

Introduction
De la gentrification
à des gentrifications

Le terme « gentrification », longtemps circonscrit au discours scientifique, s'est aujourd'hui imposé dans le vocabulaire des politiques, du grand public et des médias. Il a également trouvé place dans les discours contestataires et les conflits d'usage ou d'aménagement qui se multiplient partout dans le monde¹. La gentrification, qui symbolise pour certains la renaissance de vieux quartiers démodés, pour d'autres une nouvelle forme d'inégalité socio-spatiale, est devenue un sujet de la presse généraliste : de nombreux articles décrivent les styles de vie de groupes sociaux perçus comme nouveaux (« yuppies », « bobos », « hipsters », etc.) qui s'implantent dans les quartiers populaires, questionnent les conséquences électorales de ces changements du peuplement des espaces centraux et, parfois, dénoncent l'évincement conséquent des classes populaires en périphérie. Pourtant, la seule lecture de la presse grand public ne permet pas toujours de comprendre exactement les causes, les

1. Ainsi, dans la nuit du 26 au 27 septembre 2015, à Shoreditch, quartier de l'Est de Londres, une manifestation rassemblant 150 à 200 personnes est organisée par plusieurs groupes anarchistes et anticapitalistes pour dénoncer la gentrification des quartiers pauvres de l'East London. En janvier 2014, des manifestations similaires ont eu lieu à Madrid, Barcelone ou Burgos.

conséquences et les enjeux de ces processus ; elle risque même de donner une vision tronquée, simpliste et orientée de la manière dont les quartiers centraux de certaines métropoles se transforment, réduisant souvent la gentrification à une mécanique simple et identique d'une ville à l'autre et d'un quartier à l'autre. En outre, malgré un ton parfois critique, les médias eux-mêmes sont partie prenante du phénomène : la manière dont ils décrivent les quartiers transformés et les styles de vie de leurs nouveaux usagers, sur un ton gentiment moqueur ou, le plus souvent, assez flatteur, participe au changement d'image de ces lieux.

Ce livre vise donc à permettre aux lecteurs de prendre leurs distances vis-à-vis des représentations parfois caricaturales des mutations des quartiers centraux qui nourrissent le débat public. L'objectif est, plus précisément, d'offrir une vision nuancée, détaillée et empiriquement étayée des processus que recouvre le terme de gentrification, en évitant notamment deux fréquents écueils : d'une part, celui qui consiste à présenter la gentrification comme un phénomène implacable qui, dès lors qu'il touche un quartier, s'y déroule selon un schéma linéaire jusqu'à un stade final d'homogénéisation sociale ; d'autre part, celui qui mobilise le vocabulaire de la gentrification et ce schéma descriptif « standard » à propos de villes, de quartiers et de phénomènes extrêmement variés, pour englober des formes de « montée en gamme » extrêmement hétérogènes.

À l'inverse, nous voudrions souligner la très grande variété des rythmes, des acteurs, des formes que la gentrification peut prendre selon les contextes, identifier le plus précisément possible les modalités du changement urbain qu'elle recouvre et mettre en évidence un certain nombre d'invariants. Pour le dire autrement, il s'agit, à travers l'analyse minutieuse de la diversité des formes, des lieux et des acteurs de la gentrification, de tenter de saisir ce qui en fait « l'ADN ». Disons-le d'emblée : figure dans cet ADN l'idée d'un rapport social d'appropriation de l'espace mettant aux prises

des acteurs et des groupes inégalement dotés. Il sera donc question, dans les pages qui suivent, de la place des groupes sociaux dans la ville, de leur concurrence pour l'appropriation de l'espace, des infrastructures que leur offrent inégalement acteurs économiques ou politiques, de ce qui se joue dans les rapports sociaux quotidiens. Mais aussi des nombreuses déclinaisons de ces rapports qui, ancrés dans des contextes historiques, géographiques et politiques précis, s'incarnent dans des bâtiments, des populations, des pratiques, des images, des esthétiques propres à des lieux et qui sont, pour cette raison, irréductibles à un seul schéma descriptif.

Notre démarche est indissociablement théorique et empirique. L'ensemble du livre est fondé sur la confrontation de matériaux élaborés patiemment, dans plusieurs contextes urbains, selon plusieurs approches disciplinaires et avec une diversité de méthodes, afin de saisir les multiples facettes du changement urbain. La géographie, la sociologie et la science politique, avec leurs références, leurs notions, leurs problématiques et leurs outils, sont en effet nécessaires et complémentaires pour saisir les dimensions plurielles de la gentrification, ses acteurs, ses logiques et ses formes. Notre regard s'inscrit aussi dans le temps long du changement urbain : on ne peut se contenter de saisir de manière superficielle les mutations au moment où elles deviennent visibles dans l'espace public. La gentrification émerge en effet progressivement, au croisement de trajectoires de villes, de quartiers, de politiques, de dynamiques commerciales et d'habitants, trajectoires qu'il faut saisir dans leur totalité pour en comprendre les effets à la fois sociaux et spatiaux. Non seulement elle se déroule sur un temps long, avec des rythmes variables selon les périodes et les lieux, mais elle peut aussi s'arrêter et sa dynamique s'inverser. Par ailleurs, elle n'est pas le seul processus travaillant les quartiers centraux des villes mais cohabite fréquemment avec d'autres transformations socio-spatiales, dont des dynamiques de paupérisation. Enfin, l'attention sera portée ici à la pluralité des sources, des acteurs et des

logiques qui nourrissent les phénomènes de gentrification ; par conséquent, nous ne pouvons nous en remettre à *une* théorie explicative qui, si puissante soit-elle, risque d'en donner une vision tronquée et de rendre invisibles les ingrédients du changement – ou les freins au changement – ne rentrant pas dans le schème adopté. Les théories disponibles offrent des éclairages et des pistes d'analyse très fécondes, mais il est nécessaire de les croiser et de les mobiliser de façon complémentaire, car leur valeur heuristique varie selon les facettes du changement analysées.

