

Espace urbain et gentrification aux États-Unis, évolution des interprétations

Laurence Gervais-Linon



Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/acs/2468>

DOI : [10.4000/caliban.2468](https://doi.org/10.4000/caliban.2468)

ISSN : 2802-2777

Éditeur

Presses universitaires du Midi

Édition imprimée

Date de publication : 1 juin 2006

Pagination : 223-233

ISBN : 2858168261

Référence électronique

Laurence Gervais-Linon, « Espace urbain et gentrification aux États-Unis, évolution des interprétations », *Anglophonia Caliban/Sigma* [En ligne], 19 | 2006, mis en ligne le 13 décembre 2016, consulté le 30 janvier 2024. URL : <http://journals.openedition.org/acs/2468> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/caliban.2468>



Le texte seul est utilisable sous licence CC BY-NC-ND 4.0. Les autres éléments (illustrations, fichiers annexes importés) sont « Tous droits réservés », sauf mention contraire.

Espace urbain et gentrification aux États-Unis, évolution des interprétations

Laurence GERVAIS-LINON*

ABSTRACT

Since the 1980's, North American urban space has changed radically. Industrial neighborhoods that turned into slums then ghettos with the changing of the American economy and the post Second World War urban sprawl are today encountering "revitalization," "urban renewal," and "gentrification."

These different phenomena have been studied through the concept of Frontier—converting urban decay and violence into new chic—and the process of capital mobility, itself attracting new social classes from a new economy based in the inner city (Neil Smith). Other studies show that post-industrial urban space is very similar to pre-industrial urban space, such as that of the Renaissance cities. (Kotkin) But Gentrification could be much more than this, a part of a much larger shift in the political economy and culture of the late 20th and early 21st century.

This paper focuses on the various theories linked to the radical reappropriation of many central and inner cities in North America in the past three decades.

Mots clés : gentrification, déplacement, revalorisation, ville globale, mobilité du capital, différentiel de loyer, planification urbaine.

Depuis les années 1970 l'espace urbain au centre des grandes villes nord-américaines a radicalement changé. Des quartiers autrefois industriels devenus après la Deuxième Guerre des taudis et des ghettos à la suite de la transformation de l'économie et du déplacement vers les banlieues, vivent aujourd'hui une seconde jeunesse. Ces processus de "revitalisation" ou de "renouveau urbain" ont aussi été appelés "gentrification."

Ces différents processus ont dans un premier temps été étudiés à travers le prisme de la Frontière – la ville américaine devenant l'épicentre de la violence, de la sauvagerie et du malaise social, dans les années 1950 et 1960. Entre 1970 et 1980, la ville est devenue un espace à reconquérir en même temps qu'elle devenait le lieu de la mobilité du capital, celui-ci attirant à sa suite de nouvelles classes sociales issues d'une nouvelle économie située non plus à la périphérie des villes mais en son centre.¹ D'autres études enfin montrent que l'espace urbain post-industriel est en de nombreux

* Université Paris 8 Saint-Denis.

¹ Neil Smith, "Gentrification, the frontier and the restructuring of urban space," *Gentrification of the City* N. Smith and P. Williams eds. (London : Unwin Hyman, 1986) 15-34.

points semblable à l'espace urbain pré-industriel, en particulier les villes de la Renaissance. (Kotkin, 2000)

Espace urbain post-industriel aux États-Unis

Le phénomène de gentrification n'apparaît bien sûr pas seulement aux États-Unis car on le retrouve aussi bien à Greenwich Village qu'à Sydney, ou à Londres et Paris dès le début des années 1960. C'est Ruth Glass qui inventa le terme en 1964 pour rendre compte du processus de migration résidentielle de la classe moyenne anglaise vers les quartiers ouvriers du centre de Londres. Au cours des années 1970 le terme traversa l'Atlantique et fut massivement appliqué aux grandes villes d'Amérique du Nord car nombre d'entre elles connaissaient alors des phénomènes de redéploiement des classes moyennes ou supérieures dans des quartiers centraux très souvent à l'abandon.

Les nombreux auteurs qui ont tenté de définir le processus s'accordent pour dire que la gentrification associe trois phénomènes récurrents :

- la transformation sociale, c'est-à-dire la reconquête de certains quartiers par une classe sociale plus élevée que les résidents du moment.

