

CPDT Recherche I6 (2011-2012)

Entre relégation et risques de gentrification : étude des recompositions territoriales et démographiques des villes wallonnes et de leurs impacts sociaux

Rapport octobre 2012

Annexes

PREAMBULE

En raison de différents impondérables (congé de maladie d'un chercheur et retards dans l'obtention de plusieurs données), le rapport intermédiaire d'octobre 2012 reste en deçà de l'objectif prévu au départ pour cette période. L'équipe s'attachera à compenser ce retard dans la suite du travail. Si elle n'est pas en mesure aujourd'hui de produire tous les résultats des investigations entreprises, les démarches préparatoires sont quant à elles bien avancées.

INTRODUCTION

L'option essentielle de la recherche est de mettre en lien dynamiques humaines et sociales et dynamiques territoriales et urbaines dans l'optique d'analyser et de comprendre les recompositions territoriales à l'œuvre dans les villes wallonnes et leurs impacts sur les populations comme sur les territoires. L'étude vise en particulier à éclairer les processus de gentrification et de relégation touchant les villes wallonnes, en analysant l'ampleur et les mécanismes, afin d'identifier des moyens d'action permettant une requalification des zones urbaines et une reconcentration des populations dans les villes tout en évitant les effets pervers de la gentrification.

L'étude combine pour ce faire une analyse des dynamiques migratoires récentes de/vers les villes et les quartiers urbains et des analyses qualitatives par études de cas menés sur des terrains sélectionnés eu égard aux dynamiques les affectant (risques de gentrification ou processus de relégation de populations en provenance de l'extérieur de la Wallonie par exemple).

Différentes démarches ont été menées de front depuis le lancement de la recherche.

Un bilan de la littérature internationale portant sur la gentrification dans les villes moyennes en Europe a été effectué. Il en ressort notamment que le concept de gentrification est désormais mobilisé dans des contextes urbains variés, incluant des villes n'occupant pas les premiers rangs des hiérarchies urbaines ou des villes *a priori* peu attractives où le rôle des interventions des pouvoirs publics est souvent significatif. Dans d'autres villes moyennes, plus attractives (p.ex. Nantes, Neuchâtel,...), la pression immobilière privée peut être importante et mener à une densification de certaines portions de l'espace urbain. Pour autant, densification au centre ne va alors pas automatiquement de pair avec limitation de l'étalement urbain dans ces villes, dans un contexte de croissance du nombre de ménages, de valorisation persistante du modèle de l'habitat pavillonnaire unifamilial, et de renchérissement des coûts d'accès au logement au centre.

Des enquêtes qualitatives exploratoires ont été menées en début de recherche auprès de témoins privilégiés à Charleroi, Liège, Mons et Namur (acteurs publics, privés et associatifs), en vue de recueillir leur perception du contexte urbain, des variations socio-spatiales des territoires et de leurs évolutions récentes. Ces enquêtes ont permis de repérer une série d'espaces sujets à processus de gentrification ou de relégation. Elles ont également permis d'identifier des processus d'échanges de populations de profils sociaux contrastés entre villes – i.e. un processus de relégation sociale au départ de Bruxelles vers Charleroi, et un processus de relégation sociale au départ de Mons vers le Borinage. Ces résultats, fondés sur les perceptions des acteurs interrogés, ont été traités dans l'analyse quantitative à titre d'hypothèse qu'il s'est agi de vérifier empiriquement.

Une 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.

Un travail statistique général à l'échelle des 4 principales agglomérations urbaines wallonnes (Liège, Charleroi, Namur et Mons)¹ a été effectué sur base des données migratoires. Ce travail vise, d'abord, à tester deux hypothèses relevées auprès des témoins privilégiés enquêtés : 1) l'hypothèse selon laquelle Charleroi serait un lieu de relégation sociale au départ de Bruxelles et 2) l'hypothèse selon laquelle le Borinage fonctionnerait comme zone de relégation au départ de Mons. Ensuite, un travail statistique a examiné les flux migratoires depuis et vers les secteurs liégeois identifiés dans la première étape. Il s'agit ici de vérifier une troisième hypothèse : l'effectivité du déploiement d'un processus de gentrification dans ces quartiers. Une synthèse des résultats est présentée ci-dessous, au point 3.

En parallèle aux analyses quantitatives, et dans le prolongement des enquêtes exploratoires, des études de cas ciblées ont été entreprises à Namur et à Liège. Elles poursuivent un double but : approfondir le diagnostic en termes de gentrification / relégation d'une part, nourrir une réflexion méthodologique en vue d'aider les pouvoirs locaux à la mise en place d'un observatoire de l'évolution sociale des quartiers en lien avec l'action publique d'autre part.

Deux études de cas ont été largement entamées mais ne peuvent à ce stade faire l'objet de résultats définitifs vu que de nombreuses données locales sont encore en attente d'obtention ou de traitement, en lien avec le contexte évoqué en préambule. Ces études de cas en cours portent sur Namur/ rue des Brasseurs et Piétonnier et sur Liège/ Sainte Marguerite. Les méthodologies utilisées ont été l'entretien avec des témoins privilégiés, les relevés de terrain, la récolte de données quantifiables auprès d'acteurs régionaux et locaux et la mise en évidence d'évolutions entre les recensements décennaux à l'échelle du secteur statistique. Nous présentons plus loin, en guise d'illustration, les premiers résultats relatifs à Namur. Les deux études de cas finalisées figureront dans le prochain rapport.

En somme, les pages qui suivent sont organisées en 3 parties :

Partie I : Gentrification dans les villes moyennes : bilan de la littérature internationale

Partie II : Analyses quantitatives sur les 4 grandes agglomérations wallonnes

Partie III : Etude de cas : Namur- Rue des Brasseurs et piétonnier

¹ agglo Liège = com. de Liège, Seraing, Herstal, Saint-Nicolas, Ans, Grâce-Hollogne, Flémalle, Engis, Chadfontaine, Fléron, Beyne-Heusay, Soumagne; agglo. Charleroi = Charleroi, Courcelles, Montigny-le-Tilleul, Chatelet, Farcennes; agglo. Namur = Namur; agglo. Mons = Mons, Quaregnon, Frameries, Colfontaine, Dour, Boussu

I. GENTRIFICATION DANS LES VILLES MOYENNES : BILAN DE LA LITTÉRATURE INTERNATIONALE

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 (New York, Londres, Toronto, Sydney, Berlin, Paris,...). Cette association entre gentrification et "villes globales" est aujourd'hui obsolète. Parcourir la littérature scientifique internationale permet en effet de voir que le concept de gentrification 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.²

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 Canterbury³.

Cette diversité des contextes urbains appelle une variété de modalités de déploiement de la gentrification, notamment quant aux acteurs impliqués (investisseurs, nouveaux habitants, acteurs publics,...) et aux formes des transformations des paysages bâtis. A l'évidence, la gentrification à Manhattan est à maints égards différente de la gentrification à Roubaix. La plupart des auteurs s'accordent pourtant à dire qu'il est pertinent et légitime d'utiliser le même concept dans les deux types de cas, des modalités différentes ne pouvant en elles-mêmes altérer l'unité sémantique de la notion (voir définition – extraite du cahier des charges).

Nous définissons la gentrification comme un processus d'embourgeoisement de la composition sociale et de transformation des morphologies urbaines de quartiers d'habitat populaire ou industrialo-portuaires. Sous morphologies urbaines, non englobons paysages bâtis, espaces publics et structures commerciales. Ces transformations sociales et spatiales résultent de stratégies de réinvestissement, en capitaux et en symboles, mises en œuvre par divers assemblages d'intérêts capitalistes privés (fonciers et immobiliers en particulier) et d'action publique sur les territoires. Multiforme et géographiquement contingente, l'unité de la notion de gentrification réside en définitive dans son fondement social : la gentrification est caractérisée de manière essentielle par le déplacement (direct ou indirect) de populations socialement fragiles au profit d'une (ré)appropriation de l'espace par des populations mieux placées dans la hiérarchie sociale.

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) « Leeds Calling : The Influence of London on the Gentrification of Regional Cities », *Urban Studies*, 40, 12, 2557-2572; Dutton P. (2005) *Outside the metropole: gentrification in provincial cities or provincial gentrification?* in: R. Atkinson and G. Bridge (eds.) *op.cit.*, 209-224; Bridge G. (2003) *Time-space trajectories in provincial gentrification*, *Urban Studies*, 40, 2545-2556

La relégation désigne les processus d'inscription dans le territoire de la pauvreté et de la précarité. 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 au même titre que les anciens ghettos afro-américains transformés en hyperghettos multiethniques dans le cadre étasunien. 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.

Les paragraphes suivant proposent un bilan des connaissances actuelles eu égard aux processus de gentrification ou de relégation dans les villes moyennes. Seuls les cas de villes européennes seront ici traités (à l'exclusion de l'Europe de l'Est) de manière à minimiser les écarts contextuels par rapport aux villes wallonnes.

I.1 DES PROFILS DIVERSIFIES

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 média,... 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*")⁴. 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 d'installations d'entreprises déconcentrées entraînent localement la création d'une série de postes de cadres, dont certains optent pour une localisation centrale. Des effets similaires ont été aussi relevés en Suisse, à Zug et Wintherthur⁵, et en France, à Nantes⁶.

Sur base d'une enquête réalisée auprès des habitants de nouveaux logements de standing construits ou rénovés récemment au centre de Neuchâtel, Rérat (2012)⁷ 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.

⁴ Dutton P. (2003) et (2005), *op. cit.*

⁵ Rérat P., Söderström O., Besson R., Pigué E. (2008) Une gentrification émergente et diversifiée : le cas des villes suisses, *Espaces et sociétés*, 132, pp. 39-56

⁶ Garat I. (2009) L'emballage immobilier et ses effets urbains. L'exemple de Nantes, *Noréis* [en ligne], 212, 3, URL: <http://norois.revues.org/index2912.html>

⁷ 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.

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 (ainsi que P. Dutton, 2003, l'a observé pour Leeds) ... 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 localisés 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)* »⁸. Il faut bien sûr replacer ce résultat dans le contexte du réseau urbain suisse, caractérisé par une très bonne connectivité ferroviaire inter-urbaine.

Les analyses disponibles sont 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 publics en recherche sur cette question.

I.2 OFFRE PRIVEE

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 salariales 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-Tyne⁹.

⁸ Réat P. (2012) *op. cit.*

⁹ Cameron S. (2003) Gentrification, housing redifferentiation and urban regeneration: "Going for growth" in Newcastle upon Tyne, *Urban Studies*, 40, 2367–2382

Dans d'autres villes moyennes, en croissance démographique, 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'¹⁰. Ce dispositif qui ouvre de nouvelles niches fiscales a attiré de nombreux promoteurs 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) et mis en location à des petits ménages (jeunes couples, étudiants,...), tandis 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 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'achats 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."*¹¹ 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.3 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 cities¹² - 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'"*¹³.

¹⁰ Garat I. (2009) *op. cit.*

¹¹ Garat I. (2009) *op. cit.*, p.29 et 37

¹² Il cite les exemples de Glasgow, Liverpool, Manchester, Leeds et Newcastle.

¹³ 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 (mise en [semi-]piétonnier, p.ex.), des politiques culturelles misant sur l'attractivité de nouveaux investisseurs, touristes ou résidents¹⁴. 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 ville¹⁵.

Par delà les spécificités locales de l'action publique liée à des conjonctures politiques particulières¹⁶, 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*"¹⁷. Y. Miot relève également ce schéma à Mulhouse et Saint-Etienne¹⁸. 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).

¹⁴ 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.

¹⁵ 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>.

¹⁶ Par exemple, l'adoption de mesures soutenant la gentrification de certains quartiers anversoïses 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.

¹⁷ Rousseau M. (2008) 'Bringing politics back in' : la gentrification comme politique de développement urbain?, *Espaces et Sociétés*, 132/133, p. 76.

¹⁸ 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.

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*" est sans doute le plus diffusé d'entre eux, mais sans que l'ensemble des facettes et des impacts (notamment en terme de gentrification)¹⁹ 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 friche²⁰. 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 villes²¹.

I.4 IMPACTS SOCIAUX ET TERRITORIAUX

MacLeod (2002) insiste sur les "injustices spatiales" ("*spatial injustices*") des politiques de *urban renaissance* menées à Glasgow depuis les années 1990²². Cet auteur pointe en particulier la concentration spatiale des investissements en matière de rénovation des espaces publics ou d'animation commerciale sur des espaces jugés "stratégiques", c'est-à-dire, des portions du territoire jugées 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 territorialisés (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.

¹⁹ 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.

²⁰ Béal V., Charvolin F., Morel Journel 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.

²¹ Lees L. (2006) *op. cit.*

²² MacLeod, G. (2002) From urban entrepreneurialism to a 'revanchist city'? On the spatial injustices of Glasgow's renaissance, *Antipode*, 34, 3, 602-624.

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".²³ 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".²⁴ 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.

²³ Rousseau M. (2010) *op. cit.*, p. 80

²⁴ Dutton P. (2003) *op. cit.*, p. 2566

II. ANALYSES QUANTITATIVES SUR LES 4 GRANDES AGGLOMERATIONS WALLONNES

II.1 INTRODUCTION : EXPLOITATION DES DONNEES DE MIGRATIONS POUR LA PROBLEMATIQUE DE LA GENTRIFICATION / RELEGATION

Les processus de gentrification et de relégation sont généralement associés à des mouvements migratoires socialement asymétriques²⁵ conduisant à un relèvement du niveau socioéconomique de la population dans le premier cas, et à son abaissement dans le second. Cependant, la comparaison du niveau socioéconomique de la population à différentes dates ne permet pas à elle seule d'objectiver et de décrire de tels processus. D'une part, des évolutions socioéconomiques peuvent être observées sans remplacement de populations. Le simple vieillissement de la population en place, en conduisant à un accroissement de la part des pensionnés, peut par exemple conduire à un abaissement des revenus. Des évolutions sur le marché de l'emploi, comme par exemple la fermeture d'entreprises ayant un recrutement local important, peuvent conduire à des variations de la part des demandeurs d'emploi indépendantes de mouvements migratoires, etc.

D'autre part, les mouvements associés aux processus de gentrification ne peuvent, pas plus que ceux associés aux processus de relégation, être ramenés à un modèle migratoire unique. Les processus de gentrification peuvent par exemple se manifester aussi bien par une augmentation du nombre de départs de populations de faible niveau socioéconomique que par le ralentissement du nombre d'entrées de populations similaires. Une partie des populations précarisées peut aussi répondre aux difficultés croissantes à se loger en acceptant d'occuper un logement trop exigü dans le même quartier plutôt qu'en quittant celui-ci. Enfin, l'arrivée de nouvelles populations de plus haut niveau socioéconomique peut se traduire, dans certains cas, non par l'éviction des seules populations les plus précarisées, mais aussi par le départ de ménages propriétaires saisissant les opportunités offertes par les hausses immobilières pour réaliser une plus-value et aller s'établir dans d'autres quartiers mieux cotés.

L'analyse des mouvements migratoires est donc nécessaire à une meilleure compréhension des mécanismes en œuvre. L'utilisation de la base de données Destiny est à ce titre d'un apport précieux. Cette base de données²⁶ permet de coupler aux mouvements migratoires des individus entre 1991 et 2006 leurs caractéristiques lors des recensements de 1991 et/ou de 2001.

Dans une première phase d'exploitation de ces données, trois questionnements ont été abordés ici, correspondant chacun à une échelle spatiale différente.

²⁵ C'est-à-dire des mouvements où le niveau socioéconomique des populations entrantes diffère significativement de celui des populations sortantes.

²⁶ élaborée par le Centre de Recherche en Démographie et Société de l'UCL dans le cadre d'un projet de la Politique scientifique fédérale.

1. **A l'échelle de la Fédération Wallonie-Bruxelles**, on a examiné l'hypothèse, plusieurs fois avancée par des témoins locaux privilégiés, selon laquelle Charleroi ne connaîtrait aucun processus notable de gentrification sur son territoire mais serait globalement un lieu de relégation de populations fragilisées issues de Bruxelles.

L'examen de cette hypothèse a conduit à un examen plus général des migrations à partir l'agglomération de Bruxelles, et à la mise en évidence d'autres lieux potentiels de relégation au départ de cette dernière. Inversement, les mouvements depuis et vers Charleroi ont été examinés non seulement avec Bruxelles, mais avec les trois autres grandes agglomérations wallonnes. De manière plus générale, l'analyse des caractéristiques socioéconomiques des flux migratoires depuis et vers ces 5 agglomérations a permis de souligner d'importantes différences entre elles.

2. **A une échelle intermédiaire**, on a interrogé l'hypothèse, elle aussi plusieurs fois mentionnée par des observateurs locaux, selon laquelle le Borinage serait un lieu de relégation de populations socialement fragilisées issues des quartiers centraux de Mons. L'analyse des mouvements migratoires conduit ici à préciser la notion d'espace de relégation.

3. **A l'échelle locale**, on a examiné les flux migratoires depuis et vers des secteurs statistiques liégeois retenus comme lieux probables de gentrification ou comme lieux d'éventuelle relégation à la suite de nos entretiens exploratoires avec les témoins privilégiés.

La présentation de ces 3 points, dans les pages qui suivent, est précédée d'une brève mise en contexte des 4 plus grandes agglomérations wallonnes (Liège, Charleroi, Namur et Mons). Il s'agit de faire le point sur les oppositions entre ces 4 agglomérations du point de vue des risques globaux de gentrification en lien avec leurs caractéristiques socio-spatiales respectives.

II.2 BREVE PRESENTATION DES CARACTERISTIQUES DES 4 PLUS GRANDES AGGLOMERATIONS WALLONNES, DU POINT DE VUE D'EVENTUELS PROCESSUS DE GENTRIFICATION

Si les phénomènes de gentrification sont loin de se limiter aux seules villes mondiales, et peuvent être observés y compris dans des villes de taille moyenne (voir partie I), leurs dynamiques et les modalités sous lesquelles ils peuvent apparaître restent dépendantes des caractéristiques des agglomérations urbaines.

Dans le cas de métropoles initialement faiblement attractives, le développement d'éventuels processus de gentrification dépendra davantage de l'impulsion d'opérateurs capables de concentrer suffisamment de capitaux pour modifier à eux seuls la place de certains quartiers urbains dans la division sociale de l'espace. Le rôle des interventions catalysatrices des pouvoirs publics sera alors souvent déterminant.

Des développements spontanés sont par contre plus probables dans des agglomérations de plus haut niveau hiérarchique, en matière de structures productives, de commerce ou encore d'attractivité internationale. La coexistence dans la ville centrale de quartiers pauvres et de quartiers plus aisés peut également favoriser des mécanismes de diffusion de rénovations excluant progressant dans les quartiers pauvres au départ des zones intermédiaires de contact. Lorsque ces dernières incorporent d'anciens quartiers bourgeois délaissés au profit de la périurbanisation, la gentrification peut aussi s'y appuyer sur un patrimoine bâti à fort potentiel de rénovation. Une structuration urbaine opposant un centre pauvre et une périphérie résidentielle aisée peut également jouer un rôle amplificateur, particulièrement en cas de forte pression foncière dans la périphérie. La présence de pôles universitaires dans la ville centrale peut contribuer à catalyser un mouvement de gentrification au départ de jeunes adultes diplômés cherchant une insertion centre urbaine pendant la phase, qui tend à s'allonger, précédant leur stabilisation professionnelle et conjugale.

De ce tous ces points de vue, des différences significatives opposent les 4 villes wallonnes étudiées (Fig.1 à 7).

D'un niveau socioéconomique moyen plus faible que Liège, Mons et Namur, l'agglomération de Charleroi apparaît, si l'on prend en compte les critères énoncés ci-dessus, la moins susceptible de générer des tendances spontanées à des processus de gentrification au départ d'initiatives individuelles privées.

Si elle s'affirme comme un des pôles de fort rayonnement commercial (Fig.1), son influence s'exerce sur un bassin à faibles revenus (Fig. 2), et elle polarise moins que les autres villes des populations et des activités à hautes qualifications (Fig. 3-4).

Elle fixe moins encore que les autres villes wallonnes les cadres internationaux (Fig. 5).

Quoique les niveaux des prix immobiliers soient plus élevés dans son bassin que dans son centre d'emploi, et qu'une telle structure spatiale puisse dans certains cas conduire à un réinvestissement des espaces urbains centraux par des populations incapables de faire face aux coûts du logement en périphérie, les niveaux relatifs de prix restent ici assez faibles, et plus limités en tous cas que dans les autres grandes agglomérations (Fig. 6).

Héritage de la faiblesse historique de la bourgeoisie carolorégienne, les zones périurbaines aisées restent en effet peu développées. A une autre échelle, la ville centrale, relativement homogène, peu marquée par un patrimoine architectural potentiellement attractif, n'est que très faiblement structurée par une opposition entre quartiers aisés et vieux quartiers dégradés. Les écarts de niveaux socioéconomiques entre les quartiers centraux restent ainsi plus limités qu'ailleurs (Tab.1).

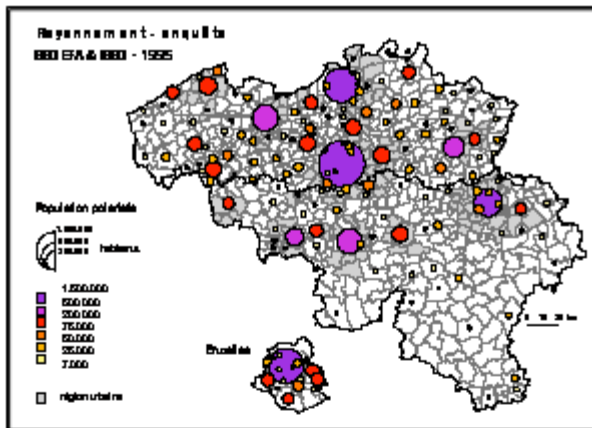


Fig.1 Rayonnement des pôles d'achat semi-courants sur base d'une enquête sur le comportement spatial des consommateurs en Belgique.

