

GENTRIFICATION : UN « CONCEPT » À DÉCONSTRUIRE

Alain Bourdin

ERES | « Espaces et sociétés »

2008/1 n° 132-133 | pages 23 à 37

ISSN 0014-0481

ISBN 2749209159

Article disponible en ligne à l'adresse :

<http://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2008-1-page-23.htm>

Pour citer cet article :

Alain Bourdin, « Gentrification : un « concept » à déconstruire », *Espaces et sociétés* 2008/1 (n° 132-133), p. 23-37.
DOI 10.3917/esp.132.0023

Distribution électronique Cairn.info pour ERES.

© ERES. Tous droits réservés pour tous pays.

La reproduction ou représentation de cet article, notamment par photocopie, n'est autorisée que dans les limites des conditions générales d'utilisation du site ou, le cas échéant, des conditions générales de la licence souscrite par votre établissement. Toute autre reproduction ou représentation, en tout ou partie, sous quelque forme et de quelque manière que ce soit, est interdite sauf accord préalable et écrit de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France. Il est précisé que son stockage dans une base de données est également interdit.



Gentrification : un « concept » à déconstruire

Alain Bourdin

Une traduction acceptable du terme anglais *gentrification*, d'abord utilisé par Ruth Glass au début des années 1960, serait « gentilhommisation » (plutôt qu'ennoblissement). Ce néologisme indique au lecteur francophone ce que sont les connotations du mot anglais.

À l'origine, il s'agit de « décrire le processus à travers lequel des ménages de classes moyennes [ont] peuplé d'anciens quartiers dévalorisés du centre de Londres, plutôt que d'aller résider en banlieues résidentielles selon le modèle dominant jusqu'alors pour ces couches sociales » (Bidou-Zachariassen, 2003, p. 10).

Cet investissement de quartiers anciens s'inscrit dans une exaltation de la valeur d'ancienneté (associée à l'histoire, à l'authenticité) qui marque un moment de la culture occidentale et dont Baudrillard (1968) et Perec (1965) ont, chacun à leur manière, rendu compte. Des diplômés exerçant des métiers

Alain Bourdin, professeur à l'Institut français d'urbanisme de l'université de Paris 8, chercheur au laboratoire TMU/CNRS
bourdin@msh-paris.fr

intellectuels ou tertiaires dans des positions « moyennes » développent un style de vie qui reprend certains éléments de celui de la « classe de loisirs ». En redonnant de la valeur à un habitat petit-bourgeois dégradé, ils se rapprochent géographiquement des lieux centraux de la consommation, en particulier celle des loisirs et de la culture, en même temps que des hauts lieux historiques de la distinction sociale : les quartiers aristocratiques de Londres.

Des géographes néo-marxistes (Smith, Williams) se sont emparés du terme dans les années 1980 pour décrire tous les processus par lesquels, dans un quartier plutôt central, une population plus riche remplace une population plus pauvre, en produisant un renchérissement des valeurs immobilières ; définition très large, qui permet de rassembler beaucoup de monographies sous une étiquette assez floue.

En même temps que la description s'élargit, la *gentrification* devient une sorte de théorie. Catherine Bidou-Zachariassen insiste sur la référence au modèle d'accumulation post-fordiste, ce dernier entraînant « l'émergence d'un nouveau mode de vie urbain, d'une nouvelle image urbaine et de nouveaux types de consommation » (Bidou-Zachariassen, *op. cit.*, p. 12). C'est dans cette perspective que Neil Smith (2003) développe sa « théorie » de la *gentrification* généralisée. Pour lui, celle-ci regroupe un ensemble de processus de rénovation urbaine résultant de l'action des grandes forces économiques mondiales, accompagnées parfois par les politiques publiques, et que l'on retrouve partout avec quelques nuances (moins clairement à Moscou qu'à New York). Pour lui, « la *gentrification* produit maintenant des paysages urbains que peuvent « consommer » les classes moyennes et moyennes supérieures – les sans-abri sont rapidement évacués – et qui contribuent à la formation d'identités de classe... » (*ibid.*, p. 58). Ainsi « pour les classes moyennes, reconquérir la ville implique beaucoup plus que d'accéder à un seul logement gentrifié. Une nouvelle « *gentrification* complexe » institutionnelle inaugure maintenant une rénovation urbaine à dimension classiste » (*ibid.*, p. 64) qui est à l'origine des politiques sécuritaires. Tout cela conduit à dénoncer la « déportation » (comme auraient dit certains marxistes français) des couches populaires des quartiers centraux vers la périphérie, ce qui est peut-être politiquement légitime, mais ne suffit pas à faire une recherche. Au passage, on donne aux terrains et aux travaux américains une valeur paradigmatique.

Tout cela nous permet-il d'avoir une meilleure compréhension des transformations urbaines ou des processus sociaux à l'œuvre dans la ville ? On peut faire l'hypothèse inverse : l'étiquette de *gentrification* est devenue un masque qui nuit à l'analyse des processus sociaux aussi bien que de la transformation des villes, et qui l'enferme dans des débats outrageusement simplificateurs. Le débat social – fortement alimenté par les mouvements et les sites internet militants anti-*gentrification* aux États-Unis – n'est plus à l'ori-

gine d'une démarche de recherche qui prend son autonomie, mais l'asservit de la pire manière, c'est-à-dire en cherchant non les effets de connaissance mais les effets d'image et de communication.