**Les travaux pionniers :
la gentrification au singulier**

Commençons donc par présenter ces théories et modèles explicatifs de la gentrification qui ont fondé, au tournant des années 1980, l'un des champs de recherche les plus dynamiques des études urbaines internationales. On verra qu'en contrepartie de leur efficacité, elles ont pour défaut de véhiculer une image unifiée et lissée des processus de gentrification. D'où l'approche défendue dans ce livre : regarder la gentrification au pluriel.

Précisons d'emblée que ces théories classiques de la gentrification ont souvent été élaborées à partir de l'étude de villes britanniques et nord-américaines. Or, la situation des quartiers centraux y diffère notablement de celle de la France. En France, les classes moyennes et supérieures disposent en général d'une implantation de longue durée dans les centres des grandes villes alors qu'aux États-Unis et au Canada, par exemple, on a assisté dans les années 1950 et 1960 à un phénomène d'exil des classes moyennes vers les banlieues, qui concernait surtout les Blancs et qui a été surnommé l'« exil blanc » (*white flight*). Cette « suburbanisation » massive a ainsi accéléré le déclin des quartiers centraux, au point que certains auteurs ont craint la « mort » de la ville américaine². Les premières

2. On pense en particulier à Jane Jacobs, dont l'ouvrage et le combat militant ont sans conteste contribué à la revalorisation symbolique des quartiers centraux : Jane Jacobs,

formes de gentrification y furent d'autant plus visibles. Même si la France n'a jamais connu un phénomène aussi profond de désinvestissement des centres-villes, un certain nombre de quartiers péri-centraux, voire centraux, sont toutefois restés populaires (par exemple dans les villes de tradition industrielle ou portuaire). Ils ont été à leur tour touchés par la gentrification. Les premiers travaux dans la recherche urbaine sur la gentrification ont tenté de décrire et d'expliquer le processus avec une ambition théorique. Deux grandes approches s'en dégagent : la première, que l'on peut qualifier de « socioculturelle », se place du côté de la demande de logements et de services et explique la gentrification par les goûts d'une nouvelle classe sociale urbaine désireuse de vivre en centre-ville ; la seconde, plus économique, explique la gentrification par la création d'une nouvelle offre de logements, autrement dit par l'action d'agents économiques (promoteurs, agents immobiliers, etc.) mus par la recherche du profit. Ces approches classiques de la gentrification, qui ont longtemps été opposées, souvent d'ailleurs de manière caricaturale, ont pour trait commun de privilégier et de diffuser une conception linéaire, ordonnée et séquentielle, du processus, et de placer au centre les logiques de marché qui régissent l'immobilier.

La gentrification comme émancipation : l'explication par la demande

Les phénomènes de gentrification observés aux États-Unis et au Canada dans les années 1960 et 1970 présentaient d'importantes similarités dans leur déroulement comme dans le profil des ménages impliqués. La théorisation du phénomène était donc tentante et, dès la fin des années 1970, différentes tentatives de modélisation « par étapes » (*stage models*) ont voulu décrire un déroulement-type du processus de gentrification³.

The Death and Life of Great American Cities, Random House, New York, 1961. Voir aussi, sur cette période de mutation des grands centres urbains américains, Robert A. Beauregard, *Voices of Decline. The Postwar Fate of US Cities*, Routledge, New York, 2003.

3. Loretta Lees, Tom Slater, Elvin Wyly, *Gentrification*, New York, Routledge, 2008.

En 1977, dans le cadre d'un travail académique sur deux quartiers de l'aire métropolitaine de Boston, Timothy Pattison montre que l'installation de petits groupes de nouveaux propriétaires attirés « à un moment donné par un type de quartier donné » comprend différentes phases : la gentrification serait ainsi amorcée par des « pionniers » – jeunes, sans enfants, artistes, professions intellectuelles – qui achètent et réhabilitent des logements très dégradés. Le financement de ces achats et travaux est souvent difficile, et le risque financier important pour ces ménages. Cette première phase permet de « promouvoir » le quartier, c'est-à-dire de le rendre visible auprès de nouveaux ménages appartenant aux mêmes groupes sociaux et culturels que les pionniers. Plus nombreux, ces nouveaux ménages sont attirés par la possibilité de négocier le prix d'acquisition ou de location d'un bien, sur un marché immobilier local encore relativement distendu. Ils s'installent à leur tour dans des logements anciens nécessitant des travaux de réhabilitation, mais peuvent aussi avoir des difficultés à réunir les fonds nécessaires pour les engager. C'est alors que l'on observe les premières évictions, celles des résidents « déjà là », ouvriers ou sans emploi. Elles font notamment suite à la transformation progressive en logements individuels de maisons abritant plusieurs familles ou au rachat successif de petits appartements mitoyens en vue de réaliser un seul grand logement. Les troisième et quatrième phases se distinguent moins par leur contenu que par l'intensité des processus à l'œuvre et les acteurs qui entrent en scène : le quartier, de plus en plus visible, attire désormais un plus grand nombre d'investisseurs et de spéculateurs, tandis que les pouvoirs publics accompagnent la mutation en développant des équipements collectifs. Peu à peu, ce sont les couches moyennes en ascension sociale, aptes à supporter la montée des prix entretenue par l'action des promoteurs, qui l'investissent, comme propriétaires plutôt que comme locataires. Le financement des achats et des réhabilitations est facilité par les banques, qui reconnaissent à présent le potentiel du quartier. Le

nombre d'évictions diminue puisque les maisons collectives abritant des familles ouvrières ont déjà toutes été vendues. Les « pionniers » quant à eux voient dans la montée des prix immobiliers une opportunité de vendre leur bien.