- la transformation physique du quartier, soit la réhabilitation ou la "revitalisation" ou encore "revalorisation" du bâti d'origine, doublée de l'apparition de nouveaux équipements et services.

- la transformation économique, soit la hausse de la valeur du foncier et de l'immobilier à la fois dans les quartiers concernés et dans ceux qui les jouxtent, d'où un phénomène de "déplacement" (*displacement*) des habitants initiaux, qui ne peuvent faire face aux augmentations de loyer.

Aux États-Unis, on ne pouvait plus, dès les années 1960, confondre la gentrification avec de précédentes et discrètes expériences de réhabilitation. Alors que beaucoup d'économies urbaines dans le monde capitaliste faisaient l'expérience du déclin des emplois manufacturiers et de l'essor des emplois du secteur tertiaire (explosion des emplois "FIRE" : *finance, insurance, real estate*) c'est toute la géographie de villes comme Chicago ou New York qui subissait une restructuration dans les années 1980 avec la transformation des quartiers centraux en habitat de luxe.

On touche ici au concept de "ville globale" inventé par Saskia Sassen.² Dans ces nouvelles mégalo-poles, les changements économiques furent accompagnés de changements politiques à mesure que ces villes se retrouvaient en concurrence avec la déréglementation, la privatisation du logement et des services urbains et le désengagement de l'état. C'est dans ce contexte que la gentrification devint la marque de fabrique de la "ville globale."³

² Saskia Sassen, *Cities in a Global Economy* (Thousand Oaks, CA : Pine Forge Press, 1994) ; *Globalization and its Discontents* (New York : New York Press, 1998).

³ Neil Smith, "Gentrification, the frontier and the restructuring of urban space," *Gentrification of the City*, N. Smith and P. Williams eds. (London : Unwin Hyman, 1986) 15-34 ; Robert A. Beauregard, "Politics, Ideology, and Theories of Gentrification" (*Journal of Urban Affairs* 7, 1985) 51-62 ; "The Chaos and Complexity of Gentrification," *Gentrification of the City*, Neil Smith and P. Williams eds. (London : Unwin Hyman, 1986) ; "Trajectories of Neighborhood Change: The Case of Gentrification," *Environment and Planning*, vol.22) 855-874 ; Castells Manuel, "Cultural Identity, sexual liberation and urban

Par ailleurs la gentrification est un processus diversifié : un quartier peut être transformé partiellement ou complètement, de manière plus ou moins rapide, et cette transformation peut avoir plus ou moins de conséquences sociales.

Enfin, il semble qu'aux États-Unis la revitalisation de quartiers centraux dégradés ne résulte pas nécessairement d'un mouvement de retour vers la ville depuis les banlieues riches mais qu'elle peut être le fruit de migrations entre quartiers d'une même ville. C'est le cas de l'Upper West Side de Manhattan par exemple, où pendant les années 1970, de jeunes adultes issus de quartiers riches et chers vinrent habiter. Dans d'autres cas, il s'agit surtout de mobilité sociale. Les jeunes générations disposant de plus de moyens que leurs parents rénovent les maisons dont ils ont hérité et lancent de ce fait un mouvement de revitalisation à l'échelle de tout un quartier.

Ainsi, les termes employés pour décrire ces processus sont eux-mêmes très variés. Ce que l'on peut noter c'est qu'ils sont très souvent connotés positivement. On parle de *central-city revival*, *back-to-the-city-movement*, *urban reinvestment*, *rediscovery*, *urban redevelopment*, *urban regeneration*, *urban pioneering*, *rehabilitation*, *neighborhood resettlement*, etc. C'est ce que Neil Smith dans son ouvrage *The New Urban Frontier* (Neil Smith, 1996) souligne, faisant le parallèle entre ces termes et ceux de la conquête de l'Ouest. Il s'agit de "reconquérir" la ville et en particulier les quartiers défavorisés, et les *Urban pioneers*, *urban home-steaders*, et *urban cowboys* deviennent dans les années 1970 les nouveaux héros de la frontière urbaine aux États-Unis, ceux qui osent partir à la conquête des ghettos ! Dans les années 1980, les magazines immobiliers parlent de *urban scouts* (éclaireurs) dont la tâche est de repérer les quartiers en voie de gentrification, de vérifier qu'il y a possibilité d'investissement profitable et en même temps de raconter à quel point les "indigènes" sont amicaux ! Il s'agit, selon Smith, d'une réponse au ghetto, à la "jungle urbaine" des années 1960-1970. C'est toutefois le terme gentrification, qui rend le mieux l'idée de classe contenue dans le concept.