Cette hypothèse invite à « déconstruire » la notion, en dissociant fortement ses différentes dimensions qui relèvent pour les unes de l'évolution des villes et de l'offre urbaine – en particulier de logements –, pour d'autres des transformations sociales de la population urbaine et pour d'autres des usages de la ville. C'est l'objectif que se fixe cet article.

UNE THÉORIE TROP GÉNÉRALE

Selon la théorie de la *gentrification* généralisée, sous l'effet de la mondialisation servie par l'intervention publique et les investissements privés, les classes populaires seraient exclues du centre-ville et remplacées par les « classes moyennes ». Est-ce toujours vérifié ? À Rio de Janeiro, certains quartiers dégradés comme Lapa font l'objet d'un réinvestissement qui se traduit par des interventions publiques et par le développement de lieux de loisirs notamment nocturnes ; cela n'empêche pas la proximité entre *favelas* et quartiers riches de perdurer. À moins que l'on ne considère le relatif enrichissement de la population de certaines *favelas* qui conduit à améliorer les conditions d'habitat comme un phénomène de *gentrification* ! Dans les pays de l'Est, seules les villes qui connaissent un fort développement économique et touristique réalisent ce schéma. Ailleurs les choses ne sont pas aussi nettes. Même à Berlin, les phénomènes de *gentrification* cohabitent avec des évolutions tout à fait différentes. Il faudrait donc s'interroger sur le panel des villes dans lesquelles la théorie générale semble s'appliquer. Peut-être y découvrirait-on un ensemble de cas particuliers et l'analyse de ces particularités (économiques, urbanistiques, immobilières, historiques, culturelles, politiques...) nous mettrait-elle sur la piste d'autres interprétations.

Qu'en est-il du départ des classes populaires ? À Londres dans les années 1960, il se faisait pour une bonne part en direction du cimetière, de l'hôpital ou de la maison de retraite. Dans d'autres cas, on a quitté – souvent avec satisfaction – un taudis du centre-ville pour un logement social plus grand, plus confortable et situé à la périphérie. Les populations concernées étaient alors avant tout ouvrières. Les mêmes catégories sociales ont été prises dans le grand mouvement d'accession à la propriété voulu par nombre d'États et qui se réalisait essentiellement dans le logement neuf et dans les nouvelles zones d'urbanisation. En France, la réforme Barre et la création de l'APL (1977) ont accéléré le mouvement. Celui-ci s'est parfois opéré dans des conditions difficiles, jusqu'à produire des catastrophes, lorsque des vices de construction importants perturbaient l'usage, que le coût des transports faisait exploser le budget des ménages, ou encore quand la baisse de l'APL en fonction de l'âge

des enfants rendait les mensualités de remboursement insupportables. L'exemple français montre que les problèmes se trouvent moins du côté du départ que de celui de l'arrivée. Quitter des taudis au centre-ville pour aller dans un quartier périphérique (par exemple d'accession sociale) bien desservi, solide et plutôt agréable à habiter n'a strictement rien à voir avec quitter le même taudis pour aller habiter à peine mieux mais beaucoup plus loin.

Dans les grandes villes occidentales d'aujourd'hui, le départ des classes populaires correspond d'abord à une réelle diminution de la population ouvrière, en particulier de celle qui travaille dans les usines proches du centre, puisque ces usines disparaissent. Pour ce qui concerne l'Île-de-France, des travaux (Massot et Aguiléra, à paraître) ont mis en évidence les stratégies d'ouvriers peu qualifiés qui vont chercher les emplois correspondants là où ils se trouvent, c'est-à-dire notamment dans les industries localisées dans les zones rurales et qui pour se garder une marge de manœuvre choisissent souvent de s'installer à la frontière de plusieurs zones d'emploi. Cela n'a évidemment rien à voir avec le départ d'une population d'artisans ou de petits commerçants vers leur résidence de retraite ou vers des espaces périphériques pour exercer leur activité dans des locaux plus récents et adaptés ; et encore moins avec le départ de populations immigrées pauvres et non qualifiées qui quittent les quartiers centraux où elles étaient d'abord arrivées pour se retrouver, soit en ascension sociale, soit en « relégation » dans des quartiers périphériques. En Europe, des quartiers d'accueil souvent centraux et dégradés¹ ont été transformés par de grandes opérations de réhabilitation et les nouveaux arrivants doivent aller dans des lieux plus périphériques, parfois très inaccessibles et dans lesquels la vie est difficile². La question pertinente n'est peut-être pas de savoir qui occupe les anciens quartiers d'accueil, dont la constitution résultait de la contingence historique, mais ce qu'il en est aujourd'hui des conditions de logement et d'insertion urbaine des arrivants pauvres.

Quand on parle de remplacement par les classes moyennes, s'agit-il de jeunes diplômés qui viennent occuper de petits appartements au centre-ville en attendant de s'installer en périphérie, et qui peuvent avoir un statut socio-économique relativement modeste, ou bien de professions libérales aisées qui investissent des anciens locaux industriels pour y faire aménager des *lofts* somptueux ? Parle-t-on des intermittents du spectacle et des artistes aisés qui résident parfois dans les mêmes lieux ? Des étrangers qui s'achètent une résidence secondaire de quelques dizaines de mètres carrés à Paris ou ailleurs ?

