



# **GENTRIFICATION DANS LES VILLES WALLONNES ? LIMITES ET RISQUES D'UNE POLITIQUE DE 'RETOUR EN VILLE'**

**ENTRE RELÉGATION ET RISQUES DE GENTRIFICATION. ÉTUDE  
DES RECOMPOSITIONS TERRITORIALES ET DÉMOGRAPHIQUES  
DES VILLES WALLONNES ET DE LEURS IMPACTS SOCIAUX – RI6 –  
2011-2013**

**GUIDE-IGEAT (ULB) & CREAT (UCL)**

**R. Harou, P. Marissal, G. Van Hamme  
sous la dir. de M.-L. De Keersmaecker & M. Van Criekingen**

1. les politiques de densification de l'habitat misent sur un 'retour en ville'
  2. trop peu de prise en compte des contenus sociaux du 'retour en ville' – de qui? pour qui?
- ➔ *questionnement: dans quelle mesure le 'retour en ville' escompté est-il susceptible de mener à un remplacement de populations socialement fragiles par des populations plus favorisées ?*
- > < objectifs de 'mixité sociale'
  - > < objectifs de densification, si migrations contraintes vers les périphéries urbaines



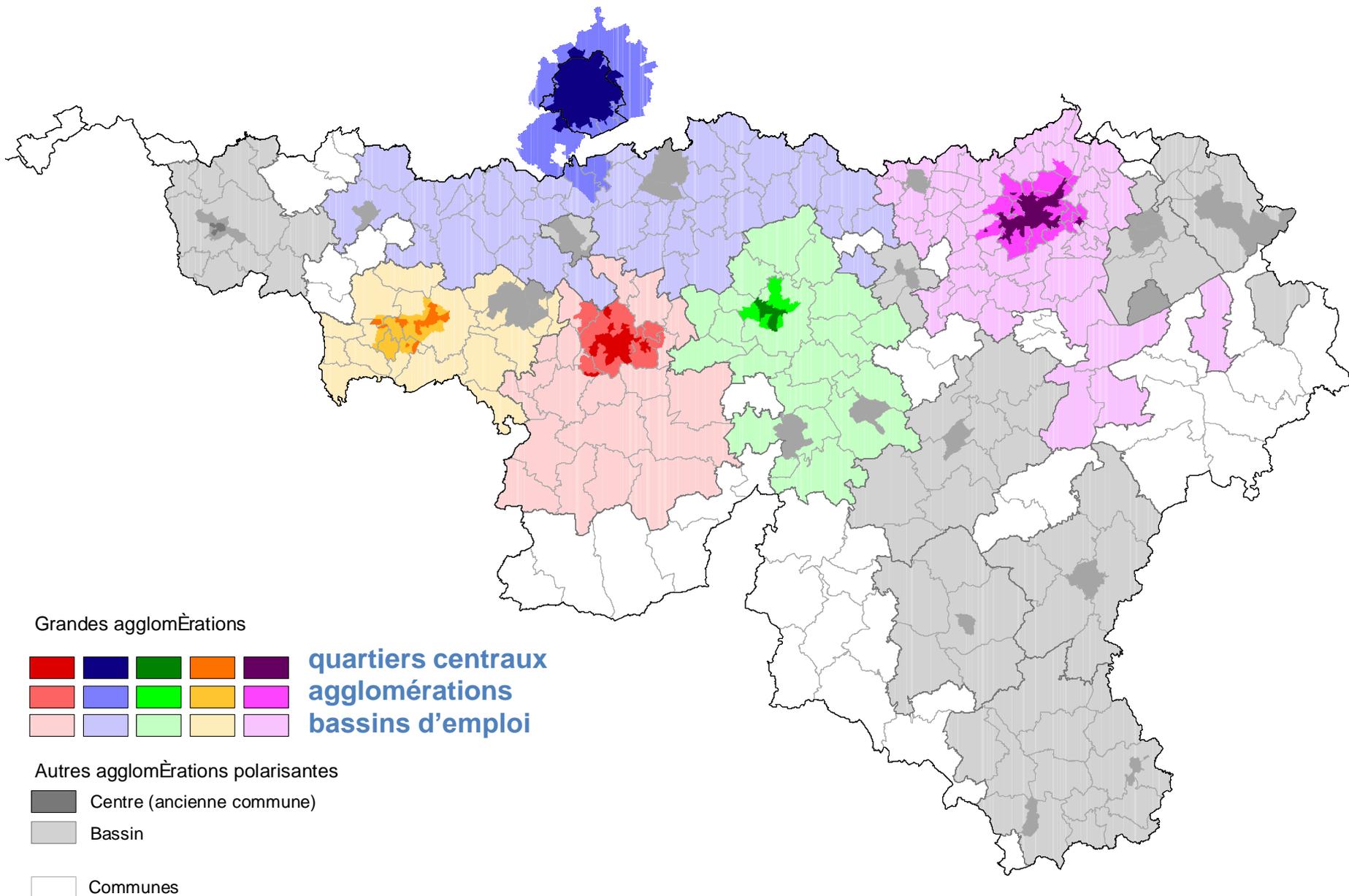
- 1) **GENTRIFICATION** : processus d'embourgeoisement de quartiers d'habitat populaire (composition de la population, structures commerciales, état du bâti, types d'usages ou de représentations)
  - **mécanisme**: des flux migratoires socialement différenciés
  - **PAS** synonyme de 'retour en ville'
  