Multiplicité des perceptions : conflits théoriques et idéologiques

Bien des questions restent posées quant aux facteurs qui déclenchent ce phénomène et plusieurs théories s'affrontent telles celle de Neil Smith, un marxiste structuraliste qui insiste sur le "différentiel de loyer"⁴ (*Rent gap*), basée sur la mobilité du capital, la production et l'offre, et celle des tenants de l'explication culturelle, de la consommation et de la demande de consommation.

La mobilité du capital (Neil Smith)

Les marxistes structuralistes, par opposition aux positivistes, insistent sur le rôle du capital, des classes, de la production et de l'offre. Selon eux, la gentrification est un processus non réductible aux seuls comportements des individus (Rose, 1984).

Structure : the gay community in San Francisco," *The City and the Grassroots: A Cross-Cultural Theory of Urban Social Movements* (London : Edward Arnold, 1983) 138-170 ; "European Cities, the informational Society, and the global economy" (*Journal of Economic and Social Geography*, 1993).

⁴ "Gentrification and the Rent Gap" (*Annals of the Association of American Geographers*, 77, 3, 1987[b]) 462-465.

Dans son ouvrage *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City* (Smith, 1996), Smith montre que les causes et les effets de la gentrification sont complexes. Ils sont liés à un certain nombre de changements sociaux, politiques et économiques durant les 50 dernières années.

Il démontre l'importance du capital et de sa mobilité dans le processus de gentrification. Car, pour lui, les causes de la gentrification sont fortement liées aux processus de suburbanisation et de restructuration économique de la période d'après-guerre. La gentrification peut être vue comme une réponse au phénomène de suburbanisation massive des années 1950, et pour les politiques, promouvoir la gentrification du centre-ville est une manière d'attirer les capitaux sous forme d'investissement et d'impôts locaux. La restructuration de l'économie américaine après la deuxième guerre mondiale a en partie aidé à créer les conditions nécessaires à la désintégration des quartiers péri-centraux.

Loïc J. D. Wacquant, dans son essai "The Ghetto, the State, and the New Capitalist Economy" (Wacquant, 1992), présentait le déclin du ghetto aux Etats-Unis comme le résultat des changements institutionnels survenus dans l'économie américaine dans les cinquante dernières années. C'est une vision assez répandue (Wilson, 1987) : la transformation d'une économie industrielle en une économie de services a induit le déplacement des lieux de travail à la périphérie de la ville alors que se développaient les banlieues. Dans les années 1980, le déclin des syndicats, la prolifération des emplois à temps partiel, le désintérêt de l'état, le déclin du système scolaire public, la transformation du système d'aide sociale ont tous contribué à aggraver la situation des plus pauvres dans le ghetto. Selon un certain nombre de chercheurs (Smith, Rose, Beauregard, Williams), c'est justement le déclin du ghetto et des quartiers péri-centraux dans les années 1970-80 qui a rendu possible la vague de gentrification. La pauvreté des habitants des ghettos qui n'avaient pas les moyens d'entretenir leurs habitations et leur incapacité à se défendre a transformé leurs quartiers en cibles idéales pour les promoteurs désireux de "gentrifier" un quartier.

De l'autre côté, l'augmentation des salaires, la politique de crédit de la FHA (*Federal Housing Authority*), les déductions fiscales, les décisions des entreprises de délocaliser à l'extérieur des villes, la construction massive de grands axes autoroutiers, la fuite des Blancs des quartiers du centre-ville investis par les Noirs, tout ceci contribua à la fuite des capitaux vers les banlieues et au déclin des centres-villes plus anciens. Alors que la zone urbaine prenait de l'ampleur, les terrains à présent occupés par des immeubles détériorés et une population à bas revenus se retrouvaient à proximité de zones d'activité économique. Cette proximité des emplois du centre-ville, un bon réseau de transports en commun, une architecture ancienne suscitèrent parfois l'intérêt de nouveaux gentrifieurs.

Les quartiers concernés sont considérés comme prêts pour la gentrification par Neil Smith,⁵ lorsqu'apparaît le phénomène du "différentiel de loyer". Ce concept décrit la relation entre prix du terrain et le prix de la propriété bâtie et se fonde sur la différence entre les loyers effectivement générés par ces quartiers habités par des

⁵ Il utilise le terme "ripe," mûr.

populations à bas revenus, et les loyers qui pourraient être perçus si ce quartier était rénové, les immeubles réhabilités ou reconstruits.

