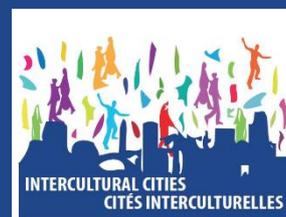




Maîtriser la gentrification

Note d'orientation

Juin 2020



COUNCIL OF EUROPE



CONSEIL DE L'EUROPE

Table des matières

Introduction	1
Gérer les écarts de loyer et l'accessibilité financière dans les quartiers résidentiels et non résidentiels	4
Prévenir les déplacements de population et protéger les locataires	1
Renforcer les processus participatifs, la gouvernance par les habitant-e-s, et la société civile.....	7
Vers un espace public inclusif	9
Résumé et recommandations	10

Introduction

La mondialisation et le capitalisme néolibéral qui caractérise le marché libre ont une incidence sur les stratégies urbaines. Ainsi, de nombreuses villes décident de réaliser, dans des quartiers en déclin, des investissements publics dirigés par l'État afin d'attirer une population à revenu plus élevé. Le remplacement d'habitant-e-s à faible revenu par d'autres plus aisé-e-s est fondamentalement un processus de classe, les ménages de la classe ouvrière quittant progressivement leur quartier, qu'ils soient expulsés ou qu'ils y soient contraints par la hausse des prix. Cette stratégie urbaine de rénovation des quartiers d'habitation ouvriers par des acquéreurs immobiliers de la classe moyenne, des propriétaires et des promoteurs est appelée **gentrification**.

« On appelle gentrification le processus par lequel des ménages à revenu élevé remplacent un nombre significatif d'habitant-e-s aux revenus modestes d'un quartier, modifiant ainsi la quintessence et l'ambiance de ce dernier. » - Brookings Institute

Les trois paramètres suivants sont le signe d'un processus de gentrification :

1) l'écart de loyer :

Pour les promoteurs, la baisse des investissements dans un quartier est une incitation logique à acquérir des biens immobiliers à prix réduit. L'écart de loyer apparaît lorsque la valeur potentielle de revente d'un bien après rénovation est supérieure au loyer foncier du bien (valeur) au moment de l'acquisition.

Des écarts peuvent aussi apparaître lorsque :

- l'occupation locative est convertie en occupation par le propriétaire et

inversement, en fonction du marché ;

- l'utilisation des sols est modifiée pour augmenter la rentabilité ;
- l'emplacement est valorisé par la proximité de nouveaux services ;
- de nouvelles liaisons de transport sont créées, rendant l'endroit plus accessible.

2) l'accessibilité financière :

L'accessibilité financière désigne la capacité d'un ménage à acquérir ou à louer un bien qui répond à ses besoins, hors subventions.

L'accessibilité financière peut se mesurer en calculant le rapport entre le revenu du ménage et le prix du bien à acheter ou à louer ; par exemple, entre 3 et 4,5 fois le revenu du ménage.

Une autre méthode consiste à calculer le revenu résiduel, c'est-à-dire la somme d'argent nécessaire pour couvrir le coût de la vie après déduction des frais de logement ; on dira par exemple que les frais de logement ne doivent pas dépasser 25 %-35 % du revenu brut du ménage.

3) le déplacement :

On distingue deux types de déplacement :

i) le déplacement direct/physique :

Il est dû à une augmentation excessive des frais de logement ou à une expulsion. Les habitant-e-s sont obligé-e-s de déménager pour aller vivre dans un logement moins cher et de moindre qualité. Le déplacement des populations hors du quartier a une incidence sur la continuité de la vie en société, des relations sociales et des réseaux sociaux des résident-e-s.

ii) le déplacement indirect/symbolique :

En raison des changements urbains et de l'afflux de « gentrificateur-riche-s », les résident-e-s actuel-le-s se sentent isolé-e-s ou marginalisé-e-s, et ont une impression de perte d'espace. À mesure que se

multiplient les déplacements physiques, une certaine nostalgie s'installe en raison des changements dans les relations sociales et de la perte des liens, d'où une disparition – non désirée – de diversité sociale.

