

**CONTRIBUTION AU RAPPORT FINAL
SUBVENTION 2012-2013
Octobre 2013**

VOLUME ANNEXE 1

RECHERCHE I6

**ENTRE RELEGATION ET RISQUES DE GENTRIFICATION :
ETUDE DES RECOMPOSITIONS TERRITORIALES ET
DEMOGRAPHIQUES DES VILLES WALLONNES ET DE
LEURS IMPACTS SOCIAUX**

**Annexe 1 : Gentrification dans les villes wallonnes :
Limites et risques d'une politique de « retour en ville ».**



Responsables scientifiques

Pour le GUIDe-IGEAT: Mathieu VAN CRIEKINGEN

Pour le CREAT : Marie-Laurence DE KEERSMAECKER

Chercheurs

Pour le GUIDe-IGEAT: Pierre MARISSAL, Gilles VAN HAMME

Pour le CREAT : Raphaëlle HAROU

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	5
CHAPITRE I. CONCEPTS-CLES ET ETAT DE L'ART	7
I.1 Les termes de l'étude.....	7
I.2 Gentrification dans les villes moyennes : quels enseignements ?	9
Des profils diversifiés.....	9
I.3 Pressions privées.....	10
I.4 Rôle des pouvoirs publics	11
I.5 Impacts sociaux et territoriaux	13
Chapitre 2. Une analyse multi-scalaire des mouvements migratoires en Wallonie	14
II.1. Une synthèse des mouvements migratoires à l'échelle des bassins en Wallonie	15
II.2. Un retour en ville en Wallonie ?	22
II.2.1. L'attractivité des centres des villes wallonnes, 1991-2006.....	22
II.2.2. Les composantes socio-démographiques de l'attractivité des centres-villes, 1991-2006.....	24
II.3. Quartiers attractifs et répulsifs des principales villes wallonnes ?	32
II.3.1. La répartition spatiale des mutations sociales liées aux migrations intérieures dans les grandes agglomérations.....	32
II.3.2. Les modifications sociales à l'échelle des quartiers	36
CHAPITRE 3. UNE ANALYSE DE LA GENTRIFICATION ET DE LA RELEGATION A TRAVERS DES ETUDES DE CAS A MONS, NAMUR ET LIEGE	44
III.1. Introduction	44
III.2. Un changement de paradigme dans les politiques urbaines des principales villes wallonnes	44
III.3. Des processus de gentrification limités et d'intensité variée.....	47
III.3.1. Un exemple de mutations abouties et des mutations sociales qui l'accompagnent	48
III.3.2. Mutations partielles ou ponctuelles. L'exemple de Sainte-Marguerite	52
III.3.3. Requalification d'ensembles sociaux. L'exemple du quartier dit « Ile aux oiseaux » à Mons	55
III.3.4. Quartiers de relégation	55
III.4. Les moteurs de la gentrification à l'échelle des quartiers	59
III.4.1. Mutations sous impulsion publique.....	59
III.4.2. Action publique appelée par les habitants : Saint-Léonard	60
III.4.3. Impulsions par les particuliers et les pouvoirs publics : Hors-Château	64
III.5. Les mécanismes d'éviction	65
III.5.1. Les évictions liées à l'action publique.....	65

III.5.2. Les évictions liées à l'action privée	72
III.5.3. conclusion.....	73
CHAPITRE 4. VERS UN OBSERVATOIRE DES QUARTIERS	75
IV.1. Introduction	75
IV.2 Choix des domaines thématiques.....	75
IV.3. Choix des échelles.....	76
IV.4. Choix des sources de données	76
IV.5. Liste des indicateurs proposés	77
Axe 1 : le niveau socioéconomique des migrants entrants et des populations résidentes.	77
Axe 2 : les interventions sur le cadre bâti et sur le parc de logements.	79
Axe 3 : les indicateurs de pression sur le marché du logement	82
Axe 4 : les caractéristiques des populations et des ménages.....	85
Axe 5 : la mixité sociale au niveau des implantations scolaires	86
CHAPITRE 5. OPTIONS POLITIQUES POUR ENCOURAGER LE RETOUR EN VILLE TOUT EN EVITANT LES EVICTIONS DES HABITANTS PRECAIRES	87
V.1. Introduction	87
V.2. Retour en ville : quelles tendances récentes avec quelles implications ?	88
V.3. Les objectifs de retour en ville, de relèvement de la base fiscale, de densification et mixité sociale : des objectifs partiellement contradictoires ? Et avec quelles implications ?	90
V.3.1. Le retour en ville ne s'accompagne pas nécessairement d'une densification	91
V.3.2. La fixation dans les quartiers populaires de ménages à plus hauts revenus ne conduit pas nécessairement à plus de mixité sociale.....	93
V.3.3. Les risques d'éviction	97

INTRODUCTION

Comme d'autres régions, la Wallonie mise sur une densification résidentielle des territoires urbains, à des fins de développement durable. Cette option prolonge, tout en la renouvelant, les politiques de rénovation urbaine initiée il y a plus de trois décennies face aux logiques de dégradation du bâti, de dépopulation et de paupérisation des centres urbains. Il est également escompté des politiques de densification résidentielle de voir les dynamiques d'étalement urbain et de périurbanisation ralentir, voire s'inverser – ce qu'exprime l'expression devenue commune de « retour en ville ».

Dans ce cadre, la présente initiative de recherche a été construite autour d'un questionnaire couplé à une préoccupation centrale : dans quelle mesure le retour en ville escompté est-il susceptible de mener à un remplacement de populations dans des quartiers urbains, des populations socialement fragiles y laissant place à des populations mieux placées dans la hiérarchie sociale ? Comment, s'il y a lieu, éviter les mécanismes d'exclusion, ceux-ci étant contraires aux objectifs de mélange des catégories sociales dans les villes (mixité) ou même de densification des villes (cas où les ménages exclus doivent se replier sur des espaces périphériques) ? Il s'agit donc, en termes plus généraux, de mettre en lien dynamiques urbaines et question sociale aux fins de mieux cerner les recompositions spatiales aujourd'hui à l'œuvre dans les villes wallonnes.

Pour ce faire, notre étude prend appui sur deux notions bien établies dans la littérature scientifique internationale : gentrification et relégation. La gentrification est un processus multiforme d'embourgeoisement de la composition sociale et de transformation des morphologies urbaines (paysages bâtis, espaces publics, structures commerciales) de quartiers d'habitat populaire. L'échelle de prédilection à laquelle se déploie ce processus est celle du quartier. La relégation désigne les processus d'inscription dans le territoire de la pauvreté et de la précarité.

Notre étude vise donc, en particulier, à éclairer les processus de gentrification et de relégation dans les villes wallonnes. Il s'agit d'en objectiver l'ampleur et les mécanismes en vue, d'abord, de poser un diagnostic jusqu'à présent inexistant en ces termes et, sur cette base, d'identifier des moyens d'action permettant une densification résidentielle et une requalification des quartiers urbains en évitant les effets négatifs sur les populations qui y résident. Notre étude ne porte donc pas sur l'évolution de la situation sociale générale des villes wallonnes, mais bien sur les processus de recomposition spatiale à l'œuvre au sein de ces villes sous l'effet des migrations de population entre les villes et au sein des villes.

*

L'étude est structurée en 5 chapitres.

Le premier chapitre pose les fondements conceptuels nécessaires à l'étude, afin d'éviter toute confusion sur les termes employés. Il s'agira, notamment, de préciser les différences et les articulations entre des notions souvent posées – à tort – comme simples synonymes (gentrification – retour en ville) ou comme antonymes (gentrification – périurbanisation). De plus, ce chapitre reviendra sur les enseignements tirés de l'analyse de la gentrification et de la relégation dans d'autres villes européennes, que l'on trouve dans la littérature internationale, en particulier eu égard à des villes moyennes de tradition industrielle. Ce travail permet de poser un cadre d'interprétation plus large de la situation des villes wallonnes.

Le second chapitre vise essentiellement à objectiver l'ampleur des processus de retour en ville en Wallonie. Pour ce faire, des statistiques migratoires sont mobilisées à trois échelles : migrations entre villes (en ce compris Bruxelles), entre centres et périphéries des agglomérations, et depuis ou vers les quartiers (assimilés aux secteurs statistiques). Les données mobilisées couvrent une période de quinze ans, de 1991 à 2006. Ces développements quantitatifs permettent d'évaluer la contribution des processus de gentrification aux mouvements de population pour les villes wallonnes.

Le troisième chapitre centre le propos sur l'échelle locale, en vue d'approcher au plus près des mécanismes des processus de gentrification et de relégation. De nouveaux développements quantitatifs, descendant cette fois jusqu'à l'échelle de la rue et de l'îlot, sont ici combinés à des travaux qualitatifs d'entrevue auprès d'acteurs locaux, à la fois publics, privés et associatifs. Des études de cas sont menées à Liège, Namur et Mons.

Les développements réalisés pour les chapitres 2 et 3 ont demandé un long et méticuleux travail de construction d'indicateurs pertinents, d'identification des sources de données et de géocodage des données obtenues. Outre son caractère nécessaire à la construction de nos analyses, ce travail a aussi permis de dégager une série de pistes et de recommandations techniques en vue de la mise en place d'un observatoire des quartiers urbains en Wallonie. Celles-ci sont présentées au chapitre 4.

Le chapitre 5, enfin, présente nos recommandations eu égard aux perspectives, aux limites et aux risques associés à une politique de retour en ville dans le cadre wallon. Nous revenons ici, sur la base de nos résultats empiriques, sur les cadres de la densification, de l'attractivité et de la mixité sociale dans les quartiers. Une attention particulière est portée sur les risques de sélectivité sociale croissante de certains territoires urbains et d'accentuation de mécanismes de relégation sociale dans d'autres espaces – et aux moyens d'y faire face.

CHAPITRE I. CONCEPTS-CLES ET ETAT DE L'ART

I.1 LES TERMES DE L'ETUDE

Cette étude mobilise une série de termes et de notions dont il est essentiel de s'accorder d'emblée sur le sens, sans les confondre ou les opposer abusivement.

Le **retour en ville** désigne, au sens large, un type d'évolution démographique par laquelle une entité urbaine « gagne » des habitants du fait d'un bilan migratoire positif. Depuis le milieu du siècle passé, nombre de villes, notamment en Wallonie, ont vu leur effectif de population décroître du fait, en grande partie, d'un bilan migratoire négatif entre leurs quartiers centraux et des territoires périurbains. Dans ce contexte, la notion de retour en ville s'entend aujourd'hui spécifiquement en référence aux échanges de populations entre parties centrales et périphériques des aires urbaines. Bien entendu, une ville peut « gagner » (ou « perdre ») des habitants par d'autres biais : bilan naturel (décès / naissances) et bilan migratoire avec des territoires plus lointains, dans le même cadre national ou à l'international. On ne parlera donc pas de « retour en ville » pour désigner un échange de populations entre une ville et l'étranger (immigration internationale) ou entre deux villes, de Namur vers Liège par exemple (à moins de différencier l'origine [périurbaine] des migrants de Namur vers [le centre de] Liège).

Par définition, le concept de **gentrification** désigne un processus (multiforme) d'embourgeoisement de la composition sociale de quartiers d'habitat populaire et de transformation concomitante des morphologies bâties et fonctionnelles de ceux-ci (état du bâti, formes et usages des espaces publics, types de structures commerciales). La gentrification repose sur des flux migratoires de populations aux profils sociaux différenciés, en ce compris des trajectoires d'éviction (directe ou indirecte) de populations socialement fragiles. L'échelle de prédilection à laquelle se déploie la gentrification est celle du quartier.

Même si la gentrification (de certains quartiers) peut se déployer dans un contexte de retour en ville (à l'échelle de l'agglomération), ce n'est pas toujours le cas. La gentrification d'un quartier peut même signifier une baisse du nombre d'habitants de celui-ci – dans le cas où des ménages familiaux sont remplacés par des ménages de plus petites tailles. De plus, la notion de gentrification ne porte pas uniquement sur le plan démographique (nombre d'habitants) mais inclut la considération du profil socio-économique des populations concernées (types d'habitants). C'est ce que rappelle la racine étymologique anglophone du terme (« *gentry* »). Il est donc fondamental de dissocier gentrification et retour en ville, et les poser en synonymes serait une erreur.

De même, on ne peut poser gentrification en antonyme de la **périurbanisation** résidentielle. Cette dernière désigne le processus de croissance démographique des parties périphériques des régions urbaines, par apport migratoire depuis les parties centrales de celles-ci combinés à d'autres apports de population – par immigration ou bilan naturel. Des études récentes, notamment en France et en Amérique du Nord, soulignent un décalage croissant entre la représentation la plus commune de la périurbanisation, forgée dans le contexte dit des « trente glorieuses » (1945-1975) dans les pays occidentaux, et les réalités empiriques enregistrées. Il semble en effet loin le temps où la périurbanisation pouvait être pensée exclusivement en référence aux trajectoires de jeunes ménages en ascension sociale, désireux d'accéder à la propriété, faisant en conséquence le choix d'une résidence en

banlieue urbaine, dans un environnement moins dense et plus verdoyant. Ces trajectoires demeurent importantes, mais ne constituent plus la totalité de la périurbanisation. Les mouvements de population observés du centre vers les périphéries des régions urbaines recouvrent en effet aujourd'hui des trajectoires diverses, qui peuvent aussi correspondre à des situations de pressions fortes sur les options résidentielles des ménages. Plusieurs travaux pointent ainsi une « périurbanisation contrainte » ou « contraignante », des trajectoires de « déclassement » et de « captivité » en zone périurbaine (hors des « cités de banlieues » stigmatisées), ou même une « *suburbanization of poverty* »¹. Il semble dès lors judicieux de distinguer ces représentations. C'est ce que propose l'usage de la notion de **périphérisation**, par analogie avec le modèle centre dominant / périphéries dominées des analyses de l'économie-monde.

La **relégation** en est une forme. Cette notion est définie ici comme le processus d'inscription dans le territoire (péri)urbain (ou rural) de la pauvreté et de la précarité, sous la pression de facteurs extérieurs à ce territoire. Ce processus se déploie, lui aussi, sous des formes multiples, en relation notamment avec les cadres locaux de régulation étatique, les histoires migratoires et les structures héritées des périodes antérieures de l'urbanisation. Ainsi, par exemple, les grands ensembles d'habitat social font figure d'archétypes des territoires de relégation dans le contexte français. La géographie des territoires de relégation ne se limite cependant pas à ces espaces emblématiques ; elle englobe une diversité de portions d'espaces urbains, périurbains et ruraux (habitat permanent en camping résidentiels, par exemple).

Dans le cadre de cette étude, la relégation sera spécifiquement abordée à partir des données migratoires et en liaison avec les processus de gentrification, dans l'optique d'évaluer la contribution des migrations de populations inter- et intra-urbaines à la territorialisation de la pauvreté. Il est bien entendu que cette contribution ne peut être entière : par exemple, la fermeture annoncée d'Arcelor-Mittal ou de Ford Genk pèsent évidemment d'un grand poids dans la territorialisation de la pauvreté et de la précarité, sans qu'il ne soit directement question de déménagements de ménages.

Enfin, il est encore essentiel de ne pas poser gentrification et relégation comme l'inverse l'un(e) de l'autre. La gentrification s'appuie sur une forme particulière de réinvestissement des quartiers populaires, une parmi d'autres possibles. L'alternative n'est pas entre gentrification et abandon ou « ghettoïsation », comme on l'entend trop souvent.

¹ voir p.ex. Laurent Davezies (2012) *La crise qui vient. La nouvelle fracture territoriale*, Paris, Seuil ; Yves Bonard, Sébastien Lord, Laurent Matthey et Filippo Zanghi (2009) « Splendeur et misère du périurbain. Introduction », *Articulo - Journal of Urban Research* 5, en ligne: <http://articulo.revues.org/1479>.

I.2 GENTRIFICATION DANS LES VILLES MOYENNES : QUELS ENSEIGNEMENTS ?

Il a longtemps été considéré que la notion de gentrification renvoyait à des processus rencontrés dans un nombre restreint de villes, situées au sommet des hiérarchies urbaines mondiales, tel que New York, Londres, Berlin, Paris,.... Cette association entre gentrification et « villes globales » est aujourd'hui obsolète. Parcourir la littérature scientifique internationale permet en effet de voir que ce concept est désormais mobilisé par des chercheurs travaillant sur des contextes urbains extrêmement variés – de San Francisco à Johannesburg, de Moscou à Roubaix, de Lisbonne à Malmö, de Rio de Janeiro à Shanghai en passant par Istanbul, Neuchâtel, Bristol, Saint-Etienne ou Bilbao. La liste des villes concernées par des processus de gentrification est devenue longue et englobe à présent une série de villes moyennes. Dans le contexte britannique, par exemple, des processus de gentrification ont été relevés dans une série de villes régionales dès les années 1980, dont Bristol, Oxford, Reading, Leeds, Newcastle, Glasgow, Bath ou Canterbury².

A l'évidence, la gentrification observée à Manhattan est à maints égards différente de la gentrification notée à Roubaix, ne fut-ce que par les acteurs impliqués ou l'intensité des transformations à l'œuvre. La plupart des auteurs s'accordent pourtant à dire qu'il est à la fois pertinent et légitime d'utiliser le même concept dans les deux cas, des modalités différentes ne pouvant en elles-mêmes altérer l'unité sémantique de la notion. Un bon concept se reconnaît d'ailleurs dans sa capacité à rapprocher des réalités que le « sens commun » appelle a priori à séparer.

Dans l'abondante littérature consacrée aux transformations urbaines contemporaines, nous avons concentré le regard sur les études portant sur la gentrification ou la relégation dans des villes moyennes en Europe de l'Ouest, de manière à minimiser les écarts contextuels par rapport aux villes wallonnes.

DES PROFILS DIVERSIFIÉS

Plusieurs recherches montrent que les profils des ménages s'installant dans les quartiers en voie de gentrification dans ces villes sont multiples. Par exemple, à Leeds, P. Dutton relève, parmi ceux-ci, la présence de jeunes cadres de la finance très mobiles ("*corporate gentrifiers*"), de ménages de salariés dans le secteur de la santé, de l'éducation, des médias,... valorisant les aspects culturels de la vie en ville ("*community gentrifiers*") et des jeunes universitaires en début de carrière (instituteurs, infirmiers, travailleurs sociaux,...) ("*marginal gentrifiers*")³. Eu égard au premier type de profil, l'auteur relève les effets de décentralisation de firmes de services aux entreprises depuis Londres vers des villes régionales telles que Leeds, notamment pour profiter de coûts immobiliers et de la main-d'œuvre moindres que dans la capitale. Ces mouvements de déconcentration spatiale d'entreprises entraînent localement la création de postes de cadres, dont certains optent pour une localisation centrale. Des effets similaires ont été aussi relevés en Suisse, à Zug et Wintherthur⁴, et en France, à Nantes⁵.

² Pour un panorama mondial de la gentrification, voir Atkinson R., Bridge G. (eds.) (2005) *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*, Milton Park, Routledge, 300 p.

³ Dutton P. (2003) et (2005), *op. cit.*

⁴ Rérat P., Söderström O., Besson R., Piguet E. (2008) Une gentrification émergente et diversifiée : le cas des villes suisses, *Espaces et sociétés*, 132, pp. 39-56

⁵ Garat I. (2009) L'emballage immobilier et ses effets urbains. L'exemple de Nantes, *Noröis* [en ligne], 212, 3, URL: <http://noröis.revues.org/index2912.html>

Sur base d'une enquête réalisée auprès des habitants de nouveaux logements de standing construits ou rénovés récemment au centre de Neuchâtel, Rérat (2012)⁶ relève également une diversité importante de profils socio-démographiques parmi les nouveaux habitants : jeunes actifs sans enfant mais aussi ménages familiaux et personnes proches de la retraite. On trouve aussi bien des locataires et des propriétaires parmi eux. Dans le cas des locataires surtout, le choix résidentiel en faveur d'un quartier central revalorisé n'est souvent qu'une étape dans la trajectoire résidentielle. Cette dimension transitoire peut être renforcée dans le cas de villes moyennes dès lors que le marché de l'emploi y est de taille limitée, ce qui peut amener à devoir plus rapidement ajuster son parcours résidentiel en cas de changement professionnel.

Cette analyse, menée à Neuchâtel, ville de 33.000 habitants de Suisse romande, met encore en relief que « *l'importante minorité de pendulaires interurbains révèle que la gentrification d'une ville secondaire n'est pas un phénomène purement endogène mais bénéficie en partie de la dynamique des échelons supérieurs de la hiérarchie urbaine (...) Vivre dans un des nœuds du réseau de chemin de fer comme Neuchâtel permet à des actifs hautement qualifiés de pallier à la taille réduite du bassin d'emplois local et d'atteindre les marchés du travail de villes plus importantes* ». On observe d'ailleurs que la plupart des logements habités par ces ménages sont localisées dans un rayon de moins de 1 km autour de la gare. « *Valorisant la vie en milieu urbain, cette catégorie de population est très sensible au binôme proximité / mobilité. Habiter une ville moyenne permet à ces ménages de bénéficier de la proximité des lieux de la vie quotidienne et de concilier vie professionnelle, sociale et familiale. Cette « redécouverte » de la proximité – du moins par rapport au modèle d'habitat suburbain et périurbain – est accompagnée d'une volonté d'être potentiellement très mobile (comme le montrent l'importante minorité de pendulaires interurbains et le taux de motorisation élevé)* »⁷. Il faut bien sûr replacer ce résultat dans le contexte du réseau urbain suisse, caractérisé par une très bonne connectivité ferroviaire inter-urbaine et des distances relativement courtes.

Les analyses disponibles sont, par contre, beaucoup moins prolixes eu égard aux profils des anciens habitants des quartiers en voie de gentrification dans les villes moyennes, à leurs motivations et à leurs destinations. Ce biais n'est cependant pas spécifique aux villes moyennes et peut s'expliquer tant par des problèmes d'accès aux données migratoires à une échelle fine que de déficit d'investissements en recherche sur cette question.

I.3 PRESSIONS PRIVEES

Le contexte des villes moyennes se distingue de celui des métropoles par une pression généralement moindre en matière de production, par des opérateurs privés, de logements situés en centre-ville ou dans des quartiers populaires et visant une clientèle de classes salariées intermédiaires ou supérieures. Ce point est relevé, en particulier, par les recherches consacrées à des villes régionales ayant connu un processus marqué de désindustrialisation (p.ex. Sheffield et Newcastle en Angleterre, Glasgow en Ecosse, Roubaix et Saint-Etienne en France). Par exemple, S. Cameron parle de "*low-demand housing areas*" au sujet des quartiers centraux de Newcastle-upon-Tyne⁸.

⁶ Rérat P. (2012) Choix résidentiel et gentrification dans une ville moyenne, *Cybergeo : European Journal of Geography* [En ligne], document 579, URL : <http://cybergeo.revues.org/24931>. Pour une analyse plus détaillée, voir Rérat P. (2010) *Habiter la ville : évolution démographique et attractivité résidentielle d'une ville-centre*, Neuchâtel, Éditions Alphil-Presses universitaires suisses, 566 p.

⁷ Rérat P. (2012) *op. cit.*

⁸ Cameron S. (2003) Gentrification, housing redifferentiation and urban regeneration: "Going for growth" in Newcastle upon Tyne, *Urban Studies*, 40, 2367–2382

Cependant, dans d'autres villes moyennes, la pression immobilière privée peut être importante. C'est notamment le cas à Nantes, particulièrement depuis 2003, date d'entrée en vigueur du dispositif de défiscalisation lié à la construction immobilière neuve dit « Loi Robien »⁹. Ce dispositif qui ouvre de nouvelles niches fiscales a attiré de nombreux promoteurs et investisseurs vers les villes régionales à la démographie en croissance, dont Nantes, Montpellier, Toulouse ou Rennes. A Nantes, ces promoteurs y sont actifs sur le marché de la construction d'immeubles à appartements situés dans la partie centrale de la ville. Cette nouvelle offre de logements a permis une densification de certaines parcelles (p.ex. démolition d'anciens ateliers et construction d'immeubles à appartements neufs) mais n'a pas capté les profils de ménages familiaux, les plus enclins à s'établir en périphérie – en l'occurrence, une grande partie des logements ont été acquis par des investisseurs (petits ou grands) pour les mettre en location à des ménages (jeunes couples, étudiants,...), et ce alors que les familles modestes ne pouvaient financièrement y avoir accès. Densification au centre ne va donc pas automatiquement de pair avec limitation de l'étalement urbain, dans un contexte de croissance du nombre de (petits) ménages.

En outre, cette vague d'investissement immobilier a eu de sérieux impacts sur les coûts d'accès au logement à Nantes : *"Les prix à la vente se sont donc élevés très fortement dans un laps de temps réduit du fait des mesures de défiscalisation limitées dans le temps et de la densification d'espaces très localisés. Ils se sont répercutés sur les prix d'achat et de location, au point de fragiliser l'ensemble de l'offre, y compris pour le logement social qui subit cette hausse des coûts fonciers."* Et l'auteur de conclure à la légitimité de la notion de gentrification dès lors que la *"... la situation actuelle ... prend la forme d'une densification sans souci des équilibres sociaux et démographiques – du fait principalement de la vente des logements à des propriétaires investisseurs – et non celle d'un retour des familles périurbaines vers les ville-centre."*¹⁰

Enfin, elle rappelle que les promoteurs lancés, à la suite des mesures de défiscalisation, dans la production d'appartements visant des petits ménages des classes salariées intermédiaires en centre-ville sont également actifs en périphérie, où ils construisent des maisons individuelles à destination de ménages familiaux.

Dans les deux cas, villes en décroissance (comme Roubaix) ou en croissance (comme Nantes) démographique, les auteurs sont unanimes à relever le rôle essentiel joué par les interventions des pouvoirs publics locaux en termes d'initiation de processus de gentrification dans ces villes moyennes.

I.4 RÔLE DES POUVOIRS PUBLICS

L'intervention publique est identifiée dans la littérature comme un facteur-clé de la diffusion de la gentrification hors des grands centres métropolitains, particulièrement dans les villes où les pertes d'emploi industriel n'ont pas été quantitativement compensées par un développement du tertiaire. P. Dutton note par exemple à ce propos que *"The contingent conditions found in these cities¹¹ - of obsolete industrial buildings and the removal of inner-city residential areas following comprehensive redevelopment - have led to contemporary gentrification of the inner core being instigated predominantly by institutional actors rather than 'classic' gentrification which involves the in-migration of 'pioneer' households renovating run-down property through 'sweat equity'"*¹².

⁹ Garat I. (2009) *op. cit.*

¹⁰ Garat I. (2009) *op. cit.*, p.29 et 37

¹¹ Il cite les exemples de Glasgow, Liverpool, Manchester, Leeds et Newcastle.

¹² Dutton P. (2003) *op. cit.*, p. 2559

Ce rôle de l'action publique est multiforme, touchant à la fois, et dans des proportions variables selon les cas, aux registres du marketing territorial, de la requalification d'espaces publics envisagée dans une perspective de rehaussement de l'attractivité du territoire, des politiques culturelles misant sur l'attractivité de nouveaux investisseurs, touristes ou résidents¹³. Le registre de la politique du logement est également fortement mobilisé dans ce cadre, sous diverses formes : logements neufs construits sur des friches urbaines, logements rénovés ou recyclés. L'analyse que M. Rousseau a consacré au cas de Roubaix est ici très exemplative du rôle joué par les pouvoirs publics locaux en matière de soutien à l'émergence d'un marché des lofts dans cette ville¹⁴.

Par delà les spécificités locales de l'action publique liée à des conjonctures politiques particulières¹⁵, les traits d'une stratégie récurrente se dégagent. De manière synthétique, nombre d'autorités publiques dans les villes moyennes cherchent à attirer des nouvelles populations dans les parties centrales de la ville en pariant sur la capacité de ce « capital humain » d'être garant d'un renouvellement des bases économiques (et budgétaires) de la ville, davantage tourné vers les activités tertiaires privées employant une main d'œuvre hautement qualifiée (« l'économie de la connaissance ») – mais fort peu pourvoyeuses d'emplois peu qualifiés – et répondant à des demandes de marché solvables. Cette stratégie paraît supplanter un autre mode d'intervention qui place le renouvellement de l'habitat et le développement d'une nouvelle offre résidentielle en centre-ville à la remorque de politiques visant en priorité à attirer des entreprises et des commerces. Par exemple, l'analyse de M. Rousseau montre bien que les élites urbaines de Roubaix et de Sheffield ont entrepris de "... mettre en œuvre des politiques visant à transformer symboliquement le centre-ville pour l'adapter au goût des classes moyennes dont la venue – pour consommer, mais aussi pour résider – est attendue afin de pallier le déclin économique"¹⁶. Y. Miot relève également ce schéma à Mulhouse et Saint-Etienne¹⁷. Il note à cet égard que "... ces villes tentent de capter des populations solvables par attractivité plutôt que de favoriser l'émergence des classes moyennes par développement économique ou par réduction de la pauvreté. Cette dernière apparaît comme une catégorie montante des politiques publiques et témoigne d'un désir de sélectivité" (p.21).

Enfin, plusieurs auteurs notent des effets d'importation, dans des villes moyennes, de modes d'intervention sur les quartiers centraux ayant acquis un statut de « modèle » dans d'autres villes, et circulant dans différents réseaux au titre de « *best practice* ». Le modèle de « l'effet Guggenheim » (ou « effet Bilbao ») est sans doute le plus diffusé d'entre eux, mais sans que

¹³ Par exemple, une étude menée à Portland (état du Maine, USA) met en avant le rôle joué par l'aménagement d'un "arts and entertainment district" au centre de cette ville de 66.000 habitants – voir Lees L. [2006] Gentrifying down the urban hierarchy: 'the cascade effect' in Portland, Maine, USA, in Bell D. and Jayne M. (eds) *Small cities: urban experience beyond the metropolis*, Routledge: London. pp. 91-104.

¹⁴ Rousseau M. (2010) Gouverner la gentrification. Différentiel de loyer et coalitions de croissance dans la ville en déclin, *Métropoles* [en ligne], 7, URL: <http://metropoles.revues.org/4257>.

¹⁵ Par exemple, l'adoption de mesures soutenant la gentrification de certains quartiers anversois par l'équipe municipale réunies autour de Mr. P. Janssens depuis le début des années 2000 est à replacer dans le contexte spécifique de pression électorale exercée par le Vlaams Belang à l'échelle communale. Voir Loopmans M. (2008) Relevance, gentrification and the development of a new hegemony on urban policies in Antwerp, Belgium, *Urban Studies*, 45, 2499-2519.

¹⁶ Rousseau M. (2008) 'Bringing politics back in' : la gentrification comme politique de développement urbain?, *Espaces et Sociétés*, 132/133, p. 76.

¹⁷ Miot Y. (2011) Diversifier le peuplement dans les quartiers anciens de rénovation urbaine – Les exemples de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne, communication présentée au colloque "*Le peuplement : catégorie insaisissable des politiques urbaines ?*" organisé par les laboratoires CERAPS (CNRS UMR 8026), EVS (CNRS UMR 5600), TRIANGLE (CNRS UMR 5206), Université Jean Monnet de Saint-Etienne et TRIANGLE-ENS Lyon, 17 et 18 novembre.

l'ensemble des facettes et des impacts (notamment en terme de gentrification)¹⁸ de l'intervention réalisée à Bilbao ne soit également repris. D'autres modèles connaissant une large diffusion sont les projets de redéveloppement des fronts d'eau urbain ou les projets d'écoquartiers neufs sur friche¹⁹. Si ces modèles peuvent inspirer localement la mise en œuvre de projets adaptés aux réalités locales, la littérature relève aussi qu'une pression croissante tend à s'exercer sur les dirigeants des villes moyennes pour que ceux-ci s'approprient ces modèles et les mettent en œuvre localement, comme condition supposée pour rejoindre « la cour des grandes (villes) ». Le risque ici est de voir ces opérations évaluées moins à l'aune des problèmes tels qu'ils se posent localement que relativement à celles mises en œuvre ailleurs, dans une logique de classement compétitif entre villes²⁰.

I.5 IMPACTS SOCIAUX ET TERRITORIAUX

MacLeod (2002) insiste sur les « injustices spatiales » (« *spatial injustices* ») des politiques de « renaissance urbaine » menées à Glasgow depuis les années 1990²¹. Cet auteur pointe en particulier la concentration spatiale des investissements en matière de rénovation des espaces publics ou d'animation commerciale sur certains espaces sélectionnés car jugés « stratégiques », c'est-à-dire, des portions du territoire considérées les plus à même d'initier un effet de levier de l'investissement public (en termes de rénovation privé, d'investissement commercial, p.ex.). Cette logique de recherche « d'effets d'entraînement » au départ d'investissements publics concentrés dans l'espace (en matière d'équipement, d'espaces publics, de logements,...) est relevée par la plupart des auteurs travaillant sur des villes moyennes. Il peut souvent en découler la production d'espaces qui paraissent « hors sol », c'est-à-dire, matériellement et symboliquement détachées du reste de l'espace urbain. Ces travaux relèvent ainsi des tendances à l'accélération de la fragmentation urbaine, antinomique d'objectifs de cohésion sociale et territoriale.

Très peu d'analyses abordent le lien potentiel entre gentrification et relégation. Néanmoins, plusieurs auteurs relèvent l'existence d'impacts socio-spatiaux des processus de gentrification dans des villes moyennes. A ce titre, des mécanismes de restriction d'accès à certains quartiers réinvestis du fait de la croissance des valeurs foncières et immobilières sont clairement relevés, amenant la relégation des populations peu nanties à la marge de ces quartiers. Par exemple, Rousseau note que « ... la ville [Roubaix] est à cette période [début des années 1990] la destination de toutes les populations exclues du Nord-Pas-de-Calais. Ce phénomène résulte en partie de ... [la] 'politique municipale de gentrification' menée par la ville de Lille tirant profit de sa position dominante au sein de la communauté urbaine ».²² De même, Dutton note que « *The future housing needs of lower-income residents of Leeds will be met elsewhere in the city, away from the regenerated and transformed inner-city landscape of Leeds* ».²³ Le lien entre gentrification et relégation se joue donc ici par des mécanismes de restriction d'accès de quartiers antérieurement accessibles à des ménages peu nantis, et leur report sur d'autres quartiers, voire hors de la ville.

¹⁸ voir p.ex. à ce sujet Vicario L., Martínez Monje P. M. (2003) Another "Guggenheim effect" ? The generation of a potentially gentrifiable neighbourhood in Bilbao, *Urban Studies*, 40, 12, 2383-2400.

¹⁹ Béal V., Charvolin F., Morel Journal C. (2011) La ville durable au risque des écoquartiers. Réflexions autour du projet New Islington à Manchester, *Espaces et sociétés*, 4, 147, p. 77-97.

²⁰ Lees L. (2006) *op. cit.*

²¹ MacLeod, G. (2002) From urban entrepreneurialism to a 'revanchist city'? On the spatial injustices of Glasgow's renaissance, *Antipode*, 34, 3, 602-624.

²² Rousseau M. (2010) *op. cit.*, p. 80

²³ Dutton P. (2003) *op. cit.*, p. 2566

Chapitre 2. Une analyse multi-scalaire des mouvements migratoires en Wallonie

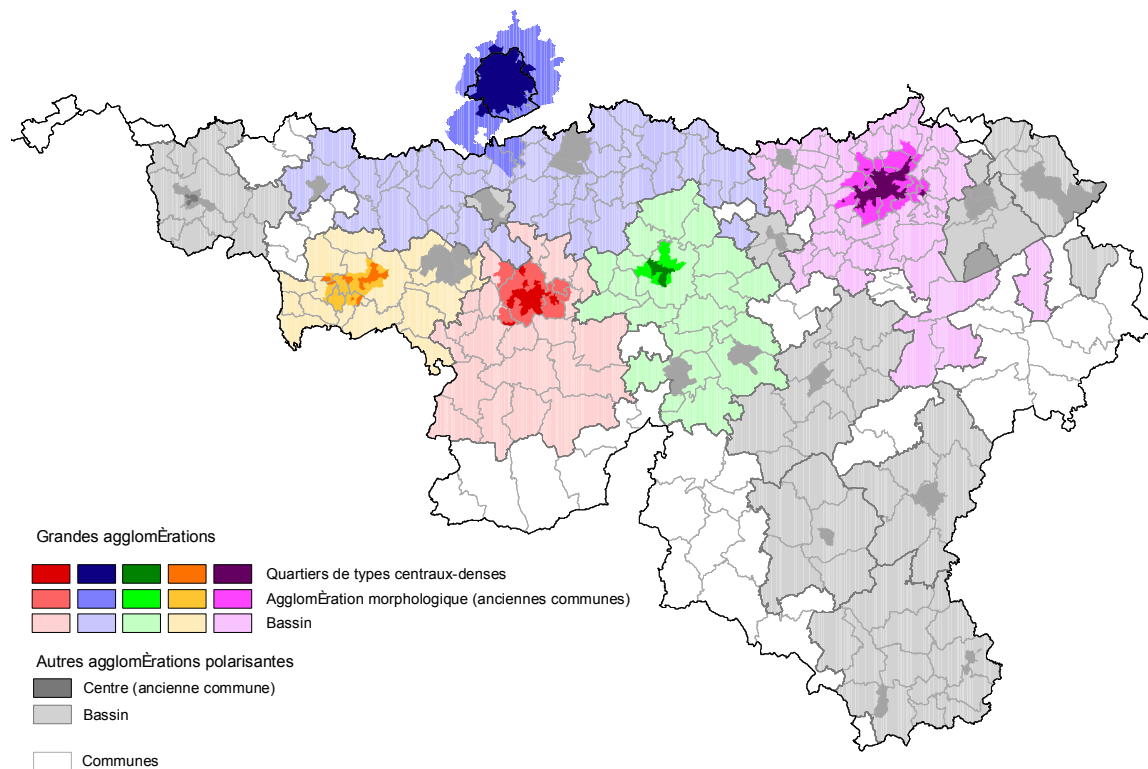
Les processus de gentrification s'inscrivent dans des dynamiques migratoires larges et complexes, à plusieurs échelles.

Premièrement, on peut faire l'hypothèse que les processus de gentrification dépendent en partie de l'attractivité globale de la ville, en particulier vis-à-vis des ménages les plus aisés et à haut capital culturel identifiés dans la littérature parmi les acteurs de la gentrification. Sur ce plan, les villes wallonnes se montrent diversement attractives. La section 2.1 aura pour objectif d'étudier ces mouvements migratoires interurbains et d'évaluer l'attractivité des aires urbaines en Wallonie.

Deuxièmement, l'essentiel des mouvements migratoires se situent néanmoins non pas entre les agglomérations wallonnes, ou entre celles-ci et les métropoles voisines (Bruxelles et Luxembourg en particulier), mais bien au sein de chaque agglomération, du fait d'intenses mouvements entre les centres et les périphéries des différentes aires urbaines, quelles que soient leur taille. Dans la section 2.2, nous étudierons ces mouvements intra-urbains, en insistant en particulier sur les caractéristiques socio-démographiques différenciées des migrants, selon la direction de leur migration. La question essentielle ici sera d'évaluer la réalité d'un « retour en ville » en Wallonie : peut-on, notamment, identifier des groupes socio-démographiques qui auraient modifié leur trajectoire résidentielle au cours du temps en faveur d'un retour vers les centres urbains ou d'un maintien au sein de ceux-ci ? Un tel « retour en ville », s'il existe, constituerait dès lors un moteur essentiel des processus de gentrification.