Pour Smith il s'agit d'un "mouvement de retour du capital, non des personnes, vers les centres."⁶

Plus tard, Smith admettra l'existence d'une nouvelle classe moyenne, et il reconnaît aujourd'hui qu'il y a eu une indéniable transformation des structures d'emploi, les cadres moyens et supérieurs des secteurs en expansion étant largement représentés parmi les gentrificateurs (Smith, 1987, 165). Mais il maintiendra toujours l'analyse du différentiel de loyer.

Explication culturelle : le rôle des gentrificateurs

Les humanistes libéraux, comme David Ley⁷ et Kotkin insistent sur les orientations des gentrificateurs en matière de culture, de consommation et de reproduction (Ley 1980 ; Mullins, 1982 ; Moore, 1982 ; Rose, 1984 ; Williams, 1984 ; Beauregard, 1986).

En 1980, dans *Liberal Ideology and the Post-industrial Cities*, D. Ley estimait qu'une nouvelle idéologie du développement urbain était en train de se constituer, reconnaissable moins à ses rythmes de production qu'à ses styles de consommation (Ley, 1980, 239). Ley liait ceci au passage d'une société productrice de biens à une société productrice de services, il avançait qu'on pouvait remarquer que le rôle de l'individualité s'était à nouveau renforcé et que s'était développée une philosophie plus sensuelle, plus esthétique, parmi les représentants de plus en plus nombreux de la classe de service nord-américaine résidant sur la côte ouest. Selon Ley : "il y a une géographie de la société post-industrielle [...] qui doit mieux correspondre aux caractéristiques de San Francisco ou de Londres, qu'à celles de Glasgow ou de Cleveland"⁸ (Ley, 1980, 242-243).

Ley note le rôle de l'industrie immobilière – fonctionnement des marchés foncier et immobilier – sur l'offre et la production de propriétés gentrifiables et sur l'évolution des quartiers dans lesquels celles-ci sont situées, mais il lui accorde un rôle secondaire dans le processus de gentrification. Pour lui, l'activité immobilière est stimulée par le pouvoir d'achat de la croissance des cols blancs, résultant des changements dans les structures économiques et d'emplois.

Certains chercheurs comme Kotkin voient dans cette résurrection des grands centres urbains comme un réajustement non pas dû à la globalisation de l'économie

⁶ Neil Smith, "Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital not People" (*Journal of the American Planning Association* 45, 1979) 538-48.

⁷ David Ley, "Liberal Ideology and the Post-Industrial City" (*Annals of the Association of American Geographers*, 70, 1980) 238-258 ; "Inner-City Revitalization in Canada: a Vancouver Case Study" (*Canadian Geographer*, 25, 1981) 124-148 ; "Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: a Canadian Assessment" (*Annals of the Association of American Geographers*, 76, 4, 1986) 521-535 ; "The Rent-Gap Revisited" (*Annals of the Association of American Geographers*, 77, 1987) 465-468 ; "Gentrification in Recession: Social Change in Six Canadian Inncities, 1981-1986" (*Urban Geography*, 13, 3, 1992) 230-256 ; "Gentrification and the Politics of the New Middle-class" (*Environment and Planning D: Society and Space*, vol.12, 1994) 53-74 ; *The New Middle-Class and the Remaking of the Central City* (Oxford : Oxford University press, 1996).

⁸ La traduction est mienne.

ou à la mobilité du capital, mais à l'émergence d'un nouveau rôle culturel et économique des villes qui se rapprocherait de celui joué par les grandes villes de la Renaissance. Selon Kotkin, aujourd'hui l'avenir de centres d'affaires tels que Houston, Los Angeles, Baltimore ou Boston n'a plus grand-chose à voir avec l'âge industriel mais serait plutôt lié à une redécouverte de leur rôle pré-industriel de centre des arts, des loisirs, du commerce de proximité et de la création de biens et de services artisanaux. Pour Kotkin, à l'âge digital, ce sont les caractéristiques classiques datant d'avant le XX^e siècle qui ont forgé les grands centres. En perdant le rôle économique qu'il avait au XX^e siècle, le centre des grandes villes peut enfin offrir ce qu'il a toujours offert : une expérience différente de celle de la campagne ou de la petite ville.

