

Analyse du mardi 21 février 2011

La rénovation des logements et des espaces publics *contre* la gentrification

Réflexions à partir des exposés des « Midis de l'urbanisme » 2011

René Schoonbrodt, ancien président de l'ARAU et d'Inter Environnement Bruxelles, livre une réflexion sur la « gentrification » suite au cycle de conférences organisées à l'automne dernier. Ce texte expose la position de l'ARAU sur ce phénomène.

1. Le fait de la gentrification

Inspirées par des auteurs français, américains et anglais¹..., des recherches de sociographie urbaine réalisées à Bruxelles confirment ce processus : la gentrification. Phénomène qui se déroule dans la Région de Bruxelles-capitale, comme dans d'autres villes importantes.

Ce phénomène est une constante de la vie urbaine. Dans les décennies précédentes, sa description portait le nom « d'embourgeoisement » pour désigner l'ensemble de processus conduisant à une mutation sociale de rues et de quartiers populaires suite à certaines transformations physiques du cadre urbain. Les deux appellations, dans leur énonciation même, sont connotées négativement ; elles portent un jugement éthique et politique car elles s'intègrent consciemment dans les grands courants de la pensée sociale tels le marxisme et la gauche de la sociale démocratie. D'un côté, le *bourgeois* est l'exploiteur du *prolétaire*, statut de celui qui à la fois est pauvre et dominé. Le concept d'embourgeoisement renvoie directement à

¹ Pour le regard guidé par les déplacements des habitants des quartiers populaires : David Harvey, *Le capitalisme contre le droit à la ville, néolibéralisme, urbanisation, résistances*, Éditions Amsterdam, 2011, 93 p. – Jean-pierre Garnier, *Une violence éminemment contemporaine, Essais sur la ville, la petite bourgeoisie intellectuelle et l'effacement des classes populaires*, Contre-feux Agone, 2010, 254 p. Pour une lecture à partir des classes supérieures s'installant dans les quartiers anciens et populaires aux USA : Sylvie Tissot, *De bons voisins, Enquête dans un quartier de la bourgeoisie progressiste*, Éditions Raisons d'agir, 2011, 317 p.

celui d'aliénation objective, de perte ou d'absence de pouvoir, donc à la lutte des classes. Le concept de *gentrification* renvoie, lui, à une relation politique biaisée où dominent des inégalités liées au rang, dans un schéma sociopolitique « naturel » où le plus intégré (par la fortune, la famille...) a davantage de droits que ceux qui sont sans attache. Le terme « gentry » renvoie à la petite noblesse possédante en milieu rural. Cette supériorité « naturelle » – mais héritée de processus sociaux valorisés – dicte les comportements et les opinions des membres faibles de la société, la supériorité des mieux placés étant acceptée dans la résignation et expliquée par le poids de la tradition.

La position éthique, alimentée par la perspective de l'égalité, rejette – après l'examen critique des mécanismes socio-économiques et socioculturels de la production de l'espace urbain – les processus d'embourgeoisement et de gentrification, vus comme foncièrement injustes.

Le concept d'embourgeoisement peut se rattacher à la ville de l'industrie. Celui de gentrification renvoie au conflit du monde rural vis-à-vis de la ville – conflit implicite aujourd'hui encore².

Bruxelles, ville/région, connaît depuis la fin de la guerre de profondes mutations liées à l'évolution de l'économie locale et mondiale ainsi que des évolutions dans le monde d'habiter. La Belgique dans son ensemble a connu des flots importants d'immigration qui ont toujours revêtus des formes familiales. Ainsi, les anciens quartiers populaires des villes ont perdu leur population d'origine qui fut remplacée par des immigrants plus lointains : de Turquie, des pays du Maghreb, de l'Afrique noire, de l'Asie. Bruxelles offre une géographie qui ne correspond pas à celle de Paris, par exemple. On sait que le Paris enfermé dans les boulevards des Maréchaux contient une population riche et bourgeoise, bien que quelques quartiers concentrent des minorités populaires et immigrées. Bruxelles offre une autre configuration : les quartiers centraux et de l'Ouest sont populaires (unis jadis par les lieux de l'industrie ancienne) ; le Nord et l'Est sont habités de « *low middle classes* » liées aux activités de service ; le Sud est plus riche.

L'impression dominante est cependant que Bruxelles est une ville assez populaire où l'immigration est une réalité forte. En 30 ans l'image de ville en relatif abandon, en attente de transformation en zones de bureaux a changé : de ville quasi en ruines, Bruxelles devient attractive sous l'influence de multiples facteurs dont trois sont à relever : la rénovation urbaine et l'existence d'un pouvoir régional, sur fond de présence d'activités internationales publiques (Europe, OTAN) et privées (par les « centres de coordination »). Ceci ne signifie pas l'absence de dysfonctionnements dont ceux identifiés à la suite des opérations de sauvetage des quartiers populaires.

² Voir sur cette question : « La haine des villes, entretien avec Éric Hazan et Bernard Marchand dans les banlieues et l'agoraphobie française », in *La revue des livres*, n°1, 2011.

2. Politiques urbaines et gentrification

Le fait de la gentrification résulte de divers processus liés aux activités du secteur privé et aux politiques publiques, les deux entrant en interaction, e.a. par les actes de rénovation urbaine.

Concrètement : un quartier urbain est appauvri par les effets combinés de la désindustrialisation, de l'affaiblissement des revenus et des ressources sociales, de l'absence d'investissements publics et privés, de migrations de populations pauvres. Ce quartier peut jouir d'un capital immobilier, parfois dégradé par le temps, mais culturellement valorisé ou valorisant, intégré dans des réseaux de mobilité facilitant l'accès aux fonctions de la ville. L'absence d'investissement dans les bâtiments et les espaces publics permet l'occupation des logements par des populations aux revenus faibles ainsi que des activités économiques ne reposant pas sur des capitaux élevés. Ces espaces de la ville sont des lieux de vie et des atouts dormants qui peuvent être dynamisés suite à leur redécouverte par le secteur privé et public. Cette redécouverte se fonde sur de multiples arguments : la valorisation de la proximité de la diversité socioculturelle (ouverture au cosmopolitisme), les avantages liés à l'accessibilité des services, des équipements culturels et des commerces, les économies d'énergie, la culture du patrimoine bâti, le rôle de la ville dans le développement (la ville devenant plus attractive que la banlieue ...).