1. Au sens précis d'une construction qui n'a fait l'objet d'aucun gros entretien depuis très longtemps et qui a connu des dommages, pour cette raison, par exemple parce que les fuites d'eau n'ont jamais été réparées ou en raison de travaux malencontreux.

2. Par exemple les grandes copropriétés dégradées de Montfermeil où proliféraient les « marchands de sommeil ».

Des fonctionnaires moyens qui s'endettent lourdement pour vivre au centre, des cadres d'entreprise qui vendent leur villa une fois leurs enfants élevés ? Ces exemples sont français, mais ceux que l'on trouverait ailleurs montreraient la même diversité des situations correspondant à cet investissement par la « classe moyenne ». D'autant que celle-ci investit également ailleurs : elle n'a pas cessé de s'installer dans les périphéries pavillonnaires plus ou moins chic, elle peut préférer le centre urbain neuf de Louvain-la-Neuve aux quartiers anciens de Bruxelles et fait les beaux jours des dites *gated communities* dans les périphéries européennes ou américaines.

La simplification conduit à mêler des phénomènes très différents en les rendant illisibles, sauf à travers un prisme idéologique. Ne faut-il pas au contraire chercher à rendre compte de la diversité des situations urbaines et sociales, des mouvements dans les marchés du logement, des modes de vie ?

Ceux qui écrivent sur la *gentrification* ne sont pas tous inconscients de ces diversités, mais ils tendent à les minorer, alors qu'il faudrait se demander si elles ne nous entraînent pas vers d'autres interprétations qui découleraient notamment d'une analyse fine des parcours résidentiels des différents types d'entrants et de sortants. La notion, au singulier ou au pluriel, de classe(s) moyenne(s) ne rend peut-être pas compte de grand-chose, dans la mesure où elle présente comme le comportement collectif d'un groupe organisé, ou au moins d'une catégorie homogène, des comportements individuels de choix d'une localisation en fonction des ressources dont on dispose, des contraintes que l'on subit et des préférences que l'on souhaite réaliser. Ces processus peuvent entraîner des effets agrégatifs ou ségrégatifs, en raison de la recherche de voisins semblables ou de préférences identiques pour le même type de contextes urbains. L'analyse – nécessairement « micro » – de ces effets n'a aucune raison de s'enfermer dans la lecture « classiste » recommandée par Smith.

Le parti pris d'une approche globalisante entraîne également une simplification exagérée de l'analyse des villes. L'idée d'une hiérarchie simple des villes à l'échelle mondiale est dangereuse : il existe une diversité de types de villes correspondant à une diversité de niches concurrentielles (villes portuaires, villes internationales, villes universitaires, villes aéronautiques, villes néo-industrielles, villes-musées, etc.). Certaines ont plus de ressources que d'autres, mais sans que cela se réduise pour autant à une hiérarchie univoque, au sommet de laquelle figureraient les villes mondiales. Enfin, même si l'on admet une tendance mondiale à une diminution du rôle de l'État et des acteurs publics dans les politiques urbaines, cela prend des formes bien différentes selon les pays : on ne peut mettre sur le même plan les politiques urbaines françaises, britanniques ou allemandes et celles qui prévalent aux États-Unis. L'idée de villes qui toutes se battent pour grimper dans la hiérarchie mondiale, se déchirent pour obtenir les événements mondiaux, et « gen-

trifient » leur centre-ville pour attirer la classe créative³, les investisseurs et les touristes est outrageusement simpliste.

LA VILLE DE LA CONSTRUCTION DE MASSE

Après la Seconde Guerre mondiale, sous l'impulsion des théories économiques et politiques dominantes, presque tous les pays occidentaux ont massivement développé l'accession à la propriété. Tous les systèmes privilégiaient les primo-accédants et délaissaient plus ou moins le marché de l'occasion, d'ailleurs souvent bloqué par des mesures de défense des locataires (loi du 1^{er} septembre 1948 en France, dizaines d'années de moratoire des loyers au Portugal). En outre, les grands propriétaires institutionnels (compagnies d'assurances par exemple), parfois pour des raisons légales, n'envisageaient pas de se défaire de leurs propriétés, alors que les patrimoines familiaux (l'investissement dans la pierre de certaines bourgeoisies européennes) se sont restructurés très lentement après une période d'inertie. De ce fait, hormis la reconstruction après les destructions de la guerre, l'effort a massivement porté sur les constructions périphériques qui permettaient d'avoir plus d'espace dans un contexte plus proche de la nature et que le développement de l'automobile (et secondairement de transports en commun modernes) accompagnait efficacement.