Les données sont issues du dépouillement de questionnaires soumis aux parents des étudiants de 5ème et 6ème secondaire. Les types d'achats étaient segmentés en grandes catégories sur base de leur fréquence. La carte identifie uniquement les pôles fréquentés pour les achats semi-courants, mais les auteurs précisent que le classement des localités pour les achats exceptionnels est très proche. *Source: d'après Mérenne-Schoumaker B. & Van Hecke E. (2000).*

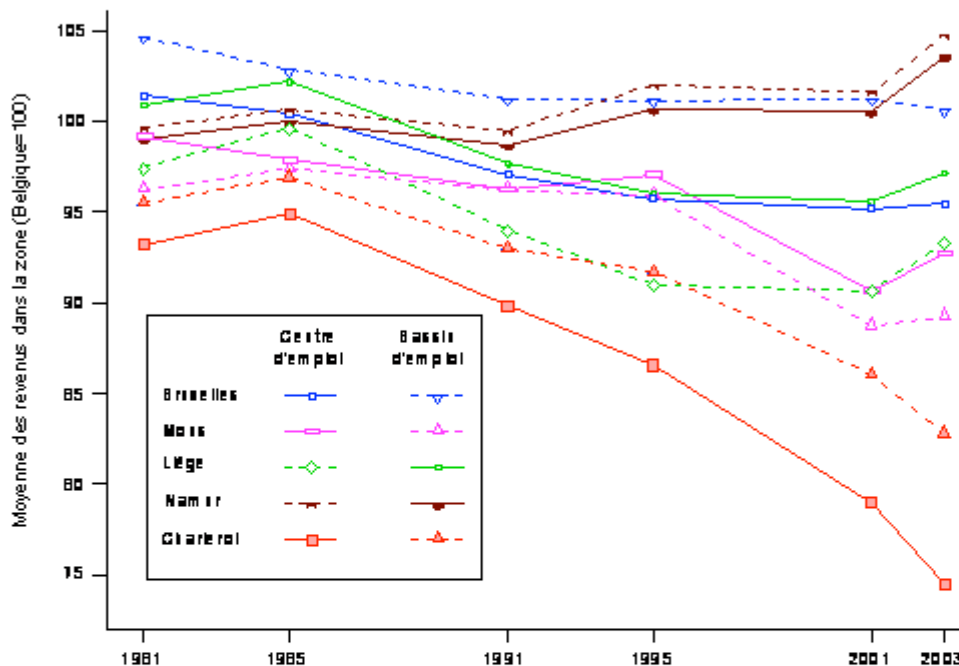


Fig.2 Evolution des revenus des grandes agglomérations

Les évolutions sont ici appréhendées à deux échelles.

- celle du centre d'emploi

- celle du bassin d'emploi

Dans ce dernier cas, les revenus correspondent à la moyenne des revenus médians des localités du bassin de recrutement, pondérée par les flux de navettes vers le centre d'emploi.

Sources: statistiques fiscales, recensements décennaux

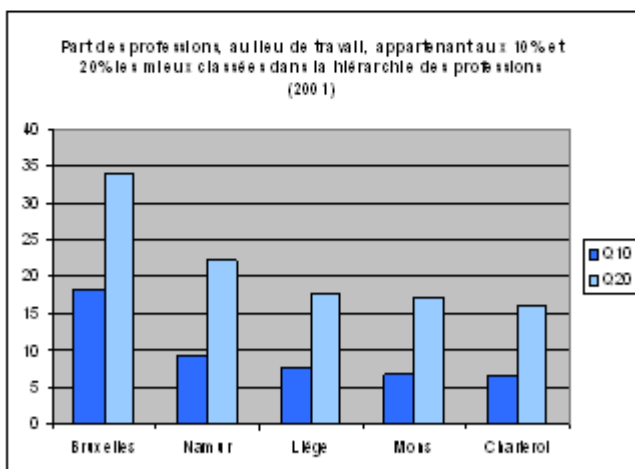


Fig.3 Les qualifications au lieu de travail, dans le centre d'emploi

Sources: Enquête générale 2001

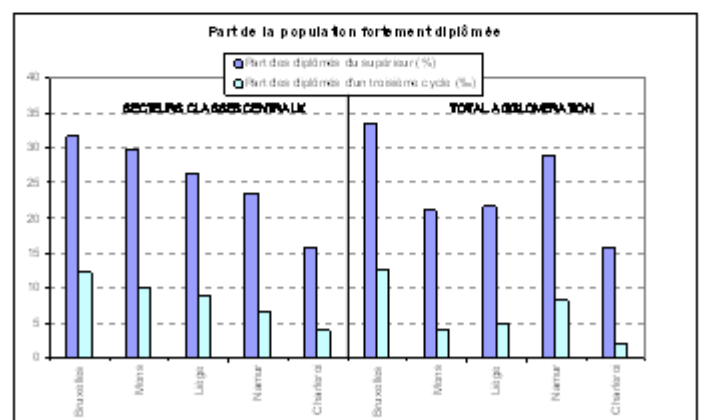


Fig.4 Les niveaux de diplômes

Sources: Enquête générale 2001

Remarque:

Pour la définition des secteurs classés centraux: cf. annexe 1

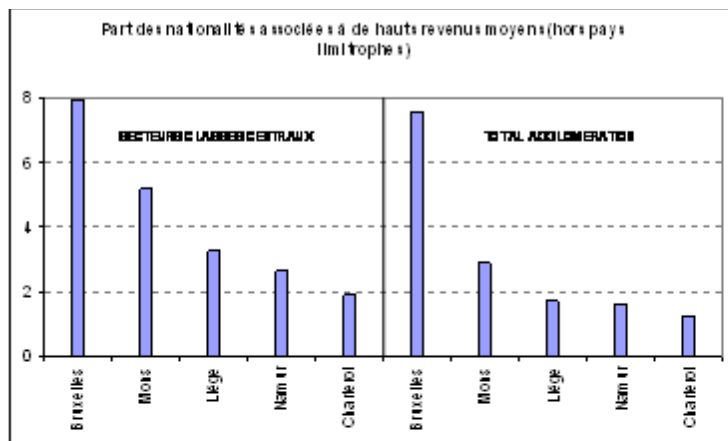


Fig.5 Des attractivités internationales très variables
 Sources: Registre national 2008

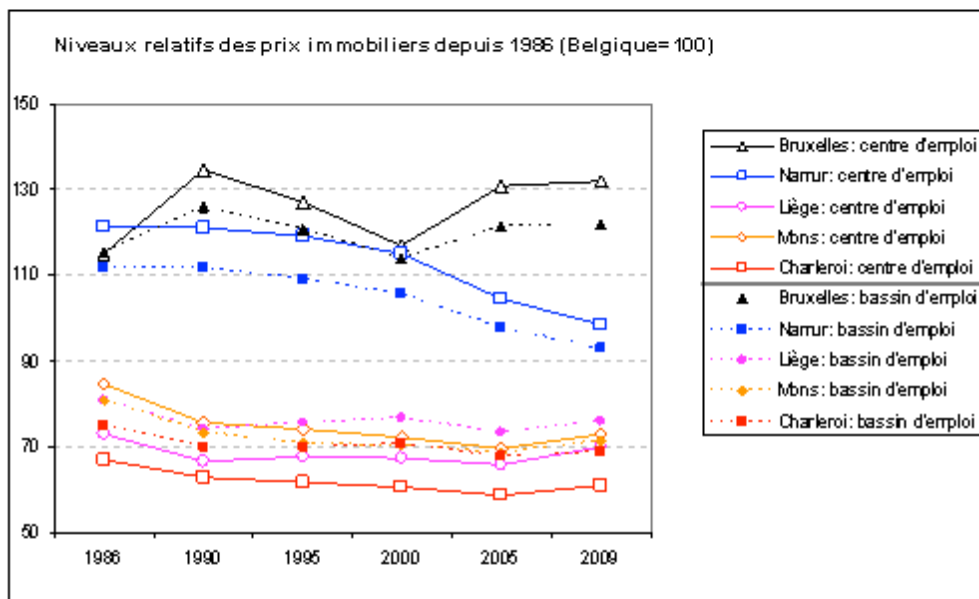


Fig.6 Des pressions variables sur le marché foncier et immobilier

Le niveau des prix relatifs a été estimé en faisant une moyenne pondérée des prix des maisons, des villas, des appartements et des terrains, exprimés en valeurs relatives (Belgique=100), au prorata du nombre de ventes enregistrées pour les biens correspondants. Le niveau de prix ici retenu correspond à la moyenne de ces prix relatifs communaux dans le bassin de recrutement, pondérée par les flux de navettes vers le centre d'emploi.

Sources: statistiques immobilières, recensements décennaux

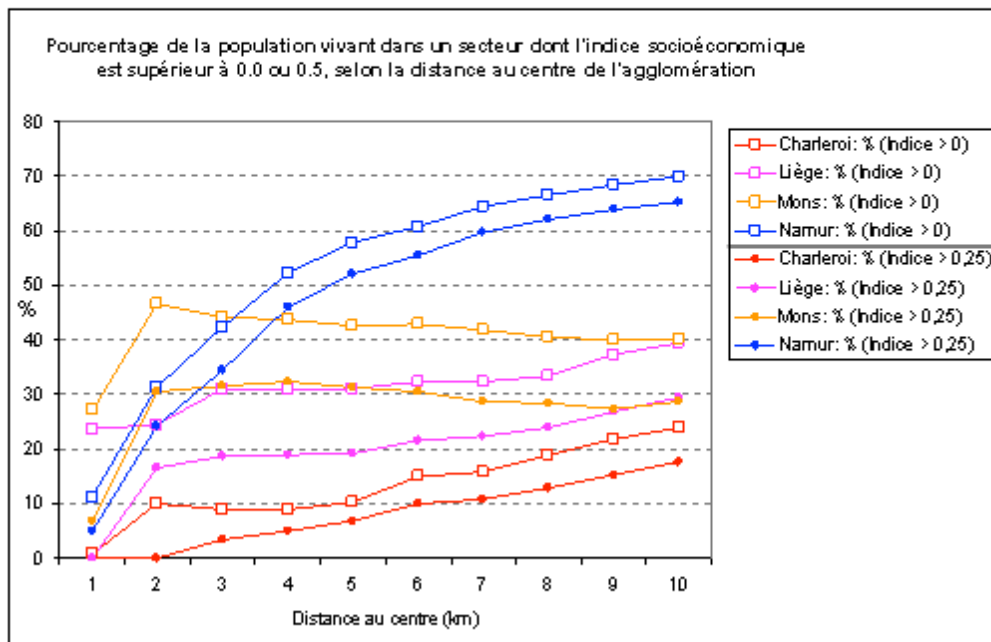


Fig.7 Importance des quartiers de statut socioéconomique moyen dans la ville centrale

L'indice socioéconomique utilisé est celui utilisé en FVB pour l'affectation des moyens aux établissements Scolaires.

| Niveau socioéconomique de Bruxelles et des 4 plus grandes agglomérations wallonnes | | | | |
|--|---------------|----------------------------------|---|------------|
| | Agglomération | Zone centrale de l'agglomération | Zone centrale pauvre de l'agglomération | Différence |
| Bruxelles | +0.11 | -0.46 | -1.59 | 1.13 |
| Namur | +0.34 | -0.72 | -1.12 | 0.40 |
| Liège | -0.29 | -0.89 | -1.41 | 0.52 |
| Mons | -0.36 | -0.74 | -1.47 | 0.73 |
| Charleroi | -0.63 | -1.26 | -1.39 | 0.13 |

Tableau 1 : Mesure des écarts de niveau socioéconomique entre les agglomérations, et entre leurs quartiers centraux.

Le niveau socioéconomique est mesuré ici par l'indice socioéconomique synthétique ESE 2009, utilisé entre autres pour la répartition différenciée des moyens financiers aux implantations scolaires, et décrit dans l'annexe 1 (à la fin de cette partie II). Sa moyenne est de 0,00 pour la Fédération Wallonie-Bruxelles. Les valeurs positives sont associées à des niveaux socioéconomiques plus élevés que la moyenne.

A même distance du centre, la part des populations vivant dans des quartiers de niveau socioéconomique au moins égal à la moyenne en FWB est à Charleroi toujours plus faible que dans les autres villes examinées (Fig.7). La possibilité d'une diffusion de fronts de gentrification au départ de zones de contact entre quartiers aisés et quartiers centraux pauvres reste donc très limitée. Par ailleurs, l'absence de grands pôles universitaires conduit moins qu'ailleurs à la fixation dans la ville centrale de jeunes adultes diplômés avant le stade d'élargissement des ménages et l'éventuelle migration vers les zones résidentielles périurbaines.

A l'opposé, avec un niveau socioéconomique moyen nettement plus élevé, un bassin soumis à une plus forte pression foncière (fig.6)²⁷, et une très forte proximité entre les quartiers centraux pauvres et les quartiers centraux ou péricentraux plus aisés, l'agglomération de Namur apparaît a priori beaucoup plus susceptible que Charleroi de voir se développer des processus gentrifians. Restée relativement à l'écart des développements industriels du 19^{ème} siècle, elle bénéficie d'un patrimoine bâti de qualité, et est moins marquée par les difficultés de reconversion spécifiques aux vieilles conurbations industrielles. Quoique d'un rayonnement modéré, son hyper-centre commercial s'inscrit dans une zone d'influence nettement plus aisée que celle de Charleroi. Par ailleurs Namur est, à l'inverse de Charleroi, une ville polarisante en matière d'enseignement supérieur. La part de population diplômée du supérieur au moins y est plus élevée, de même que la part des actifs exerçant une profession appartenant aux segments les mieux classés dans la hiérarchie des professions.

²⁷ La tendance apparemment régressive de la pression foncière selon la figure 6, depuis le milieu des années 1990, traduit principalement une modification de la structure des ventes immobilières, avec une régression de la taille des logements. Cette tendance se marque entre autres au travers d'une forte hausse de la part des appartements, qui fait plus que doubler entre 1985 et 2010.

Toutes deux plus marquées que Namur par les héritages de la vieille industrialisation, mais dans le cadre de structures urbaines préexistantes plus structurées qu'à Charleroi, du moins autour de leur centre principal, Mons et Liège occupent une position intermédiaire, que ce soit par exemple du point de vue des revenus de leur zone centrale ou de leur bassin d'emploi, ou du point de vue des situations de contact entre quartiers pauvres et quartiers aisés dans la ville centrale. Liège en particulier présente des structures marquées par un maintien continu de quartiers aisés dans une partie de sa zone centrale, du fait sans doute des obstacles à la périurbanisation qu'on pu représenter le relief très marqué des versants et les extensions industrielles dans l'axe de la vallée. En tant que pôle universitaire, les deux agglomérations fixent l'une comme l'autre une population de jeunes adultes diplômés, qui prend cependant une plus grande importance relative dans le centre de Mons, moins étendu et moins peuplé.

En conclusion, les caractéristiques globales de Charleroi apparaissent cohérentes avec l'hypothèse d'une moindre tendance au développement de processus de gentrification dans cette agglomération, mais aussi avec l'hypothèse d'une tendance à voir s'y diriger des migrations de relégation à partir de zones de fortes tensions sur le marché du logement. Eu égard aux spécificités assez tranchées de Charleroi par rapport aux autres grandes agglomérations wallonnes, on peut émettre l'hypothèse que de telles migrations pourraient s'observer non seulement au départ de Bruxelles, mais aussi au départ de Namur, voire de Liège et Mons.

II.3 L'AGGLOMERATION DE CHARLEROI : UNE ZONE DE RELEGATION A PETITE ECHELLE, DANS LE CADRE DE MOUVEMENTS MIGRATOIRES AVEC BRUXELLES ?

Les caractéristiques sociales d'une ville comme Charleroi s'inscrivent dans le temps long : celui de l'industrialisation du 19^{ème} siècle puis de la désindustrialisation dans la seconde moitié du siècle suivant. Divers mécanismes, liés aussi bien aux inerties des structures productives, à celles de l'occupation de l'espace ou des structures de formation, etc. contribuent à une reproduction des difficultés héritées.

L'hypothèse peut être avancée que les migrations socialement sélectives constituent un des mécanismes tendant à cette reproduction. D'une part, par émigration nette vers d'autres bassins de vie d'une partie des populations suivant un itinéraire social ascendant, par exemple au gré des itinéraires de formation, d'embauche ou de carrière. Et, d'autre part, par immigration de populations socialement précarisées, par exemple confrontées dans d'autres agglomérations à des difficultés à se loger.

Ces hypothèses ont été examinées sur la base de l'analyse des caractéristiques socioéconomiques des mouvements migratoires de Bruxelles vers Charleroi et de Charleroi vers Bruxelles, et de leur comparaison avec les caractéristiques des mouvements migratoires depuis et vers les 3 autres grandes agglomérations wallonnes.

II.3.1 ANALYSE DES FLUX MIGRATOIRES DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS

L'analyse des migrations depuis ou vers les agglomérations a été menée sur la base de comptages à partir des données de migrations intérieures entre 2001 et 2006 (issues du Registre), et de leur couplage, réalisé dans le cadre du projet Destiny, avec les caractéristiques socioéconomiques des individus lors de l'enquête socioéconomique 2001.

Eu égard aux délais d'accès aux premières données, plus longs que (imprudemment) prévus initialement, et aux délais assez courts laissés pour l'analyse, les résultats qui suivent demanderont à être confirmés et approfondis, y compris en les étendant à d'autres années

II.3.1.1 Méthodologie

a) Données et limites

- **Une analyse des migrations résultantes**

Les données du Registre national permettent en principe de suivre l'ensemble des migrations résidentielles intérieures avec, pour la base de données Destiny, une localisation de la résidence à l'échelle du secteur statistique.

Par commodité cependant, l'analyse a été menée non sur l'ensemble des flux proprement dits, mais sur la base d'une simple comparaison entre les lieux de résidence en 2006 et en 2001. A ainsi été considérée comme migrante de A vers B toute personne habitant en B au début 2006 alors qu'elle habitait en A en 2001. Les éventuelles migrations intermédiaires n'ont donc pas été prises en considération, en ce compris les migrations intérieures des personnes qui ne figurent plus au Registre au début 2006 (que ce soit pour cause de décès ou de migration extérieure). N'a par exemple pas été comptabilisée dans les flux migratoires une personne résidant en A en 2001, ayant migré vers B entre 2001 et 2006, mais qui serait décédée avant début 2006, ou qui aurait quitté le territoire avant cette date. Autre conséquence de la méthode utilisée : une personne résidant en A en 2001, en B en 2003 et en C au début 2006 sera reprise une seule fois dans les flux A→C (quoiqu'elle n'ait jamais déménagé directement de A vers C) et ne sera reprise ni dans les flux A→B, ni dans les flux B→C (deux migrations pourtant réellement effectuées). Une personne ayant même lieu de résidence en 2001 et au début 2006 ne sera pas comptabilisée comme migrante, même si elle a effectué un aller-retour résidentiel entre-temps, etc. C'est donc à proprement les migrations résultantes qui ont été analysées. Par facilité dans la suite de ce texte, nous décrirons néanmoins les différences de lieux de résidence entre 2001 et 2006 en termes de flux entre ces lieux plutôt qu'en utilisant le terme plus exact de migrations résultantes.

- **Une description de caractéristiques socioéconomique au travers des catégories socioéconomiques Destiny**

Les niveaux socioéconomiques ont été approchés au travers des 16 catégories socioéconomiques préconstruites dans le cadre du projet Destiny. Ces catégories, qui classent sur la base de leurs caractéristiques aux recensements tous les individus de 18 ans au moins, non étudiants et ne vivant pas dans un ménage collectif, prennent en compte trois dimensions : celle du niveau d'éducation, celle de l'insertion socioprofessionnelle et celle du logement. Chaque catégorie a été définie par un croisement spécifique des modalités prises sur chacune de ces trois dimensions (cf. annexe 3, tableau A3.1).

Dans le cadre de la mise en place de Destiny, un niveau socioéconomique moyen a été attribué à chaque catégorie sur la base des données d'une enquête panel permettant à la fois de classer les individus de l'échantillon dans une des 16 catégories, et de leur associer un niveau de revenu²⁸. Le niveau de chaque catégorie a été défini comme la moyenne des revenus de tous les individus appartenant à cette catégorie dans le panel.

Ainsi, quoique reposant sur une analyse tridimensionnelle, les 16 catégories peuvent être ordonnées depuis les plus faibles niveaux socioéconomiques jusqu'aux niveaux les plus élevés (cf. annexe 3 Figure A.3.2).

- **Les limites des données et des méthodes utilisées**

Outre que les données Destiny ne portent que sur les personnes connues au Registre, et en dehors des conséquences déjà signalées liées à la méthode des migrations résultantes, plusieurs autres limites doivent être soulignées :

1°) Une partie de ces limites sont liées à la médiocre qualité de l'enquête socioéconomique générale 2001 elle-même, et entre autres au taux important de non réponses. Ainsi, 81.2% seulement de la population adulte non étudiante en 2001 a pu être affectée à une catégorie socioéconomique. Or, les taux de non réponses s'avèrent en moyenne plus importants encore en Wallonie, et dans les grandes agglomérations. Ceci devra être pris en compte dans l'analyse des résultats, plusieurs analyses montrant que les non réponses tendent à introduire un biais, avec en particulier une tendance à la sous-représentation des populations de faible niveau socioéconomique.

2°) S'agissant de la caractérisation socioéconomique des individus, le lien aux seules données de 2001 ne permet pas de prendre en compte les éventuelles modifications des positions sociales survenues entre 2001 et 2006. Si les niveaux de diplômes de personnes ayant terminé leurs études en 2001 ne sont probablement susceptibles que de modifications marginales, ce n'est évidemment pas le cas de la position sur le marché du travail. Ce n'est pas le cas non plus des caractéristiques du logement, s'agissant de personnes ayant, par définition, quitté leur logement de 2001. Même si les trajectoires individuelles peuvent fortement varier pour les individus d'une même catégorie initiale, on peut néanmoins admettre un lien statistique entre cette dernière et la situation des individus dans les années qui suivent. Les données issues du Registre (type de ménage²⁹ et nationalité) prennent quant à elles en compte les évolutions au-delà de 2001.

3°) En l'absence de renseignement sur les diplômes obtenus après l'enquête 2001, aucune catégorie socioéconomique n'a, on l'a dit, été attachée aux individus poursuivant encore des études lors du recensement 2001. Cette limite ne pourra être négligée, s'agissant en particulier de l'analyse des mouvements de gentrification où les jeunes adultes fraîchement diplômés peuvent jouer un rôle important. Elle pourrait en principe être surmontée par affectation aux personnes n'ayant pas terminé leurs études de caractéristiques liées aux autres personnes du ménage. Des démarches devraient être entreprises dans ce sens.

4°) La démarche adoptée, négligeant les flux intermédiaires, ne permet de déterminer l'âge de migration qu'avec une certaine incertitude (avec des décalages pouvant aller jusqu'à 5 ans). De manière plus générale, et pour une raison similaire, les caractéristiques des individus au moment d'un mouvement migratoire ne peuvent être déterminées systématiquement avec précision, même pour les données régulièrement actualisées au Registre.

²⁸ correspondant au revenu disponible par unité de consommation dans leur ménage.

²⁹ Selon la nomenclature Lipro.

5°) Pour des raisons techniques qui devraient être facilement levées ultérieurement, les distinctions n'ont pu être faites entre les différents motifs pour lesquels une partie des individus ne se sont pas vu affecter de secteurs statistiques de résidence à l'une des deux dates retenues. L'impossibilité, en particulier, de séparer les décès des migrations extérieures a conduit à n'analyser ici que les migrations intérieures.

b) Méthode d'analyse

L'analyse s'est appuyée sur une typologie des caractéristiques socioéconomiques des groupes de personnes résidant en 2001 à Bruxelles ou dans l'une des 4 principales agglomérations wallonnes, et résidant dans une commune hors de cette agglomération au début de l'année 2006.

Aux réserves près liées à la méthode des migrations résultantes, cette analyse peut être assimilée à une typologie socioéconomique de tous les flux migratoires sortant de ces 5 agglomérations vers chacune des autres communes belges.