S'ensuivent par conséquent des pratiques publiques et privées de réutilisation d'un capital urbain, parfois toujours vivant mais considéré comme sous-employé face aux objectifs de développement urbain et global, en ce compris les nécessaires et nouvelles politiques environnementales. Ce qui était dénigré ou en jachère devient intéressant, efficace, rentable. A partir de ce lieu, l'accès à la ville – comme équipements collectifs de toute nature, comme cadre de travail – se trouve renforcé. C'est la redécouverte par les pouvoirs publics et certains cadres sociaux, économiques et culturels des « valeurs d'usage » des quartiers urbains, attitude en rupture d'avec les lignes de force de l'aménagement du territoire suivies dès les années 50.

La motivation des pouvoirs publics, en particulier, relève du maintien ou de la restauration de la cohésion sociale, du souci d'éviter des dangers collectifs qui peuvent naître (et naissent) de l'existence de quartiers laissés à l'abandon social et, simultanément, physique. Si les opérations de rénovation matérielle des quartiers participent à la volonté de soustraire la population habitante à la pauvreté individuelle et collective, elles ont acquis aussi des dimensions culturelles et écologiques. Autrement dit, on veillera à restaurer les immeubles plutôt que de procéder à l'arasement complet, ce qui était de pratique courante après la première guerre mondiale. Depuis la fin des années 1960, suite aux pressions exercées par des associations d'habitants, et sous l'influence des courants issus de l'architecture sociale (née en 1968) et du monde culturel, la rénovation *in situ* a pris le dessus. Ce passage de la destruction/reconstruction à cette rénovation plus douce aura des effets sociaux importants. L'arasement déloge les populations résidentes, rarement relogées sur place dans les logements sociaux qui peuvent être prévus (mais la politique d'arasement visait à changer l'affectation du site : faire passer la zone de logement en zones de bureaux, ou en diverses infrastructures). La rénovation urbaine douce vise – elle – à maintenir ou accroître la capacité de logement sur place à destination des anciens occupants (ce qui ne se vérifie pas à chaque coup car des logements mieux équipés requièrent une plus grande superficie, ce qui implique une

diminution de leur nombre. De plus, les meilleurs programmes de production de logements se heurtent au temps nécessaire aux rénovations et aux inerties opérationnelles du secteur.

3. Les rénovations urbaines et la réhabilitation des logements

Les particuliers et les sociétés privées qui investissent dans le logement pour leur usage propre ou dans le but de mettre sur le marché (locatif ou acquisitif), doivent injecter des sommes d'argent parfois considérables. Il s'ensuit que la revalorisation des biens entraîne des élévations du niveau des loyers et des charges (élévation des valeurs foncières) ; celles-ci se répercutent sur les prix de vente.

L'amélioration de la qualité des logements entraîne des effets cumulatifs sur les bâtiments voisins. Du coup, la valeur totale du quartier augmente et s'ensuit une hausse des loyers et des prix. L'amélioration de la qualité de l'espace public (rues et places) stimule la rénovation des bâtiments et des logements, et donc des valeurs individuelles et globales des quartiers... entraînant une hausse des valeurs sur le marché acquisitif et locatif. Cette hausse est souvent plus tangible que les effets de la rénovation, qui est très lente. Il n'est sans doute pas possible – dans le système économique actuel – d'échapper à cette loi d'airain qui veut que tout investissement soit rémunéré ou pris en charge d'une quelconque manière, que cet investissement émane du secteur public ou privé.

La thèse de la gentrification pose que les habitants occupant le quartier ne peuvent supporter ces augmentations soit du loyer, soit des valeurs acquises. Ils sont amenés à rejoindre des quartiers (ou des logements) non encore rénovés ou à s'établir en périphérie (ce qui a été le choix du secteur du logement social pendant des décennies). Ces processus sont décrits avec des métaphores négatives : les habitants « d'origine » sont « chassés », voire « déplacés »,... Les aides publiques telles les allocations logement, les conditions de revenus agissant comme processus de sélection à l'entrée ou encore la production de logements sociaux sur place n'empêchent pas le refoulement d'une partie de la population présente. D'autant plus que cette production de logements sociaux est globalement insuffisante.

L'arrivée de ménages issus des couches sociales supérieures dotées de ressources correspondant au marché, désireuses de bénéficier des avantages de la localisation dans la ville, est d'autant plus mal perçue par certains observateurs.

La gentrification agit ainsi par remplacement des plus démunis par une population plus aisée et sans doute plus intégrée dans la consommation et la production culturelle (valorisée par la société dominante).

La composition du groupe exclu n'est pas homogène. On peut distinguer au moins deux strates (ou sous-groupes).

En majorité, il s'agit de personnes aux revenus limités, subissant les effets de la désindustrialisation locale, à la moyenne d'âge élevée, appartenant souvent à des familles nombreuses, issues de l'immigration (première ou deuxième génération), non-propriétaires. Les propriétaires, y compris issus de l'immigration, tendent à considérer que « le quartier s'améliore » car les investissements accroissent la valeur foncière de leur bien. Une minorité, – souvent plus jeune, plus formée, plus incluse dans la société globale mais toutefois victime de la crise économique, sans emploi ou vivant d'emplois précaires, en voie de déclassement – s'est établie dans ces quartiers parce qu'ils offrent des logements financièrement accessibles, intégrés dans la ville, offrant des services de proximité. Culturellement, cette population constitue une sorte d'avant-garde sensible aux mécanismes de l'évolution de la ville, apte à défendre sa situation et à formuler des revendications, surtout si elle est locataire. C'est, en partie, le milieu porteur du concept de « gentrification ».

4. La validité du concept

La ville est un phénomène social global³.

Dès lors se pose la question de sa saisie comme processus vivant, *sui generis*, doté de multiples facettes pouvant d'ailleurs être en conflit. La valeur du concept de « gentrification » (outil heuristique et position éthique) ne peut dès lors conduire, sans écraser la complexité de la ville, à une connaissance approchant la description de sa réalité et l'explication de tous les phénomènes urbains.