Certains changements sont le signe qu'un quartier est en cours de gentrification, par exemple :

- le réinvestissement de capitaux dans un « quartier en déclin » ;
- le reclassement social d'un quartier par l'arrivée de groupes de population à revenu élevé ;
- les modifications du paysage urbain, notamment l'amélioration du visuel des rues ou l'ajout d'œuvres d'art public ou de mobilier de rue ;
- le déplacement direct ou indirect de groupes de population à bas revenu ;
- l'émergence d'une consommation culturelle manifeste : boutiques de designer, galeries d'art, bars, restaurants, cafés, etc.

La gentrification concerne le réseau des Cités interculturelles, car les migrant-e-s et les groupes de population à bas revenu sont touchés de manière disproportionnée, et ce de trois façons :

Ségrégation :

- Les déplacements de classe creusent les inégalités sociales et économiques existantes ;
- Les quartiers qui sont déjà soumis à une ségrégation parce qu'ils concentrent des migrant-e-s et des ménages à bas revenu deviennent une cible pour ces stratégies urbaines, d'où, à terme, un renforcement de la ségrégation.

« La gentrification est une expression géographique des inégalités économiques » - Tom Slater

Exclusion :

- Les conflits entre habitant-e-s de longue date et « gentrificateur-riche-s » concernant les « différences sociales » et les « craintes urbaines » perçues sont plus visibles ;
- La gentrification, qui s'accompagne d'une multiplication des « espaces de consommation », conduit à l'exclusion, en raison de l'inaccessibilité financière (déplacement direct) et du sentiment de « non-appartenance » au quartier (déplacement indirect).

« Le déplacement indirect peut se produire lorsque les normes, les comportements et les valeurs des nouveaux-elles arrivant-e-s prennent le pas sur les goûts et les préférences des habitant-e-s de longue date » - Sharon Zukin

Déplacement :

- Si les migrant-e-s peuvent être intégré-e-s à la commercialisation du quartier vu comme un pôle multiculturel et cosmopolite, leurs inégalités structurelles restent cependant non résolues, par exemple en matière d'éducation, d'emploi ou de compétences, ce qui les rend plus vulnérables sur le marché du logement ;
- En raison de ces inégalités structurelles, les migrant-e-s peuvent aussi être perçu-e-s comme un facteur de dévalorisation du quartier, ce qui sert d'argument pour justifier et faire progresser la gentrification ;
- Lorsqu'elles sont mal gérées, les stratégies urbaines de brassage social peuvent servir de prétexte à la gentrification.

Il est largement admis que les migrant-e-s, les minorités et les ménages à revenus modestes sont touchés par la gentrification de manière

disproportionnée. Les déplacements de classe associés à la gentrification creusent les inégalités sociales et économiques existantes. Sur le plan de la diversité, cela signifie que dans le processus de transformation de la géographie des classes, les quartiers déjà soumis à une ségrégation parce qu'ils concentrent des migrant-e-s et des ménages à bas revenu deviennent une cible pour ces stratégies urbaines, ce qui a pour effet, à terme, de renforcer la ségrégation. Dans la gestion de la gentrification d'un point de vue interculturel, trois principes entrent en jeu : l'avantage de la diversité, l'égalité et l'interaction.

L'**avantage de la diversité** signifie, entre autres, que la ville entreprend des actions positives pour préserver la diversité des lieux (et des biens) de l'espace public. La municipalité devrait aussi reconnaître la valeur de la diversité des individus et des groupes dans la ville et ses espaces publics, et promouvoir un sentiment d'appartenance commune aux lieux urbains.

L'**égalité** signifie que la ville met tout en œuvre pour garantir l'égalité et la non-discrimination dans toutes les actions entreprises en faveur des habitant-e-s d'un lieu, quel-le-s qu'il-elle-s soient. Cela suppose aussi d'élargir le message d'égalité aux minorités, mais aussi à la « majorité », de faire en sorte que les politiques et les ressources concernent tout le monde, et de gérer, planifier et concevoir des lieux et des espaces publics inclusifs pour toute-s.

La *conception d'un espace public inclusif* comprend :

- l'accès physique ;
- l'accès social ;
- l'accès visuel ;
- l'accès aux activités.