Techniquement, ces flux migratoires (résultants) ont tous été caractérisés par la part des migrants concernés appartenant à chacune des 16 catégories socioéconomiques Destiny.

Au terme d'une analyse hiérarchique ascendante³⁰ regroupant pas à pas les flux les plus proches les uns des autres du point de vue de leur composition sociale, 9 groupes typologiques ont été retenus, conservant plus de 90% de l'information initiale en terme de variance.

Deux groupes de très faibles effectifs (1,1 et 0.9% des migrations), et intervenant assez peu dans les flux avec les communes wallonnes, ont ultérieurement été fusionnés avec le groupe le plus proche.

II.3.1.2 Résultats

a) Description des groupes typologiques

Les 7 groupes typologiques de flux migratoires ainsi obtenus peuvent être caractérisés par la spécificité en leur sein de chacune des 16 catégories socioéconomiques (Fig.8) ainsi que par leur niveau socioéconomique moyen.

- Un premier groupe [G_SOC--] se distingue par un niveau socioéconomique très inférieur à la moyenne. Les catégories de faible niveau socioéconomique y sont fortement surreprésentées, particulièrement les catégories D01 à D03³¹, de plus faibles niveaux (avec un poids deux fois plus élevé qu'en moyenne pour deux d'entre elles). Inversement, les 4 catégories D13-D16, de plus haut niveau, sont nettement sous-représentées, avec un poids deux fois plus faible qu'en moyenne pour les deux catégories D15 et D16.

³⁰ Critère de distance de Ward.

³¹ Dans la suite de ce texte, les 16 catégories socioéconomiques Destiny seront désignées par la lettre D suivie par le numéro de catégorie, depuis la catégorie D01 de plus faible niveau socioéconomique jusqu'à la catégorie D16 de niveau le plus élevé.

- Trois groupes sont également caractérisés par des niveaux socioéconomiques faibles, mais plus proches de la moyenne, avec une sous-représentation des catégories de haut niveau.
Parmi eux :
 - un premier groupe se distingue par une très forte surreprésentation des pensionnés [G_Pens++]. On notera que le niveau socioéconomique de ce groupe, plus faible que celui des deux autres, est sans doute sous-estimé : la faiblesse des revenus des pensionnés peut en effet être compensée par un patrimoine accumulé qui n'a pas pu être entièrement pris en compte dans le calcul des niveaux socioéconomiques Destiny.
 - un second groupe [G_SOC-/Act++] est marqué par une nette surreprésentation des actifs occupés en dehors des catégories de plus hauts niveaux socioéconomiques, globalement sous représentées. Cette surreprésentation des actifs occupés est la plus forte pour ceux de faible niveau socioéconomique (avec un poids plus de deux fois supérieur à la moyenne).
 - Un troisième groupe enfin [G_SOC-] présente un profil assez similaire au groupe de plus faible niveau socioéconomique [G_SOC--], mais atténué.

- Trois groupes se distinguent par contre par des niveaux socioéconomiques élevés.
Parmi ces trois groupes :
 - le groupe de niveau le plus élevé [G_SOC++] est caractérisé par une surreprésentation des deux catégories de plus haut niveau, et par une très nette sous-représentation des catégories de faible niveau, particulièrement les catégories 1 à 5, dont le poids est ici 2 fois plus faible qu'en moyenne.
 - Un deuxième groupe [G_SOC+], présente un profil similaire, mais atténué
 - Le troisième groupe [G_Soc+/Act+], de niveau encore un peu moins élevé, se distingue du précédent par une surreprésentation modérée des actifs occupés, surtout parmi les niveaux socioéconomiques moyens-supérieurs.

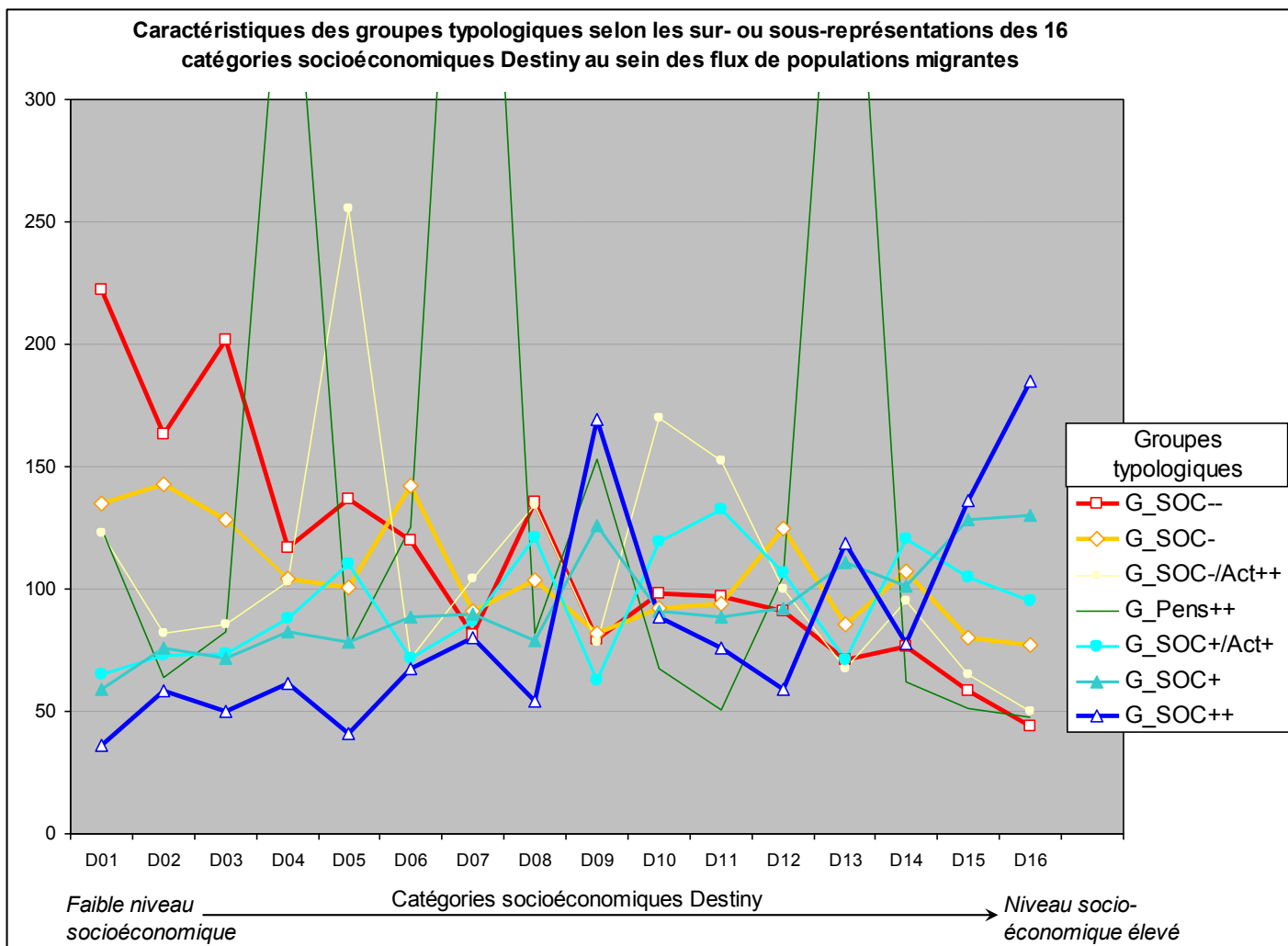


Fig.8 : Sur- ou sous-représentation de chacune des catégories socioéconomiques Destiny dans les 7 groupes typologiques de flux migratoires.

b) Analyse géographique des flux migratoires

Les flux migratoires au départ de Bruxelles et des 4 grandes agglomérations wallonnes ont été cartographiés selon leur lieu de destination, et caractérisés par leur groupe typologique d'appartenance (Fig. 9A-E).

TYPLOGIE SOCIOECONOMIQUE DES MIGRATIONS INTERIEURES DEPUIS L'AGGLOMERATION DE BRUXELLES (2001-2006):
 Cartographie au lieu de résidence début 2006 : situation socioéconomique en 2001 (avant migration)

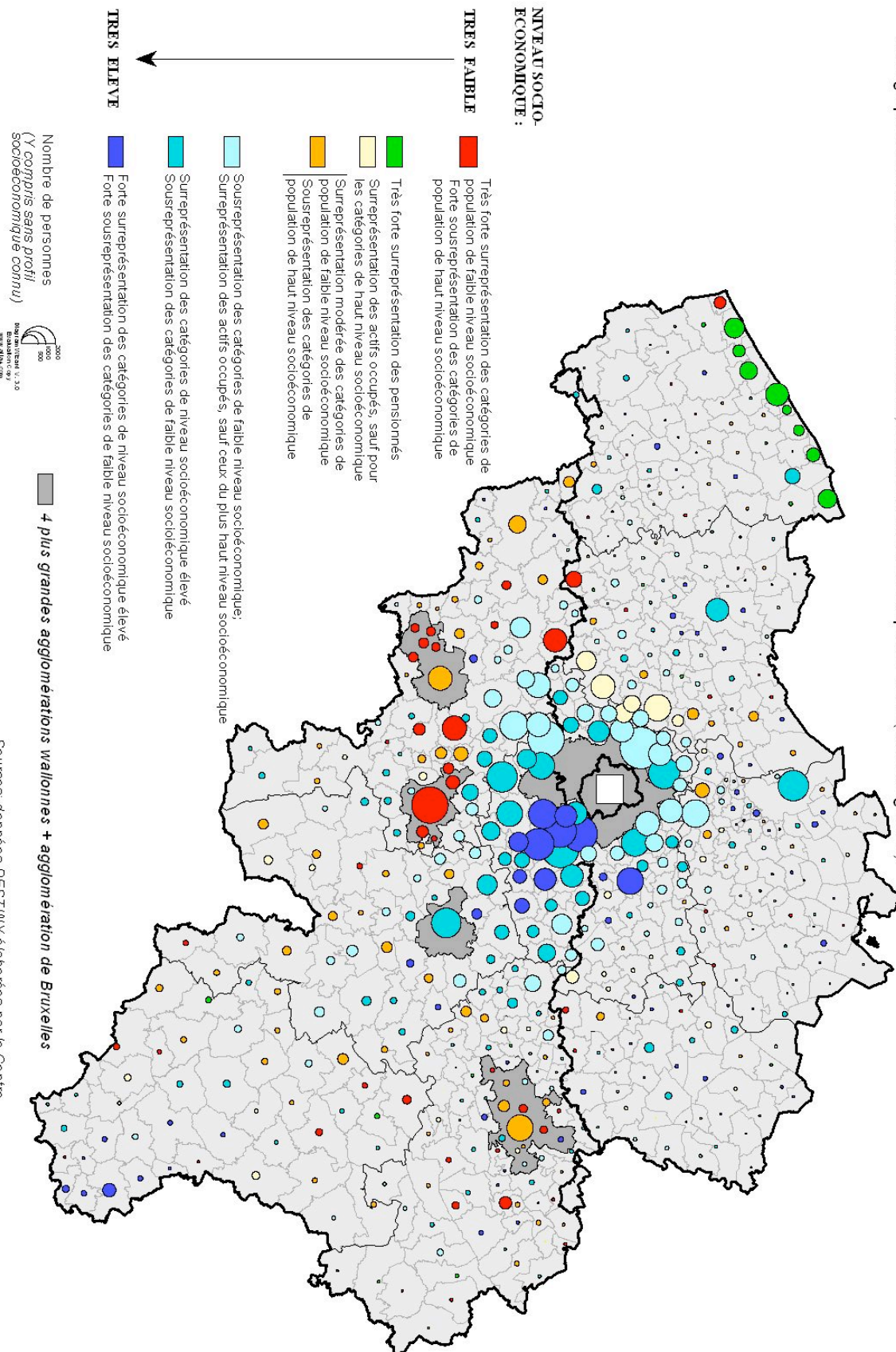
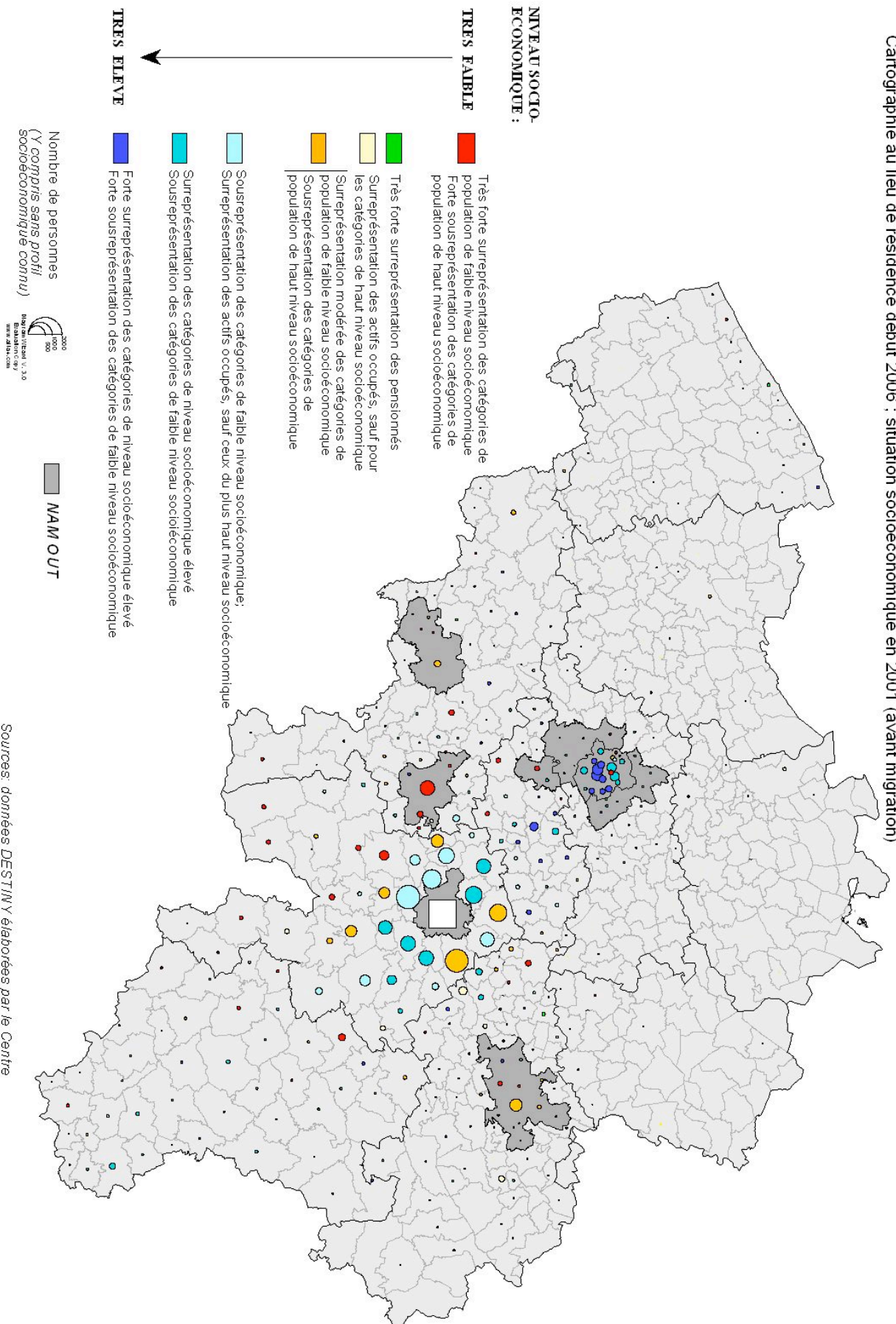


Fig.9A Typologie des flux migratoires issus de l'agglomération de Bruxelles (2001-2006)

Fig.9B Typologie des flux migratoires issus de l'agglomération de Namur (2001-2006)



Sources: données DESTINY élaborées par le Centre de Recherche en Démographie et Société (UCCL)

Fig.9C Typologie des flux migratoires issus de l'agglomération de Liège (2001-2006)

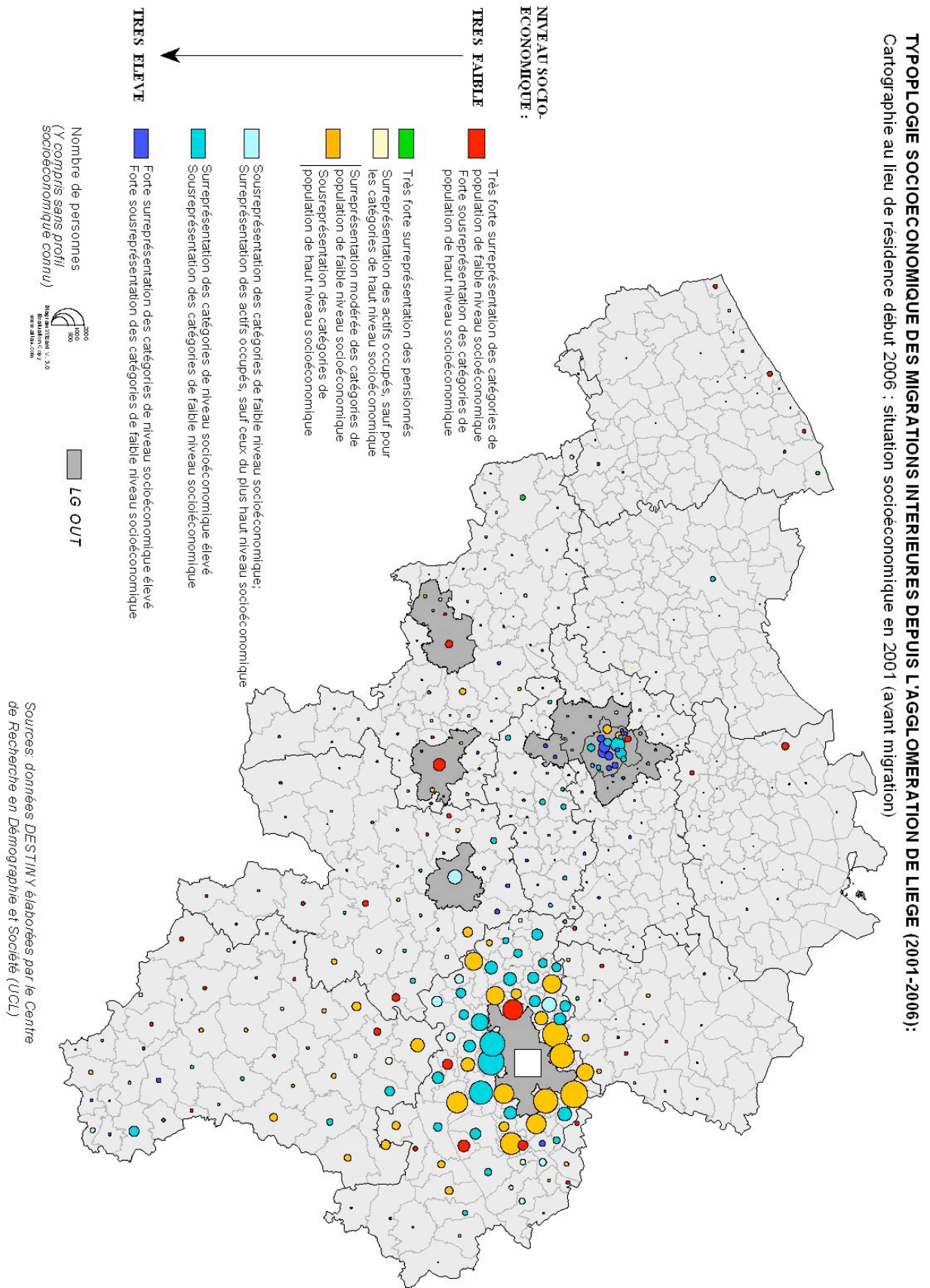


Fig.9D Typologie des flux migratoires issus de l'agglomération de Mons (2001-2006)