Autrement dit, analyser le phénomène urbain au départ de ce facteur qu'est la gentrification ne peut satisfaire aux exigences de la sociologie urbaine. *Une ville ne peut se voir que dans la complexité et ne peut s'expliquer que par la complexité.*

L'importance de cette remarque relève aussi du champ politique. En effet, qu'apporte le concept de gentrification à la construction d'une politique urbaine qui doit – dans un esprit de justice – élaborer, définir et mettre en œuvre des actions globales de nature sociale, environnementale et économique ? Est-elle suffisante pour générer une politique urbaine globale ? Peut-elle servir à la définition et la mise en œuvre d'une solution efficace, visant spécialement les victimes de la gentrification, touchées dans leur « droit à la ville », rendu plus difficile par les valeurs foncières ?

La réponse ne peut être que négative parce qu'un critère unique d'évaluation des mouvements et politiques urbaines ne peut conduire à aborder la ville dont la réalité est nécessairement la complexité.

³ Cette position n'est pas strictement correcte puisque, par exemple, les questions économiques ou religieuses – aussi bien que linguistiques – sont autant d'« océans » dans lesquels baignent les villes, qui ne sont donc pas des monades.

C'est pour cette raison qu'interrogé lors des « Midis de l'urbanisme » sur la solution possible, Mathieu Van Crienkingen, a préféré reconnaître son incapacité à proposer une ou des pistes de solution. Cette attitude intellectuelle est correcte, en ce qu'elle reconnaît les limites scientifiques de l'outil d'observation mis en œuvre. Mais certains, dans d'autres contextes, vont plus loin, à l'instar de Pierre Marissal quand il propose contre les objectifs de rénovation urbaine (privée et publique) le *statu quo* « physique » des quartiers afin de garantir *ipso facto* la stabilité des populations résidentes. Comme le but est d'écarter les bourgeois, deux voies sont, selon lui, ouvertes : assurer la « mochtitude » des lieux et accepter le maintien d'activités (industrielles) « repoussantes »⁴.

Cette option contient en elle une somme de perversités. Elle est condamnable en morale et en politique (si sa traduction signifie : « laissons les gens dans la crasse, aujourd'hui, de vraies solutions surgiront bien un jour »). Cette condamnation mérite d'être étayée.

5. Le non choix de la mochtitude

Il n'est pas nécessaire d'initier une enquête d'opinion pour mesurer l'adhésion ou le rejet des populations – dominées – à cette politique qui les maintiendrait dans des quartiers dévalorisés dont la dégradation aurait un prétendu effet protecteur. Une comparaison peut éclairer : dans la société industrielle naissante (1900), l'enseignement primaire fut organisé car les industriels devaient disposer de travailleurs capables de lire et de calculer. Ce que d'aucuns pouvaient estimer comme une mesure facilitant l'exploitation des ouvriers, n'a jamais été rejeté par les travailleurs eux-mêmes, heureux d'apprendre, ainsi que leurs enfants, à lire, écrire, calculer.

De même, améliorer la qualité des rues, des places, ... ne peut avoir comme effet que la fierté des habitants, qu'une élévation de leur dignité. Il est de la responsabilité d'une société orientée vers la justice et de pouvoirs publics justes de contribuer à l'acquisition de cette dignité. « La rue est le salon du pauvre » dit Jacques Van der Biest, fondateur de l'ARAU, homme d'expérience par son action au cœur des Marolles. Il rappelle à de multiples reprises que la rue est le lieu de vie du pauvre et qu'à cet égard elle doit être aménagée avec aménité (et pas de manière à ce qu'elle soit susceptible de devenir un « saloon », lieu de déchéance et de conflits).

On doit reconnaître qu'existe une tension entre l'amélioration de la qualité de l'espace public et la pression sur les loyers des logements, qui jouerait comme effet pervers, obligeant le pauvre à

⁴ Voir le rapport de l'Assemblée associative de IEB, séance du jeudi 10 novembre 2011. Extrait : « Ne faudrait-il pas maintenir [il est question de la zone du Canal] certaines activités pour leur caractère peu attirant ? Notion de « mochtitude », repoussoir pour les populations bourgeoises ? ... Quid de la promotion d'équipements/services pour les habitants ? Non si c'est pur effet attractif, agréable qui rend le quartier « loftifiable ». Mieux vaut que ce soit moche en attendant une réelle régulation. En attendant défendons la mochtitude de la porte de Ninove et rénovons caché (nous soulignons) ou répulsif pour les nouvelles populations (piscine pour enfants). »

quitter la rue ou le quartier, enrichissant le propriétaire même s'il n'investit pas⁵. Mais il faut reconnaître aussi que de nombreux propriétaires agissent en « bon père de famille », investissent, rénovent, entretiennent et pratiquent des loyers en rapport avec l'état des logements.

Ce point est central : l'effet d'une politique de rénovation devient juste si le plus démuné en jouit. Autrement dit : l'amélioration physique des logements, d'une rue, d'un îlot ou d'un quartier doit d'abord viser les moins inclus dans les bénéfices de la vie urbaine. C'est ici que la vie politique d'une ville trouve tout son sens.

La passivité, le laisser-faire, participe davantage à une politique néo-libérale brutale qu'à la tradition démocrate régulatrice. La non-intervention dans les quartiers en semi-ruines porte en elle des exclusions dramatiques. On le sait : les quartiers pourris ce sont en même temps des logements insalubres (humidité, moisissures, parasites... surpeuplement) chers (par les loyers et par le chauffage)... et rentables⁶ ! Un des premiers objectifs de la rénovation urbaine réside dans la lutte contre les logements insalubres et les marchands de sommeil.