Troisièmement, si l'attractivité de certains centres-villes se renforce, ceci ne se traduit pas nécessairement de façon homogène sur le territoire, les différents quartiers centraux pouvant connaître des évolutions diverses. La section 2.3 vise précisément à identifier si certaines parties des centres-villes des principales villes wallonnes ont connu des dynamiques fortes d'attractivité au cours des deux dernières décennies, de nature à en modifier la composition sociale. L'objectif est, en particulier, d'examiner à l'échelle fine des secteurs statistiques l'attractivité des quartiers des principales villes wallonnes selon les caractéristiques socio-démographiques des migrants. Il est important de préciser que l'attractivité retrouvée de certaines portions du centre-ville pour les catégories aisées et/ou à haut capital culturel, peut se produire sans que la ville dans son ensemble (section 2.1) ou le centre-ville en particulier (section 2.2) n'aient retrouvé une forte attractivité au plan résidentiel. Comme on le verra, c'est d'ailleurs largement ce qui se produit dans les villes wallonnes. Les processus de gentrification doivent dès lors être clairement distingués d'un schéma général de « retour en ville » : les premiers peuvent se déployer en l'absence du second, et ce même si la faible attractivité des villes wallonnes, et de leurs centres-villes, limite sans doute la portée des processus de gentrification.

Les différentes délimitations urbaines utilisées dans les analyses du chapitre 2 sont reprises sur la figure 2.0.

Figure 2.0. Bassins, agglomérations et centres urbains en Wallonie

II.1. UNE SYNTHÈSE DES MOUVEMENTS MIGRATOIRES À L'ÉCHELLE DES BASSINS EN WALLONIE

Pour réaliser cette analyse, nous travaillerons à l'échelle des bassins d'emploi²⁴, comprenant les centres urbains et leurs périphéries larges (Marissal et al., 2008). Toutefois, en première approximation, nous utilisons les données par arrondissement pour évaluer l'attractivité des principales villes wallonnes, à l'exception des flux de migrants avec l'étranger, non prises en compte par ces statistiques. Ces données sont disponibles sur une période comprise entre 1991 et 2009, mais ne permettent aucun croisement avec les caractéristiques sociales des migrants. C'est pourquoi ces analyses générales sur près de 20 années sont complétées par des analyses des migrations entre 1996 et 2001 à partir de l'enquête socio-économique de 2001, qui permettent à la fois de croiser avec les caractéristiques socio-économiques de migrants et de travailler à l'échelle des bassins (Marissal et al., 2008). Soulignons enfin que les mouvements migratoires avec l'étranger ne sont pas pris en compte.

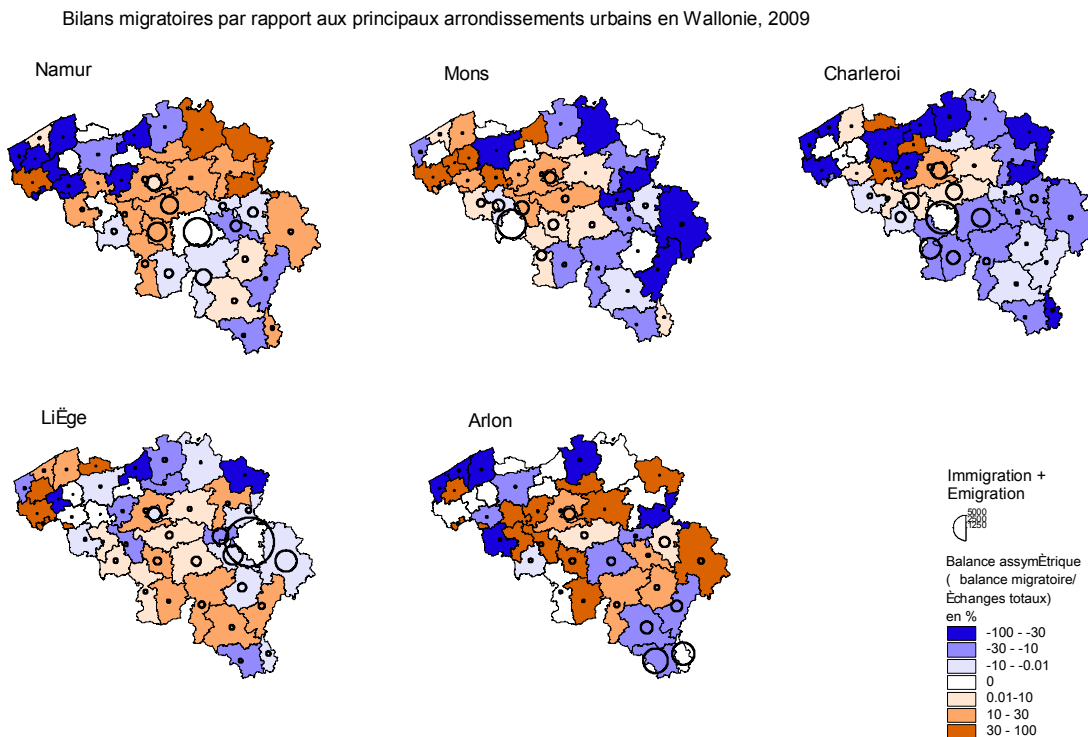
²⁴ Les bassins ont été définis en définissant d'abord les centres d'emploi (en tenant compte des densités d'emploi, du nombre d'emplois, ratio entre actifs au lieu de travail et au lieu de résidence) et en prenant ensuite en compte l'ensemble des communes qui envoient au moins 10% des actifs occupés vers ces communes-centres.

Dans l'ensemble, il faut avant tout noter la faible importance relative des mouvements entre les bassins. Entre 1996 et 2001, par exemple, les mouvements inter-bassins n'ont pas représenté plus de 17% des mouvements internes à la Wallonie et 19% si on considère aussi les flux avec la Flandre et Bruxelles. Autrement dit, la grande majorité des mouvements migratoires se situe à l'intérieur des bassins wallons, qui seront examinés en détail dans la section 2.2. Pour les bassins principaux, les migrations inter-bassins varient entre 80% pour la banlieue wallonne de Bruxelles et 92% à Liège.

Toutefois, les mouvements inter-bassins sont loin d'être neutres et indiquent en réalité de fortes différences d'attractivité globale et selon les catégories socio-démographiques.

Les villes de Wallonie montrent en effet des profils migratoires et une attractivité différenciées (figure 2.1).

Figure 2.1. Les bilans migratoires depuis les principales villes wallonnes (et Arlon), en 2009

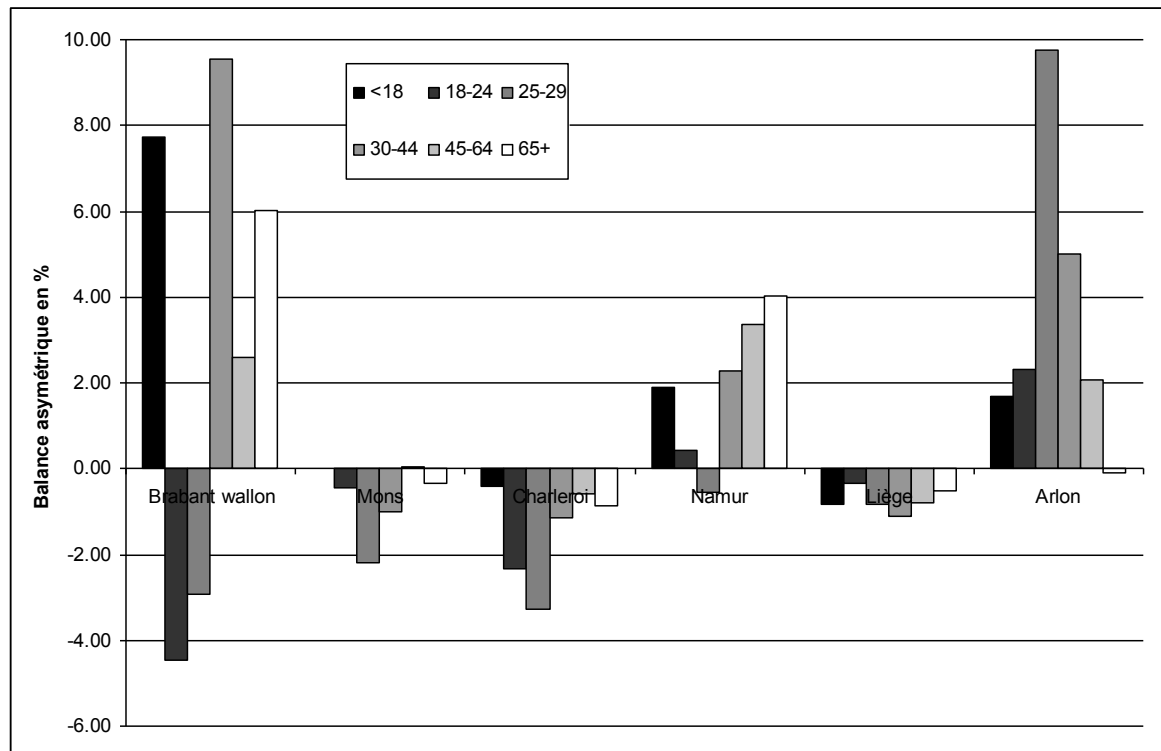


Note : la balance asymétrique est définie comme le ratio entre le bilan migratoire (entrées – sorties) et le total des mouvements (entrées + sorties). Les chiffres négatifs (en bleu) signifient que la ville envoie plus de migrants vers l'arrondissement qu'elle n'en accueille ; à l'inverse, les chiffres positifs supposent un bilan positif de la ville par rapport à l'arrondissement concerné.

Charleroi est de loin la ville la moins attractive en termes démographiques en Wallonie. Elle se caractérise par des bilans migratoires avec le reste du pays systématiquement négatifs depuis 1991, à l'exception du début des années 1990. En effet, Charleroi souffre non seulement d'un déficit d'emplois et de taux de chômage élevés, mais aussi d'opportunités relativement faibles pour les personnes qualifiées et d'une image dévalorisée de ville industrielle.

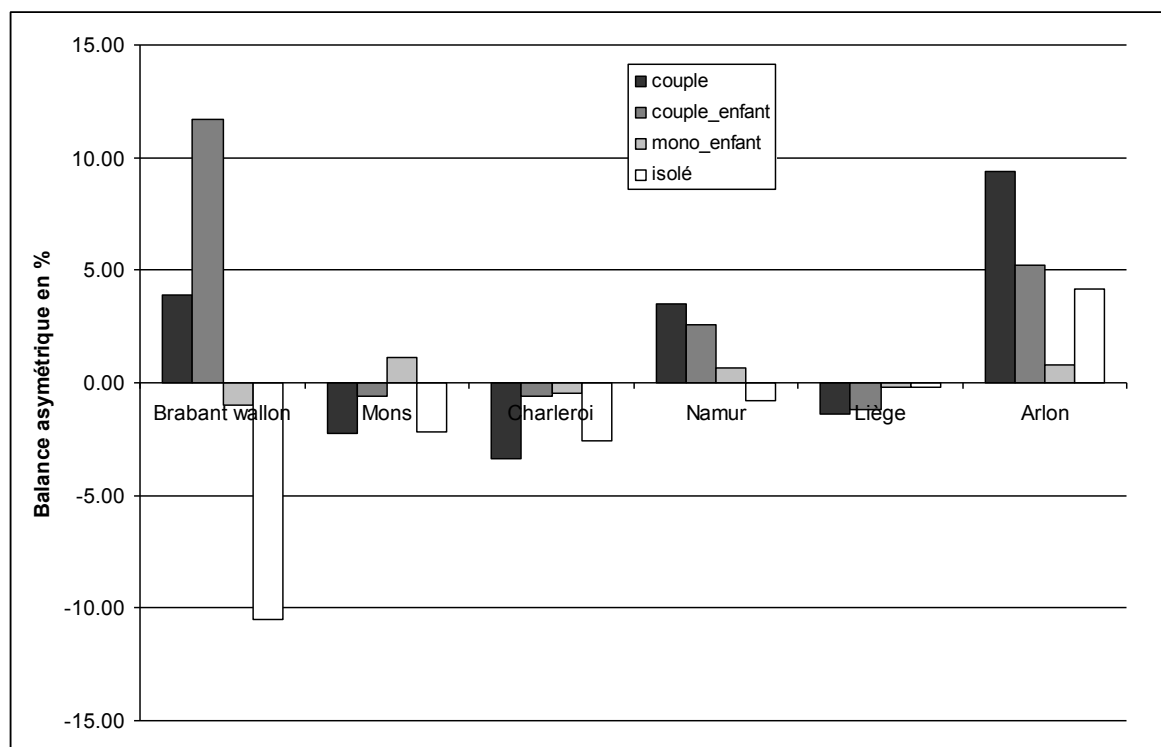
Charleroi présente ainsi des bilans négatifs avec presque l'ensemble des arrondissements/zones urbaines de Belgique, à l'exception de l'aire urbaine du grand Bruxelles (Figure 2.1). De même, Charleroi présente des bilans négatifs pour tous les types de ménages et tous les âges, mais avec des bilans beaucoup plus négatifs pour les jeunes entre 18 et 30 ans (Figures 2.2 et 2.3). Charleroi présente aussi des bilans négatifs avec toutes les zones urbaines, sans exception, pour les personnes disposant d'un diplôme supérieur (Figure 2.4). Bien qu'ayant des bilans globaux négatifs pour tous les niveaux de diplômes, les bilans de Charleroi sont beaucoup plus négatifs pour les diplômés du supérieur. Le bassin carolorégien accueille par contre les populations de faible statut social subissant les pressions immobilières élevées de la zone urbaine bruxelloise (cf. infra - Figure 2.5). Rien n'indique néanmoins que les populations concernées par ces mouvements de reports de Bruxelles vers Charleroi soient les plus précarisées. En tout état de cause, la faible attractivité globale de Charleroi y limite le potentiel de gentrification.

Figure 2.2. Les bilans migratoires des principaux bassins urbains, par classes d'âges, 1996-2001



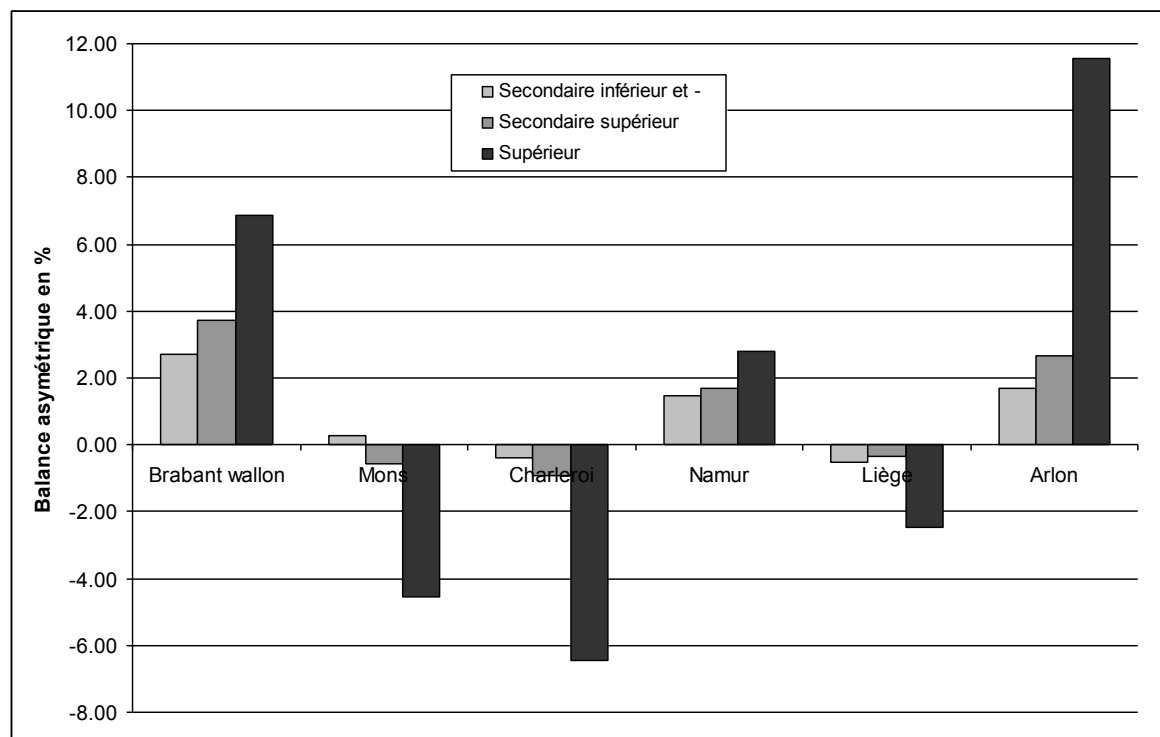
Note : la balance asymétrique est définie comme le ratio entre le bilan migratoire (entrées – sorties) et le total des mouvements (entrées + sorties)

Figure 2.3. Les bilans migratoires des principaux bassins urbains, par types de ménages, 1996-2001



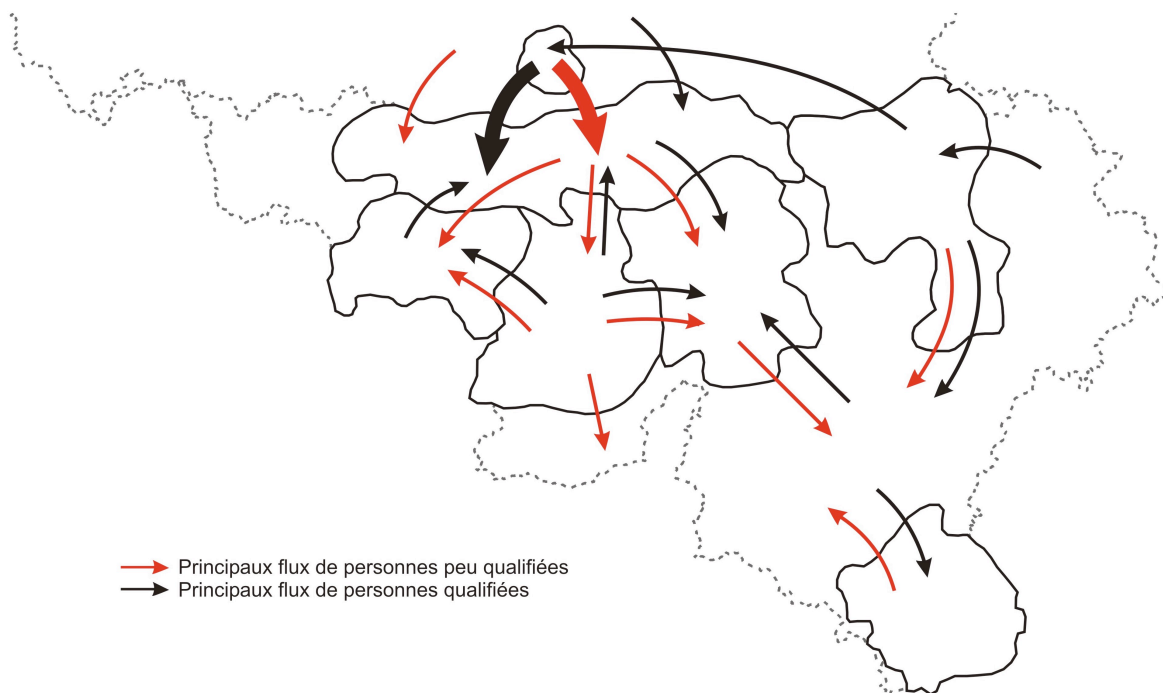
Note : ibidem

Figure 2.4. Les bilans migratoires des principaux bassins urbains, par niveau de diplôme, 1996-2001



Note : ibidem

Figure 2.5. Synthèse des principaux flux migratoires en Wallonie au début des années 2000, selon les niveaux de diplômes



Tout comme Charleroi, mais à des niveaux plus faibles, **Liège** présente des bilans migratoires négatifs sur toute la période 1991-2009, à l'exception du début des années 2000. De même, Liège a des bilans négatifs, quoique proches de l'équilibre, quels que soient les types de ménages, les classes d'âges ou les niveaux de diplômes considérés ; les bilans ne sont plus négatifs que pour les diplômés du supérieur (Figures 2.2 à 2.4). Du point de vue géographique, Liège appartient en revanche à un système migratoire différent de celui du Hainaut, avec des échanges plus limités en termes relatifs avec le Grand Bruxelles, et des échanges intenses avec les zones urbaines voisines, vis-à-vis desquels Liège a des bilans négatifs (Figure 1). A la fin des années 1990, comme Charleroi, mais dans une bien moindre mesure, Liège avait pourtant un déficit important de personnes diplômées du supérieur vis-à-vis de Bruxelles, soulignant la faiblesse des opportunités locales pour ces catégories. Le « potentiel » de gentrification de Liège apparaît ainsi limité si l'on considère l'attractivité globale de la ville. L'image peut être autre si l'on considère les mouvements de populations déjà installées dans le bassin liégeois (cf. section 2.2).

Par rapport à Liège et Charleroi, **le bassin montois** présente un profil migratoire légèrement négatif, mais qui a tendance à s'améliorer en particulier par rapport aux arrondissements voisins (Figure 2.1). Ainsi, en 2009, Mons présente des bilans positifs non seulement avec le Grand Bruxelles, mais aussi avec les arrondissements industriels voisins (Charleroi en particulier), mais négatifs avec l'est et le sud de la Wallonie. Ici encore, la prise en compte des niveaux de diplômes, seulement disponibles sur la période 1996-2001, permet d'éclairer les dynamiques : comme Charleroi, la zone urbaine montoise accueille des populations peu diplômées issues du Grand Bruxelles, mais aussi de Charleroi ; comme Charleroi toujours, Mons a des bilans négatifs pour les diplômés du supérieur, surtout vis-à-vis de Bruxelles et du Brabant wallon, mais présente cependant des bilans positifs avec Charleroi et l'ouest

hennuyer (Figure 2.5). En termes socio-démographiques, Mons présente aussi des profils très proches de ceux de Charleroi, quoique moins négatifs dans l'ensemble, mais avec des bilans aussi très négatifs pour les catégories diplômées du supérieur (Figure 2.4).

Toutefois, rappelons que les données sur 1991 – 2009 indiquent une hausse récente, depuis 2004-2005, de l'attractivité de Mons (au contraire de Charleroi), dont les données sur 1996 – 2001 ne peuvent pas rendre compte – et dont les statistiques actuelles ne permettent pas d'identifier l'origine. Ainsi, dans la hiérarchie des villes wallonnes, Mons se situe juste au-dessus de Charleroi, avec un profil assez proche, mais avec des bilans très positifs avec sa grande voisine.

Namur est, et de très loin, la grande ville wallonne la plus attractive : elle présente des bilans très positifs sur toute la période considérée (1991 – 2009), ainsi que pour toutes les catégories socio-démographiques, en particulier les diplômés du supérieur (Figures 2.1 à 2.4). La seule exception notable est celle des jeunes, avec des bilans très légèrement positifs pour les 18-24 ans et un peu négatifs pour les 25-29 ans entre 1996 et 2001. Du point de vue géographique, Namur attire avant tout des flux migratoires depuis le Grand Bruxelles, en particulier les catégories peu diplômées, et du Hainaut. Avec l'est et le sud de la Wallonie, Namur présente en revanche des bilans plutôt négatifs, surtout liés aux départs des catégories peu diplômées ; en revanche, Namur est attractive pour les personnes diplômées depuis toutes les zones urbaines wallonnes, à l'exception d'Arlon et de Bruxelles.

Ainsi, Namur bénéficie de l'absence de passé industriel avec un tissu urbain et périurbain considéré comme globalement attractif, ainsi que d'opportunités d'emplois pour les personnes diplômées liés en particulier à son statut de capitale de la Wallonie.

Dans le système migratoire qui englobe Bruxelles et la Wallonie, le **Brabant wallon**, ou plus précisément la banlieue francophone de Bruxelles (qui équivaut à toutes les communes wallonnes du bassin bruxellois), joue un rôle pivot. Au-delà de ses bilans migratoires très positifs liés à la périurbanisation bruxelloise, qui se marque par des bilans très positifs pour les ménages avec enfants, le Brabant wallon se caractérise par l'« expulsion » des personnes de faible statut social vers tout le reste de la Wallonie, en particulier Namur, Mons et Charleroi. En revanche, elle se montre attractive pour les diplômés du supérieur depuis tous les bassins urbains wallons et Bruxelles, à l'exception de Namur et Arlon.

Enfin, soulignons le profil très spécifique **d'Arlon**, dont les dynamiques sont fortement influencées par son incorporation progressive au bassin très dynamique de Luxembourg-ville. Cela s'est traduit dans les années 1990 par une très forte attractivité depuis Bruxelles et l'ensemble des arrondissements/zones urbaines wallons, en particulier, mais pas uniquement, pour les personnes possédant des diplômes supérieurs (Figure 2.4). Pourtant, au cours des années 2000, les bilans avec le reste de la Belgique sont devenus négatifs pour l'arrondissement d'Arlon, indiquant très probablement, des flux centrifuges croissants des populations aux revenus plus faibles incapables de soutenir la hausse des prix de l'immobilier, comme le montre les bilans négatifs avec les arrondissements voisins (Bastogne, Marche-en-Famenne...). Arlon jouerait dès lors par rapport à Luxembourg-ville le même rôle pivot que le Brabant wallon vis-à-vis de Bruxelles, attirant les populations urbaines aisées et « expulsant » celles qui le sont moins.

II.2. UN RETOUR EN VILLE EN WALLONIE ?

Au cours de la section précédente, nous avons montré que les grands bassins wallons se caractérisaient par des profils et des dynamiques migratoires différentes : Namur se situe dans la situation la plus positive, caractérisée par une attractivité forte pour l'ensemble des catégories ; à l'inverse, Charleroi se caractérise par des bilans négatifs pour tous les profils socio-démographiques. Or, lorsque les mouvements avec l'étranger sont exclus, l'essentiel des dynamiques urbaines se jouent au sein des bassins, notamment dans les mouvements intenses entre les centres urbains et leurs périphéries. Au cours de cette section, nous analysons les processus migratoires à l'échelle des centres. En réalisant une telle analyse détaillée des mouvements migratoires entre les centres urbains et les espaces périurbains (ainsi que le reste du territoire wallon) et de leurs évolutions entre 1991 et 2006, nous cherchons d'abord à savoir si, au cours des deux dernières décennies, on observe des mouvements de « retour en ville », et quelles populations sont concernées.

II.2.1. L'ATTRACTIVITE DES CENTRES DES VILLES WALLONNES, 1991-2006

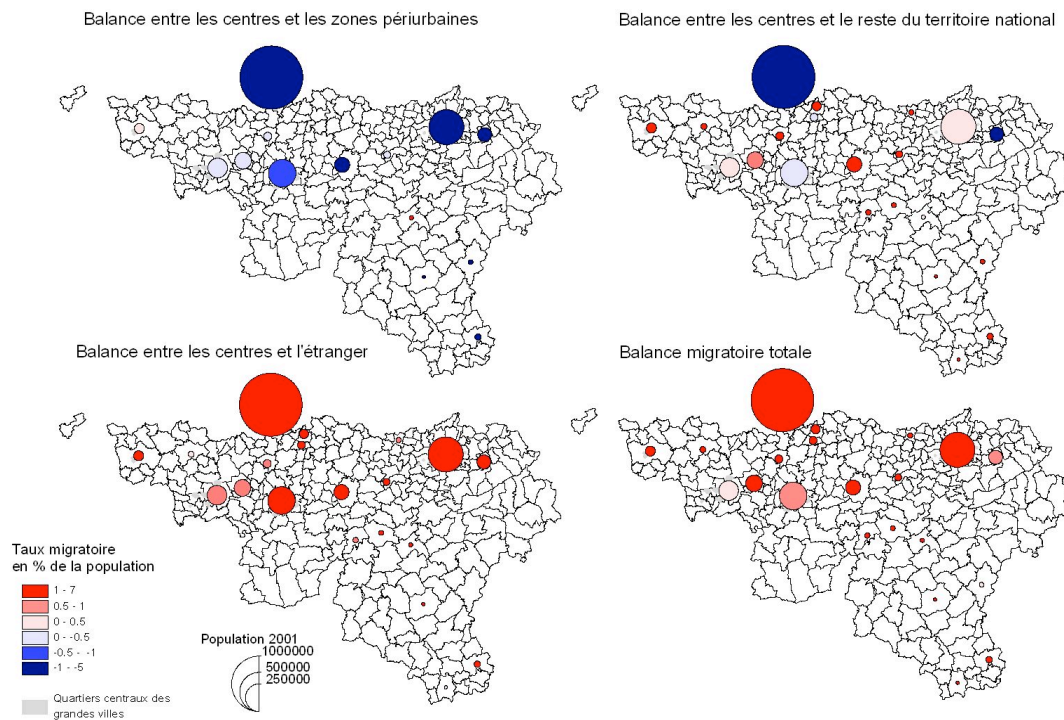
Entre 2001 et 2006, tous les centres urbains en Wallonie²⁵ ont des bilans migratoires positifs (Figure 2.6). Mais ils le doivent à des bilans fortement positifs avec l'étranger, qui compensent largement les bilans négatifs entre les centres urbains et leur bassin. En effet, au cours de cette période, seuls quelques centres mineurs ont connu des bilans positifs avec leurs zones périurbaines. En revanche, les grandes villes, en particulier Liège et Namur, ont connu une poursuite des processus de périurbanisation. Enfin, les bilans migratoires entre les centres et le reste du territoire national (espaces périurbains exclus) sont très variés : ils sont négatifs pour Charleroi et Verviers, légèrement positifs pour Mons et Liège et nettement positifs pour Namur et les petites villes de Wallonie.

Ces dynamiques migratoires marquent une rupture importante avec la décennie précédente (Figure 2.7). Cette rupture ne concerne en rien les dynamiques migratoires internes, tant la périurbanisation montre des tendances stables d'une période à l'autre, ni même l'attractivité des centres-villes vis-à-vis du reste du territoire. Mais, entre 1991 et 1996, les bilans migratoires positifs avec l'étranger étaient faibles et largement insuffisant pour compenser le rythme élevé de la périurbanisation.

Malgré cette rupture, on ne peut parler de retour en ville en Wallonie, selon les termes posés au chapitre 1. En effet, tous les principaux centres urbains ont des bilans négatifs avec le reste du territoire (bassin et reste du territoire) et ne doivent leurs bilans globaux positifs qu'à la reprise d'une immigration internationale vigoureuse. De plus, ces évolutions se traduisent – comme on le verra ci-dessous – par la poursuite de la paupérisation des centres villes : alors que les bilans négatifs avec les zones périurbaines indiquent, pour partie, le départ des ménages avec enfants de revenus moyens à élevés, les centres villes accueillent essentiellement des migrants issus de pays pauvres (mais qui peuvent être des migrants qualifiés).

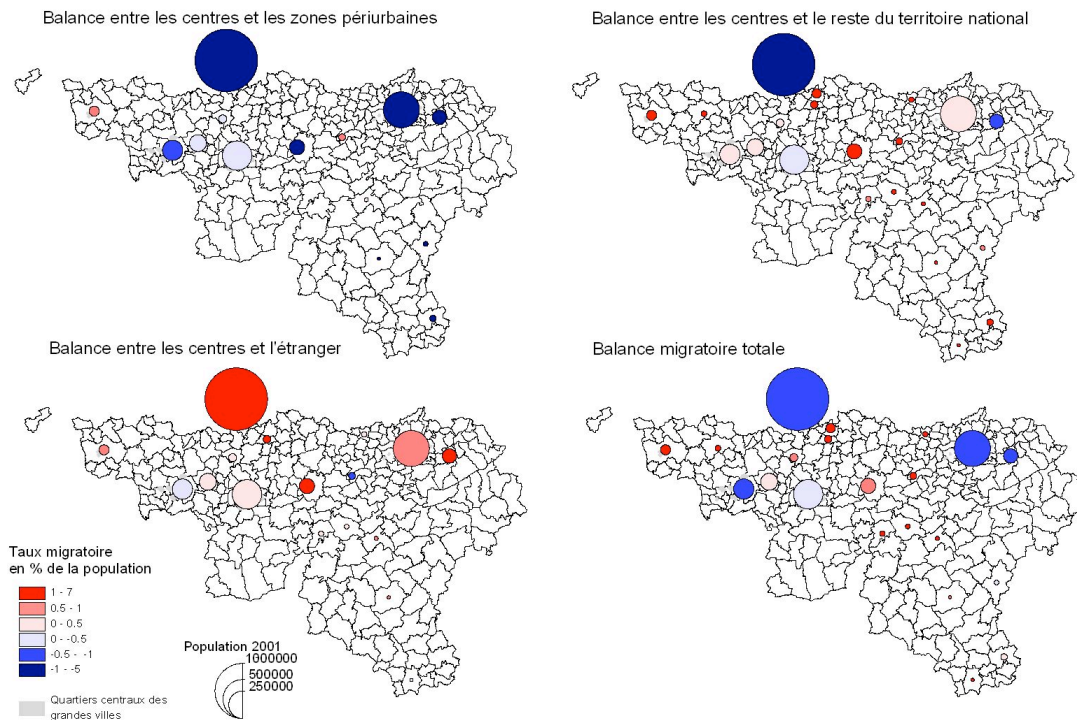
²⁵ Les centres urbains sont définis à l'échelle des secteurs statistiques à partir de critères de densité (densité de population), de bâti (part des appartements, mitoyenneté), de taux de locataires et de taux de mobilité

Figure 2.6. Bilans migratoires des centres urbains de Bruxelles et des villes wallonnes, 2001-2006



Note : Le taux migratoire représente le rapport entre la balance migratoire et la population locale

Figure 2.7. Bilans migratoires des centres urbains de Bruxelles et des villes wallonnes, 1991-1996



II.2.2. LES COMPOSANTES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES DE L'ATTRACTIVITE DES CENTRES-VILLES, 1991-2006

Le « renouveau » démographique des centres-villes peut passer en théorie par des modifications de comportement migratoire de différents groupes sociaux. D'abord, les jeunes, à capital culturel élevé, sont souvent considérés comme un moteur de ces processus de « renouveau » des centres urbains. En effet, le double impact de la complexification et de l'allongement de la période d'insertion des jeunes sur le marché de l'emploi, d'une part, et d'une (re)valorisation sociale de la vie urbaine, est susceptible de maintenir les jeunes urbains plus longtemps en ville. Ensuite, on peut s'interroger sur un retour des ménages avec enfants à un mode de vie urbain, ou plus exactement sur une diminution du rythme de leur départ de la ville. Enfin, certains avancent l'idée d'un retour en ville aux âges élevés, dans un souci de se rapprocher des services urbains. En outre, ces évolutions dans le cycle de vie et le cycle migratoire peuvent aussi s'accompagner d'une attractivité différenciée des centres urbains selon le niveau socio-économique, par choix pour les plus favorisés, ou le plus souvent par contrainte pour les autres.

Qu'en est-il dans les villes wallonnes ?

Les bilans par âge

Les profils par âges des migrations entre les centres urbains et le reste du territoire (Figure 2.9) ou avec leurs seules périphéries (Figure 2.8) sont similaires entre les quatre grandes villes wallonnes et assez stables dans le temps sur les trois périodes considérées (1991-1996, 1996-2001, 2001-2006). Lorsque les seuls mouvements avec les périphéries sont pris en compte, les centres urbains de Liège, Mons, Namur et Charleroi perdent tout au long de la période les personnes d'âges intermédiaires et les enfants, ce qui correspond à la poursuite, sans évolution apparente, d'un schéma de périurbanisation des ménages avec enfants. Ainsi, on ne trouve dans les chiffres de migrations par âges, aucun signe d'un ralentissement du mouvement de périurbanisation dans les villes wallonnes entre 1991-96 et 2001-2006.

Les classes d'âges jeunes (15-29 ans) effectuent le mouvement inverse vers les centres-villes, pour les études et au début de leur carrière professionnelle et de leur vie familiale. Bien que les évolutions soient ici aussi très modérées, on notera que les bilans sont plus positifs entre 2001 et 2006 qu'au cours de la décennie précédente pour les quatre centres wallons. C'est surtout à Liège que cette évolution est sensible (Figure 2.10) : pour la classe d'âges des 20 à 34 ans, cela correspond à une amélioration du bilan migratoire de 1500 personnes entre 2001 et 2006 par rapport aux cinq années précédentes. Lorsqu'on se penche en détail sur les mouvements par âges entre le centre de Liège et sa périphérie, la principale évolution correspond à une diminution des sorties des jeunes, entre 20 et 34 ans, indiquant un très probable retardement de la sortie de la ville pour des fractions croissantes des jeunes. En revanche, l'hypothèse d'une ébauche de retour en ville des classes d'âges élevées n'est absolument pas confirmée et toutes nos courbes montrent pour ces âges des évolutions négligeables.

Soulignons enfin la spécificité de Namur qui montre des contrastes très marqués entre les âges, avec à la fois une plus forte attractivité du centre-ville aux âges jeunes, et des taux de départs plus importants pour les âges correspondants aux ménages avec enfants (30-39 ; 0-14 ans).

Enfin, lorsque tous les mouvements sont pris en compte (et pas seulement les mouvements avec la périphérie), on note un déplacement vers le haut des courbes de bilans migratoires par âge, sauf aux âges élevés. Autrement dit, à tous les âges, les bilans sont plus favorables lorsque tous les mouvements migratoires sont pris en compte. Cela traduit à nouveau des bilans migratoires positifs avec l'étranger, en particulier chez les jeunes (20-24 ans) mais aussi chez les enfants et les personnes d'âge moyen. L'accentuation de l'immigration au début des années 2000 explique dès lors l'amélioration des bilans pour la période 2001-2006, visible sur la figure 2.9.