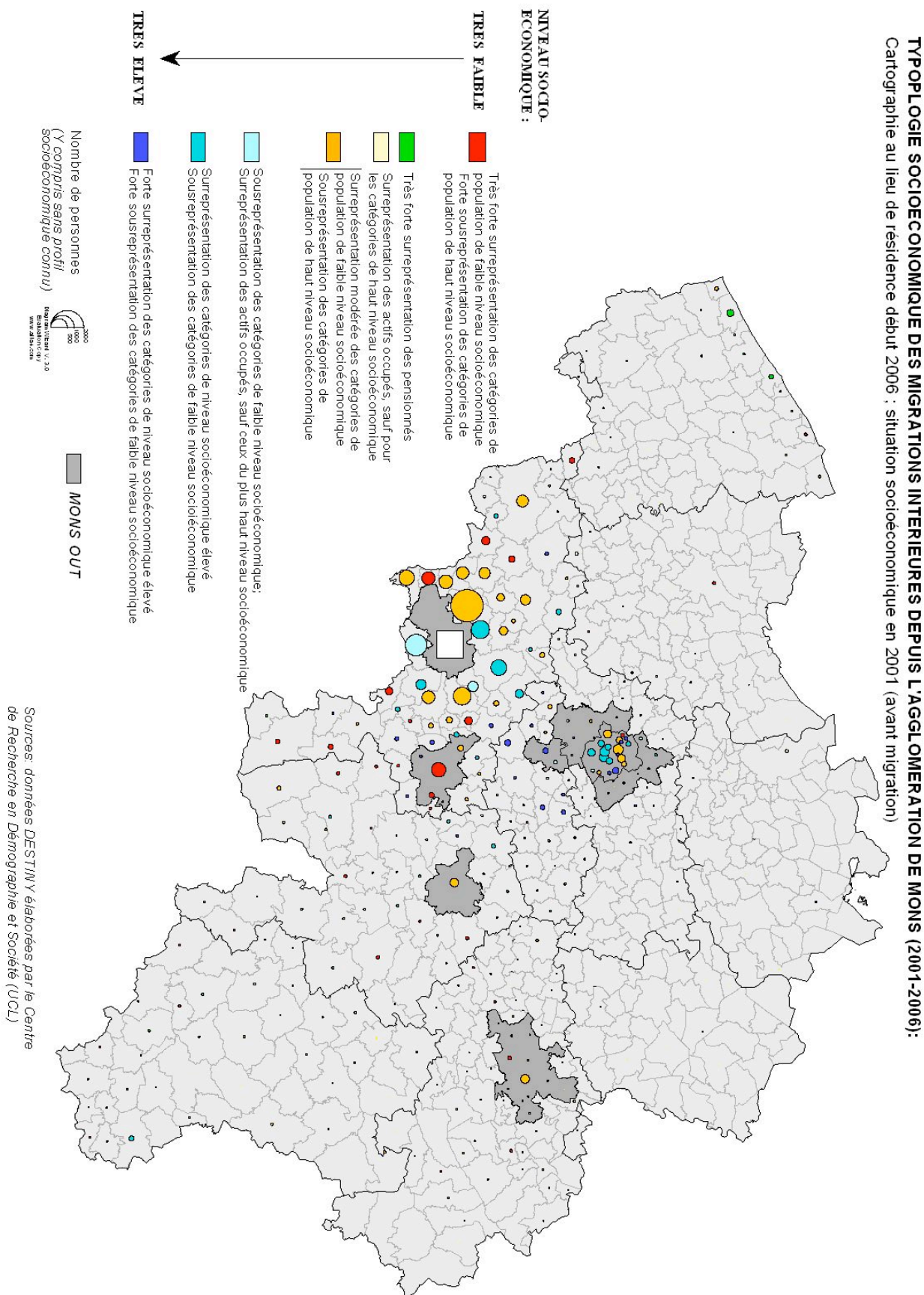
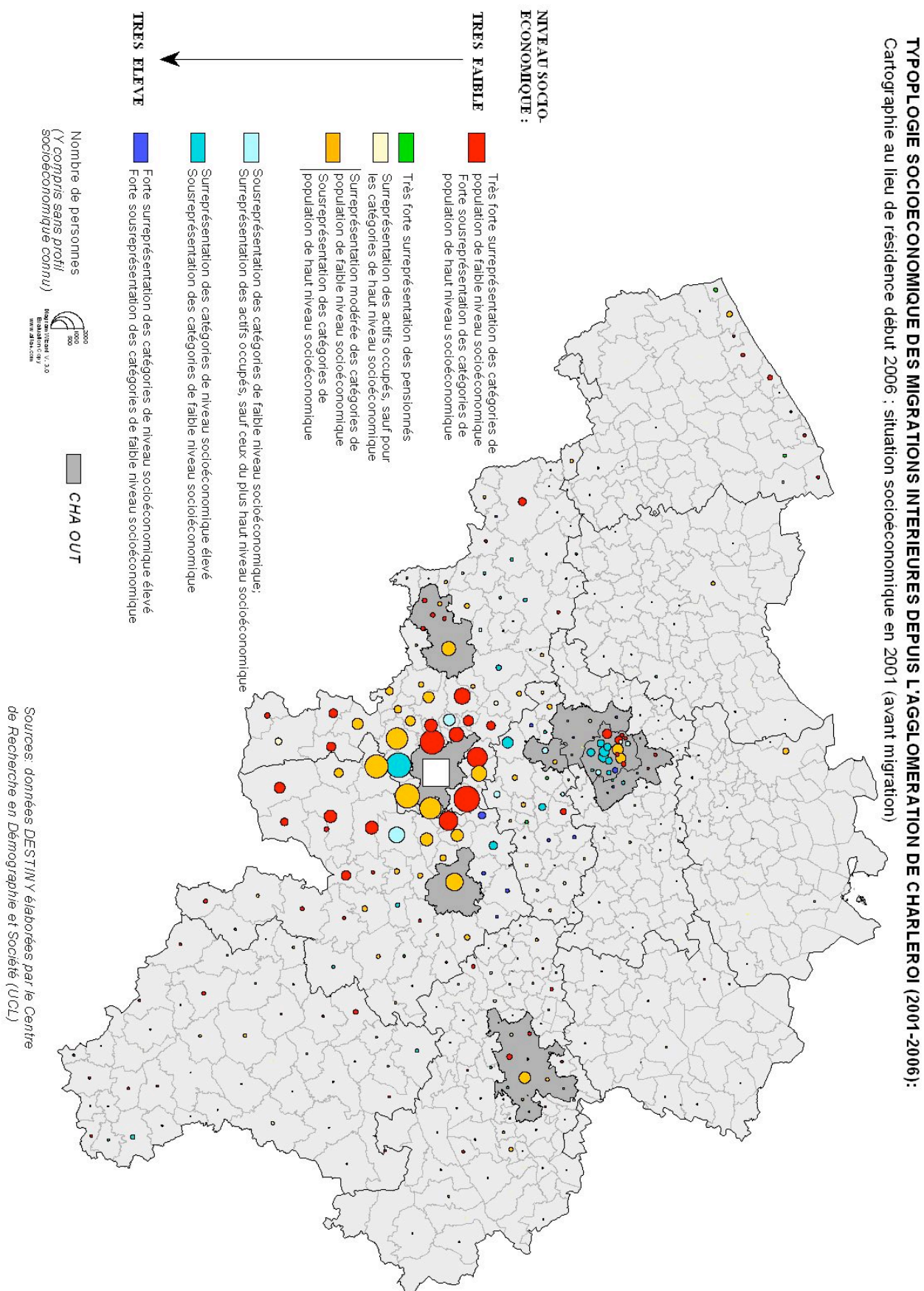


Fig.9E Typologie des flux migratoires issus de l'agglomération de Charleroi (2001-2006)



L'analyse de ces cartes permet d'avancer plusieurs conclusions :

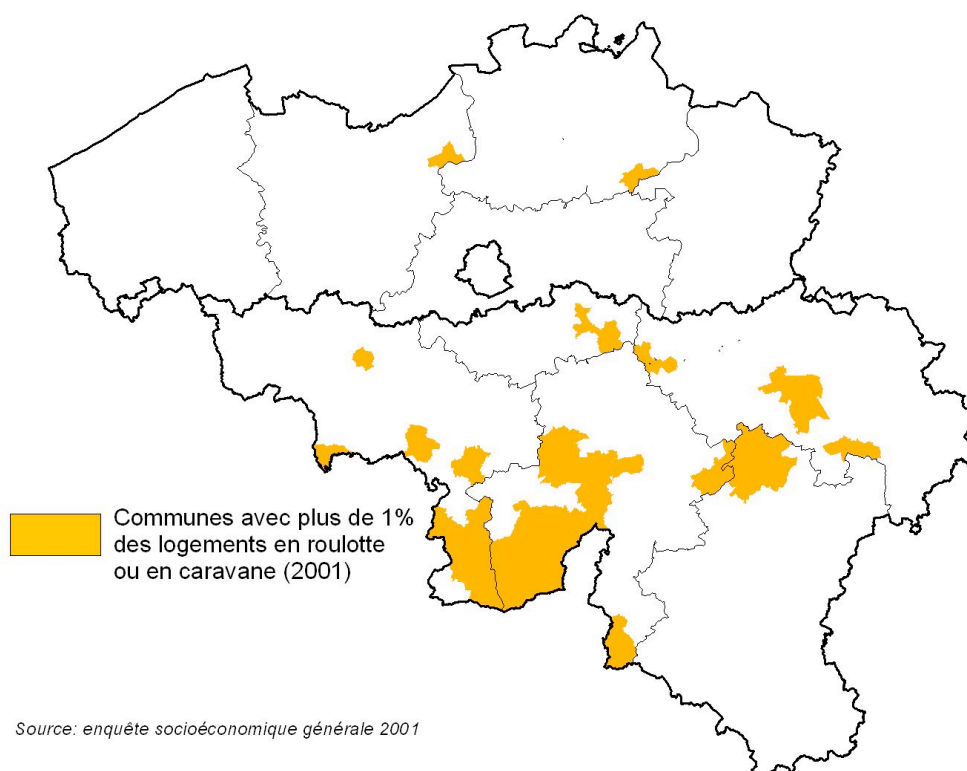
- **De manière générale, on notera tout d'abord qu'au départ de Bruxelles, les flux globalement caractérisés par une surreprésentation des catégories socioéconomiques faibles et par une sous-représentation symétrique des catégories élevées [G_SOC-- et G_SOC-] ont des destinations surtout wallonnes.** Presque aucune commune flamande ne réceptionne des flux notables de type [G_SOC--]. Les seules exceptions s'observent dans la commune littorale de La Panne, et dans deux communes aux limites de la Région wallonne, Gingelom³² et surtout Renaix.
- A peine plus nombreuses, les communes flamandes recevant des flux de type [G_SOC-] se concentrent presque exclusivement, à l'exception de Saint-Trond³³, dans des communes de la basse vallée de l'Escaut ou de ses affluents, dans des zones qui ont souvent connu des reconversions économiques difficiles dans la deuxième moitié du 20^{ème} siècle, par exemple avec le déclin de l'industrie textile dans la vallée de la Dendre. C'est aussi dans cette zone que se concentrent la plupart des flux de type [G_SOC-/Act++], essentiellement de destinations flamandes quant à eux. Marqués par une surreprésentation d'actifs occupés, mais pas dans les catégories aisées, ces flux traduisent sans doute des migrations d'actifs bruxellois qui, sans être fortement précarisés, cherchent dans la zone de navette proche de Bruxelles des coûts de logements plus abordables que ceux prévalant dans l'agglomération centrale ou dans sa périphérie résidentielle aisée. Autre type de flux essentiellement orienté vers la Flandre, le type des pensionnés [G_Pens++] concerne principalement les communes touristiques littorales. On soulignera dès à présent que si de tels flux sont également observés vers quelques communes des zones touristiques wallonnes, comme Erezée ou Paliseul, ils n'y sont nullement dominants.
- **Au sein des flux vers la Wallonie, les flux sortant de Bruxelles et orientés vers l'agglomération de Charleroi se distinguent par leur très faible niveau socioéconomique.** A la seule exception de ceux vers Montigny-le-Tilleul, tous appartiennent au type [G_SOC--]. Leur composition sociale apparaît ainsi spécifiquement marquée par des populations de faible niveau socioéconomique non seulement par rapport à la moyenne des flux vers la Wallonie, mais également par rapport aux flux depuis Bruxelles orientés vers les autres grandes agglomérations wallonnes. Ce constat est cohérent avec l'hypothèse selon laquelle Charleroi serait un lieu de relégation sociale au départ de Bruxelles.
- **L'orientation vers l'agglomération de Charleroi de flux de très faibles niveaux économiques moyens relevant majoritairement du type [G_SOC--] ne s'observe pas seulement au départ de Bruxelles, mais également à partir des grandes agglomérations wallonnes** (Fig. 9B-E).
Du point de vue des flux réciproques entre agglomérations, c'est, parmi les 4 plus grandes agglomérations wallonnes, la seule à accueillir des flux entrants toujours moins bien classés, d'un point de vue socioéconomique, que les flux sortants.

³² Où le manque récurrent de main-d'œuvre pour le fruiticulture joue peut-être un rôle de fixation pour des populations d'origine étrangère ayant transité par la capitale.

³³ Dans la zone de fruiticulture mentionnée ci-dessus, mais avec également un centre d'accueil Fedasil.

Une partie importante des flux de population quittant l'agglomération de Charleroi sont également marqués par une surreprésentation des populations de faible ou de très faible niveau socioéconomique. De tels flux s'observent entre autres vers des communes proches appartenant à l'ancien sillon wallon (Fig.9E). Ils s'observent également dans une large partie de la zone d'influence de Charleroi là où elle ne bute pas sur les zones de périurbanisation bruxelloise ou namuroise ; au sud, vers la Thiérache et vers la région de Philippeville et vers Hastière, soit un ensemble de communes significativement marquées par une part plus élevée qu'en moyenne de l'habitat en caravane ou en roulotte (Fig.10). Ces zones apparaissent ainsi comme intégrées à une zone seconde de relégation carolorégienne s'étendant au-delà de l'agglomération proprement dite.

Fig.10 Zones de forte prévalence de l'habitat en caravane ou en roulotte (2001)



De manière plus générale, la composition sociale et l'orientation des flux sortants mettent en évidence une hiérarchie entre les agglomérations assez voisine de celle qui transparaît au travers des types de flux entrants.

Les migrations vers Bruxelles sont révélatrices à cet égard. Au départ de Namur, ils relèvent d'abord du type [G_SOC++] de plus haut niveau socioéconomique, vers les communes bruxelloises de première ou seconde couronnes orientales, et secondairement du type juste en dessous [G_SOC+] vers des communes appartenant surtout à l'ancien axe industriel bruxellois. Ce schéma se retrouve au départ de Liège, mais avec cette fois une prépondérance des flux [G_SOC+] plutôt que des [G_SCO++], et avec l'apparition de flux [G_SOC-] voire [G_SOC--] à l'ouest. Au départ de Mons, toujours dans un cadre spatial proche, les flux [G_SOC++] disparaissent presque totalement. C'est aussi le cas des flux originaires de Charleroi, mais à un niveau socioéconomique encore inférieur, avec un poids plus importants des types [G_SOC-] et [G_SOC--]. De Namur à Charleroi, les flux sortants dessinent ainsi une hiérarchie descendante.

Cependant, **les flux en provenance de Bruxelles et marqués par une composition sociale de faible niveau socioéconomique ne se concentrent pas exclusivement, dans la seule agglomération de Charleroi**. Plusieurs autres lieux de destination peuvent être également considérés comme des lieux potentiels de relégation au départ de la capitale :

- **Certains espaces de l'ancien axe industriel wallon**, que ce soit au sein des grandes agglomérations (le Borinage à Mons ; Herstal ou Saint-Nicolas à Liège), ou dans la Région du Centre (La Louvière,...).
- **Quelques localités où des déclinés économiques locaux se sont, à partir de la deuxième moitié du 20^{ème} siècle, conjugués aux effets d'entraînement plus globaux liés à la crise du sillon industriel wallon**, et ont fragilisé une partie du tissu urbain. On relèvera en particulier le cas de Lessines, qui a dû affronter la crise de son secteur carrier, ou le cas de plusieurs localités ayant subi un déclin d'industries locales dans le secteur du textile ou de l'habillement, comme Verviers, Leuze-en-Hainaut (Bonneterie) ou Binche (confection).
- **Des communes des vallées touristiques, dont on peut faire l'hypothèse qu'elles fixent une partie des populations concernées dans le cadre d'habitats permanents en campings ou en domaines de vacances** (Durbuy, Hotton et la Roche-en-Ardenne sur l'Ourthe ; Florenville, Herbeumont, Vresse-sur-Semois ; Aywaille sur l'Amblève). Il est révélateur à cet égard que les flux vers ces communes depuis Bruxelles ne relèvent pas du type [G_Pens++] exclusivement dominé par la présence des pensionnés, et se distinguent ainsi de la plupart des flux depuis Bruxelles vers le littoral. On notera au passage qu'au sein des 16 catégories Destiny la part des personnes vivant en caravane ou en roulotte apparaît d'autant plus grande que l'on se trouve dans les groupes de faibles niveaux socioéconomiques ici surreprésentés³⁴ (un constat dans lequel la plupart des migrants concernés ici n'ont aucune part, puisque leur caractérisation socioéconomique se base sur les données de logement de 2001, antérieures à leur sortie hors de l'agglomération de Bruxelles et à leur installation dans les zones touristiques).
- Des raisons plus spécifiques expliquent sans doute la polarisation de flux de populations de faible niveau économique vers d'autres communes, comme par exemple la présence d'un centre Fedasil (Florenne, Saint-Trond en Flandre,...).

On notera que plusieurs des types de lieux repris ci-dessus fixent des migrations de faible niveau socioéconomique non seulement au départ de Bruxelles, mais aussi au départ d'une ou plusieurs des grandes agglomérations wallonnes.

- **En termes de bilan, les flux croisés avec Bruxelles se traduisent pour Charleroi par une arrivée nette de populations de faible niveau socioéconomique, et par une sortie nette pour les niveaux socioéconomiques les plus élevés (Fig.11).**

Au niveau de l'agglomération, ces soldes sont néanmoins assez faibles relativement aux populations résidentes (moins de 1 habitant pour 1000 par année pour les catégories de faibles niveaux socioéconomiques, soit un demi millier d'habitants environ). On peut donc avancer qu'ils ne contribuent pas de manière décisive à reproduire ou amplifier globalement les difficultés socioéconomiques de l'agglomération.

³⁴ Thierry Eggerickx & alii, *Analyse spatiale et longitudinale des inégalités sociales en Belgique et au Luxembourg, Rapport final de la Phase I*, 2009, p.34.

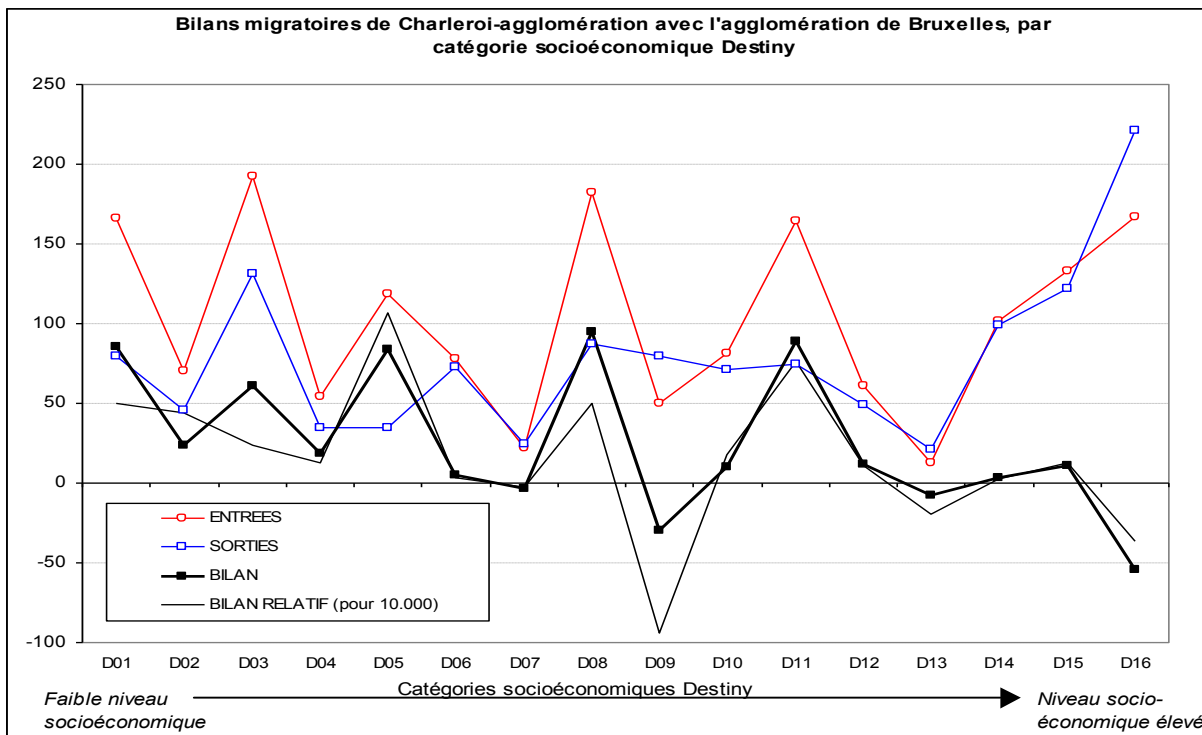
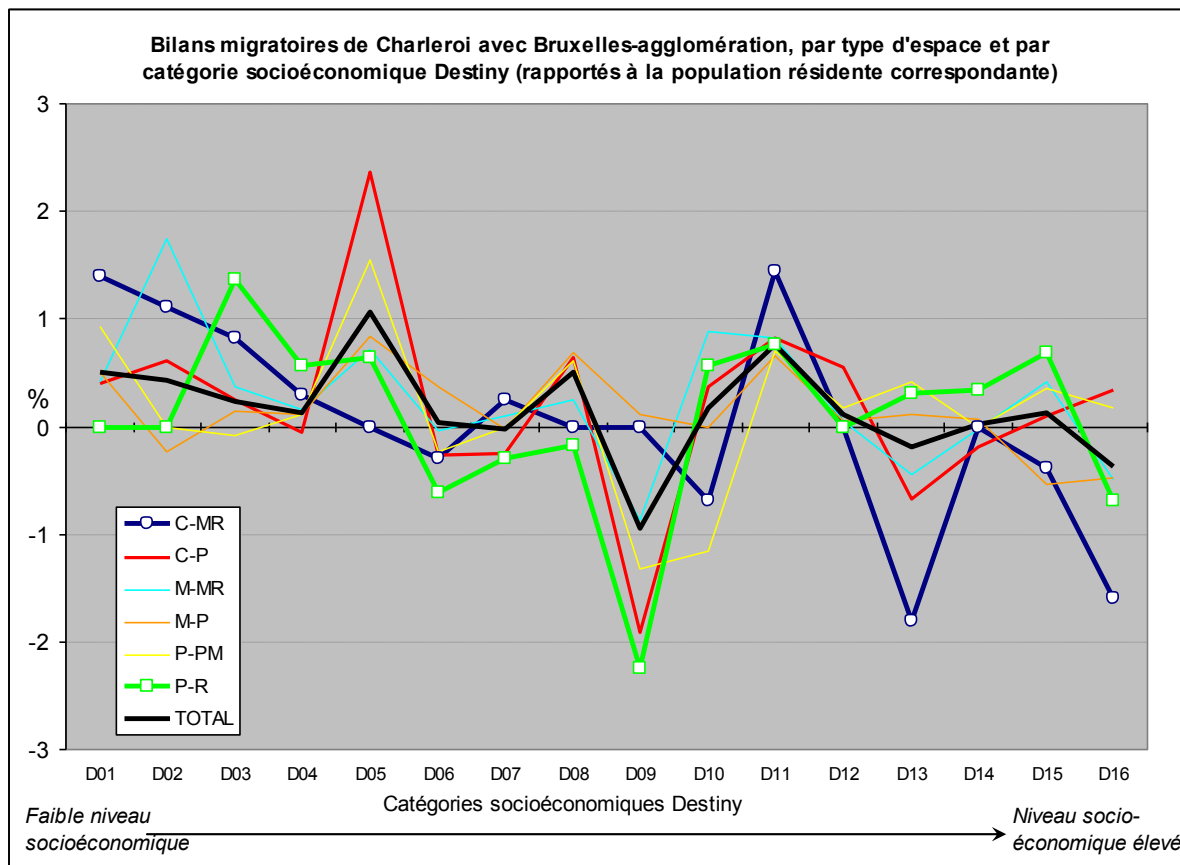


Fig.11 Effets résultants des migrations socialement asymétriques entre Bruxelles et Charleroi, selon les différentes catégories socioéconomiques Destiny (2001-2006)

Il serait cependant nécessaire de vérifier que leurs effets ne se concentrent pas sur certains espaces locaux seulement, même si le parallélisme des bilans dans les différents grands types d'espaces de l'agglomération ne plaide pas a priori en faveur de cette hypothèse (Fig.12).



• Fig.12 Bilans migratoires selon les différentes catégories socioéconomiques Destiny, par grands types d'espaces.

• Chaque type d'espace est désigné par une première lettre relative à son niveau de centralité (C=central ; M=intermédiaire, P=périphérique) suivie d'une ou deux lettres relatives au niveau socioéconomique (P=pauvre ; M=intermédiaire ; R=riche). Pour une définition plus précise des espaces, cf. annexes en fin de cette partie.

• **De manière générale, les migrations depuis Bruxelles apparaissent socialement très différenciées selon leurs destinations en Wallonie.** A côté des migrations de faibles niveaux socioéconomiques déjà évoquées, des migrations de niveaux socioéconomiques élevés se dirigent préférentiellement vers les zones de banlieues résidentielles aisées, y compris celles de Luxembourg, à l'extrémité d'un axe Bruxelles-Namur-Arlon³⁵.