L'*engagement communautaire inclusif* devrait

notamment consister à :

- être à l'écoute et à tirer des enseignements de la vie quotidienne des citoyen-ne-s ;
- utiliser un large éventail de méthodes d'engagement simples, commodes et adaptées aux besoins (culture, genre, langue, compétences, etc.) ;
- promouvoir la gouvernance et l'exercice des responsabilités.

Par **interactions interculturelles** il faut notamment comprendre que la ville doit créer des conditions propices aux rencontres constructives et quotidiennes dans l'espace public, au-delà des différences, en veillant à ce qu'il existe des activités destinées à promouvoir l'intégration et à inspirer la confiance, ainsi que des « lieux de rencontre » inclusifs en nombre suffisant.

Les *espaces de diversité dans le voisinage* devraient notamment comprendre :

- les lieux propices à la gouvernance locale et à l'entrepreneuriat.

La présente note d'orientation récapitule les conclusions des travaux de recherche sur la gentrification menés par un certain nombre de villes dans le monde. Elle est le résumé d'une vaste [étude des politiques](#), analyse approfondie de cas concrets et de données issues d'une enquête réalisée auprès de responsables locaux sur l'expérience qu'il-elle-s ont de la revitalisation et de la gentrification.

L'objectif de cette étude est d'aider les responsables de l'élaboration des politiques, les responsables de la planification, les urbanistes, les architectes et les élu-e-s à mener à bien les projets de revitalisation, de transformation et de développement dans leurs quartiers, tout en respectant et en incluant les habitant-e-s et les entreprises présent-e-s depuis longtemps, et en évitant la gentrification et le déplacement des

communautés d'origine, de leurs cultures et, plus largement, de leur tissu social.

Nous avons identifié quatre principes fondamentaux sur lesquels les responsables de l'élaboration des politiques peuvent centrer

leur réflexion pour éviter la gentrification et promouvoir une revitalisation pro-sociale. Nous décrivons ces principes sous leurs différents aspects, en nous appuyant sur plusieurs exemples de villes qui les ont mis en œuvre avec succès.

Gérer les écarts de loyer et l'accessibilité financière dans les quartiers résidentiels et non résidentiels

Dans le contexte de l'élaboration des politiques des Cités interculturelles, le principe directeur d'« égalité » reconnaît à tou-te-s le droit à l'égalité des chances de réussir dans la vie. La présente note d'orientation considère que l'accès au logement est un droit fondamental. Il ressort de diverses observations que le départ des populations d'origine en raison de la hausse des prix est un signe clair de gentrification, tant dans les quartiers résidentiels que non résidentiels. Ce phénomène touche de façon disproportionnée les groupes qui sont déjà en situation de vulnérabilité. Pour prévenir ce problème, des villes ont mis en place des solutions de politique générale :

- Accroître l'offre de logements sociaux et proposer plusieurs régimes d'occupation des logements afin d'améliorer l'accessibilité financière, en construisant et en achetant des immeubles et en précisant la proportion de logements abordables dans tous les nouveaux programmes ;
- Encourager les partenariats public-privé qui, en tant que bailleurs, proposent des loyers raisonnables, selon un modèle dans lequel la puissance publique créatrice de logements abordables vient compléter la puissance privée des organisations à but non lucratif ;
- Élaborer une « loi relative à l'offre de logements » pour que les sociétés immobilières élargissent leur parc de logements en mettant davantage l'accent sur les ménages à revenus modestes ;
- Permettre l'émergence de coopératives d'habitation en proposant des terrains publics et en mettant en place des processus participatifs et de soutien ;
- Réglementer le secteur privé pour lutter contre la spéculation et mettre en place un contrôle des loyers. Exemple de mesures : gel des loyers, restrictions sur les augmentations de loyer, plafonnement des loyers, etc. ;
- Contrôler le nombre, la qualité et l'emplacement des habitations touristiques afin d'assurer une répartition équitable entre les touristes et les habitant-e-s et en matière d'accessibilité financière et d'offre locative ;
- Veiller à ce que les résident-e-s locaux aient accès à des moyens de transport abordables, en étant conscient que les biens immobiliers situés à proximité des plates-formes de transport multimodales seront sans doute les premiers à connaître la gentrification. Il sera important de recourir à des interventions urbanistiques : affectation des sols, plans directeurs, construction de pistes cyclables et de parcours piétonniers surs et faciles d'accès, etc. L'accès des résident-e-s, notamment par les transports en commun, a été un aspect central du projet de développement de « superblocs » à Barcelone.