Figure 2.8. Bilans migratoires par classes d'âges pour les principaux centres urbains wallons avec leurs périphéries, 1991-2006

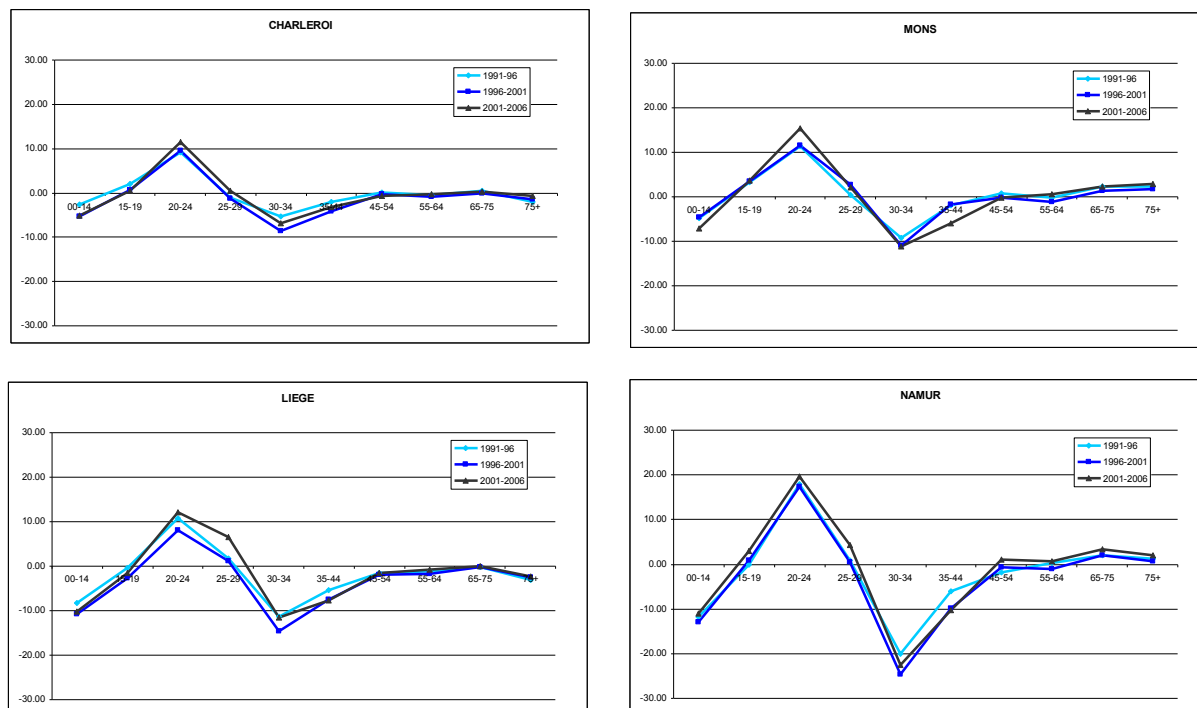


Figure 2.9. Bilans migratoires globaux par classes d'âges pour les principaux centres urbains wallons, 1991-2006

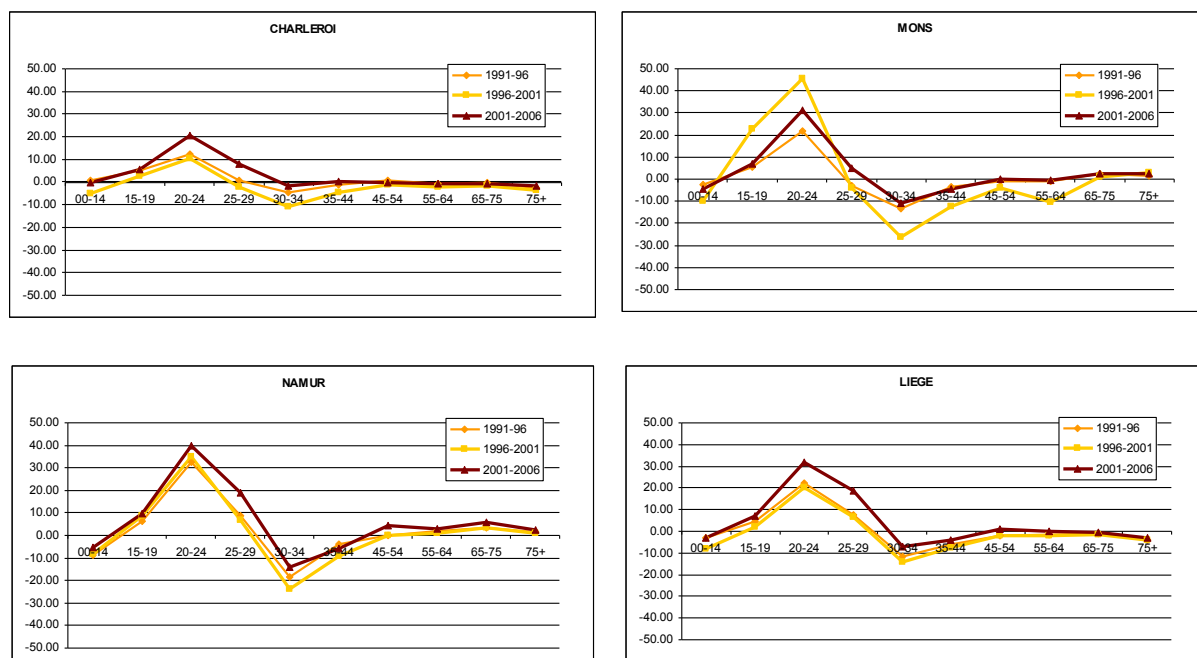
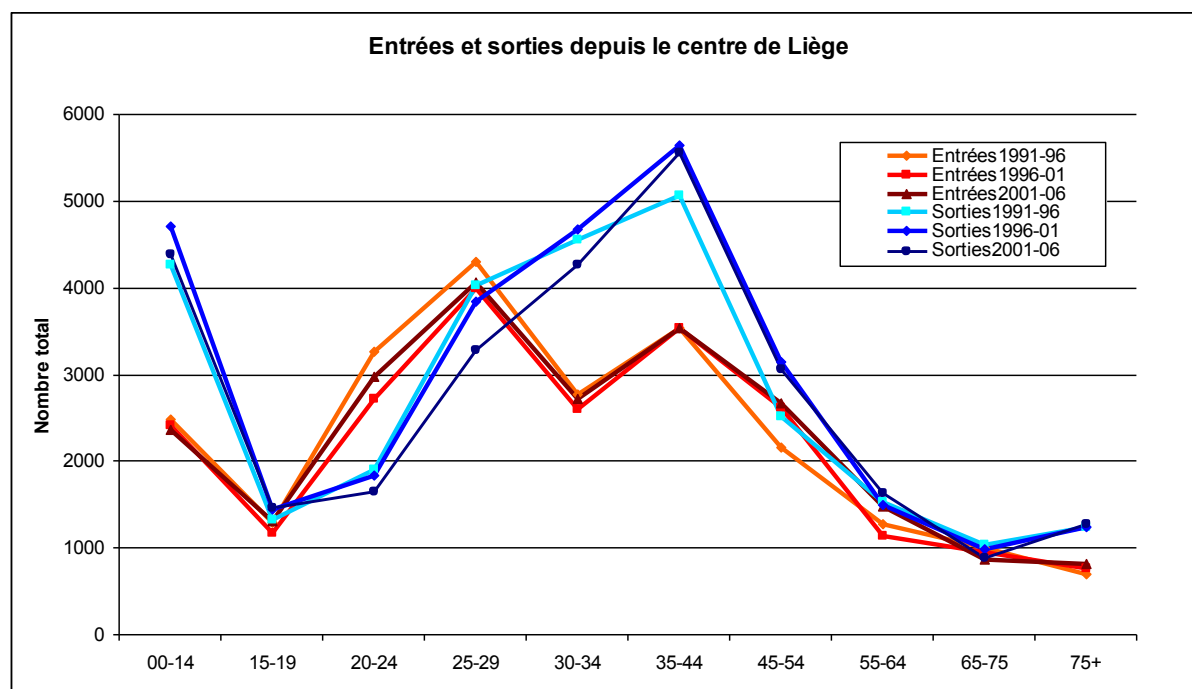


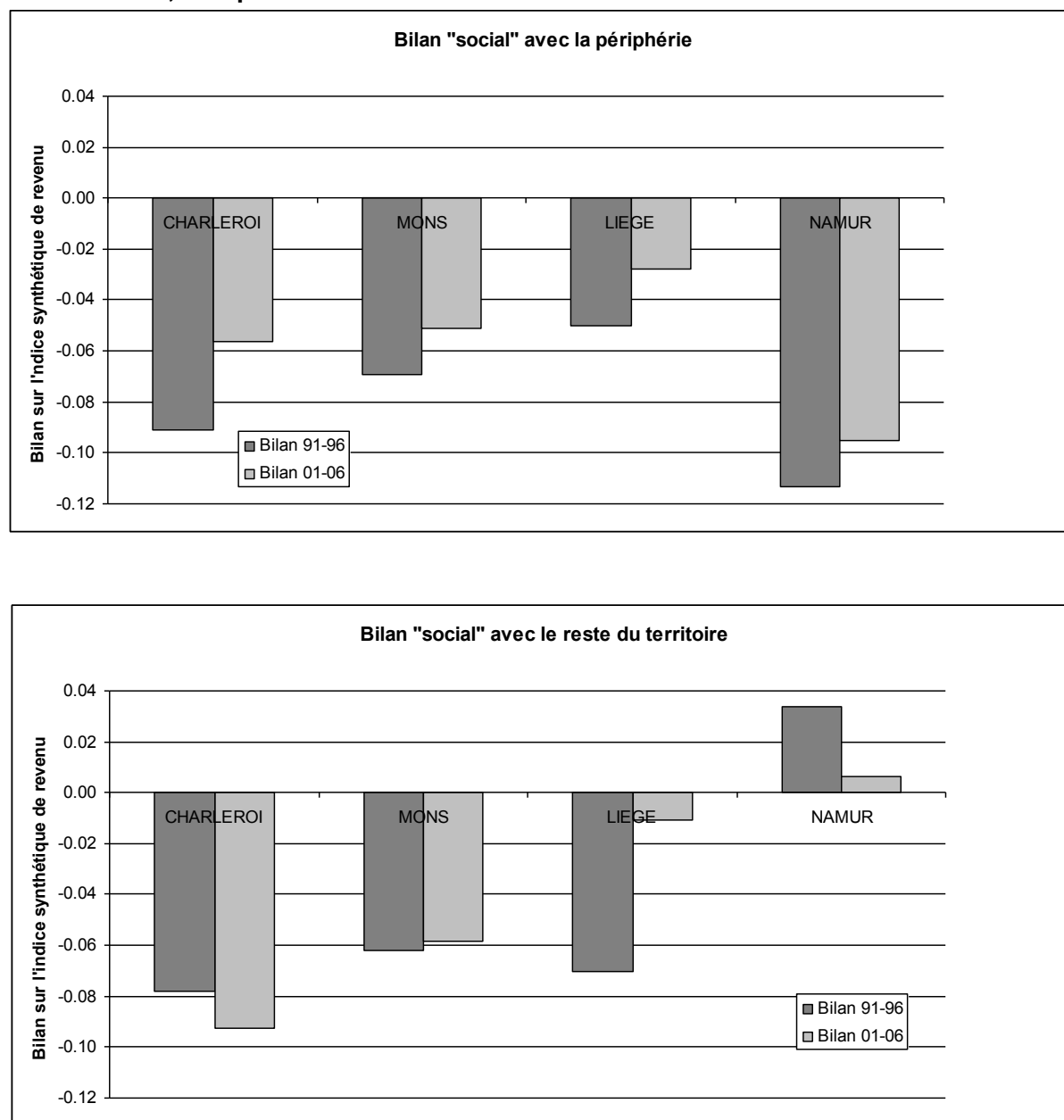
Figure 2.10. Les mouvements entre le centre et la périphérie de Liège par classe d'âges, 1991-2006



Les bilans migratoires selon le niveau social

Les mouvements migratoires des centres wallons se traduisent par la modification des profils sociaux de ceux-ci, par exemple par le départ des ménages aisés vers les périphéries. En effet, les centres wallons montrent systématiquement des bilans négatifs du point de vue social, ce qui signifie que les personnes qui sortent des centres urbains ont en moyenne de niveaux sociaux supérieurs à ceux qui y entrent (Figure 2.11). Si on se limite aux mouvements avec la périphérie, les centres continuent à voir partir leurs résidents aisés vers les périphéries. C'est à Namur que ce processus est le plus intense, alors qu'il est le moins marqué à Liège. En revanche, il est important de souligner que pour les quatre principaux centres urbains, la situation est moins défavorable sur la période 2001-2006 que sur la période 1991-1996, indiquant une tendance moins défavorable, quoiqu'insuffisante, pour que les migrations se traduisent par un relèvement du niveau social des centres urbains.

Figure 2.11. Bilan des entrées et sorties depuis les centres urbains, du point de vue du niveau social, comparaison entre 1991-1996 et 2001-2006



Source : Destiny

Note explicative:

Pour chaque centre, on compare le niveau social moyen des personnes entrantes par rapport à celles qui sortent. Le niveau social dépend des caractéristiques des individus en termes d'emplois, de diplômes, etc. synthétisé sur une échelle de revenus. Il ne s'agit donc pas des revenus réels des personnes, mais des revenus moyens des personnes ayant des caractéristiques socio-économiques communes.

Les dynamiques sont un peu différentes si on s'intéresse aux bilans « sociaux » des migrations des centres urbains avec l'ensemble du territoire, à l'exclusion de leur propre bassin. D'une part, Namur apparaît comme une ville attractive pour les personnes de niveau social élevé, quoique de façon moins nette entre 2001 et 2006 qu'entre 1991 et 1996. En

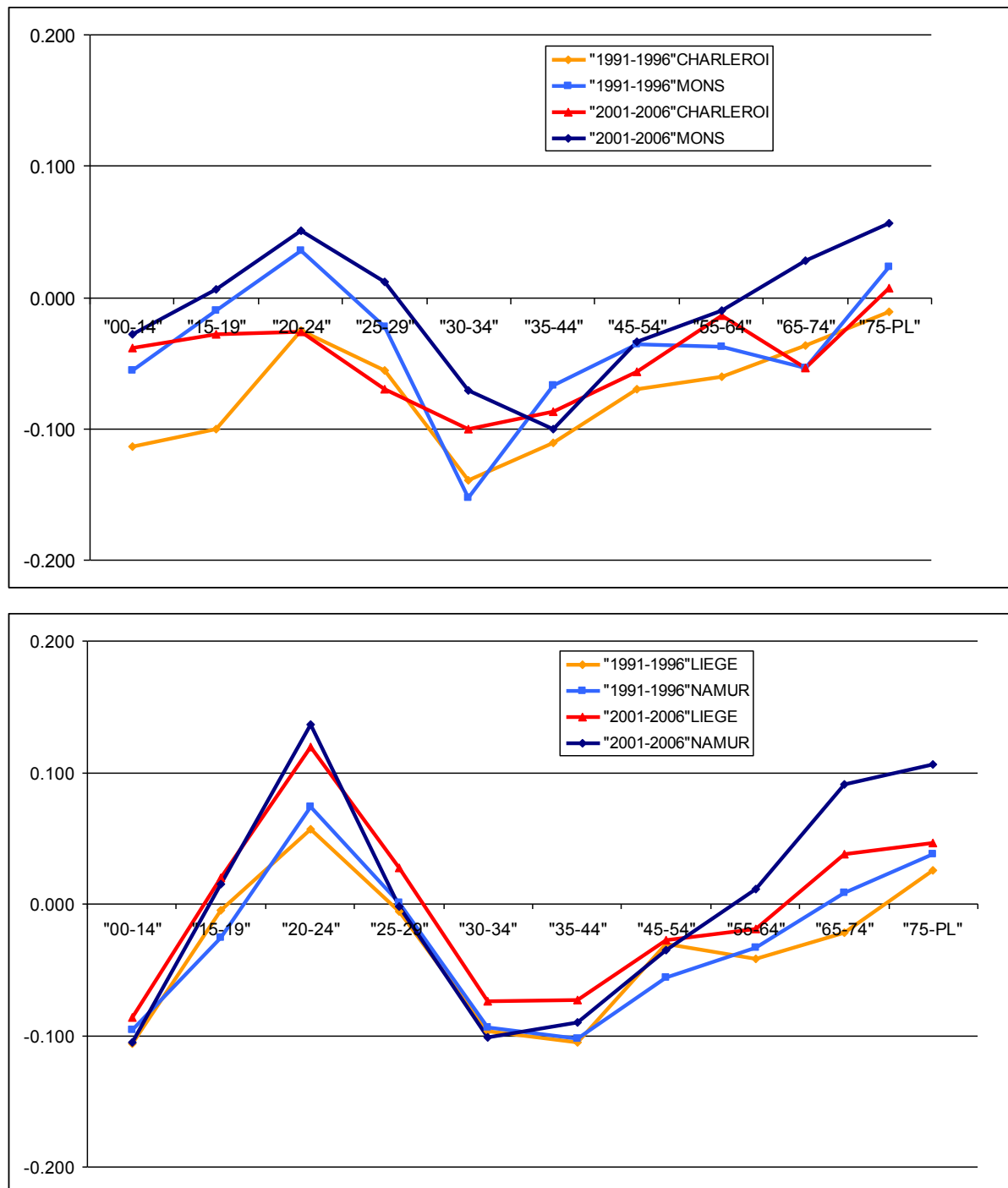
revanche, le centre de Liège n'a plus que des bilans à peine négatifs entre 2001 et 2006 alors qu'ils l'étaient largement une décennie auparavant ; cela confirme le regain d'attractivité du centre de Liège au début des années 2000. En revanche, pour Mons et Charleroi, les bilans restent très négatifs, sans évolution significative. Il en résulte que les centres de Charleroi et Mons combinent des bilans sociaux très négatifs, tant avec la périphérie qu'avec le reste du territoire : les migrations internes au pays y contribuent presque autant qu'auparavant à la diminution du niveau socio-économique moyen de la population de ces centres urbains.

La figure 2.12 permet de décomposer ces dynamiques socio-migratoires en fonction de l'âge. Tout d'abord, ces profils apparaissent similaires dans les différentes villes : les bilans sont plus favorables pour les jeunes entre 15 et 29 ans, traduisant une attractivité socialement sélective vers le haut à ces âges ; ils sont les plus défavorables pour les âges moyens (et leurs enfants), traduisant le départ des classes plus favorisées dans le cadre de la périurbanisation ; à partir de 45 ans, les bilans « sociaux » s'améliorent, traduisant des bilans socialement équilibrés.

Toutefois, ces profils similaires masquent des différences importantes. A Charleroi, les bilans « sociaux » des migrations sont négatifs pour tous les âges ; à Mons, les bilans « sociaux » sont positifs pour le centre aux âges jeunes et élevés, mais de façon peu accentuée ; en revanche, Liège et Namur montre de forts contrastes, avec une très forte attractivité pour les jeunes plus favorisés, en particulier les 20-24 ans, qui contrastent avec des bilans très négatifs pour les 0-14 ans et 30-44 ans, indiquant la poursuite du processus de périurbanisation..

Dans l'ensemble, les bilans entre 2001 et 2006 sont socialement plus favorables, tous âges confondus pour tous les centres-villes considérés. Les évolutions apparaissent les plus sensibles à Liège et Namur : dans la première, on remarque à la fois une forte progression du « bilan social » pour les jeunes, en particulier de 20 à 24 ans, ainsi que pour les âges moyens, moins négatifs qu'auparavant ; dans la seconde, c'est aux classes d'âges jeunes (20-24 ans) et élevées, à partir de 55 ans, que les « bilans sociaux » connaissent les plus fortes progressions, soulignant l'attractivité croissante de ces centres pour des populations plus favorisées.

Figure 2.12. Les bilans sociaux par classes d'âges des principaux centres urbains wallons, comparaison entre 1991-1996 et 2001-2006



Note : ibidem

Pour synthétiser, il est difficile de parler d'un « retour en ville » significatif en Wallonie, dans le sens d'une attractivité croissante des centres urbains, notamment par rapport aux espaces périurbains. Il est vrai que les centres urbains ont connu des bilans migratoires positifs à

partir du début des années 2000. Toutefois, cela est très largement dû à l'arrivée de populations issues de l'immigration internationale, souvent pauvres. Autrement dit, loin d'inverser la tendance à la paupérisation, les migrations de la dernière décennie ont eu tendance à la renforcer.

Si on s'en tient aux seules migrations intérieures, les bilans des centres urbains apparaissent très stables, montrant un profil traditionnel d'attractivité pour les populations jeunes et de « répulsion » pour les ménages avec enfants, correspondant à des bilans négatifs aux âges moyens, entre 30 et 44 ans. Il n'y a guère qu'à Liège que des évolutions sont perceptibles, avec une diminution des sorties de la ville aux âges moyens, indiquant qu'une partie croissante de ces catégories d'âges optent pour un maintien dans le centre ville, au moins temporairement.

Nos analyses ont aussi souligné des « bilans sociaux » moins défavorables pour les centres des grandes villes wallonnes entre 2001 et 2006 par rapport à la décennie précédente. Autrement dit, les centres wallons montrent en moyenne des bilans migratoires moins socialement défavorables que par le passé. Cela signifie que les migrations intérieures, en particulier avec les espaces périurbains, contribuent moins qu'auparavant à la paupérisation des centres, même si elles continuent à le faire. Cette tendance est inégale selon les villes et les âges concernés : elle est généralisée pour les âges élevés (au-delà de 65 ans), pour les jeunes à Liège et à Namur ; on précisera que, malgré une légère amélioration, les bilans restent négatifs à Charleroi, quelle que soit la classe d'âges concerné.

II.3. QUARTIERS ATTRACTIFS ET REPULSIFS DES PRINCIPALES VILLES WALLONNES ?

II.3.1. LA REPARTITION SPATIALE DES MUTATIONS SOCIALES LIEES AUX MIGRATIONS INTERIEURES DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS

Les quartiers d'une même ville peuvent connaître des évolutions très divergentes. Le fait que les bilans migratoires internes contribuent globalement à une dégradation du niveau socioéconomique des habitants d'une agglomération n'exclut pas que certains quartiers puissent tout de même fixer des habitants de plus haut niveau social que ceux qui le quittent. Inversement, un écart globalement positif, au niveau de l'ensemble de l'agglomération ou de ses quartiers centraux, entre le niveau social des entrants et celui des sortants n'est pas incompatible avec la présence de quartiers de relégation.

Le tableau 2.1 donne à ce propos un premier aperçu des disparités entre quartiers au sein des quatre grandes agglomérations wallonnes et à Bruxelles entre 1991 et 2006. Au sein de 6 grandes catégories d'espaces déterminés selon le niveau de centralité et le niveau socioéconomique en 1991, le tableau répartit la population selon qu'elle réside dans un quartier où les bilans liés aux migrations internes sont négatifs, peu significatifs ou positifs.

Tableau 2.1. Part de la population habitant des quartiers qui, par migrations internes, connaissent des améliorations socioéconomiques (+), des stagnations (st) ou des régressions (-) durant le période 1991-2006.

Agglomération	Centre de l'agglomération						<i>dont centre très dense</i>						reste de l'agglomération					
	Pauvre			Reste			<i>Pauvre</i>			<i>Reste</i>			Pauvre			Reste		
	-	St	+	-	st	+	-	st	+	-	st	+	-	st	+	-	st	+
Charleroi	<u>99</u>	1	0	<u>100</u>	0	0	<u>95</u>	5	0	<u>100</u>	0	0	62	<u>33</u>	5	53	26	<u>21</u>
Mons	72	23	4	67	<u>33</u>	0	<u>100</u>	0	0	<u>100</u>	0	0	65	22	<u>12</u>	41	<u>59</u>	0
Liège	<u>57</u>	<u>32</u>	<u>11</u>	73	<u>27</u>	0	<u>30</u>	<u>38</u>	<u>32</u>	80	20	0	69	21	9	<u>75</u>	17	7
Namur	58	24	<u>18</u>	92	8	0	25	27	<u>58</u>	29	<u>71</u>	0	6	17	<u>77</u>	39	<u>42</u>	<u>19</u>
Bruxelles	45	13	<u>42</u>	58	<u>28</u>	<u>13</u>	34	13	<u>52</u>	33	<u>38</u>	<u>29</u>	30	<u>66</u>	4	43	<u>46</u>	11

Les valeurs soulignées sont supérieures d'au moins 20% aux valeurs moyennes pour les quatre agglomérations wallonnes ; les valeurs en italique sont inférieures d'au moins 20%

Il permet de tirer plusieurs conclusions.

1. De manière attendue, les oppositions globales entre les agglomérations mises en évidence dans la section 2.1 se reflètent au niveau des quartiers. A Charleroi, les bilans socialement négatifs induits par la différence de profil social entre entrants et sortants se rencontrent presque partout. Seuls quelques rares quartiers de la couronne externe affichent des bilans positifs. Au centre, même les stagnations sont pratiquement

inexistantes, et les bilans négatifs sont généralisés. Ce n'est pas trop forcer le trait que d'affirmer que l'ensemble de l'agglomération se présente comme un vaste espace de relégation. La situation est un peu moins défavorable à Mons, où les quartiers centraux de bilans négatifs concentrent tout de même plus de deux tiers de la population, le reste correspondant surtout à des stagnations.

2. Liège et Namur présentent des profils qui se distinguent à plusieurs égards de ceux de Charleroi et Mons.

- Les quartiers centraux à bilans négatifs, tout en gardant un poids majoritaire, ont ici une importance plus faible.
- Certains quartiers centraux pauvres affichent des bilans positifs.

Le tableau 2.2 résume ces évolutions en soulignant que les quartiers centraux « socialement attractifs » forment une part plus ou moins importante des quartiers qui voient leur situation sociale s'améliorer sous l'effet des migrations internes : alors qu'à Charleroi et à Mons, les quartiers centraux aux dynamiques positives sont inexistantes ou négligeables, ils constituent à Namur et à Liège près de la moitié des (résidents des) quartiers aux dynamiques socialement ascendantes.

Tableau 2.2 Part des habitants résidant dans un quartier pauvre, parmi ceux qui résident dans un quartier où les migrants intérieurs entrants ont un profil socioéconomique plus élevé que les sortants.

Agglomération	%
Charleroi	0
Mons	15
Liège	51
Namur	47
Bruxelles	66

On peut dès lors distinguer trois types de profils de quartiers centraux coexistent :

- **des quartiers en déclassement**, qui avaient un niveau social au-dessus de la moyenne en 1991, mais que les écarts entre les profils sociaux de ceux qui s'y établissent et de ceux qui en sortent tendent à ramener vers la moyenne. Majoritaires à Liège dans le centre non pauvre, ils y ont à Namur une importance presque exclusive.
- **des quartiers de relégation**, qui étaient déjà sous la moyenne en 1991, et dont la situation tend à se dégrader sous l'effet des migrations internes.
- **des quartiers pauvres en gentrification**, qui étaient sous la moyenne en 1991, et dont le niveau socioéconomique des habitants tend à s'élever sous l'effet des migrations internes.

Autrement dit, ces agglomérations sont le siège d'un double processus dans leurs quartiers centraux : d'une part un processus de **convergence (et donc dégradation) du centre non pauvre** vers la moyenne, et d'autre part un processus de **dualisation des quartiers pauvres, entre quartiers de relégation et de gentrification**.

Les profils décrits ci-dessus s'observent également dans les quartiers moins centraux, où s'y ajoute un quatrième, correspondant aux quartiers à bilan positif au départ d'une situation initiale déjà favorable. Quoique ce type de situation s'écarte des cas de gentrification habituellement étudiés, qui se situent souvent dans des contextes urbains centraux, elles sont évidemment susceptibles de conduire aussi à des mécanismes d'éviction. On rejoint ici les problèmes bien identifiés des zones de fortes pressions foncières dans les zones périurbaines.

En conclusion, de Charleroi à Bruxelles en passant par Liège ou Namur, on observe une réduction globale de l'écart entre le niveau socioéconomique des migrants intérieurs sortants et celui des entrants. Toutefois, cette meilleure attractivité relative des centres-villes se concentre sur certains quartiers et produit dès lors une dualisation par rapport aux quartiers de relégation qui restent majoritaires.

Au-delà des mouvements migratoires, il faut aussi être attentif aux coûts du logement. Les tensions sur le marché du logement, en particulier, s'expriment également par la sur-occupation des logements et par une difficulté croissante des jeunes adultes à quitter le toit parental. Ces deux indicateurs peuvent entre autres refléter des processus de gentrification en cours. Une comparaison entre Bruxelles et les quatre grandes agglomérations wallonnes est intéressante de ce point de vue.

La **figure 2.13** reprend pour les grandes agglomérations une estimation de la probabilité, à chaque âge, d'avoir quitté le toit parental, en distinguant les cas opposés des quartiers centraux pauvres et des quartiers de niveaux socioéconomiques élevés²⁶.

De manière générale, les émancipations varient selon le sexe et le type de quartiers. Elles sont plus tardives chez les hommes, et plus tardives aussi dans les quartiers aisés, où davantage de jeunes adultes poursuivent des études supérieures. Les écarts selon ces deux composantes passent par un maximum vers 23 ans, et se réduisent ensuite pour converger vers 30 ans (avec toutefois un maintien d'une moindre émancipation chez les hommes). Seul le cas bruxellois se distingue clairement de ce profil, avec un taux d'émancipation globalement plus faible dans la trentaine, mais tout particulièrement chez les hommes des quartiers pauvres, alors même que les diplômés du supérieur y sont moins fréquents qu'ailleurs. De la même façon, si on observe la part des logements sur-occupés en fonction de l'âge, il apparaît à Bruxelles de très fortes sur-occupations des logements dans les quartiers pauvres.

En contraste avec ces évolutions à Bruxelles, au niveau *global* des agglomérations et des centres pauvres, l'apparition de phénomènes de gentrification à Liège et à Namur ne semble donc pas, au moins jusqu'en 2001, se traduire par une plus grande tendance aux sur-occupations des logements ou à des difficultés spécifiques d'émancipation des jeunes adultes.

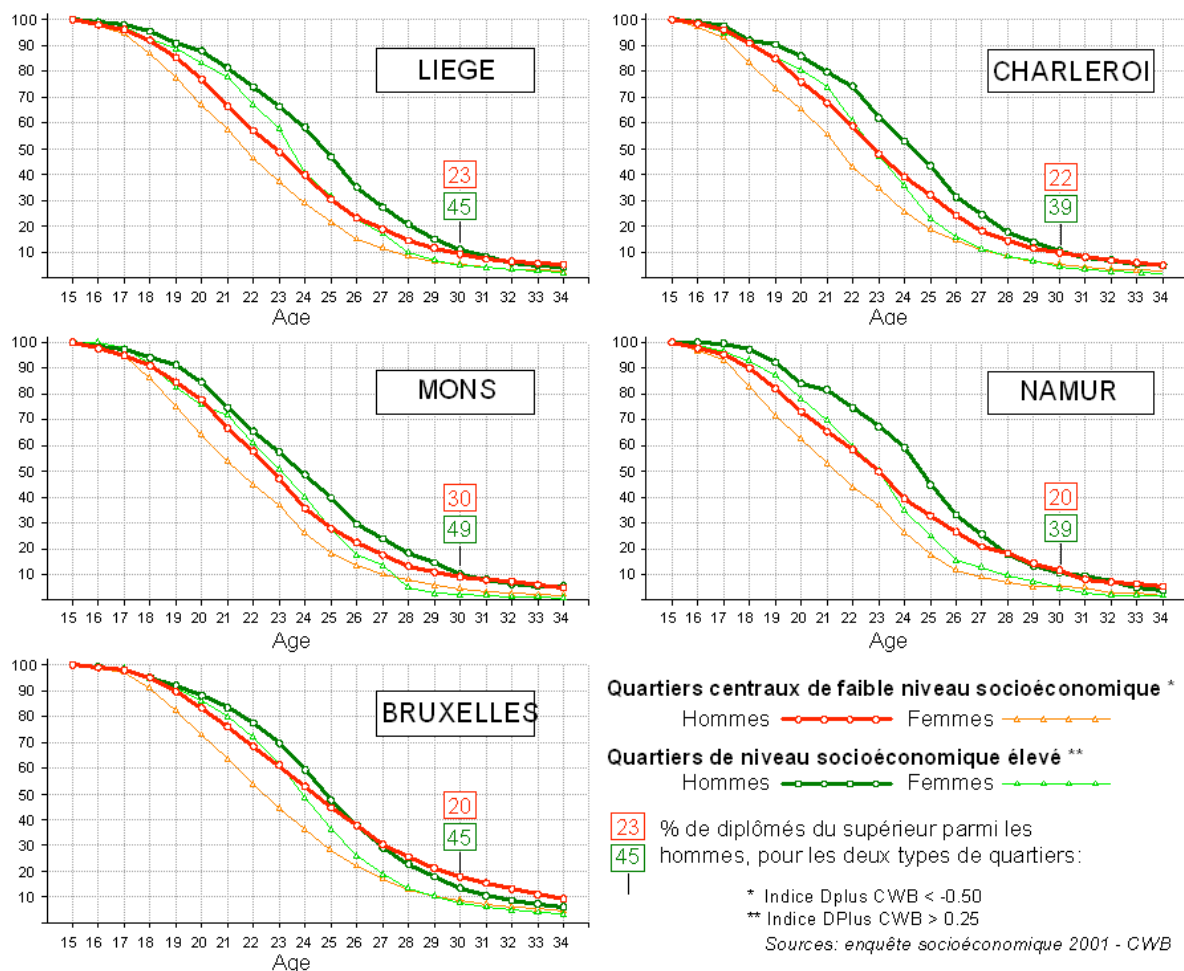
²⁶ Le mode de calcul de l'indicateur est présenté dans le chapitre 4 consacré aux indicateurs de suivi.

Un suivi vigilant des mutations en cours n'en est pas moins nécessaire, pour 3 raisons au moins.

- Le constat ci-dessus, dressé à un niveau global, n'exclut nullement que des populations vulnérables rencontrent des difficultés locales à se maintenir dans certains quartiers en mutation.
- Là où existent des noyaux de gentrification, la situation, même au niveau global, pourrait évoluer avec l'amplification des processus en cours. Il serait d'ailleurs nécessaire de vérifier ce qu'il en est à une date plus récente.
- Le cas échéant, une telle amplification viendrait jouer sur une situation déjà difficile, avec dans les quartiers centraux pauvres des taux de sur-occupation très préoccupants touchant de l'ordre de une personne sur sept vers 40 ans, et un enfant sur trois entre 10 et 20 ans !

Figure 2.13 : Le calendrier de l'émancipation des jeunes adultes dans les grandes agglomérations wallonnes et à Bruxelles

Probabilité pour les jeunes adultes de vivre encore sous le toit parental, selon l'âge et selon le lieu de résidence à 15 ans



II.3.2. LES MODIFICATIONS SOCIALES A L'ECHELLE DES QUARTIERS

Les cartes de la figure 2.14 donnent, à l'échelle des quartiers, un aperçu du type de mutations sociales induites entre 1991 et 2006 par les différences de niveau socioéconomique entre les populations migrantes intérieures entrantes, et les migrations sortantes. Chaque quartier y est classé selon le niveau socioéconomique de ses habitants en 1981²⁷, et selon que les migrations intérieures contribuent à le relever ou l'affaiblir.

On retrouve les grandes tendances dégagées ci-dessus :

- **A Charleroi**, tous les quartiers de type 'dense central' forment un vaste espace de relégation ou, plus minoritairement, de déclassement.
- **A Mons**, les tendances vont globalement dans le même sens, avec trois notables différences cependant :
 - o Une partie des déclassements dans la ville intra-muros partent d'un niveau initial en 1981 plus élevé que celui des quartiers de Charleroi²⁸.
 - o Dans une partie des quartiers de niveau intermédiaire, les tendances sont à la stagnation plutôt qu'au déclassement
 - o A la marge sud-est de la ville intra-muros, les migrations intérieures tendent à modifier le profil social du quartier de logements sociaux de l'île aux oiseaux, dont les aménagements de requalification peuvent s'apparenter à une forme très spécifique de gentrification²⁹.
- **A Namur**, des tendances à la gentrification semblent clairement perceptibles dans la moitié orientale de la Corbeille centrale ainsi qu'à ses marges (vers les quartiers de Herbatte et du Grognon, au nord et au sud respectivement). A l'ouest de la Corbeille par contre, les niveaux, plus élevés qu'à l'est, ne se modifient pas sous l'effet d'un changement de profil des populations.

En dehors des quartiers les plus centraux, et à l'exception d'une partie de Jambes, tous les autres quartiers centraux de niveaux intermédiaires affichent une tendance au déclassement. Quant aux quartiers de faible niveau initial, ils stagnent (Prison, Les Balances³⁰) ou subissent un processus de relégation (Saint-Servais Hastodon).

²⁷ A défaut de pouvoir utiliser les groupes Destiny dès 1981, le niveau socioéconomique par quartier est mesuré à cette date par une variable synthétique résumant les variables suivantes : part des demandeurs d'emploi, part des diplômés au moins du secondaire supérieur, part des logements disposant d'un chauffage central et nombre de pièces par habitants. Le taux de chômage est doublement pondéré. Il faut noter que cet indice sous-estime les difficultés dans les grands ensembles de logements sociaux où les logements disposent tous du chauffage central.

²⁸ Notons au passage que jusqu'en 2006 en tout cas, les quartiers au nord-est ne se distinguent au mieux que par une tendance moins prononcée au déclassement.

²⁹ Le fait que le quartier ne soit pas classé sous cette étiquette sur la figure 14 provient du fait, signalé ci-dessus, que l'indice socioéconomique du quartier en 1981 est très probablement sous-évalué par l'indicateur utilisé, comme d'ailleurs ceux de plusieurs autres quartiers de grands ensembles (Les Balances à Namur, Droixhe à Liège,...).

³⁰ Dont le niveau intermédiaire est, on l'a dit plus haut, le résultat d'une surévaluation.

- **A Liège** comme à Namur, des processus de gentrification sont identifiables dans les quartiers pauvres les plus centraux jouxtant l'hypercentre (Pierreuse, Hors-Château, Cathédrale N, Saint-Marguerite). Une partie des quartiers un peu plus périphériques affichent des bilans neutres (comme deux quartiers sur les trois de Saint-Léonard, ou les quartiers d'Outremeuse), voire légèrement positifs (Sud d'Outremeuse). La question se pose ici d'éventuels processus de gentrification débutants, ou limités spatialement à une partie seulement du quartier³¹.

Au sein du type central dense, de nombreux autres quartiers de faible niveau socioéconomique apparaissent en relégation. C'est le cas des tissus urbains de la vallée industrielle en amont (Tilleur, Cockerill, Seraing, Lize, Molinay,...) en aval (Hestal, Wandre) ou dans la vallée de la Vesdre (Chénée, Chèvremont,...), ou encore des quartiers de Ans-Loncin.

Plus proche du centre, le quartier de Bressoux apparaît lui aussi clairement en relégation. Il semble donc bien y avoir une certaine dualisation du centre et de ses marges proches, même si rien à ce stade ne démontre une articulation entre les processus de gentrification d'un côté, et ceux de relégation de l'autre. Quant au quartier de Droixhe (au niveau initial surévalué en 1981), ses évolutions sont spécifiques, et posent le problème de la reconfiguration des quartiers de grands ensembles sociaux.

Enfin, les quartiers centraux plus aisés connaissent presque systématiquement un processus de déclassement, sans doute imputable en partie à la poursuite de la périurbanisation.

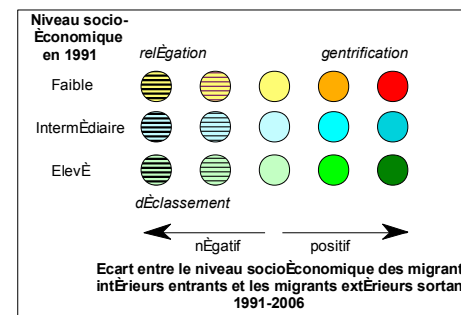
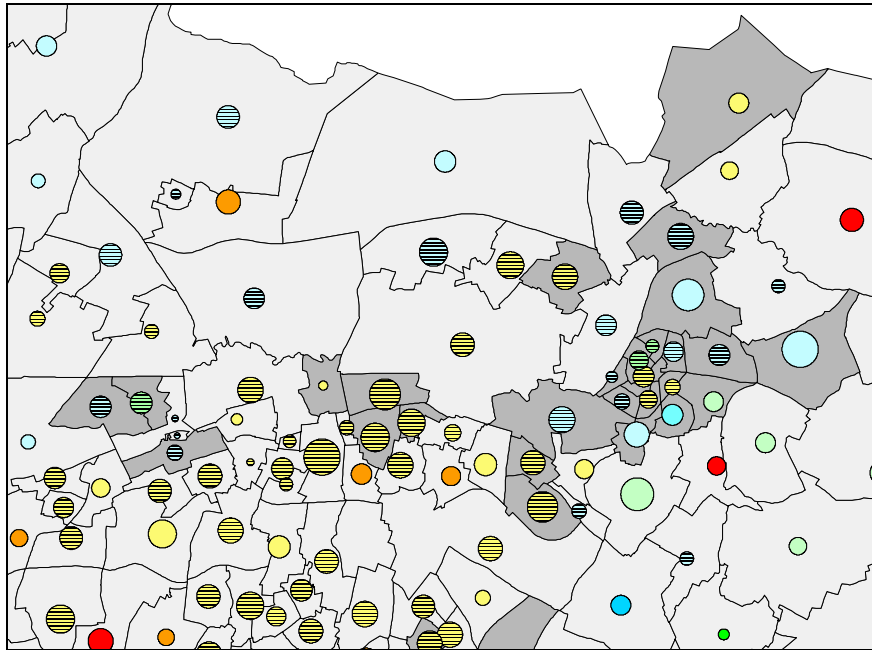
Globalement, les situations dans les quartiers centraux apparaissent donc très diverses.