En 1979, dans la lignée du travail de Timothy Pattison, deux autres étudiants américains, Philip Clay et Dennis Gale, ont proposé chacun un « modèle par étapes », en s'appuyant sur des observations menées à Boston, Philadelphie, San Francisco ou encore Washington. Ces deux modèles présentent eux aussi la gentrification d'un quartier comme un processus linéaire, progressif et séquencé, dont chaque étape voit intervenir des « gentrificateurs » d'un nouveau genre qui font progresser le phénomène vers un point de stabilisation et de « maturité ». On retrouve de nombreux points communs avec les observations de Pattison mais aussi quelques différences, en particulier relatives à l'intensité et à la progression des évictions des catégories populaires du quartier, qui se poursuivent ici jusqu'à la fin du processus. Inspirés par le principe de l'invasion-succession cher aux sociologues de l'École de Chicago⁴, ces modèles s'articulent autour de profils-types de gentrificateurs, caractérisés notamment, chez Clay, par un degré d'aversion au risque (d'insécurité, de baisse de la valeur du logement, etc.) et, chez Gale, par la combinaison d'un type de composition du ménage, d'un niveau de diplôme, d'un niveau moyen de revenus et d'un type de profession, chaque profil venant chasser et remplacer le précédent.

Ces premiers « modèles par étape » ont été beaucoup critiqués, considérés comme trop simples, notamment du point de vue de leurs fondements théoriques, et trop rigides car incapables de rendre compte des particularités locales ou des différences qui existent au sein de chacune des catégories d'acteurs identifiées. Loretta Lees, Tom Slater et Elvin Wylie rappellent par ailleurs que plusieurs éléments, comme par exemple l'existence de bulles

4. Sur la vision écologie des sociologues de Chicago, voir Catherine Rhein, « L'écologie humaine, discipline-chimère », *Sociétés Contemporaines*, n° 49-50, 2003.

immobilières spéculatives localisées ou une action publique beaucoup plus précoce et continue, peuvent perturber et remettre en cause la « lisse progression entre chaque étape » du processus⁵. Ces critiques n'ont pas vraiment ébranlé la popularité et la diffusion de ces modèles, dont la force tient justement à leur simplicité.

L'un de leurs principaux apports réside toutefois dans l'insistance sur la variété des acteurs impliqués dans le processus de gentrification. Et c'est précisément ce type d'approche qui s'étoffera considérablement à partir de la fin des années 1970, notamment autour des travaux novateurs du géographe canadien David Ley⁶. Celui-ci remarque que, sous l'influence de la mondialisation, la structure économique des pays occidentaux évolue de la production de biens manufacturés vers celle de services. Cette mutation économique s'accompagne d'une mutation sociale : déclin des cols bleus et croissance des salariés peu ou pas qualifiés et des cols blancs liés à l'économie de services. La strate la plus qualifiée de ces derniers donne naissance à un nouveau groupe social, que Ley appelle *new middle class* et que les Britanniques nomment *service class*, en référence au secteur d'emploi concerné⁷. En France, les premiers auteurs à étudier la gentrification mettent plutôt en avant le rôle de l'État-providence dans le développement de « nouvelles classes moyennes » ou de « couches moyennes salariées » occupant surtout des emplois publics (éducation, culture, travail social, santé, etc.)⁸. Par ailleurs, influencée par la contre-culture des années

5. L. Lees, T. Slater, E. Wyly (dir.), *The Gentrification Reader*, Londres et New York, Routledge, 2010, p. 33-34.

6. Voir son ouvrage de référence sur l'approche socioculturelle de la gentrification, écrit à partir d'une compilation de ses articles principaux des années 1980 : David Ley, *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*, Oxford, Oxford University Press, 1996.

7. Catherine Bidou-Zachariassen, « À propos de la "service class" : les classes moyennes dans la sociologie britannique », *Revue française de sociologie*, vol. 41, n° 4, 2000.

8. Catherine Bidou, Monique Dagnaud, Bruno Duriez, Jacques Ion, Dominique Mehl, Monique Pinçon-Charlot, Jean-Paul Tricart, *Les Couches moyennes salariées. Mosaïque sociologique*, ministère de l'Urbanisme et du Logement, 1983 ; Catherine

1960, la « nouvelle classe moyenne » manifeste, selon David Ley, un rejet du mode de vie traditionnel des classes moyennes nord-américaines – la vie en pavillons de banlieues, jugée aliénante – et se caractérise par un goût prononcé pour le « retour » en centre-ville. Ce refus de la monotonie des banlieues et le choix consécutif d'espaces denses et aux fonctions urbaines diversifiées, jugés plus favorables à l'épanouissement individuel, permettent d'envisager la gentrification comme un élément d'une transition vers la ville post-industrielle. On peut ranger dans la même catégorie les travaux des années 1980 qui mettent l'accent sur l'augmentation de l'emploi salarié féminin et l'affaiblissement de la distribution traditionnelle des rôles au sein de familles nucléaires, par ailleurs concurrencées par d'autres types de structures familiales. Par exemple, Damaris Rose relève la préférence des femmes, mais également et plus généralement, de ceux qu'elle nomme les « ménages non traditionnels : familles monoparentales, ménages formés de personnes sans lien de parenté, femmes seules, hommes seuls, couples à doubles revenus etc. », pour les quartiers centraux de Montréal. Selon elle, ces derniers permettraient en effet « la diversification des façons d'accomplir les tâches liées à la reproduction, ils offrent une concentration de services et l'ambiance y est "tolérante"⁹ ». Notons enfin que ces premiers travaux sur le sujet, qu'ils soient nord-américains, britanniques ou français, insistent généralement sur les valeurs progressistes animant les gentrificateurs et présentent la gentrification comme un processus émancipateur¹⁰ ou du moins susceptible de

Bidou, *Les Aventuriers du quotidien. Essai sur les nouvelles classes moyennes*, Paris, Presses Universitaires de France, 1984.