Même là où elles apparaissent trop faibles pour les reproduire ou les amplifier, les migrations depuis Bruxelles, en se déployant de manière socialement différenciée sur les différents types d'espaces, viennent révéler des inégalités socio-spatiales reproduites à d'autres échelles en Wallonie (par exemple à l'échelle des mouvements internes aux agglomérations ou à l'échelle de leurs bassins d'emploi, où les flux sont quantitativement plus importants qu'entre grandes agglomérations). Elles soulignent entre autres les niveaux très différents de difficultés sociales entre les 4 grandes agglomérations wallonnes : relativement faibles à Namur, très fortes à Charleroi et intermédiaires à Liège et à Mons.

³⁵ On notera au passage qu'en dehors des agglomérations proprement dites où nous sommes limités pour l'étude de la gentrification, de tels flux peuvent également provoquer des mécanismes d'éviction de populations initialement en place, sous l'effet des hausses foncières.

Par contre, l'objectivation de flux de relégation hors de Bruxelles vers de zones de relégation wallonnes ne peut être systématiquement interprétée comme une cause majeure de l'apparition ou de maintien de ces dernières.

II.3.2 CONCLUSIONS RELATIVES A L'HYPOTHESE PRINCIPALE EXAMINEE

L'analyse des flux au départ des villes Wallonnes et de Bruxelles met en évidence une série de flux sélectifs conduisant à des transferts de population socialement asymétriques. Ces relations, qui se structurent au détriment des villes en mesure de leur faible niveau socioéconomique, placent Charleroi, plus que les autres villes, en situation d'espace relégation (non seulement par rapport à Bruxelles, mais aussi par rapport aux autres grandes agglomérations wallonnes). Si l'on prend en compte les migrations depuis Charleroi vers sa zone d'influence méridionale, on peut même parler d'une zone de relégation plus large, se prolongeant vers la Thiérache, vers la région de Philippeville et vers Hastière.

Le poids de ces migrations nettes sur les structures sociales carolorégiennes ne doit cependant pas être surévalué. Rapportées aux effectifs des résidents dans les catégories correspondantes, les arrivées nettes de populations précarisées depuis l'agglomération de Bruxelles ne sont, sur la période 2001-2005, que de l'ordre de 5‰ - soit une croissance annuelle moyenne d'un peu moins de 1‰. En admettant l'hypothèse d'un taux de croissance annuel moyen de cet ordre se maintenant pendant une longue période, une augmentation de la population de 10% ne serait atteinte qu'en 100 ans, et en bien plus longtemps encore en cas d'une progression arithmétique plutôt que géométrique. Ainsi, si les flux socialement asymétriques depuis Bruxelles peuvent être considérés comme très révélateurs des difficultés sociales de Charleroi, et de sa place dans la hiérarchie urbaine, ils contribuent sans doute très peu à les reproduire.

Les impacts de ces flux pourraient évidemment se montrer localement beaucoup plus importants s'il apparaissait qu'ils se concentrent sur des espaces très ciblés. Cependant, l'examen des bilans migratoires par catégories socioéconomique et par grandes catégories d'espaces urbains ne conforte pas cette hypothèse. Dans le cadre d'une agglomération urbaine peu structurée selon des oppositions sociales fortes, les bilans relatifs apparaissent en effet assez voisins dans les différents types d'espaces examinés.

II.4 LE BORINAGE : UN ESPACE DE RELEGATION SOCIALE AU DEPART DU CENTRE DE MONS ?

Le Borinage a plusieurs fois été cité par des observateurs locaux comme éventuel espace de relégation au départ du centre de Mons.

Les statistiques de migrations issues de la base Destiny permettent d'interroger cette hypothèse. Les données et indicateurs examinés sont les mêmes que ceux déjà évoqués pour l'analyse des mouvements migratoires à plus petite échelle. Ils sont affectés des mêmes limites.

Les premiers bilans repris dans les graphiques ci-dessous (Fig.13 A, B) ont été établis sur la base des flux entre d'une part les secteurs statistiques de l'agglomération qui ont été classés comme centraux³⁶, et d'autre part les 5 communes du Borinage suivantes : Frameries, Colfontaine, Boussu, Dour et Quaregnon.

³⁶ Pour la définition des espaces définis comme centraux, cf. l'annexe 2, A.2.2

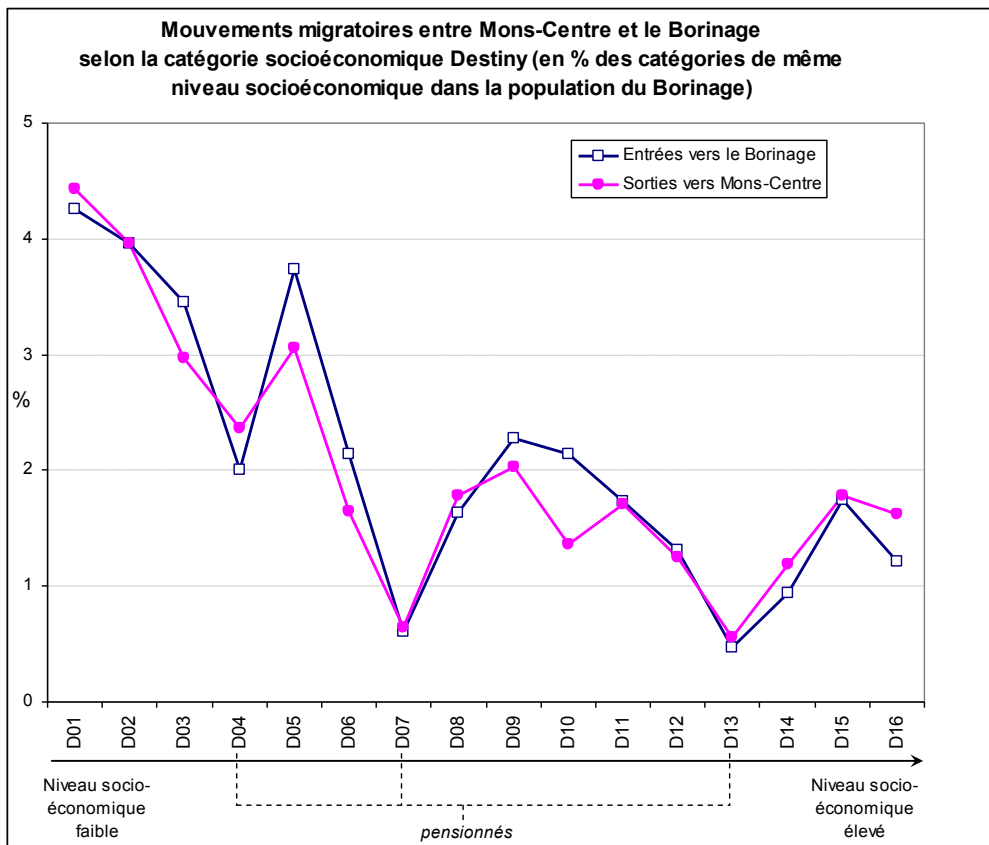


Fig. 13A : Mouvements migratoires entre Mons-Centre et le Borinage, selon le niveau socioéconomique (2001-2006)

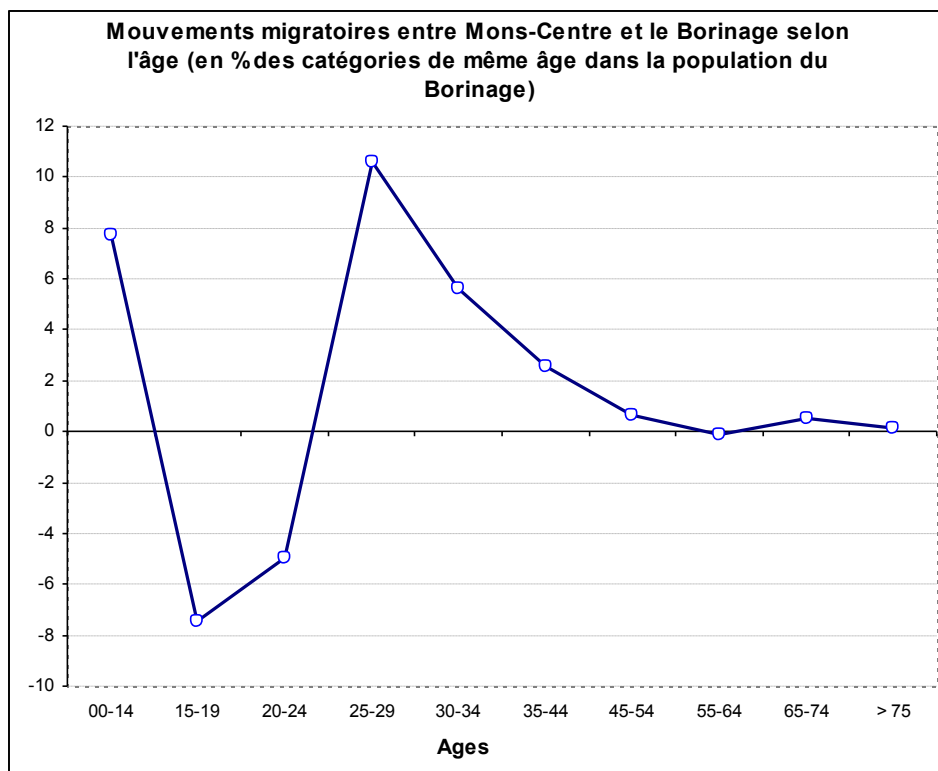


Fig.13B : Mouvements migratoires entre Mons-Centre et le Borinage, selon l'âge (2001-2006).

Plusieurs constats peuvent être dégagés :

- En proportion de la population résidente, les entrées vers le Borinage depuis Mons-Centre apparaissent globalement plus importantes pour les groupes de faibles niveaux socioéconomiques que pour les groupes de niveaux socioéconomiques élevés (avec des taux migratoires plus faibles pour les groupes de pensionnés)(Fig.13A).
- Il en va de même pour les sorties depuis le Borinage vers Mons-Centre. Les flux migratoires croisés sont donc relativement équilibrés d'un point de vue socioéconomique. On constate cependant dans les communes boraines un léger surplus d'entrées pour les catégories socioéconomiques faibles (sauf pour la catégorie la plus faible et pour les pensionnés), et un léger surplus de sorties pour les catégories socioéconomiques élevées.
- Du point de vue des âges, les bilans sont nettement déficitaires aux âges d'émancipation et pour les très jeunes adultes, ce qui suggère une faible propension moyenne à poursuivre des études longues - un constat compatible avec le faible niveau socioéconomique moyen du Borinage. Les bilans sont par contre nettement excédentaires aux âges actifs dès 25-29 ans, et jusqu'à 45 ans, de même que pour les enfants de 0-14 ans (fig.13B). Du point de vue des compositions familiales, des excédents s'observent pour les familles avec enfants, des déficits pour les isolés femmes ou hommes, et des bilans peu contrastés pour les autres types de ménages.
- L'ensemble de ces données suggère des structures migratoires classiques liées à une situation résidentielle hors de la ville centrale, mais dans des tissus résidentiels de faible niveau socioéconomique. La position du Borinage relativement aux quartiers centraux de Mons apparaît ainsi comme celle d'une périphérie résidentielle pauvre : lieu de départ d'une partie des jeunes quittant le foyer parental, et lieu d'insertion pour des ménages en élargissement après de premières installations éventuellement dans des petits logements de la ville centrale.

Ceci n'exclut pas qu'une partie des ménages s'y installant n'y aient été contraints par l'impossibilité de trouver dans la ville centrale un logement adapté à la taille du ménage et à son budget. On note à cet égard des excédents d'entrées parmi les actifs occupés provenant de Mons-Centre qui étaient les moins bien pourvus en 2001 du point de vue du logement (fig.13A, groupes 5 et 10).

La situation du Borinage par rapport aux quartiers centraux de Mons n'apparaît pas pour autant caractéristique d'une situation franche de relégation, si on définit la relégation comme un processus dynamique d'abaissement du niveau socioéconomique moyen au travers de flux migratoires socialement asymétriques. On relèvera d'ailleurs que la faible ampleur des surplus de sorties pour les catégories socioéconomiques élevés n'est pas incompatible avec une stabilité du niveau socioéconomique local, pour autant que les catégories correspondantes soient globalement réalimentées sur la base d'une ascension sociale d'une partie, même limitée, des populations locales.

II.5 ANALYSE DES MOUVEMENTS MIGRATOIRES A L'ECHELLE DES SECTEURS STATISTIQUES : LE CAS LIEGEOIS

Plusieurs indicateurs semblent témoigner d'une modification du profil socioéconomique des quartiers susceptibles, selon des témoins privilégiés, d'être affectés par des processus de gentrification. Ces évolutions, dont des signes existent pour une partie au moins depuis les années 1980, sont toutefois difficiles à interpréter. Il est en particulier malaisé de vérifier qu'elles sont effectivement liées à des mouvements migratoires spécifiques compatibles avec des processus de gentrification. L'analyse des mouvements issus de la base de données Destiny peut fournir ici des indications précieuses en permettant d'associer caractéristiques sociales et migrations.

Les résultats présentés ci-dessous ne peuvent être considérés que comme une première approche amenée à être étoffée par la suite. Ils portent essentiellement sur les quartiers liégeois, et secondairement sur le cas de Namur.

Comme pour les mouvements à l'échelle des agglomérations, les bilans migratoires examinés portent essentiellement sur les mouvements intérieurs à l'espace belge. Cette restriction s'explique pour des raisons techniques provisoires, les extractions obtenues ne permettant pas de distinguer les différentes significations à attribuer à une absence de secteurs statistiques d'origine ou de destination (migrations extérieures, décès, autres). Elle ne peut être négligée, et doit être prise en compte dans l'analyse des résultats. Nous y reviendrons plus bas.

Les données et indicateurs examinés sont les mêmes, ici encore, que ceux déjà évoqués pour l'analyse des mouvements migratoires à plus petite échelle, avec les mêmes limites. S'y ajoute toutefois pour les secteurs statistiques peu peuplés des difficultés éventuelles liées aux faibles nombres de migrants, surtout pour les analyses portant sur des catégories détaillées.

Deux démarches ont été poursuivies ici :

- Pour chaque secteur statistique étudié, une comparaison a tout d'abord été faite entre d'une part le niveau socioéconomique moyen des quartiers d'origine des personnes résident dans le secteur en 2006 mais non en 2001, et d'autre part le niveau socioéconomique moyen des quartiers de destination des personnes résident dans le secteur en 2001, mais plus en 2006

Une différence positive entre les niveaux socioéconomiques moyens des quartiers de provenance et des quartiers de destination est en effet souvent associée aux processus de gentrification puisque :

- les nouveaux habitants présentant un niveau socioéconomique supérieur au niveau moyen du quartier sont souvent au moins partiellement originaires de quartiers plus aisés (ou moins précarisés). Ceci n'exclut d'ailleurs pas qu'un processus de gentrification puisse reposer en partie sur des migrations socialement sélectives vers un pôle de gentrification au sein même d'un ensemble de quartiers précarisés. La mixité sociale des quartiers est en effet presque souvent très élevée, même dans les vieux quartiers centraux. Mais même dans ce cas, les modifications du profil sociologique au sein du pôle en voie de gentrification tendra à rehausser son attractivité vis-à-vis des populations des quartiers plus aisés, et s'accompagnera de flux en provenance de ces derniers.

- à l'inverse, les éventuels habitants incapables de se maintenir sur place en raison des difficultés d'accès au logement (entre autres lors d'une recherche d'un premier logement par les jeunes adultes sortant du foyer parental) auront davantage tendance à s'établir dans des quartiers de niveaux socioéconomiques faibles où les coûts du logement restent plus modérés
 - une hausse des coûts du logement tendra par ailleurs à limiter les flux entrants depuis les quartiers de faibles niveaux socioéconomiques
- Un examen a été fait par ailleurs des bilans migratoires relatifs (c'est-à-dire des bilans migratoires ramenés à la population résidente correspondante), pour les catégories socioéconomiques Destiny, pour les catégories d'âge et pour les grands groupes de nationalité.

Dans un cas comme dans l'autre, les quartiers considérés comme des quartiers potentiels de gentrification (Pour Liège : Pierreuse, Cathédrale Nord, Hors château et Sainte-Marguerite) ont été comparés à des quartiers témoins, dont ceux cités par les témoins privilégiés comme des quartiers potentiels de relégation (Toujours pour Liège : Bressoux-Amercoeur, Molinay, Kinkempois, Angleur).

II.5.1 NIVEAUX SOCIOECONOMIQUES MOYENS DES SECTEURS D'ORIGINE ET DE DESTINATION

L'examen des différents quartiers étudiés (Fig.14) souligne la spécificité des quatre quartiers en éventuelle gentrification, seuls à présenter un écart positif entre le niveau social des zones d'origine et celui des zones de destination. Cet écart ne peut être attribué au niveau socioéconomique des quartiers eux-mêmes, globalement comparable à ceux des autres secteurs testés.

Des écarts très importants s'observent cependant entre les quatre secteurs.

- Les différences apparaissent ainsi plus faibles pour le secteur de Sainte-Marguerite, ce qui serait compatible avec un processus de moindre ampleur ne concernant que certaines parties très localisées du secteur.
- Elles sont aussi plus faibles pour Pierreuse, alors même que les processus de gentrification sont souvent considérés comme plus probables et plus anciens dans ce secteur. Au-delà des éventuels biais liés à la faiblesse des flux vers ce secteur moins peuplé, on notera à cet égard qu'un processus de gentrification à un stade plus avancé peut s'accompagner d'une modification des profils migratoires avec le relèvement du niveau socioéconomique du quartier. Eu égard aux faibles nombres de migrants, cette hypothèse est toutefois difficile à tester

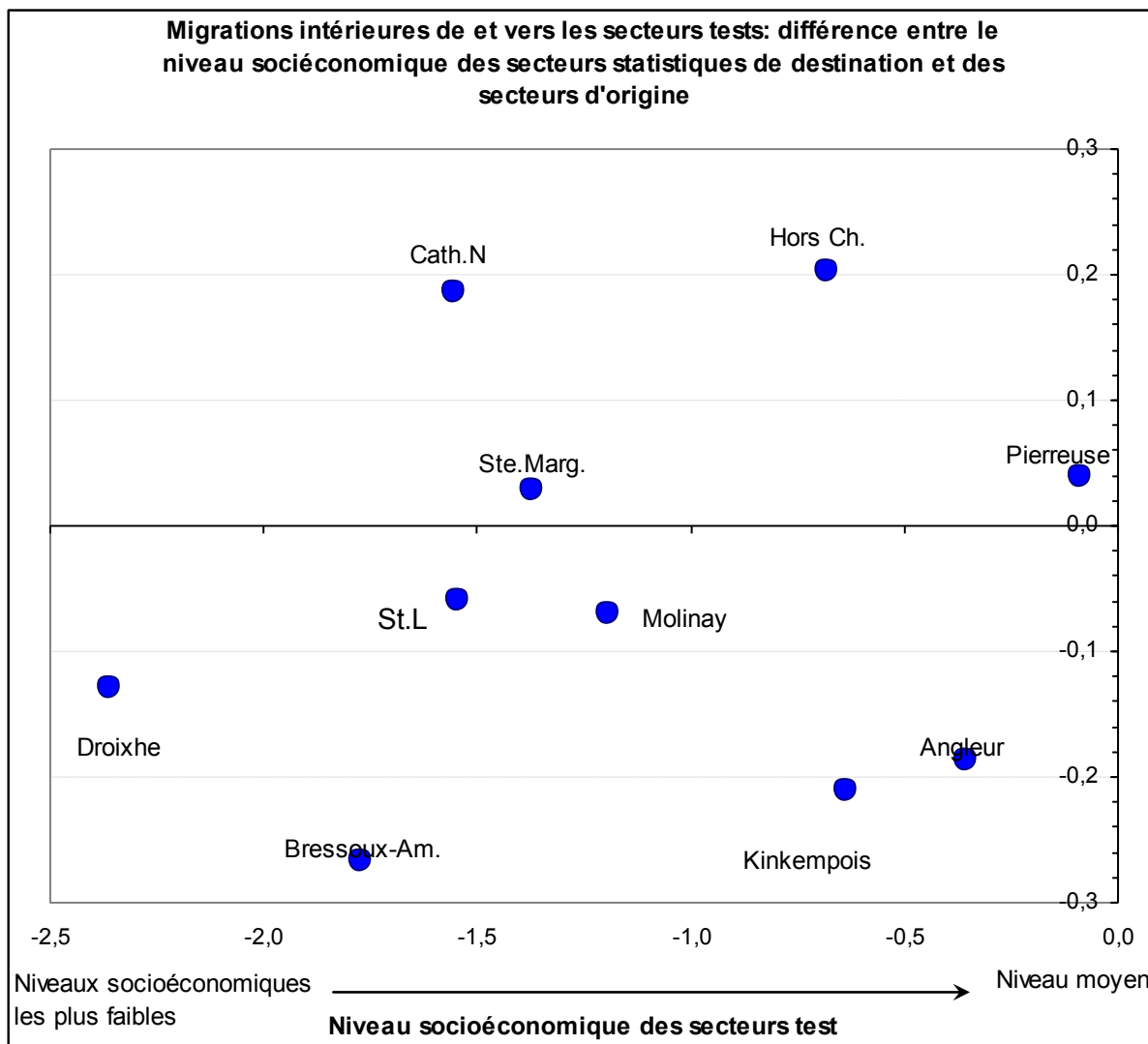


Fig.14 : Niveaux socioéconomiques des zones d'émigration et d'immigration intérieure depuis et vers une série de quartiers de l'agglomération de Liège.

S'agissant des autres secteurs, on notera d'abord le cas du secteur de Droixhe.

On a vu plus haut que la diminution de la part relative des habitants les plus précarisés, liée à l'anticipation de la destruction programmée d'une partie des tours de logement social, s'y traduisait par un relèvement du profil socioéconomique d'une aussi grande ampleur que celle observées dans les quatre secteurs en éventuelle gentrification. Il est révélateur qu'il s'en distingue très nettement du point de vue des mouvements migratoires. On notera aussi que le quartier de Saint-Léonard, à propos duquel des avis très partagés ont été émis par les observateurs locaux quant à d'éventuels processus de gentrification, occupe ici une position intermédiaire.

Notons enfin qu'à Namur, le secteur Saint-Loup, avec une différence de +0.22, se distingue clairement d'autres secteurs centraux ou péri-centraux (Bomel : -0.03, Salzinnes et les Balances: 0.0 ; Saint-Nicolas : +0.12).

II.5.2 LES BILANS MIGRATOIRES

II.5.2.1 Bilans selon les catégories socioéconomiques Destiny

L'analyse des bilans migratoires relatifs selon les catégories socioéconomiques Destiny doit être analysée avec précaution, ne serait-ce, on l'a dit, qu'en raison des faibles nombres de migrants, particulièrement dans le cas du secteur de Pierreuse. Leur examen devra être poursuivi ultérieurement.

Le graphique ci-dessous (Fig.15) permet cependant d'avancer des premières conclusions.