Ces logements indignes, encore trop nombreux⁷, fixent les habitants – hommes, jeunes, femmes – dans des statuts d'exploitation et de rejet. Quartiers d'exclusion dans la société globale, ils incluent dans la marginalité, l'insécurité, le non-droit, voire soumettent aux contrôles mafieux, communautaires ou religieux, au travail au noir, à l'exploitation du sommeil... Quartiers d'enfermement, de réclusion, d'où les jeunes ne sortent quasiment pas, n'usant même pas du métro pour connaître la ville dans sa diversité. (À l'inverse des jeunes des beaux quartiers, qui, s'ils n'utilisent pas le métro dans leur vie quotidienne, en apprennent l'usage par des jeux dominicaux (mouvements de jeunesse, par exemple).)⁸

La politique de la moichitude totale ou partielle enferme davantage la population féminine : les logements inconfortables et démunis ne sont pas corrigés, compensés par un extérieur public épanouissant, induisant des contacts, reposant. Il n'est pas recommandé, par la morale traditionnelle et communautariste, aux femmes de circuler dans des endroits sales, mal éclairés, délaissés,... Ces isolements nuisent à la connaissance de la diversité, à la confrontation des cultures.

⁵ Le correctif se trouve dans la récupération des plus-values foncières dues par les propriétaires particuliers après l'exécution de travaux par les pouvoirs publics ; intention politique récurrente mais qui jamais pu dépasser la rhétorique. On doit y remédier dans le cadre du Pras « démographique ».

⁶ N Bernard Shaw, dans une pièce de théâtre de 1892, attaque de front l'enrichissement des propriétaires de taudis : *Widowers' houses*, traduit en français par *L'argent n'a pas d'odeur* (et plus tard par un titre en latin *Non olet*) : dans la préface il annonce à quoi s'en tenir : « In *Widowers' Houses* I have shown middle-class respectability and younger son gentility fattening on the poverty of the slum as flies fatten on filth. That is not a pleasant theme. » Un extrait : « Salaud de propriétaire ! Il y a des escaliers en bois qui sont des casse-gueule, toutes les vieilles dames de l'immeuble risquent de se casser le col du fémur, mais ça n'a pas d'importance, ce n'est pas rentable, donc le propriétaire ne répare pas », dit l'employé qui relève les loyers. Quand jouera-t-on cette pièce à Bruxelles ?

⁷ 17,3 % des ménages vivent dans des logements qui présentent des problèmes d'humidité, *Observatoire des loyers*, 2010.

⁸ Voir *Bruxelles à dos, jeunes en ville, Bruxelles, l'appropriation différenciée de l'espace urbain par des jeunes de différents quartiers*, IEB, 2008.

La vie quotidienne dans la déglingue urbaine écrase les personnes. Elle est source de passivité, de non-action, de soumission, non de révolte, sauf quelques rares jacqueries urbaines qui s'en prennent à quelques symboles locaux (voitures, commerces, stations de métro...) mais ne sont pas des révoltes signifiantes pour l'évolution positive de la société urbaine et la société globale. Ces cris de révolte et de ras-le-bol dénoncent mais n'œuvrent pas au changement. Elles ne portent pas de revendication politique, du moins perceptibles ou pouvant trouver des relais dans les milieux progressistes de la ville.

6. Le volontarisme démocratique

Georg Simmel a montré, dès le lendemain de la Première guerre Mondiale, que la ville accueille de nouvelles populations qui s'installent dans les quartiers plus anciens, repoussant leurs habitants vers d'autres quartiers. Ces mouvements internes à la ville témoignent des conflits entre les groupes « nationaux », mais aussi de la mobilité des individus s'intégrant dans l'échelle sociale.

Ces flux internes sont l'objet de milliers d'études sociogéographiques... les tensions traversant les villes font la preuve de leur dynamisme. On peut souhaiter une ville sans tension. C'était les projets de Thomas More et de Tommaso Campanella, et sans doute aussi de Charles Fourier.

La question sociale et politique est de faire en sorte que ces tensions ne détruisent pas les individus, ni les villes. Le traitement de ces tensions doit conduire à l'accroissement des droits de chacun, contribuer à la production des biens de la ville – de son capital social, culturel et politique – et permettre d'en jouir.

La rénovation urbaine n'est pas qu'un acte technique visant à améliorer les conditions matérielles des logements, des rues et des places. Elle vise, en même temps, au dépassement des tensions existantes quant à la jouissance de la ville.

Quels sont les groupes en tension – latentes ou manifestes – présents à Bruxelles ? Quelles sont leurs interactions ?

Laissons de côté les « beaux quartiers », anciens et nouveaux, habités par des populations descendant des premiers arrivants (ceux qui les ont construits et transmis dans le même milieu social) et regardons les quartiers populaires. Ces quartiers – les Marolles, ceux à l'Ouest du Canal, ceux longeant le Maelbeek... – ont vu changer leurs fonctions après la Deuxième guerre Mondiale, dans un processus très lent qui aboutit à la fermeture des entreprises. Les locaux de celles-ci sont utilisés par des entreprises marginales. Les travailleurs-habitants (quand ils ne sont pas conduits en périphérie... par le logement social !) restent sur place, appauvris, dépendant de l'aide sociale. Âgés, les enfants partis, ils font place, sans que cela pose problème, à une population immigrée qui trouve dans ces rues des logements accessibles, même s'ils sont de qualité inférieure aux normes fixées en matière d'hygiène et de sécurité. Ces

immigrés, majoritairement issus du monde rural, ne constituent pas un groupe homogène. Ils se différencient, selon les quartiers, par la religion, par la famille...

Beaucoup sont actifs dans les quartiers : ils ouvrent des restaurants et des commerces – parfois florissants. Anciens habitants et immigrés cohabitent sans bien se connaître ni trop fraterniser.

Ces quartiers se détériorent néanmoins au fil des ans, faute d'investissements privés ou publics. S'ils sont bien situés dans le tissu urbain, ils sont la proie de la grande promotion immobilière... ce qui va accélérer leur détérioration jusqu'à un point qui justifie leur démolition – donc le départ de la population. D'une certaine manière, les pouvoirs publics (l'État et les Communes) appuient ces démolitions/reconstructions... Les habitants peuvent bien réclamer : ils ne s'inscrivent pas dans un rapport de force qui freine leur expulsion. Jusqu'en 1999, les étrangers ne jouissent pas du droit de vote au niveau communal. Dans les années 1960-1970, la croissance économique bat son plein et la protection sociale est efficace...

