

14 février 2012

Midis de l'urbanisme 2011 : Gentrification à Bruxelles, mythes et réalités

Synthèse des interventions

Entre le 17 novembre et le 20 décembre 2011 se sont déroulés les Midis de l'urbanisme de l'ARAU. Ce cycle de conférences proposait de débattre publiquement autour du thème « Gentrification à Bruxelles, mythes et réalités » avec pour objectif d'apporter un éclairage sur les questions suivantes : la peur de la gentrification, est-ce la peur de voir cet outil qu'est la ville échapper aux pauvres ? Bruxelles est-elle à la veille d'un embourgeoisement ou plutôt d'un "ré-embourgeoisement" néfaste ? Et si oui, comment dès lors orienter les politiques publiques pour permettre d'y remédier ?

Six orateurs étaient invités à s'exprimer sur le sujet, voici une synthèse de leurs interventions.

1. Patrick Crahay : *Bilan des politiques de rénovation urbaines*

Lors de cette première séance, Patrick Crahay, architecte, Directeur du Service Rénovation urbaine de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, dresse le bilan des opérations de rénovation urbaine.

Les politiques régionales de rénovation urbaine s'enracinent dans des pratiques de rénovation menées à Bruxelles dès la fin des années 70 : programmes "rénovations d'îlots", "immeubles isolés", "immeubles abandonnés". Ces approches s'opposaient aux politiques du "bulldozer" jusqu'alors menées et auxquelles les communes donnaient la préférence : raser et faire du neuf afin d'éviter d'entretenir. La Région visait, elle, au maintien des habitants et du bâti quand il était récupérable. Cela lui permettait de rénover davantage d'immeubles avec le même budget.

Destination sociale des logements produits :

Sur 4.980 logements produits entre 1978 et 2009, 4.240 sont à "vocation sociale" (application des conditions d'accès de la SLRB majorées de 20 % ou des grilles de loyers des Agences Immobilières Sociales) et 740 logements sont sur le marché libre.

Bilan chiffré :

- 4980 logements produits par la rénovation urbaine entre 1978 et 2009, pour un budget global (Région, Communes, Fédéral) de plus de 700 millions d'euros, auxquels il faut ajouter :
 - o 4040 logements sociaux produits depuis 1989 ;
 - o 3132 logements moyens produits par la SDRB;
 - o Soit un total de 12.152 logements produits par la Région depuis 1977.

(Note de l'ARAU : on parle actuellement d'un besoin annuel de 3000 logements.)

Ces 4980 logements se répartissent comme suit :

- 2079 dans le cadre du programme « immeubles isolés » ;
- 1278 dans le cadre du programme « rénovation d'îlots » ;
- 1273 dans le cadre des contrats de quartier.

Les contrats de quartier ont pour objectif de répondre à des besoins, déterminés par des études, à travers des dispositifs souples permettant l'innovation. Ce sont des projets concertés, coordonnés avec les parties en présence (dont les habitants) ; ils ne s'établissent pas sur un mode « autoritaire » mais constructif (avec présence de débat).

On constate un ralentissement de la production de logements dû à la nécessité d'effectuer des acquisitions sur le marché.

Les contrats de quartier durables ont succédé aux contrats de quartier. Ils ne se basent plus seulement sur le patrimoine des communes et des CPAS mais aussi sur des acquisitions sur le marché qui sont lentes. Un des objectifs des contrats de quartier durables est la mixité de fonction au sein des bâtiments (notamment par des interventions dans les socles de tours).

Il existe une difficulté à faire passer l'idée d'implanter des logements sociaux dans les quartiers déjà denses.

Il existe des effets induits car il est nécessaire de faire participer le privé à la rénovation (exemple de la rue Gray où le privé a suivi le processus).

Enjeux :

Les politiques de rénovation urbaine doivent faire preuve d'une capacité d'autocritique et d'adaptation face à l'appauvrissement de la population :

- oui, il faudrait faire du multiscale et intervenir sur l'ensemble du territoire de la Région ;
- l'accroissement de population consécutive au boom démographique aura principalement lieu dans l'EDRLR (Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation) ;
- il faudra poursuivre la production d'équipements ;

- il faudra répondre aux problèmes sociaux par une offre plus importante de logements publics ;
- l'enjeu du "vivre ensemble" devient prioritaire dans des quartiers marqués par la précarité et le désœuvrement.