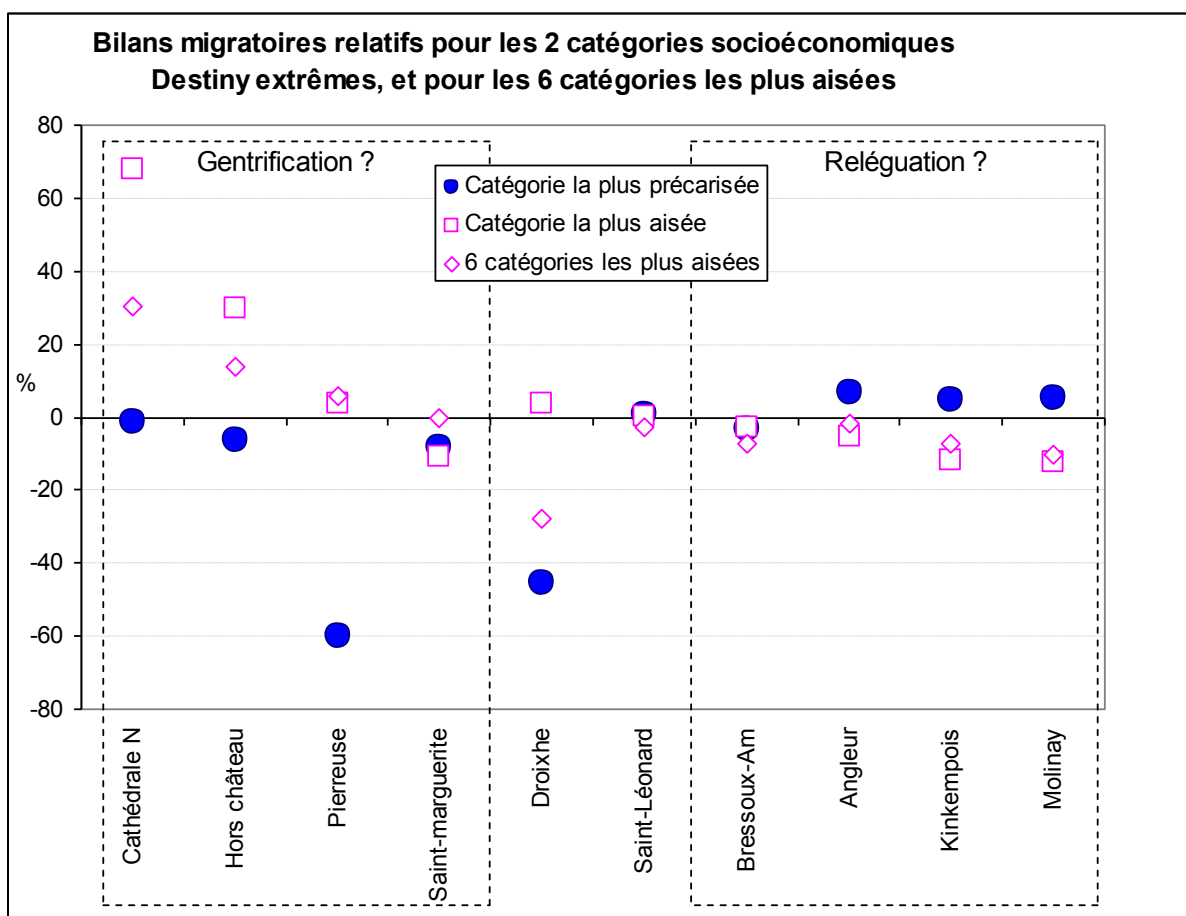


Fig.15 Bilans migratoires selon les catégories socioéconomiques Destiny, pour une série de quartiers de l'agglomération liégeoise. 2001-2006

- S'agissant des deux catégories les plus précarisées, les quatre secteurs liégeois en éventuelle gentrification (à gauche sur le graphique) se distinguent des autres secteurs étudiés par leurs bilans négatifs (presque nul pour Cathédrale N). Les migrations sélectives (intérieures) tendent donc en moyenne à une sortie nette de ces populations dans les secteurs en éventuelles gentrification, et à une entrée nette dans les autres. Les différences sont cependant d'une assez faible ampleur, sauf pour Pierreuse (avec il est vrai, ici plus encore que pour les niveaux des secteurs d'origine et de destination, des nombres très réduits de migrants pour les catégories prises en considération). On notera ici les bilans très négatifs à Droixhe, liés à la destruction d'une partie de ses logements sociaux en tours.

- Symétriquement, les bilans pour la catégorie la plus aisée apparaissent positifs dans les secteurs en éventuelle gentrification (presque nul pour Sainte-Marguerite), et négatifs dans tous les autres. On notera les bilans très négatifs pour Droixhe, assez étonnants, sur la base il est vrai de nombres d'autant plus faibles que cette catégorie sociale est très faiblement représentée dans le secteur.
- Des tendances voisines s'observent pour l'ensemble des 6 catégories de plus hauts niveaux socioéconomiques, sauf pour le secteur de Sainte-Marguerite (le secteur de Droixhe retrouve quant à lui un profil plus conforme à celui attendu).

Globalement, les bilans migratoires apparaissent donc compatibles avec un processus de gentrification au moins dans 3 des 4 secteurs étudiés. Le cas de Sainte-Marguerite apparaît plus difficile à classer, avec un profil assez voisin de ceux de Saint-Léonard, mais aussi de Bressoux-Amercoeur.

Remarque : S'agissant de Namur, les bilans migratoires relatifs apparaissent nettement plus difficiles à interpréter (Fig.16). Pour le quartier Saint-Loup, les bilans sont globalement positifs à partir des catégories 5 jusqu'à la catégorie 14, et globalement supérieurs à ceux enregistrés dans les autres secteurs. Ils sont aussi négatifs pour les deux catégories les plus précarisées (davantage que pour les autres secteurs) et presque nuls pour les deux suivantes. Par contre, les bilans s'avèrent également négatifs (et ici encore, avec plus d'ampleur que dans les autres secteurs) pour les 2 catégories socioéconomiques les mieux classées.

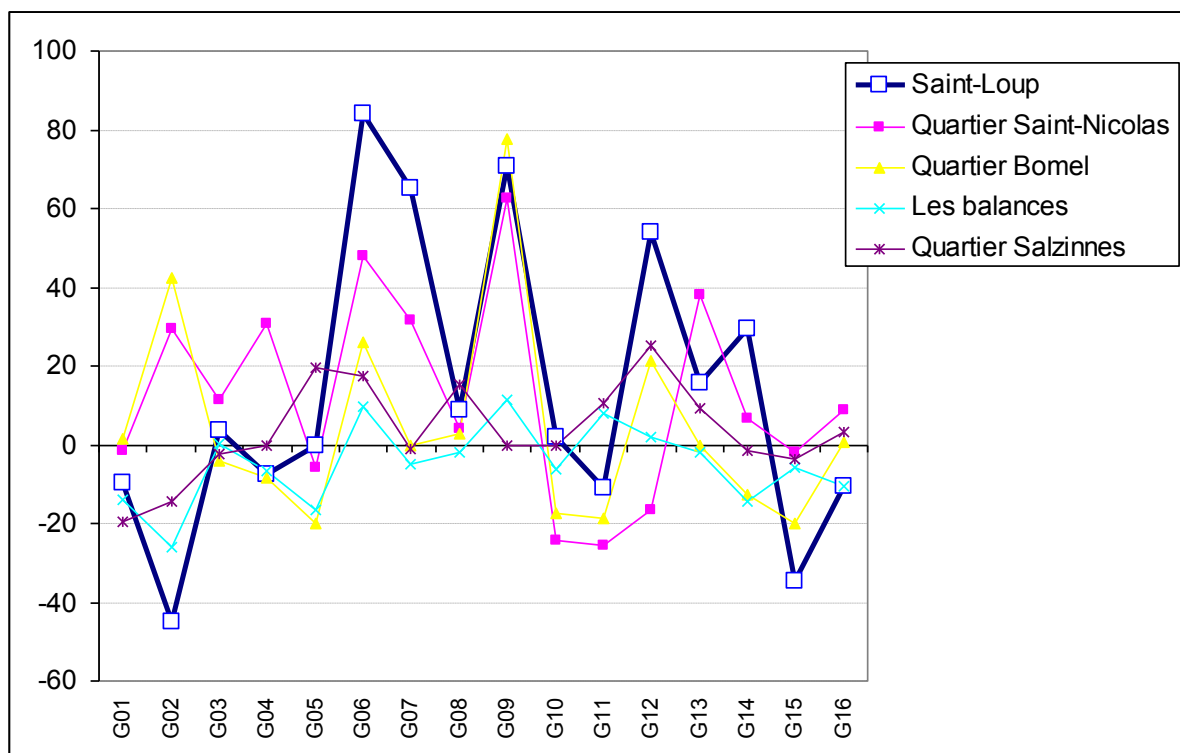


Fig.16 : Bilans migratoires selon les catégories socioéconomiques Destiny, pour une série de quartiers à Namur. 2001-2006

II.5.2.2 Bilans selon l'âge

L'examen des bilans relatifs selon les âges (Fig.17) isole assez clairement les quatre secteurs en éventuelle gentrification, qui montrent tous de fortes entrées nettes dans l'une ou l'autre des tranches 20-24 ou 25-29 ans (Le décalage de tranche d'âge observé à Pierreuse pourrait peut-être, ici encore, s'interpréter dans le cadre d'un processus déjà plus ancien et plus mûr, conduisant à des restrictions à l'entrée des adultes diplômés les plus jeunes, non encore installés dans une carrière professionnelles).

Ce constat est cohérent avec l'hypothèse d'une gentrification fondée sur des ménages de jeunes diplômés en début de carrière, se fixant dans la ville centrale dans la phase entre la décohabitation hors du foyer parental et les migrations d'élargissement des ménages.

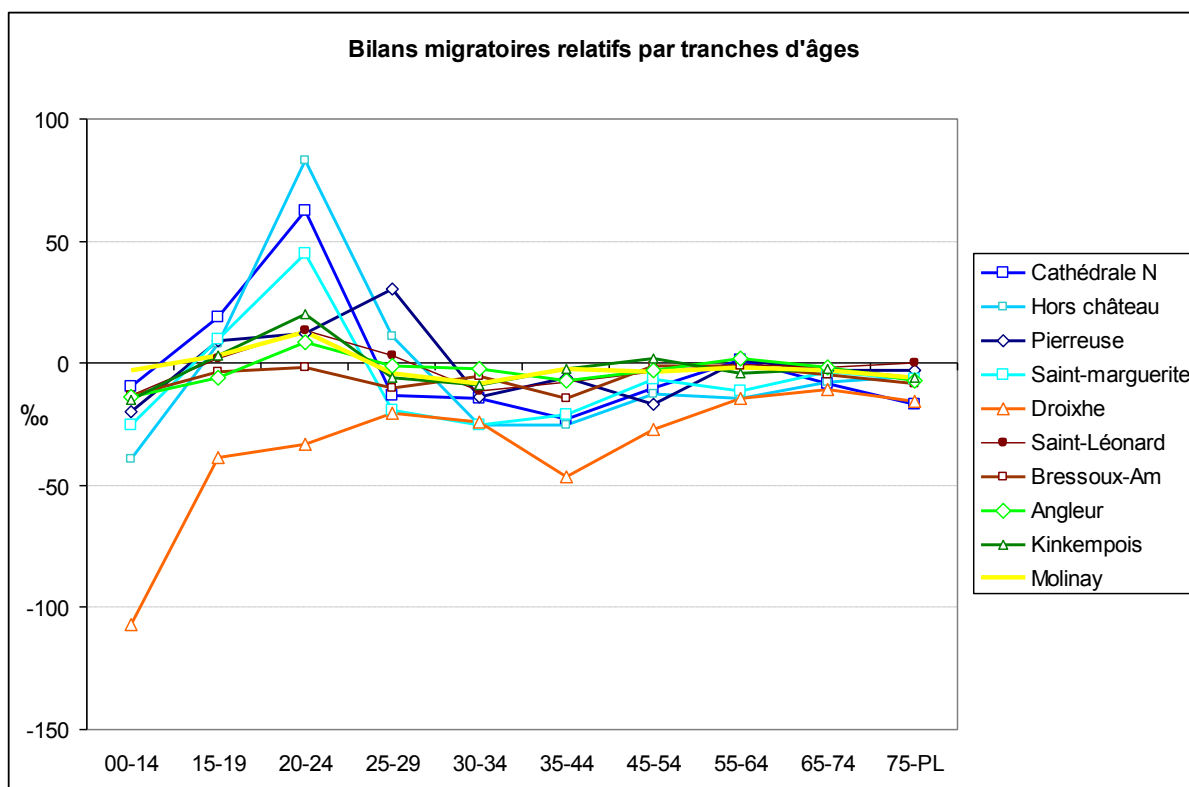


Fig. 17 : bilans migratoires relatifs par tranches d'âges, pour une série de quartiers de l'agglomération liégeoise.

Remarque : ce graphique soulève également une difficulté méthodologique qui devra être levée ultérieurement. Le profil de ces quatre quartiers n'est en effet pas spécifique des processus de gentrification. Il se rencontre de manière plus générale dans les situations centre-urbaines, en liaison avec la place spécifique de ces dernières dans le cycle de vie (un bilan migratoire selon les types de ménages montre des apports nets pour les ménages d'isolés ou les ménages collectifs, et des sorties nettes pour les ménages avec enfants³⁷). Dans la mesure où aucun des autres secteurs testés ne présente un profil comparable, on ne peut exclure que les constats présentés plus hauts relèvent en partie de spécificités de secteurs de centre-ville plutôt que d'un processus de gentrification en cours. Dans une phase ultérieure, cette ambiguïté devrait être levée en comparant aux quatre secteurs d'autres secteurs centraux ayant un profil aussi voisin que possible du point de vue de leur place dans les cycles de vie.

³⁷ Avec des bilans plus équilibrés pour les couples avec enfants à Pierreuse, ce qui pourrait une fois encore venir conforter l'hypothèse d'une gentrification à un stade plus avancé dans ce quartier

II.5.2.3 Bilans selon les nationalités

Les bilans migratoires nets selon les nationalités permettent d'avancer des hypothèses intéressantes, qui demanderont à être confirmées.

S'agissant des bilans intérieurs tout d'abord (Fig.18), les quatre secteurs en gentrification se distinguent des autres par des bilans intérieurs plus négatifs pour les nationalités les plus associées à la pauvreté en Wallonie³⁸, et par des bilans légèrement positifs pour le groupe [Belgique + autres Europe des 15]. Une situation conforme, une fois encore, avec l'hypothèse d'un processus de gentrification en cours dans ces quartiers.

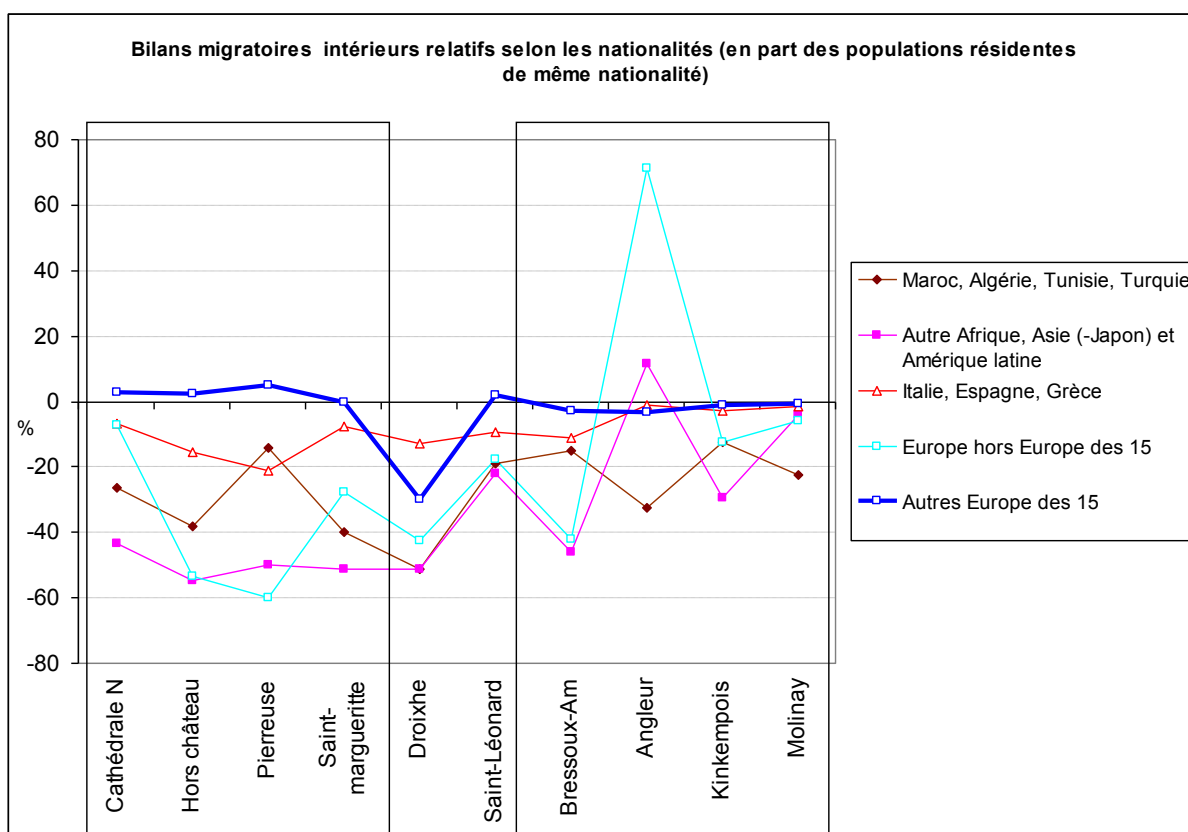


Fig.18 : Bilans migratoires par grands groupes de nationalités dans une série de quartiers de l'agglomération liégeoise.

Cependant, cette configuration ne subsiste que pour le groupe [Belgique + autres Europe des 15] et pour le groupe [Italie, Espagne, Grèce] dès lors que l'on examine non les bilans intérieurs mais les bilans totaux, y compris extérieurs. Non seulement les autres bilans deviennent alors positifs dans les quatre quartiers étudiés, mais au moins pour le groupe [Maroc, Algérie, Turquie, Tunisie] ils ne se distinguent plus des bilans dans les autres quartiers témoins.

³⁸ Au niveau des secteurs statistiques, les trois groupes [Italie, Espagne, Grèce], [Maroc, Algérie, Tunisie, Turquie], [Autre Afrique, Asie –Japon, Amérique latine] et [Europe sauf Europe des 15] apparaissent en effet significativement liés, à l'échelle de la Wallonie, à des indices socioéconomiques faibles. Le groupe [Autre Europe des 15, y compris Belgique] a un profil inverse.

Outre qu'il devrait être confirmé, ce constat n'est pas en soi contradictoire avec un processus de gentrification.

Il attire par contre l'attention sur l'éventualité d'une coexistence complexe de processus très différents au sein de ces quartiers. Plus précisément, il suggère la possibilité d'un maintien conjoint, au sein d'un même quartier, **et** d'un processus de gentrification **et** d'une forte concentration des populations les plus vulnérables et les plus précarisées, contraintes à se loger dans le cadre d'une suroccupation croissante dans des logements exigus.

Dans un processus de gentrification en développement, la hausse du coût des logements peut en effet se traduire non par un arrêt des flux entrants des personnes les plus vulnérables, en particulier issues de l'immigration extérieure, mais par leur confinement croissant dans des logements surdivisés, éventuellement dans le cadre de microspatialités à l'intérieur d'un même secteur..

La somme des loyers par immeuble peut dans ce cas s'avérer aussi élevée, ou davantage, que les loyers susceptibles d'être payés par des nouveaux habitants 'gentrificateurs'.

Les deux types d'occupations peuvent dès lors coexister ou même se développer dans un même quartier en mutation³⁹.

A ce stade, il ne s'agit cependant que d'une hypothèse qui demande à être confirmée dans une phase ultérieure.

³⁹ Des logements loués par des 'marchands de sommeil' ont ainsi pu coexister avec des processus de gentrification déjà très avancés dans l'axe de la rue Dansaert à l'ouest du pentagone central bruxellois.

II.6 ANNEXES DE LA PARTIE II.

Les annexes reprises ci-dessous contiennent des suppléments d'information sur :

1. l'indicateur socioéconomique ESE 2009. Cet indicateur a été utilisé ici dans deux cadres. Il a servi entre autres pour la partition des agglomérations en grands types d'espaces selon leur niveau de centralité et selon leur niveau socioéconomique (Tableau 1, Fig.12, 13A,B,...). Il a par ailleurs été utilisé pour mesurer le niveau socioéconomique des secteurs statistiques d'origine et de destination des mouvements migratoires vers et depuis les quartiers d'éventuelle gentrification (Fig.15).
2. les cadres spatiaux utilisés :
 - a. la liste des communes reprises dans les agglomérations
 - b. les principes ayant présidé à la partition des agglomérations en grands types d'espaces selon leur niveau de centralité et selon leur niveau socioéconomique.
Cette partition a été utilisée pour le tableau 1 et les figures 12-13
3. les catégories socioéconomiques Destiny

ANNEXE 1 : L'INDICATEUR SOCIOECONOMIQUE ESE 2009

Cet indice socioéconomique synthétique est la version 2009 de l'indice utilisé dans la Fédération Wallonie-Bruxelles pour l'affectation des moyens différenciés dans l'enseignement⁴⁰. Il s'agit d'une variable centrée-réduite de moyenne nulle au niveau de la FWB, résultant d'une analyse en composantes principales menées sur 11 variables socioéconomiques. On soulignera que malgré des objectifs initialement limités à un champ restreint, cet indice, régulièrement actualisé, supporte une application généraliste. Il ne comprend aucune variable académique, et ne donne qu'un poids minoritaire aux variables spécifiques aux familles avec enfants en âge de scolarité⁴¹. Il présente par ailleurs l'avantage d'avoir fait l'objet, dans une version antérieure, de vérifications indépendantes sur le terrain, entre autres lors de contestation de la liste des établissements scolaires repris en discrimination positive.