À l'instar d'autres villes du monde, à Bruxelles, l'état des quartiers suscite la nécessité d'intervention : le bon logement devient un droit. Les théories urbanistiques de l'époque décrètent que ce bon logement individuel ou collectif ne peut naître que dans les campagnes, en périphérie. À Bruxelles, c'est vrai pour tout le monde: les hauts revenus, la classe moyenne et le peuple. Tout lieu est bon pourvu que les voitures individuelles puissent circuler. La valeur différente des terrains fera que chaque groupe socio-professionnel sera isolé des autres. La séparation spatiale est cousine de la séparation sociale...

Dans les différentes parties de Bruxelles, des quartiers sont en attente. Si les locataires sont inquiets, les propriétaires espèrent conclure de bonnes affaires soit avec les pouvoirs publics, soit avec le privé. Mais ces quartiers, à la fois hétérogènes, par l'origine des habitants anciens et nouveaux, et homogènes dans certains groupes sociaux, sont lieux vivants, pas trop chers. Mais ils sont en ruines ou s'en approchent. C'est la menace de leur destruction et celle du changement de leur affectation qui va provoquer une réaction collective dans « la Marolle ». La chance de ce quartier est qu'il est connu comme exemple de la pauvreté, qu'il est l'objet de diverses initiatives sociales, qu'une paroisse encore forte – à l'exemple de celles des villes américaines – joue un rôle social reconnu auprès des jeunes, des vieux, des immigrants...

La Marolle est menacée en 1969 d'une expropriation publique dans le cadre d'un projet d'extension du Palais de Justice de Bruxelles. Cette atteinte au droit au logement dans la ville va faire naître un conflit d'où sortira l'idée de rénovation urbaine au sens où on l'entend aujourd'hui.

La demande des habitants est d'emblée double : l'amélioration des logements et leur maintien sur place dans des formes urbaines semblables à celles du passé. La rénovation urbaine telle que pratiquée précédemment assurait certes l'amélioration des logements (salle de bain, eau courante, ...) mais sous forme de barres et de tours : voir les Brigittines ou le Rempart des Moines.

Cette deuxième dimension de la rénovation (sur place et sous la forme d'îlots classiques) fut au centre des débats... et l'objet de blocages multiples : de la part des architectes, des entreprises, des sociétés de logement...

Progressivement, cependant, les pouvoirs publics se rangèrent dans la perspective du respect du tissu urbain et ils acceptèrent – parfois difficilement – la participation des habitants à l'élaboration des projets et à leur exécution. Ces opérations se répandirent dans quasi toutes les communes, s'ouvrant à l'initiative privée et soutenant l'encadrement social des habitants comme des initiatives économiques. La rénovation urbaine a pour objet le bâti et l'humain.

Les opérations se développeront lentement. Les quartiers n'évoluent pas vite et le style de vie quotidien se maintient. Les vieux habitants sont partis (par décès, par choix d'installation ailleurs) et la concentration ethnico-religieuse s'est renforcée en certains lieux (par exemple : le canal). Toutefois, il s'agit toujours de quartiers souffrant de mille problèmes mais qui offrent – au moins de façon réduite – un cadre de vie convivial, fait de diversité, multiple et complexe. Et ils offrent des logements accessibles aux moins fortunés. Ils sont de deux ordres : les locaux déjà là exclus de l'emploi par les transformations économiques globales et une nouvelle catégorie de personnes.

Celles-ci n'émanent pas des milieux de l'immigration; elles ont une formation, une origine sociale liée à la « classe moyenne », une culture (à savoir, donc, un capital symbolique élevé) mais n'ont pas accès, de manière stable, aux activités financières et économiques. Fragilisées, marginalisées, peu dotées, elles cherchent refuge dans les quartiers populaires (ou restent longtemps au domicile de leurs parents) car ils offrent des logements à loyer accessible dans un contexte urbain où certains services de proximité sont encore vivants.

De plus, ces quartiers attirent une troisième vague de ménages dotés de moyens et désireux de vivre la ville sous forme de village, d'organiser des « fêtes des voisins » et de s'occuper des plus pauvres et de l'environnement urbain... ce qui n'exclut pas l'existence de barrières sociales nettes entre les différentes strates de la population. C'est ce groupe qui, profitant des investissements publics présents et à venir, rénove les immeubles qu'il a acquis et les habite. Cette catégorie de gens peut être qualifiée de « gentrificateurs ». Sans qu'il s'agisse nécessairement d'une stratégie réfléchie de domination, ils participent à une lente mutation sociale des quartiers.

Si la rénovation urbaine – c'est-à-dire des investissements dont il faut assumer la charge – a pour effet d'augmenter directement ou non des loyers (ou les prix de vente), est-il est préférable de la postposer et même de l'arrêter?

Cette condamnation de la rénovation ne peut être acceptée.

Tout jugement demande d'abord être attentif aux différences entre les villes du monde. La gentrification à Bruxelles existe certes, mais pas avec l'ampleur que la littérature sociographique présente. L'encadrement social, le contrôle des loyers des logements rénovés et d'autres mesures jouent en faveur de la protection des habitants démunis. Les organes de participation – quand ils fonctionnent (ce qui renvoie en partie la responsabilité aux habitants) – ont pour tâche de contrôler l'efficacité de l'encadrement social.

Mais d'autres raisons plaident pour l'intensification de la rénovation urbaine, tout en la contrôlant étroitement. La rénovation urbaine est essentiellement un acte politique guidé par deux principes :

- la démocratie urbaine ne peut accepter des quartiers pourris dans la ville – véritables systèmes de reproduction des inégalités ;
- la résistance à l'accaparement des bénéfices de la ville par des hommes et des institutions dans le but avoué d'accroître l'accumulation de leurs privilèges.

7. La « raison de ville »

Les villes s'inscrivent dans un contexte européen et mondial, sur le plan économique et sur le plan politico-institutionnel. L'économie se globalise (se gère de manière centralisée) et se mondialise (développe son appareil de production dans le monde entier). Des pays, jadis sous tutelle, émergent... Des centres de gestion et de production peuvent disparaître localement... Ces processus bien connus minent les États ou du moins changent les modifient les ressources financières, et les relations avec les Régions qui les constituent. En Europe, les États se cabrent dans des attitudes qui ressemblent à des barouds d'honneur ; mais ils se délestent en même temps de leurs missions traditionnelles en chargeant les institutions européennes ou internationales et les Régions.