- 2) **RELÉGATION** : inscription dans le territoire (péri-)urbain ou rural de la pauvreté et de la précarité
  - **mécanismes**: appauvrissement sur place ou 'importation' de ménages précarisés
  - **PAS** contraire de la gentrification



QUESTIONS:	MESURES: migrations de populations ...	ECHELLE D'ANALYSE:
1. Attractivité des villes?	... entre aires urbaines	bassins d'emplois
2. Retour en ville? De qui?	... entre centres et périphéries	centre-ville / reste de l'agglomération
3.1. Gentrification ? Relégation ?	... vers/depuis les quartiers centraux	quartiers centraux
3.2. Gentrification ? Relégation ?	... à l'intérieur des quartiers + études de cas	sélection de quartiers centraux, à Liège, Namur et Mons

- ⑨ réflexions eu égard aux perspectives, limites et risques sociaux associés à une politique de retour en ville en Wallonie

# PLUSIEURS ÉCHELLES D'ANALYSE



# 1. ATTRACTIVITÉ DES VILLES WALLONNES ?



- l'essentiel des mouvements de populations en Wallonie prend place au sein de chaque bassin urbain, entre centres et périphéries, beaucoup plus qu'entre les différents bassins
- néanmoins, de fortes différences d'attractivité d'un bassin à l'autre
  - la moins attractive: Charleroi (sauf pour les profils défavorisés)
  - la plus attractive: Namur (aussi pour les profils favorisés)
  - intermédiaires: Mons et Liège
  - profils très attractifs pour les profils favorisés, répulsifs pour les profils défavorisés: Brabant wallon et Arlon

## 2. RETOUR EN VILLE ?

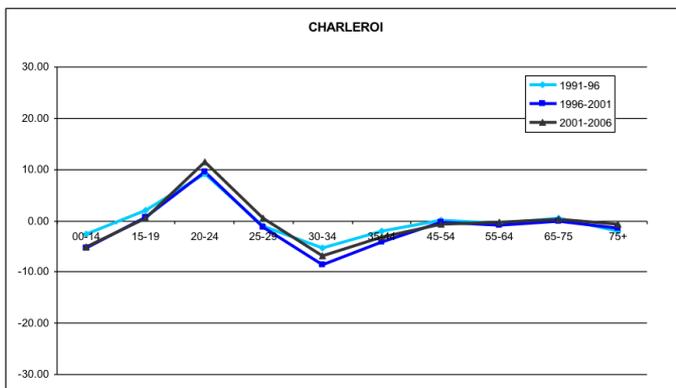


- depuis 2001, dans toutes les villes wallonnes (grandes et moyennes), les centres ont des **bilans migratoires totaux positifs** ...
  - du neuf pour les grandes: bilans négatifs dans les années 1990
- ... entièrement du fait de bilans très **positifs avec l'étranger**, qui compensent les bilans **négatifs avec les périphéries**
- ➔ croissance démographique dans les centres **sans 'retour en ville'**
- ➔ poursuite des schémas de **périurbanisation**
- ➔ accentuation de **l'immigration internationale**