9. Damaris Rose, « Un aperçu féminin sur la restructuration de l'emploi et sur la gentrification : le cas de Montréal », *Cahiers de Géographie du Québec*, vol. 31, n° 83, 1987.

10. Cette approche est sans doute portée à son apogée par Jon Caulfield, qui voit la gentrification de Toronto comme une « pratique sociale culturelle » émanant d'une résistance délibérée aux idéaux portés par la banlieue et permettant aux gentrificateurs d'« élaborer des pratiques individuelles et collectives échappant à la domination des structures sociales et culturelles » (« "Gentrification" and Desire », *Canadian Review of Sociology/Revue canadienne de sociologie*, vol. 26, n° 4, 1989).

rompre avec les « rigidités de la ville fordiste¹¹ » – sans pour autant évacuer la question des conflits survenant entre les gentrificateurs et les populations « déjà là »¹².

Dans l'ensemble, ces approches envisagent la gentrification comme un processus graduel au cours duquel certains groupes en voie d'émancipation sociale et politique (femmes, artistes, gays¹³, étudiants) jouent un rôle pionnier en raison de leur plus grande tolérance face à la réputation de certains quartiers populaires (insécurité, drogue, écoles peu réputées, faiblesse des aménités urbaines – commerces de proximité, parcs, etc.). Ils sont par ailleurs plus susceptibles de côtoyer des groupes sociaux marginalisés du fait de leurs trajectoires sociales et de leurs valeurs. Néanmoins, en investissant le quartier, ils en changent l'image et « préparent le terrain » pour d'autres groupes sociaux moins enclins à franchir des barrières sociales. Le rôle des artistes comme « corps expéditionnaire des gentrificateurs du centre-ville¹⁴ » a notamment fait l'objet d'analyses approfondies. Dans un ouvrage important¹⁵, la sociologue Sharon Zukin s'intéresse ainsi à la conversion des friches industrielles de Soho, à New York, en lofts par des artistes à la recherche de lieux spacieux et, à l'époque, bon marché. Largement

11. Catherine Bidou-Zachariasen, « Les rigidités de la ville fordiste. Les banlieues françaises face à la crise économique », *Espaces et Sociétés*, n° 81, 1995.

12. Voir par exemple l'étude pionnière d'Yvette Herzhaft-Marin, *Ravenscourt Road. Une rue de Londres en cours de gentrification*, thèse d'études anglaises, Université Paris 7, 1985.

13. L'un des premiers auteurs à noter le rôle des gays dans la gentrification est Manuel Castells, qui montre comment l'implantation dans un espace tolérant (le quartier du Castro à San Francisco) se révèle vitale pour un groupe opprimé, mais aussi comment celle-ci affecte en retour d'autres groupes opprimés (les Noirs, les Latinos) forcés de quitter le quartier en raison de la hausse conséquente des loyers. Cf. *The City and the Grassroots*, Berkeley, University of California Press, 1984. Cette perspective a été reprise et renouvelée récemment dans le cas français : Colin Giraud, *Quartiers gays*, Paris, Presses Universitaires de France, 2014.

14. David Ley, *The New Middle Class...*, *op. cit.*, p. 191.

15. Sharon Zukin, *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*, Baltimore, Johns Hopkins University Press, 1982.

encouragée par les pouvoirs publics et célébrée par les « prescripteurs culturels » (magazines de décoration, etc.), la transformation du quartier débouche sur l'apparition d'un « style de vie loft » (*loft living*), bohème, éveillant l'attention de groupes sociaux plus favorisés. Dès lors le marché, par l'intermédiaire des promoteurs immobiliers, s'intéresse aux lofts de Soho, ce qui conduit à la conversion des locaux à usage productif en logements de standing et à l'éviction progressive des artistes. Zukin analyse finement comment derrière cette mutation se profile celle d'un capitalisme utilisant désormais l'artiste comme « cheval de Troie » pour réaliser le profit. Par l'intérêt qu'ils portent aux mécanismes de la promotion immobilière, les travaux de Sharon Zukin se rattachent également à la seconde approche classique du processus, axée sur l'offre de gentrification.

*La gentrification comme urbanisation de la lutte des classes :
l'explication par l'offre*

Dès la fin des années 1970, un débat devenu célèbre dans les études urbaines s'engage entre les tenants de l'explication par « la demande » et ceux d'une approche par « l'offre » de gentrification, ces derniers mettant l'accent sur le rôle du capital dans l'explication du processus. Leur chef de file est le géographe écossais Neil Smith, ancien docteur du géographe radical David Harvey. Dans un article fondateur publié en 1979, il s'oppose aux théories alors dominantes qu'il qualifie d'« humanistes » et propose d'interpréter la gentrification comme « le mouvement de retour du capital, non des gens, vers les centres¹⁶ ». La controverse est lancée : la gentrification, bien loin d'être une forme d'émancipation, apparaît comme la traduction de la lutte des classes dans l'espace urbain. La principale arme forgée par Neil Smith est sa théorie du *rent gap* ou « différentiel de rentabilité foncière¹⁷ ».

16. Neil Smith, « Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People », *Journal of the American Planning Association*, vol. 45, 1979.