Or, ce sont les villes qui soutiennent l'armature des régions. Les villes y assument des compétences nouvelles qui devraient garantir leur avenir et, dans le même mouvement, héritent de problèmes économiques et sociaux issus du retrait de l'État et des transformations s'opérant au niveau mondial : croissance des pauvretés (financières, culturelles, ...), accueil de flux migratoires...

Les villes, ce faisant, retrouvent ce qui était – en Occident – leur statut né dès les XI^e et XII^e siècles, statut que les États nationaux avaient abaissé dès l'industrialisation, et par les guerres nationales ainsi que les colonisations.

Les Etats sont parfois confrontés à des problèmes, qui, restés sans réponse, parviendraient à les détruire. En ce cas, les états doivent poser des actes politiques, financiers, administratifs,... axés sur le long terme. Dans ce but, l'urgence et la nécessité permettent d'invoquer la raison d'Etat. De même, les villes sont aujourd'hui amenées à prendre en compte la globalité des problèmes à solutionner en invoquant la « *raison de ville* »⁹.

⁹ La « raison de ville » trouve sa légitimité dans les lois fixant les matières et les compétences des Autorités urbaines, dans la représentativité des élus, dans le contrôle *ex ante* et *ex post* des actes publics par les citoyens de la ville. Il ne s'agit pas de permettre des actes de l'exécutif dérogeant aux règles de droit, mais d'assurer sous contrôle le bien commun. Pour la notion, voir l'introduction de David Do Paço dans *Des religions dans la ville, Ressorts et stratégies de coexistence dans l'Europe des XVI^e -XVIII^e siècles*, Presses universitaires de Rennes, p. 15, 2010. Aussi sur la notion de « raison d'État » : sous la direction de Philippe Raynaud et de Stéphane Rials, *Dictionnaire de philosophie politique*, PUF, 1996.

Dans la concurrence qui se joue entre elles, les villes, selon le cas, se placent sur la défensive ou adoptent des attitudes proactives. Mais, en aucun cas, elles ne peuvent être passives, sous peine de disparaître.

C'est dans ce contexte « matérialiste » que se situe l'action de villes dans le domaine de la rénovation urbaine. L'avenir des villes dépend de leur dynamisme global, d'une « santé » partagée par l'ensemble de la population – l'inverse étant une ville cloisonnée, ayant des lieux où les valeurs démocratiques élémentaires sont bafouées, où des frontières internes paralysent les décisions structurantes et les actions collectives.

L'ARAU travaille dans cette perspective double : faire de la ville-région de Bruxelles une réalité politique signifiante vis-à-vis de l'« extérieur » (la Wallonie, la Flandre, l'État belge, l'Europe,...) et cohérente à l'« intérieur » (par la fusion des Communes, des CPAS, la suppression de la conférence des bourgmestres et autres organes secrets...).

Pour asseoir la « raison de ville » sur des fondations solides, l'ARAU, depuis 1969, lutte dans cette double perspective extérieure et intérieure. Mais en ajoutant une dimension essentielle : le déploiement de la démocratie participative et constructive, le développement de la « cité politique ». Il ne s'agit pas d'inscrire la « raison de ville » dans le développement d'un libéralisme financier dur – celui qui est cause des crises actuelles – dans le réseau de la concurrence inter-villes courant après la spéculation financière. La ville-région de Bruxelles doit se caractériser au contraire par son opposition démocratique à sa propre exploitation grâce à la démocratie urbaine – objectif toujours à construire.

L'« établissement commun » (Aristote) est la raison d'être de toute ville : mais l'accès juste à cet ensemble repose aussi sur le conflit. La ville n'est pas un cadre paradisiaque donné. Elle subit des pressions partisans, elle vit des tensions ; elle doit écouter les critiques, accepter les redressements... sans quoi l'exercice du « droit à la ville » ne serait que littérature. Les analyses de la gentrification ont le mérite de rappeler que d'énormes efforts doivent, tous les jours, être entrepris si l'ambition est de montrer au monde ce que peut signifier une société urbaine juste.

8. La pauvreté dans la ville

Les mutations sociales des quartiers – liées aux immigrations successives (européennes, maghrébines, sub-sahariennes, asiatiques, de l'Est européen...), aux investissements privés et publics – reflètent aussi la dégradation des ressources des ménages. L'accès à la ville se calque sur les différences de revenus – sauf si des politiques publiques parviennent à empêcher que « le riche écarte le plus pauvre ».

Mais la résistance des « pauvres », leur accès à la ville, ne relève pas que du seul logement. Produire des logements publics ne suffit pas pour créer de l'égalité. Les politiques sociales urbaines vont de la socialisation des petits enfants dans les écoles maternelles à l'enseignement, de la formation à la mise au travail (quand il y a du travail et qu'il reste

accessible aux populations concernées), de la promotion de la santé et de la citoyenneté aux activités culturelles...

Le processus de gentrification se combat sur différents plans. Et là, il faut déployer une imagination débordante et mobiliser toutes les énergies présentes, trop latentes. Parmi des centaines possibles, des exemples de redistribution culturelle : pourquoi ne pas diffuser dans le métro les concerts donnés au Palais des Beaux-Arts ? Pourquoi ne pas ouvrir au public le Domaine royal de Laeken ? Pourquoi ne pas utiliser de manière dynamique les installations scolaires ... qui « chôment » des milliers d'heures par an ? Comment accroître encore l'action des multiples organisations privées d'éducation permanente, d'accueil et de soutien (telles l'asbl « Les Petits Riens » et les écoles de devoirs) qui s'attellent à la lutte contre les grandes pauvretés, afin d'atteindre des groupes ciblés ?