Kotkin rejoint Ley lorsqu'il dit que c'est la croissance démographique d'une certaine catégorie de population qui permet une telle évolution des grands centres urbains (la population homosexuelle, les couples sans enfants *DINKS*,⁹ les personnes divorcées, tous traditionnellement attirés par le centre-ville dont l'offre sociale et culturelle est unique). Il est vrai que cette population a plus que doublé dans les 25 dernières années. Les acheteurs célibataires représentent de loin le segment dont la croissance est la plus rapide sur le marché immobilier.

Selon Kotkin, l'artisanat de l'ère post-industrielle, dans des domaines aussi variés que le commerce, la publicité, les arts graphiques, les loisirs, Internet, l'économie du savoir, se porte mieux dans les villes. Ainsi, la ville post-industrielle ressemble par beaucoup de traits à la ville pré-industrielle, en particulier à la ville de la Renaissance.

Hamnet : un phénomène géographique concentré ?

Pour Hamnett,¹⁰ les différentes théories évoquées plus tôt touchent à des aspects différents et cependant tous cruciaux de la gentrification, et chacune ne perçoit qu'une partie du phénomène et devint complémentaire de l'autre plutôt que concurrente. En effet, près de 20 ans après les premiers débats entre théories opposées, force est de constater qu'une théorie intégrée de la gentrification incluant production et consommation s'est constituée.¹¹ Si Hamnett critique Ley pour l'importance politique qu'il accorde à une nouvelle élite de *fabricants de goûts et de faiseurs d'opinions*, il reconnaît qu'il ne prône cependant pas une théorie du développement ou du changement urbain déterminé par la consommation, ni une théorie de la gentrification fondée sur les préférences des consommateurs, comme

⁹ "Double income no kids."

¹⁰ Charles Hamnett, "Gentrification and Residential Location Theory: a Review and Assessment," *Geography and the Urban Environment: Progress in Research and Applications* (D. Herbert and R. J. Johnston eds, New York : Wiley and Sons, 1984) 282-319 ; "The Blind Men and the Elephant: the Explanation of Gentrification" (*Transactions of the Institute of British Geographers*, 16, 2, 1991) 173-189 ; "Gentrifiers or Lemmings ? A Response to Neil Smith" (*Transactions of the Institute of British Geographers*, 17, 1, 1992) 116-119 ; "Gentrification, Postindustrialism, and Industrial and Occupational Restructuring in Global Cities," *A Companion to the City*, G. Bridge and S. Watson eds. (Oxford : Basil Blackwell, 2000) 331-341.

¹¹ Beauregard, 1986 ; Hamnett, 1984, puis plus récemment Atkinson and Bridge, *The New Urban Colonialism: Gentrification in a Global Context* (New York : Routledge, 2005).

certains de ses détracteurs l'ont suggéré. Il ne fonde pas non plus exclusivement son travail sur le concept de ville post-industrielle. L'intérêt des premiers travaux de Ley tient à l'importance accordée aux changements dans les divisions spatiales et sociales du travail et dans la concentration d'une élite de cadres moyens et supérieurs dans un nombre limité de villes post-industrielles dominées par les services (Hamnett, 1991). L'offre de logements potentiellement gentrifiables est censée suivre la demande et le pouvoir d'achat des gentrificateurs qui leur permettent de surpasser d'autres utilisateurs. Mais l'accent mis par Ley sur le pouvoir d'achat de la nouvelle élite suggère qu'il considère le pouvoir d'éliminer d'autres usagers comme un déterminant majeur du paysage urbain – peut-être aussi important que la culture de consommation de cette nouvelle élite.

Quant à la théorie de Smith, Hamnett lui reproche de ne pas répondre à la question du "pourquoi" de la gentrification. La gentrification peut ne pas apparaître là où se trouve le différentiel de loyer et être remplacée par la rénovation, la détérioration ou l'abandon.

Ainsi Hamnett pose une définition à la fois physique économique, sociale et culturelle de la gentrification. Selon lui, une explication adéquate de la gentrification doit concerner à la fois l'aspect des logements et des résidents pris dans le processus. La théorie qu'il préconise doit expliquer pourquoi la gentrification apparaît dans certains quartiers et non dans d'autres, elle doit aussi préciser et expliquer quels groupes sociaux deviennent des gentrificateurs.