Cette évolution a entraîné la naissance d'Edge City (Garreau, 1991), c'est-à-dire de zones plurifonctionnelles, denses et souvent socialement exclusives dans la périphérie des villes. Ou encore, des développements du type de Silicon Valley, qui sont principalement péri-urbains. Tout cela n'a pas cessé d'exister et les « classes moyennes » s'y localisent volontiers. À Toulouse, l'espace technopolitain qui s'est développé dans le sud de l'agglomération, autour de Labège, garde pour les activités et pour la résidence, un pouvoir d'attraction qui « pèse » plus lourd que la *gentrification* – facile à observer mais relativement anecdotique – de la ville centre. Cette zone de l'agglomération toulousaine dispose de sa propre intercommunalité, ce qui signifie qu'elle maîtrise complètement ses ressources fiscales. Tel est bien le problème avec Edge City : la ville centre risque de perdre d'importantes ressources fiscales au profit de communes périphériques. Une solution consiste à obtenir la mise en place de pouvoirs d'agglomération puissants ou au moins de fortes péréquations financières. Cela ne réussit pas toujours et beaucoup de communes centres se sont trouvées de fait dans une situation de concurrence pour l'accès aux ressources fiscales avec certaines communes périphé-

3. Selon la formule employée par R. Florida (2002). Celui-ci contribue d'ailleurs d'une autre manière à la même vision d'une hiérarchie mondiale des villes, ce qui est une vision très nord-américaine.

riques. Notons qu'en France (comme en Espagne) il fut un temps où le total de la population était beaucoup plus décisif qu'actuellement pour l'attribution des ressources : on pouvait alors construire des logements sociaux au centre sans trop risquer de s'appauvrir. Ultérieurement, les implantations d'activités sont devenues essentielles (la taxe professionnelle – sur les entreprises – représente à peu près 50 % des ressources des collectivités territoriales françaises). Aux États-Unis, la fin des grands programmes sociaux (particulièrement ceux développés sous l'administration Johnson) a changé la situation des villes qui en bénéficiaient. Quoiqu'il en soit dans différents pays, les villes centres, ne serait-ce que face à la croissance numérique des périphéries, ont cherché à attirer les habitants et les activités en intervenant sur l'espace existant. Cela n'est pas radicalement nouveau : dans les années 1960 et en plein triomphe de l'État providence plusieurs grandes villes ont commencé et plus ou moins réalisé des opérations de rénovation urbaine (Stockholm, Bruxelles, Paris...). Celles-ci se sont rarement faites sans que les populations résidentes se trouvent déplacées (parfois à leur grande satisfaction) et remplacées au moins partiellement par des populations plus aisées (Coing, 1966).

Une histoire détaillée de la montée en puissance des interventions sur le parc immobilier existant au détriment de la rénovation montrerait un nouvel intérêt pour l'ancien, particulièrement net là où celui-ci pouvait se mettre en scène : la découverte de grès colorés sous les murs noirs de Glasgow ne pouvait qu'entraîner l'engouement et les villes historiques ont bénéficié d'un traitement de faveur, indissolublement lié au développement du tourisme. On y verrait également l'effet de la mise en œuvre de nouvelles technologies et de nouveaux matériaux permettant de réaliser des interventions très modernes dans un parc ancien, comme de stratégies plus flexibles (et plus productives) dans les relations avec les propriétaires et les habitants. Mais tout cela est resté relativement marginal et exclusivement lié à l'action publique tant que des opportunités immobilières significatives ne se sont pas révélées.

LES FRICHES URBAINES CHANGENT LE JEU

Car le fait majeur des dernières décennies est l'abandon des espaces centraux des villes par l'industrie, abandon provoqué par la disparition de branches entières ou par les contraintes d'une modernisation à marche forcée, encouragé par les autorités publiques et accéléré par diverses législations (hygiène, sécurité, conditions de travail, transports et plus récemment problèmes liés à l'environnement). D'immenses friches industrielles (pensons à Birmingham et aux villes des Midlands) sont apparues sur tous les continents, les grands ports ont migré en abandonnant tout ou partie de leurs installations traditionnelles au cœur des villes. Les entreprises sous-traitantes les

ont suivis. Ailleurs ce sont l'armée ou les chemins de fer qui ont libéré de vastes espaces centraux.

Aux Docklands de Londres ou dans les ports de Barcelone ou Gênes les terrains utilisables exigeaient des investissements importants et la mise en œuvre de technologies complexes, sur le plan de la dépollution, de la démolition, de l'aménagement ; mais ils représentaient des opportunités foncières qui, une fois libres à la construction, pouvaient laisser attendre des profits considérables. D'où le choix d'interventions massives et « chirurgicales » : on redécoupe la propriété, on refait les réseaux, on travaille le sol lui-même (en creusant, en remblayant, etc.). Cela n'empêche pas de jouer avec les bâtiments existants : à Marseille avec les *docks* de la Joliette, à Montréal avec toute une partie des installations portuaires transformées en logements ou en locaux d'activités, ou encore à Gênes. Mais cela n'a que l'apparence d'une reconquête de l'espace industrialo-portuaire existant par l'habitat, les services et les activités : il s'agit plutôt de nouvelles formes (que l'on peut appeler post-modernes) de transformations radicales de l'espace.