9. La mixité sociale et l'urbanité

La gentrification est présentée e.a. par les pouvoirs politiques comme un effet collatéral des politiques de rénovation urbaine qui forment la réponse à un besoin : contrecarrer la menace de rupture de l'équilibre social dans les quartiers plus pauvres. La cohésion sociale – qui est loin de l'unité de la classe populaire, qui est son opposé – doit assurer la stabilité, l'ordre public. L'introduction – par la rénovation publique et privée – de « plus riches » parmi les « plus pauvres » est donc appréciée en tant que créatrice de paix sociale, et par conséquent d'attractivité de la ville auprès d'investisseurs potentiels. Par « plus riches », il faut entendre des « classes moyennes », notion par ailleurs assez vague.

Le but peut être aussi d'enrayer la migration des mieux nantis, quittant des quartiers (des rues) où la pression socio-ethnique devient trop pesante, les niveaux culturels trop distincts, le statut des femmes trop encadré, les services commerciaux trop exclusifs, les écoles trop déterminantes...

Cette fuite des habitants se justifierait par la diffusion d'un sentiment d'insécurité, auquel les pouvoirs publics n'apportent pas de solution satisfaisante. Certains habitants, « de souche », immigrés ou non, comme néo-Bruxellois, aspirent à quitter ces quartiers. Pour renverser la situation, on attend donc retour à l'ordre et stabilité par l'injection de personnes ou de familles mieux intégrées dans ces quartiers. Et cette injection passerait par la rénovation de l'habitat et des espaces publics.

Deux critiques sont avancées contre cette politique officielle : d'une part, elle ouvre la voie à la gentrification (donc à l'exclusion des plus pauvres), et d'autre part, elle vise les quartiers en déroute (installation des riches auprès des pauvres dans un but de « contrôle » des premiers sur les seconds) et non l'inverse (introduire dans les beaux quartiers un lot de plus pauvres, moins « intégrés », souvent immigrés...)¹⁰.

¹⁰ Rappel : le site de la Caserne Albert (proche du Palais d'Egmont et des Sablons) fut propriété du secteur du logement social. Le Bourgmestre de la Ville de Bruxelles a refusé la construction de logements sociaux sur ce site trouvant choquante cette proximité !

Mais ces deux critiques ne peuvent conduire à la condamnation de la rénovation urbaine. Elles appellent à la vigilance contre une certaine naïveté politique et sur la nécessité de fonder la rénovation urbaine sur des bases solides.

La « raison de ville » implique d'agir dans le sens du bien commun et de l'évolution de chacun vers plus d'égalité et de liberté. Ceci conduit à deux remarques.

D'abord, les quartiers dits populaires ne peuvent devenir des lieux d'enfermement dans le communautarisme réactionnaire. Comme toute évolution humaine est le fruit de la comparaison, elle-même fruit de la rencontre, la ville ne peut fonctionner comme productrice de liberté si l'échange avec la diversité est freiné, empêché... La rencontre urbaine (involontaire ou souhaitée, qui se déploie dans le respect – ce qui est le fondement de l'urbanité) relève donc d'une présence physique de la diversité dans les quartiers par les interactions entre ceux-ci, par la capacité d'aller et venir facilement et en sécurité d'un quartier à l'autre.

Ensuite, si elle est une condition nécessaire, la qualité des lieux – logements, rues, places... – ne génère pas mécaniquement la « bonne » rencontre, ni égalité, ni liberté. La durée, le temps sont aussi des facteurs d'évolution¹¹.

Il est un domaine où la mixité sociale peut se vivre : les transports en commun. Leur usage permet de saisir une grande part de la sociologie de la ville. Ils pourraient jouer un grand rôle dans l'urbanité productrice. Mais il faudrait que tous les responsables de cette ville-région commencent à les utiliser! Voilà un bon exemple de comportement écologique et de volontarisme social. La mixité socioculturelle est en effet un acte volontariste, donc une décision et une attitude politiques. Elle exprime ce que la ville doit être, pour avoir sens : l'organisation physique de la coexistence afin de parvenir à rendre effectif un lieu commun, libérateur de chacun. Objectif politique qu'il faut rappeler sans cesse. Ce à quoi s'oppose de manière radicale le fonctionnalisme, cette idéologie urbanistique visant à organiser l'espace en territoires séparés. A chaque territoire, une seule activité ; et pour la fonction logement, à chaque catégorie sociale, ses lotissements. Ainsi, on a cru passer à côté des questions écologiques (par exemple la purification de l'air par la dilution) : et c'est un ratage complet. Ainsi, la société financière et économique a cru asseoir sa domination par le biais de la fragmentation sociale : et c'est réussi, car la distanciation résidentielle de ceux qui ont les mêmes statuts sociaux a empêché la prise de conscience des inégalités et la formation de la conscience d'appartenir à la même classe. La fragmentation spatiale enferme les dominés dans leur infra statut.

Reconstruire la proximité et l'accès à la diversité demande beaucoup d'efforts individuels et collectifs car toute rencontre est une menace, une ouverture à l'adaptation (au changement). La stabilité, la permanence, l'évitement peuvent être préférées aux ébranlements, ponctuels ou plus profonds : c'est ici le fondement des enfermements communautaires ou autres (*gated communities*, par exemple).

¹¹ La rotation des habitants dans un quartier est également l'ouverture de la ville à de nouveaux arrivants, le signe d'un apprentissage face à un mode de vie différent, la résultante de la mobilité sociale ou professionnelle...

Tout projet de ville, tout projet bruxellois, appelle – pour (re)construire la mixité socioculturelle – une politique ferme et constante de rénovation urbaine privilégiant, par toutes les voies possibles, le logement social dans tous les quartiers de la ville-région.

10. La durabilité de la ville et le respect du travail

La ville-région de Bruxelles est confrontée à une difficulté particulière : sa « frontière » politico-administrative. Cette difficulté est aussi critère guidant les politiques urbaines. L'objectif affirmé des politiques contemporaines est de s'opposer à l'étalement des fonctions urbaines dans les territoires périphériques. Cette opposition (ou ce renversement des perspectives fonctionnalistes) trouve ses bases dans la rareté énergétique et dans la redécouverte du sens de la ville. Sur le terrain, les choses ne suivent que lentement tant est forte la pression de l'opinion publique alimentée par le secteur de la construction, par celui des producteurs automobiles...