- **S'agissant du cas Bruxellois**, on soulignera simplement ici que les phénomènes de gentrification y prennent une ampleur beaucoup plus marquée qu'à Namur et à Liège, et que contrairement à ce qui est constaté dans ces deux villes, les échanges migratoires ne conduisent pas à une convergences régressive des quartiers intermédiaires ou supérieurs, particulièrement dans le cadran aisé sud-est.

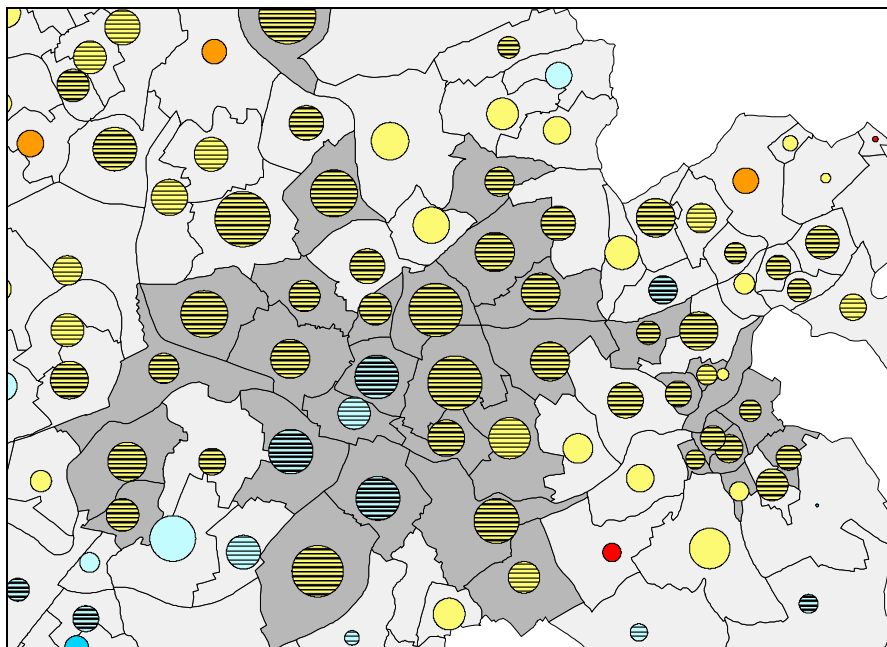
³¹ L'indicateur utilisé signale aussi de possibles mutations sociales assimilables à de la gentrification au nord-ouest de l'agglomération dense, à l'est de Montégny. Toutefois, alors que la moyenne socioéconomique de ce vaste quartier très hétérogène est tirée vers le bas par une cité sociale, ce n'est pas forcément cette dernière qui génère les écarts constatés dans le quartier entre le niveau social moyen des migrants entrants et celui des sortants. Dans de telles configurations très hétérogènes, les indicateurs utilisés peuvent déboucher sur des 'faux positifs'. De manière générale, cela pose la question de la pertinence d'une analyse à l'échelle des quartiers ou des secteurs statistiques pour saisir des processus de gentrification débutants.

Figure 2.14 : Les types d'évolution du niveau socioéconomique des quartiers sous l'effet des migrations intérieures (Migrations intérieures 1991-2006) (Sources : données élaborées par le Centre de Recherche de Démographie et Société, UCL)

Mons



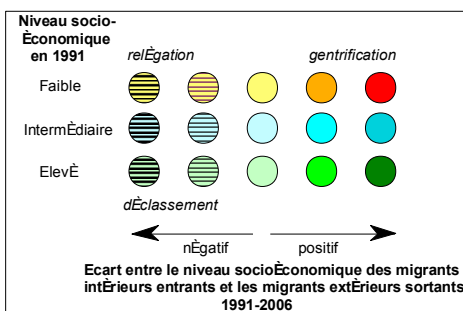
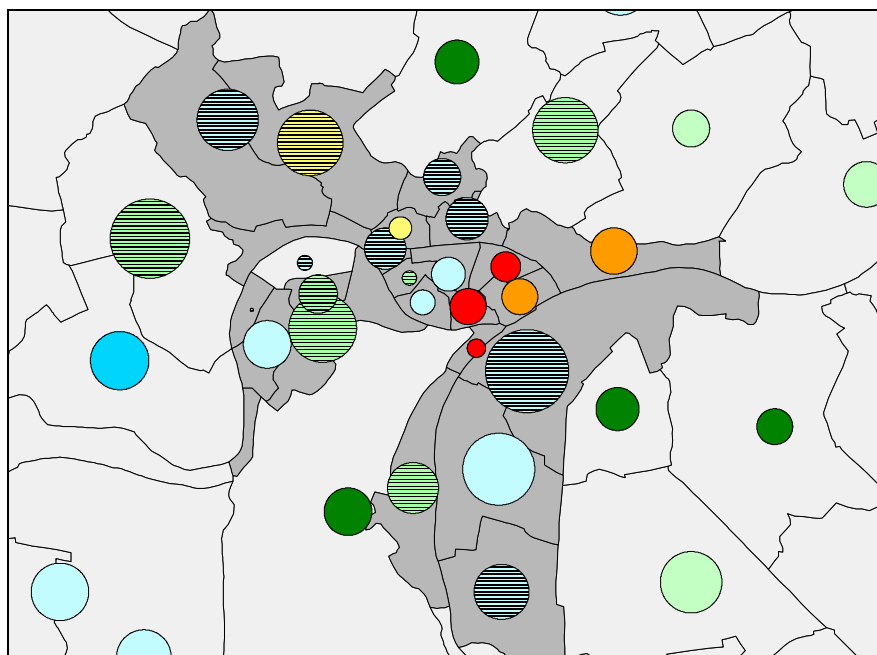
Charleroi



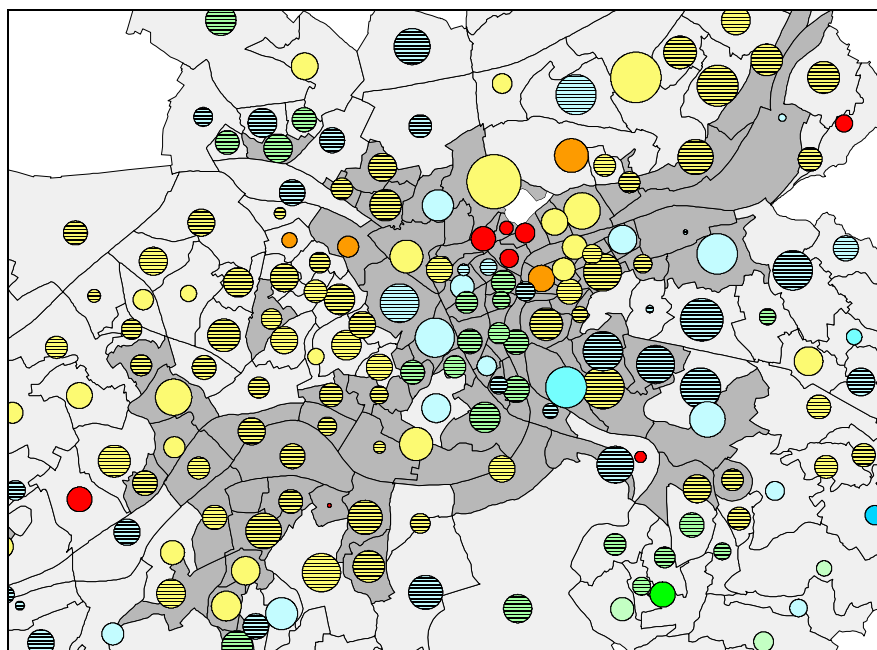
Quartiers denses de type central

Sources: données DESTINY Élaborées par le centre de Recherche en Démographie et Société (UCL)

Namur



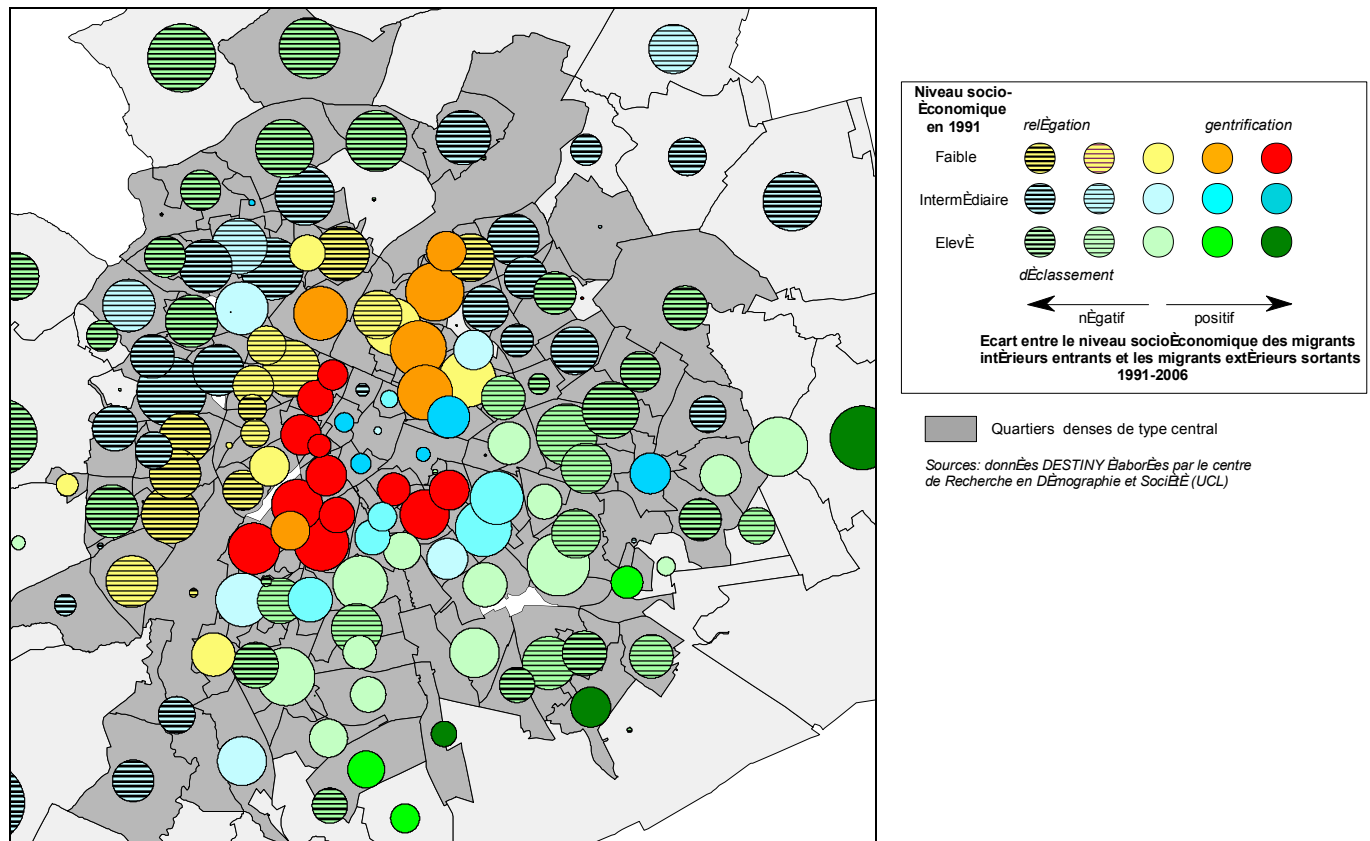
Liège



Quartiers denses de type central

Sources: données DESTINY Élaborées par le centre de Recherche en Démographie et SociÉ (UCL)

Bruxelles



Conclusions :

- 1) Les quatre grandes agglomérations wallonnes sont toutes affectées par des processus de relégation ou de déclassement au sein de leurs quartiers centraux.
- 2) Aucun signe de gentrification ne peut être mis en évidence à Mons et à Charleroi, où les relégations ne peuvent donc être expliquées, même partiellement, par une concentration de populations reléguées à partir d'autres quartiers en mutation.
- 3) Des poches de gentrification peuvent par contre être mises en évidence dans les quartiers centraux à Namur et à Liège. Ces poches se développent toutes dans les quartiers pauvres les plus centraux et tendent à être géographiquement proches sans pour autant former des tissus continus.
- 4) Les poches de gentrification restent d'une ampleur assez limitée, tant par leur étendue que par la population des quartiers concernés. À l'inverse du cas Bruxellois, elles ne semblent pas, au moins jusqu'en 2006, de nature à structurer une réorganisation de l'ensemble des tissus centraux :
 - à Liège surtout, le poids relatif des pôles en gentrification reste très marginal par rapport à celui des quartiers en relégation. Ces derniers ne peuvent donc être fortement alimentés par les flux sortants des zones de gentrification. Les processus de dualisation relèvent principalement, par conséquent, de mécanismes en œuvre à d'autres échelles, que ce soit à l'échelle de l'agglomération (tendance à la concentration dans les quartiers de relégation des populations vulnérables de l'ensemble de l'agglomération) ou à l'échelle du bassin ou du pays.

- ni les taux de sur-occupation des logements, ni les difficultés d'émancipation des jeunes adultes, ni la tendance au déclassement des quartiers centraux intermédiaires ou aisés ne semblent signaler, dans ces deux villes, une spécifique pression sur le marché du logement à l'échelle globale de l'agglomération. Les témoignages recueillis ne font du reste pas état de mécanismes d'évictions massives dans ces deux villes.
- 5) Rien ne permet toutefois d'exclure des processus d'éviction plus locaux et limités, ni que ces processus puissent prendre plus d'ampleur dans l'avenir.
- 6) A Liège par exemple, les profils affichés par plusieurs quartiers pauvres aux marges des poches de gentrification (Saint-Léonard, Outremeuse,...) posent la question d'une éventuelle diffusion des processus de gentrification.
- 7) La réhabilitation des grands ensembles génère des mutations sociales pouvant être apparentée à une gentrification très spécifique.

Pour comprendre les mutations spatiales des grandes villes wallonnes, il faut aussi tenir compte de deux évolutions importantes identifiées à travers nos analyses :

- Une autre forme de gentrification : les anciens noyaux d'habitat en contexte périurbain

Plusieurs quartiers non centraux, dans les agglomérations étudiées, affichent des écarts positifs entre le niveau moyen des entrants et celui des sortants. Il s'agit souvent de quartiers ayant une croissance de population supérieure à la moyenne, et fixant des insertions résidentielles de type périurbaines. Dans un contexte très différent des centres d'agglomérations, ces cas, qui ne seront pas envisagés ici, posent le problème des risques d'éviction dans les anciens noyaux d'habitats subissant les pressions foncières liées à la périurbanisation, telles qu'ils ont déjà été identifiés dans le Brabant wallon ou autour d'Arlon, liées aux pressions immobilières bruxelloises et luxembourgeoises.

- Gentrification et migrations internationales pauvres: des phénomènes non contradictoires

Tous les résultats ci-dessus reposent sur l'analyse des seules migrations intérieures. Or, il n'est évidemment pas exclu qu'un quartier qui apparaît en gentrification du point de vue des bilans migratoires intérieurs ait en même temps un bilan migratoire extérieur positif pour les nationalités en moyenne les plus associées à la pauvreté. Les **cartes de la figure 2.15** montrent d'ailleurs que c'est effectivement le cas : les quartiers de Namur, Liège (et Bruxelles) montrant des signes de gentrification sont aussi des quartiers ayant un solde migratoire positif pour ces nationalités³².

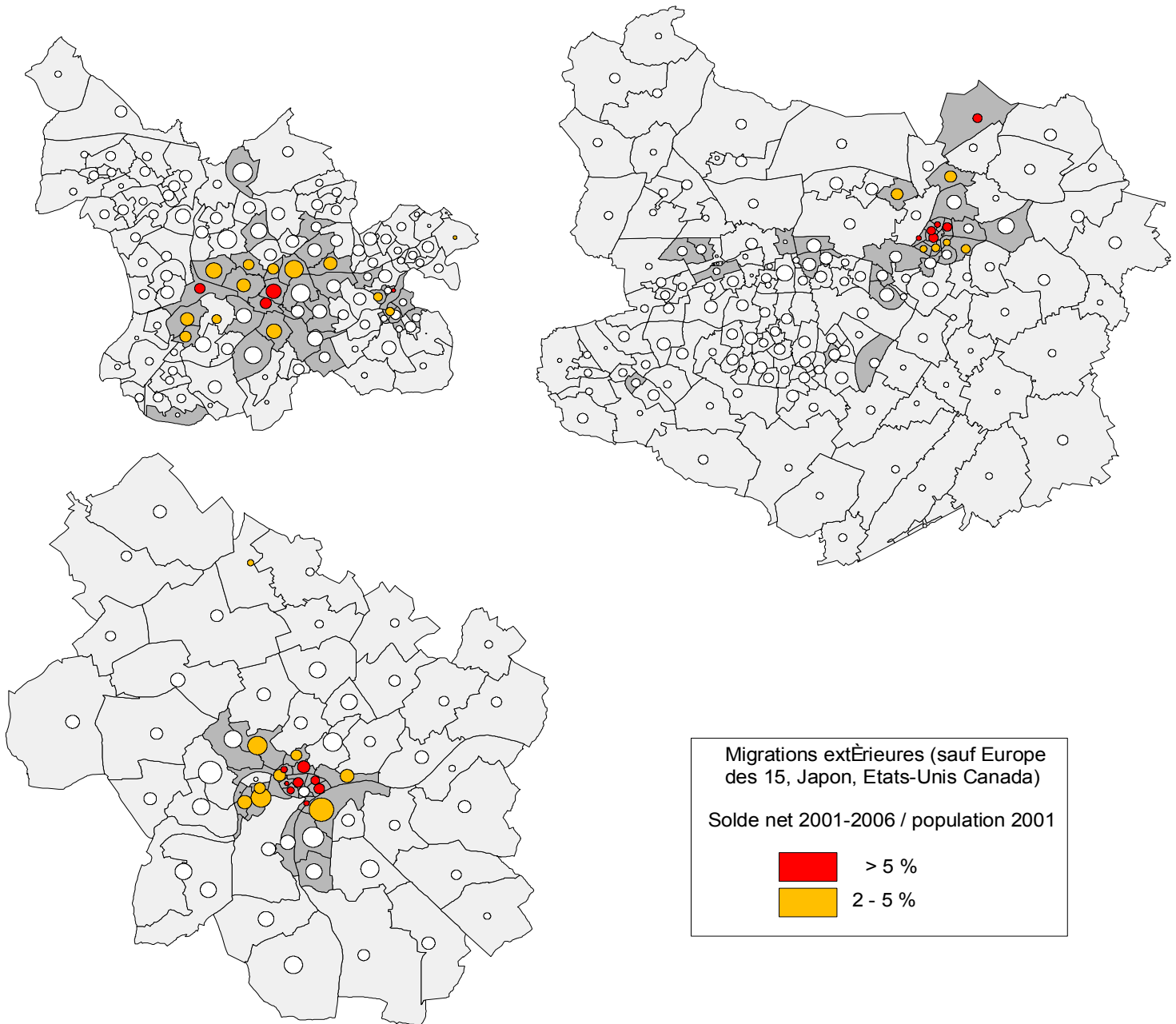
Les migrations concernées sont très fréquemment le fait de jeunes adultes isolés, qui dans une première phase d'installation n'ont d'autre choix que d'accepter de se loger dans des très petits logements, souvent dans des immeubles surdivisés. Or, ce mode d'occupation d'immeubles, qui peut dégager des rentes importantes aux propriétaires (dont les marchands de sommeil sont des cas extrêmes), peut rester longtemps concurrente d'une location (ou d'une vente avec plus value) à des ménages plus aisés. Les maisons unifamiliales sous-occupées par des 'nouveaux' ménages à revenus moyens ou supérieurs peuvent donc parfaitement voisiner avec des immeubles surdivisés et sur-occupés.³³ Il y a bien, ici aussi, un processus de relégation, mais à une

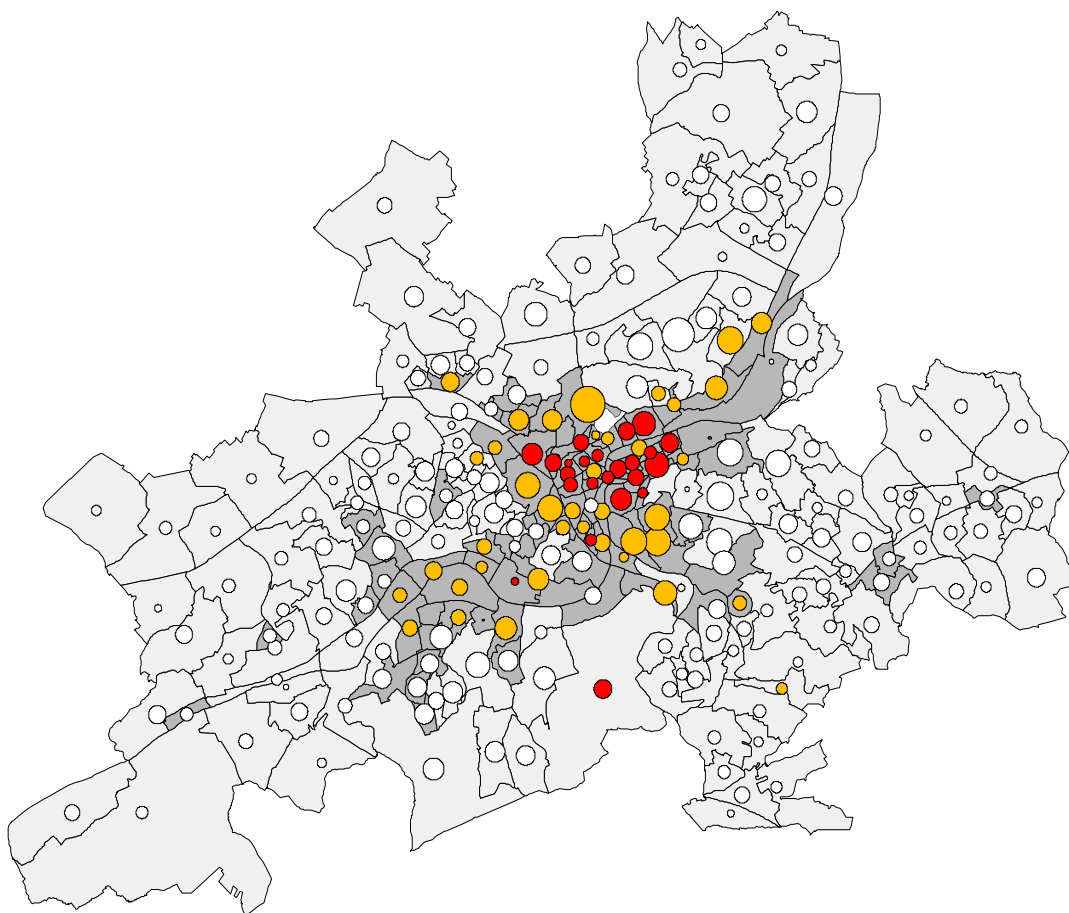
³² Il est cependant sans doute révélateur que les taux migratoires nets soient plus faibles dans des quartiers où le processus est déjà très avancé, comme à Pierreuse, Hors-Château (Liège) ou Saint-Loup (Namur).

³³ Par ailleurs, nous avons vérifié à Liège et à Bruxelles, où les soldes migratoires nets sont les plus importants, que dans leurs échanges avec l'espace belge hors agglomération (échanges pour lesquels le problème des migrations internationales se pose beaucoup moins), l'écart entre le niveau socioéconomique des migrants entrants reste supérieur à celui des sortants dans les quartiers en gentrification.

autre échelle spatiale : celle de l'immeuble au sein d'un quartier plutôt que celle du quartier au sein de la ville.

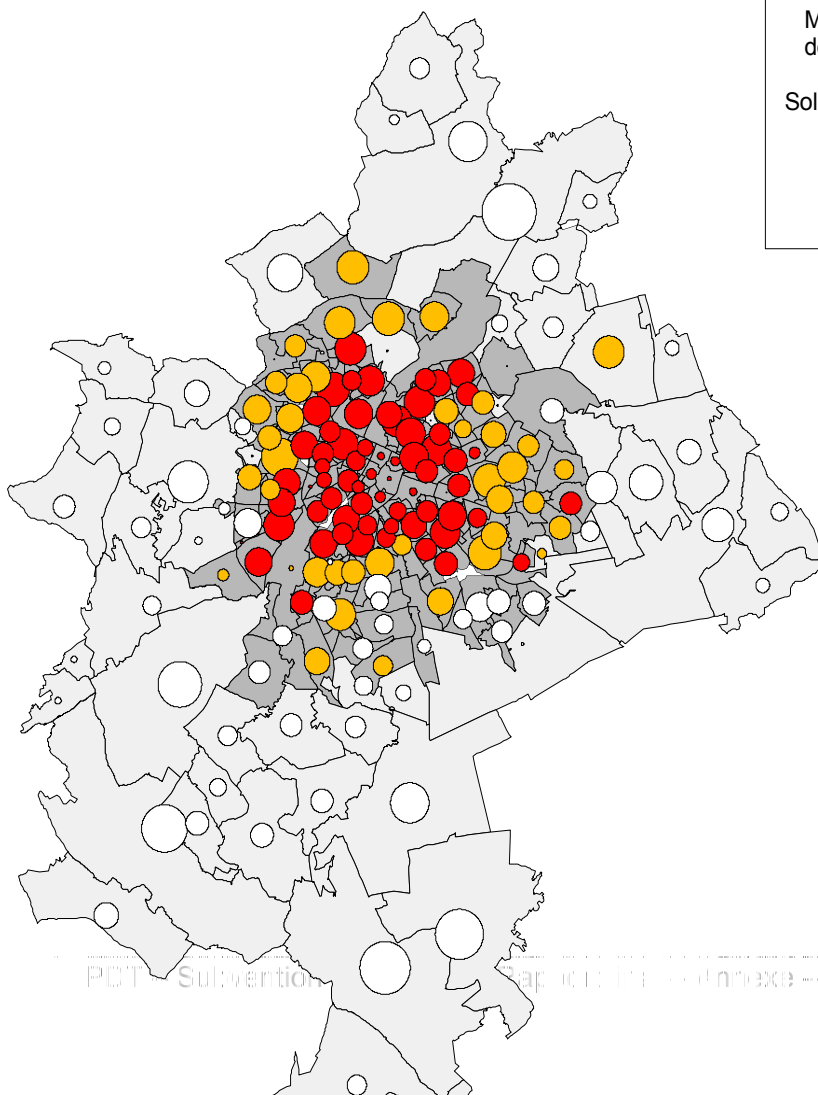
Figure 2.15 : Taux d'immigration nette 2001-2006 (Sources : données élaborées par le Centre de Recherche de Démographie et Société, UCL)





Migrations extérieures (sauf Europe des 15, Japon, États-Unis, Canada)

Solde net 2001-2006 / population 2001



CHAPITRE 3. UNE ANALYSE DE LA GENTRIFICATION ET DE LA RELEGATION A TRAVERS DES ETUDES DE CAS A MONS, NAMUR ET LIEGE

III.1. INTRODUCTION

Dans l'ensemble, nos analyses quantitatives ont souligné le caractère modéré des processus de gentrification au sein des principales villes wallonnes. Dans le contexte des villes wallonnes, de taille moyenne et marqué par un fort passé industriel, les lectures traditionnelles de la gentrification ne sont pas entièrement opérationnels (voir Chapitre 1). Cela ne signifie pas pour autant que des dynamiques urbaines lisibles n'ont pas été à l'œuvre au sein des principales villes wallonnes au cours des deux dernières décennies.

Au cours de ce chapitre, en combinant données quantitatives à des échelles très fines et des données qualitatives à travers des entretiens avec des personnes-clés, nous analysons plus en détail les transformations sociales de quelques quartiers des principales villes wallonnes. La description des différents quartiers et de leurs dynamiques a été fortement détaillée dans le rapport intermédiaire d'avril 2013. Dans ce rapport final, nous avons opté pour une synthèse des principaux mécanismes sous-jacents aux mutations urbaines à une échelle fine, en nous appuyant sur les différents quartiers étudiés.

La sélection de secteurs statistiques ou quartiers les plus susceptibles de connaître des phénomènes de gentrification ou de relégation, et méritant une étude approfondie, s'est basée sur une confrontation entre, d'une part, l'appréciation des témoins privilégiés et, d'autre part, une variable de synthèse visant à rendre compte des évolutions socio-économiques des secteurs statistiques durant la période récente (au-delà de 2001). Cette variable est basée sur un lot d'indicateurs relatifs à 4 domaines : les revenus fiscaux, la position sur le marché de l'emploi, les nationalités les plus associées à de faibles niveaux socioéconomiques, le retard scolaire. De manière générale, le croisement des appréciations des témoins et de l'analyse quantitative présente suffisamment de concordance pour permettre d'avancer une sélection de quartiers ou de secteurs statistiques où une étude plus approfondie devrait être menée.

Aucune étude de cas n'a été réalisée à Charleroi, où aucun quartier ne présente de signes de processus de gentrification.

III.2. UN CHANGEMENT DE PARADIGME DANS LES POLITIQUES URBAINES DES PRINCIPALES VILLES WALLONNES

Au cours des trois dernières décennies, les villes wallonnes ont connu des mutations majeures. Confrontées à la crise économique et industrielle, et à un taux de chômage structurellement élevé, les villes wallonnes ont, avec des intensités diverses cherché à modifier leur image et à renforcer leur attractivité au niveau national et international, tant pour les résidents potentiels que pour les acteurs économiques (Chapitre 1). Les politiques urbaines menées par les principales villes wallonnes sont dès lors progressivement passées du paradigme fordiste – à savoir la volonté de maintenir, voire renforcer le tissu industriel – à un paradigme que l'on peut qualifier d'« entrepreneurial », qui vise à assurer, dans un contexte de concurrence inter-urbaine, le développement de la ville à travers l'amélioration

de son image et de son attractivité, tant pour les résidents que pour les investisseurs ou les touristes. Les politiques européennes, notamment à travers l'octroi des fonds Feder, promeuvent également cette logique d'action.

Dans l'ensemble, on peut distinguer deux temps dans l'évolution des politiques urbaines dans les villes wallonnes. A partir des années 1970-1980, confrontées à la dégradation, à la dépopulation et à la paupérisation des centres urbains, les autorités ont mis l'accent sur la rénovation urbaine dans le cadre d'opérations soutenues par la Région. Encore peu soucieuses d'une forte visibilité internationale, ces politiques visent avant tout à améliorer le cadre de vie dans les villes, dans le respect du patrimoine historique, en réaction à des opérations de démolition-reconstruction mal vécues durant la période précédente. Le maintien des habitants dans le quartier est d'ailleurs un objectif inscrit dans la législation : en son article 19, l'AERW du 6 décembre 1985 énonce que « *la commune prend, avant le début de l'opération de rénovation, les dispositions nécessaires afin de pourvoir au relogement sur place des habitants pendant et après les travaux et de les maintenir dans le quartier.* »

Un peu partout, des mouvements émergent dans la société civile pour contester les excès du fonctionnalisme urbain des décennies d'après-guerre. A Liège par exemple, la destruction d'une partie de l'ancien tissu urbain à la place Saint-Lambert, dans le cadre d'un projet d'autoroute urbaine, puis les multiples réorientations des projets d'aménagement de la place peuvent se lire à la fois comme un point culminant des conceptions urbanistiques des années 50-70, et comme le symbole de leur remise en cause. Les objectifs urbanistiques repris dans le plan directeur « Liège en 5 dimensions » entérinent les ruptures vis-à-vis des orientations fonctionnalistes antérieures, et font de l'amélioration du cadre urbain une des clés pour juguler l'hémorragie démographique. A côté de la réduction de la pression automobile (réaménagement des quais, projets d'extensions piétonnières, ...) des mesures sont engagées visant l'amélioration des quartiers dégradés. Au milieu des années 1990, la Ville s'inscrit dans le programme ZIP-QI, qui envisage la rénovation de quartiers en difficulté dans une optique participative intégrée, agissant simultanément sur l'espace physique et sur les dynamiques sociales et économiques (Saint-Léonard, Sainte-Marguerite). Elle entame plusieurs projets de requalification d'éléments du patrimoine (Cour Saint-Antoine, Hôtel Torrentius, ancienne Halle aux viandes,...). Prolongeant des initiatives d'habitants, la Ville poursuit aussi, dès ces années, un processus de réhabilitation des coteaux de la Citadelle.

A Mons, une revitalisation urbaine se met aussi en place dans les années 1980. Cette politique est à la fois le produit d'une prise de conscience du patrimoine de la ville et de la volonté politique de le revaloriser, et du constat d'une paupérisation du centre. Ces opérations de rénovation ont concerné des portions importantes de l'espace urbain : le centre-ville, autour de la Grand-Place, Messines, le quartier Rachot à l'est, la rue de Nimy, le béguinage, la rue clé, la rue de la halle etc. Elles ont en revanche délaissé le quartier de la gare.

Confrontée à une situation encore plus dégradée, Charleroi met en place, de façon plus tardive et moins massive, des opérations similaires de rénovation urbaine. Si Namur met en place dès la fin des années 70 une opération similaire, à dans la rue des Brasseurs à l'habitat très dégradé et habitée par de nombreuses familles du quart-monde, son tissu urbain est dans l'ensemble moins dégradé et paupérisé que celui des villes de tradition industrielle.

Il faut attendre les années 2000 pour que le discours entrepreneurial s'impose progressivement dans les villes wallonnes, au départ de façon beaucoup plus lisible et explicite à Liège et à Mons, qu'à Charleroi et à Namur. En effet, dans un contexte de compétition interurbaine, ces villes tendent à diffuser une image différente, et à renforcer leur attractivité plus seulement pour les résidents, mais aussi pour les consommateurs (touristes), et les investisseurs. Dès lors, la poursuite du réaménagement urbain s'inscrit dans le cadre plus large de la promotion de la ville, en particulier à travers la valorisation de son patrimoine culturel. En parallèle, dans les zones les plus marquées par la relégation la volonté est aussi de promouvoir plus de mixité sociale à travers des actions sur le logement

et l'espace public. Il en résulte que la revitalisation du centre urbain répond à un double objectif, économique, à travers l'amélioration de l'image de la ville, et social, à travers la valorisation de la mixité sociale comme instrument de lutte contre la concentration de la pauvreté urbaine. Par exemple, Liège, dans son projet de ville, inscrit le réaménagement du cœur historique, avec l'extension des piétonniers et l'aménagement d'espace publics attractifs, comme un des axes de sa politique d'attractivité, visant tout autant à impulser des dynamiques économiques tournées vers le commerce métropolitain et le tourisme qu'à fixer de nouveaux habitants. L'arrêté de 2004 régissant les opérations de rénovation urbaine qui abroge le précédent n'impose plus le maintien des habitants et le code parle désormais pour définir l'opération de rénovation urbaine d'action d'aménagement globale et concertée, d'initiative communale, qui vise à restructurer, assainir ou réhabiliter un périmètre urbain de manière à y favoriser *le maintien ou le développement de la population locale* et à promouvoir sa fonction sociale, économique et culturelle dans le respect de ses caractéristiques culturelles et architecturales propres.

Mais surtout, les villes wallonnes visent à renforcer leur attractivité globale à travers des projets-phares et/ou l'organisation de grands événements. A Mons, comme à Liège, cette politique se traduit par la volonté de renforcer leur image de ville culturelle. A Mons, le point d'orgue de cette promotion culturelle est sa désignation comme capitale culturelle de l'Europe en 2015. Cette perspective a servi de catalyseur et d'accélérateur aux opérations urbanistiques menées par la ville de Mons au cours de la dernière décennie. Cela concerne d'abord les opérations menées dans le nord-est de la ville autour de l'îlot autrefois occupé par les casernes militaires, avec un accent fort mis sur les lieux de culture (Théâtre le Manège, Maison Folle). Mais l'opération la plus emblématique est maintenant menée autour de la gare, avec la construction prévue d'une nouvelle gare avec une passerelle entre la ville-centre et les « grands prés » de l'autre côté des rails, de vastes investissements pour de nouveaux équipements destinés à attirer investisseurs et visiteurs-chalands aux « grands prés », et des opérations de rénovations importantes aux alentours de la gare. Cette opération est destinée à servir de logo pour la ville, visant ainsi à modifier son image et par-delà son attractivité. A Liège aussi, la ville s'engage dans une politique de reconversion davantage axée sur la réalisation de grands projets de prestige. S'appuyant entre autres sur une promotion culturelle de la ville, et sur la valorisation de son patrimoine, cette politique vise explicitement à un rehaussement de l'attractivité métropolitaine, y compris au niveau international. Elle s'inscrit donc dans la tendance au *benchmarking* métropolitain, dont la gare TGV est un des symboles phare. C'est dans cette optique que Liège, qui avait renoncé à se porter candidate contre Mons comme capitale européenne de la culture en 2015, propose (sans succès) sa candidature pour l'organisation de l'exposition internationale de 2017 sur le site de Coronmeuse. Les projets emblématiques se multiplient : pôle muséal du Grand Curtius, restauration et transformation en centre d'art et d'exposition du MAMAC, rénovation de l'Opéra royal de Wallonie, pôle Mégacité, rénovation du Musée de la vie wallonne, etc. Les rénovations privées sont stimulées, des efforts sont poursuivis pour attirer les grands investisseurs et le tourisme d'affaire.

A des degrés divers, les villes wallonnes s'inscrivent de plus en plus pleinement dans le cadre des nouvelles politiques urbaines qui sont associées à des processus de gentrification plus ou moins intenses dans les quartiers centraux des villes européennes. Il est dès lors légitime de s'interroger sur les effets de ces changements de politiques urbaines dans les villes wallonnes.

III.3. DES PROCESSUS DE GENTRIFICATION LIMITEES ET D'INTENSITE VARIEE

Dans le contexte de « renouveau » des politiques urbaines décrit ci-dessus, on aurait pu s'attendre, au moins à Liège et à Mons, où ces discours se sont imposés de la façon la plus évidente, à des mutations sociales avérées et lisibles dans les centres urbains. Nos analyses ne les ont pourtant pas mises en évidence.

Cela ne signifie pas pour autant que les processus de gentrification n'existent dans aucune ville wallonne. Des pôles de gentrification peuvent bel et bien être observés à Liège et à Namur, dans une partie des quartiers pauvres les plus centraux. Et il n'est pas exclu qu'ils y induisent des effets locaux d'éviction. Mais d'une part ils restent relativement limités spatialement. Et même s'ils peuvent s'étendre à plusieurs quartiers contigus, les poches qu'ils forment ainsi restent en partie lacunaires. Surtout, leur importance ne paraît pas suffisante, en masse de population concernée, pour qu'ils jouent un rôle structurant à l'échelle de l'agglomération. Leur poids reste, particulièrement à Liège, très modeste face à celui des quartiers de relégation. Il est dès lors peu probable qu'ils y refoulent suffisamment de populations pour jouer un rôle important dans leur reproduction.

Comment expliquer que, dans l'ensemble, les processus de gentrification aient été jusqu'ici relativement limités et circonscrits dans les villes wallonnes ? Nous proposons deux hypothèses explicatives. D'une part, les principales villes wallonnes n'ont que fort récemment, et encore pas toutes, été engagées dans cette mutation des politiques urbaines, même si la rénovation des centres-villes se met en place dès les années 1980. Les opérations menées au cours des trois décennies se sont avérées dans l'ensemble modestes, locales et peu massives, en comparaison à ce qui a pu se faire dans d'autres villes européennes, y compris de taille comparable. Les moyens apportés par les pouvoirs publics en Wallonie étaient également bien inférieurs à ceux mobilisés dans d'autres pays et régions. Non seulement, ces opérations n'étaient pas de nature à modifier en profondeur le tissu social, mais la préoccupation que les opérations ne se traduisent pas par des évictions nettes des résidents précarisés était impulsée au niveau régional, et relayée à des degrés divers en niveau local. D'autre part, le contexte des principales villes wallonnes présente un potentiel limité pour des processus de gentrification, à moins d'opérations publiques massives qui ont été l'exception plutôt que la règle. Ce faible potentiel résulte du faible développement des classes sociales « gentrifiantes », dans des villes marquées par leur passé industriel et de faibles croissances dans les services de haut niveau.