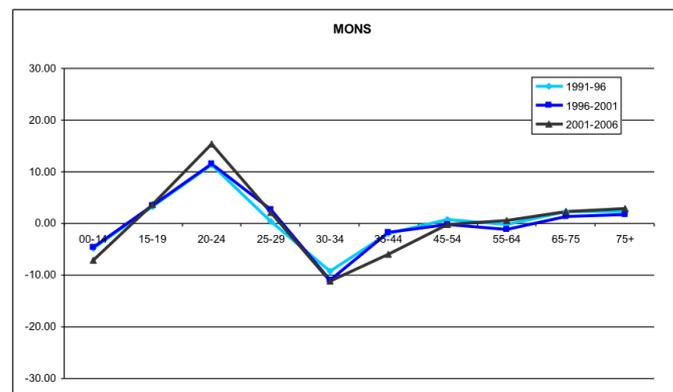


## 1. CATÉGORIES D'ÂGES

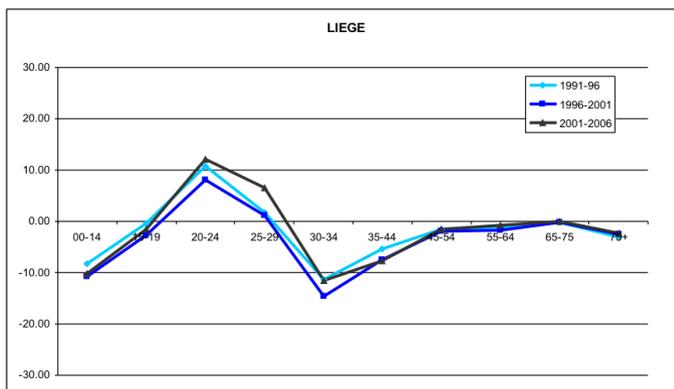
**Charleroi**



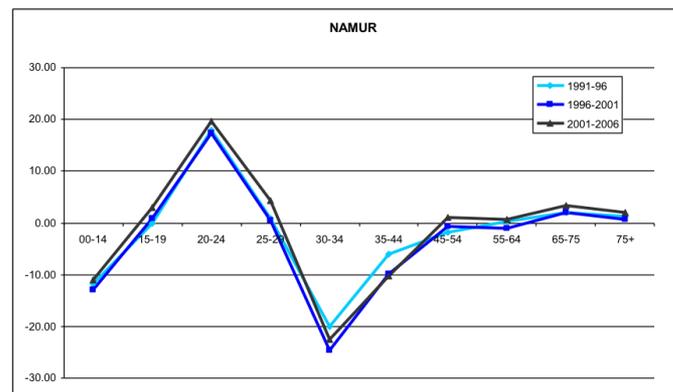
**Mons**



**Liège**



**Namur**

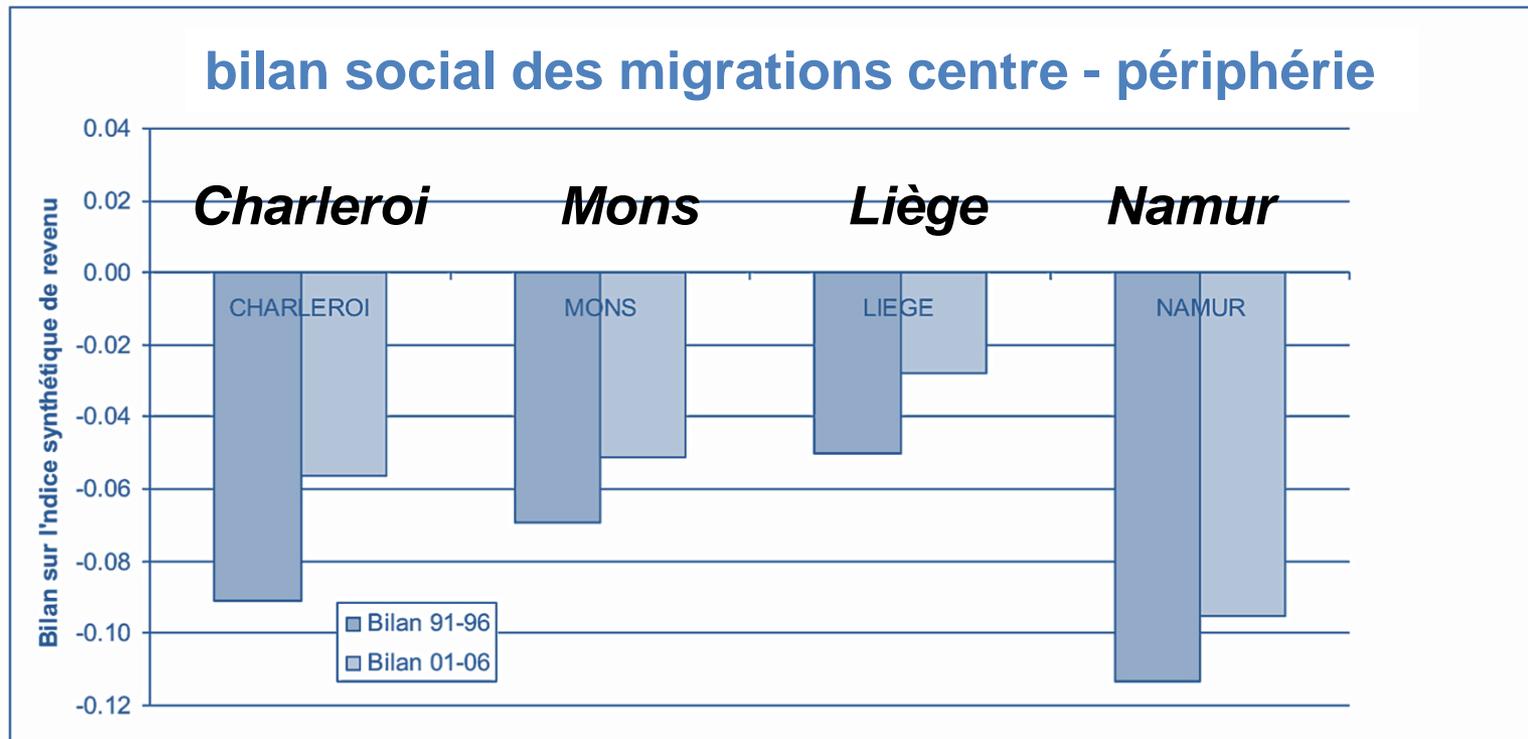


## 2. RETOUR EN VILLE ? DE QUI ?

1. **CATÉGORIES D'ÂGES** → pas de changements notoires sur 1991-2006
  - les familles avec enfants continuent de quitter les centres
  - les jeunes adultes continuent de s'y installer
  - les personnes âgées continuent d'avoir des bilans quasi nuls
  - seul changement notable: à Liège, plus de jeunes adultes restent plus longtemps au centre = schéma de retardement de la périurbanisation