2. Mathieu Van Crieelingen :

Gentrification à Bruxelles : changer les termes du débat

Mathieu Van Crieelingen, professeur assistant en géographie à l'ULB, introduit son exposé en insistant sur la nécessité de dépasser la question « mythe ou réalité ? » lorsqu'on aborde le sujet de la gentrification. L'argument de l'appauvrissement de Bruxelles pour remettre en cause l'existence du phénomène de gentrification est un mauvais argument car il porte sur une échelle géographique inadaptée. Certes, la population bruxelloise, à l'échelle de la Région, s'appauvrit (l'indice de richesse par rapport à la Belgique passe de 97,6 en 1993 à 83,5 en 2008). Mais cela n'empêche pas un enrichissement à l'échelle des quartiers centraux.

La gentrification existe indépendamment d'autres phénomènes. Aujourd'hui, à Bruxelles :

- Il y a gentrification et périurbanisation des ménages jeunes avec enfants.
- Il y a gentrification et appauvrissement.
- Il y a gentrification et embourgeoisement accru des beaux quartiers.
- Il y a gentrification et éviction des catégories sociales dominées, à courtes distances et hors de la Région.

Les quartiers évoluent par les flux migratoires (déménagements) à l'intérieur de la Région. Ainsi, par exemple, l'analyse de statistiques pour le Pentagone au début des années 2000 montre que 61% des « entrants » (essentiellement des locataires sur le marché privé) sont diplômés du supérieur contre à peine 28% des locataires « sortants » (en place depuis au moins 5 ans).

La rénovation urbaine telle qu'elle est actuellement menée par les pouvoirs publics favorise la gentrification. Depuis les années 80, il y a un renforcement de l'accent politique mis sur l'attractivité des territoires. Dans ce contexte, le « traitement » des quartiers se fait plus en considérant leur potentiel de développement et « d'effets d'entraînements » qu'en regard des questions sociales qui s'y posent. Le contraire de la gentrification, ce n'est ni l'abandon, ni la « ghettoïsation » des quartiers populaires mais l'abolition des inégalités sociales.

3. Bernard De Vos : *La condition urbaine des jeunes à Bruxelles, quelles sont les attentes des jeunes vis-à-vis de la ville ?*

D'après Bernard De Vos, Délégué général aux droits de l'enfant, il existe trois maltraitances institutionnelles faites aux jeunes :

1. la dette publique qui appauvrit la culture et l'enseignement ;
2. le système publicitaire qui fait des enfants les prescripteurs (les enfants deviennent leurs propres éducateurs) ;

3. l'hyper-sexualisation qui renforce les stéréotypes de genre.

Il poursuit en dressant une série de constats :

- existe-t-il **une** jeunesse bruxelloise ? Y a-t-il un patrimoine commun entre un jeune de Woluwé et de Molenbeek ? Non, il y a **des** jeunesses bruxelloises, dont le patrimoine commun est très faible ;
- il y a des quartiers de relégation, Bruxelles comporte des quartiers ghettos (quartiers populaires mais aussi ghettos de nantis) ;
- Bruxelles est une ville multiculturelle mais beaucoup plus difficilement « interculturelle », le modèle bruxellois tient davantage de la juxtaposition ;
- il y a des problèmes, liés à la pauvreté et au désœuvrement, avec des jeunes (garçons) issus de l'immigration. 70% des familles vivant sous le seuil de pauvreté sont d'origine étrangère ;
- certains se réfugient dans la religion par défaut, pour y trouver une identité, un sentiment de communauté de dignité et d'espoir (ce qui n'était pas le cas il y a 10 ou 20 ans) ;
- depuis 2004, les politiques sont devenues plus sectorielles, fragmentées, balkanisées, à vocation parfois sécuritaire, sur des territoires de plus en plus petits ; on a enkysté les politiques (exemples : quartier initiative, renouveau urbain, bandes urbaines, etc.) Cela renforce les ségrégations.

On a créé des emplois qui « occupent ceux qui les occupent » (vestes rouges, violettes, vertes, etc.). Les nombreux dispositifs sociaux, peu coordonnés, favorisent le clientélisme, y compris de la part des associations. La gestion de bien des dossiers par les communes pose, à cet égard, problème.