Il ressort de nos analyses que les processus de mutations sociales associées à la gentrification sont, dans la plupart des quartiers centraux, trop peu intenses, pour être identifiés de façon univoque à l'échelle des quartiers statistiques, à l'une ou l'autre exception près située à Liège. Nous avons donc opté, d'une part, pour l'accumulation d'indicateurs au niveau des rues ou segments de rues et, d'autre part, pour des analyses de terrains et des entretiens auprès de personnes-ressources au sein des quartiers étudiés.

Au sein des quartiers que nous avons étudiés plus en profondeur, nous distinguons quatre niveaux d'intensité dans les processus d'évolutions socio-économiques des quartiers (Tableau 3.1), associées à des mutations sociales de nature partiellement différente :

- 1) **mutations « abouties »**. On entend par là des mutations suffisamment importantes pour qu'elles soient lisibles à l'échelle des secteurs statistiques : dotés en 1981 d'indices socio-économiques similaires aux quartiers les plus dégradés des centres-villes, ces quartiers ont aujourd'hui des niveaux socio-économiques intermédiaires et sont caractérisés par des profils sociaux plus favorables pour les entrants que pour les sortants ;
- 2) **mutations partielles et ponctuelles**. Bien que de nature similaire, les mutations sont ici trop limitées ou trop locales pour modifier significativement les caractéristiques sociales des résidents du quartier (secteur statistique) dans son ensemble ;

- 3) **requalification des ensembles sociaux.** Il s'agit ici d'opérations en profondeur de rénovation lourde ou de destruction/reconstruction au sein d'ensembles sociaux dégradés ou présentant des risques pour la sécurité, menant à des évictions de fait d'une partie des populations résidentes ;
- 4) **espaces de relégation persistante.** Ces quartiers socialement défavorisés ont connu de faibles mutations et accueillent une partie des populations les plus précarisées, comme les nouveaux immigrants ou les victimes d'éviction.

Tableau 3.1. Une typologie des processus de gentrification dans les quartiers étudiés à Mons, Namur et Liège

Intensité et nature des mutations/ Acteurs à l'origine des dynamiques	Public	Particuliers
Mutations abouties	Namur : rue des Brasseurs et piétonnier ; Hors-Château	Pierreuse ; Hors-Château
Mutations partielles ou ponctuelles,	Mons intra-muros Nord-est ; Cathédrale-Nord	Sainte-marguerite ; Saint-Léonard ; Saint-Nicolas
Requalification d'ensembles sociaux	Ile aux oiseaux	
Quartiers de relégation	Bressoux; Quartier de la gare de Mons	

Afin de mieux comprendre les mutations sociales ayant accompagné ces processus, nous proposons de nous appuyer sur quelques exemples.

III.3.1. UN EXEMPLE DE MUTATIONS ABOUTIES ET DES MUTATIONS SOCIALES QUI L'ACCOMPAGNENT

III.3.1.1. L'exemple du quartier de Pierreuse à Liège

Situé en flanc de coteaux à pentes fortes, désormais isolé derrière le nouveau palais de justice, le petit quartier de Pierreuse a connu ces trois dernières décennies de profondes mutations sociales.

Jusqu'au XIX^{ème} siècle, sa situation entre la ville et la Citadelle y fixe de nombreuses activités commerciales et artisanales. Le quartier se prolétarise avec la révolution industrielle. Après la deuxième guerre mondiale, une immigration majoritairement sicilienne s'y regroupe dans des conditions de logement souvent très précaires. Le quartier est alors considéré comme dangereux et malfamé, et fonctionne majoritairement comme un lieu de relégation où se concentrent des populations qui ne trouvent pas à se loger ailleurs dans de meilleures conditions. La proportion d'immigrés y reste très importante jusqu'aux années 1990.

Dans les années 1970, dans le cadre des projets routiers conduisant à la destruction de quelque 600 maisons à la place Saint-Léonard, le quartier est menacé de destruction pour faire place à une corniche autoroutière prévue derrière le Palais des Princes-Evêques. Dans la foulée des actions cherchant à empêcher les destructions à la place Saint-Lambert, une lutte urbaine s'organise avec succès à Pierreuse pour la sauvegarde du quartier. Les nombreux bâtiments acquis par la Ville par expropriation dans le triangle Pierreuse/

Volière/Fond-Saint-Servais, et qui échappent à la démolition, serviront à une opération de « rénovation urbaine » financée par la Région wallonne. Cette opération, qui s'arrête fin des années 1990 sans être achevée, coïncide avec la période de renouveau du quartier.

L'arrivée d'une nouvelle population, souvent belge, et qui à l'inverse des anciens habitants vient s'y établir non par relégation mais par choix, permet à d'anciens propriétaires, souvent issus de l'immigration sicilienne, de réaliser de fortes plus-values immobilières. Une partie des Italiens quittent alors le quartier, et vont s'établir à Saint-Nicolas, à Alleur etc. dans une logique de promotion sociale.

L'arrivée d'une population plus aisée, et aussi d'étudiants, n'empêche pas le maintien d'une population à plus faibles revenus. Le quartier, sans doute protégé par la topographie et par sa position derrière le chemin de fer, fonctionne alors, selon des témoins, comme un des rares « villages dans la ville ». La vie sociale, très intense, s'appuie entre autres sur les luttes contre les projets de transformation de la gare Liège-Palais et d'extension du palais de justice. Des initiatives alternatives y voient le jour, comme un centre culturel alternatif, une « casa Nicaragua », une maison de jeunes,...

Une société coopérative y est constituée au début des années 2000, entre autres pour défendre le quartier contre la spéculation immobilière.

Dès les années 1980, les habitants entreprennent la restauration et la mise en valeur des coteaux, suivis par la Ville dans les années 1990, qui y développe un parcours touristique en s'appuyant sur des financements européens (FEDER) et sur des financements de la Région wallonne. L'opération, qui comprend le balisage des parcours et la publication de plaquettes d'information, rencontre un grand succès (le parcours s'étend aujourd'hui jusqu'à Saint-Léonard).

Plusieurs autres initiatives se succèdent sur le plan de la revalorisation du patrimoine et du cadre environnemental : le sauvetage et la rénovation de la chapelle Saint-Roch, de la ferme de la Vache ou de maisons du XVI^{ème} siècle dans le bas de Pierreuse (Région wallonne, Fondation Roi Baudouin, CPAS) ; le sauvetage, le classement et la gestion du site de Favechamps ; la gestion de l'autre versant de la colline, avec notamment l'entretien des murs (Région wallonne, Ville).

Les habitants s'impliquent très activement dans chacune de ces initiatives (entre autres au sein de l'ASBL Favechamps).

Mais l'implication est loin de se cantonner seulement aux aspects environnementaux et patrimoniaux.

Dans le cadre d'une vie associative très dense, plusieurs initiatives se développent sur le plan du logement, visant entre autres à garantir l'accès au logement à des populations vulnérables.

.. RÉNOVATION URBAINE ET LOGEMENTS SOCIAUX : entamée en 1984 rue Pierreuse, rue Volière et rue Fond-Saint-Servais, l'opération prévoit un quota de 30% de logements sociaux (Partenaires : Régie foncière Ville et Région wallonne).

.. LOGEMENTS POUR FAMILLES NOMBREUSES : rénovation du couvent des Alexiens en une dizaine d'appartements pour familles nombreuses. (Société du logement des familles nombreuses de Wallonie.)

.. LOGEMENTS POUR PERSONNES PRÉCARISÉES OU TRES PRECARISEES : différentes maisons appartenant à des particuliers servent prioritairement à un public en difficulté ou à revenus modestes, voire aux sans-abri. (Habitants – Communauté du moine capucin Germain Dufour)

.. LOGEMENTS DE TRANSIT (logements pour personne ayant dû déménager en urgence) : rénovation par Les Tournières, société coopérative citoyenne créée en 2003 par le quartier et ses sympathisants, puis reprise par la FGTB (4 logements de transit confié en gestion à l'ASBL Thaïs).

Parallèlement, d'autres initiatives visent à soutenir et développer la vie sociale dans le quartier :

- GESTION D'UNE SALLE DE QUARTIER, créée par la Ville en accord avec la Région lors du financement de l'opération de rénovation urbaine, et mise à disposition pour les activités sociales et culturelles, l'organisation de soupers, les fêtes de quartier, la fête des aînés, la Saint-Nicolas, etc.
- RÉINSERTION : projet de la ferme de la Vache, rue Pierreuse, visant la réinsertion de minimexés par le maraîchage et le petit élevage, notamment. (CPAS et Région wallonne).
- ENFANCE ET JEUNESSE : Terrain d'aventure et Club des Jeunes et Atelier créatif. (Communauté française, Ville, Habitants, ASBL.)

Cette richesse d'initiatives sur le plan social, et la forte implication des habitants, ne parviendront pas à empêcher, néanmoins, les profondes mutations sociales du quartier.

En deux décennies, le profil des habitants change profondément. Le taux de chômage, qui était en 1981 supérieur de 56% au taux liégeois lui devient inférieur de 18% 20 ans plus tard. La part des Turcs et des Maghrébins (assez faible il est vrai) qui valait plus de trois fois le taux liégeois n'en vaut plus que la moitié environ. Les italiens représentent moins du cinquième de la population en 2001, alors qu'ils en représentaient près de la moitié en 1981. Mais dès cette époque, les taux de propriétaires et de détenteurs d'un diplôme du supérieur dépassent la moyenne liégeoise. Le premier taux confirme l'importance des propriétaires, ceux-là même qui, selon les témoins, se seraient appuyé sur la réalisation de plus-values foncières pour quitter le quartier. Le second taux reflète l'installation dès le début des années 1980 des nouveaux habitants, souvent diplômés, qui vont être à l'origine des premières mutations du quartier.

Tableau 3.2. Evolution du profil social des habitants par rapport au profil moyen liégeois (Pour les deux dates, Liège=100)

	1981	2001
Taux de chômage	156	82
Part des Turcs et des Maghrébins	363	47
Part des italiens	507	255
Part des diplômés du supérieur	133	140
Part des propriétaires	118	121

Selon plusieurs témoins, des mutations se poursuivent aujourd'hui. La richesse de la vie associative, toujours perceptible, serait en recul. D'anciens lieux de sociabilité ont disparu : le café de Pierreuse, l'épicerie coopérative créée par les habitants lors de la prise de retraite de l'ancienne épicière italienne, le centre associatif consacré aux NTIC. Le siège social de la société coopérative Les Tournières a été relocalisé, et les activités du comité de quartier auraient cessé depuis peu. Un témoin y voit la conséquence de la fin des luttes urbaines, avec la fin de la contestation des projets d'extension du palais de justice, et le succès des opérations de sauvetage de la chapelle Saint-Roch et des sites Favechamps et Tour des Joncs. Alors que jusqu'ici les rénovations ont été essentiellement menées à l'initiative de personnes privées pour leur propre usage, des investissements récents seraient entrepris par des propriétaires bailleurs extérieurs au quartier, rénovant des immeubles pour en faire des immeubles à appartements.

Le cas du quartier de Pierreuse permet d'avancer quelques conclusions de portée plus générale.

- Tout d'abord, tout processus de gentrification n'implique pas automatiquement des évictions contraintes.
Un taux élevé de propriété parmi les populations initiales peut conduire à de nombreux départs volontaires parmi les ménages propriétaires. La vente de leur bien avec plus-value leur permet en effet d'aller s'établir dans des quartiers mieux réputés. Dans la mesure où ces propriétaires constituent souvent une classe intermédiaire relativement bien intégrée localement, ces départs peuvent ainsi contribuer à une baisse de la mixité sociale locale.
- Dans le cas de Pierreuse, les départs des familles propriétaires locales semblent avoir nourri un mouvement d'étalement urbain.
- Même lorsque, comme à Pierreuse, les transformations d'un quartier gentrifié ne s'accompagnent pas d'évictions massives, le processus n'en conduit pas moins à une fermeture du quartier à l'installation de nouvelles populations vulnérables.
- Une grande partie des ménages à faibles revenus ne peuvent se maintenir dans le quartier que par le logement social. Les rapides évolutions sociales du quartier, que les nombreuses initiatives associatives n'auront pu empêcher, malgré la volonté de contrôler la spéculation immobilière et la volonté d'éviter les évictions, montrent l'importance de dispositifs de régulation forts, appuyés sur un parc suffisant de logements sociaux, pour permettre le maintien sur place, puis le remplacement, des populations de faible niveau socioéconomique.

III.3.1.2. L'exemple de la Rue des Brasseurs et du piétonnier à Namur.

La rue des Brasseurs, parallèle à la Sambre, est une des plus anciennes rues de Namur dont la rénovation fut entreprise à la fin des années 70. A cette époque, la rue des Brasseurs est une rue très pauvre et de mauvaise réputation abritant des familles du quart monde, des immigrés italiens, quelques commerces de quartier. L'habitat est très dégradé et sans aucun confort mais les rues sont animées. Les enfants courent, les anciens conversent sur le pas de la porte,...

Après les études préalables et la mise en route de l'opération, le premier bâtiment est rénové en 1979. Les travaux, menés par la Régie foncière de la Ville, s'étaleront ensuite jusqu'à aujourd'hui. Dans les années 80, la population du secteur statistique englobant l'opération évolue de façon assez spectaculaire : diminution de la population et de la part de population italienne, forte évolution de la part des professions de haut niveau, des diplômes supérieurs ou universitaires et de la part des 25-34 ans. Cependant dans la décennie suivante, les évolutions ralentissent ou s'inversent. Cela semble signifier que la dynamique de gentrification amorcée par l'opération s'est essouffée, le rythme de celle-ci ralentissant et le secteur privé tardant à prendre le relais (seulement quelques rénovations apparues plusieurs dizaines d'années après le début de l'opération). Aujourd'hui, la Régie foncière loue 123 logements rénovés dans la rue des Brasseurs, devenue ainsi propriétaire d'un tiers des logements de la rue. Parmi ces logements publics, un tiers (37) sont affectés au logement social, conformément au prescrit légal mais ils n'ont accueilli que très rarement des habitants d'origine. Les autres logements sont loués légèrement en-dessous des prix du marché. Parmi les nouveaux habitants, principalement des petits ménages (étudiants, jeunes travailleurs, personnes plus âgées,...), certains ignorent le passé populaire de la rue. Le patrimoine est clairement mis en valeur et les lieux sont devenus attractifs pour les touristes et promeneurs.

La mise en piétonnier des rues du quartier ancien proche de la rue des Brasseurs y a précipité les évolutions affectant le commerce en général. Elle a nécessité une adaptation à laquelle les commerçants les plus modestes, notamment âgés, n'ont pas survécu. Le commerce local a peu à peu été remplacé par du commerce de centre-ville (décoration, vêtements, restaurants,...) Une partie des habitants ont vécu dans l'inquiétude dès les

travaux du piétonnier, notamment à la perspective de ne plus pouvoir accéder en voiture à proximité de leur domicile. Certains ont fait le choix de quitter leur logement pour cette raison. Néanmoins une fonction de logement est souvent restée présente aux étages. D'après l'examen de la localisation des permis de bâtir, la mise en piétonnier a entraîné dans son sillage une dynamique de transformation du bâti qui s'est surtout manifestée à partir de la décennie suivante.

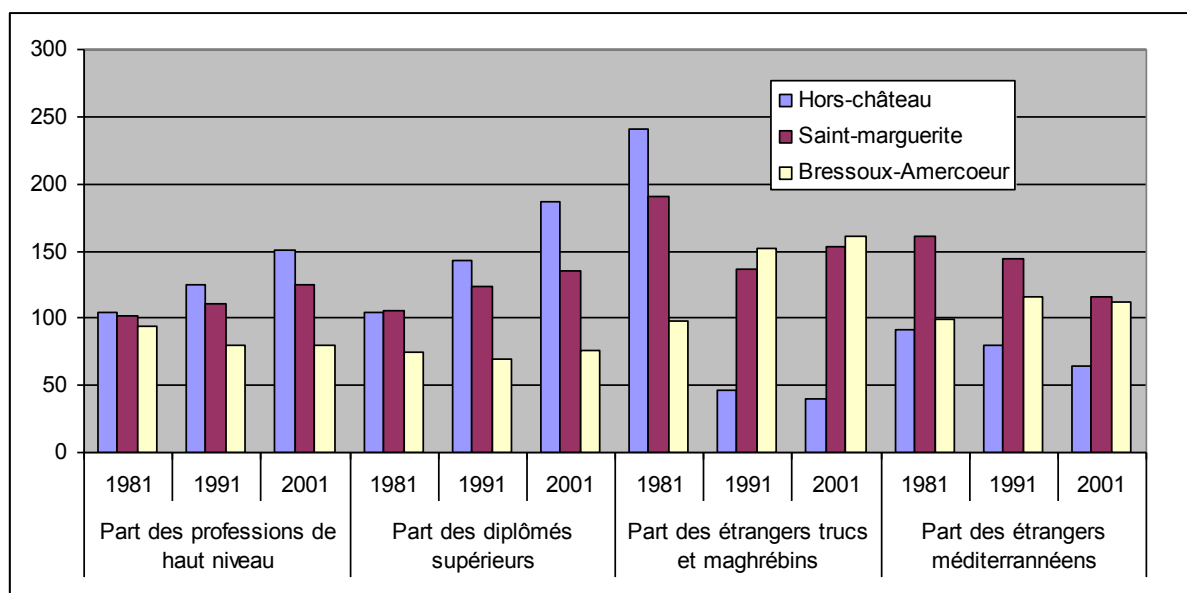
La rue des Brasseurs et l'actuel piétonnier ont fondamentalement changé depuis les années 70, tant en ce qui concerne les aspects urbanistiques, commerciaux et humains. Ces quartiers abritant jadis des activités de niveau local et une vie de quartier populaire se sont ouverts vers l'extérieur pour accueillir davantage de fonctions de centralité. Ils sont fréquentés par de nombreux passants et touristes.

III.3.2. MUTATIONS PARTIELLES OU PONCTUELLES. L'EXEMPLE DE SAINTE-MARGUERITE

Sur la période 1991-2006, le profil socioéconomique des personnes qui viennent s'établir dans le quartier de Sainte-Marguerite³⁴ se montre plus élevé en moyenne que le profil de ceux qui le quittent. Il paraît pourtant difficile d'y voir le reflet d'une gentrification de grande ampleur s'étendant à l'ensemble du quartier. Les avis des témoins privilégiés divergent d'ailleurs quant à l'existence ou la localisation de tendances gentrifiantes, et les statistiques paraissent à première vue contradictoires. Selon des indicateurs de diplômes ou de professions, le quartier montre des évolutions qui l'apparentent à celles d'un quartier en gentrification confirmée comme Hors-Château (Figure 3.1). Selon les indicateurs de nationalités au contraire, il se rapproche du profil évolutif de Bressoux – un quartier clairement en relégation cette fois.

Figure 3.1. Evolution comparée du quartier de Sainte-Marguerite avec un quartier en gentrification (Hors-Château) et un quartier en relégation (Bressoux). (1991-2001).

³⁴ Ou plus exactement au secteur statistique couvrant sa partie orientale seulement, au-delà de la coupure de Fontainebleau.



Note : Pour chaque indicateur, les valeurs sont données en pourcent de la valeur moyenne du centre pauvre liégeois. (sources : recensements décennaux 1981-2001).

C'est que le quartier est loin d'être très homogène. Organisé de part et d'autre d'une artère centrale de fond de vallée, il se structure selon une double opposition : entre l'axe et les rues parfois très pentues établies de part et d'autre sur le versant ; et secondairement entre l'amont et l'aval de la vallée, vaste zone d'équipements presque vide d'habitants, et de plus haut standing.

L'opposition topographique entre le fond de vallée et les versants se double d'une opposition sociale et architecturale. Aux rues perpendiculaires jugées plus bourgeoises, qui offrent certains immeubles de caractère, des intérieurs d'îlots verdurisés et des vues plaisantes sur la colline, s'oppose l'axe central qui, sauf dans sa partie aval, se présente comme une artère pauvre, désertée par les services, avec un commerce en déclin et des populations précarisées à fort turn-over, souvent d'immigration récente (Figure 3.2).

Dès lors, même si quelques rénovations y ont été menées à bien³⁵, cet axe tend à isoler les uns des autres les petits sites plus attractifs des coteaux, qui depuis une vingtaine d'années font progressivement l'objet d'un réinvestissement de la part de catégories sociales de niveau socio-culturel relativement élevé. Cette tendance n'a pas été fondamentalement modifiée par les interventions des pouvoirs publics³⁶.

Les poches de gentrification restent ainsi fragmentés. Elles ne se consolident pas en une zone cohérente de grande ampleur, et voisinent avec des situations de forte relégation.

La fragmentation spatiale du quartier semble d'ailleurs, selon les témoins, se doubler d'une désarticulation sociale : les populations plus aisées et les populations précarisées coexistent mais sans se mêler, sans activités ni projets communs.

En conclusion :

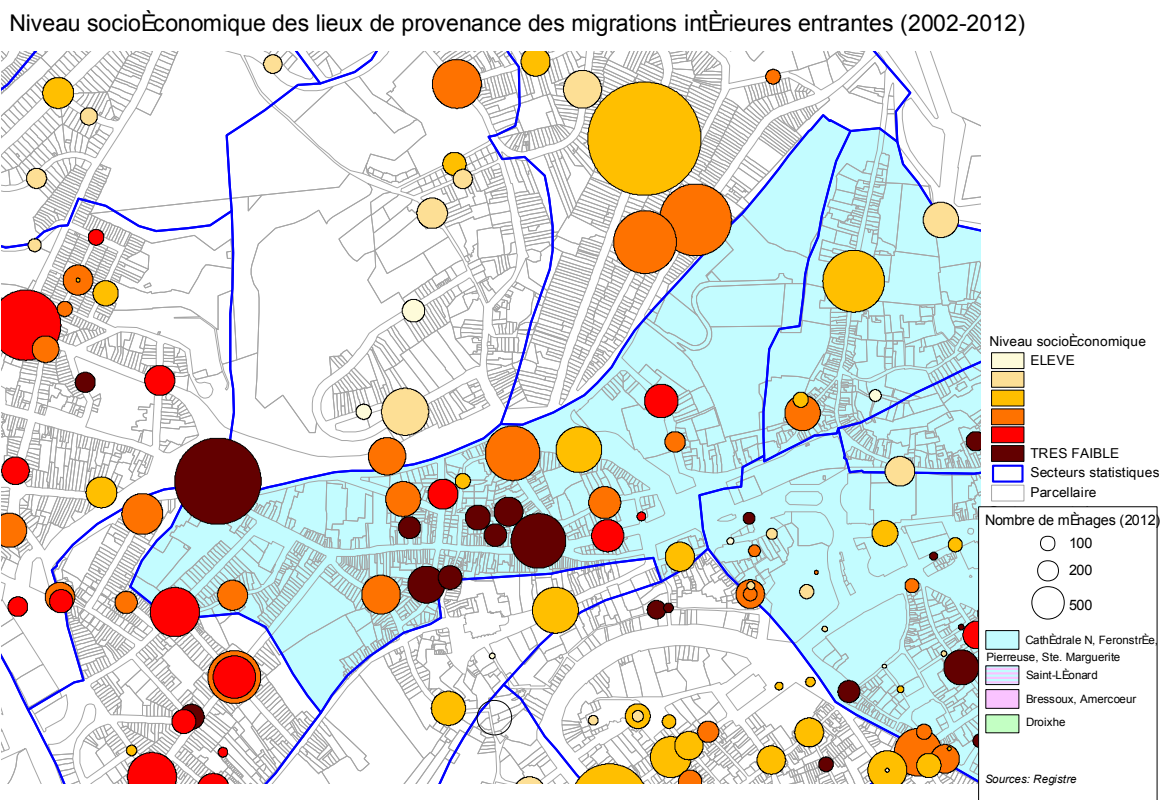
³⁵ Avec des immeubles pour familles modestes mais aussi un immeuble de standing aux accès protégés par des grilles et donnant, assez symptomatiquement, via une cour au sud, sur le quartier plus bourgeois du Mont St. Martin

³⁶ Le quartier est compris dans un périmètre plus vaste reconnu en ZIP-QI. La ville y a lancé plusieurs projets de requalification, dont plusieurs dans la partie aval, rue Saint-Séverin (dont la réhabilitation 'Firquet' d'une quarantaine de logements sur deux îlots voisins).

- L'arrivée dans le quartier de nouveaux habitants séduits par les attraits très locaux n'a pour l'instant modifié substantiellement ni le cadre bâti ni la vie sociale locale. Les transformations induites par leur arrivée ne semblent donc pas de nature à rehausser fortement l'attractivité extérieure du quartier et y attirer de nouvelles vagues d'arrivants. Or, les microsites tels que ceux qui ont été valorisés ne sont sans doute pas suffisamment nombreux pour que les réinvestissements de ces dernières années se poursuivent sur les mêmes bases. On peut émettre l'hypothèse que dans de tels cas, le rôle des pouvoirs publics sera déterminant dans l'évolution du processus.
- Les processus en œuvre ces deux dernières décennies, restés très ponctuels, ne devraient pas avoir généré des exclusions très importantes. Il est toutefois difficile de le vérifier, d'autant qu'une partie des éventuelles populations concernées, sans titre de séjour, ne sont sans doute pas faciles à prendre en compte.
- Les risques d'évictions, y compris des personnes très vulnérables sans titre de séjour, paraissent par contre plus élevés dans le cas d'une rénovation publique comme celle de l'îlot Firquet.

Figure 3.2. Niveau socioéconomique des habitants qui se sont installés dans le quartier Sainte-Marguerite entre 2001 et 2011 (mesuré par le niveau socioéconomique de la rue ou de la commune de résidence avant migration).

La pastille brun foncé, juste à la limite occidentale du secteur statistique, reprend les valeurs pour l'ensemble de la rue Sainte-Marguerite, qui structure le quartier selon une direction Est-Ouest avant d'obliquer au nord-ouest vers le secteur voisin.



III.3.3. REQUALIFICATION D'ENSEMBLES SOCIAUX. L'EXEMPLE DU QUARTIER DIT « ILE AUX OISEAUX » A MONS

Situé aux limites externes orientales de la ville intra-muros, le quartier est un ensemble dominé par le logement social essentiellement constitué de tours à appartements datant des années 1970. Cet ensemble est fortement marqué par les conceptions architecturales dominantes à l'époque : monofonctionnelle, et constitué de tours d'appartements sociaux dans un cadre vert et aéré, entraînant l'émergence d'un ensemble socialement et urbanistiquement assez homogène. Les événements de février 2003 qui ont vu une grave incendie provoqué la mort de plusieurs habitants ont été l'élément déclencheur d'un grand projet de requalification de cet ensemble. Ce vaste projet de requalification marque une rupture dans les conceptions urbanistiques par rapport à l'aménagement des années 1970. Son ancrage dans les conceptions urbanistiques contemporaines se situe à trois niveaux³⁷ : dans sa conception architecturale, qui met l'accent sur la durabilité ; dans sa conception urbanistique, qui tend à rompre avec l'homogénéité fonctionnelle (mixité des fonctions), sociale (volonté de diversifier les statuts d'occupation du logement) et architecturale (hétérogénéité des gabarits) ; dans sa mise en œuvre, dans la mesure où il s'agit d'un des premiers grands projets fondés sur un partenariat public/privé (PPP) en Wallonie.

En rupture avec les ensembles préexistants, ce projet traduit donc la volonté de diversifier les statuts d'occupation comprenant du logement privé acquisitif et locatif ainsi que du logement social acquisitif et locatif. Cette volonté est d'abord un instrument pour promouvoir la mixité sociale dans un ensemble jusqu'alors dominé par le logement social locatif occupé par des populations majoritairement précarisées.

Bien que les statistiques ne rendent encore que très mal compte des évolutions sociales très récentes liés à ce projet, on constate néanmoins des mutations rapides au cours des années 2000, avec la diminution du taux de chômage et de la part des ménages avec enfants ne disposant d'aucun revenu du travail entre 2001 et 2006, même si ces indices restent significativement au-delà des moyennes communales. Ces évolutions sont, d'après les témoins interrogés, le résultat de l'éviction de locataires sociaux suite aux opérations de rénovation et reconstruction de la cité. Une bonne partie de ces locataires sociaux n'ont pas été relogés dans le périmètre étudié mais dans d'autres logements appartenant à la société de logements sociaux, et une part seulement ont été relogés à proximité du centre-ville, alors que le besoin de centralité est fort pour ces populations.

III.3.4. QUARTIERS DE RELEGATION

³⁷ Moreno-Vacca Sébastien (2007), « L'île aux oiseaux à Mons, un projet résolument tourné vers l'avenir », Cahiers de l'urbanisme, 66, pp. 76-79

III.3.4.1. L'exemple du quartier de la gare à Mons

Outre sa fonction de nœuds de transport centré sur la gare, ce quartier est marqué par des indicateurs sociaux très défavorables et en dégradation, qui l'ont progressivement transformé en zone de relégation sociale. Cette situation est liée historiquement à des dynamiques relativement récentes puisque le quartier se situe encore dans la moyenne montoise en 1981. Ces constats statistiques sont confirmés par les acteurs de terrain que nous avons interrogés. Ceux-ci décrivent un centre-ville où la multiplication des logements de petite taille a entraîné des modifications sociologiques plus ou moins marquées selon les quartiers. Dans le quartier de la gare, ils indiquent en outre un processus de remplacement progressif dans les logements de petite taille des populations étudiantes par des ménages pauvres, avec une concentration croissante sur cette partie de la ville des populations les plus précaires.

Ces évolutions très générales semblent indiquer un quartier progressivement déclassé marqué par la présence de logements de petite taille occupé par deux types de profils sociologiques sans doute bien distincts : d'une part, des jeunes éduqués mais (encore) mal insérés sur le marché du travail ; d'autre part, une population très défavorisée, en partie seulement d'origine étrangère.

Longtemps peu concerné par les processus de revitalisation, le quartier de la gare est désormais prioritaire pour la ville de Mons. En effet, le projet de la gare est un projet-phare de la ville qui s'inscrit résolument dans l'ambition des autorités d'améliorer son image et son attractivité, efforts cristallisés par la désignation de Mons comme capitale culturelle de l'Europe 2015, en adéquation avec la volonté déjà ancienne de se positionner par son offre culturelle³⁸. En effet, ce projet d'architecture, très contemporaine, est voulu comme un « flagship », une image que la ville pourrait utiliser comme logo attractif, tout comme d'ailleurs le label Mons 2015³⁹. La nouvelle gare devrait donc permettre de faire le lien entre la ville ancienne et les nouvelles activités qui se développent de l'autre côté du chemin de fer au niveau des Grands Prés. Le projet prévoit aussi des investissements significatifs côté centre-ville, avec une volonté explicite de rompre avec le caractère actuel, populaire, du quartier en favorisant une nouvelle mixité sociale. Interrogé par la Libre Belgique (14.09.2012)⁴⁰, Nicolas Martin, échevin de l'urbanisme sous la législature précédente, est très explicite sur les intentions : « *L'objectif prioritaire est de nettoyer le quartier qui rencontre tout une série de difficultés, explique Nicolas Martin, échevin de l'Urbanisme. La sécurité, la dégradation des bâtis, des logements insalubres, des commerces. Il y a une vraie spirale de dégradations du bâti de manière générale.* » Dans cette optique, l'installation d'un nouveau commissariat et de caméras visent à rompre avec le climat d'insécurité associé à la zone. Comme le note l'article de la Libre Belgique « *Recréer de la mixité sociale dans ces rues connexes à la gare montoise est ainsi un objectif prioritaire du conseil communal* ».

³⁸ Voir la description du projet : <http://www.mons.be/economie/grands-projets/quartier-de-la-gare-1>

³⁹ Cette volonté est traduite dans la brochure promotion téléchargeable « Beyond the walls » : <http://www.mons.be/economie/news/ab-mons-beyond-the-walls-bb>

⁴⁰ <http://www.lalibre.be/actu/hainaut/article/760643/quartier-de-la-gare-future-vitrine-de-la-ville.html>

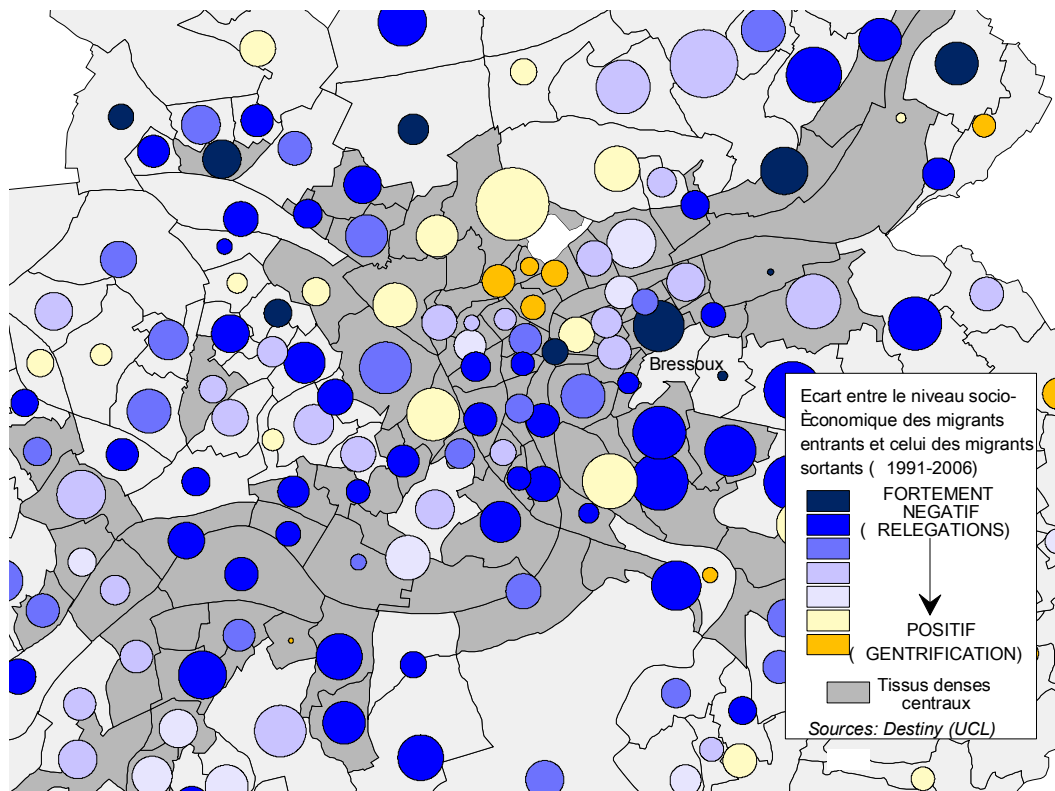
III.3.4.2. L'exemple du quartier Bressoux

A relative proximité du centre l'agglomération, le quartier de Bressoux représente le cas typique d'une zone de relégation dans la ville dense.

A l'époque de son urbanisation, lorsque les industries s'y fixent en terrain plat et à proximité des voies de communications, et que s'y accumule un habitat ouvrier venant travailler dans les industries locales ou dans les charbonnages voisins, la plaine de Bressoux reste mal connectée avec le centre de Liège. Aujourd'hui encore, comme l'a rappelé le débat sur le futur trajet du tram à Liège, Bressoux occupe une situation relativement à l'écart sur la rive droite.

Déjà un peu plus défavorable qu'à Saint-Léonard, le profil socioéconomique moyen de ses habitants montre une tendance marquée à s'éroder sous l'effet des migrations internes (Figure 3.3).

Figure 3.3. Ecart entre le niveau socioéconomique des entrants et celui des sortants (1991-2006)



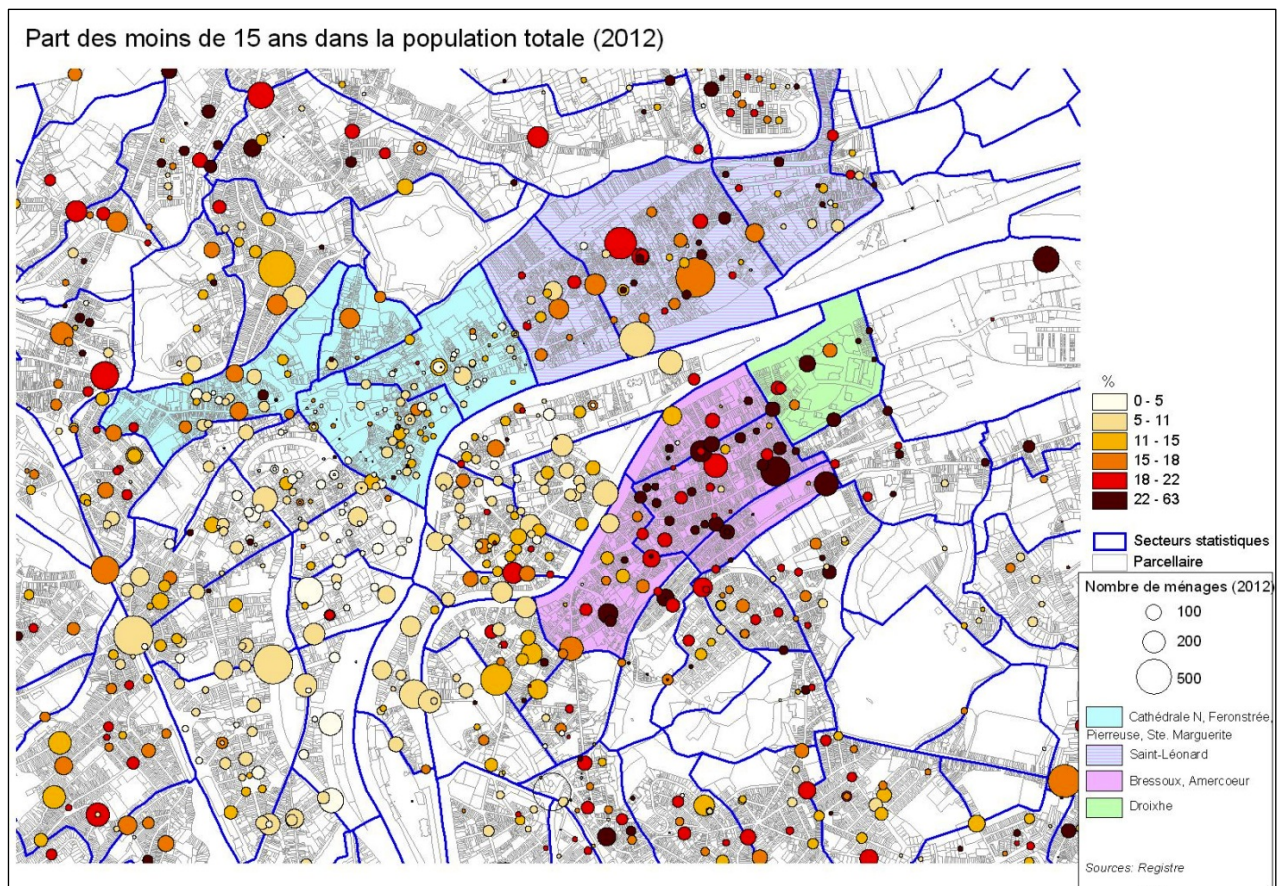
Le quartier concentre sur son territoire une forte proportion de ménages avec enfants, que les coûts du logement retiennent captifs de la ville centrale.

Les faibles niveaux socioéconomiques marquent, de manière assez peu différenciée, presque toute l'étendue du quartier.

Loin d'une situation d'hypercentre, la rotation de la population y est relativement modérée : 40% environ des ménages occupent ici leur logement en propriété.

