'est ainsi pas neuve, moderne, elle ne rompt pas avec son passé mais le montre et le valorise comme un gage d'authenticité, d'unicité et d'appropriabilité : chacun semble pouvoir y laisser son empreinte.

Ce modèle n'est pas neutre socialement : porté d'abord par la jeunesse contestataire des années 1960 et 1970 à travers les « luttes urbaines », il a triomphé dans les politiques publiques des années 1970, comme nous l'avons vu, avec l'abandon des politiques de rénovation urbaine dans les centres anciens, l'arrêt de la construction des grands ensembles et l'adoption de mesures de protection et de réhabilitation des tissus anciens. Il triomphe une seconde fois au tournant des années 1990 avec la formulation politique du « problème des banlieues » et des mots d'ordre de la politique de la ville, notamment à travers l'adoption d'un référentiel calqué sur les quartiers anciens pour l'intervention corrective sur les grands ensembles⁹¹. Or, comme l'a montré Sylvie Tissot, cette circulation des idées et des représentations de ce que « doit » être la ville est largement liée à la circulation des personnes qui les portent : les animateurs des politiques de la ville des années 1990 sont en grande partie les anciens militants contestataires des mouvements soixante-huitards. Plus généralement, on peut interpréter cette « revanche » du modèle de la ville ancienne comme la victoire des groupes en ascension sous le postfordisme et pesant sur le pouvoir urbain : la classe moyenne intellectuelle engagée dans les territoires des années 1970-1980, puis, plus récemment, l'élite transnationale des grandes métropoles et, à distance (à travers des écrits comme

91. Sylvie Tissot, *L'État et les quartiers*, op. cit.

ceux de Richard Florida), la « classe créative » plus ou moins précarisée dans les villes moyennes et les villes en déclin.

Pour autant, affirmer l'importance de ce modèle d'urbanité ne conduit pas à dire qu'il ne peut exister de gentrification que dans des quartiers centraux, denses, historiques et mélangés ; mais plutôt que celle-ci consiste, pour partie, à reconnaître ou à produire cette centralité, cette densité, cette historicité et cette diversité à partir des éléments disponibles. Ceux-ci sont parfois ténués, comme dans les cas, parfois rassemblés sous l'étiquette de *new-build gentrification*, où le bâti ancien est complètement démolit et remplacé par des constructions neuves : mais même là, l'architecture adoptée mime la ville dense, structurée par des rues et des places bordées de commerces où se mêlent piétons, cyclistes et voitures ; elle se raccroche en outre à l'histoire locale en valorisant telle ou telle trace de l'ancienne occupation des lieux – une grue portuaire, une cheminée d'usine, des matériaux récupérés – de même que l'image des lieux qui est élaborée et véhiculée par les pouvoirs publics ou les promoteurs se réfère explicitement à telle ou telle facette de cette histoire locale. Un tri est alors souvent effectué à cette occasion, entre des facettes plus ou moins valorisantes.

De ces formes d'appropriation et de transformation des lieux, découle une (re-)valorisation qui est à la fois économique et symbolique et qui, à son tour, soutient et accélère le changement social et urbain. Les espaces concernés peuvent avoir été, dans le passé, construits pour la bourgeoisie et, à ce titre, prisés et estimés, mais avoir connu au fil des décennies un déclasserment social à mesure que cette bourgeoisie les quittait pour de nouveaux espaces et qu'elle était remplacée par des occupants moins fortunés. C'est ainsi que le Marais à Paris ou Stoke Newington à Londres, après avoir été la résidence de la noblesse d'Ancien Régime pour le premier, de la bourgeoisie intellectuelle de la fin du XIX^e pour le second, accueillirent au XX^e siècle des populations migrantes et relativement pauvres dans les hôtels particuliers et les vastes