- l'école est dans une situation catastrophique : c'est un lieu de compétition et d'exclusion. L'enquête PISA démontre un écart très important entre les moins bons et les meilleurs élèves.
- un système de l'échec qui en plus est coûteux (120.000 euros/an/jeune en centre spécialisé)
- le logement des jeunes est également un problème : dans les familles précaires, les jeunes quittent le foyer de plus en plus tôt ce qui contribue à accroître le nombre de jeunes sans abris.

Quelles solutions peuvent être apportées ?

- assurer un avenir à tous de manière égalitaire, apporter dignité et espoir,
- procurer un accompagnement individualisé à l'élaboration de projets de vie,
- remailler les dispositifs sociaux, améliorer leur transparence et leur équité,
- individualiser les droits sociaux car la non individualisation interdit la cohabitation et la solidarité (en premier lieu face aux factures),
- clarifier les missions, la formation et l'encadrement des acteurs de terrain,
- mettre en place un tronc commun mixte intellectuel et polytechnique jusqu'à 16 ans,
- promouvoir une ville (et des espaces publics) enfants admis,
- mettre en place une allocation universelle (idée soutenue de longue date par l'ARAU).

4. Philippe De Keyser : *Les pauvres pauvres ou capacité de résistance et d'émancipation*

Fort d'une longue et riche expérience, Philippe de Keyser, avocat honoraire, Président des Petits Riens, ancien Président du Comité Général d'Action des Marolles et d'Inter Environnement Bruxelles, livre son analyse au travers d'exemples de « luttes urbaines ».

Les phénomènes de réappropriation ou d'appropriation de quartiers populaires, par des ménages au capital socioculturel plus élevé, n'est pas neuf et se situe à la base même des luttes urbaines des années 70. Mais ce n'est pas le problème principal, il ne peut expliquer de manière univoque tous les phénomènes urbains.

La gentrification est un problème réel mais il ne faut pas le surestimer. Les gens ont aussi été chassés par les grands travaux d'infrastructures (jonction, quartier nord, quartier midi), par la planification (l'affectation de certains quartiers en bureaux), par le « nymbisme », etc.

Certains prônent la « mochitude » des quartiers, s'opposent à la revitalisation, à la redynamisation qui causerait des augmentations de loyer chassant ainsi les pauvres. Mais avec du courage politique, il est possible de rénover tout en assurant le maintien des habitants. Les outils publics d'intervention ne manquent pas (SDRB, SLRB, Région, etc.) mais ils pourraient être mieux coordonnés et moins lents.

Exemples de rénovation :

1. La Marolle

Quartier pauvre mais présence d'une vie sociale active.

La rénovation s'est faite en 15 ans sur base d'un PPAS (Plan Particulier d'Affectation du Sol) maintenant les alignements, les affectations et le bâti, au bénéfice des habitants vivant sur place (des Belges et des Espagnols principalement, qui ont été remplacés par la suite par une population pauvre d'origine immigrée). Le bâti est en grande partie sous contrôle public, ce qui limite les mutations.

Une absence de rénovation aurait pu engendrer un risque de voir apparaître d'autres projets que celui de l'extension du Palais de justice.

2. Rue de la Samaritaine

Quartier plus pauvre encore que la Marolle et exposé à la sablonisation car proche du Sablon.

Les habitants (soutenus, notamment, par le mouvement ATD Quart Monde) se sont mobilisés pour la rénovation mais contre la sablonisation.

Des immeubles de logements sociaux ont été construits aux deux extrémités de la rue ce qui a eu pour effet radical de dissuader la gentrification.

Les actions des Petits Riens :

Rendre de la dignité, de l'autonomie, des liens sociaux par l'élaboration, avec les personnes concernées, d'un projet d'insertion sociale : aide matérielle, administrative, dans le domaine de la formation et de la recherche d'emploi.

Mais 6 ans de démarches sont nécessaires pour une entreprise d'économie sociale qui veut créer un nouveau centre de tri !

Les pouvoirs publics doivent protéger les pauvres par des règles, lutter contre le « nymbisme » qui s'oppose à la construction de logements publics dans les quartiers de la deuxième couronne.

Les associations ont aussi un rôle important à jouer en aidant les populations populaires à résister et à être entendus : « former » les habitants ne suffit pas, les associations doivent également apporter leur soutien « technique ».