17. Cette traduction, qui nous semble la plus adéquate, est proposée par la géographe Anne Clerval.

En prenant le cas des villes nord-américaines, il avance que la gentrification s'explique par des changements à long terme dans les processus de désinvestissement et de réinvestissement du bâti. À partir du milieu du xx^e siècle, la suburbanisation des activités industrielles et de la population aisée entraîne la diminution des valeurs foncières des centres-villes, l'écart se creusant avec les banlieues. La paupérisation des quartiers centraux se double d'un processus de délabrement du bâti qui obéit lui-même à une logique de cycle. Le propriétaire-occupant d'un logement situé dans un quartier affecté par ce processus tendra en effet généralement à vendre ou à louer son bien afin de protéger son patrimoine menacé de dépréciation. Le changement de statut du quartier vers la location modifie la logique des investissements dans l'entretien des logements, ceux-ci n'étant effectués que s'ils s'avèrent profitables en s'accompagnant d'une revalorisation des loyers. Or la fixation du loyer d'un logement dépend également de l'environnement de celui-ci. Dès lors, les investisseurs tendent à abandonner le quartier pour se tourner vers des zones moins risquées. La paupérisation se poursuit, accompagnée d'un effondrement des loyers et des prix des logements. Le développement de la délinquance, qui trouve un terrain favorable dans l'apparition de logements vacants, accélère le processus. Dans la dernière étape, de nombreuses propriétés sont abandonnées. Cette dévalorisation des quartiers centraux fournit la base de réinvestissements profitables. Lorsque la dépréciation des logements existants est suffisamment avancée, la rentabilité foncière effective (c'est-à-dire ce que rapporte le logement ou le terrain) est nettement plus faible que sa rentabilité foncière *potentielle* (c'est-à-dire ce qu'il pourrait rapporter *dans son meilleur usage*). Un différentiel de rentabilité apparaît alors et l'offre de gentrification, qui peut certes être fournie par les acteurs des marchés foncier et immobilier, nécessite des investissements publics et privés lourds à l'échelle du quartier pour enclencher un processus de revalorisation.

Cette théorie débouche, au tournant des années 2000, sur un « nouveau modèle par étapes » (*new stage model*), que d'aucuns¹⁸ considèrent comme plus robuste ou du moins mieux adapté pour décrire et expliquer le processus tel qu'on l'observe alors dans les villes d'Amérique du Nord, d'Europe de l'Ouest ou d'Australie. Appliqué au cas new-yorkais, ce modèle distingue trois principales phases de gentrification, séparées par deux périodes transitoires de forte récession¹⁹. La première étape, qui démarre, à New York, dans les années 1950 et s'achève en 1973 avec le premier choc pétrolier et la forte récession économique mondiale, est celle de la « gentrification sporadique ». Circonscrit spatialement, dans des quartiers centraux tels que Greenwich Village ou Soho, le processus se caractérise par l'arrivée de « pionniers » artistes et intellectuels, souvent en opposition avec le « système », et s'attelant spontanément à la réhabilitation progressive de bâtiments et de logements ; mais aussi par le rôle joué par les pouvoirs publics, qui entrent alors en « lutte contre le déclin urbain », en injectant fonds fédéraux et municipaux dans plusieurs projets ponctuels de rénovation et de redéveloppement. C'est pendant la première période de récession, qui démarre en 1973, que les promoteurs et les investisseurs deviennent, selon Neil Smith, des acteurs de la gentrification à part entière. Dans un double contexte de crise – économique à l'échelle mondiale, fiscale au niveau local –, donc de baisse des valeurs immobilières et foncières et des investissements publics dans le centre-ville, le « différentiel de rentabilité foncière » entre les investissements alors possibles et les plus-values potentielles s'élargit rapidement. Cet écart croissant conduit plusieurs

18. Loretta Lees, Tom Slater, Elvin Wily, *Gentrification, op. cit.*, p. 173.

19. Neil Smith, *The New Urban Frontier. Gentrification and the Revanchist City*, New York, Routledge, 1996, p. 267 ; Neil Smith, « New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy », *Antipode*, vol. 34, n° 3, 2002 ; Neil Smith, « La gentrification généralisée : d'une anomalie locale à la "régénération" urbaine comme stratégie urbaine globale », in C. Bidou-Zachariassen (dir.), *Retours en ville*, Paris, Descartes & C^{ie}, 2003.

promoteurs immobiliers et établissements financiers à engager des capitaux dans différents programmes d'habitat et de logement destinés aux classes moyennes et supérieures. Ces investissements préparent ainsi le terrain pour la seconde phase du processus, celle de son « ancrage », qui court jusqu'à la fin des années 1980. Pendant cette période, le processus se diffuse spatialement, par effet d'entraînement, au-delà des premiers quartiers concernés, et affecte par exemple les secteurs de Tribeca ou du Lower East Side. Cette diffusion est toutefois moins liée à l'installation d'une « seconde génération » de gentrificateurs globalement plus aisée que celle des « pionniers » qu'à l'action, souvent conjointe, des pouvoirs publics et des acteurs privés autour de projets emblématiques de rénovation urbaine et de redéveloppement économique²⁰. La troisième phase, toujours en cours au début des années 2000, succède à une seconde période de récession qui marque l'entrée dans la décennie 1990. Durant cette récession, les capitaux se concentrent essentiellement sur les quartiers dont la gentrification est déjà bien avancée, limitant ainsi son expansion spatiale. Certains se risquent alors à parler de « dégentrification²¹ ». Pour Neil Smith, au contraire, cette seconde transition débouche sur une phase de gentrification « généralisée », qui constitue à la fois l'aboutissement d'une stratégie urbaine concertée et globale, mais aussi la véritable expression d'une conquête « classiste » de tout le centre et du péricentre de la ville. Le processus ne touche plus seulement le secteur du logement et de l'habitat ; il concerne également et de plus en plus l'emploi, les activités commerciales, les équipements culturels, les infrastructures de loisirs et les espaces publics, et s'appuie sur de nombreuses et vastes opérations de rénovation urbaine, de nouveau cofinancées par les pouvoirs publics et les intérêts privés. La gentrification

20. David Harvey, « Vers la ville entrepreneuriale. Mutation du capitalisme et transformations de la gouvernance urbaine », in C. Gintrac et M. Giroud (dir.), *Villes contestées. Pour une géographie critique de l'urbain*, Paris, Les Prairies ordinaires, 2014.

21. Voir par exemple Loretta Lees et Liz Bondi, « De-gentrification and Economic Recession: the Case of New York City », *Urban Geography*, vol. 16, n° 3, 1995.

devient une « conquête hautement intégrée de l'espace urbain », menée notamment par les promoteurs et investisseurs privés, qui produisent de nouveaux paysages urbains « prêts à consommer ».

