

# Quartiers populaires et branchés : la « fable » de la gentrification

Derrière les belles pages des guides touristiques, les quartiers populaires et branchés – on dit gentrifiés – cachent d'importants enjeux urbains, économiques et sociaux. Le géographe Mathieu Van Criekingen est « contre la gentrification ».

SOPHIE MIGNON

Ce sont les quartiers *hype* et branchés vers lesquels pointent les guides touristiques. Le Marais à Paris, ses cafés, ses boutiques de design et de mode, ses clubs, ses librairies, ses musées qui font la renommée de ce quartier historiquement habité par des ouvriers, des petits commerçants et des artisans. Le Southwark londonien au sud de la Tamise avec le musée d'art contemporain Tate Modern, la Hay's Galleria, ancien entrepôt d'épices et de thés venus de Chine et d'Inde devenu centre commercial, et le Shard, tour de verre haute de 309,60 mètres renfermant bureaux et appartements de luxe. Ou encore le quartier Saint-Michel de Bordeaux où les boucheries et épicerie ont cédé leur place aux friperies et brocantes et où, à l'heure du brunch, après avoir flâné au marché couvert des Capucins, les touristes peuvent déguster à la terrasse de bistros conceptuels *poke bowl* et *cheesecake*.

Et après New York, Manchester et Liverpool, Bruxelles, de Saint-Gilles au Canal en passant par les Marolles, n'échappe pas à ce phénomène appelé *gentrification*. Mais ce terme ne se résume pas à la transformation de quartiers un peu gris et ternes, populaires, industriels souvent en hauts lieux de la branchitude bobo. Car les projets architecturaux ambitieux, l'installation de musées d'art dans d'anciennes usines, le résidentiel (de luxe) avec espaces verts, commerces, crèches, infrastructures

culturelles et sportives ont des retombées sur le quartier et ses habitants, sur la manière de vivre et partager la ville, sur le coût de l'immobilier. Sous la couche de vernis se cachent d'importants enjeux urbains, économiques et sociaux mêlés à des jeux de pouvoir.

D'ailleurs, lorsque le terme *gentrification* apparaît pour la première fois dans les années 1960, c'est sous la plume de Ruth Glass, une sociologue marxiste, qui veut ainsi poser un diagnostic critique sur l'arrivée d'une certaine bourgeoisie dans un quartier de Londres. Le mot anglais connoté péjorativement est parfois traduit par « embourgeoisement » mais aussi « boboisation ». La gentrification germera ensuite dans le monde de la recherche en générant toute une série d'analyses en Afrique du Sud, en Chine, dans les pays du monde entier, dans les villages mêmes, et se fera peu à peu connaître au-delà du seul cadre académique.

Dans son ouvrage *Contre la gentrification. Convoitises et résistance dans les quartiers populaires*, Mathieu Van Criekingen interroge ce qu'il définit comme un « outil de compréhension de ce qu'il se passe dans la ville, très pertinent pour désigner un pouvoir, exercé par des groupes socialement ou culturellement privilégiés, de refaçonner à leur image ou à leur avantage une partie de la ville, des quartiers ou des espaces populaires dans lesquels ils ne sont pas majoritaires, voire même très minoritaires et qui se fait au prix de toute une forme de dépossession de groupes et de fonctions en place ».



**Contre la gentrification**  
MATHIEU VAN CRIKINGEN  
La Dispute  
208 p., 18 €

**Un résidentiel haut de gamme se développe à Bruxelles le long du canal, comme la tour Up Site avec ses 40 étages.** © EDU.



**le chercheur** « On n'est plus dans le petit artisan qui retape une maison. On est dans la finance, au sens des gros acteurs financiers »

**Mathieu Van Criekingen**



Mathieu Van Criekingen est enseignant et chercheur à l'ULB en géographie et études urbaines. Il a réalisé sa thèse de doctorat sur le thème de la gentrification entre Bruxelles et Montréal. Il publie en 2021 *Contre la gentrification. Convoitises et résistance dans les quartiers populaires* aux éditions La Dispute. S.O.M.

ENTRETIEN  
S.O.M.

Le parc est vaste, sans relief. Au centre, un cercle fermé de petits poteaux en bois, deux bancs bricolés de chevrons, des sacs plastiques en guise de poubelles. Ici, entre Molenbeek et Bruxelles, dormaient autrefois « deux hangars plus ou moins désaffectés, une pompe à essence et des maisons déjà vides et murées pour la plupart » avant d'être expropriés et rasés, explique, assis sur un de ces bancs montés à la hâte, Mathieu Van Criekingen, enseignant et chercheur à l'ULB en géographie et études urbaines. Le « poumon vert pour la porte de Ninove » devait être bordé de logements sociaux, qui ne semblent pas à l'ordre du jour. Il servira par contre bientôt d'argument de vente pour des appartements « avec vue » d'un grand projet immobilier de l'autre côté de la chaussée. Un exemple sur lequel s'appuie Mathieu Van Criekingen, auteur de *Contre la gentrification*, pour exposer sa vision du phénomène.