Bruxelles peut s'étaler dans ses périphéries proches ou lointaines. Et disparaître, vidée de l'intérieur. Toutefois ses limites administratives et politiques offrent un avantage, une vision économe et écologique de la gestion de l'espace intérieur et une position potentielle forte dans les relations extérieures. La frontière condamne les gaspillages fonciers extérieurs et internes, refuse la disparition des bonnes terres horticoles et agricoles sous les lotissements et les routes. Elle oblige à une maîtrise accrue des nuisances : les Bruxellois ne pourront plus à l'avenir exporter chez les autres leurs déchets ménagers, leurs eaux polluées, leurs gravats et briquaillons... Ils ne pourront plus rejeter dans les communes périphériques leur population pauvre et moyenne ni protéger les plus nantis dans la verdure. Ils devront développer dans leur périmètre urbain les activités économiques qui répondent aux besoins de la population et qui les intègrent dans l'économie du monde.

Contre ceux qui croient encore, en ce siècle, résoudre les problèmes urbains en les répandant dans l'espace pour les diluer, au lieu de les affronter chez eux, contre ceux qui recherchent des espaces « métropolitains » pour perpétuer les non-politiques du passé, les limites de la ville permettent de poser de manière radicalement nouvelle le développement économique, social, culturel... Opter pour l'intra-muros place l'avenir de la pensée et de l'agir dans une dimension nouvelle : une ville/région qui constitue le socle de projets assurant à la fois densité raisonnable et proximité fonctionnelle et sociale sur chaque espace urbain.

Telle est aujourd'hui la nécessité pour toute ville et spécialement pour Bruxelles, pour des raisons historiques, de stratégie politique et écologique. Toute autre approche est uricide¹².

Ce changement d'orientation, opposé à l'étalement – que la Région Bruxelles capitale assure depuis sa création, que l'ARAU, IEB et le BRAL soutiennent – pose en termes originaux la question de la durabilité.

¹² Le thème du premier congrès de l'ONU sur l'environnement (Stockholm, 1972) était : « nous n'avons qu'une seule terre », signifiant par ces mots que les solutions sont de ce monde et non d'ailleurs.

Que le terme soit polysémique, que les objectifs qu'il fixe servent à la réorientation du capitalisme, c'est une évidence. Mais il fixe autrement la relation des hommes aux choses naturelles et matérielles. Celles-ci peuvent se corrompre, se raréfier et disparaître : et c'est l'appauvrissement d'une grande partie de la population dans un premier temps, et plus tard, l'appauvrissement général. Mais le rapport humain va aussi se transformer : la rareté des matières premières, e.a., fera que l'homme n'en sera plus le prédateur-propriétaire, mais le simple usager d'un bien rare détenu par d'autres et dont il jouira aux conditions des autres. De la relation rareté/possession naîtront de nouveaux rapports sociaux où les individus dispersés seront isolés face à des pouvoirs concentrés.

Concrètement, pour la ville, la durabilité renvoie à la rénovation urbaine, au recyclage. Le thème central : *on ne jette plus, on réaffecte*.

La motivation centrale de ce refus du gâchis est la rareté et le coût des matières premières, et de la dimension de l'empreinte écologique qui résulte de leur emploi.

Toutefois, il faut aussi ajouter à cette exigence écologique, une exigence morale. Le bâti existant – les pierres, les briques, les bois... – est le fruit du travail humain antérieur. Le déjà-là incorpore le génie, la culture et les savoir-faire, les souffrances et les joies des hommes, des femmes et des enfants. L'arasement du bâti est le mépris du travail humain – et source souvent du plus grand profit.

La rénovation est aussi un acte de respect de civilisation ; elle est une reconnaissance, une justice rendue.

Elle est plus que cela : elle appelle aussi une main-d'œuvre qualifiée valorisant ses capacités et, à l'inverse des travailleurs au noir, susceptible de défendre et d'améliorer ses conditions de travail. La rénovation urbaine publique et privée est aussi une politique de l'emploi qualifié : aux pouvoirs publics, aux organisations syndicales, et à la vie associative d'en surveiller les conditions de mise en œuvre.

11. Conclusion

Parce que « Ville est un lieu où a lieu autre chose que le lieu... »¹³ parce qu'elle offre des valeurs d'usage (des services de toute nature), la ville-Région de Bruxelles doit intensifier les opérations de rénovation urbaine tout en corrigeant leurs effets négatifs.

Cette intensification doit s'opérer en parallèle avec les politiques de l'emploi, sociales et de santé, d'éducation permanente...

Elle doit être démocratique et, à cette fin, la Région doit mettre sur pied un organe régional de contrôle des opérations. Il sera composé de représentants issus du monde associatif et du monde économique. Cet organe de contrôle agira d'initiative et publiera ses avis et ses actes.

¹³ Jean Luc Nancy, *La ville au loin*, éditions La Phocide, 2011, p.35.

De plus, la Région est appelée à :

- accentuer la régulation de l'usage des sols ;
- accroître la rénovation du parc de logements sociaux et la stimulation de la production de logements neufs ;
- adopter un mécanisme de fixation des valeurs foncières et de captation des plus-values foncières ;
- encadrer les loyers ;
- renforcer la lutte contre le logement indigne et les marchands de sommeil ;
- encourager une meilleure occupation du bâti existant par les propriétaires privés ;
- empêcher les communes de lutter contre la densification et la subdivision – dans les règles de l'art – des grandes maisons unifamiliales ;
- s'opposer à toutes les manœuvres politiques et financières qui visent à contrôler la ville/région en la plaçant sous la tutelle d'un espace métropolitain ;
- renforcer la démocratie intérieure sous toutes ses formes pour collaborer dans l'égalité avec les régions voisines, les villes d'Europe et du monde, à l'extension de l'urbanité contre l'étalement urbain ;
- développer un encadrement social adéquat porteur des valeurs de liberté et d'égalité ; fusionner les CPAS et interdire la conférence des bourgmestres.

René Schoonbrodt

21 février 2012

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter Mme Pauthier, Directrice de l'ARAU, au 0492 73 70 52

Atelier de Recherche et d'Action Urbaines asbl
Boulevard Adolphe Max, 55
B-1000 Bruxelles
T. +32 2 219 33 45
F. +32 2 219 86 75

info@arau.org
www.arau.org