Pour une ville, parvenir à transformer ses friches industrielles est une manière de prouver son dynamisme économique et politique. Arriver à prendre position sur ce marché, c'est pouvoir accéder aux divers jeux concurrentiels qui se développent entre les villes et peuvent – croit-on – beaucoup rapporter. Cette mise en valeur des friches ne repose pas sur l'action d'une catégorie d'habitants, même encouragée par des incitations publiques. Il s'agit d'une mutation radicale et du développement de valeurs totalement nouvelles : les espaces ainsi créés correspondent à des compositions qui n'ont pas existé avant. Les centres anciens prennent une nouvelle coloration ludique, commerciale, touristique. Les friches deviennent de nouveaux types de quartiers et le jeu post-moderne avec des immeubles ou aménagement existants ne doit pas tromper : il n'y a là rien qui ressemble à de la récupération, à de la réutilisation... à de la *gentrification*. Le quartier de Bercy à Paris a été développé sur le site qu'occupaient les lieux de stockage (chais) des principaux négociants en vins opérant à Paris. On y a construit des logements, des bureaux, des hôtels, des commerces, créé un parc, un musée du Cirque et même réhabilité une partie des chais pour y faire un espace qui associe commerce et loisirs. Pour autant, cela n'a aucun sens de parler de *gentrification* : l'espace antérieur, où n'habitaient que quelques gardiens et clochards, a été remplacé par un morceau de ville radicalement nouveau qui s'enrichit juste des évocations de ce qui existait auparavant. On ferait le même raisonnement à propos de la Potsdamer Plaz à Berlin et de beaucoup d'autres endroits dans le monde.

Cette offre spécifique et importante d'espace intervient alors que la demande évolue fortement. Les activités de recherche-développement, en particulier dans les hautes technologies, ont souvent besoin de beaucoup

d'espace, qu'elles trouvent dans des zones technopolitaines comme Silicon Valley. Mais certaines d'entre elles recherchent également la proximité d'un ensemble de ressources urbaines. Le centre des nanotechnologies de Grenoble (Minatec⁴) s'est installé sur des friches relativement proches du centre de la ville. Surtout, les activités tertiaires demandent relativement peu d'espace et acceptent facilement qu'il soit « vertical », alors qu'elles souhaitent accéder à un maximum de ressources urbaines avec facilité et sont souvent friandes de localisations à forte teneur symbolique. Elles s'intéressent donc facilement aux nouvelles opérations sur friches, à partir du moment où elles sont bien situées et bien desservies.

LES NOUVEAUX MARCHÉS DU LOGEMENT ANCIEN

À cet appel d'air lié aux transformations économiques des villes et de leur espace s'en ajoute un autre, moins visible, produit par l'augmentation du marché de l'occasion dans le logement. En France, le marché des logements d'« occasion » l'emporte sur celui du neuf à partir de 1987⁵. Les nombreux logements construits après 1960 sont maintenant sur le marché de l'occasion. Le déstockage opéré par les grands investisseurs contribue à accélérer le dynamisme de ce marché. C'est ainsi qu'à Marseille, le parc haussmannien de la rue de la République (environ 1 500 logements) appartenait à des propriétaires institutionnels qui se contentaient d'une gestion locative très prudente (minimum de travaux, minimum de changements de population, peu de hausses des loyers, que l'on se contente d'encaisser ponctuellement). Après quelques péripéties, cet ensemble est devenu la propriété d'un grand investisseur spécialisé dans l'immobilier qui, accompagné d'un promoteur, s'est empressé de lancer une importante opération de réhabilitation. Même menée sans trop de brutalité, celle-ci entraîne un changement de population.

En France, comme ailleurs en Europe, la réglementation concernant les logements anciens se fait de plus en plus précise et contraignante. Désormais, on ne peut plus vendre un bien immobilier sans lui avoir fait subir un ensemble croissant d'expertises qui ne sont pas totalement sans incidences sur les coûts. Les architectes vivent en partie de la mise en œuvre de la réglementation et de la maîtrise d'œuvre des gros travaux dans les immeubles anciens. Leurs *lobbies* saisissent toutes les occasions (actuellement la qualité environnementale est un excellent prétexte) pour augmenter la pression réglementaire et la technicité qu'exige son application. Par ailleurs – avec

4. Dont le développement est très lié aux acteurs publics.

5. Selon la Comptabilité nationale, le volume total des transactions est de 33 milliards d'euros dans le neuf contre 31 dans l'ancien en 1986, puis 35,5 contre 36 en 1987 et 64,7 contre 144,9 en 2005.

moins d'enthousiasme et d'efficacité – on se préoccupe de lutter contre les locations abusives (celles qui font payer très cher pour des locaux insalubres ou très petits). La législation portant sur le droit au logement s'est enrichie de la notion de logement indigne, qui n'est pas définie par la perception des habitants mais par des critères techniques. Tout cela déforme fortement le marché de l'habitat ancien et entraîne presque mécaniquement des processus de disparition du « parc social de fait⁶ », l'augmentation des prix et la modification des produits.

Or, la branche de l'immobilier commence timidement à raisonner comme l'industrie sur le développement et la diversification des produits. À l'échelle urbanistique, des théories comme celle du *New Urbanism* (Ghorra-Gobin, 2006) se distinguent radicalement de théories antérieures en ce qu'elles donnent naissance non à des prototypes mais à des produits (des morceaux de ville) que l'on peut « développer », c'est-à-dire améliorer et diversifier en fonction du contexte, de l'expérience et des innovations technologiques. Cela diffère profondément de l'urbanisme de catalogue (celui des pavillons, des lotissements et des grilles d'équipements) avec ses quelques variations sur des modèles immuables. À l'échelle de l'immeuble ou du logement, le fait d'intervenir dans un contexte d'habitat existant renforce la diversification. Celle-ci correspond d'abord au désir de différenciation des clients et à la diversité des modes de vie. Elle permet également de contextualiser l'offre immobilière : si l'on construit dans une ancienne zone industrielle, on partira des entrepôts que l'on ne démolit pas pour offrir quelques *lofts* que l'on complétera par des logements individuels organisés de manière originale. Si l'on construit dans une zone très dense, on cherchera à imaginer des logements à très grande terrasse, etc. On s'efforce (soit pour respecter la législation, soit volontairement) de répondre aux attentes de catégories spécifiques : handicapés, familles de cadres mobiles, personnes âgées... Si rien de cela n'est spécifique aux quartiers existants des villes, ceux-ci sont particulièrement concernés, alors que les nouvelles urbanisations restent – avec quelques exceptions – marquées par la profusion de produits très peu innovants et faiblement différenciés (sauf en fonction de leur taille et de l'importance des équipements).