Au-delà de sa situation géographique en marge du centre et surtout de son rôle de zone refuge pour des familles socioéconomiquement vulnérables, Bressoux subirait, selon des témoins locaux, un troisième type de relégation en recevant désormais sur son territoire une partie des usagers de l'espace publics jugés indésirables dans l'hypercentre, et refoulés vers d'autres quartiers dans le cadre d'opérations de sécurisation (SDF, toxicomanes, prostituées).

Figure 3.4. Part des enfants de moins de 15 ans dans la population totale (2012)



Il ressort de ces analyses que, à l'exception des cas de rénovation lourde ou de destruction/reconstruction d'ensembles sociaux, la concentration d'évictions est plutôt l'exception⁴¹, même si on ne peut exclure localement que la hausse des loyers ait provoqué des évictions. C'est d'autant plus vrai que certains quartiers centraux et péri-centraux des principales villes wallonnes sont marqués par des taux non négligeables de propriétaires. Dès lors, par quels mécanismes certains quartiers n'ayant pas fait l'objet d'opérations lourdes à grande échelle ont-ils connu des mutations sociales significatives vers le haut ?

⁴¹ On verra ci-dessous dans l'examen des mécanismes d'éviction que les politiques de lutte contre l'insalubrité menant à des arrêtés d'inhabitabilité en sont un, mais relevant d'une certaine dispersion des interventions.

Notre hypothèse, s'appuyant sur les témoignages récoltés et sur l'analyse des cas de Pierreuse et de Hors-Château sous les coteaux, est que la mutation se fait en part non négligeable par le départ des résidents locaux en phase d'ascension sociale et propriétaires de leur logement. Ces groupes voient la montée des prix comme une opportunité pour quitter un quartier dont ils ont eux-mêmes une mauvaise image et au sein duquel ils se perçoivent piégés. Ils sont dès lors progressivement remplacés par une population un peu plus favorisée. Le mécanisme principal de remontée des quartiers serait donc la sélection sociale des entrées plutôt que l'éviction des populations les plus précaires. Dans cette perspective, il n'est dès lors pas clair que la gentrification favorise la mixité sociale : il serait plus correct de dire qu'une mixité sociale, produit de l'arrivée de nouvelles classes moyennes, en chasse une autre, résultant de la diversification sociale progressive des résidents du quartier. Nous y reviendrons dans le chapitre 5.

III.4. LES MOTEURS DE LA GENTRIFICATION A L'ECHELLE DES QUARTIERS

En simplifiant, on peut dire qu'au niveau local, les processus de gentrification sont la conjonction d'une localisation favorable (cadre de vie, patrimoine, situation dans l'ensemble urbain etc.) et d'impulsions diverses, relevant soit des pouvoirs publics, soit des particuliers eux-mêmes, cherchant à valoriser d'une manière ou d'une autre ces atouts initiaux.

D'emblée, il faut donc souligner la quasi-absence d'impulsions initiales de la part des investisseurs privés dans les centres des principales villes wallonnes. En effet, jusqu'à aujourd'hui, les investisseurs privés se sont montrés assez frileux dans les villes wallonnes. Les opérateurs privés interviennent pour l'essentiel dans la conception et la construction dans le cadre de projets largement pilotés par les pouvoirs publics locaux, comme les opérations de revitalisation urbaine.

On distingue donc des opérations sous l'impulsion des pouvoirs publics, plus ou moins suivies par les particuliers, et des mutations sous l'impulsion des particuliers, relayées par les pouvoirs publics. Toutefois, cette distinction n'est pas toujours opératoire, dans la mesure où l'action publique peut aussi être appelée par les populations résidentes, encore qu'il faille s'interroger sur les origines et les objectifs précis de telles demandes.

III.4.1. MUTATIONS SOUS IMPULSION PUBLIQUE

A Mons, le **quartier nord-est** a été la première grande opération traduisant la volonté des autorités locales de renforcer l'image de Mons comme ville culturelle. Ces opérations importantes (Théâtre Manège, Maison Folle) ont été accompagnées de rénovations des logements dès les années 1990.

Le quartier Nord-est à Mons se situe, entre les rues de Nimy, d'Havré et la ceinture extérieure. Il inclut notamment l'emplacement d'anciennes casernes militaires construites au cours des années 1840, qui constituaient alors un vaste ensemble incluant le corps principal, des écuries, des logements et la tour valenciennaise, dernier vestige de l'enceinte du XIV^e siècle. Les opérations publiques menées à partir des années 1990 le sont donc sur un espace dans lequel la fonction logement est devenue marginale au cours du XX^e siècle.

C'est en 1996 que la première grande opération sur le vaste site occupant le nord-est de la ville intra-muros est lancée. Il s'agit de la décision prise de construire un nouveau palais de justice à l'emplacement du hall des expositions qui sera détruit en 1999. Dès 2002, un projet du nouveau Théâtre Manège est initié. Il faudra néanmoins attendre 2003 pour qu'un premier plan d'ensemble soit élaboré. Celui-ci visait à faire « *cohabiter activité culturelle, professionnelle et habitat tout en tissant des liens avec la rue de Nimy et le centre ville* »⁴². Il sera néanmoins rejeté pour faire place à une opération de revitalisation urbaine centrée sur un projet de construction de 110 logements et d'aménagements des espaces publics visant à réintroduire une mixité fonctionnelle au nord-est de la ville. Cet ensemble de logements est intégré dans un plan plus vaste qui porte sur l'espace public et tend à redonner de la cohérence à un ensemble constitué d'objets séparés (théâtre, palais de justice, tour valenciennoise etc.)⁴³.

Les objectifs principaux de cette revitalisation peuvent être pensés à travers 2 axes principaux. D'une part, en « *créant une intervention lisible et significative à l'échelle de la ville grâce au théâtre* », la ville cherche à « *renforcer son attractivité vis-à-vis des investisseurs, des visiteurs et de nouveaux résidents potentiels* »⁴⁴. De ce point de vue, ce vaste projet s'inscrit dans la candidature victorieuse de Mons 2015. Avec le théâtre Manège, la ville a mis la culture au cœur de la revitalisation du quartier tout en cherchant à assurer une meilleure continuité urbanistique avec le reste de la ville. D'autre part, la ville tend à « mixifier » ce quartier monofonctionnel en introduisant un vaste ensemble de logements. Toutefois, au-delà de la mixité fonctionnelle, l'offre de logements se concentre sur des logements moyens à haut de gamme, avec l'objectif explicite d'attirer de nouveaux habitants de revenus moyens à élevés au sein de la ville.

A l'échelle modeste de Mons, ce projet s'inscrit donc pleinement dans le cadre d'une vision entrepreneuriale de la politique de la ville, qui vise à améliorer l'attractivité pour différentes cibles à travers des projets-phares, en particulier de nature culturelle.

A Namur, le quartier de la rue des Brasseurs et du piétonnier a connu des évolutions sociales et économiques significatives (voir ci-dessus) suite à deux actions conjuguées : la rénovation publique d'importants ensembles de bâtiments concentrés dans une partie de la rue des Brasseurs, ayant entraîné des évictions directes d'habitants en direction de cités sociales périphériques même si un tiers de logements sociaux se sont ensuite mis en place dans le quartier conformément au prescrit légal d'une part, et la mise en piétonnier du centre ancien qui a conduit à une mutation progressive des commerces (passage du petit commerce de quartier populaire à des boutiques caractéristiques du shopping de centre-ville) et à la mise en route de rénovation privées une dizaine d'années après les intervention sur l'espace public. L'action conjuguée sur ces deux espaces en fait aujourd'hui un point d'attraction pour les touristes et passants.

III.4.2. ACTION PUBLIQUE APPELEE PAR LES HABITANTS : SAINT-LEONARD

⁴² Culot Jean-Christophe (2008), « Ilôt Caserne Léopold à Mons », Cours donné pour le complémentaire en urbanisme et Aménagement du territoire.

⁴³ Le projet est brièvement décrit à l'adresse suivante : <http://www.ilovemons.be/home>

⁴⁴ Culot 2008, *ibid.*

Le faubourg de Saint-Léonard forme un vaste ensemble de plus de 10000 habitants qui s'étend au nord à l'extérieur des anciennes murailles de la ville, en aval immédiat du centre historique de Liège. Limité à l'est par les quais de Meuse bordés d'immeubles à appartements, et à l'ouest par les coteaux, il s'allonge vers le nord autour des deux axes parallèles de la rue Saint-Léonard et de la rue Vivegnis et de ses prolongements. Il reste fortement marqué par l'industrialisation qui s'y est largement implantée au XIX^{ème}, et qui s'est heurtée dès la fin du siècle à une certaine saturation de l'espace et à un début de desserrement des grandes entreprises.

Aux limites de Herstal, le secteur de Coronmeuse garde le plus de traces du passé industriel. Il conserve encore aujourd'hui les activités économiques extensives du quartier, et concentre la majeure partie de l'emploi industriel et artisanal. Mais l'industrie a également laissé de nombreuses traces dans le reste du quartier, fortement marqué par différentes formes de logement ouvrier, y compris des ensembles sociaux, et parcouru d'anciens bâtiments industriels et de friches dont la reconversion se poursuit encore aujourd'hui.

Le façonnement du quartier par l'industrialisation dépasse cependant très largement l'aspect construit.

Il a également eu de très profondes répercussions sur la structure sociale du quartier, héritière de l'organisation ouvrière et des différentes vagues de migrations, entre autres celles liées au recrutement du bassin minier. Une vie associative foisonnante reflète aujourd'hui encore sa diversité avec entre autres ses cercles communautaires politisés, espagnols, communistes, socialistes, italiens, etc.

C'est dans ce cadre qu'il faut comprendre que la sensibilisation à la requalification du quartier ait pris son point de départ non dans l'initiative publique mais au travers de l'associatif. Des animations organisées par les habitants ont eu lieu dès le début des années 1980 pour réfléchir au devenir du site de l'ancienne prison sur l'esplanade Saint-Léonard, qui isolait physiquement le quartier de l'hypercentre. L'initiative débouchera sur l'aménagement actuel de l'espace, qui rétablit une meilleure continuité avec l'hypercentre, et qui offre un espace récréatif attractif ouvert sur les coteaux. De manière générale, une partie des habitants, organisés en associations diverses, en comité de quartier, etc., continuent de s'impliquer activement dans les aménagements et les initiatives du quartier.

Au milieu des années 1980, l'ASBL Espace 251 Nord établit son siège dans les bâtiments administratifs du charbonnage Batterie, Bonne Fin et Violette. Cette association active dans le domaine de l'art contemporain sensibilise les autorités sur les qualités industrielles du quartier. Le site Vivegnis est alors étudié dès le début des 1990 pour le faire reconnaître comme Site Economique d'Activités Economique Désaffectés.

C'est le début d'un travail dont les derniers développements sont la construction d'un espace-entreprise, la création d'un centre d'art de grande ampleur comprenant des résidences d'artistes, la construction d'un immeuble de logement moyen et la rénovation des espaces publics. Une passerelle devrait encore compléter le dispositif.

L'ensemble du quartier a été retenu en 1994 comme zone d'initiatives privilégiées et fait l'objet depuis 1998 d'une reconnaissance comme périmètre de rénovation urbaine. Bénéficiant de l'opération ZIP/QI dès 1995 et d'une régie de quartier de Rénovation urbaine depuis 1996, le quartier Saint-Léonard fait à partir de ce moment l'objet d'une requalification intégrée comprenant plusieurs projets de natures économiques, sociales, culturelles et physiques. La reconnaissance comme ZIP/QI et l'adoption du projet de quartier de rénovation urbaine ont entre autres permis de mener à bien l'aménagement de l'Esplanade Saint-Léonard réclamée par les habitants et qui sera inaugurée en 2000. Plusieurs autres projets seront réalisés comme la création de la maison de quartier, siège de la régie de quartier en 2003, la rénovation de trois logements sociaux au milieu des années 2000, la mise en concours du site Vivegnis qui a produit en 2010 un immeuble de 8 logements dont trois résidences d'artistes et une surface HORECA ainsi que la rénovation de l'ensemble des

espaces publics et la construction de l'espace entreprise, l'érection de 22 logements, et l'aménagement d'espaces publics square des Portefaix et rue des Mariniers à Coronmeuse... D'autres projets sont encore en cours avec des programmes importants pour les prochaines années à Coronmeuse, rue Saint-Léonard... Les investissements publics sont importants concernant le volet physique et cherchent à confirmer la mixité fonctionnelle et sociale du quartier.

Plusieurs projets ont été menés dans les champs sociaux et culturels, dont la fête du quartier (dont la première édition est antérieure au projet de quartier, et qui trouve elle aussi ses racines dans les initiatives d'habitants), le carnaval du quartier, le projet Interreg SUN de sensibilisation au développement durable, la régie de quartier avec RELIEF et son centre de ressources, des haltes garderies et une maison médicale...

Le projet de tram est actuellement considéré comme un élément majeur pouvant conduire à un désenclavement et une restructuration du quartier.

Du point de vue des transformations sociales de la population, deux vagues de réoccupation du quartier sont constatées qui, à certains endroits du quartier, peuvent se conjuguer.

Une première vague a consisté en un remplacement de la première génération de l'immigration italienne qui a largement quitté le quartier. Les propriétaires ont vendu leur bien, souvent pour s'installer dans la périphérie.

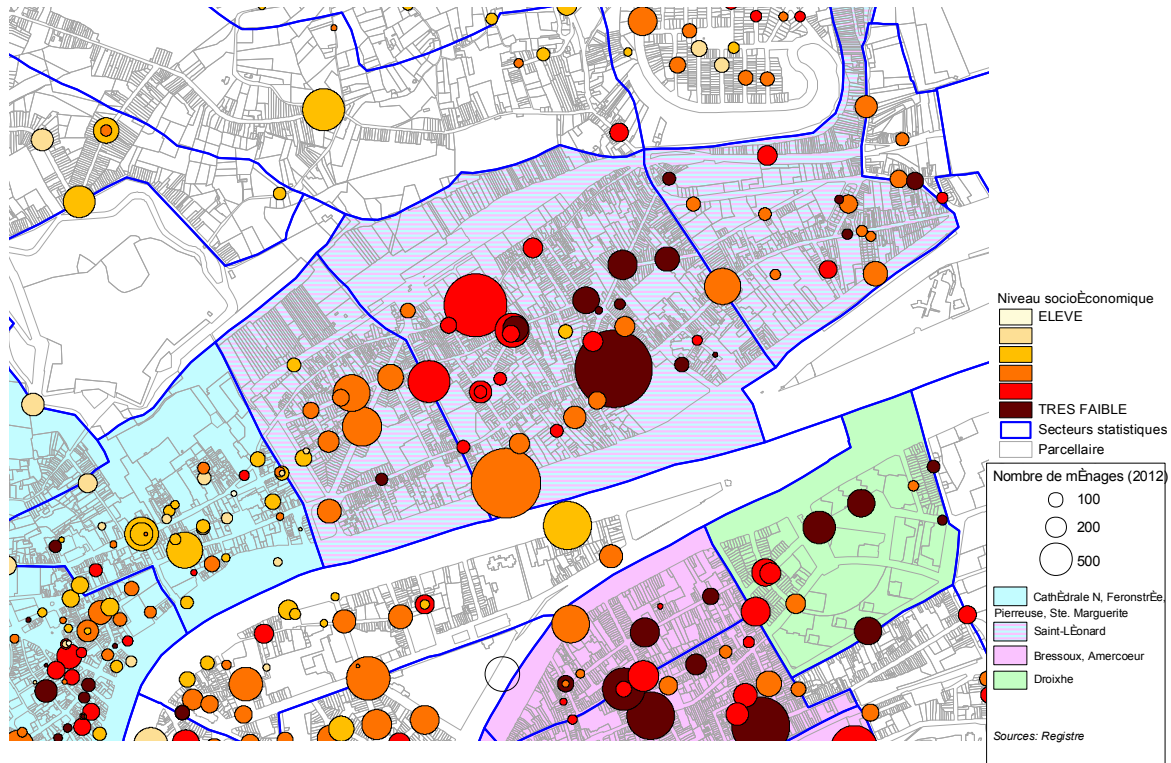
Les immeubles ont été rachetés soit par des propriétaires bailleurs qui les ont divisés en immeubles spéculatifs de petits logements ; soit par des familles appartenant à l'immigration plus récente turque ou marocaine.

La fonction logement a aussi remplacé une partie des anciens commerces, particulièrement dans la rue Saint-Léonard.

La seconde vague, surtout autour de la rue Vivegnis, s'est installée au travers d'un rachat de ces maisons par une classe moyenne, et de leur transformation en immeubles unifamiliaux. A proximité immédiate de l'hypercentre, les coteaux et les aménagements de l'esplanade commencerait à jouer un rôle attractif auprès de certains ménages (y compris avec enfant(s)) pour lesquels cette localisation constituerait une alternative à une localisation en périphérie, ce qui expliquerait le niveau socioéconomique moyen plus élevé des habitants venant s'installer dans le nord-ouest du quartier (Figure 3.5). L'attrait de la vie sociale locale jouerait également un rôle (plusieurs nouveaux habitants s'impliqueraient activement dans activités du comité de quartier).

Figure 3.5. Niveau socioéconomique des habitants qui se sont installés dans le quartier Saint-Léonard entre 2001 et 2011 (mesuré par le niveau socioéconomique de la rue ou de la commune de résidence avant migration).

Niveau socioÉconomique des lieux de provenance des migrations intÉrieures entrantes (2002-2012)



C'est également sous les coteaux, mais dans le cadre de constructions nouvelles, que s'est installé le pôle d'habitat collectif les Zurbains. Selon un témoin, la revalorisation touristique des coteaux, qui s'étend désormais jusqu'à Saint-Léonard, pourrait jouer un rôle similaire à celui constaté à Pierreuse. Les options d'aménagement des coteaux sont devenus un enjeu jugé stratégique, qui mobilise ici aussi les habitants (passerelle vers les coteaux, opposition au projet de vignoble du groupe Vranken-Pommert,...).

L'attrait du site contribuerait à expliquer l'arrivée de ménages travaillant à l'extérieur de la Ville, en valorisant la proximité de l'autoroute.

L'installation d'artistes, y compris en dehors des aménagements spécifiques à leur intention constituerait une troisième tendance récente. Ils sont d'ailleurs mis au centre d'une promotion de l'image nouvelle du quartier, dans une volonté de tourner la page des héritages industriels.

Il semble que les mutations en cours se traduisent depuis peu, sur certaines parties du quartier (esplanade Saint-Léonard, place et rue Vivegnis, Coronmeuse) par un accroissement des valeurs foncières. Par ailleurs, un témoin mentionne l'évolution du profil social dans une implantation scolaire proche, qui ferait craindre qu'apparaisse une dualisation des implantations.

Pour autant, les processus en cours ne semblent pas susciter beaucoup de réticences ou de craintes auprès des habitants actifs dans les questions relatives à l'aménagement du quartier⁴⁵. D'une part, ces processus restent d'une ampleur limitée. D'autres part, ils s'insèrent au moins en partie dans le cadre d'une revalorisation des espaces souhaitée par les habitants, qui souvent en ont accompagné les projets puis la réalisation dans le cadre du milieu associatif local (places, coteaux, réhabilitation d'une partie du patrimoine,...), et qui semblent se sentir une prise sur l'avenir de leur quartier. Troisièmement, le quartier est déjà perçu comme relativement mixte. Enfin, une partie des habitants très actifs sont eux-mêmes propriétaires, et n'ont sans doute guère de raisons directes de se sentir menacés.

III.4.3. IMPULSIONS PAR LES PARTICULIERS ET LES POUVOIRS PUBLICS : HORS-CHATEAU

Contrairement au cas de Saint-Léonard ou de Pierreuse, où des initiatives de rénovation ont été d'abord portées par des collectifs d'habitants avant d'être soutenues par les pouvoirs publics, les rénovations entreprises dans le quartier de Hors-Château combinent plusieurs types d'interventions relativement indépendantes, par des acteurs privés et publics.

Le quartier de Hors-Château s'étend entre les coteaux de la Citadelle et la Meuse à l'endroit de resserrement maximal de sa vallée en amont immédiat du centre.

De bas en haut du versant, il se structure autour de 4 parallèles suivant les courbes de niveaux selon l'axe de la vallée : la Meuse et les quais, largement dévolus à la circulation automobile (1) ; ses deux artères principales, la rue commerçante Feronstrée (2) et la rue Hors-Château (3), qui s'étend dès le XI^e siècle au-delà des fortifications où se fixeront des maisons patriciennes et des institutions religieuses ; les coteaux sous lesquels s'adossent une série de venelles et d'impasses connectées à la rue Hors-Château, et que remonte la Montagne de Bueren.

Au XVII^e et XVIII^e, Feronstrée et Hors-Château fixent de nombreuses demeures bourgeoises et aristocratiques. Plusieurs collectivités religieuses s'établissent et s'étendent sur les coteaux.

Avec la révolution industrielle, le quartier, à proximité immédiate du faubourg industriel de Saint-Léonard, est délaissé par les classes aisées. Les impasses concentrent une population ouvrière et de petits artisans. Une partie des anciens hôtels sont surdivisés, mis en location, et se dégradent rapidement. Jouxant l'hyper-centre paupérisé au sud-ouest, et les faubourgs industriels et populaires de Saint-Léonard au nord-est, le quartier est entraîné dans le déclin démographique et social de l'hyper-centre jusqu'aux années 1970. Une partie de son patrimoine remarquable se taudifie. Faute de moyens, dans le cadre de la crise des finances de la Ville, une partie du patrimoine classé n'est plus suffisamment entretenu par les pouvoirs publics.

Le quartier voit, dès le milieu des années 1970, quelques rénovations qui annoncent les réorientations ultérieures vers une requalification des quartiers dégradés de la ville centrale. Les pouvoirs publics lancent ainsi un projet de rénovation au cœur d'un ensemble d'habitations sociales (Cour Saint-Antoine). Parallèlement, dès les années 1980, des rénovations sont entreprises dans les impasses sous les coteaux, à l'initiative d'habitants.

⁴⁵ Si crainte d'éviction il y a, c'est plutôt de l'usage des coteaux, qu'un projet de vignoble pourrait venir restreindre.

Certaines initiatives restent purement privées, et sont prises en charges par des particuliers isolés. D'autres s'intègrent au contraire dans un mouvement collectif né dans le cadre de luttes urbaines. Ils sont bientôt suivis par les pouvoirs publics, propriétaires de multiples parcelles. Au début des années 1990, l'ASBL « les Coteaux de la citadelle » regroupe de nombreux acteurs associés à la transformation du site, qui se poursuit avec des financements accrus (FEDER, Région, Ville, ...) dans le cadre d'un projet de valorisation touristique. Sur les quais, les anciennes halles aux viandes sont restaurées au début des années 1990. Parallèlement, plusieurs rénovations sont entreprises sous initiative privée (ancien couvent des Ursulines, avec soutien public ; anciennes demeures rue du Palais, Hors-Château, Feronstrée, quai de la Batte). La structure des commerces évolue avec un renforcement de commerces comme les antiquaires, galeries d'art, commerces d'artisanat créatif etc. et l'ouverture d'un hôtel haut de gamme. L'emblématique pôle muséal du Curtius est achevé dans les années 2000, alors que d'autres rénovations se poursuivent (collégiale Saint-Barthélemy). Plutôt qu'à un processus linéaire s'appuyant sur une initiative motrice, la gentrification du quartier aura procédé d'une fécondation croisée d'initiatives des pouvoirs publics, de petits entrepreneurs privés, de ménages et de collectifs d'habitants.

III.5. LES MECANISMES D'EVICITION

III.5.1. LES EVICTIONS LIEES A L'ACTION PUBLIQUE

III.5.1.1. Acquisitions amiables ou expropriations d'immeubles de logement dans le cadre d'opérations de réaménagement des villes

Dans ce cas de figure, les pouvoirs publics acquièrent ou exproprient des bâtiments pour procéder à une démolition-reconstruction ou à une rénovation, à usage ou non de logements. Les conséquences en matière d'éviction et de relogement des occupants sont-elles prises en compte par les différents dispositifs wallons prévoyant ce type d'opérations ?

Dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine

Les opérations de rénovation urbaine prévoyaient traditionnellement la mise en place de garde-fou pour permettre le maintien des habitants dans le quartier. Toutefois cette volonté politique s'est érodée peu à peu en faveur d'une politique de mixité sociale favorisant l'arrivée de nouvelles populations dans les quartiers en difficulté.

Comme dit plus haut, les opérations poursuivaient un objectif de maintien de population depuis les origines, auquel s'est adjoint voire substitué par la suite celui du « développement de la population » :

« L'opération de rénovation urbaine est une action d'aménagement globale et concertée, d'initiative communale, qui vise à restructurer, assainir ou réhabiliter un périmètre urbain de manière à y favoriser le maintien ou le développement de la population locale et à promouvoir sa fonction sociale, économique et culturelle dans le respect de ses caractéristiques culturelles et architecturales propres ».(art. 173 CWATUPE)

Par ailleurs, la législation sur la rénovation urbaine prévoyait qu'une part des logements rénovés dans le cadre de ces opérations d'initiative communale soient affectés à du logement social : *« la commune affecte au logement social un nombre de logements rénovés ou construits dans le cadre de l'opération correspondant au nombre de ménages à reloger qui répondent aux conditions fixées pour l'accession au logement social »* (AERW du 6 décembre 1985, repris dans l'AGW du 23 septembre 2004). Cependant, les règles à ce

sujet ont changé à travers le temps. De 60 % au temps des premières opérations-pilote, la proportion minimale de logements sociaux obligatoires est rapidement descendue à 30 %. En pratique, une partie importante des logements rénovés pouvait ainsi être réinvestie par une population plus aisée, dans une optique de mixité sociale. De plus, quand fallait-il calculer la proportion du tiers de logements concernés ? Les opérations de rénovation urbaine n'étant pas limitées dans le temps, certaines communes réservaient à plus tard le moment de se conformer à leurs obligations. Le respect de la règle était de fait invérifiable. Quant aux anciens habitants, même si une priorité leur était réservée, ils réintégraient rarement les lieux à l'issue de l'opération, préférant rester dans le logement trouvé directement après leur déménagement.

Exemple A Namur, rue des Brasseurs, l'opération de rénovation urbaine a contraint les habitants à déménager et rares sont ceux qui ont réintégré les lieux à l'issue de l'opération, c'est-à-dire plusieurs années après leur départ, ils préféraient alors rester là où ils avaient déménagé précédemment. Les prix après rénovation, même à un tarif social, étaient supérieurs aux loyers très faibles payés par les locataires avant rénovation (logements plus grands, loyer de base fonction des coûts de rénovation,...) La règle du tiers de logements sociaux a permis qu'une partie des logements rénovés soit réinvestie par une population plus aisée, la Régie foncière faisant sienne une logique de mixité sociale dans le peuplement des immeubles rénovés.

Plus près de nous dans le temps, l'îlot Firquet, dans le cadre du périmètre de rénovation urbaine du quartier Ste Marguerite, composé essentiellement d'immeubles de rapport loués pour partie par des propriétaires qualifiés de marchands de sommeil a vu sa population se réduire considérablement suite aux travaux de dédensification et de réaménagement subventionnés par la Politique fédérale des grandes villes.. Une approche de proximité a été mise en place par la chef de projet de la ZIP-QI en vue d'aider au relogement de toute personne concernée. Selon les témoignages recueillis une part importante des ménages étaient illégaux et ils ont préféré disparaître sans laisser de traces. Pour d'autres (pensionnés, étudiants,...) une opération-tiroir a permis de proposer 7 logements de transit pendant 2 ans avec la collaboration de l'AIS. La Régie de quartier a également accompagné quelques ménages dans la recherche de logement.

L'arrêté de 2004 est désormais abrogé et remplacé par l'AGW du 28 février 2013. Ce dernier supprime l'article 2 de l'arrêté précédent relatif à l'affectation au logement social d'une partie des logements rénovés ou construits. L'affectation des logements est désormais avant tout du ressort de la commune. Si elle gère elle-même la location des logements rénovés, elle n'est soumise à aucune obligation régionale. Elle gère ses biens selon les lignes directrices définies dans le projet de quartier, appliquant le loyer qu'elle souhaite. Si elle concède des droits à un tiers comme une SLSP, elle doit le faire par convention et dans ce cas, « le loyer est fixé conformément à la réglementation relative à la location des logements gérés par la SWL ou les sociétés agréées ou conformément aux dispositions prises en exécution du code wallon du logement » (article 20 du nouvel arrêté). C'est le loyer qui est ainsi réglementé et non le type de population ayant accès au logement.

Au-delà des évictions directes, les effets d'entraînement de telles opérations sur leur environnement peuvent comporter des rénovations privées aux alentours par une sorte d'effet boule de neige qui conduit à une augmentation plus généralisée des loyers.

A la rue des Brasseurs, les investissements dans la rénovation privée se sont réellement fait attendre et commencent seulement à voir le jour plus de 30 ans après le début de l'opération. A Mons, le service de l'urbanisme note des effets d'entraînement sur le privé et en termes d'attractivité des lieux d'anciennes opérations d'ampleur telles que celle du quartier de Messines..

Dans le cadre d'opérations de remembrement urbain

Si le fractionnement de la propriété constitue un frein à la mise en place de grands projets dans les villes wallonnes, le remembrement urbain tente d'y remédier en vue de restructurer en profondeur certains sites : requalification d'un site stratégique par la recomposition du tissu bâti et la reconfiguration des tracés de voirie. Le périmètre permet d'accorder des permis d'urbanisme dits publics qui peuvent, le cas échéant s'affranchir des contraintes juridiques en vigueur. De tels périmètres existent par exemple à Liège Droixhe et Liège Guillemins ou encore à Charleroi Rive Gauche.

L'opération de remembrement peut prévoir un plan d'expropriation qui vise une maîtrise publique de certains bâtiments à démolir par exemple. Les propriétaires se voient indemnisés. Le relogement des locataires éventuels ne relève dans ce cas d'aucune obligation légale. La ville ou le pouvoir expropriant peut toutefois prendre des initiatives spontanées.

Ce fut le cas par exemple aux Guillemins : en vue de réaliser l'esplanade devant la gare, différents logements ont été expropriés par la SNCB, la ville de Liège et la SRWT. Des séances ont été organisées par la Ville , pour informer les habitants qui ont reçu des invitations nominatives. On les orientait s'ils le souhaitaient vers le service social de la ville qui pouvait les aider dans leurs démarches (demande de logement social ou autre). Sur une soixantaine de ménages concernés, seuls deux ou trois ont fait appel au service, la majorité préférant agir par eux-mêmes, sans aide institutionnelle ou sans intérêt pour un logement social. Certaines personnes âgées ont également choisi ce moment pour s'orienter vers une maison de repos.

Dans le cadre du périmètre de remembrement Rive Gauche à Charleroi, une phase d'expropriations amiable est en cours pour laquelle des sociétés privées détenant déjà plus de 50 % du foncier sont mandatées, mais elle ne concerne que des immeubles affectés au commerce.

Dans le cadre d'opérations de revitalisation urbaine

L'opération de revitalisation urbaine est une action visant, à l'intérieur d'un périmètre défini, l'amélioration et le développement intégré de l'habitat, en ce compris les fonctions de commerce et de service, par la mise en œuvre de conventions associant la commune et le secteur privé : afin d'obtenir une subvention de la Région wallonne pour l'aménagement des espaces publics, la commune doit établir une convention avec un partenaire privé propriétaire d'un bien immeuble situé dans le périmètre de revitalisation. Pour chaque franc pris en charge par la Région wallonne, le partenaire privé doit investir deux francs minimum dont au moins un dans une ou plusieurs opérations suivantes :

- transformation et amélioration de logements insalubres améliorables,
- transformation d'immeubles en vue d'y aménager des logements,
- démolition de logements insalubres et construction de logements au même endroit,
- construction de logements.

Les périmètres de revitalisation urbaine voient donc l'intervention de promotions privées créant du logement couplées à des aménagements d'espaces publics subventionnés par la Région. L'expropriation est permise dans le périmètre de revitalisation. Il n'y a pas de mesures particulières prévues pour le relogement des habitants éventuellement expropriés et les logements construits ou rénovés relèvent du marché privé, sans contrepartie exigée en matière de logement social.

On peut citer ici l'exemple de la revitalisation du quartier Spintay à Verviers, en partenariat avec Foruminvest et avec le soutien du Feder. En rive gauche de la Vesdre figurera un nouveau centre commercial avec parking souterrain et rénovation des quais. En rive droite, le projet vise 20 nouveaux espaces commerciaux et 50 nouveaux logements. Toute une rue commerciale en déclin comprenant de nombreux logements insalubres pour une part vacants et pour une part habités par des ménages à revenus modestes a fait l'objet d'acquisitions et de quelques expropriations en cas d'échec des négociations amiables, en vue d'y reconstruire un quartier mixte accueillant des commerces au rez-de -chaussée et des logements privés locatifs à disposition d'une clientèle à revenus moyens (appartement de 100 m² : loyer de 450 euros) ou supérieurs (quelques duplex de 160 m²). Un jeu de passerelles piétonnes est prévu sur la Vesdre. Du point de vue de la rentabilité escomptée par le secteur privé, ce montage n'a été possible que parce qu'on agissait sur toute une rue, ce qui permettait un effet de masse, et parce que le projet comportait une mixité entre commerces et logements. Un côté de la rue a été racheté ou exproprié par la Ville, qui a pris la main sur les baux, et les reconduit de manière précaire en attendant les travaux. L'autre côté a été acquis par le partenaire privé. Certains commerces ont été relocalisés de l'autre côté de la Vesdre, quelques commerçants âgés ont décidé de prendre anticipativement leur retraite. Le promoteur a conclu des conventions de résiliation de bail avec des locataires qui disposaient d'un bail écrit, prévoyant une intervention financière dans leurs frais de déménagement, de recherche d'un nouvel appartement et de garantie. Dans 2 cas, les bâtiments étaient occupés par des illégaux sans contrat de bail. Le promoteur a refusé d'acquérir les bâtiments dans ces conditions et a exigé qu'ils soient libres d'occupation lors de la passation de l'acte. Il est probable que les personnes concernées aient été relogées dans d'autres immeubles appartenant aux mêmes marchands de sommeil.

Autre exemple verviétois : la revitalisation urbaine de la rue de Heusy, où la ville a acquis une trentaine d'immeubles, dont une partie étaient vides, qu'elle a ensuite cédés à un opérateur privé (TPalm) pour une opération mixte logements acquisitifs (35 logements pour des revenus moyens : entre 1700 et 1800 euros/m²), bureaux, rez commerciaux. Apparemment certains propriétaires ont pu grâce à un prix de rachat confortable rallier les hauteurs de la ville, plus appréciées par les classes moyennes ; des commerçants ont pu bénéficier par échange d'un bâtiment dans un autre quartier, la ville tentant de leur faciliter la tâche pour maintenir l'activité économique... Selon les estimations du gestionnaire de dossier à la Régie foncière, une trentaine ou une quarantaine de ménages ont été déplacés. Une petite partie d'entre eux a eu recours à un accompagnement social. Le logement social n'était pas une solution envisageable malgré que la situation donne lieu à des points supplémentaires, les listes d'attente étant de toute manière trop longues face à des situations d'urgence.

Dans le cadre de projets d'aménagement urbain subventionnés par le Feder

Les financements les plus importants que peuvent mobiliser les villes wallonnes en vue de leur réaménagement en profondeur sont ceux du Feder. Ils ont trait pour une part à des mesures de redynamisation urbaine telles qu'aménagement d'espaces publics, d'infrastructures de transport, culturelles, touristiques,... le plus souvent mises en œuvre en vue de recréer une attractivité urbaine et un effet de levier envers les investisseurs (en matière de logements, commerces, entreprises,...). Le Feder ne financet pas la rénovation ou la création de logements par les pouvoirs publics, mais vise à modifier le cadre de vie urbain de manière à y rendre l'habitat attractif pour de nouvelles populations et activités.

Ces projets nécessitent des acquisitions ou expropriations de terrains et d'immeubles par les pouvoirs publics et entraînent de grands travaux à mener rondement sur une période de quelques années, ce qui a pu contribuer au déclin ou au déménagement de commerces dont

la fréquentation est modifiée à la baisse suite à des problèmes d'accessibilité du quartier (Charleroi, Tournai,...).

Encore une fois rien n'est prévu pour le relogement en cas d'expropriation d'habitants.

A court terme on ne remarque pas de grands impacts de ces projets sur l'investissement privé. Néanmoins, les financements mobilisés, d'une importance bien supérieure aux dispositifs wallons tels que la rénovation urbaine, permettent des aménagements de grande ampleur et sont susceptibles d'avoir à long terme un impact important sur le réinvestissement des centres urbains et la hausse des valeurs immobilières.

III.5.1.2. Evictions dans le cadre de la police du logement

Lutte contre l'insalubrité

Afin d'améliorer la qualité de l'habitat, les bourgmestres peuvent édicter des arrêtés d'insalubrité et d'inhabitabilité en vertu du code du logement pour contraindre les propriétaires à effectuer des travaux. Dans les principales villes de Wallonie où une part importante des logements sont anciens et de qualité médiocre, et où existe une tendance à la surdivision des immeubles résidentiels, une politique active de lutte contre l'insalubrité est menée. Plus rarement, des expulsions sont ordonnées par des bourgmestres pour des raisons de surpeuplement ou de sécurité (normes incendie non respectées par exemple).

Ce fait a été récemment mis en lumière à Charleroi. Chaque fois que des personnes officiellement domiciliées ont dû quitter les lieux, la ville ou le CPAS les a aidées à retrouver un toit. Par contre, rien n'est possible pour les illégaux.

A titre d'exemple, à Charleroi, depuis le début de la mise en œuvre des politique ces politiques, 747 arrêtés d'inhabitabilité ont été édictés actuellement (en matière d'insalubrité comme de sécurité) et n'ont pas encore été levés suite à des travaux. A Liège, depuis 5 ans, des centaines d'arrêtés d'inhabitabilité ont été émis (on en compte entre 30 et 40 par an, relatifs à des bâtiments comprenant de 1 à 20 ou 30 logements). A Mons, 558 dossier d'insalubrité ont été traités depuis 1975.

Les arrêtés d'insalubrité sont souvent pris sur base de la dénonciation de situations particulières (de la part de services sociaux, de locataires, de la police,...) plutôt que sur base d'un inventaire exhaustif de la salubrité des logements (Liège, Charleroi,...). Néanmoins quelques villes commencent à être plus stratégiques en la matière et à cibler certains quartiers dans leur action de lutte contre l'insalubrité, notamment le centre urbain à Mons par exemple. Depuis 2008 les communes peuvent faire elles-mêmes des enquêtes d'insalubrité et disposent de services d'inspection des logements.

Les associations de défense du droit au logement dénoncent le fait que ces procédures d'insalubrité se retournent fréquemment contre les locataires frappés d'expulsion qui ne peuvent retrouver un logement aux mêmes conditions financières. Les services communaux eux-mêmes expliquent la difficulté qui est la leur face à ces procédures d'expulsion alors que l'offre de logements sociaux et assimilés est clairement insuffisante, que l'accès au logement social est soumis à de longues listes d'attente, et que les logements de transit sont occupés à plus long terme et rarement disponibles.

A titre d'exemple, Charleroi dispose de 11 logements de transit alors qu'une cinquantaine doivent être créés selon les nouvelles normes en vigueur (1/5.000 habitants au lieu de 1/10.000).

On peut donc dire à l'heure actuelle sur base des échos de terrains que les solutions de relogement pour des locataires à revenus modestes sont aujourd'hui souvent déficientes sur le territoire des villes wallonnes, ce qui pousse parfois les villes à différer les procédures.