5. Marie-Laurence de Keersmaecker : *Évolutions des loyers et du profil socio-démographique des locataires du parc locatif privé à Bruxelles*

Marie-Laurence de Keersmaecker, géographe, professeur à l'UCL et coordinatrice de l'Observatoire des Loyers, présente les travaux de l'Observatoire des loyers.

Le prix des loyers augmente plus vite que l'indice santé depuis 1987 (d'un indice 100 en 1985, on passe à un indice 220 en 2010).

La part du loyer dans les dépenses des ménages augmente, les plus exposés étant les ménages monoparentaux.

On constate une première augmentation importante fin des années 80-début 90 due en particulier au transfert de certains investissements mobiliers vers le secteur de l'immobilier.

Les loyers les plus faibles sont ceux des logements situés dans la vallée de la Senne. Les loyers les plus élevés se rencontrent en deuxième couronne : cette dichotomie est stable même si les augmentations de loyer ont été plus importantes et plus rapides dans le Pentagone et dans la première couronne ouest. L'écart se comble progressivement mais la hiérarchie reste la même (à tout point de vue).

Il y a un appauvrissement relatif de la population bruxelloise et une augmentation des loyers : le marché accessible se réduit. Première conséquence : une stabilité accrue des locataires. Comment dès lors expliquer l'augmentation des loyers alors que la stabilité augmente ?

Ce sont les petits logements qui sont le moins bien équipés et, proportionnellement à la surface, les plus chers. Ce sont aussi les moins performants en terme de PEB.

La grande majorité des locataires sondés ont déclaré leur intention de rester à Bruxelles.

Marie-Laurence de Keersmaecker n'a pas fait usage du terme de gentrification au cours de son exposé, terme qu'elle considère comme difficile.

6. Claire Billen : *Histoire de la croissance urbaine de Bruxelles depuis la Révolution industrielle, aspects sociaux et territoriaux*

L'exposé de Claire Billen, géographe et historienne, professeur à l'ULB, porte sur le développement spatial et la localisation diachronique des groupes sociaux à travers l'histoire de Bruxelles.

1. Développement spatial du Moyen Age à la fin de l'Ancien Régime

Il faut être prudent quand on oppose les quartiers du Sud-Est à ceux du Nord-Ouest pour plusieurs raisons :

- la polynucléarité est à l'origine de la plupart des villes, dont Bruxelles : les noyaux villageois ont été progressivement agglutinés mais il y a une survivance longue de quartiers distincts,
- c'est l'enceinte qui entretient une impression d'unité,
- le droit et la fiscalité urbaine (de l'État) ont débordé sur les faubourgs et les banlieues. Le démantèlement des fortifications introduit une nouvelle donne spatiale et sociale.
- Il ne faut pas abuser d'une traduction sociale littérale de la morphologie du bassin de la Senne. Il faut une vision plus nuancée de la traditionnelle dichotomie haut (riche) / bas (pauvre). Il ne faut pas oublier la diversité sociale dans les immeubles et dans les quartiers, la diversité fonctionnelle et symbolique, la proximité induite par la fourniture de services, les voisinages sociaux.

Le bas de la ville comptait aussi des grands entrepreneurs, des commerçants, des grands négociants. Ce n'est qu'après le XIXe siècle que les quartiers se sont davantage socialement spécialisés.

2. Démantèlement de l'enceinte et violence de la modernisation de la première moitié du XIXe siècle

- Cette période voit le démantèlement de l'enceinte, la construction des galeries, la construction du quartier Léopold destiné à l'élite du pays.
C'est l'avènement d'un urbanisme d'usage et de représentation avec ses promenades arborées, ses galeries, etc.
Cependant, un quartier exclusif n'est pas viable : une certaine forme de mixité est nécessitée par les besoins fournis par des groupes sociaux « intermédiaires » comme les commerçants ou encore la domesticité.
- Des lieux d'interaction et de mixité persistent. L'entre soi est d'abord lié à l'habitat mais il n'y a pas de zones « interdites » dans la ville.
- L'ouest est destiné à l'industrie de par sa proximité avec le canal et le chemin de fer.
- Autour de 1845 existent des poches de grande pauvreté mises en évidence par la carte de l'indigence de Quetelet qui recense des zones dans lesquelles plus de la moitié de la population émerge à la bienfaisance publique : dans le quartier Nord, dans le sud des Marolles, sur le rive gauche de la Senne, dans le quartier des Bas Fonds en lieu et place de l'actuelle cité administrative de l'État,...