maisons divisés en petits appartements au confort minimal. Dans de tels cas, la revalorisation prend appui sur le tissu ancien pour retrouver le faste des constructions et des décors d'autrefois tout en les mêlant à des éléments de confort et d'esthétique contemporains, et sur l'histoire des lieux pour nourrir l'image d'un quartier recherché, distingué. Mais la gentrification peut aussi concerner des tissus urbains pauvres, bâtis pour abriter des activités et des populations ouvrières, comme les Pentes de la Croix-Roussse à Lyon, le Bas-Montreuil en région parisienne, Alcântara à Lisbonne ou le Raval à Barcelone. Dans ces cas, la valorisation signifie l'attribution d'une valeur nouvelle à ces espaces et à leur bâti. Elle est facilitée par la reconnaissance d'un tissu urbain « ancien », c'est-à-dire antérieur à la seconde moitié du *xxe* siècle, mais suppose également de reconnaître quelque valeur esthétique ou architecturale propre à ce tissu industriel et ouvrier – ainsi, par exemple, du phénomène des lofts – tout en évacuant parfois l'histoire politique et contestataire de ces mêmes quartiers. Cela passe donc par un changement de regard : l'adoption d'un regard patrimonialisant, qui classe définitivement dans le passé et attribue une valeur culturelle nouvelle – c'est toute la magie du reclassement de quartiers « ouvriers » ou « pauvres » en quartiers « populaires », le second adjectif renvoyant une image édulcorée et pacifiée des mêmes lieux –, ou d'un regard tourné vers le présent et le futur, qui décèle plutôt les « potentialités » offertes par le lieu et en fait la matière première d'une activité créatrice d'espaces, de manières d'habiter, de discours et d'images, valorisée pour elle-même. Faut-il encore souligner l'importance, dans tous ces processus, du capital culturel que possèdent en particulier les classes moyennes et supérieures des professions artistiques et intellectuelles ? On peut aller plus loin et se demander si la force de ce groupe social ne vient pas de sa capacité à faire reconnaître la valeur de ses productions hors de son propre espace social.

Ce reclassement symbolique des lieux s'accompagne d'une valorisation économique – le lien n'étant nullement linéaire ou

mécanique : les prix de l'immobilier obéissent à bien d'autres déterminants locaux et surtout plus globaux. Certains types de biens, particulièrement valorisés symboliquement pour les raisons qu'on vient d'aborder, peuvent voir leurs prix augmenter plus rapidement que d'autres ; les loyers peuvent suivre avec un certain retard. Les prix augmentent aussi dans les cafés, les restaurants, les commerces qui s'adaptent ou changent en lien avec une nouvelle clientèle et tirent parti de la nouvelle image des lieux. Mais là encore, l'effet est loin d'être mécanique, et des usagers très divers peuvent continuer à se côtoyer dans ces quartiers, fréquentant les lieux qui leur sont dédiés – ainsi des quartiers jouant un rôle de centralité pour des populations immigrées, comme Brick Lane à Londres ou Château Rouge à Paris. Du reste, la revalorisation des uns peut faire la dévalorisation des autres : un espace qui était perçu comme « mal famé » par certains, « chaleureux » par d'autres, deviendra « agréable » aux yeux des premiers, « froid et snob » aux yeux des seconds. Mais la place différente occupée par ces populations dans la structure sociale et l'existence d'une hiérarchie des goûts sanctionnée par des institutions – à commencer par le marché – permettent de parler de ce reclassement comme d'une valorisation. Celle-ci se lit dans le statut social rehaussé que confère alors le quartier à ceux qui peuvent s'en prévaloir.

En somme, parler de gentrification, c'est poser la question de la recomposition de la domination sociale dans l'espace, la question des gagnants et des perdants de la « grande transition » économique de l'Occident depuis une quarantaine d'années et des inflexions politiques qui l'ont accompagnée. Observer des processus relevant de la gentrification, c'est regarder comment l'espace urbain évolue en sanctionnant et reproduisant de nouvelles hiérarchies sociales. Ces rapports inégalitaires dans l'espace urbain qui se jouent à travers les phénomènes de la gentrification doivent être mis en évidence, comme l'ont déjà fait un certain nombre d'auteurs avant nous, sans pour autant déboucher sur des discours simplificateurs. Il faut se