### 2. CATÉGORIES SOCIALES



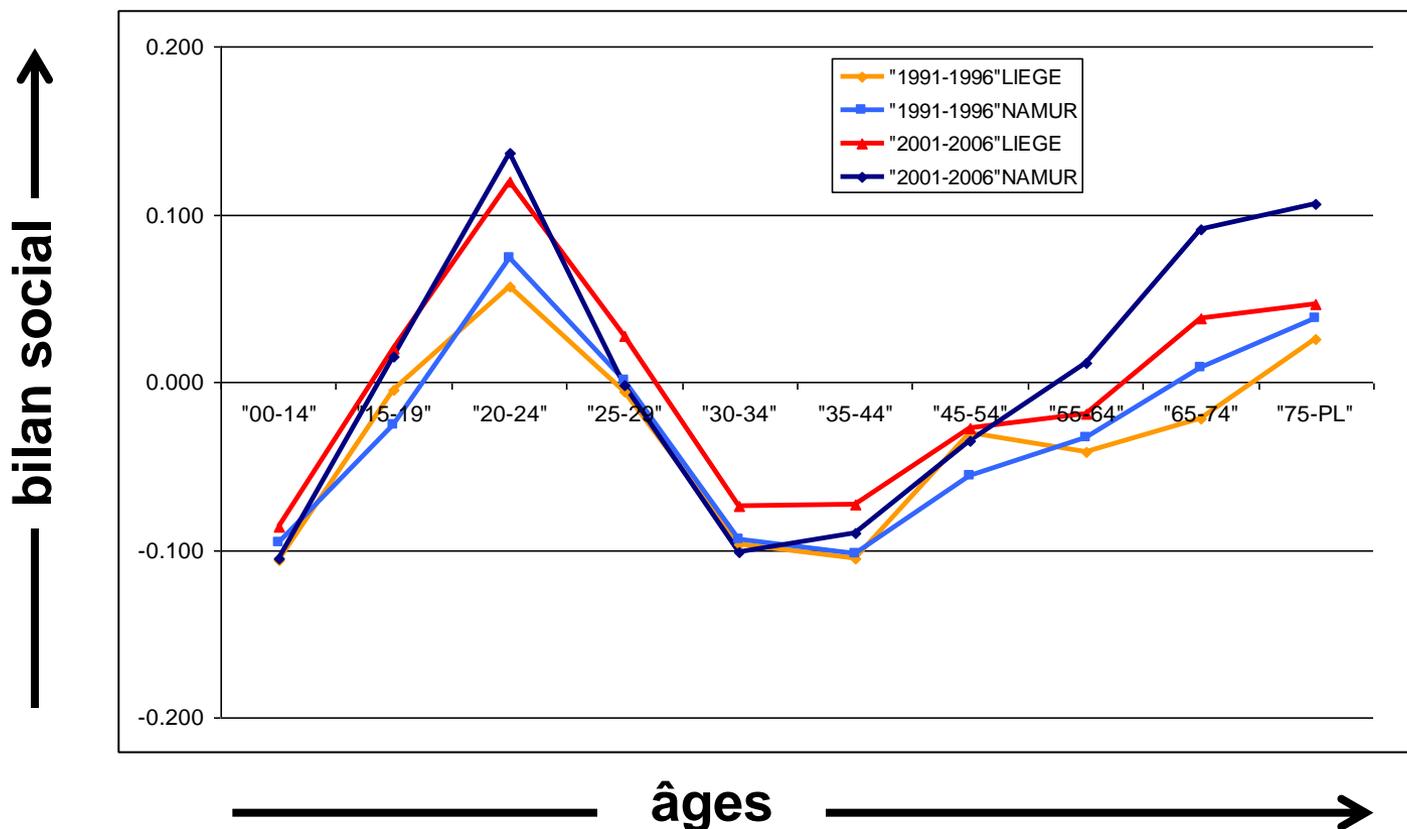


### 2. CATÉGORIES SOCIALES

- **invariant** : les ménages qui quittent les centres pour les périphéries ont un niveau social supérieur à ceux qui suivent la trajectoire inverse
- **changement** : cet écart se réduit partout entre 1991 et 2006



### 1.+ 2. catégories d'âge et catégories sociales





### 1.+ 2. catégories d'âge et catégories sociales

#### – invariants :

- bilan social positif pour les 20-30 ans (sauf Charleroi)
- bilan social *néгатif* pour les 30-55 ans
- bilan social positif pour les 65+

#### – changement :

- bilan social plus positif pour les 20-30 ans et pour les 65+, à Namur (surtout), Liège et Mons