À la suite des travaux de Sharon Zukin²² sur la contribution des médias à la création d'une imagerie de « pionniers urbains » en quête de cosmopolitisme et d'« authenticité », plusieurs sociologues et géographes ont souligné le rôle crucial de la presse et, plus largement, d'« intermédiaires culturels clés²³ » (programmes télévisés de cuisine et de décoration intérieure, magazines de style de vie variés) dans le succès de ce modèle de consommation. Étudiant les représentations de la ville américaine dans trois magazines de « style de vie urbain » sur la période 1960-1990, Miriam Greenberg montre ainsi comment, à partir de la fin des années 1980, la concentration des médias entre les mains de quelques conglomérats et le développement d'une classe moyenne urbaine prospère ont conduit la presse à adopter un regard dépolitisé sur la ville, présentant celle-ci à travers les nouveaux modes de vie de la classe moyenne américaine et ses nouveaux quartiers de prédilection²⁴. La gentrification ne constitue dès lors plus une simple stratégie d'ordre résidentiel, elle apparaît comme la « proue du changement métropolitain dans les centres-villes²⁵ ». Loretta Lees, Tom Slater et Elvin Wyly²⁶ ont récemment proposé d'actualiser le modèle de Smith en y intégrant une quatrième phase marquée, notamment pour les cas nord-américains, par une financiarisation toujours plus forte de l'économie

22. Sharon Zukin, *Loft Living*, *op. cit.* Sur la promotion du loft comme habitat et comme mode de vie dans le cas français, voir aussi Véronique Biau, « Le loft : un nouvel habitat urbain », *Espaces et sociétés*, n° 51, 1988.

23. Gordon McLeod et Kevin Ward, « Spaces of Utopia and Dystopia: Landscaping the Contemporary City », *Geografiska Annaler: Series B*, n° 84, 2002, p. 158.

24. Miriam Greenberg, « Branding Cities: A Social History of the Urban Lifestyle Magazine », *Urban Affairs Review*, vol. 36, n° 2, 2000.

25. Neil Smith, « La gentrification généralisée », art. cité, p. 58.

26. *Gentrification*, *op. cit.*, p. 178.

résidentielle et par la multiplication des politiques urbaines qui s'affichent sans complexe en faveur de la gentrification.

La théorie développée par Neil Smith, extrêmement influente dans le champ des études urbaines, implique un net déplacement : la gentrification n'est pas tant le résultat d'une demande émanant de groupes sociaux porteurs de valeurs spécifiques et révélateurs de mutations sociodémographiques profondes, que le produit de l'offre « mécanique » émanant d'acteurs poursuivant des intérêts purement économiques (propriétaires, promoteurs immobiliers, agences immobilières, banques) et/ou politiques (acteurs publics). La compétition que se livrent les groupes sociaux dans l'espace n'est plus ici d'ordre « écologique²⁷ » comme elle l'était dans les premiers modèles par étapes, mais prend une tournure beaucoup plus structurelle. La nouveauté fondamentale apportée par de tels modèles « néo-marxistes » est de proposer une conception inédite de la diffusion spatiale de la gentrification. Prolongeant la lecture smithienne de la gentrification comme « nouvelle frontière urbaine » entre « des espaces de désinvestissement et d'autres de réinvestissement du capital dans le paysage urbain », ils posent que le processus se diffuse de manière aréolaire et contiguë, du fait de l'avancée progressive et irrémédiable d'un ou de plusieurs « front(s) de gentrification²⁸ ». Il est dès lors décisif de « cartographier » ces fronts et leurs changements de position, non seulement pour visualiser l'avancée de la gentrification, mais aussi pour fournir aux associations d'habitants et aux collectifs militants locaux un outil leur

27. Au sens où l'entendent les chercheurs du courant de sociologie dit de « l'École de Chicago », dans le courant de la première moitié du xx^e siècle. Selon eux, les rapports entre groupes sociaux sont fondés sur la « compétition » pour l'espace urbain, similaire à la lutte pour la survie observée dans le règne animal ou végétal (d'où l'analogie avec l'écologie). Cette compétition expliquerait les processus d'« invasion » et de « succession » qui redéfinissent en permanence les divisions sociales de l'espace urbain. Voir notamment Yves Grafmeyer et Isaac Joseph, *L'École de Chicago*, Paris, Aubier, 1990.

28. Neil Smith utilise l'expression « *the gentrification frontier* » (*The New Urban Frontier*, *op. cit.*, p. 186-187).

permettant d'anticiper sa progression, et ainsi de trouver les moyens « de se défendre ».

Dans son ouvrage classique *The New Urban Frontier*, Neil Smith propose ainsi, sur la base d'une analyse approfondie de données fiscales relatives aux arriérés de taxe foncière contractés par les propriétaires, une carte chorographique du Lower East Side à New York qui démontre l'évolution temporelle et spatiale du front « économique » de gentrification, qui n'est autre qu'un « front de profitabilité » et de « réinvestissement » dans l'environnement bâti. Pour Neil Smith :

C'est dans les endroits où il n'existe pas de contours clos (autrement dit, pas de pics ni de creux) que la frontière est la plus visible. Les pics, qui se retrouvent dans les années ultérieures au centre de contours clos, représentent les zones où la résistance au réinvestissement est la plus forte, tandis que les creux, qui se trouvent au centre dans les premières années, représentent les zones ouvertes au réinvestissement en avance sur les zones environnantes. Un schéma principal se dégagait, celui d'une ligne frontalière ouest-est relativement bien définie, empiétant d'abord sur les parties nord-ouest et sud-ouest du Lower East Side²⁹.