Plan urbain spécial pour l'hébergement touristique (PEUAT) – Barcelone, Espagne

Le PEUAT fait œuvre de pionnier en proposant, dans le contexte de l'hébergement touristique, de réglementer l'aménagement du territoire et les critères de gestion afin d'améliorer la qualité de vie des habitant-e-s. Ce plan s'applique à quatre zones distinctes, chacune étant régie par des règles spécifiques qui visent à trouver un équilibre urbain combinant durablement le secteur touristique, les autres activités économiques et l'habitabilité de la ville. Chaque zone est déterminée par la répartition des logements, le ratio entre le nombre d'hébergements touristiques et le nombre d'habitant-e-s, les règles régissant les usages autorisés et les relations afférentes, l'incidence des activités sur les espaces publics, et la présence d'attractions touristiques.

Projet de plan de développement du quartier de Chatsworth Road E5 – Londres, Royaume-Uni

L'arrondissement de Hackney situé dans l'Inner London fournit un exemple de communauté locale dont les membres définissent ensemble les grandes orientations à l'échelle des quartiers. En 2011, le projet de loi britannique intitulé *Localism Bill* (projet de loi sur le développement des initiatives locales) a donné pour la première fois aux collectivités le droit de concevoir des plans de développement des quartiers (NDP/*Neighbourhood Development Plans*), pour que les collectivités respectent le calendrier de croissance et pour leur permettre d'étendre, selon leur vision des choses et dans des limites prédéfinies, le périmètre des sites affectés au logement. Le plan de développement du quartier de Chatsworth Road E5 n'a pas été adopté, et il semble que les travaux relatifs à ce plan aient été interrompus. Cela étant, au début du processus, l'association des commerçant-e-s et habitant-e-s de Chatsworth Road (Chatsworth Road Traders and Residents Association) a mené des actions de grande envergure auprès de la collectivité pour définir la philosophie du plan de développement du quartier. Le plan protège les entreprises en contrôlant la reconversion des zones d'emploi vers d'autres usages, en encourageant la création de nouveaux espaces commerciaux et en maintenant l'activité des petits commerces à un certain niveau, tout en offrant une certaine souplesse de requalification dans des limites précises.

Programme spécial d'urbanisme, Lachine-Est – Montréal, Canada

Montréal a adopté plusieurs politiques destinées à maîtriser la gentrification et à promouvoir l'interaction sociale : le document « Gentrification : au-delà du logement », le « Règlement pour une métropole mixte – Favoriser l'accès à un logement convenable pour toutes et tous », et le « plan d'action en développement social "Rassembler Montréal" », assorti de stratégies pour le développement inclusif et la lutte contre la pauvreté. Le plan particulier d'urbanisme (PPU) est un plan détaillé de Lachine-Est, ancienne zone industrielle de Montréal couvrant un vaste territoire de 63,8 hectares. Ce plan fixera les objectifs futurs de ce quartier et décrira comment les atteindre par l'adoption de nouveaux règlements d'aménagement du territoire, l'amélioration des services publics et la mise en œuvre de programmes et de politiques. Des travaux d'infrastructure majeurs seront nécessaires pour préparer la transformation de l'ensemble du quartier. Cette reconversion, qui prendra environ vingt ans, pourrait permettre, à terme, d'accueillir 4 800 nouvelles familles. Pour éviter que les promoteurs immobiliers se limitent à leurs propres besoins, la Ville de Montréal a placé les citoyen-ne-s et la collectivité de l'arrondissement de Lachine au cœur du projet. La Ville a créé le Bureau de projet partagé pour le redéveloppement du secteur de Lachine-Est. L'Atelier Lachine-Est est le nom donné au processus de concertation et de planification collaborative pour le redéveloppement de Lachine-Est.