garder, par exemple, de passer trop vite de la mise en évidence des inégalités et des rapports de force à la dénonciation de coupables ou de complices qui seraient, toujours et partout, les mêmes. Ce serait méconnaître la complexité des situations locales et des intérêts des uns et des autres : les bénéfices de la gentrification ne sont pas toujours là où on les attend – ainsi des résidents anciens qui profitent de la revalorisation immobilière pour vendre leur bien et déménager ; et gentrificateurs et gentrifiés peuvent changer de rôle au fil du temps, en fonction des contextes – même si certains, les locataires en fin de bail par exemple, sont indiscutablement et définitivement des perdants. Nous essaierons donc déjà, modestement, de décrire, d'éclairer et d'analyser pour comprendre. Les rapports de domination se perpétuent et se renouvellent en changeant de forme et en déplaçant leurs propres frontières. Il faut donc aller voir, précisément et en détail, par quelles formes d'appropriation des lieux ils passent, dans quelles politiques publiques ils s'incarnent, où et comment ils se jouent et se rejoignent.

Trois disciplines, six chercheurs et neuf terrains

Cet ouvrage est le fruit de la mise en comparaison et en discussion des travaux issus de six thèses de doctorat (trois en géographie, deux en sociologie et une en science politique) portant sur la gentrification dans neuf terrains d'étude européens. L'intérêt de cette approche plurielle réside justement dans la mise en évidence des points communs, des variations et des effets des contextes locaux sur les formes prises par le processus de gentrification dans les différentes villes étudiées. Il s'agit donc de partir de matériaux empiriques pour montrer les manières différentes dont s'expriment, selon les contextes urbains, les rapports sociaux d'appropriation de l'espace caractéristiques de la gentrification.

Si nous défendons une approche empirique, celle-ci ne vise pas à dresser un état des lieux des gentrifications en Europe, ni même à en brosser un tableau représentatif. Il s'agit plutôt d'observer de

manière approfondie et minutieuse ce qui s'est passé en quelques endroits du continent. Nous ne saurions trop souligner ici la nécessité d'accorder une place aux approches empiriques dans l'étude des processus de gentrification, et de prendre en compte leur temporalité. C'est ce qui permet de dépasser les discours partisans, c'est-à-dire porteurs d'un jugement sur les gentrificateurs, les gentrifiés et les pouvoirs publics, parfois au prix d'une mythification des conditions de vie ou des relations sociales des populations « déjà là » et d'une diabolisation des stratégies résidentielles des nouveaux occupants ou des intentions des élus. En l'absence de données fines sur les transformations socio-spatiales ou sur les pratiques et les discours des acteurs-clés des projets qui sous-tendent la gentrification, il est difficile d'établir si ce processus est bien en cours, et s'il est explicitement souhaité ou voulu par les pouvoirs publics.

On pourrait arguer que là n'est pas l'essentiel, qu'il est plus important de prendre en considération les conséquences directes et indirectes sur les populations que de savoir si les effets des politiques sont bien ceux recherchés par les acteurs publics et privés. Toutefois, même de ce point de vue, il n'est pas toujours évident que la venue des classes moyennes ou aisées dans certains quartiers (y compris avec le soutien indirect des pouvoirs publics locaux) entraîne systématiquement l'éviction des catégories populaires de la population : sur ce sujet, la recherche s'est engagée de longue date dans un intense débat⁹². Dans certains contextes urbains, ce sont les habitants « déjà là », par exemple des personnes âgées ou des familles, qui souhaitent que leur quartier soit réinvesti par des classes moyennes, afin d'obtenir davantage d'attention de la part des pouvoirs publics et de s'assurer le maintien des commerces de

92. Notons que, notamment pour des raisons méthodologiques, l'analyse précise des processus d'éviction et, plus généralement, des dommages causés aux classes populaires par la gentrification, n'est pas chose aisée. Pour une analyse fine du cas de New York, voir Kathie Newman et Elvin Wylie, « The Right to Stay Put. Revisited: Gentrification and Resistance to Displacement in New York City », *Urban Studies*, vol. 43, n° 1, 2006.