Gentrification : un débat au cœur de la ville mais aussi entre les villes

Planification urbaine et rôle de l'État

Enfin il nous a semblé peut-être plus important encore de poser la question laissée en suspens par Hamnett en 1991, et qui concerne le rôle de l'État dans les processus de gentrification. Si l'on ne peut pas dire que la gentrification est le produit d'une intention déclarée des municipalités de "redévelopper," "revitaliser" leur centre-ville après la fuite des classes moyennes vers les banlieues depuis les années 1970-80, on peut cependant affirmer qu'elle en est un produit dérivé. Ainsi c'est pour tenter de réduire la concentration de la pauvreté dans les centre-villes en y attirant une population plus aisée et en aidant les populations défavorisées à déménager hors de ce quartiers que les gouvernements locaux ont parfois aidé le processus de gentrification. Ils y ont participé par des politiques d'investissement direct, de vente de foncier au dessous du cours du marché, de crédit ou d'abattement d'impôts pour les acheteurs, pour la préservation du patrimoine historique etc.

De même, le programme fédéral HOPE VI, destiné à revitaliser le logement public a pu avoir des effets indirects sur la gentrification. Ce programme avait pour but de réduire des densités de population trop élevées dans les logements sociaux publics souvent trop vieux et parfois insalubres, et d'augmenter la diversité sociale de leurs habitants. Ainsi HOPE VI a financé la démolition de grands ensembles et la reconstruction de logements publics moins denses et moins élevés. Beaucoup des logements concernés étaient situés en centre-ville, et leur réhabilitation ou simplement leur démolition a attiré d'autres types d'investisseurs et leurs capitaux (où l'on retrouve la théorie de Neil Smith sur le *Rent Gap*).

Sassen : la ville globale, une nouvelle révolution industrielle

Comme Ley, Mullins et d'autres l'ont indiqué, le point de départ de la gentrification est sans doute à rechercher dans les changements de structures de production et dans la division sociale et spatiale du travail, qui ont conduit à la désindustrialisation des économies capitalistes avancées et à la croissance du secteur des services.

Toutefois, il est ensuite nécessaire d'expliquer pourquoi la gentrification se produit dans certaines villes et non dans d'autres. Comme nous l'avons vu, il est nécessaire d'avoir une offre de propriétés gentrifiables dans les centre-villes. C'est là où intervient la théorie du différentiel de loyer, expliquant pourquoi une offre de propriétés dévaluées situées dans les centre-villes existe, résultant d'un mouvement antérieur de suburbanisation et de décentralisation. Mais, comme nous l'avons vu également, l'existence d'un différentiel de loyer ne conduit pas nécessairement à la gentrification.

Dans *Cities in a Global Economy*, Saskia Sassen décrit très bien la nature du nouveau système global des grandes métropoles, ce que certains ont appelé la "glocalisation" (Cynthia Ghorra-Gobin) en expliquant que les villes globales sont devenues des sites stratégiques dans l'économie mondiale. Les décisions prises à Londres, New York, Tokyo ou Sydney affectent les emplois, les salaires et la santé économique d'endroits aussi éloignés de ces villes que Kuala Lumpur, ou Santiago du Chili. Contrairement à l'idée auparavant très répandue que l'expansion des télécommunications et de l'Internet diminueraient l'importance du lieu, grâce aux effets décentralisants des nouvelles technologies, Sassen démontre que c'est en fait l'inverse qui s'est produit avec l'émergence de villes globales qui sont récemment devenues plus et non moins denses. Ces villes grandissent en richesse et en pouvoir alors que des villes qui ont traditionnellement servi de centres manufacturiers en Europe comme aux États-Unis, sont sur le déclin dès lors que la production manufacturière se déplace vers l'Asie, l'Amérique Centrale et du Sud ou d'autres pays en voie de développement. D'une certaine façon, Sassen reprend la théorie des marxistes structuralistes basée sur la mobilité du capital en la complétant, lorsqu'elle explique que la ville, considérée comme un territoire, devient objet de conflits "pour les opérations concrètes de l'économie" (Sassen, 1994).