Les « pics » qui constituent autant de « môles de résistance » à l'avancée du front de gentrification correspondent aux secteurs marqués par des nuisances (sonores, congestion, pollution), par la présence de nombreux immeubles d'habitat social ou par une forte concentration de populations pauvres, essentiellement d'origine latino-américaine. Cette frontière « économique » de la gentrification est un miroir de ce que Neil Smith appelle la « ville revan-chiste », en référence à la campagne réactionnaire et pleine d'esprit de revanche menée par les élites bourgeoises françaises contre la classe ouvrière à la suite de la Commune de Paris, et qui a souvent été utilisée pour désigner le versant « politique » et « culturel » de ce phénomène de reconquête des quartiers populaires (péri-)centraux par les logiques marchandes.

29. Ibid., p. 201-202.

Plusieurs travaux de géographes se sont inspirés d'une telle conception de la diffusion spatiale de la gentrification³⁰. Pour son efficacité analytique, métaphorique et sans doute aussi politique, la notion de « front de gentrification » semble en effet s'être imposée non seulement dans le champ scientifique, mais aussi dans la sphère médiatique. Dans un ouvrage intitulé *Paris sans le peuple*³¹, la géographe Anne Clerval reprend et approfondit la notion de « front pionnier de la gentrification », qui, dans le cas de Paris progresserait par diffusion relativement régulière de proche en proche (plutôt que par noyaux coalescents comme à New York). L'auteure propose une cartographie de la progression du front de gentrification depuis les années 1960, en s'appuyant à la fois sur des enquêtes de terrain et des analyses statistiques sur les catégories socioprofessionnelles détaillées de la population des ménages, les caractéristiques des logements et les nationalités de la population totale. La carte, qui a trouvé un certain écho dans les médias, montre bien la progression d'un front à partir du centre formé par le noyau bourgeois des beaux quartiers, envisagé comme « pôle émetteur, même si ce ne sont pas leurs habitants qui vont s'installer ailleurs », jusqu'à la périphérie du Nord-Est parisien. Le champ lexical de la frontière s'enrichit ici considérablement, en particulier d'une dimension militaire, puisque « si la diffusion spatiale représente la modalité principale d'avancée du front pionnier de gentrification, elle a aussi ses avant-postes » (comme la Butte Montmartre ou les Buttes Chaumont), ou « opère parfois des contournements, en particulier des espaces marqués par une forte concentration de populations étrangères, comme une armée évitant un môle de résistance pour le prendre à revers³² » (la Goutte d'Or, Belleville, le faubourg Saint-Denis).

30. Par exemple : R. Atkinson, G. Bridge (dir.), *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*, Milton Park, Routledge, 2005, p. 300.

31. Anne Clerval, *Paris sans le peuple. La gentrification de la capitale*, Paris, La Découverte, 2013, p. 256.

32. Anne Clerval, « Les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris », *Cybergeo : European Journal of Geography*, 2010 (en ligne).

L'insistance, dans ces « nouveaux modèles », sur les mécanismes macro-économiques qui sous-tendent la gentrification et sur leur rôle moteur dans l'enchaînement des phases du processus a bien entendu donné lieu à de vives discussions. L'une des principales critiques concerne précisément le fait que de tels modèles inspirés de la théorie des « différentiels de rentabilité foncière » minimisent la pluralité et la grande variété de personnes impliquées dans le processus de gentrification ; pluralité et variété qui seraient précisément, d'après certains, le point fort des premiers « modèles par étapes »³³. On peut aussi regretter un traitement parfois univoque de la rationalité et de l'intentionnalité prêtées aux acteurs de la gentrification, qu'ils soient promoteurs, acteurs publics ou habitants. Car si ces modèles ont le mérite de mettre l'accent sur des acteurs (affirmant ainsi que la gentrification n'est pas un processus qui se ferait de manière « naturelle »), ils minimisent parfois la pluralité des logiques et des enjeux qui gouvernent leurs choix et leurs pratiques. En opposition à une telle approche mono-causale du processus, des auteurs comme la géographe canadienne Damaris Rose³⁴ n'hésitent justement pas à parler – nous y reviendrons – de « diversification » de la gentrification, précisément parce qu'elle engage une multiplicité de processus et d'acteurs aux rationalités et intentions variées.

L'opposition de ces deux approches (socioculturelle ou économique ; par la demande ou par l'offre) est à la fois caricaturale et profondément contre-productive pour comprendre le processus. Désormais, la plupart des auteurs s'accordent pour reconnaître

33. Loretta Lees, Tom Slater, Elvin Wyly, *Gentrification, op. cit.*, p. 173.

34. Damaris Rose, « Rethinking Gentrification: Beyond the Uneven Development of Marxist Urban Theory », *Environment and Planning D: Society and Space*, vol. 1, n° 1, 1984 ; Damaris Rose, « Economic Restructuring and the Diversification of Gentrification in the 1980s: A View from a Marginal Metropolis », in J. Caulfield et L. Peake (dir.), *City Lives and City Forms: Critical Research and Canadian Urbanism*, Toronto, University of Toronto Press, 1996.

leur complémentarité³⁵. Dans un article qui fit date, notamment parce qu'il fut l'un des premiers sur la gentrification à être traduit en français³⁶, le Britannique Chris Hamnett a montré que les deux conditions étaient en fait nécessaires pour que la gentrification se produise. Selon lui, il faut qu'il existe une offre de bâtiments gentrifiables dans les centres-villes : l'existence d'un « différentiel de rentabilité foncière » est alors déterminante, mais elle ne conduit pas pour autant nécessairement à la gentrification. Car il doit exister, d'autre part, une demande effective pour des biens localisés en centre-ville de la part de gentrificateurs potentiels. Cela peut résulter de l'incapacité financière d'acheter une maison dans les « beaux quartiers » ou, plus souvent, d'une préférence pour la vie dans les centres, à proximité des emplois et des équipements culturels et sociaux. Cette préférence dépend à son tour de la croissance des emplois de service dans les centres-villes, des changements démographiques et des styles de vie. Pour les groupes aisés, les localisations résidentielles intra-urbaines offrent la proximité des emplois, des restaurants, des activités culturelles et d'autres équipements. Sans cette demande effective, liée à l'attractivité de la vie en centre-ville, il est peu vraisemblable que la gentrification se produise, aussi important que soit le différentiel de rentabilité foncière. Enfin, dans certains quartiers pourtant centraux, bien desservis et dotés d'une offre de logements bon marché, la gentrification peut tarder à arriver ou ne pas se produire du tout. C'est le cas notamment de quartiers fortement marqués par la paupérisation et le délabrement (conséquences généralement produites par une désindustrialisation massive comme dans le cas emblématique de Detroit), par une architecture dépréciée comme celle de tours et