Dans ce contexte, le service social chargé du relogement à Charleroi explique au locataire les conséquences possibles en termes d'expulsion qui ne sont pas toujours connues quand celui-ci entame une procédure, afin de voir s'il veut maintenir sa demande. A Liège, le relogement de ceux qui le demandent est toujours assuré dans les 3 mois par le service social de la ville, mais cela relève du miracle. A défaut, un délai est obtenu. Les solutions trouvées sont la maison d'accueil, le recours à l'AIS, le logement social mais aussi la location de logements privés. Un réseau s'est créé avec certains propriétaires ouverts à louer leurs logements à un public modeste avec garantie du CPAS. En effet, les propriétaires privés sont généralement réticents à accueillir un tel public. L'intervention du CPAS peut aplanir certaines difficultés. Enfin, le service social liégeois ne relève pas de spécialisation géographique des relogements si ce n'est le fait que les familles nombreuses sont plutôt dirigées en périphérie où il y a des unifamiliales alors que les isolés trouvent plus facilement au centre.

Depuis le 1^{er} septembre 2013, une offre de relogement doit être proposée à toute personne expulsée suite à un arrêté d'inhabitabilité ou une interdiction d'occuper découlant d'un retrait de permis de location (voir ci-dessous). Avant il s'agissait d'une obligation de moyens, aujourd'hui, le bourgmestre doit effectuer une série de démarches obligatoires afin de trouver un logement : examen de la disponibilité de différents types de logement sur le territoire communal dans l'ordre suivant : logement de transit, logement donné en location à un CPAS ou un organisme à finalité sociale, logement pris en gestion par une AIS, structure d'hébergement assurée par un acteur agréé. Si aucun de ces logements n'est disponible, le bourgmestre doit en informer la SWL qui procède ensuite à la recherche d'un logement sur le territoire de la province, dans un délai d'un mois. La proposition de relogement doit être offerte au plus tard lors de l'expulsion de l'occupant. Il s'agit d'un relogement provisoire (6 mois ou un an) et le ménage relogé bénéficie d'un accompagnement dans sa recherche d'un logement à plus long terme. La Région wallonne prend en charge la différence entre le montant payé pour le logement évacué et le montant payé pour le relogement (à concurrence de 250 euros maximum, avec certaines majorations) L'avenir montrera les atouts et faiblesses de ces mesures.

Il est une procédure qui pousse l'autorité communale à aller plus loin dans les investigations relatives aux petits logements mis en location : si leur surface est inférieure à 28 m², ils sont soumis à un permis de location ce qui suppose une enquête pour vérifier l'état de salubrité des lieux.

Permis de location

Les logements de plus de 28 m² sont donc soumis à l'octroi d'un permis de location, ce qui permet un contrôle plus systématique de la situation d'insalubrité des petits logements. Les villes examinent la situation des logements qui font l'objet d'une demande de permis de location et peuvent contraindre l'octroi du permis à la mise aux normes du logement. En cas de non-respect, le permis peut être retiré. Le Bourgmestre peut prononcer une interdiction d'occuper le logement suite à ce retrait. Là encore, la récente obligation de relogement présentée ci-dessus est désormais d'application.

Permis de division

La subdivision des logements est un phénomène très répandu dans les villes wallonnes les plus importantes, phénomène que les autorités communales s'attachent très généralement à contraindre, y voyant un risque d'accentuation de la paupérisation de leurs quartiers alors qu'elles cherchent au contraire à y attirer des catégories moyennes et si possible des familles.

Particulièrement dans les villes universitaires (Liège, Namur, Mons,...), une partie de ces petits logements sont loués comme kots à des étudiants, mais un phénomène de vases

communiquants se crée entre les étudiants et les personnes à faibles revenus pour l'occupation de ces logements.

Ainsi à Mons, le service de l'urbanisme constate une inadaptation croissante de ces « kots » centraux non modernisés aux souhaits des étudiants alors qu'une offre de nouvelles résidences d'étudiants se développe en périphérie, drainant une partie de ce public. Les anciens kots sont pris en location par des populations fragilisées. En sens inverse, à Namur les investigations de terrain montrent que certains opérateurs se spécialisent dans la rénovation d'immeubles anciens (y compris dans des quartiers populaires) en « kots de luxe » loués à des étudiants pour des loyers bien supérieurs aux anciens logements.

Beaucoup des petits logements ou kots traditionnellement mis en location dans les villes étudiées ne respectent pas les règles et leurs propriétaires n'ont pas toujours les moyens nécessaires à une mise aux normes ou craignent la disparition de leur rentabilité, ce qui conduit à des fermetures et à des reventes.

La subdivision de logements est soumise à permis d'urbanisme depuis 2006. L'octroi de permis de location nécessite le respect préalable de la législation en matière d'urbanisme et de permis de division. De nombreux dossiers de régularisation arrivent donc par ce biais.

Ces attitudes visant à encadrer de manière draconienne la production de petits logements et à attirer des familles à revenus moyens sont clairement défendues dans la plupart des villes wallonnes les plus importantes : à Mons, Charleroi, Liège, Seraing, Verviers, Namur... En témoignent leurs PCAL et les contacts pris avec les services urbanisme, les services sociaux ou les cellules logement des villes en cause.

Les villes tendent à être plus limitantes que la Région dans leur attitude vis-à-vis de ces subdivisions : règlements communaux instaurant des surfaces minimales élevées, refus de toute subdivision, etc...

La lutte contre l'insalubrité et le permis de location sont vécus comme des armes contre les locataires à faibles revenus par les associations donnant la parole aux plus pauvres (Lutte Solidarités Travail, Solidarités nouvelles, ...). Avec le développement de ces pratiques, ils se retrouvent plus fréquemment expulsés, avec une réduction croissante du parc de logement abordable et des règles d'accès au logement social excluant de nombreuses personnes, ce qui complique très fort le relogement.

III.5.1.3. Evictions dans le cadre de la diversification de cités sociales

La déconstruction de logements sociaux, notamment des tours, et leur remplacement par d'autres types de logements destinés en partie à un public plus aisé dans une perspective d'instauration de davantage de mixité sociale a été mise en œuvre dans différentes cités wallonnes comme Droixhe à Liège, l'allée des Oiseaux à Mons, ... Dans ces cas, de rares locataires sont en situation de pouvoir acheter un logement neuf proposé dans le quartier. Pour les autres, l'opérateur chargé du relogement est généralement la Société de logement social qui peut proposer d'autres logements lui appartenant ailleurs dans la commune. Une partie des relogements se font dans d'autres quartiers, le but étant de créer une mixité de logements dans le quartier d'origine (avec des logements privés en accession à la propriété ou locatifs notamment). Des difficultés particulières se présentent quand il y a un contentieux avec la société (retards de paiement, dégradations du logement).

III.5.1.4. Evictions dans le cadre d'opération de sécurisation de l'espace public

Quoique ces évictions ne relèvent pas du logement, elles peuvent être induites par des politiques de rehaussement de l'attractivité commerciale ou résidentielle, souvent dans l'hypercentre.

Il peut s'agir de pratiques limitant de diverses manières l'accès à certains lieux publics de personnes jugées indésirables (SDF, prostitué(e)s, toxicomanes, ...).

L'exclusion porte donc ici sur les usages de l'espace public, et peut conduire à une double relégation. Une relégation des personnes jugées indésirables, qui peuvent se trouver fortement fragilisées par l'obligation d'adapter leurs pratiques dans d'autres cadres. Et une relégation des lieux où viennent éventuellement se concentrer les usagers refoulés.

III.5.2. LES EVICTIONS LIEES A L'ACTION PRIVEE

III.5.2.1. Expulsions d'un locataire défaillant

Il s'agit ici d'expulsions prononcées par le juge de paix suite à un non-respect par le locataire de ses obligations et à la saisie de la justice par le propriétaire. Le CPAS est averti de la situation de manière préventive et doit offrir d'apporter son aide. L'expulsion une fois prononcée, le locataire a un mois pour quitter le logement.

III.5.2.2. Renom donné par les nouveaux propriétaires suite au rachat d'immeubles

Qu'il s'agisse de cas isolés ou de grands projets visant un ensemble d'immeubles ou d'ilôts, dans des quartiers où l'initiative privée se manifeste, le rachat d'immeubles donnés en location entraîne des conséquences pour les locataires, même si celles-ci sont souvent différées.

Si le bail est enregistré, le nouveau propriétaire reçoit à la passation de l'acte les mêmes droits et obligations que le bailleur précédent et devra respecter le contrat exactement de la même façon. La fin anticipative du bail est toutefois prévue, uniquement pour occupation personnelle et moyennant un préavis de 6 mois. Pour faire des travaux ou résilier le bail moyennant indemnité, il faudra attendre la fin du bail de courte durée ou la fin du premier triennat en cas de bail de longue durée.

En cas de bail oral, le locataire n'est pas protégé s'il habite dans le logement depuis moins de six mois. L'acheteur peut résilier le bail sans motif ou indemnité. Si le locataire habite dans le logement depuis au moins six mois, l'acquéreur pourra résilier le contrat de bail s'il notifie un congé de trois mois, au lieu des traditionnels six mois et sans attendre la fin du triennat s'il veut occuper personnellement le bien ou exécuter d'importants travaux. Il peut également résilier le bail sans motif s'il paye une indemnité. L'acquéreur doit notifier son congé au locataire dans les trois mois qui suivent la passation de l'acte d'achat. Après cette échéance, l'acquéreur perd cet avantage et doit respecter le contrat comme le bailleur original.

III.5.3. CONCLUSION

Les logiques de l'action publique se sont déplacées à travers le temps d'une volonté de maintien des habitants dans les quartiers dégradés à celle d'une introduction de la mixité sociale permettant un réinvestissement privé dans la rénovation et une attractivité accrue. Le renforcement des normes en matière d'insalubrité, de sécurité incendie, de performance énergétique, de permis de location ont pour effet certes d'améliorer l'état du parc, mais aussi de conduire à des évictions en vue de la réalisation des travaux, et de réduire la quantité de logements privés locatifs accessibles à un coût modéré. Les propriétaires poussés à investir souhaitent un retour sur investissement à travers une augmentation de loyers.

Le maintien dans le quartier était un objectif traditionnellement visé dans les opérations de rénovation urbaine. Il a disparu dans le récent arrêté de 2013, de même que le minimum de logements rénovés à affecter au logement social. Les autres dispositifs de réaménagement urbain (revitalisation, remembrement, recours aux Fonds Feder) qui commencent à monter en puissance et contribuent à la création ou la rénovation d'un nombre de logements bien supérieur à la rénovation urbaine, ne sont soumis à aucun principe de maintien dans les lieux de la population initiale ni de proportion de logements à réserver au logement social. Quant au relogement des personnes déplacées, il n'est imposé que dans le cadre des arrêtés d'inhabitabilité pris par le Bourgmestre dans les procédures de lutte contre l'insalubrité. Dans les autres cas, on constate souvent une proactivité des autorités locales : réunions d'information, contacts pris par les services sociaux, mais elle relève de l'initiative spontanée des communes.

Les dispositifs de relogement mis en place poussent d'abord à une première orientation des locataires devant quitter leur logement vers le parc public, qui par ailleurs est déjà insuffisant. Dans les pratiques locales actuelles, il est fait également appel au parc privé via les AIS ou la constitution d'un réseau de propriétaires privés ouverts à un public précarisé. La législation pousse également à des solutions provisoires qui considèrent le logement comme un bien nécessaire mais interchangeable sans tenir compte de l'aspiration de nombreux locataires à une certaine stabilité.

Les logements privés insalubres remis aux normes ou rénovés suite à l'action publique abritent fréquemment des populations illégales dont l'existence échappe aux statistiques, tout comme leur éviction par la suite. Animées par la peur de l'intervention publique, ces populations vont chercher refuge plus loin dans d'autres lieux de relégation parfois plus oubliés, ne recourant pas aux procédures officielles de relogement. Quant aux populations domiciliées, elles ont des droits qu'elles ne connaissent cependant pas toujours, ou qu'elles peinent à faire respecter seules. Un autre public fragilisé est celui des personnes âgées pour qui le désarroi causé par une expropriation ou une expulsion est parfois très aigu.

Les opérations d'aménagement actif ayant eu lieu dans les villes wallonnes les plus importantes, si elles ont eu des effets d'éviction directe, tardent à avoir des effets d'entraînement alentours, mais on arrive aujourd'hui à un moment-clé où les réalisations les plus importantes susceptibles de constituer une masse critique ont vu le jour depuis peu ou sont en phase de travaux. C'est dans les années à venir que le risque de relégation des populations d'origine est le plus à craindre. Et plus aucun mécanisme public n'est couplé aux opérations de réaménagement pour préserver partiellement l'ouverture de ces quartiers aux plus démunis. Restent seulement les opérations de logement social prévues dans le cadre de l'ancrage communal. La plupart des villes importantes de Wallonie ont dépassé le quota obligatoire des 10 % de logements publics, mais peuvent continuer à en créer, les localisations centrales étant encouragées.

Interviews ayant alimenté le point 5

Gregory Rolland, assistant social en chef du service social communal de la ville de Liège

Valérie Burlet, chef de projet du projet de remembrement urbain des Guillemins à Liège

Frédéric Fraiture, directeur de l'aménagement urbain de la ville de Charleroi

Yolande Vanderick, Loretta Vlamincx, service logement de la ville de Charleroi

Martine André, directrice adjointe, Division de l'urbanisme et d'environnement. Ville de Charleroi.

David Praile, Solidarités nouvelles Charleroi

Fabien Lardinois, Lutte Solidarités Travail Namur

Ghislaine Fagot, Régie foncière de la Ville de Namur et Mr Defosse, ancien directeur

Marie Katanga Mbiya, mémorante en sociologie UCL

Michel Dachouffe, directeur de la Direction de l'aménagement opérationnel, SPW-DGO3

Pierre Bricteux, directeur du service de l'aménagement de la Ville de Liège

Sylviane Kesh, chef de projet de la ZIP-QI Ste Marguerite

Florence Rittweger de Moor, responsable du service Travaux, Ville de Verviers

Alain Malherbe, coordinateur CPDT CREAT, ancien chef de projet ZIP-QI St Léonard à la Ville de Liège

CHAPITRE 4. VERS UN OBSERVATOIRE DES QUARTIERS

IV.1. INTRODUCTION

L'étude des évolutions récentes dans les grandes agglomérations wallonnes montre que des processus de gentrification encore limités sont en œuvre dans une partie d'entre elles. Ils y restent spatialement assez limités. A l'inverse, de nombreux quartiers des villes wallonnes voient leur niveau socioéconomique moyen se dégrader sous l'effet d'un écart entre le niveau socioéconomique des migrants entrants et celui, plus élevé, des sortants.

Un suivi régulier de ces évolutions semble nécessaire, qu'il s'agisse de mettre en évidence les lieux où une amplification des processus de gentrification pourraient conduire à des évictions sociales, de prendre la mesure de phénomènes de relégations vers une partie des quartiers urbains, de diagnostiquer d'éventuelles tendances à la dualisation sociale de la ville, etc.

Tous ces phénomènes, souvent reliés entre eux, sont très complexes, et un suivi statistique ne peut suffire à en prendre la mesure.

Un tel suivi est cependant triplement utile.

- il peut aider à localiser les quartiers où de tels processus pourraient se confirmer ou s'étendre.
- il peut aider à en faire une première description sur la base d'indicateurs régulièrement actualisables, et d'apprécier ainsi l'utilité de mener des investigations complémentaires
- il peut proposer des indicateurs dont l'intérêt ne se limite pas aux phénomènes de gentrification ou de relégation, et susceptibles d'être utilisés dans le cadre d'autres problématiques.

IV.2 CHOIX DES DOMAINES THEMATIQUES

Les phénomènes de gentrification et de relégation peuvent se traduire sur de très nombreux plans, depuis les caractéristiques des populations jusqu'aux structures des commerces et des services, en passant par les aménagements des espaces publics ou les activités culturelles.

Dans un premier temps cependant, il nous semble pertinent de centrer les indicateurs de suivi selon quelques axes fondamentaux :

- Axe 1 : le niveau socioéconomique des migrants entrants et des populations résidentes.

Cet aspect est évidemment essentiel, puisque les phénomènes étudiés sont le plus souvent liés à des dissymétries entre les caractéristiques socioéconomiques des populations entrantes et celles des résidents

- Axe 2 : les interventions sur le cadre bâti et sur le parc de logements.

De telles interventions sont fréquemment associées aux mutations sociales ascendantes des quartiers, qu'elles les accompagnent ou qu'elles jouent un rôle d'impulsion.

- Axe 3 : les indicateurs de pression sur le marché du logement
- Axe 4 : les caractéristiques des populations et des ménages
- Axe 5 : la mixité sociale au niveau des implantations scolaires

IV.3. CHOIX DES ECHELLES

L'analyse des phénomènes de gentrification et de relégation dans les agglomérations impose d'étudier les phénomènes à une échelle infra-communale.

Dans une ville comme Bruxelles, les dynamiques de gentrification peuvent être globalement saisies à l'échelle des secteurs statistiques ou des quartiers, dans la mesure où elles se sont étendues à des parties assez larges du tissu urbain central. Les secteurs statistiques apparaissent par contre moins bien adaptés à l'examen de dynamiques débutantes qui, dans une première phase, peuvent prendre des dimensions très locales.

Dans l'optique d'un observatoire des risques de gentrification ou de relégation, il semble donc nécessaire de disposer également de données à l'échelle des rues.

On notera toutefois que si cette échelle est généralement plus adaptée que les secteurs statistiques à l'analyse spatiale à grande échelle, elle continue de poser des difficultés dans le cas des rues très longues, et des chaussées en particulier. Un découpage par groupes de numéros serait nécessaire dans ces cas. Un tel découpage n'a pu être obtenu dans le cadre de cette étude. Il ne pose pas en principe de difficulté technique majeure, y compris du point de vue de la protection de la vie privée, pour autant que les données ne portent que sur des comptages sans croisement.

Notons enfin que dans la plupart des cas (hors Registres de population), l'exploitation des données à l'échelle des rues impose un travail de standardisation des noms de rues, les dénominations d'une même rue variant d'une base de données à l'autre, et même souvent à l'intérieur d'une même base de données

IV.4. CHOIX DES SOURCES DE DONNEES

Il nous a semblé préférable, dans un souci d'opérationnalité, d'éviter chaque fois que possible les indicateurs difficiles à régulièrement actualiser, de même que ceux reposant sur des données difficiles d'accès. Nous avons ainsi écarté le recours à la Banque Carrefour de la Sécurité sociale (BCSS), et nous avons privilégié les données accessibles aux administrations communales ou régionales.

Par ailleurs, nous n'avons repris ici que des indicateurs non disponibles ailleurs (quartiers Cytise, par exemple) ou indisponibles à très fine échelle.

IV.5. LISTE DES INDICATEURS PROPOSES

Remarque :

Les indicateurs repris ci-dessous font pour la plupart l'objet d'une discussion plus détaillée dans le cadre de l'annexe 2 [Rapport intermédiaire, avril 2013]

AXE 1 : LE NIVEAU SOCIOÉCONOMIQUE DES MIGRANTS ENTRANTS ET DES POPULATIONS RÉSIDENTES.

Niveau socioéconomique des migrants entrants

Même à échelle moins fine que la rue, très peu d'indicateurs permettent d'associer des caractéristiques sociales aux mouvements migratoires.

Jusqu'en 2001, le couplage des renseignements du Registre avec ceux obtenus lors des recensements décennaux permettaient de telles analyses. Les données Destiny 1991-2006 utilisées dans cette étude ont été élaborées sur cette base. Mais l'abandon des recensements ne permettra plus d'utiliser cette méthode dans les années à venir.

Le couplage des données du Registre avec celles de la BCSS, qui permettent la mise au point d'indicateurs synthétiques individuels robustes, est en principe une alternative intéressante.

Cependant, les démarches d'obtention de ces données sont lourdes et incertaines, et elles le sont plus encore pour des échelles spatiales très fines.

Il nous semble donc préférable de privilégier des données d'accès plus facile.

Les indicateurs proposés ici sont construits sur la base des principes suivants :

- à défaut de possibilités de couplage entre les données migratoires et les données individuelles des migrants, les individus sont caractérisés non par leurs caractéristiques individuelles, mais par les caractéristiques sociales moyennes de leur lieu de résidence (à l'échelle de la rue si possible, du secteur statistique ou de la commune autrement).
- les lieux de résidence sont quant à eux caractérisés socialement par les caractéristiques moyennes des habitants qui y résident.

La démarche, apparemment cyclique, ne l'est pas lorsqu'on se place dans le cadre des mouvements migratoires.

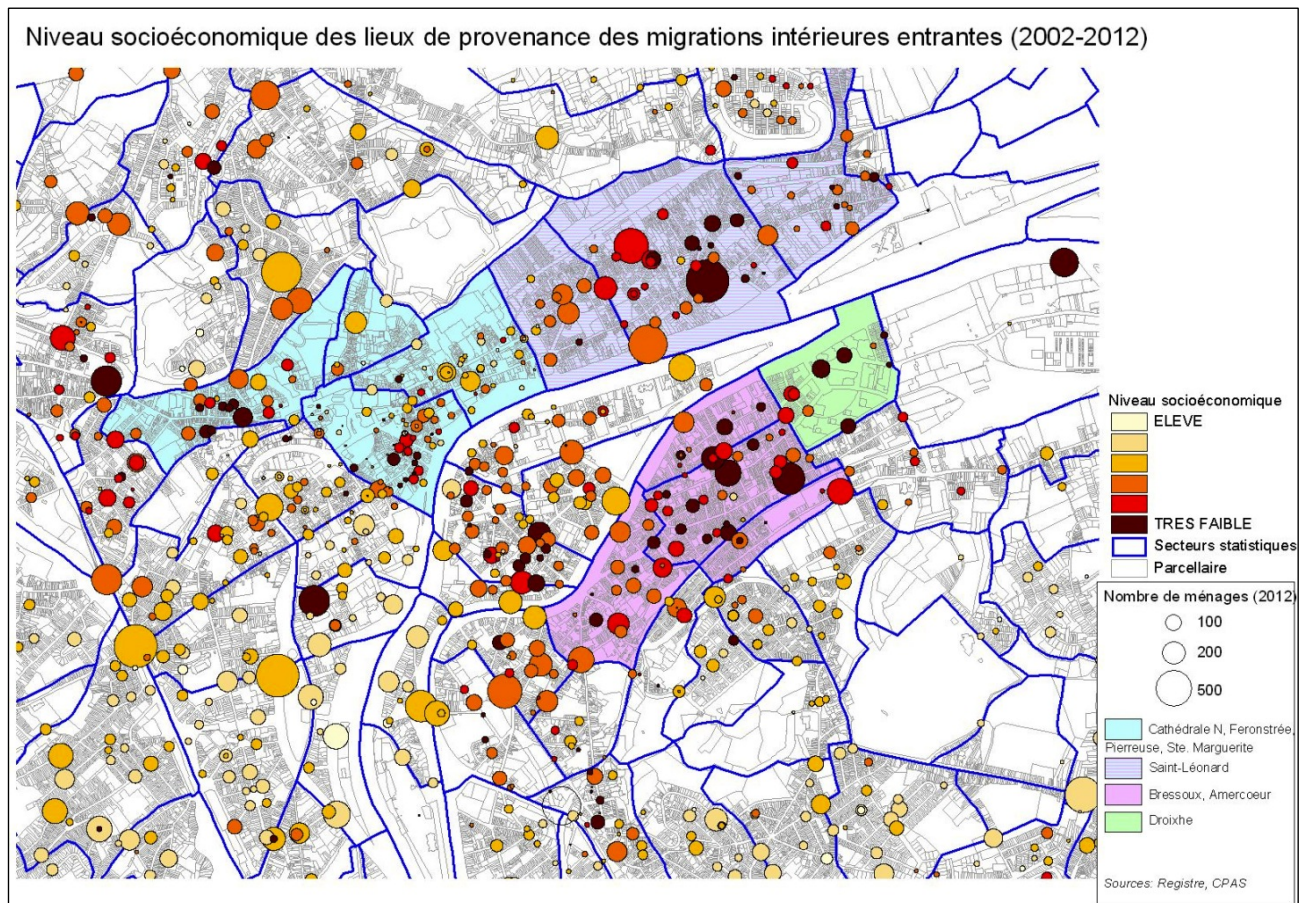
Ainsi par exemple, pour la période 2002-2012, le niveau social moyen des migrants entrants pour la rue Ri est calculé en 2012 comme la moyenne des niveaux socioéconomiques de toutes les rues où habitaient les habitants de Ri en 2002, pondérée par le nombre d'habitants concernés.

Remarques :

- à défaut de connaître la rue d'origine (qui, dans le cas de cette étude, n'a été précisée que pour les migrations internes à la commune de Liège), on prendra en compte les caractéristiques sociales du lieu d'origine à l'échelle la plus fine connue (dans cette étude, au niveau des communes, qui ont été cotées selon l'indice socioéconomique synthétique ESE de la Communauté française utilisé pour les discriminations positives).

- Un indicateur de même nature pourrait être calculé pour les migrants sortants, en prenant cette fois en compte les caractéristiques des rues de destination.

Figure 4.1 : Exemple de données spatialisées au niveau de la rue : niveau socioéconomique des lieux de provenance des migrations intérieures entrantes (Liège, 2002-2012)



(Sources : Registre, CPAS).

Disponibilité et actualisations	Source	Echelle
Continue	Registre de population, CPAS	Rue

Niveau socioéconomique moyen des rues

Peu d'indicateurs sont disponibles à l'échelle des rues.

Même si la nationalité ne renvoie jamais de manière univoque à une catégorie sociale, la part de la population appartenant à un des groupes de nationalités statistiquement liées à la précarité peut être considérée comme une proxy acceptable, quoique très imparfaite

(nationalités prises en compte dans le cadre de l'étude, pour Liège: Maroc, Tunisie, Algérie, Turquie, Espagne, Italie, Grèce, Portugal, autre Europe en dehors de l'Europe des 15, reste du monde sauf Etats-Unis, Japon, Canada).

Il en va en principe de même du taux de bénéficiaires du Revenu d'Intégration sociale dans la population de plus de 18 ans.

L'indicateur proposé ici est la moyenne des valeurs centrées-réduites de ces deux indicateurs, tous deux aisément disponibles à l'échelle de la rue au départ des registres de population et des fichiers du CPAS.

Dans la mesure des disponibilités, cet indicateur pourrait être stabilisé avec d'autres données disponibles par rue, comme par exemple le nombre de demandeurs d'emploi.

Remarque :

A l'échelle des secteurs statistiques ou des quartiers, d'autres indicateurs sont disponibles, comme par exemple l'indicateur socioéconomique synthétique ESE de la Communauté française régulièrement actualisé.

Disponibilité et actualisations	Source	Echelle
Continue	Registre de population, CPAS	Rue

AXE 2 : LES INTERVENTIONS SUR LE CADRE BATI ET SUR LE PARC DE LOGEMENTS.

Plusieurs indicateurs ont été examinés.

Les taux de primes à la réhabilitation (et au double vitrage)

Motivation :

Là où ils se font dans le cadre d'une revalorisation du bâti ancien dégradé, on peut émettre l'hypothèse que les mouvements de gentrification ont tendance à générer une demande spécifique de primes soutenant la réhabilitation des logements. Et ceci d'autant plus que la population concernée dispose généralement d'un niveau de formation suffisant pour s'informer et pour mener à bien les démarches nécessaires. A l'inverse, on peut supposer que le recours aux primes pourrait se montrer particulièrement faible dans les quartiers de relégation.

Disponibilité et actualisations	Source	Echelle
Annuelle depuis 1999	DGATLP	Rue

Faiblesses et précautions

- Les primes à la réhabilitation sont des primes à destination des propriétaires. Elles sont mécaniquement moins demandées dans les rues où le taux de logements occupés en propriété est faible, mais aussi dans les rues où peu de logements nécessitent des travaux de rénovation.

Pour être éventuellement utilisés comme indices des dynamiques de gentrification, les taux de primes à la réhabilitation et de primes vitrage demandent à être mis en relation avec des données relatives aux taux de propriétaires, et si possible avec des indices quant à l'état du bâti. S'agissant de ce dernier, on pourrait tester comme proxy la part des logements déjà anciens n'ayant pas fait l'objet de transformations au Cadastre depuis 1982.

- Une partie (difficile à évaluer) des améliorations des logements échappent à la statistique.
- Même standardisé selon le taux de propriétaire et l'état du logement, le taux de primes ne semble pas permettre de mettre en évidence des dynamiques spécifiques aux processus de gentrification ou de relégation (cf. Annexe 2).

Atouts

Sans pertinence claire dans la problématique étroite traitée ici, cet indicateur a par contre un intérêt dans le cadre plus large de la rénovation urbaine et de l'efficacité des moyens mis en œuvre pour la soutenir.

Remarque :

Le cas des primes double vitrage (devenue aujourd'hui prime pour le remplacement des menuiseries extérieures) appelle des commentaires assez similaires

Les permis d'urbanisme (rapport entre le nombre de permis pour une maison d'habitation et le nombre de maisons occupées par leur propriétaire)

Motivation :

Indicateur de l'intensité des interventions sur le parc de logement (ou sur d'autres catégories de bâti).

Disponibilité et actualisations	Source	Echelle
Annuelle depuis 1996 dans le cadre d'une codification peu détaillée, et dans une codification fine à partir de 2012	DGATLP, Services d'urbanisme communaux	Rue

Faiblesses et précautions

- Dans la codification disponible jusqu'en 2012, seule la catégorie « maison d'habitation avec ou sans agrandissement » semble pertinente dans le cadre de la problématique de gentrification et de relégation. Les nouvelles codifications devraient être examinées.
- Le nombre de permis doit être ramené à la base de demande potentielle: les maisons occupées en propriété. Cette information peut théoriquement être approchée au départ des données cadastrales, en couplant les données de

l'indice de construction, l'adresse de la parcelle et les adresses des propriétaires ; ou en croisant, au niveau de la parcelle, l'indice de construction et des informations des services communaux sur les propriétaires occupants.

- Il serait nécessaire de pouvoir distinguer les différents types de demandeurs (opérations publiques ou privées).

Atouts

Pour autant que le nombre de permis soit ramené aux maisons occupées en propriété, l'indicateur (testé à l'échelle des secteurs statistiques) affiche des valeurs élevées dans les quartiers où existent des indices de gentrification. (cf. Annexe 2)

Les modifications des logements enregistrées au Cadastre (nombre de logements ayant subi des modifications sur le nombre total de logements)

Motivation :

Les modifications des logements enregistrées au Cadastre constituent une troisième source éventuelle permettant de cerner des zones de fortes interventions sur le bâti.

Disponibilité et actualisations	Source	Echelle
Continue, avec un historique jusqu'à 1982, pour le code construction. Les possibilités de croiser le parcellaire avec les données propriétaires devraient être évaluées.	Documentation patrimoniale	Parcelle

Faiblesses et précautions

- La nécessité d'obtenir les données relatives aux catégories de propriétaires rend plus difficile l'accès aux données.
- De nombreuses modifications, même substantielles, ne sont pas déclarées et échappent aux statistiques cadastrales. Ce peut être le cas même pour des travaux donnant lieu à une prime de réhabilitation, aucune procédure n'assurant l'information systématique du Cadastre.
- Les modifications enregistrées sont très loin de correspondre systématiquement à une amélioration du logement, et moins encore, évidemment, avec une dynamique de requalification ou de gentrification. L'interprétation des données est d'autant plus délicate que la notification d'une transformation peut correspondre à des interventions très différentes sur le bâti, et même opposées (division ou remembrement, par exemple).
- Les natures cadastrales, qui sont des natures par destination et non par usage, et qui ne correspondent, de plus, qu'à la nature principale en cas de coprésence de plusieurs natures pour une même parcelle (ex. logements avec commerces au rez), doivent être interprétées avec une grande prudence.

Atouts

Finesse de la localisation.

AXE 3 : LES INDICATEURS DE PRESSION SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT

Deux types d'indicateurs sont proposés ici.

D'une part des indicateurs relatifs au marché du logement (loyers, ventes immobilières).

Et d'autre part deux indicateurs susceptibles de mettre en évidence des difficultés à trouver un logement (taux de suroccupation, prolongation de la présence sous le toit parental).

Les loyers (loyers médians, et loyers médians standardisés)

Motivations :

Le coût du logement représente un paramètre majeur dans les processus de gentrification et de relégation.

L'exploration des possibilités d'exploitation de la base des baux apparaît par ailleurs utile dans la perspective d'une régionalisation prochaine des compétences en la matière.

Disponibilité et actualisations	Source	Echelle
A évaluer	Base des baux, Documentation patrimoniale et Enregistrement	Rue ou tronçon de rue ?

Sauf exception (comme à Namur depuis 2012), les statistiques de loyers ne peuvent être facilement obtenues que dans quelques quartiers faisant l'objet d'un suivi spécifique. La base des baux constitue dès lors une très intéressante alternative potentielle au dépouillement des annonces immobilières. Dans les conditions actuelles, son exploitation se heurte cependant à plusieurs difficultés.

Faiblesses et précautions

- Sauf dans les cas assez rares où elles sont explicitement mentionnées dans l'acte, les parcelles cadastrales concernées par le bail ne sont pas encodées dans la base de données. Il est dès lors impossible de préciser les caractéristiques du bien mis en location, et de standardiser les montants des loyers. Les seules informations disponibles quant aux caractéristiques du bien ne sont encodées que de manière tout à fait non systématique dans un champ non structuré. Il est extrêmement dommageable que les dispositions ne soient pas prises au niveau de la Documentation patrimoniale pour établir un lien systématique entre les baux et le parcellaire cadastral. A défaut, sans possibilité de standardisation, les comparaisons dans le temps ne gardent un sens que pour autant que les caractéristiques moyennes des biens mis en location restent relativement constantes.

- les montants des loyers ne correspondent pas à la situation du marché en un moment précis dans le temps, puisque la plupart des baux enregistrés sont déjà en cours, éventuellement depuis plusieurs années. Quoique la date à partir de laquelle le bail a pris cours soit précisée dans l'acte, et encodée, les dates déclarées au moment charnière où l'enregistrement est devenu obligatoire ne sont probablement pas fiables, ce qui pose aussi des difficultés quant au choix des modalités d'indexation. Cette difficulté devrait cependant être levée dans l'avenir, et il devrait alors devenir possible de comparer les niveaux des nouveaux baux enregistrés à différentes dates.
- quoique la durée maximale du bail soit indiquée, les données des baux ne permettent pas de déterminer systématiquement et de manière sûre si les contrats de bail sont encore en cours à une date déterminée, puisqu'il peut être mis fin à un contrat de bail avant que soit écoulée la durée maximale indiquée.
- en l'absence d'une identification univoque des biens, les locations interrompues avant le terme maximal indiqué dans le contrat de bail ne peuvent être repérées sur la base d'un nouveau contrat pour le même bien, ou d'une occupation de ce dernier par le propriétaire

Remarque :

Plusieurs des difficultés ci-dessus pourraient sans doute être levées par l'adoption d'un bail-type dans le cadre du futur transfert aux Régions des compétences en cette matière. Il serait entre autres utile que figurent dans le bail les éléments majeurs permettant la standardisation des loyers, et qui ne peuvent être obtenus sur base des références cadastrales (comme par exemple les équipements du logement, notoirement mal enregistrés au Cadastre).

Atouts

Prétention à l'exhaustivité, finesse des localisations, pertinence, grand intérêt même en dehors de la problématique de la gentrification et de la relégation.

Les prix de vente des logements (prix médians, prix médians standardisés)

Motivations :

Le coût du logement représente un paramètre majeur dans les processus de gentrification et de relégation.

Disponibilité et actualisations	Source	Echelle
A évaluer (incertaine)	Base Loco des enregistrements Documentation patrimoniale et Enregistrement	Rue ou tronçon de rue ?

Faiblesses et précautions

La principale difficulté, outre la question de l'accessibilité des données, est ici l'absence de précadastration, sans laquelle les biens ne peuvent souvent être précisément décrits.

Les données décrivant les caractéristiques des biens faisant l'objet d'une transaction se limitent en effet à la nature et la superficie des biens telles que mentionnées dans l'acte. Si ces données sont utiles pour appréhender une partie des biens, en particulier les biens non bâtis, elles ne permettent pas de décrire les biens comprenant du bâti au-delà des catégories assez imprécises des natures selon l'acte. Malgré les imperfections d'une partie d'entre elles, les données telles que celles reprises dans le code construction des parcelles bâties pourraient donner une base à une classification plus fine. Une partie de ces données apparaissent par exemple utiles pour rendre compte de la variation des prix entre les différents types de biens, et éventuellement pour mettre en place des procédures de standardisation des prix.

Ces difficultés devraient en principe être levées dans l'avenir.

Atouts

Prétention à l'exhaustivité, finesse des localisations, pertinence, grand intérêt même en dehors de la problématique de la gentrification et de la relégation.

Le taux de sur-occupation des logements

Motivations :

L'augmentation des taux de sur-occupation des logements peut être indicatrice des difficultés croissantes à faire face à la montée des loyers ou des prix immobiliers.

Disponibilité et actualisations	Source	Echelle
A évaluer (incertaine)	Base Loco des enregistrements Documentation patrimoniale et Enregistrement	Rue ou tronçon de rue ?

Faiblesses et précautions

- à défaut de cadastre des logements, l'unité de base au départ de laquelle peut être calculé un taux de sur-occupation n'est pas le logement mais l'adresse (en rapportant le nombre total d'habitants selon le Registre à la surface utile totale, ou au nombre total de pièces selon le code construction de la parcelle cadastrale correspondante). Ce mode de calcul pose problème dans le cas d'immeubles à appartement, où les sur- ou sous-occupations peuvent se neutraliser par sommation.
- le calcul peut être affiné en déduisant un nombre de pièces nécessaires de la structure des ménages selon le Registre

L'indice conjoncturel d'émancipation

Cet indice mesure la probabilité qu'un adulte vive encore sous le toit parental à un âge donné.

Motivations :

L'augmentation des taux de suroccupation des logements peut être indicatrice des difficultés croissantes à faire face à la montée des loyers ou des prix immobiliers.

Disponibilité et actualisations	Source	Echelle
A évaluer	Registre de population	Somme de secteurs statistiques

Mode de calcul

Sur base de l'âge, et de la position dans le ménage lors de deux années successives, une estimation peut être calculée des probabilités, à chaque âge, de quitter le ménage parental. L'application successive de toutes ces probabilités par âge à un individu fictif vivant initialement sous le toit parental à 15 ans permet d'estimer la probabilité d'être encore sous le toit parental à l'âge x.

Faiblesses et précautions

La nécessité de travailler sur base d'effectifs suffisants limite la finesse spatiale de l'échelle. Cette limite peut être partiellement contournée en travaillant sur les données de plusieurs années successives.

Atouts

Cet indicateur corrige les biais obtenus par le simple calcul de la part des individus d'un âge donné vivant encore sous le toit parental, et qui peut par exemple sous-estimer les difficultés d'émancipation dans les quartiers centraux, en comptant dans le taux d'émancipation local des individus émancipés venus d'autres quartiers.

AXE 4 : LES CARACTÉRISTIQUES DES POPULATIONS ET DES MÉNAGES

Motivations

Permettre de décrire les caractéristiques des populations et des ménages dans un cadre spatial fin adéquat à l'analyse de phénomènes très locaux.

Liste d'indicateurs :

- Population par groupe d'âges et par type de ménages
- Population par nationalité
- Ancienneté de l'installation au lieu de résidence

Disponibilité et actualisations	Source	Echelle
Continue	Registre de population	Rue

AXE 5 : LA MIXITÉ SOCIALE AU NIVEAU DES IMPLANTATIONS SCOLAIRES

Motivations

Mettre en évidence les éventuelles tendances à la dualisation des implantations scolaires

Mode de calcul

Ecart moyen, parmi l'ensemble des élèves d'un quartier, entre les taux de retard observés dans les implantations qu'ils fréquentent.