Prévenir les déplacements de population et protéger les locataires

On appelle « déplacement » le processus par lequel les ménages à bas revenu ou à revenu intermédiaire sur le marché de la location et de l'achat se voient obligés de déménager et ne peuvent pas bénéficier des améliorations apportées à leur quartier. Le déplacement peut être le résultat d'une expulsion, d'actes de harcèlement de la part du propriétaire ou de l'augmentation du loyer (on parle alors de « déplacement direct »). Le déplacement peut aussi se produire lorsque les ménages, « soumis à un stress », décident de rester, tout en sachant que la hausse des prix les obligera à partir tôt ou tard ; cette exclusion symbolique et émotionnelle est appelée « déplacement indirect ». Des solutions sont présentées ci-dessous.

Zones spéciales pour une « rénovation urbaine prudente »

Les programmes de rénovation urbaine prudente ont pour objectif de préserver les infrastructures et la composition sociale existantes, d'encourager la participation citoyenne, d'instaurer un plafonnement des loyers et de transférer des terrains à des entreprises de rénovation urbaine publiques. À Berlin, la loi relative à l'environnement social (*Milieuschutz*) préserve la composition sociale des habitant-e-s en limitant les déménagements dus à une revalorisation des biens immobiliers.

Gérer le tourisme

Le tourisme peut entraîner la gentrification de certaines villes et régions, et conduire à la « touristification ». On appelle ainsi le processus par lequel un lieu devient un objet de consommation touristique et subit, de ce fait, des modifications : hausse des prix du logement, augmentation des émissions de carbone, dégradation des sites locaux, etc.

Ce phénomène peut être maîtrisé par une réglementation accrue de l'hébergement touristique, la planification stratégique du tourisme et le zonage des hébergements touristiques, c'est-à-dire la gestion de leur

volume et de leur répartition, et donc de leurs effets sur la ville dans son ensemble.

Protéger les locataires

Protéger les locataires, c'est éviter de les déplacer vers d'autres quartiers pendant des travaux de rénovation, leur garantir le droit de première offre et le droit de préemption, et traiter et prévenir les urgences en matière de logement, dans le but de réduire l'endettement et de limiter les expulsions.

Protéger les entreprises locales

Les changements qui touchent les entreprises des métiers de la nuit, en particulier celles qui vivent du tourisme, peuvent avoir des répercussions importantes sur les habitant-e-s. Pour atténuer cet impact, il convient de limiter les activités nocturnes axées sur le tourisme, d'imposer des restrictions sur les heures d'ouverture et de protéger les bars, cafés et restaurants traditionnels fréquentés par une clientèle locale. Par ailleurs, les loyers appliqués aux commerces et les tarifs qu'ils pratiquent doivent rester abordables pour les résident-e-s, et la diversité des activités commerciales doit être encouragée afin de favoriser la prospérité des marchés desservant la population locale, et d'éviter ainsi la « marchandisation ethnique ».

Loi relative à la protection de l'environnement social (*Milieuschutz*) – Berlin, Allemagne

En vertu de cette loi, qui a fait date, le parc immobilier est protégé contre les tentatives de rénovation et de modernisation qui mettraient les résident-e-s actuel-le-s dans l'obligation de partir. Cette loi peut s'appliquer en combinaison avec d'autres mesures, par exemple la

réglementation relative au contrôle des nouveaux loyers, le droit des autorités à bloquer des ventes et le droit communal de première offre (*Vorkaufsrecht*), si les autorités de l'arrondissement parviennent à rassembler les fonds nécessaires à l'achat des bâtiments. Dans les secteurs protégés par cette loi, les propriétaires n'ont pas le droit de modifier les plans d'étage, de fusionner deux appartements ou de diviser un appartement en plusieurs logements plus petits, d'ajouter des balcons ou des terrasses de plus de 4 m², d'installer des cuisines équipées ou d'entreprendre des rénovations de salle de bain luxueuses, ni de transformer un appartement en location de vacances. Les autorités de l'arrondissement peuvent aussi acquérir un bien en application de la règle du « droit communal de préemption ». De plus, le « droit communal de première offre » permet au conseil municipal de s'aligner sur toute offre faite par un acquéreur potentiel. Cela dit, l'application généralisée de cette loi est soumise à des restrictions : le droit communal de première offre ne peut être invoqué i) que dans les secteurs faisant l'objet d'une protection spéciale, et ii) que si la municipalité dispose des fonds nécessaires.