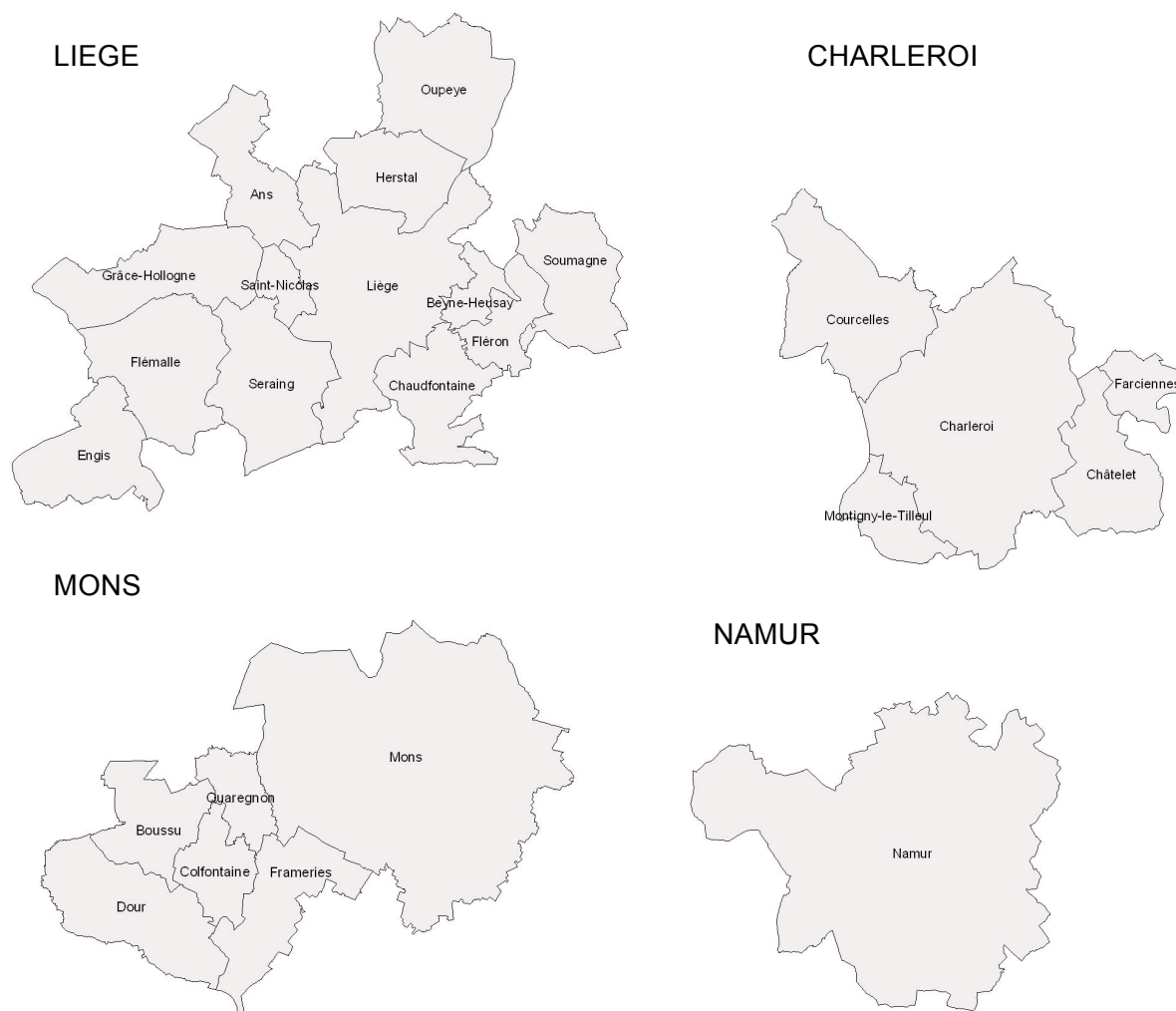
⁴⁰ Cf. M. Demeuse & alii, *Actualisation de l'indice socio-économique des secteurs statistiques en application de l'article 3 du décret du 30 avril 2009 organisant un encadrement différencié au sein des établissements scolaires de la Communauté française*, rapport au Ministre en charge de l'enseignement obligatoire, 2010

⁴¹ Les 11 variables synthétisées (et leur corrélation avec l'indice synthétique) sont les suivantes : 1) revenu médian ; 2) revenu moyen par unité de consommation ; 3) part des ménages avec enfants dont une personne au moins dispose d'un diplôme du secondaire supérieur ; 4) part des personnes disposant au moins un diplôme du secondaire supérieur ; 5) part des enfants de moins de 18 ans vivant dans un logement suroccupé ; 6) Part des logements équipé du grand confort ; 7)/8) part des actifs du secteur tertiaire travaillant dans un secteur d'activité de bas/haut niveau ; 9) Part des chômeurs parmi les actifs ; 10) Taux d'activité des femmes de 30 à 60 ans ; 11) taux, parmi les personnes de plus de 18 ans, des bénéficiaires d'une aide du CPAS donnant lieu à un transfert fédéral.

ANNEXE 2 : LA DEFINITION DES AGGLOMERATIONS ET LA PARTITION DES AGGLOMERATIONS EN GRANDS TYPES D'ESPACES SELON LE NIVEAU DE CENTRALITE ET LE NIVEAU SOCIOECONOMIQUE

A.2.1 La définition des agglomérations

Les limites des agglomérations sont celles des agglomérations opérationnelles proposées dans la monographie du recensement 2001 consacrée aux noyaux d'habitat et aux régions urbaines⁴²



⁴² Cf. E. Van Hecke & alii, *Noyaux d'habitat et Régions urbaines dans une Belgique urbanisée*, Monographie 9 dans le cadre de la valorisation des résultats de l'Enquête socio-économique 2001, pour la Politique scientifique fédérale.



BRUXELLES

A.2.2 La partition des agglomérations en grands types d'espaces selon la centralité et le niveau socioéconomique

Chaque agglomération telle que définie ci-dessus en A.2.1 a été partagée en 6 sous-espaces. Ceux-ci ont été déterminés par croisement d'un indice de centralité urbaine et d'un indice synthétique socioéconomique.

- L'indice socioéconomique est l'indice ESE 2009 décrit dans l'annexe 1
- La variable de centralité résulte d'une synthèse par une analyse en composantes principales de 6 variables liées (positivement ou négativement) à la centralité: la densité de population (corrélation de +0.822 avec la variable de synthèse), la part des appartements (+0.931), la part des maisons unifamiliales 3 ou 4 façades (-0.912), la part des logements avec jardin (-0.968), la part de propriétaires (-0.901) et le taux migratoire (+0.800).

On notera que si cet indice n'est très généralement élevé que pour des secteurs statistiques des zones urbaines centrales, il peut ponctuellement l'être pour certains secteurs non centraux très spécifiques.

Pour chacun de ces indices centrés-réduits, un partage en trois classes a été opéré sur la base des seuils de $-2/3$ et $+2/3$ d'écart-type.

Le partage selon l'indice de centralité détermine ainsi trois classes notées C (central), M (intermédiaire) et P (périphérique).

Le partage selon l'indice socioéconomique conduit à trois classes notées P (Pauvre), M (intermédiaire) et R (riche).

Le croisement des deux classements conduit à 9 classes C-P, C-M, C-R, M-P, M-M, M-R, P-P, P-M, P-R.

Par souci de simplification, la classe la moins fournie dans chaque couronne de centralité a ensuite été fusionnée avec une classe contiguë plus fournie. La classe C-R (6.3% de la population totale) a été fusionnée avec la classe C-M (18.1%) → C-MR (24.4%) ; la classe M-R (10.5%) avec la classe M-M (18.7%) → M-MR (29.1) ; et la classe P-P (0.1%) avec la classe P-M (4.0) → P-MP (4.2%).

ANNEXE 3 : LES CATEGORIES SOCIOECONOMIQUES DESTINY

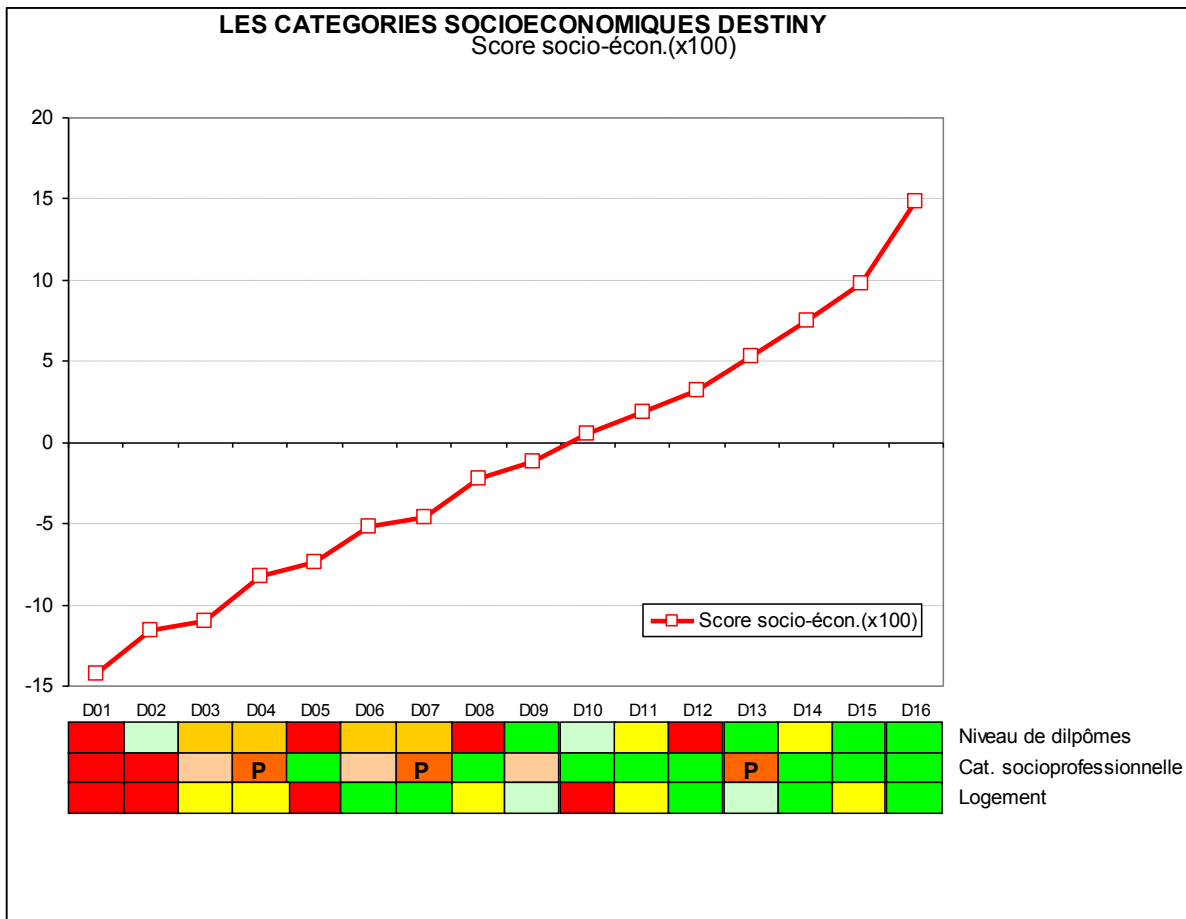
Le tableau ci-dessous donne une indication des différentes modalités correspondant à chaque catégorie socioéconomique Destiny⁴³ pour 2001. Les couleurs depuis le vert jusqu'au rouge permettent de visualiser synthétiquement le niveau socioéconomique moyen pour chaque modalité séparée (appréciée en terme de revenu disponible moyen par unité de consommation des individus correspondant à cette modalité dans un panel). Les trois colonnes de droite décrivent systématiquement les différentes modalités pour chacune des trois dimensions prises en compte : le niveau d'éducation, la catégorie socioprofessionnelle et le logement ?

⁴³ Une description détaillée de la méthode utilisée peut être consultée dans J.P.Hermia & alii, *Facteurs de précarité sociale au niveau individuel : vers une typologie dynamique des inégalités sociales à l'échelon infra-communal*, XXVIème Congrès International de la Population, UIESP
Cf. <http://iussp2009.princeton.edu/papers/90858>

| Groupe | NE | CSP | Log | Niveau d'éducation | CSP | Logement |
|--------|----|-----|-----|---|---------------------------|--|
| D01 | | | | Sans dipl., Primaire, Sec. Inférieur | Chôm., A la maison, Pens. | Locataire (Insalubrité, Salubrité, Salubrité + Téléphone et 1 pièce/pers.) |
| D02 | | | | Sec. supérieur, Supérieur | Chôm., A la maison, Pens. | Locataire (Insalubrité, Salubrité, Salubrité + Téléphone et 1 pièce/pers.) |
| D03 | | | | Sans dipl., Prim., Sec. Inf., Sec. sup. | Chômeur, A la maison | Loc. (Salub. + Tél. + 1 p./p. + Chauff. centr), Prop. (Insal., Salub., Salub. + Tél. et 1 p./p.) |
| D04 | | | | Sans dipl., Prim., Sec. Inf., Sec. sup. | Pensionné | Loc. (Salub. + Tél. + 1 p./p. + Chauff. centr), Prop. (Insal., Salub., Salub. + Tél. et 1 p./p.) |
| D05 | | | | Sans dipl., Primaire, Sec. Inférieur | Actif occupé | Locataire (Insalubrité, Salubrité, Salubrité + Téléphone et 1 pièce/pers.) |
| D06 | | | | Sans dipl., Prim., Sec. Inf., Sec. sup. | Chômeur, A la maison | Propriétaire (Salubrité + Tél. + 1 pièce/pers. + Chauffage central) |
| D07 | | | | Sans dipl., Prim., Sec. Inf., Sec. sup. | Pensionné | Propriétaire (Salubrité + Tél. + 1 pièce/pers. + Chauffage central) |
| D08 | | | | Sans dipl., Primaire, Sec. Inférieur | Actif occupé | Loc. (Salub. + Tél. + 1 p./p. + Chauff. centr), Prop. (Insal., Salub., Salub. + Tél. et 1 p./p.) |
| D09 | | | | Supérieur | Chômeur, A la maison | Loc. (Salub. + Tél. + 1 p./p. + Chauff. centr), Propriétaire |
| D10 | | | | Sec. supérieur, Supérieur | Actif occupé | Locataire (Insalubrité, Salubrité, Salubrité + Téléphone et 1 pièce/pers.) |
| D11 | | | | Sec. Supérieur | Actif occupé | Loc. (Salub. + Tél. + 1 p./p. + Chauff. centr), Prop. (Insal., Salub., Salub. + Tél. et 1 p./p.) |
| D12 | | | | Sans dipl., Primaire, Sec. Inférieur | Actif occupé | Propriétaire (Salubrité + Tél. + 1 pièce/pers. + Chauffage central) |
| D13 | | | | Supérieur | Pensionné | Loc. (Salub. + Tél. + 1 p./p. + Chauff. centr), Propriétaire |
| D14 | | | | Sec. Supérieur | Actif occupé | Propriétaire (Salubrité + Tél. + 1 pièce/pers. + Chauffage central) |
| D15 | | | | Supérieur | Actif occupé | Loc. (Salub. + Tél. + 1 p./p. + Chauff. centr), Prop. (Insal., Salub., Salub. + Tél. et 1 p./p.) |
| D16 | | | | Supérieur | Actif occupé | Propriétaire (Salubrité + Tél. + 1 pièce/pers. + Chauffage central) |

Tableau A3.1 : les modalités des catégories socioéconomiques Destiny

Le graphique ci-dessous donne le niveau socioéconomique de chaque catégorie Destiny. Ce niveau correspond au revenu disponible moyen par unité de consommation des ménages des individus qui, dans un panel, correspondent aux modalités de la catégorie. Les revenus moyens ont été standardisés (et ici multipliés par 100).



Graphique A3.2 : Niveau socioéconomique des 16 catégories Destiny
 Chacune des catégories D01-D16 est décrite dans le tableau A.3.1 ci-dessus.

III. ETUDE DE CAS : NAMUR- RUE DES BRASSEURS ET PIETONNIER

III.1 DESCRIPTION DU QUARTIER

III.1.1 QUELQUES MOTS D'HISTOIRE

La rue des Brasseurs, parallèle à la Sambre, et dont la rénovation fut entreprise à la fin des années 70, est une des plus anciennes rues de Namur. Elle doit son nom aux nombreuses brasseries qui s'y installèrent à partir du 14^e siècle. Elle est située à l'intérieur d'un périmètre dit « zone des vieux quartiers » défini par un règlement communal de 1969.

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 en provenance d'un village de Sicile proche du Vésuve, quelques commerces pour partie tenus par des italiens (épicerie, café,...) 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,...

III.1.2 CHRONOLOGIE DES INTERVENTIONS PUBLIQUES DEPUIS 1970

La rénovation urbaine de la rue des Brasseurs est lancée dans les années 70, à l'aide de subventions de l'Etat belge, la première convention-exécution datant de 1975 et le premier bâtiment rénové de 1979. Les 12 premiers logements sont ensuite mis en location. La Région wallonne succédera ensuite à l'Etat après la régionalisation. Les travaux, menés par la Régie foncière de la Ville, s'étaleront ensuite jusqu'à aujourd'hui.

La logique privilégiée par l'opération, intervenue peu après une politique de démolition de toute la pointe du Grognon, jugée a posteriori comme une erreur, était celle de la restauration du patrimoine historique. Les rénovations ont été pensées de ce point de vue dans les moindres détails et les acteurs de la défense du patrimoine ont joué un rôle très important dans les orientations données à l'opération, notamment à travers la commission de rénovation urbaine.

En 1985, 76 logements sont déjà mis en location. En 1989, le total se monte à 94 logements. Aujourd'hui, la Régie foncière loue 123 logements rénovés dans la rue des Brasseurs, dont un tiers (37) sont affectés au logement social. Les autres logements sont non conventionnés, mais loués légèrement en-dessous des prix du marché selon la Régie. La régie est ainsi propriétaire d'un tiers des logements de la rue des Brasseurs. Dernière réalisation entamée en 2009, la rénovation de la halle aux grains est terminée. Elle accueillera un établissement Horeca avec vue sur Sambre et 3 logements. Enfin 11 cellules sont réservées à des espaces de bureaux ou de commerces, en pratique louées à des associations.

Caractéristiques des 123 logements rénovés dans la rue des Brasseurs :

- 6 studios
- 65 logements à 1 chambre, dont 33 logements sociaux

- 39 logements à 2 chambres, dont 3 logements sociaux
- 9 logements à 3 chambres, dont 1 logement social
- 3 logements à 4 chambres
- 1 logement à 5 chambres

Autre intervention majeure dans le quartier proche, la mise en piétonnier de nombreuses ruelles et places du quartier ancien, qui est intervenue entre les années 1981 et 1989 : rue de la Croix et place Marché aux Légumes en 1981, la rue Haute Marcelle et place de l'Ange en 1987, les rues du Collège, de l'Ouvrage et Saint-Loup en 1988, les rues Saint-Jean, Fossés Fleuris, du Président, Rupplémont, Fumal et place Chanoine Descamps en 1989.

III.1.3 DELIMITATION DU PERIMETRE D'ETUDE

Il nous a semblé pertinent de définir le périmètre en fonction de ces deux interventions publiques majeures qui ont changé le visage du centre ancien namurois : l'opération de rénovation urbaine de la rue des Brasseurs et la mise en piétonnier des ruelles anciennes proches. Le périmètre retenu est donc plus vaste que le périmètre de rénovation urbaine, il est limité au Sud par la Sambre, à l'Ouest, par la rue Saintraint, traditionnellement plus bourgeoise et à l'Est par la rue du Pont, dans laquelle débouche la rue des Brasseurs, tout comme le périmètre de rénovation urbaine. Il s'étend cependant plus au Nord, jusqu'aux rues Basse-Marcelle et de l'Ange, englobant ainsi tout le piétonnier caractérisant désormais le centre ancien.

III.2 EVOLUTIONS SOCIALES CONSTATEES PAR LES TEMOINS PRIVILEGIES

Les témoignages recueillis auprès des acteurs sociaux peuvent être résumés comme suit :

Le profil social des habitants de la rue des Brasseurs et du piétonnier a fortement changé. On y trouvait dans les années 70 essentiellement des familles du quart-monde et des immigrés italiens, logés dans des conditions très précaires (garnis détenus par quelques propriétaires connus et petits logements sans aucun confort, considérés comme des taudis). Les ruelles sombres et en mauvais état, cependant appropriées par la population locale, n'attiraient pas le passant. Aujourd'hui les rues ont repris un visage avenant, la population du vieux quartier est beaucoup plus diversifiée. Elle abrite notamment une proportion importante d'étudiants, dont certains en provenance de Flandre. On y trouve également quelques chambres d'hôte et secondes résidences. Le commerce a énormément changé. On est passé d'un commerce local de quartier, notamment alimentaire, à des boutiques de vêtements, bijoux, livres, décoration et salons de coiffure, dont une grande partie appartient à des chaînes de magasins. Les snacks et restaurants occupent aussi une place très importante dans le piétonnier et dans la partie Est de la rue des Brasseurs qui n'a pas fait l'objet de la rénovation publique. Le vieux quartier attire promeneurs, touristes, et quelques lieux et places y concentrent la vie nocturne namuroise. D'après les premières informations obtenues, les habitants sont encore nombreux au-dessus des commerces et restaurants du piétonnier. La qualité de vie y est cependant perturbée par le bruit lié aux activités nocturnes.

Il semble que les changements les plus visibles aient commencé à se faire sentir dans les années 90, et ce dans le piétonnier avant la rue des Brasseurs.

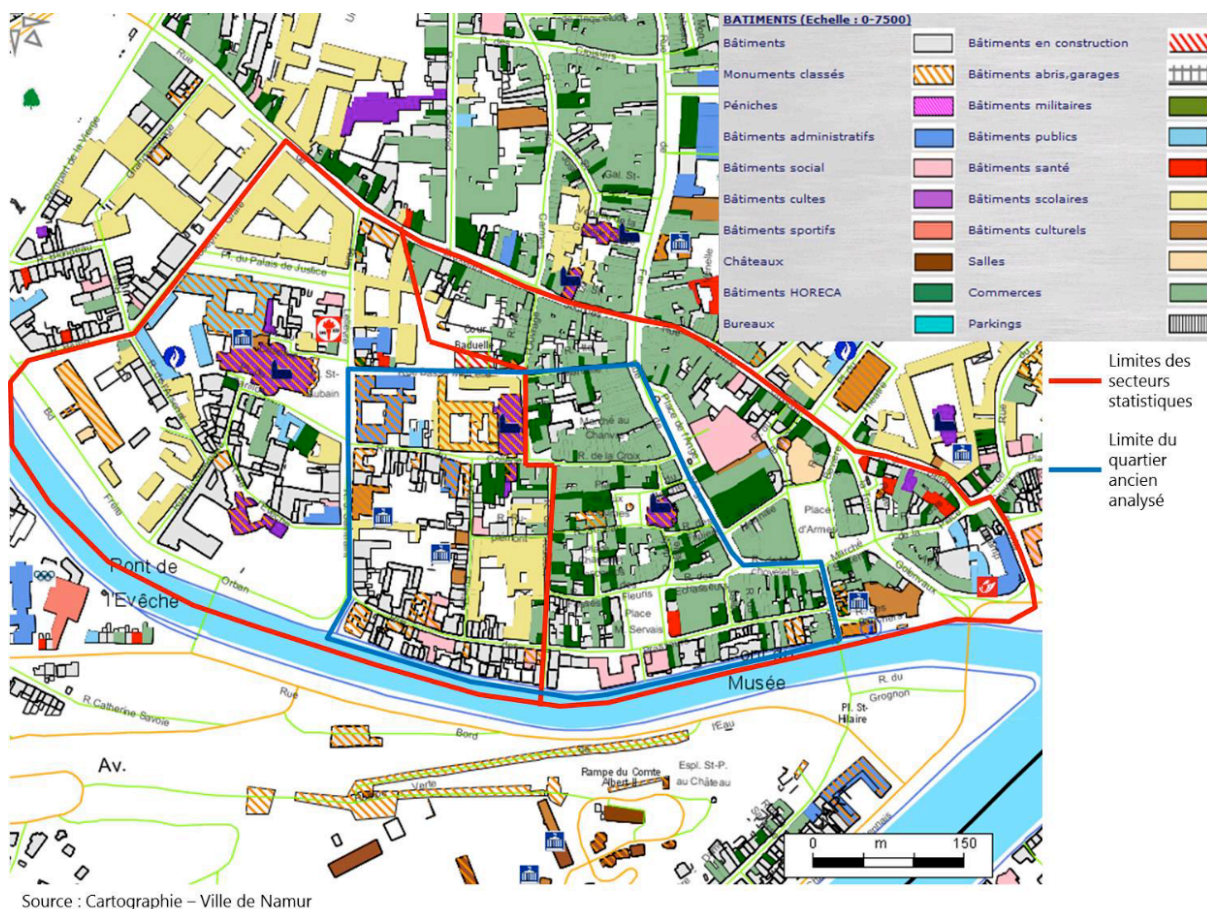
III.3 DONNEES QUANTITATIVES SUR LES EVOLUTIONS (OBTENUES A CE JOUR/A COMPLETER)

Nous fournissons ici de premiers indicateurs par secteurs statistiques qui seront précisés ultérieurement par des données à une échelle plus fine.