À son tour, cette restructuration économique globale a induit l'expansion rapide d'une nouvelle classe moyenne, liée à la concentration des fonctions financière, juridique et autres, dans un nombre relativement restreint de grandes villes telles que New York, Paris et Londres et dans beaucoup d'autres grandes agglomérations comme Vancouver, Toronto, Sydney et San Francisco. C'est dans ces villes que la gentrification a été la plus marquée avec la construction d'immeubles de bureaux modernes, où travaillent des milliers de cadres supérieurs par ailleurs à la recherche d'un logement. C'est là encore, au sein des capitales nationales et internationales, mais aussi entre elles, que l'on retrouve une frontière globale qui rappelle celle de la gentrification. Une frontière entre quartiers à la mode et quartiers abandonnés, entre riches et pauvres, mais aussi entre villes stratégiques et villes qui n'ont pas su s'adapter à la mondialisation.

Conclusion : la gentrification dans un contexte global

En conclusion, on peut aujourd'hui affirmer qu'il existe un phénomène global de gentrification dans le monde urbain occidental. Clairement, les représentations de la gentrification comme "un phénomène à relativement petite échelle et géographiquement concentré" (Hamnett, 1973),¹² limité à l'Amérique du Nord, à l'Europe et à l'Australie sont obsolètes. Les ouvrages les plus récents consacrés à ce sujet, tels que *The New Urban Colonialism : Gentrification in a Global Context*, par Atkinson et Bridge, deux chercheurs anglais, tentent une approche à la fois théorique et empirique du phénomène. L'accent y est mis sur l'aspect universel (global) de la gentrification. Par ailleurs, Atkinson et Bridge posent la question de la réglementation de la planification urbaine.

L'heure ne semble plus aux débats entre marxistes et libéraux sur les origines et les raisons de la gentrification. Même Neil Smith en 1986 a replacé sa théorie du différentiel de loyer dans un cadre d'analyse plus large incluant la désindustrialisation aux États-Unis et la tertiairisation de l'économie ainsi que les changements démographiques et du mode de consommation qui s'ensuivent. Bien que ne remettant pas en cause la théorie du différentiel de loyer et la mobilité du capital comme point de départ de l'explication de la gentrification, il intègre cependant le rôle de la culture et de la consommation dans le processus qui voit la classe montante gentrifier les centres-villes au lieu de s'installer en banlieue. Même s'il continue à rejeter l'existence d'une nouvelle classe moyenne en termes marxistes (c'est à dire liée à la propriété et au contrôle des moyens de production) (Hamnett, 1973), il accepte en termes empiriques l'existence d'une nouvelle classe dont la naissance serait due au changement des structures d'emploi et à la restructuration sociale des années 1980 à 2000 (Smith, 1987).

La véritable question aujourd'hui semble être d'ordre géographique : le mystère de la gentrification porte en fait surtout sur l'émergence de cette nouvelle classe sociale dans les centres-villes, par un processus qui inverse la tendance des décennies antérieures à la suburbanisation.

Bibliographie

- Atkinson and Bridge. *The New Urban Colonialism: Gentrification in a Global Context*. New York : Routledge, 2005.
- Beauregard, Robert A. "Politics, Ideology, and Theories of Gentrification." *Journal of Urban Affairs* 7. 1985. 51-62
- . "The Chaos and Complexity of Gentrification." *Gentrification of the City*. Neil Smith and P. Williams eds. London : Unwin Hyman, 1986.
- . "Trajectories of Neighborhood Change: The Case of Gentrification." *Environment and Planning*. Vol.22. 855-874.
- Burgess, E.W. and J. Bogue. *Contributions to Urban Sociology*. Chicago : University of Chicago Press, 1964.

¹² La traduction est mienne.