**Vous êtes « contre la gentrification ». N'est-elle que néfaste ?**

La gentrification n'est une solution en rien, elle accentue les problèmes qui existent déjà. Il n'y a pas d'espace de rechange en ville. On veut faire revivre des quartiers populaires en y amenant une population plus aisée. On sait que cela va créer des tensions et des problèmes de logements. La gentrification ne peut pas se résumer à une colonne de plus et une colonne de moins, à la rénovation urbaine contre la hausse des loyers. Ce ne sont pas les mêmes qui profitent de l'innovation et qui paient le loyer. Dire que c'est positif, cela revient à nier que le phénomène est basé sur des rapports de pouvoir, renforce des inégalités et renforce le pouvoir de ceux qui sont déjà des

dominants. Et dire que la gentrification apporte de la mixité sociale dans les quartiers qui en manquent est une fable. Ceux qui disent ça ne savent absolument rien du niveau de mixité dans les quartiers dont ils parlent. Dans une ville comme Bruxelles, l'hétérogénéité est élevée partout, qu'elle soit sociale, culturelle, en termes d'origine, de type de familles... Il y a certains quartiers où elle est encore plus élevée que partout ailleurs. Et là où elle est moins élevée, c'est dans les quartiers les plus bourgeois, où c'est – je caricature – villa avec piscine après villa avec piscine. Dans les quartiers populaires, il y a une grande hétérogénéité sociale.

**Quel regard portez-vous sur ces quartiers populaires ?**

Il faut changer de regard et les voir comme des quartiers ressources. Ce sont les seuls quartiers qui procurent des ressources en termes de logements, d'associations, de commerces et permettent à plein de gens à faire face à des conditions de vie pas faciles. Et je ne dis pas non plus que tout y est rose et facile, bien sûr, il y a des problèmes de marchands de sommeil, etc., mais il y a aussi cette dimension-là.

**Comment le phénomène de gentrification a-t-il évolué ces dernières années ?**

L'envol du prix des logements et du montant des loyers, à Bruxelles comme à Stockholm, Londres, Paris ou Manchester, a renforcé le phénomène au début des années 2000. À partir de ce moment-là, des catégories de population qui, jusque-là, pouvaient tout à fait accéder au logement dans des quartiers à dominante « classes moyennes » – c'est-à-dire dans l'est de Bruxelles, comme Boitsfort ou Auderghem – n'y arrivent progressivement plus parce que cela devient inabordable et sont en quelque

sorte amenées à considérer des quartiers centraux de Bruxelles ou vers l'ouest, comme Molenbeek ou Anderlecht qui sont historiquement à majorité populaire. Ce pas-là a été favorisé par le fait que, depuis les années 90, la Région bruxelloise déploie des politiques pour attirer ou maintenir les classes moyennes en ville.

**De nouveaux acteurs de taille sont donc entrés dans le paysage résidentiel bruxellois...**

Il y a un intérêt d'autant plus marqué de la part d'acteurs immobiliers d'envergure, pour qui l'activité à Bruxelles se résumait – je caricature – à la construction de bureaux pour la Commission européenne. On voit – et ce n'est pas spécifique à Bruxelles – une sorte de coopération entre acteurs immobiliers et pouvoirs publics, avec une place qui a été faite à ces acteurs-là dans le projet de la ville. Car ces opérateurs immobiliers, aussi puissants soient-ils en termes financiers, ne peuvent pas agir seuls. Des acteurs qui font du résidentiel haut de gamme, notamment le long du canal. Le plus spectaculaire étant la tour Up-Site de 40 étages. Et puis, il y a Tour & Taxis où l'on est en train de construire une bulle de luxe, un projet piloté par Ackermans & van Haaren qui est une société du BEL20. On n'est plus dans le petit artisan qui retape une maison. On est dans la finance, au sens des gros acteurs financiers – à l'échelle belge, d'accord, on n'est pas encore à New York ou à Londres.

**Bruxelles n'est donc pas encore Londres ou New York.**

C'est difficile de comparer parce que les histoires urbaines sont très variables. A Londres, dans les années 80, Margaret Thatcher lance toute l'opération de régénération des « docklands », la rénovation des anciens quais et port de Londres

en un nouveau centre d'affaires, de logements et de commerce rutilant, à une époque où la Région de Bruxelles-Capitale n'existait même pas encore et où les décisions concernant Bruxelles étaient prises par le gouvernement belge. Le phénomène, qui est beaucoup plus spectaculaire avec des prix encore plus astronomiques à Londres, a donc pris plus tard à Bruxelles.

**Quel impact cela a-t-il sur la vie des habitants de ces quartiers ?**

Pour faire face aux hausses de loyers, des gens acceptent des conditions de logements dégradés, des appartements plus petits et encore moins adaptés aux besoins. A Bruxelles, il y a un problème de logement, clair, massif, évident que tout le monde connaît : 45.000 ménages sur la liste d'attente de logements sociaux, soit plus de 100.000 personnes. Et à côté de ça, des politiques de revitalisation qui proposent autre chose et ne répondent pas à cette demande n°1 dans les quartiers. Au contraire, elles essaient de séduire des acteurs immobiliers dont le business model est de faire monter la rente.

**Au fond, c'est comme si, venue d'en haut, il n'y avait qu'une manière de bien vivre en ville ?**

Là, il faudrait se lancer dans la sociologie des acteurs qui pensent les politiques urbaines. Une sociologie de base montre que les milieux sociaux surreprésentés parmi les décideurs et les praticiens – architectes, urbanistes, etc. – ne sont pas des classes populaires. Ce que Bourdieu appelle un « habitus » : même inconsciemment, ils reprojettent sur la ville des schémas mentaux qu'ils ont sans même comprendre que ces schémas mentaux ont été construits par ce qu'ils sont, par le milieu dans lequel ils ont grandi, la manière dont ils ont été formés.