La composition des contextes urbains change et cela ne se comprend vraiment qu'en prenant en compte l'ensemble de l'organisation urbaine et de l'offre urbaine, telle qu'elle s'adresse aux habitants, aux arrivants, etc. Cela

6. Une critique pertinente de la politique de réhabilitation des quartiers anciens en France consisterait non à mettre en cause le processus de *gentrification* mais la disparition du parc social de fait et l'absence totale de réflexion sur les produits de substitution (était-il évident que la population concernée allait évidemment et sans difficultés rejoindre le parc social « ordinaire » ?).

se joue dans Edge City ou dans les espaces périphériques de polarisation technopolitaine, mais également à travers les transformations de la ville « péri-urbaine », de la Zwischenstadt (Sieverts, 2004 [2001]).

Ainsi, du point de vue de l'analyse urbaine, la notion de *gentrification* présente-t-elle trois défauts graves : elle accrédite l'idée d'une unicité des modèles urbains ; elle isole artificiellement le destin d'un type d'environnement urbain de l'ensemble des dynamiques urbaines au risque d'entraîner des erreurs d'interprétation. Mais surtout, en ne mobilisant que des catégories sociologiques, politiques et morphologiques très classiques, elle sous-estime complètement les mutations profondes des systèmes urbains et ne nous aide en rien à les comprendre. En va-t-il autrement si l'on se situe du strict point de vue des modes de vie et des relations sociales ?

AGRÉGATION-SÉGRÉGATION ET CHOIX RÉSIDENTIELS DANS L'ANCIEN

Existe-t-il des contextes urbains spécifiques qui favorisent l'agrégation d'individus ou de familles qui souhaitent se regrouper ? Dans quelle mesure ces processus d'agrégation reposent-ils sur le refus de l'autre ? Quelles sont les caractéristiques qui rendent ces contextes urbains attractifs : est-ce un niveau socio-économique, la présence (voire la jouissance exclusive) de certains équipements, un type d'ambiance ou encore le fait de se trouver dans une situation pionnière ?

La montée des prix au quartier Latin a conduit certains intellectuels parisiens à s'installer par défaut dans le 11^e arrondissement (entre Bastille et République). Dans la même période, la contrainte a conduit des ménages qui souhaitaient *a priori* se loger dans Paris intra-muros à se diriger vers certaines communes de la première couronne de banlieue. Outre l'analyse des modalités d'évolution du marché (y compris en confrontant les évolutions qualitatives de l'offre et de la demande de logements) il faut s'interroger sur ces choix par défaut. Pourquoi le 11^e ? Est-ce parce que c'était l'arrondissement le plus proche parmi ceux dans lesquels les prix étaient accessibles ? Est-ce pour d'autres raisons ?

Parmi celles-ci trouve-t-on la recherche du Même – ou le refus de l'Autre ? Certains comportements s'inscrivent explicitement dans une telle logique : l'isolement volontaire des plus riches – mais en France (et pas seulement) cet isolement est toujours lié à la recherche d'un cadre de vie exceptionnel, ce qui en modifie un peu le sens ; ou encore l'exclusivisme observé dans le péri-urbain ou dans des copropriétés plus centrales : ici il s'agit avant tout de développer une situation de « club ». Les cas observés en France paraissent plutôt relever d'un prolongement de l'ethos du « Sam'suffit » tel qu'il était décrit il y a vingt ans par Christian Lalive d'Épinay (1987), autrement dit d'une morale du « petit possédant » qui veut protéger son bien par

des procédés simples : la barrière hérissée autrefois, l'exclusion des porteurs potentiels de difficultés aujourd'hui. La recherche du même n'est pas toujours évidente. Éric Maurin (2004), comme d'autres, la voit partout à l'œuvre de manière radicale. Mais il s'appuie statistiquement sur les comportements les plus extrêmes, en donnant par exemple une vision univoque et sans nuances des comportements à l'égard de l'école (chacun – dans les classes moyennes – est supposé chercher la meilleure école possible pour ses enfants et non la première bonne école possible) et en considérant comme acquises des hypothèses très lourdes, notamment celle-ci : les différentes catégories sociales recherchent la meilleure localisation possible pour réaliser un projet de réussite sociale dans « une concurrence généralisée pour les meilleurs destins, laquelle s'engage désormais depuis l'enfance » (*ibid.*). Cette meilleure localisation possible se définit par la recherche de l'entre-soi, c'est-à-dire la fuite des catégories juste inférieures et la recherche de ses exacts semblables ou de la catégorie juste supérieure.