Fatima Mansions, Heberton – Dublin, Irlande

À Dublin, le conseil municipal met en avant l'exemple de la reconstruction des Fatima Mansions (Herberton) comme un modèle de revitalisation pro-sociale concrète. Les Fatima Mansions sont un ancien ensemble de tours d'habitation détenu par les autorités locales. Théâtre de nombreux problèmes sociaux, cet ensemble a été démoli et remplacé par un complexe de 100 logements baptisé « Herberton ». Le nouveau projet a été réalisé sans qu'il soit besoin de déplacer les locataires de logements municipaux, ce qui a permis de préserver le sentiment d'appartenance à la collectivité ainsi que les liens sociaux. Conçu dans une perspective d'inclusion sociale et réalisé par un partenariat public-privé, le projet Herberton offre de meilleurs accès, de nouveaux espaces communautaires, des équipements de loisirs et des espaces de jeu. Dans une deuxième phase, d'autres logements sociaux et privés abordables ont été construits en nombre. Ce projet, première mise en œuvre réussie des principes de financement par un partenariat public-privé, a été inauguré par la Présidente de l'Irlande en 2010. Éviter le déplacement des communautés est un élément essentiel de la revitalisation pro-sociale, et ce fut, dans le cas du projet Herberton, une stratégie délibérée, rendue possible grâce à une contribution financière.

Renforcer les processus participatifs, la gouvernance par les habitant-e-s, et la société civile

Il existe de nombreux moyens d'associer les citoyen-ne-s à la vie de la cité et de faire en sorte qu'il-elle-s s'y investissent. Le sentiment d'appartenance qui en résulte contribue à souder et à autonomiser la collectivité. On trouve ci-dessous quelques éléments propres à favoriser l'émergence d'un engagement au sein de la population.

Politiques et processus participatifs

En donnant aux citoyen-ne-s la possibilité de prendre part aux décisions budgétaires et de donner leur avis sur la manière d'utiliser les fonds dans leur quartier, on renforce le pouvoir au niveau local et la mobilisation des communautés. Les échanges et le dialogue

entre responsables de l'élaboration des politiques et citoyen-ne-s, et la mise en place de plates-formes en ligne qui facilitent l'« écoute communautaire » favorisent les relations constructives et durables au sein du quartier et contribuent à une meilleure communication entre les institutions et les

habitant-e-s. C'est dans cette optique que la ville ukrainienne de Vinnytsia a mis en place un « budget d'initiative publique ».

Coproduction des politiques

Associer les citoyen-ne-s à l'élaboration des plans et des politiques via un processus clair et transparent témoigne d'une volonté de « bien faire les choses » dans l'intérêt de la population locale. Pour cela, il faut réunir des associations de quartier, des organisations de terrain axées sur la communauté, des mouvements antimondialisation, des universitaires à l'œil critique, des syndicats et

le mouvement pour le savoir libre. La Ville de Barcelone, qui travaille avec un conseil consultatif municipal sur le logement social (CHSB), est un bon exemple de mise en œuvre réussie de ce principe.

Coconception de l'espace public

En associant un large éventail d'utilisateur-trice-s à la conception de l'espace public, en veillant à rassembler toutes les couches de la société (coconception par exemple), on crée dans la population locale un sentiment d'appropriation et de fierté, comme en témoigne la coopérative lisboète de Marvila.

Budget d'initiatives publiques – Vinnytsia, Ukraine

Les habitant-e-s de la ville ukrainienne de Vinnytsia ont été invité-e-s à participer à un projet de revitalisation urbaine, dans le cadre d'un programme appelé « Un budget d'initiatives publiques ». Ce processus démocratique permet aux citoyen-ne-s de choisir les projets qu'il-elle-s souhaitent voir financer par les différentes enveloppes budgétaires. En l'occurrence, le budget a servi à rénover certains bâtiments historiques et à encourager le tourisme, tout en aidant les résident-e-s à bas revenu à rester dans les quartiers concernés. Rien n'indique que les prix de vente ou les loyers des biens immobiliers aient augmenté après les travaux de rénovation. Vinnytsia a en outre mis en place une plate-forme de participation où toutes les questions concernant les rénovations peuvent être librement et ouvertement débattues. Ce service est utilisé par des citoyen-ne-s actif-ve-s, des ONG proactives et des représentant-e-s du conseil municipal, dont le maire.