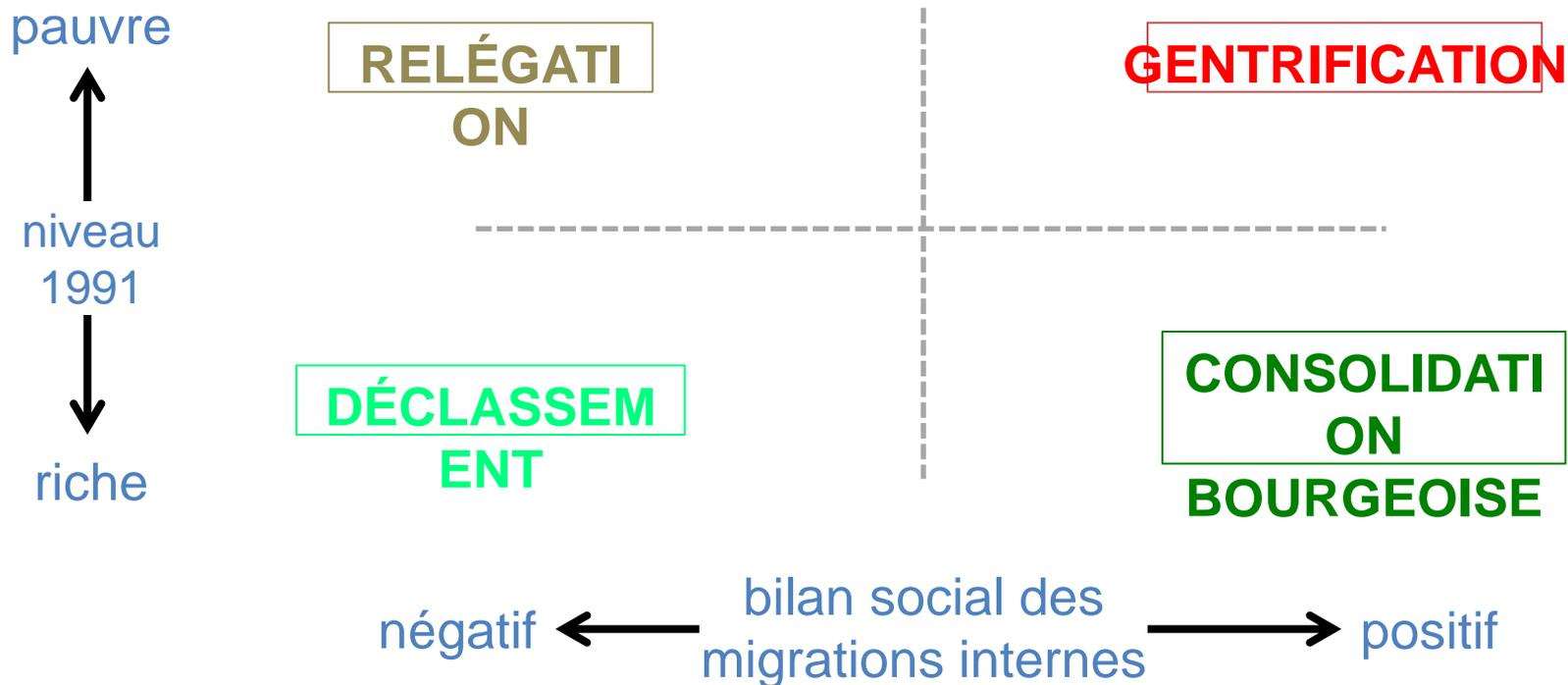


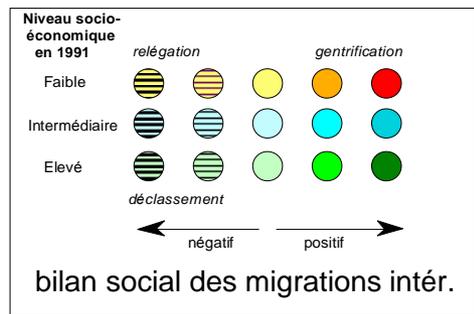
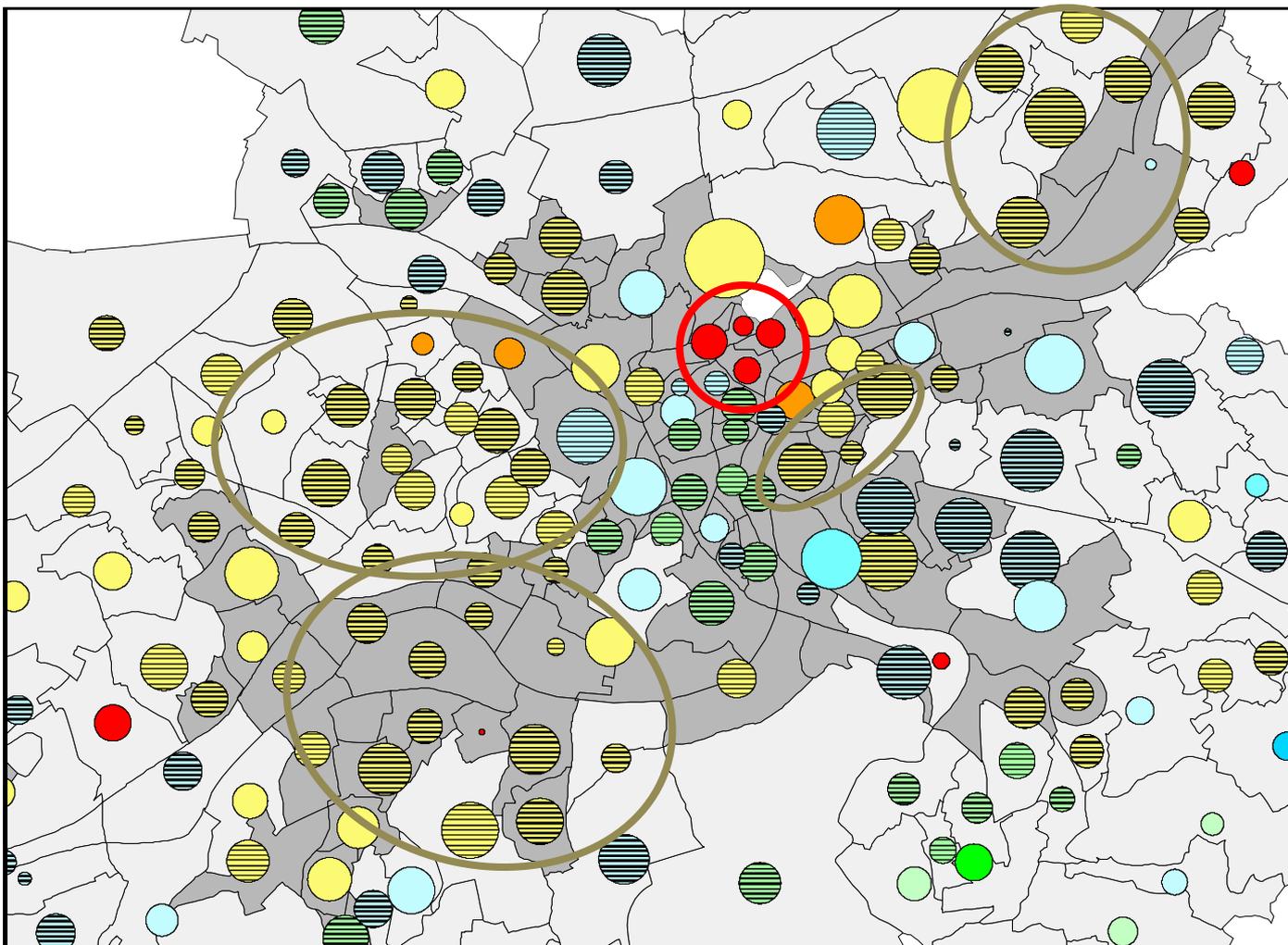
### → SYNTHÈSE

- croissance démographique dans les centres sans 'retour en ville' depuis les périphéries ou le reste du pays
- poursuite des schémas de périurbanisation des ménages familiaux de classes moyennes et maintien du profil d'attractivité des centres pour les jeunes adultes
- accentuation de l'immigration internationale
- à Liège: signes de maintien en ville d'adultes d'âge moyens = 'non-départ' plutôt que 'retour en ville'
- à Namur (surtout), Liège et Mons: les migrations centres – périphéries contribuent moins qu'auparavant à la paupérisation des centres, même si elles continuent à le faire

## 3.1. GENTRIFICATION ? RELÉGATION ?

- parmi les **quartiers centraux** des grandes villes wallonnes, on peut avoir des évolutions divergentes (période étudiée : 1991-2006)
- 4 types d'évolution, sous l'effet des migrations intérieures :