Ces interprétations macro-sociales ne sont pas toujours fondées. Les enquêtes qualitatives montrent que les choix de localisation – toujours sous contrainte – sont liés à la constitution d'un univers de maîtrise et de sécurité. Un des terrains que nous avons retenus lors d'une enquête récente (Bourdin, Charmes, Lefeuvre et Mélé, 2001) avait été exploré par Catherine Bidou vingt ans avant (Bidou, 1984). Nous y avons retrouvé le même goût affirmé pour le mélange, la diversité de la ville et la richesse de son spectacle, mais avec une accentuation plus forte sur ce qui permet de construire un univers de sécurité et de maîtrise dans l'espace proche. Cette insistance conduit à rechercher des points d'ancrage dans les équipements, les services, les comportements des autres. Cela peut entraîner des effets ségrégatifs, qui ne sont faciles ni à mesurer ni à interpréter. Par ailleurs, nombre de travaux empiriques mettent en évidence la recherche de véritables « niches écologiques » correspondant à des styles de vie. Les quartiers d'artistes sont pour une part constitués à partir d'opportunités immobilières (l'existence de locaux à un prix abordable, permettant d'exercer l'activité de création – ateliers divers, studios), mais ils correspondent également à un style de vie centré sur la création. On le voit encore plus nettement pour les quartiers *gays*, et certains quartiers « ethniques » peuvent entrer peu ou prou dans cette catégorie : il ne s'agit plus de manifester l'appartenance à une communauté avec laquelle on a distendu les liens (par exemple en réussissant dans le monde professionnel) ni même de se réfugier dans un quartier protecteur parce que l'on y retrouve des semblables, mais plutôt de retrouver des ambiances, sons (y compris langues), couleurs, odeurs, formes de civilité, des activités, des commerces qui correspondent à un style de vie.

On aborde alors les questions liées aux modalités de consommation de la ville contemporaine.

LES MODES D'OCCUPATION : UNE RECHERCHE INDIVIDUELLE

Pour cela, il faut abandonner l'idée d'une association automatique entre une « niche » et un groupe social. C'est ce à quoi correspond l'idée de « mode d'occupation » (Bourdin, 1984). Un mode d'occupation, comme un style de vie, est une construction réalisée par la conjonction d'une diversité d'acteurs et de facteurs. Il se structure autour de grandes valeurs et d'images, associées à des comportements typiques que l'on développe dans un contexte urbain. Les quartiers anciens sont notamment l'objet d'une occupation « culturelle », d'une occupation « communautaire », d'une occupation « ostentatoire » (*ibid.*) et ces modes d'occupation peuvent coexister. Un même mode d'occupation peut plaire à des individus appartenant à des catégories sociales différentes. Ainsi les habitants qui sont venus s'installer par goût dans des quartiers anciens en cours de restauration sans pour autant appartenir à la classe moyenne diplômée et quitte à occuper les logements que cette dernière ne voulait pas. Bref, le mode d'occupation n'est pas la conséquence de l'installation d'un groupe, mais un style qui attire différenciellement des individus aux appartenances et aux « identités » de groupe plus ou moins fortes.

On associe un espace donné avec un mode d'occupation parce qu'il offre une ambiance qui convient à ce mode d'occupation. Une ambiance est une offre de sensations et de possibles. L'organisation des cafés Starbucks associe la possibilité d'emporter sa consommation (ce qui peut rassurer les consommateurs qui ne se sentent pas très à l'aise dans un café), la présence de la Wifi, l'offre de journaux à la lecture et des fauteuils confortables. Cela permet aussi bien de passer que de s'installer pour consulter l'internet ou s'offrir un moment de confort. Il s'agit bien de créer le contexte qui favorise des types de comportement. L'habitat ancien des quartiers centraux offre un ensemble de perceptions qui concernent la matérialité de l'environnement urbain comme ses caractéristiques sociales. En caricaturant, une rue étroite et un peu hors des flux avec quelques commerces et des façades travaillées est idéale pour développer des perceptions villageoises ou communautaires. Encore faut-il que les usagers aient un comportement qui aille dans le même sens : s'ils sont agressifs, fermés ou compassés, la perception risque d'être faussée.

La production de l'ambiance peut se faire de façon très organisée et procéder des choix d'une maîtrise d'ouvrage qui est alors *maîtrise de l'usage*. C'est le cas dans les centres commerciaux. Un intérêt de la notion de *gentrification* est de caractériser les situations dans lesquelles l'ambiance est créée non par un dispositif de gestion, mais par des manipulateurs de symboles innovants qui investissent un lieu pour y développer un mode d'occupation (le style de vie dans l'espace). L'ambiance qu'ils créent rend ce mode d'occupation possible. On est très loin des définitions « classistes », ce qui ne veut pas dire que l'on ne retrouve pas des questions de rapports sociaux, mais dans un autre schéma de raisonnement.

Celui-ci part de la question suivante : qui souhaite pratiquer tel mode d'occupation et accéder aux espaces qui offrent les ambiances correspondantes ? Les différences portent sur les catégories d'âge et la position dans le cycle de vie, sur l'origine sociale, le niveau de formation, mais aussi les goûts (qui ne sont pas mécaniquement indexés aux facteurs précédents), les orientations idéologiques, etc. Quelles sont alors, parmi ceux qui le souhaitent, les différences dans la capacité d'accéder à ces lieux ? Outre les moyens financiers, les capacités d'anticipation des acteurs (savoir se mettre en position de pionnier) et les interventions des autorités (par exemple pour faciliter l'installation de créateurs) sont autant de clés d'accès.