Modèle coopératif – Marvila, Lisbonne, Portugal

Un projet appelé « Refugi.Arte Em Marvila », qui porte sur l'inclusion socio-spatiale de réfugié-e-s et de migrant-e-s économiques, a été mis en œuvre dans la circonscription de Marvila, à Lisbonne (Portugal). Piloté par une coopérative architecturale locale appelée « Travailler avec les 99 % », il a pour mission essentielle de contribuer à la revitalisation inclusive de la rue Marvila et de ses abords par la réhabilitation d'un élément sous-exploité du patrimoine municipal. Les gestionnaires du projet ont constaté que le quartier était le théâtre de tensions en raison de la gentrification et de la recrudescence des conflits entre, d'un côté, les habitant-e-s fortuné-e-s et, de l'autre, les réfugié-e-s en situation de vulnérabilité et les migrant-e-s économiques. Cette initiative, de même que le projet qui l'a précédée, a été cofinancée par la municipalité, et elle est poursuivie grâce à la mobilisation d'habitant-e-s bénévoles, de migrant-e-s, de réfugié-e-s et d'étudiant-e-s.

Conseil consultatif municipal sur le logement social (CHSB) – Barcelone, Espagne

Le Conseil consultatif municipal sur le logement social (CHSB) a été créé en 2017 dans le cadre du Consorci de l'habitatge de Barcelona, organe faîtière de la municipalité et de la communauté autonome chargé du logement au niveau communal. Le CHSB a été pensé comme une structure participative de consultation traitant de toutes les questions de politique du logement à Barcelone. Principal outil de consultation et d'information sur la politique du logement de la ville, le CHSB est composé de plus de soixante membres, parmi lesquels des représentant-e-s du Gouvernement

régional catalan (Generalitat de Catalunya) et du conseil municipal, de groupes politiques municipaux, d'organismes et d'entreprises publics de planification et de construction de logements, de conseils sectoriels de participation municipale, d'organismes sociaux à but non lucratif, d'associations et d'entités d'assistance sociale pour l'accès au logement, de membres de coopératives, d'associations de quartier, de syndicats, de fondations à vocation sociale, d'universités et d'associations professionnelles. L'observatoire DESC, qui travaille en étroite collaboration avec la Plate-forme d'assistance aux emprunteurs hypothécaires en difficulté (PAH), est membre du CHSB, de même que la Fédération des associations de quartier de Barcelone (FAVB). En outre, le médiateur est systématiquement convié et informé en qualité de membre invité du conseil.

Vers un espace public inclusif

Il est important que les aires urbaines offrent aux citoyen-ne-s des espaces agréables où il-elle-s peuvent se rencontrer et mener des activités diverses et multiples. Mais ces espaces peuvent, par moments, être menacés par la gentrification. Les mesures, activités et interventions présentées ci-après contribueront à maintenir un espace public dont chacun peut librement profiter.

Promouvoir une bonne gouvernance

Dans les quartiers en mutation, l'utilisation de l'espace public est modifiée et les nouveaux-elles habitant-e-s sont source de changements, ce qui conduit souvent à l'exclusion progressive des résident-e-s de longue date. Une façon d'éviter cela est de renforcer la responsabilité et le contrôle de la gouvernance de l'espace public, en nouant le dialogue avec tous les pans de la collectivité locale et en encourageant des groupes de bénévoles locaux-ales à s'organiser officiellement en associations reflétant la diversité culturelle du quartier.

Gérer la privatisation de l'espace public

Reconnaître la nécessité de trouver un équilibre pour répondre aux besoins des résident-e-s de longue date et des nouveaux-elles arrivant-e-s, en militant pour un accès libre et des horaires d'ouverture variés.

Promouvoir la création d'espaces d'interactions sociales

Protéger et promouvoir des espaces diversifiés propices aux rencontres informelles, ainsi que l'organisation de festivals, d'événements et de célébrations plus structurés qui favorisent les interactions sociales au sein de la collectivité et entre tou-te-s les résident-e-s. La Tabakalera, à Saint-Sébastien (Espagne), est un bon exemple d'espace public où se produisent quotidiennement de nombreuses interactions sociales très variées.