3. Conditions de l'industrialisation de Bruxelles

- Le voûtement de la Senne ainsi que d'autres assainissements ont eu un impact social important : suppression d'activités industrielles ou délocalisations hors du centre avec pour corollaire l'éviction des ouvriers qui sont « repoussés » vers les Marolles ou les

quartiers du canal car ne disposant pas de moyens de mobilité et par conséquent « forcés » de suivre les industries pourvoyeuses d'emploi.

- Le plan de Besme (1866) n'est pas seulement un projet d'infrastructures mais aussi un projet social comportant un plan de répartition rationnelle de la population : ouvriers à l'ouest (« confins » d'Anderlecht, Molenbeek), commerces au nord-ouest, classes moyennes au nord-est et au sud-ouest, classes aisées à l'est où des quartiers neufs sont érigés (développement de l'avenue Louise et alentours).
- La ville du XIXe siècle était fonctionnellement et socialement mixte. L'action de Besme visait notamment à ordonner et à regrouper les fonctions. Volonté, typique de l'époque, de la mise en ordre. A la fin du XIXe siècle et dans l'Entre-deux-guerres, le tram a servi la redistribution spatiale des groupes sociaux.

4. 1950-1980 : le centre en déclin, internationalisation et désindustrialisation

Période qui connaît à nouveau l'impact de grands chantiers sur le tissu social : chantier interminable de la jonction, déplacement des activités portuaires, enterrement du tram sous les boulevards du centre, zones d'habitation populaires éradiquées (comme par exemple au quartier Nord)

Cette période est également marquée par :

- un nouveau rapport à la mobilité qui annihile, dans un premier temps, les distances ;
- l'exode urbain des groupes moyens et aisés ;
- de nouvelles fonctions (tertiaires et récréatives) pour l'hyper centre ;
- une nouvelle population (immigrée) pour le centre et la première couronne ;
- un renforcement de la ségrégation spatiale ;
- les dispositifs d'aide ne touchant pas forcément les populations les plus faibles ;
- un mouvement de division de maisons unifamiliales en appartements.

5. Naissance de la Région de Bruxelles-Capitale

Un nouveau discours (éloge de la ville et de l'urbanité) apparaît en même temps que se met en place une politique d'attractivité (développement de la rénovation urbaine dans le centre et dans la première couronne).

Dans ce contexte, on constate :

- une hausse des prix du logement et du foncier ;
- la faiblesse des régulations ;
- les pesanteurs héritées des années 60-70 sur une ville en forte croissance démographique (métropolisation, internationalisation, désindustrialisation, immigration massive et mal accueillie, départ de la classe moyenne belge, l'intérêt de populations d'étrangers des pays européens et de jeunes gens issus des classes moyennes ou fortunées pour l'habitat au centre ou dans la première couronne, etc.).

La question est de savoir si cette attractivité des quartiers centraux a un effet d'éviction, ce que semble confirmer les recherches récentes de l'ULB.

Référence utile donnée par Claire Billen : Christian DESSOUROX, *Espaces partagés. Espaces disputés. Bruxelles une capitale et ses habitants*, Bruxelles, RBC, 2008

Un volume plein de cartes et d'illustrations. Très utile pour se faire une idée des dynamiques socio-spatiales bruxelloises. Agréable à consulter de surcroît.

Références

- Patrick Crahay, « Les opérations de logement dans le cadre des programmes de rénovation urbaine » in *La lutte contre la vacance immobilière (à Bruxelles et ailleurs) : constats et bonnes pratiques*, Bruxelles, 2011.
- Mathieu Van Criekingen, [Que deviennent les quartiers centraux à Bruxelles ? Des migrations sélectives au départ des quartiers bruxellois en voie de gentrification](#), Brussels Studies, numéro 1, 12 décembre 2006.
- *Jeunes en ville, Bruxelles à dos ? L'appropriation de l'espace urbain bruxellois par des jeunes de différents quartiers*, Bruxelles, IEB, mai 2008.
- Site internet des Petits Riens : <http://www.petitsriens.be/>
- [Observatoire des Loyers](#), Enquête 2010, Bruxelles, SLRB, 2011.
- Bibliographie de Claire Billen :
<http://difusion.academiewb.be/vufind/Search/Home?lookfor=Billen+claire&sort=pubdate+desc&submitButton=Recherche&type=general>

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