Quartiers denses de type central

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

**Gentrification**  
Pierreuse, Hors-Château, Cathédrale Nord, Ste-Marguerite

**Relégation**  
Tilleur, Seraing, Molinay; Herstal, Wandre; Chénée, Chevremont; Ans-Loncín

Source des données: base Destiny élaborée par le Centre de Recherches Démographie et Sociétés (UCL)

### → traits saillants

- les dynamiques de **relégation** de quartiers pauvres et de **déclassement** de quartiers intermédiaires prédominent
  - à Charleroi > à Mons > à Liège > à Namur
- des poches de **gentrification** au centre de Namur (Est de la Corbeille) et de Liège, avec signes de diffusion à des quartiers adjacents (Outremeuse)
- d'autres **formes de gentrification**
  - requalification d'ensembles de logements sociaux – ex. l'Île aux Oiseaux à Mons
  - certains noyaux anciens péricentraux

- les transformations peuvent encore suivre des cours divers d'une portion à l'autre d'un même quartier
  - compilations de données par rue – i.a. profil social des nouveaux habitants, permis de location
  - études de cas:
    - entretiens auprès d'acteurs publics, privés et associatifs
    - observations directes des changements urbains et des politiques menées

but: s'approcher des mécanismes de transformation urbaine dans les quartiers



	IMPULSION PUBLIQUE	IMPULSION PRIVÉE
GENTRIFICATION ABOUTIE	N: r. des Brasseurs et piétonnier L: Hors-Château	L: Pierreuse & Hors-Château
MUTATION PARTIELLE	M: intra-muros Nord-est L.: Cathédrale-Nord	L: Ste-Marguerite ; St-Léonard ; St-Nicolas
GENTRIFICATION PARTICULIÈRE	M.: Ile aux Oiseaux	
RELÉGATION		L: Bressoux M: Quartier de la gare

- les relégations sont moins liées à la réception de ménages directement évincés de quartiers en gentrification que d'**appauvrissement sur place** (ex. conséquences de l'austérité, de fermetures industrielles)
- mais:
  - **évictions indirectes** = restriction d'accès pour des types de ménages qui, jusque-là, pouvaient s'insérer dans le quartier => obligation de se replier sur d'autres quartiers
  - départ de ménages en ascension sociale → **une mixité sociale en remplace une autre**
  - évictions de **personnes sans papiers**, aux trajectoires invisibles
  - **évictions assistées** lors d'opérations de requalification d'ensembles de logements sociaux ou de lutte contre l'insalubrité



1. mieux suivre les mutations sociales des quartiers
2. aucun signe de 'retour en ville' de familles avec enfants, mais des signes nouveaux de maintien en ville des jeunes adultes ou de personnes âgées
  - production de types de logements / équipements spécifiques ≠ pour des familles
3. encourager les processus de gentrification des quartiers centraux ne mène pas à rehausser la mixité sociale, mais plutôt à remplacer une mixité (endogène) par une autre (exogène)
  - maintenir les ménages en ascension sociale déjà là par des politiques d'amélioration des conditions de vie et de cohésion sociale ≠ politiques d'attractivité



4. nouvelles installations en ville  $\neq$  nécessairement **densification**
  - remédier les sous-occupations de logements en favorisant la sous-location, la co-location ou l'habitat groupé
  
5. même en l'absence de 'vague' massive de refoulement de populations hors des quartiers en gentrification, des mécanismes **d'éviction** et de **sélection sociale** croissante à l'entrée dans les quartiers sont bel et bien à l'œuvre
  - continuer à développer du logement social urbain via les PCAL, même si le quota de 10 % est atteint
  - maintenir un parc social de fait, de qualité suffisante – i.e. permettre des divisions d'immeubles, provisoires et réversibles; encourager l'habitat solidaire, l'auto-rénovation encadrée



5. les changements de **priorités** des politiques de rénovation urbaine – de "l'habitabilité" à "l'attractivité" – paraissent en avance sur les mutations sociales escomptées dans les quartiers centraux
  - réinstaurer des garanties d'accessibilité sociale des quartiers visés par les opérations de réaménagement ou de rénovation
  - réinstaurer des politiques de développement urbain intégrées, alliant actions urbanistiques *et* actions sociales