En affinant l'analyse on pourrait sans doute montrer que l'évolution d'un quartier en termes de marché et en termes de satisfaction des modes d'occupation n'est pas la même. C'est probablement dans des périodes intermédiaires sur le plan de l'évolution des prix et de la composition sociale que les ambiances recherchées sont les plus adéquates et que certains modes d'occupation peuvent s'épanouir. Mais la situation n'est évidemment pas la même si l'on raisonne sur un mode d'occupation ostentatoire et sur un mode d'occupation communautaire. Tout cela mériterait d'être mesuré.

DE L'ÉTIQUETTE AU QUESTIONNEMENT

Quoi qu'il en soit, la recherche du semblable n'est pas forcément ce qui produit les phénomènes d'agrégation sociale, phénomènes dont l'interprétation doit d'ailleurs être faite avec prudence et encore plus celle de leurs effets ségrégatifs. Le semblable est moins ce que l'on cherche que ce que l'on trouve au bout de processus qui méritent de ne pas être mis entre parenthèses.

Pour la recherche, une question importante est de savoir comment s'articulent les choix « objectifs » pour accéder à des ressources urbaines mesurables (surface de logement, équipements, notamment école, avantages de localisation par rapport à l'accès au lieu de travail, aux commerces, aux loisirs, etc.), en mettant de côté les choix qui sont totalement contraints par les caractéristiques du marché et des instruments de financement, et la recherche d'ambiances pour y développer des modes d'occupation. Une deuxième question est de savoir comment les phénomènes de valorisation immobilière (et leur impact sur les parcours résidentiels) interfèrent avec cette même recherche de contextes caractéristiques de modes d'occupation.

Les villes contemporaines fonctionnent comme des structures d'offre qui se décomposent notamment en un marché du logement, un marché des ambiances et des modes d'occupation. Cette offre se développe dans le contexte des transformations économiques et sociales urbaines. Tous ces éléments sont liés, mais nullement de manière simple et univoque. Il existe des tendances mondiales, mais celles-ci ne sont ni plus ni moins importantes que

les configurations locales et leurs spécificités. L'enjeu pour la recherche est de rendre compte de la complexité de ces relations.

La notion de *gentrification* dans des usages « culturels », minoritaires mais proches de ses origines, pouvait devenir un outil pour contribuer à cette élucidation. Sa confiscation par une théorie assez lourde et une tendance incontestable à s'en servir comme justification d'une empirie anecdotique rendent perplexes sur son utilité. Les chercheurs français gagneraient en tout cas à se débarrasser du poids que des raisonnements très simplistes sur les choix résidentiels dans leurs relations avec le niveau socio-économique et la consommation de la ville font peser sur elle.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- BAUDRILLARD, J. 1968. *Le système des objets*, Paris, Gallimard.
- BIDOU, C. 1984. *Les aventuriers du quotidien, essai sur les nouvelles classes moyennes*, Paris, PUF.
- BIDOU-ZACHARIASEN, C. (sous la dir. de), 2003. *Retours en ville*, Paris, Descartes et Cie.
- BOURDIN, A. 1984. *Le patrimoine réinventé*, Paris, PUF.
- BOURDIN, A. ; CHARMES, E. ; LEFEUVRE, M.-P. ; MÉLÉ, P. 2001. *La construction des unités significatives de la ville*, Paris, ARDU, rapport de recherche.
- COING, H. 1966. *Rénovation urbaine et changement social*, Paris, Éditions ouvrières.
- FLORIDA, R. 2002. *The Rise of the Creative Class. And how it's transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*, Basic Books, New York.
- GARREAU, J. 1991. *Edge City. Life on the New Frontier*, New York, Doubleday.
- GHORRA-GOBIN, C. 2006. *La théorie du New Urbanism*, La Défense, DGUHC, dossiers du CDU.
- LALIVE D'ÉPINAY, C. 1987. « Ethos et vie quotidienne : l'exemple de trois classes populaires », dans J. Kellerhals et C. Lalive d'Épinay (sous la dir. de), *La représentation de soi. Études de sociologie et d'ethnologie*, Département de sociologie, université de Genève.
- MASSOT, M.H. ; AGUILÉRA, A. à paraître. « Recompositions urbaines et distance à l'emploi », dans C. Lacour et F. Gaschet (sous la dir. de), *Métropolisation et ségrégation*, Bordeaux, Presses universitaires de Bordeaux, p. 10.
- MAURIN, É. 2004. *Le ghetto français*, Paris, Le Seuil, coll. « La république des idées ».
- PEREC, G. 1965. *Les choses. Une histoire des années soixante*, Paris, Julliard, coll. « Les lettres nouvelles ».
- SIEVERTS, T. 2004 [2001]. *Entre-ville. Une lecture de la Zwischenstadt* traduit de l'allemand par Jean-Marc Deluze et Joël Vincent, Marseille, Éditions Parenthèses.
- SMITH, N. 2003. « La gentrification généralisée : d'une anomalie locale à la régénération urbaine comme stratégie urbaine globale », dans C. Bidou-Zachariassen, p. 45-72.