35. Loretta Lees, « Rethinking Gentrification: Beyond the Positions of Economics or Culture », *Progress in Human Geography*, n° 18, 1994 ; *Id.*, « A Reappraisal of Gentrification: Towards a Geography of Gentrification », *Progress in Human Geography*, n° 24, 2000 ; C. Bidou-Zachariassen (dir.), *Retours en ville*, *op. cit.*

36. Chris Hamnett, « Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification », *Strates*, n° 9, 1996-1997.

de barres construites dans les années 1960-1970 en France, ou par la présence forte et visible de populations immigrées auxquelles sont attachées, dans l’imaginaire collectif, des représentations négatives et qui marquent de leur empreinte espaces publics et tissu commercial, dissuadant certains candidats potentiels à l’installation³⁷.

Si l’articulation de ces deux grandes théories explicatives est donc nécessaire, les mobiliser de manière complémentaire ne doit pas occulter que ces approches mettent en lumière des moteurs très différents des dynamiques de gentrification et même, qu’elles éclairent des déclinaisons assez différentes du processus. De fait, comme le rappellent régulièrement les spécialistes³⁸, les villes ouest-européennes et nord-américaines qui ont nourri ces théories et modèles explicatifs sont très différentes les unes des autres et les processus concrets de changement urbain qui les ont inspirés sont assez hétérogènes : évolution des choix résidentiels des jeunes classes moyennes et réhabilitation des logements anciens à Londres³⁹ ; construction, par les autorités locales et les puissances économiques, de tours d’habitations de luxe dans l’ancien quartier de Society Hill à Philadelphie⁴⁰ ; transformation, par des artistes, d’anciens bâtiments industriels de Soho, à New York, en ateliers, puis mutation de ces lofts en produits commerciaux⁴¹ ; mobilisation d’habitants opposés à la rénovation et immixtion dans la politique

37. Yvette Marin, « La “gentrification” des quartiers multiethniques. L’exemple de Brixton à Londres », in N. Haumont et J.-P. Lévy (dir.), *La Ville éclatée : quartiers et peuplement*, Paris, L’Harmattan, 1998 ; Marie-Hélène Bacqué et Yankel Fijalkow, « En attendant la gentrification : discours et politiques à la Goutte d’Or (1982-2000) », *Sociétés contemporaines*, vol. 63, n° 3, 2006.

38. Voir par exemple, récemment, L. Lees, H. Bang Shin et E. López-Morales (dir.), *Global Gentrifications. Uneven Development and Displacement*, Bristol et Chicago, Policy Press, 2015.

39. Chris Hamnett, « Improvement Grants as an Indicator of Gentrification in Inner London », *Area*, vol. 5, n° 4, 1973 ; Chris Hamnett et Peter Williams, « Social Change in London : A Study of Gentrification », *Urban Affairs Quarterly*, vol. 15, n° 4, 1980.

40. Neil Smith, « Gentrification and Capital: Practice and Ideology in Society Hill », *Antipode*, vol. 11, n° 3, 1979.

41. Sharon Zukin, *Loft Living, op. cit.*

locale à Vancouver⁴², etc. Importé en France, le terme a surtout été mobilisé pour décrire les conséquences de politiques de réhabilitation des logements dans les quartiers anciens, comme dans le Vieux-Lyon⁴³ ; mais aussi dans le cas de quartiers où la réhabilitation se mêlait à des opérations de démolition-reconstruction de logements neufs, comme à Belleville à Paris⁴⁴. Plutôt que de chercher à tout prix l'intégration de théories antinomiques, ne faudrait-il pas accepter *a contrario* la très grande diversité des causes, des acteurs et des effets des phénomènes regroupés sous le terme « gentrification » ?

Pour une gentrification au pluriel

Cet ouvrage entend poser frontalement cette question de la diversité de la gentrification. L'exploitation collective d'un matériau très riche, portant sur des villes aux profils nettement différenciés, en France mais aussi dans d'autres pays européens, nous a en effet conduits à douter de la pertinence des analyses qui présentent la gentrification comme un processus graduel et inéluctable mettant aux prises des groupes d'habitants et des acteurs identifiés en fonction de leur rôle dans le processus. Le constat qui découle de nos travaux est assez clair : les schémas de vagues successives d'installation de différents groupes issus des classes moyennes et supérieures sont rarement observés tels quels, tout comme l'inexorable et complète éviction, hors des espaces centraux, des habitants « déjà là » appartenant aux catégories populaires. Rappelons qu'en dépit du caractère « spectaculaire » de la gentrification, les grandes villes et leur première couronne restent les lieux où se côtoient grande richesse et grande pauvreté. De même, il est bien difficile,

42. David Ley, « Inner-city Revitalization in Canada: A Vancouver Case Study », *Canadian Geographer*, vol. 25, n° 2, 1981.

43. Jean-Yves Authier, *La Vie des lieux. Un quartier du Vieux-Lyon au fil du temps*, Presses universitaires de Lyon, Lyon, 1993.

44. Patrick Simon, *La Société partagée : relations interethniques et interclasses dans un quartier en rénovation : Belleville, Paris 20^e*, thèse de sociologie, Paris, EHESS, 1994.