Pour éviter les biais de structure des âges, le calcul doit être fait en estimant le retard des implantations par le rapport entre le retard observé et le retard attendu eu égard à la structure des âges des élèves.

Disponibilité et actualisations	Source	Echelle
Disponibilité à évaluer. Actualisation continue	Fichier signalétique élèves (FWB)	Secteur statistique

Atout

Permettre d'évaluer les effets de la mixité sociale résidentielle sur la mixité au sein des implantations scolaires

CHAPITRE 5. OPTIONS POLITIQUES POUR ENCOURAGER LE RETOUR EN VILLE TOUT EN EVITANT LES EVICTIONS DES HABITANTS PRECAIRES

V.1. INTRODUCTION

Les politiques visant à attirer ou à maintenir davantage de population dans les centres urbains s'inscrivent dans le cadre de différents objectifs.

- Un premier objectif, qui se place sur le terrain des finances locales, vise à un redressement de la base fiscale par la fixation de ménages disposant de revenus moyens ou élevés.
- Un second objectif, qui se place sur le terrain de l'aménagement du territoire, est d'éviter une dispersion excessive de la population sur le territoire. Cet objectif de densification, qui peut se décliner à différentes échelles, vise entre autres à limiter les surcroûts de déplacements liés à l'étalement périurbain. Il peut conduire à la volonté de re-concentrer les populations dans les centres urbains, à proximité des pôles d'emplois et de services, de préférence dans des zones bien desservies en transports en commun. On notera que cet objectif, de même d'ailleurs que le précédent, peut être poursuivi autant par une limitation des sorties vers les zones périurbaines, ou par leur retardement dans le cycle de vie, que par une réinstallation dans la ville centrale de populations périurbaines.
- Un troisième objectif, qui se place sur le plan social, vise à augmenter la mixité sociale locale là où elle est considérée comme insuffisante. En pratique, cet objectif est souvent mis en avant dans le cas des vieux quartiers centraux dégradés, où il s'agit alors de favoriser l'installation de ménages à revenus moyens ou élevés.

Chacun de ces objectifs tend à inverser des tendances qui peuvent au moins partiellement être attribuées à la périurbanisation.

C'est évidemment directement le cas des nuisances qui accompagnent l'étalement urbain. Mais c'est également le cas du déficit de mixité sociale dans certains quartiers centraux, ou de l'érosion des revenus fiscaux, puisque les départs depuis la ville centrale vers la périphérie touchent davantage des ménages à revenus moyens ou élevés que ceux à faibles revenus.

Dès lors, ces trois objectifs tendent à fusionner dans l'objectif commun du « retour en ville », étant entendu que ce dernier peut être compris aussi bien comme le résultat d'une augmentation des flux entrants depuis les zones de périurbanisation que comme le résultat d'une diminution des flux sortants des centres vers les espaces périurbains.

On notera néanmoins qu'aucun de ces trois objectifs n'est lié de manière absolument nécessaire au retour en ville. Ainsi par exemple, les problèmes fiscaux pourraient être pris en charge sur la base de transferts financiers entre communes plutôt que sur la base d'une meilleure fixation dans les centres urbains des ménages à hauts ou moyens revenus. Une limitation des nuisances liées aux déplacements pourrait se concevoir, au moins en principe, par une réorganisation des bassins résidentiels autour d'une meilleure desserte en transports en commun. Et l'augmentation de la mixité sociale pourrait être recherchée au travers d'une incitation à une plus grande mixité des bassins résidentiels périurbains aisés.

Comme nous l'avons précisé dès l'introduction, notre étude, qui s'interroge sur les processus de gentrification et de relégation – et donc de recomposition spatiale des espaces urbains centraux – peut donc s'inscrire dans le cadre plus général de cette volonté politique du « retour en ville ».

Dans cette optique, trois séries de constats peuvent être avancés sur base entre autres de l'étude des mouvements migratoires détaillés au chapitre 2, et des analyses du chapitre 3, qui peuvent déboucher chacun sur des pistes ou suggestions (signalées par le signe →).

- Premièrement, dans le contexte Wallon, l'objectif du « retour en ville » ne semble guère pouvoir s'appuyer sur des tendances spontanées des mouvements de populations, et ne peut donc être atteint qu'avec des politiques très volontaristes. Globalement, la tendance à l'étalement urbain se poursuit, et les mouvements centrifuges de périurbanisation, malgré certains infléchissements, sont très loin d'avoir été jugulés. Quoique moins fortement que dans la décennie précédente, le niveau socioéconomique des populations sortantes continue d'être supérieur à celui des populations entrantes. Dans les communes centrales des grandes agglomérations wallonnes, les revenus sont au mieux stagnants, ou continuent de régresser par rapport à la moyenne régionale. Il apparaît donc nécessaire de distinguer sur quelles catégories de populations pourrait s'appuyer le retour en ville.
- Deuxièmement, les 3 objectifs de mixité, de densification et de relèvement de la base fiscale qui sous-tendent l'objectif du retour en ville ne sont pas nécessairement convergents. Ils peuvent même s'avérer au moins partiellement contradictoires entre eux. Par exemple, le retour/maintien en ville de ménages aisés ne conduit pas nécessairement à une plus forte mixité sociale (cf. infra).
- Troisièmement, ces objectifs comportent potentiellement, pour les populations socialement vulnérables, des risques d'éviction pour les ménages précarisés des centres-villes qu'il importe d'identifier et de maîtriser par des politiques adéquates

V.2. RETOUR EN VILLE : QUELLES TENDANCES RECENTES AVEC QUELLES IMPLICATIONS ?

Les analyses menées au cours des chapitres précédents permettent de poser les conclusions suivantes :

1) La stabilisation récente, ou même la croissance de la population des agglomérations centrales ne traduisent pas un essoufflement de la périurbanisation, et ne s'expliquent que par des bilans migratoires de plus en plus positifs avec l'étranger. Ceux-ci traduisent une fonction d'accueil et de transition renforcée des quartiers populaires. Socialement, cela suppose une poursuite des tendances à la paupérisation avec le départ des ménages plutôt aisés – notamment les ménages avec enfants – vers les périphéries et l'arrivée de populations étrangères peu qualifiées et à faibles revenus ;

2) Nos analyses ont montré une réduction des écarts entre le niveau socioéconomique des populations sortantes et celui des populations entrantes. Mais, d'une part, cet écart reste négatif pour les centres-villes des grandes agglomérations, si bien que les migrations continuent à contribuer, de façon un peu plus limitée qu'auparavant, à la paupérisation des centres-villes ; d'autre part, cette évolution tient surtout à une meilleure attractivité pour les jeunes adultes de profil social favorisé (étudiants ou jeunes diplômés) mais dont les revenus effectifs ne sont pas nécessairement élevés ;

3) Il semble très douteux que les politiques de « retour en ville » par relèvement de l'attractivité locale dans les quartiers de faible niveau socioéconomique puissent être une véritable alternative aux localisations périurbaines des ménages des classes moyennes ou aisées avec enfants. Certes, même en dehors des préoccupations fiscales, qui peuvent aussi trouver des solutions par transferts financiers entre communes, l'attention prioritaire accordée à ces ménages semble justifiée du fait qu'ils correspondent à des adultes d'âge actif dont une partie travaille dans la ville centrale, et contribue à gonfler les nuisances liées aux déplacements de navettes. Pourtant, la tendance à la périurbanisation des ménages avec enfants ne semble pas s'infléchir au cours des années récentes, et les conditions susceptibles d'inverser cette tendance semblent difficiles à réunir.

Dès lors, sur quel groupe socio-démographique appuyer une politique de « retour en ville », dans un objectif de densification ?

→ Pistes et suggestions : deux pistes nous semblent devoir être envisagées :

1) Les jeunes adultes et les adultes d'âges moyens (sans enfants).

Plusieurs éléments de nos analyses indiquent qu'il existe là un potentiel de maintien partiel de populations dans le centre, ou d'un départ différé vers les zones périurbaines.

D'une part, cette tendance est bien observée à Liège, où les sorties du centre-ville entre 25 et 34 ans se sont significativement réduites au début des années 2000 par rapport à la décennie précédente.

D'autre part, on soulignera que, contrairement à une idée reçue, les mouvements sortants au départ d'un centre ville dense ne peuvent pas tous être compris dans le cadre d'une migration de ménages avec enfants (voir aussi chapitre 1). Le tableau 5.1 montre ainsi que les adultes de 25 à 55 ans quittant le centre dense d'une des quatre grandes agglomérations wallonnes entre 2001 et 2006 ne sont que 40 à 50% à le faire dans une structure de couple avec enfant(s), même lorsqu'ils émigrent vers le bassin de la ville. Ce pourcentage tombe à 30 % environ lorsqu'ils migrent en dehors du bassin, et à 30 ou 40% pour ceux se déplaçant vers le reste de l'agglomération morphologique. Même si une partie des adultes quittant un centre ville s'installent dans d'autres noyaux d'habitat dense, on peut supposer qu'une autre partie participe au mouvement d'étalement urbain et contribue elle aussi au gonflement des mouvements pendulaires de travail. Or, il est probablement plus facile d'inciter ces adultes à se maintenir dans les centres urbains que les adultes faisant partie d'un ménage avec enfants.

Tableau 5.1. Part des 25-55 ans résidant dans la ville centrale dense en 2001, et n'y résidant plus en 2006, selon le type de lieu de résidence et la nature du ménage en 2006 (source : Registre national)

%	Couples avec enfant(s)			Ménages monoparentaux			Ménages sans enfants			dont couples sans enfants		
	Reste de l'agglomération	Bassin	Hors bassin (Belgique)	Reste de l'agglomération	Bassin	Hors bassin (Belgique)	Reste de l'agglomération	Bassin	Hors bassin (Belgique)	Reste de l'agglomération	Bassin	Hors bassin (Belgique)
Charleroi	35	42	32	17	14	11	48	44	57	16	18	22
Mons	35	40	30	16	13	8	49	47	61	16	19	26
Liège	41	48	35	14	9	9	45	42	56	18	21	24
Namur	48	50	32	10	9	11	41	42	57	18	20	24

2) Les personnes âgées.

Même s'ils contribuent moins aux nuisances automobiles, puisqu'ils ne participent pas aux mouvements pendulaires de travail, on peut se demander si des dispositifs ne pourraient pas amplifier une certaine tendance des retraités à migrer vers des zones urbaines riches en équipements, souvent dans le cadre d'appartements.

En effet, même si les balances migratoires des centres-villes des grandes agglomérations ne semblent pas s'être significativement améliorées pour ces catégories d'âges, on a mis en évidence pour tous les grands centres wallons que les populations entrantes de plus de 65 ans avaient en moyenne des positions socio-économiques plus favorisées que les populations sortantes, ce qui n'était pas le cas auparavant. Il y a donc bien une tendance, encore timide, à un retour en ville des catégories de personnes âgées plutôt favorisées.

V.3. LES OBJECTIFS DE RETOUR EN VILLE, DE RELEVEMENT DE LA BASE FISCALE, DE DENSIFICATION ET MIXITE SOCIALE : DES OBJECTIFS PARTIELLEMENT CONTRADICTOIRES ? ET AVEC QUELLES IMPLICATIONS ?

Même si les objectifs de retour en ville, de densification, de redressement de la base fiscale ou d'augmentation de la mixité sociale découlent tous en partie de la nécessité de corriger certains des effets socio-spatiaux de la périurbanisation, ces objectifs ne sont pas toujours convergents. Ils peuvent même se montrer contradictoires en pratique.

En particulier, le retour en ville ne s'accompagne pas nécessairement d'une densification ; et la fixation dans les quartiers populaires de ménages à plus hauts revenus ne conduit pas nécessairement à plus de mixité sociale.

V.3.1. LE RETOUR EN VILLE NE S'ACCOMPAGNE PAS NECESSAIREMENT D'UNE DENSIFICATION

Plusieurs mécanismes peuvent ici se combiner.

1) La fixation, dans le parc de logements existants des villes centrales, de ménages qui arbitraient auparavant pour une localisation périurbaine peut conduire à une plus faible densité d'occupation des logements. C'est particulièrement le cas dans les quartiers de faible niveau socioéconomique, où les sur-occupations ne sont pas rares, particulièrement dans les logements occupés par des familles avec enfants (Tableau 5.2).

Tableau 5.2. Part de la population occupant un logement sur-occupé* dans les quartiers centraux de faible niveau socioéconomique (Source : Enquête socioéconomique 2001).

%	Population totale	Population de 10-20 ans
Charleroi	16	36
Mons	14	33
Liège	15	34
Namur	15	34
Bruxelles	33	57

*Norme d'occupation retenue : une chambre pour deux pour les enfants de moins de 9 ans, pour les enfants de même sexe entre 9 et 12 ans, ainsi que pour les couples ; et une chambre par personne dans tous les autres cas.

L'arrivée de nouvelles populations peut donc conduire à une diminution de la densité globale si elle conduit une partie des anciens occupants, qui faisaient un usage plus dense du logement, à quitter la ville centrale et à participer à l'étalement urbain. L'exemple du quartier de Pierreuse à Liège suggère que ce type de configuration peut se rencontrer lorsque les hausses immobilières consécutives à l'arrivée de populations nouvelles permettent à d'anciens propriétaires à revenus modestes de s'installer dans des quartiers résidentiels plus périphériques avec la plus value obtenue par la vente de leur bien en centre-ville.

Toutefois, dans certaines situations, cette plus faible densité d'occupation d'une partie des logements ne s'accompagne pas d'une diminution globale de la densité dans la ville centrale. Elle peut en effet se traduire par une dualisation des densités d'occupation, avec une augmentation moyenne pour les ménages à faibles revenus, dans des quartiers de relégation ou au sein même des quartiers en mutation. L'exemple bruxellois, où les phénomènes de gentrification sont plus marqués et bien documentés, montre ainsi qu'on peut voir coexister dans un même quartier des logements peu densément occupés par des ménages à revenus moyens ou élevés, et des logements très fortement sur-occupés par des

locataires à faibles revenus, souvent issus de l'immigration récente, dont les loyers additionnés assurent une rentabilité élevée pour le propriétaire.

→ Une attention particulière devrait être accordée à ce type de mécanisme dans les villes wallonnes, où le taux de propriété est parfois relativement élevé même au sein des quartiers centraux denses.

2) La volonté de rehausser l'attractivité vis-à-vis de populations nouvelles à plus hauts revenus peut aussi conduire à des réaménagements privilégiant une plus grande aération des tissus urbains (y compris en intérieur d'îlots) plutôt que leur densification. De même, les villes wallonnes de plus de 50.000 habitants cherchent toutes à lutter contre la tendance forte à la division d'unifamiliales en plusieurs logements de petite taille, qui peut conduire à une précarisation croissante de leur population.

3) Par ailleurs, les objectifs de densification apparaissent particulièrement difficiles à atteindre lorsqu'ils se combinent avec la volonté de retenir ou d'attirer dans les centres des ménages relativement aisés, et bien davantage encore lorsqu'il s'agit de ménages avec enfants. Les quelques enquêtes qualitatives menées auprès de tels ménages ayant renoncé à une localisation périurbaine suggèrent en effet que les espaces urbains jugés attractifs possèdent des caractéristiques souvent très spécifiques. Il peut s'agir de localisations couplant plusieurs avantages généralement difficiles à concilier en milieu urbain dense : présence d'espaces verts, de places ou d'espaces récréatifs aisément accessibles à pied ; bonnes liaisons avec l'hyper-centre et avec le réseau autoroutier ; calme ; relative faiblesse de l'emprise locale de l'automobile ; qualité architecturale ; modicité du coût des logements ; accessibilité des services, etc. L'attractivité peut ici être liée à des atouts paysagers très locaux, au niveau d'un site limité ou même d'un intérieur d'îlot. L'analyse des mouvements migratoire à l'échelle des rues, selon le niveau social des rues d'origine avant migration, fait ainsi apparaître des différences importantes au sein d'un même quartier. Ces caractéristiques locales (aération ou verdurisation, qualité de la vue éventuellement associée à une topographie particulière, etc.) ne peuvent que difficilement être reproduites ailleurs.

Dans de tels cas, la densification se heurte à deux limites au moins :

1. d'une part, la rareté des lieux suffisamment attractifs constitue une base trop étroite pour fixer un nombre vraiment significatif de nouveaux ménages
2. d'autre part, la densification des quelques sites capables de constituer une alternative à la périurbanisation aisée peut contribuer à altérer rapidement leur attractivité d'origine, au point de contrebalancer les éventuels effets attractifs liés à la modification du profil des habitants.

→ Les constats qui précèdent poussent à encourager surtout une densification des villes là où persistent des espaces vierges (ou avec un potentiel de densification) plutôt qu'à encourager le réinvestissement d'une partie du parc de logements existant par des ménages favorisés tendant à le sous-occuper. De manière générale, il semble nécessaire, chaque fois que c'est possible, de privilégier les interventions en tissu non habité (sites à réaménager, logements vides -notamment au-dessus des commerces-, changements d'affectation,...).

→ A cet égard, on notera aussi le gisement de densification potentiel que représentent les sous-occupations structurelles de leur logement par une grande partie des personnes âgées (Tableau 5.3). Alors que les tendances migratoires récentes des retraités suggèrent la montée d'une demande résidentielle en appartements dans des tissus urbains bien desservis en services, une réponse adaptée à cette demande, couplée à des dispositifs

encourageant les transferts de propriété, permettrait de densifier une partie de ce stock de logements actuellement sous-occupés.⁴⁶

Tableau 5.3 Part de la population âgée occupant un logement sousoccupé dans les grandes agglomérations (Source : Enquête socioéconomique 2001).

%	Part des 65 ans et plus sous-occupant leur logement			Part des propriétaires parmi les plus de 65 ans sous-occupant leur logement		
	Quartiers centraux pauvres	Autres quartiers centraux	Reste de l'agglomération morphologique	Quartiers centraux pauvres	Autres quartiers centraux	Reste de l'agglomération morphologique
Charleroi	83	86	86	71	81	89
Mons	83	86	85	75	79	90
Liège	81	84	86	65	78	90
Namur	83	86	91	56	75	91
Bruxelles	58	80	90	49	77	92

V.3.2. LA FIXATION DANS LES QUARTIERS POPULAIRES DE MENAGES A PLUS HAUTS REVENUS NE CONDUIT PAS NECESSAIREMENT A PLUS DE MIXITE SOCIALE

Le retour (ou le maintien) en ville des catégories moyennes ou aisées est fréquemment motivé au nom de la mixité sociale. La littérature scientifique, et certaines de nos observations de terrain, interrogent les bénéfices potentiels de cette mixité sociale par gentrification des quartiers populaires relativement denses. Deux problèmes doivent être pris ici en considération.

⁴⁶ Ceci pourrait par exemple passer par la création de complexes résidentiels associant à des appartements de petites tailles, adaptés à la demande des personnes âgées et de jeunes adultes isolés, des équipements collectifs et des salles communes (y compris des chambres permettant d'accueillir les petits enfants). En Wallonie, la politique d'ancrage communal peut financer des projets publics de logements intergénérationnels comprenant un minimum de 6 unités de logement

V.3.2.1. La mixité sociale dans la composition sociologique des quartiers, lorsqu'elle est avérée, ne se traduit pas nécessairement par une mixité dans les pratiques quotidiennes.

Des pratiques communes très variables selon les contextes

La coexistence spatiale ne suffit pas en soi à assurer une réelle mixité sociale, qui suppose un minimum de pratiques communes du territoire – p.ex. usages des espaces publics, fréquentation des commerces, pratiques scolaires, mobilisation autour de projets d'aménagement ou de fêtes de quartiers, etc.⁴⁷

Les investigations de terrains montrent que la densité de ces pratiques peut varier très fortement d'un quartier à l'autre. Très présentes, par exemple, dans le quartier liégeois de Pierreuse, selon plusieurs témoignages (même si elles sembleraient aujourd'hui en recul), elles sont par contre très peu perceptibles dans le quartier de Sainte Marguerite, pourtant tout proche. Dans le premier cas, ces pratiques ont semble-il pu s'appuyer sur les menaces communes qui ont pesé sur tous les habitants du quartier au moment des projets de destruction, dans le cadre d'équipements autoroutiers prévus dans les années 1970. De manière générale, on peut avancer l'hypothèse que l'existence d'une vie associative locale préexistante à l'arrivée de nouvelles populations (comités de quartiers, pratiques héritées de luttes collectives,...) est de nature à favoriser l'émergence de pratiques communes. Ce type de configuration tend très probablement à être plus limité dans les quartiers où domine fortement le secteur locatif, et où la rotation de population est très élevée. Dans des cas extrêmes, repérables par exemple dans certains quartiers bruxellois, les nouveaux arrivants restent largement confinés dans des espaces résidentiels fermés, physiquement et symboliquement isolés du quartier.

Une mixité sociale qui ne se traduit que très imparfaitement dans les écoles

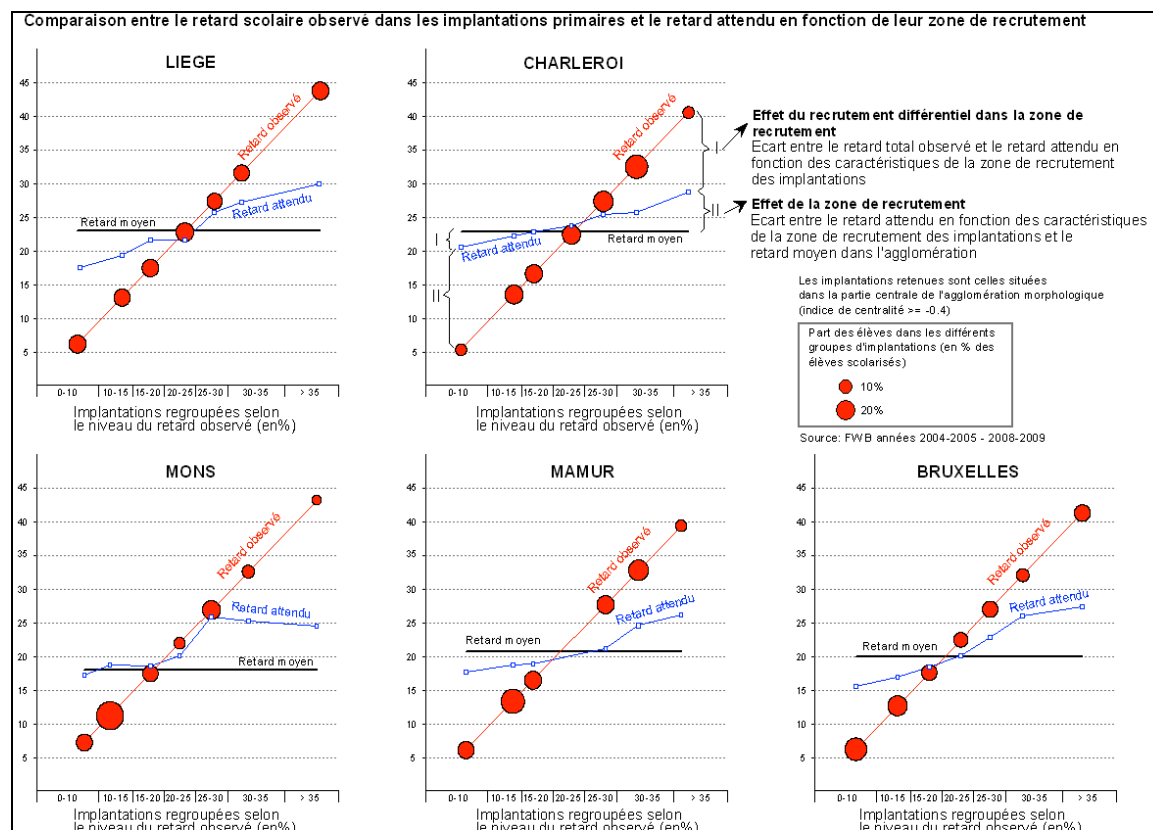
Parmi l'éventail très varié des pratiques communes possibles (projets communs d'aménagement, lieux communs de convivialité, rencontres dans l'espace public, fréquentation des mêmes commerces, fêtes de quartiers...), les pratiques de scolarisation seraient intéressantes à analyser de manière détaillée. Il est en effet peu douteux que la concentration d'élèves en difficulté scolaire dans une même implantation conduit à des effets négatifs cumulatifs. On voit ici plus directement qu'ailleurs les bénéfices d'une plus grande mixité.

Or, selon certains témoignages recueillis dans le quartier de Saint-Léonard à Liège, l'augmentation de la mixité sociale sur le plan résidentiel ne se traduirait que très incomplètement au niveau des implantations scolaires. Déjà fortement minoritaires, les enfants des nouveaux ménages de classes moyennes se concentreraient préférentiellement dans les établissements réputés. Si ces témoignages demanderaient à être confirmés, on soulignera qu'ils sont cohérents avec les conclusions qui peuvent être tirées de l'analyse des inégalités entre établissements scolaires dans le centre des grandes agglomérations.

47 A ce sujet citons le classique article de CHAMBOREDON J-C, LEMAIRE M., Proximité spatiale et distance sociale, les grands ensembles et leur peuplement in *Revue française de sociologie*, XI, 1970, et sur le cas d'Anvers : LOOPMANS M., Residentiële mix in de strijd tegen sociale uitsluiting : het bedrog van de buurt., In *Gewoon anders*, tijdschrift van de Landelijke Vereniging voor Central Wonen, jrg 20, nr 4, pp.6-8, 2000. Un rapport CPDT de 2009 élaboré dans le cadre de l'expertise « Villes » traitait également de la question de la mixité et de ses impacts sociaux : HAROU R., la mixité sociale dans l'habitat, position du problème et première approche en Région wallonne ? in Expertise « politique de la ville », annexes au rapport final, septembre 2009.

Les graphiques de la figure 5.1 montrent ainsi que, dès le primaire, les inégalités entre implantations⁴⁸ sont beaucoup plus importantes qu'attendu en fonction de leur zone de recrutement des élèves. Autrement dit, les écoles apparaissent nettement moins mixtes socialement que ne l'est la composition résidentielle de leur zone de recrutement. Cela signifie très concrètement que certaines écoles concentrent les élèves en difficultés de certaines zones alors qu'une partie des élèves sans difficultés de ces mêmes zones sont scolarisés en dehors de leur quartier, vers des écoles plus réputées.

Figure 5.1 : Comparaison entre le niveau de retard scolaire observé dans les implantations primaires des quartiers urbains centraux et le retard attendu en fonction des caractéristiques moyennes des élèves dans leur zone de recrutement (sources : FWB, 2004-2009)



Lecture : A Namur par exemple, le taux de retard moyen dans le groupe des implantations primaires connaissant un taux de retard de plus de 35% est d'un peu moins de 40%. Or, il ne devrait être que de 26% si chacune de ces implantations recrutait aléatoirement dans sa zone de recrutement. La différence entre ces deux taux provient donc d'un recrutement différentiel au sein de la zone de recrutement.

⁴⁸ que nous avons mesurées ici par le taux d'échec scolaire

V.3.2.2. L'installation de classes intermédiaires « exogènes » dans les quartiers populaires ne se traduit pas nécessairement par un surcroît de mixité là où elle s'accompagne d'une sortie des classes ascendantes « endogènes » désireuses de quitter ces quartiers.

De nombreux quartiers de faible niveau socioéconomique sont en réalité relativement mixtes socialement. Des tentatives de mesures de l'hétérogénéité sociale au niveau des secteurs statistiques suggèrent ainsi que les écarts sociaux moyens entre individus au sein même des quartiers sont souvent nettement plus importants que les écarts moyens entre quartiers^{49, 50}. Ceci signifie que la plupart des quartiers, même dans la ville centrale pauvre, comprennent des classes moyennes, par exemple liées à des processus locaux de différenciation et d'ascension sociale.

Lorsque de nouveaux habitants à revenus moyens ou élevés arrivent dans de tels quartiers, une partie des classes moyennes 'locales' peuvent, pour autant qu'elles soient propriétaires de leur logement, profiter des possibilités de plus values foncières pour aller s'installer dans des quartiers mieux cotés (cf. le cas de Pierreuse évoqué plus haut). Une mixité en repousse alors une autre, préexistante. Ceci peut d'ailleurs se traduire par un recul de la mixité sur le plan des pratiques, les origines 'endogènes' des sortants les reliant sans doute plus facilement que les entrants au tissu social local.

En conclusion, les bénéfices de la mixité sociale ne découlent pas mécaniquement de l'arrivée de ménages plus aisés dans les quartiers de faible niveau socioéconomique.

→ Ils supposent au contraire des mesures attentives d'encadrement. On peut citer ici :

- la mise en place de politiques intégrées au niveau local, associant à l'amélioration du cadre de vie des préoccupations sociales et participatives. Or, ces politiques ont nettement perdu de leur vigueur au cours des dernières années au sein des villes wallonnes (avec une dissociation entre les « volets sociaux » et les « volets urbanistiques » des quartiers d'initiatives, et la séparation existant entre les opérations de rénovation urbaine d'une part, et les approches de développement social des Plans de cohésion sociale d'autre part...);
- l'adoption de mesures permettant de favoriser le maintien dans le quartier des ménages locaux en ascension sociale, notamment par l'implication participative de ceux-ci dans la vie de quartier et dans les opérations de rénovation. Le processus participatif est encouragé en rénovation urbaine par l'existence d'une commission locale de rénovation, mais quasi inexistant – à part les processus d'information ou d'enquête publique – dans le cadre de la revitalisation urbaine ou des financements FEDER où l'accent premier est mis sur l'efficacité et la rapidité d'exécution. D'autres mesures touchant davantage à la qualité de vie (espaces publics conviviaux, verdurisation, réduction des nuisances sonores,...) peuvent également contribuer à renforcer l'attachement des habitants au quartier ;

⁴⁹ Voir à ce sujet B. Bianchet, V. Bottieau, E. Droeven, R. Harou, A. Leclercq., P. Marissal, P. Neri, P. Obsomer, V. Rousseaux, Cl. van der Kaa, Les nouveaux défis du développement territorial en Wallonie, CPDT, Note de recherche n°19, novembre 2011, p.85

⁵⁰ Les mêmes mesures semblent d'ailleurs indiquer que les mixités les plus faibles se rencontrent dans les quartiers résidentiels aisés.

- une attention particulière doit être accordée à la question des inégalités scolaires et à la question scolaire en général, au cœur des préoccupations de groupes sociaux divers, afin d'éviter par exemple que certaines écoles de quartiers concentrent les élèves en difficultés ;
- la mise en place d'une politique de mixité sociale également fondée sur une politique proactive de logements sociaux dans des quartiers plus favorisés. Ces derniers se prêtent souvent plus facilement à une véritable densification, laquelle devrait permettre de répondre au désir de multiples ménages pauvres de quitter des quartiers dans lesquels ils se sentent (sont) captifs.

V.3.3. LES RISQUES D'EVICION

La littérature attire l'attention sur les risques d'éviction sociale qui peuvent être associés aux politiques de retour en ville, particulièrement quand ces dernières cherchent à renforcer l'attractivité des tissus urbains centraux auprès de ménages à revenus moyens ou élevés, ou quand elles se combinent avec une volonté d'attirer, par des opérations de prestige, des activités économiques en croissance qui ont la possibilité de mettre les villes en concurrence par rapport à leurs choix de localisation.

Quoique ces orientations soient de plus en plus affirmées dans les choix d'aménagement des grandes villes wallonnes ces dernières années, nos études ont souligné que les processus de gentrification y restent limités, et qu'ils ne se sont pas traduits jusqu'ici par des processus structurels d'évictions sous l'effet des hausses du coût du logement.

Ce constat très général demande cependant à être nuancé.

1) Premièrement, les risques, mesurés d'après les évolutions globales enregistrées entre 1991 et 2006, apparaissent assez différents selon les villes.

- Si l'on s'en tient aux quartiers centraux denses, en prolongeant les tendances actuelles, les risques semblent tout à fait inexistantes à Charleroi, où le niveau socioéconomique a au contraire baissé partout. Dans tous les quartiers centraux, les populations entrantes affichent un profil social moyen plus faible que les populations sortantes. Les risques semblent également très limités à Mons, si on excepte du moins le cas très spécifique des transformations du quartier de logements sociaux de l'Île aux oiseaux.
- Des processus de gentrification sont par contre bien perceptibles dans une partie des quartiers centraux de Namur et de Liège. Dans ces deux cas, ils restent spatialement relativement limités, et les indicateurs de pression sur le logement (comme les taux de sur-occupation ou le maintien tardif des jeunes adultes sous le toit parental) ne semblent pas, jusqu'en 2001 en tout cas, traduire une tension particulière à l'échelle de la ville centrale. Ces indicateurs devraient cependant être examinés pour une date plus récente. Certains signes d'extension et d'approfondissement invitent en effet à une vigilance particulière quant à l'évolution des poches de gentrification, même si à Namur comme à Liège de larges parties de la ville dense continuent parallèlement à voir s'abaisser leur niveau socioéconomique moyen, du fait de l'écart de niveau social entre les populations entrantes et les populations sortantes.

2) Deuxièmement, il n'est pas exclu qu'à défaut d'instrument adapté de suivi, des processus d'éviction progressifs, ou d'intensités limitées, puissent rester indécélables, y compris pour des observateurs privilégiés. Il faut citer ici les nombreux cas rapportés dans le cadre des

entretiens où des logements de très mauvaise qualité sont loués à des populations en situation irrégulière qui sont les premières déplacées dans le cadre des travaux de réaménagement, probablement vers des logements de même nature que les précédents.

3) Troisièmement, le fait que le relèvement du niveau social d'un quartier semble plutôt s'être opéré sur la base de départs non contraints (comme à Pierreuse, par exemple), n'empêche nullement que ce quartier puisse désormais être devenu largement inaccessible aux populations à faibles revenus. Seule l'existence de logements sociaux permet aujourd'hui d'y maintenir une certaine mixité, d'ailleurs limitée. Même en l'absence d'éviction directe, la multiplication de ce type de fermeture de l'accès des quartiers aux ménages à revenus modestes pourrait contribuer à la concentration des populations à faibles revenus dans des quartiers de relégation, les seuls leur restant accessibles, et conduire ainsi à une dualisation croissante du tissu urbain.

4) Enfin, si l'on se place dans une position plus prospective, on constate que la période actuelle est marquée par l'initiation de quelques grands projets en partenariat public-privé dans les villes wallonnes, parfois soutenus par le Feder (Rive gauche-Phénix à Charleroi, Spintay à Verviers, Guillemins et Droixhe à Liège, la requalification de la vallée sérésienne, le site Boch-Kéramis à La Louvière...) qui remodeleront en profondeur le visage des quartiers centraux concernés et sont susceptibles de constituer une masse critique favorable à de futurs investissements privés. Le recours aux opérations de revitalisation urbaine en partenariat avec le privé conduit également à produire un nombre de logements bien supérieurs à la rénovation, non conventionnés, tandis que l'intervention publique se cantonne aux espaces publics. La volonté de maintien des habitants dans leur quartier d'origine, longtemps caractéristique des opérations de rénovation urbaine a aujourd'hui disparu et plus aucun garde-fou ne vise cet objectif dans les différents dispositifs wallons encourageant le réaménagement urbain. Ces tendances laissent augurer un impact accru sur le relèvement du profil socio-économique des populations à long terme.

On soulignera pour terminer que si les hausses du coût du logement ne semblent pas avoir généré d'évictions directes massives en dehors des quartiers en gentrification, des évictions localisées sont constatées en revanche dans le cadre d'opérations publiques (rénovation urbaine) ou en partenariat public-privé (revitalisation urbaine, remembrement urbain, diversification de cités sociales), tandis que des évictions plus dispersées découlent du renforcement des politiques de lutte contre l'insalubrité. On constate partout des difficultés de relogement des personnes expulsées, et à terme, les politiques de rénovation de l'habitat peuvent conduire à une réduction importante de la capacité d'accueil des ménages à faibles revenus en centre urbain.

Face à ces évictions déjà en cours et dont on peut augurer le développement à l'avenir, on peut proposer les pistes suivantes :

→ Continuer à développer du logement social ou assimilé en milieu urbain par le biais des plans communaux d'action en matière de logement pour contrebalancer la disparition croissante du parc privé à loyer modéré, même si les villes les plus importantes de Wallonie ont déjà généralement atteint ou dépassé le quota de 10 % de logements publics ; inclure ou remettre à l'ordre du jour un quota de logements sociaux dans le périmètre des projets de réaménagement importants (rénovation, revitalisation, remembrement,...), et élaborer à cette fin des partenariats avec les SLSP, AIS, le Fonds du logement, les associations etc.

→ Contribuer au maintien d'un parc social de fait (ou privé à destination des personnes à revenus modestes). Il faut éviter qu'une application trop rigide de normes de qualité très exigeantes ne conduise à la disparition d'un parc privé

accessible aux ménages à revenus modestes, et qui reste indispensable à défaut d'un parc suffisant de logements sociaux publics. Ceci peut se faire :

- par une conception plus minimaliste et plus souple des normes de qualité vu leur impact sur le coût des logements (normes de qualité par assignation d'objectifs,, assouplissement de l'appréciation sur la qualité du bien,...) ;
- en ne refusant pas systématiquement la division des logements, et en envisageant des modes de divisions provisoires permettant un retour à la situation antérieure, (notamment pour des ménages avec un lien de parenté) ;
- en encourageant des formes alternatives et solidaires de logement permettant une réduction des coûts du logement telles que l'habitat groupé, la co-location, la location pour un loyer modique en échange de services rendus par exemple à des personnes âgées ;
- en trouvant des formules permettant aux propriétaires à revenus modestes de faire face aux coûts de maintenance de leur logement, notamment par la location de parties de logement sans passer par une division ;
- en favorisant l'auto-rénovation encadrée.

Une sensibilisation des propriétaires aux avantages de la prise en gestion de leurs biens par les AIS serait également utile car des réticences se manifestent. On peut également encourager les collaborations des services sociaux opérant dans le cadre de l'aide au logement ou au relogement avec des propriétaires de logements salubres à coût modéré, ainsi assurés d'obtenir le paiement du loyer par les personnes aidées par le CPAS.

→ Développer un parc de logements conventionnés. Une prime à la création de logements conventionnés est déjà développée par la Région wallonne.

→ Faire le suivi des personnes déplacées dans le cadre des opérations de réaménagement ou des procédures d'insalubrité, et de manière plus générale le suivi des quartiers où des processus de gentrification pourraient être en cours. Le suivi des personnes déplacées est plus aisé à réaliser dans le cas de diversification de cités sociales où il est facilité avec le contact préexistant entre la SLSP et le locataire, et devrait donc a minima, avoir lieu dans ce cas de figure (cfr. études relatives aux opérations ANRU en France). Pour le reste, ce suivi se heurte à diverses difficultés, étant donné que l'offre d'accompagnement institutionnel n'est pas nécessairement acceptée ou poursuivie dans de nombreux cas rencontrés. Là où un service a finalisé une démarche de relogement, il devrait en garder des traces en vue de l'établissement de statistiques. Ce suivi peut aussi passer de façon plus générale par la mise en place d'un observatoire des quartiers, dans les modalités et avec les indicateurs qui ont été proposés au chapitre 4 de cette étude.

→ Faire émerger une véritable politique de la ville intégrée en Wallonie par une approche associant aspects physiques, environnementaux, économiques et sociaux du renouvellement urbain. On assiste en effet, a contrario, à une sectorialisation croissante des logiques d'action institutionnelles, menant à séparer l'action sociale et l'action sur le bâti. Dans ces conditions, on est bien loin d'une hybridation de logiques qui tenterait de concilier l'amélioration du bâti et le maintien en place ou l'amélioration des conditions d'habitat des populations. Il faut espérer que l'initiation d'une véritable politique régionale de la ville recherchant l'intégration des différentes dimensions d'un développement urbain durable aboutisse pour remédier à cette situation.