- Castells, Manuel. "Cultural Identity, Sexual Liberation and Urban Structure : The Gay Community in San Francisco." *The City and the Grassroots: A Cross-Cultural Theory of Urban Social Movements*. London : Edward Arnold, 1983. 138-170.
- . "European Cities, the Informational Society, and the Global Economy." *Journal of Economic and Social Geography*. 1993.
- . "Gentrification and the Rent Gap." *Annals of the Association of American Geographers*. 77, (3), 1987(b). 462-465.
- Hamnett, Charles. "Gentrification and Residential Location Theory: a Review and Assessment." *Geography and the Urban Environment: Progress in Research and Applications*. D. Herbert and R. J. Johnston eds. New York : Wiley and Sons, 1984. 282-319.
- . "The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification." *Transactions of the Institute of British Geographers*. 16 (2), 1991. 173-189.
- . "Gentrifiers or Lemmings ? A Response to Neil Smith." *Transactions of the Institute of British Geographers*. 17 (1), 1992. 116-119.
- . "Gentrification, Post-Industrialism, and Industrial and Occupational Restructuring in Global Cities." *A Companion to the City*. G. Bridge and S. Watson eds. Oxford : Basil Blackwell, 2000. 331-341.
- Kotkin, Joel. *The New Geography*. New York : Random House, 2000.
- Ley, David. "Liberal Ideology and the Post-Industrial City." *Annals of the Association of American Geographers*. 70, 1980. 238-258.
- . "Inner-City Revitalization in Canada: a Vancouver Case Study." *Canadian Geographer*. 25, 1981. 124-148.
- . "Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: a Canadian Assessment." *Annals of the Association of American Geographers*, 76 (4), 1986. 521-535.
- . "The Rent-Gap Revisited." *Annals of the Association of American Geographers*. 77, 1987. 465-468.
- . "Gentrification in recession: social change in six canadian innercities, 1981-1986." *Urban Geography*. 13 (3), 1992. 230-256.
- . "Gentrification and the Politics of the New Middle-class." *Environment and Planning D: Society and Space*. vol.12, 1994. 53-74.
- . *The New Middle-Class and the Remaking of the Central City*. Oxford : Oxford University press, 1996.
- Logan, John R. et Harvey L. Molotch. *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*. Berkeley : University of California Press, 1987.
- Park, Robert E. et E. W. Burgess. *Introduction to the Science of Sociology*. Chicago : 1921.
- Park Robert E., Ernest W. Burgess and Roderick D. McKenzie. *The City*. Chicago : University of Chicago Press, 1923.
- Rose D. "Rethinking Gentrification: Beyond the Uneven Development of Marxist Urban Theory." *Environment and Planning D: Society and Space* 1, 1984. 47-74.
- Sassen, Saskia. *Cities in a Global Economy*. Thousand Oaks, CA : Pine Forge Press, 1994.

- . *Globalization and its Discontents*. New York : New York Press, 1998.
- Simmel, Georg. *Georg Simmel, 1858-1918, A Collection of Essays*, with translation and a bibliography, ed. Kurt H. Wolff. Ohio State University Press, 1959 (Simmel. "Untersuchungen über die Formen der Vergesellschaftung." *Soziology*, Duncker und Humblot. Leipzig, 1908).
- Smith, Neil. "Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital not People." *Journal of the American Planning Association*. 45, 1979. 538-548.
- . "Gentrification and Uneven Development." *Economic Geography*, 58, 1982. 139-155.
- . "Of Yuppies and Housing: Gentrification, Social Restructuring and the Urban Dream." *Environment and Planning D: Society and Space* 5. 151-172.
- . "Gentrification, the Frontier and the Restructuring of Urban Space." *Gentrification of the City*. N. Smith and P. Williams eds. London : Unwin Hyman, 1986. 15-34.
- . "Gentrification and the Rent Gap." *Annals of the Association of American Geographers*, 77, (3), 1987(b). 462-465.
- . *The New Urban Frontier, Gentrification and the Revanchist City*. New York : Routledge, 1996.
- Suttles, Gerald. *The Social Order of the Slum: Ethnicity and Territory in the Inner City*. Chicago : Chicago University Press, 1968.
- . with Albert Hunter. *The Social Construction of Communities*. Chicago : Chicago University Press, 1972.
- . *The Man-Made City*. Chicago : The University of Chicago Press, 1990.
- Thrasher, Frederic M. *The Gang*. Chicago : Chicago University Press, 1927.
- Wacquant, Loïc J.D. "The Ghetto, The State and the New Capitalist Economy." *Dissent*. Fall 3642 : 1 Sess:7, 1992.
- Williams, P. "Class Constitution Through Spatial Reconstruction? A Re-Evaluation of Gentrification in Australia, Britain and the United States." *Gentrification of the City*. N. Smith and P. Williams eds. London : Unwin Hyman, 1986.
- Wilson, William J. *The Truly Disadvantaged: The Inner City, The Underclass and Public Policy*. Chicago : University of Chicago Press, 1987.
- Wirth, Louis. *The Ghetto*. Chicago : Chicago University Press, 1928.
- Zorbaugh, Harvey W. *The Gold Coast and the Slum*. Chicago : Chicago University Press, 1929.