Gérer les conflits dans l'espace public

Encourager le brassage des populations, sans contraintes imposées et en accueillant un large éventail d'utilisateurs. Garantir à tou-te-s un accès physique facile et promouvoir une identité et des valeurs communes.

Tabakalera – Egia, Saint-Sebastien-Donostia, Espagne

Le quartier d'Egia abrite une association locale très active qui fait campagne pour l'espace public, l'accessibilité, le logement et les équipements collectifs, en donnant la parole aux résident-e-s locaux-ales dans le cadre de la revitalisation du quartier. La Tabakalera est une manufacture de tabac rénovée, qui, grâce à ses activités culturelles, attire à la fois des touristes et des habitant-e-s

des autres quartiers. C'est un espace de voisinage inclusif qui est utilisé par toutes les générations, y compris les sans-abri, les étudiant-e-s et les jeunes migrant-e-s. La Tabakalera, désormais centre de culture contemporaine doté d'une cafétéria et d'un restaurant-terrasse, demeure un espace bien employé et un point de convergence communautaire important. Il propose des pratiques artistiques contemporaines, des activités d'éducation, des laboratoires de culture numérique et une bibliothèque de création. Le wifi gratuit est un moyen d'attirer des personnes de tous horizons, ce qui, malgré les tensions que cela a pu générer entre les différents groupes d'utilisateurs, participe du caractère inclusif du projet.

Le programme Superblocs – Barcelone, Espagne

Le programme de superblocs appelé « Des rues pleines de vie » a pour mission première de rendre la ville plus saine et plus agréable à vivre et ainsi d'améliorer la qualité de vie des habitant-e-s. Le superbloc vise à lutter contre la pollution atmosphérique, le bruit du trafic routier, les accidents de la route et le manque d'espaces verts et à proposer des espaces d'interaction de qualité ; pour ce faire, des rues sont fermées à la circulation et rendues aux piéton-ne-s dans une perspective de développement durable. Un processus participatif a été conçu pour accompagner la mise en œuvre des mesures de bout en bout, en veillant, à tout moment, à ce que les habitant-e-s qui forment le tissu social des aires urbaines concernées soient parties prenantes et conjointement responsables

Résumé et recommandations

Pour favoriser l'intégration par une revitalisation urbaine, pro-sociale et mesurée, il est primordial que les politiques interculturelles accordent de la valeur à l'égalité économique des résident-e-s et leur reconnaissent le droit à disposer d'un logement et à « appartenir » à un lieu, que ces politiques mettent en avant les atouts des identités interculturelles de la population locale et qu'elles encouragent les interactions sociales dans des espaces publics inclusifs.

La présente note d'orientation ainsi que l'étude complète qui présente les diverses politiques à travers des études de cas et des exemples ont pour vocation à être utilisées par les pouvoirs locaux comme un ensemble de lignes directrices, une source d'inspiration et un cadre pour une revitalisation qui respecte et fait vivre l'identité et la culture des communautés d'origine en offrant une chambre d'écho à la culture locale et en intégrant les changements dans le tissu social.

En envisageant la gentrification comme une conséquence négative possible de la revitalisation urbaine pour les migrant-e-s et les résident-e-s à bas revenu, les autorités municipales s'assurent que leurs politiques et leurs pratiques sont conçues pour protéger ceux-elles qui sont le plus vulnérables en matière de logement et le plus exposé-e-s au risque de déplacement. Les villes peuvent mettre en place des processus participatifs efficaces en co-élaborant des politiques, en affectant des fonds et en encourageant les modèles de gouvernance dirigés par la collectivité. Les autorités municipales qui savent tisser des liens étroits avec les organisations de la société civile et « être à l'écoute » du militantisme local sont plus à même de prévenir la gentrification.

Les politiques publiques de développement du logement social et de protection des résident-e-s de longue date constituent une approche du logement efficace et fondée sur les droits, qui, en prônant l'inclusion et l'intégration plutôt que la ségrégation, et la préservation du tissu social plutôt que le déplacement, favorise l'émergence de villes plus équitables.