III.3.1 DONNEES PAR SECTEURS STATISTIQUES

III.3.1.1 Enquête socio-économique 81-91 et 91-01

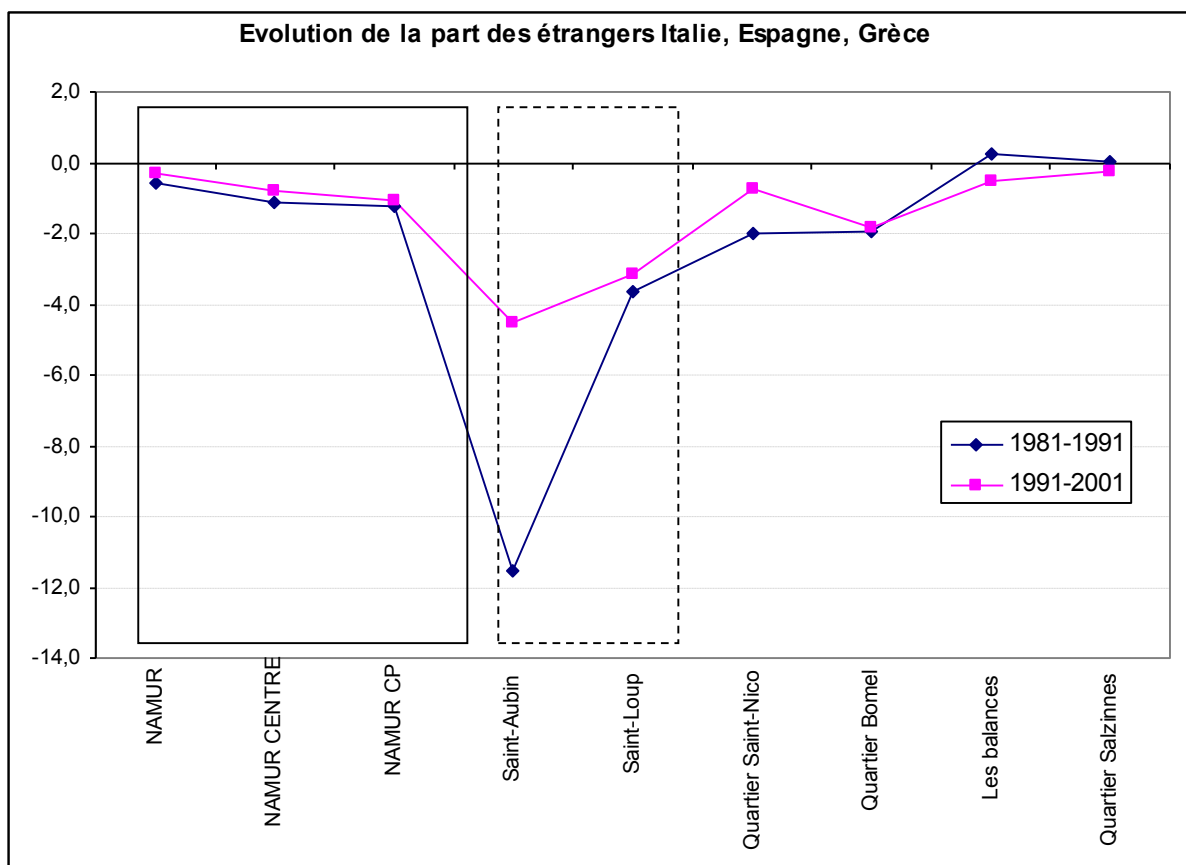
Les secteurs statistiques Saint Aubain et Saint Loup englobent le territoire pertinent, tout en s'étendant beaucoup plus largement au Nord-Ouest vers le quartier du palais de justice, de la Cathédrale et des facultés, historiquement plus bourgeois, et au Nord-Est vers et au-delà de la rue de l'Ange, une des principales artères commerçantes de Namur. L'évolution du quartier étudié peut s'y marquer, tout en étant assortie d'autres dynamiques. L'Ouest du secteur est toutefois moins densément peuplé que le quartier qui nous occupe, en lien avec la part importante des équipements publics dans le tissu urbain, et à notre connaissance, l'Est l'est moins également car comptant une proportion plus importante d'étages vides au-dessus des commerces. Ces facteurs sont en faveur d'un certain intérêt de l'analyse par secteurs statistiques pour approcher le périmètre étudié.



Evolution de la population des secteurs St Loup et St Aubain

| Population recensée | Saint Loup | Saint Aubain | Corbeille |
|---------------------|--------------|--------------|-------------|
| 81 | 2055 | 856 | 8001 |
| 91 | 1604 (-22%) | 738 (-14 %) | 6840 (-10%) |
| 01 | 1579 (-1,5%) | 760 (+3 %) | 6746 (-1%) |

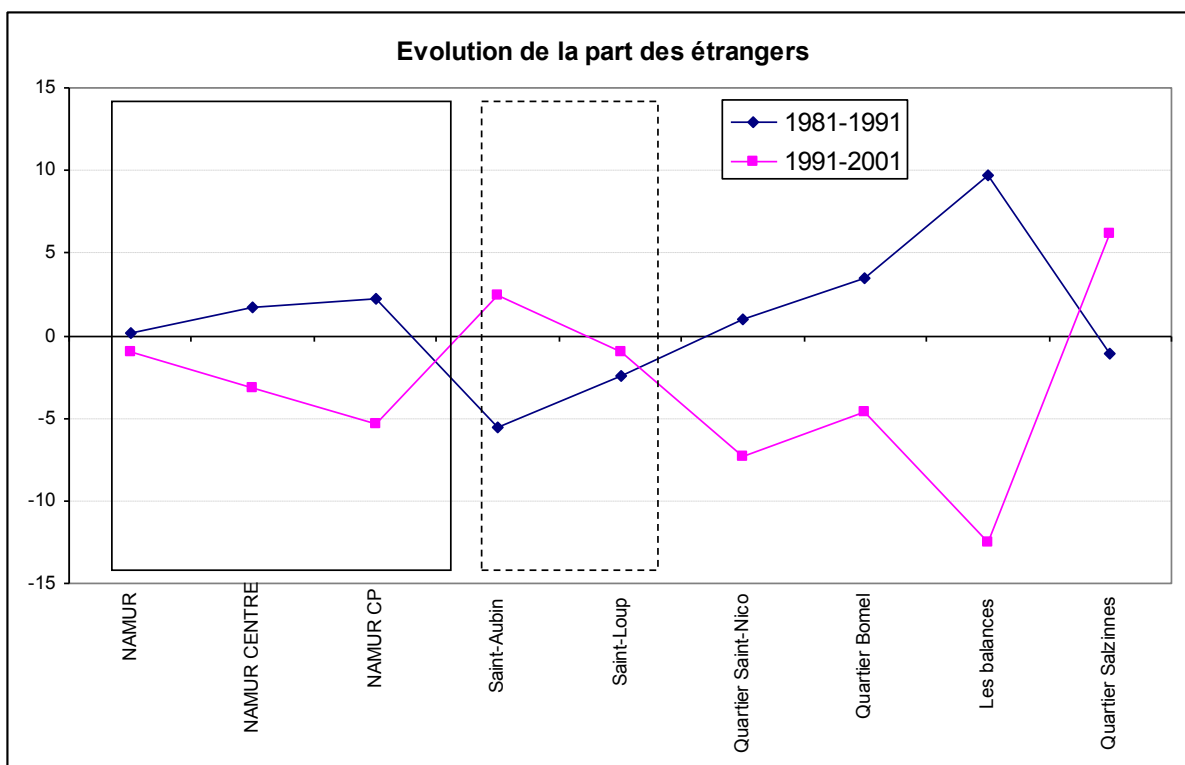
Un premier constat est celui d'une diminution substantielle de la population des secteurs considérés entre 1981 et 1991. Dans le secteur St Loup, on peut faire l'hypothèse que la croissance de la fonction commerciale (y compris et surtout la mise en piétonnier du centre ancien) a joué en ce sens. Dans le secteur St Aubain, la diminution, plus proche de la moyenne de la corbeille, est sans doute imputable partiellement aux acquisitions et travaux liés à la rénovation urbaine qui était dans sa phase la plus active à cette période.



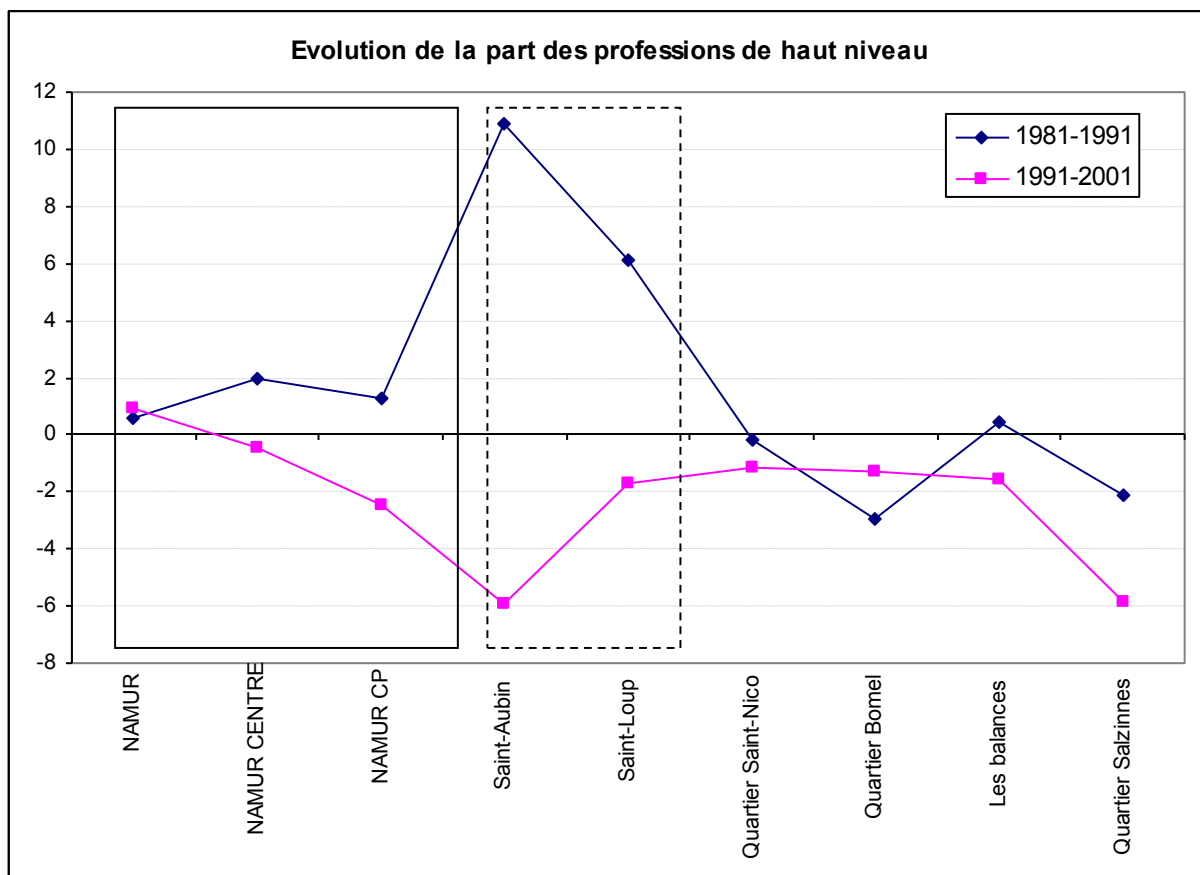
La part des étrangers en provenance d'Italie, Espagne et Grèce a décru très fortement dans les années 80 dans le secteur St Aubain. On peut y voir un lien direct avec l'opération de rénovation urbaine de la rue des Brasseurs qui battait son plein à l'époque et a conduit à de nombreux déménagements hors de l'ancien quartier italien, déménagements manifestement non suivis de retour dans les lieux, comme cela nous a été confirmé par plusieurs des témoins rencontrés, tant à la régie foncière que parmi les acteurs sociaux. Cette diminution n'est pas compensée non plus par une augmentation significative de leur proportion dans les logements sociaux de la rue des Brasseurs proche ou du quartier des Balances. Il serait intéressant d'examiner à cet égard les évolutions des autres cités sociales namuroises à cette période. La cité de Plomcot a été citée comme lieu de relogement d'une partie de la population.

| Nombre d'italiens | Saint Loup | Saint Aubain |
|-------------------|------------|--------------|
| 81 | 214 | 149 |
| 91 | 110 | 44 |
| 01 | 63 | 10 |

Il est curieux de constater une diminution importante des italiens dans le secteur St Loup qui n'a pas fait l'objet de la rénovation urbaine. Peut-être le sentiment communautaire a-t-il joué dans le départ des italiens non touchés directement par la rénovation des immeubles qu'ils occupaient. On peut aussi faire l'hypothèse d'une augmentation des valeurs immobilières et locatives qui aurait influé en ce sens.



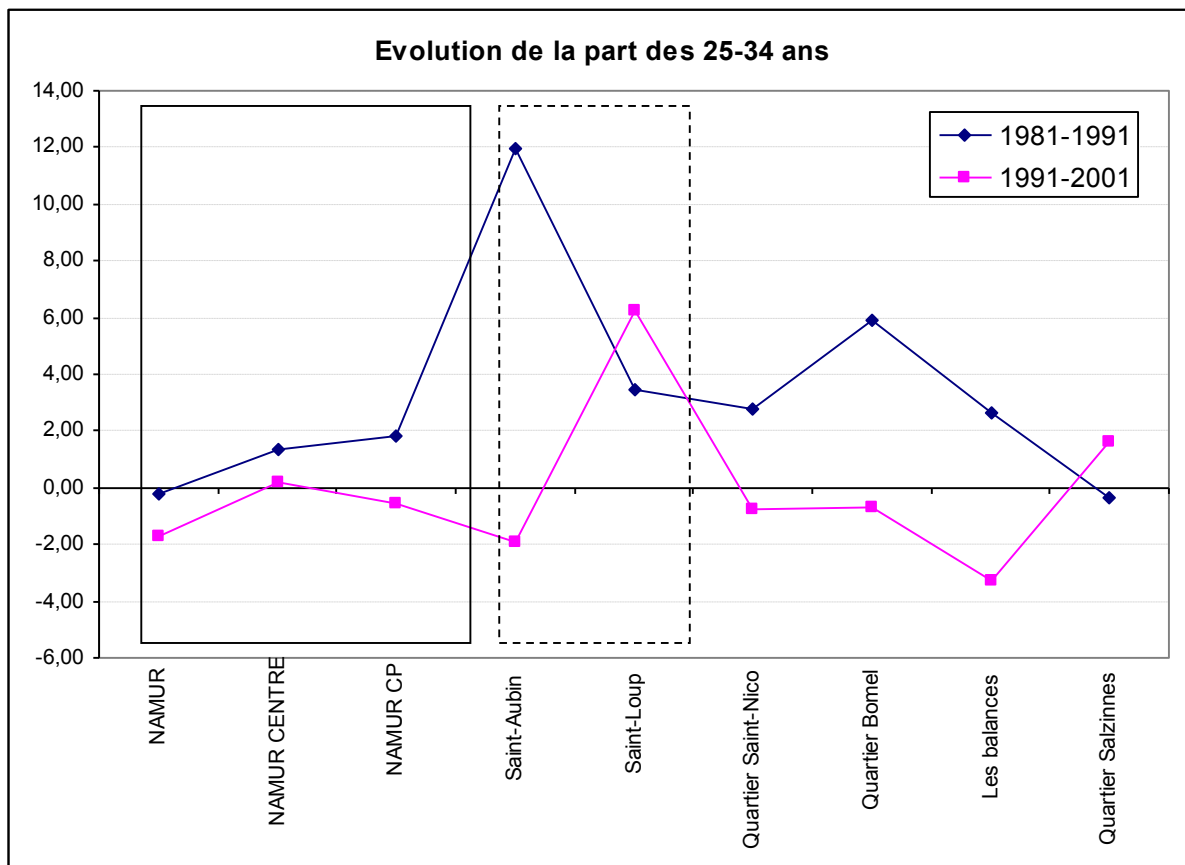
On voit que la part des étrangers dans la population a évolué tout-à-fait différemment de la tendance générale dans les secteurs St Loup et St Aubain : elle manifeste une décroissance dans les années 80 suivie d'une stabilisation ou légère croissance dans les années 90 tandis que le reste de la ville voyait la part d'étrangers décroître après une période de croissance. L'augmentation de la part d'étrangers perçue dans les années 90 pourrait correspondre à l'arrivée d'étudiants étrangers, notamment français. Le nombre de français est passé de 28 à 48 dans le secteur St Loup et de 14 à 39 dans le secteur St Aubain durant la période considérée.



Les professions ont été classées en 1991 selon le niveau moyen de revenus des secteurs statistiques où résident les actifs considérés. Les professions « de haut niveau » recouvrent les 30% des professions les mieux classées.

Il est intéressant de constater à Saint Aubain et Saint Loup une croissance comparativement très importante de la part des professions de haut niveau dans les années 80, sans doute imputable en partie à la disparition d'immigrés italiens et autres ménages modestes à la même époque⁴⁴, suivie toutefois d'une décroissance dans les années 90.

⁴⁴ La part d'italiens dans le secteur St Aubain est passée de 17 à 6 % de 81 à 91 et 1% entre 91 et 01, tandis qu'elle descendait dans le secteur St Loup de 10 à 7 puis 4 %.



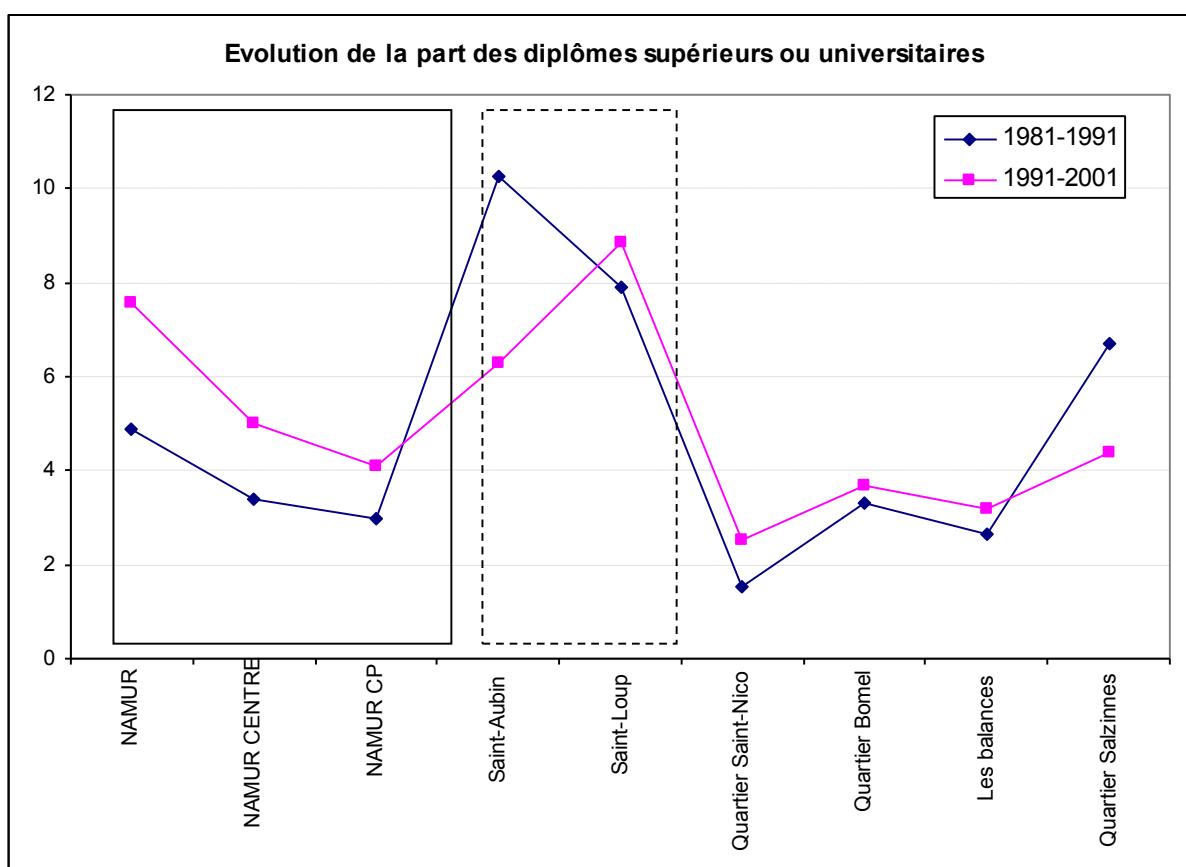
Dans le secteur Saint-aubain, une évolution de la part des 25-34 ans du même type que celle décrite précédemment s'observe : croissance dans les années 80 puis inversion lors de la décennie suivante, alors que St Loup continue à voir s'accroître cette catégorie de jeunes adultes, contrairement à tous les autres quartiers. On y voit plus précisément que la part des 20-24 ans pendant la première décennie, puis celle des 25-29 ans durant la deuxième se sont accrues de manière remarquable, ce qui peut suggérer l'augmentation de la présence d'étudiants, éventuellement stabilisés dans le quartier au-delà de leur période d'études. Les données sur les permis de location confirment la présence de petits logements dans le quartier, dont la moitié sont répertoriés comme logements étudiants.

Pour mieux scruter les phénomènes en cours il s'avère utile de recourir aux chiffres absolus.

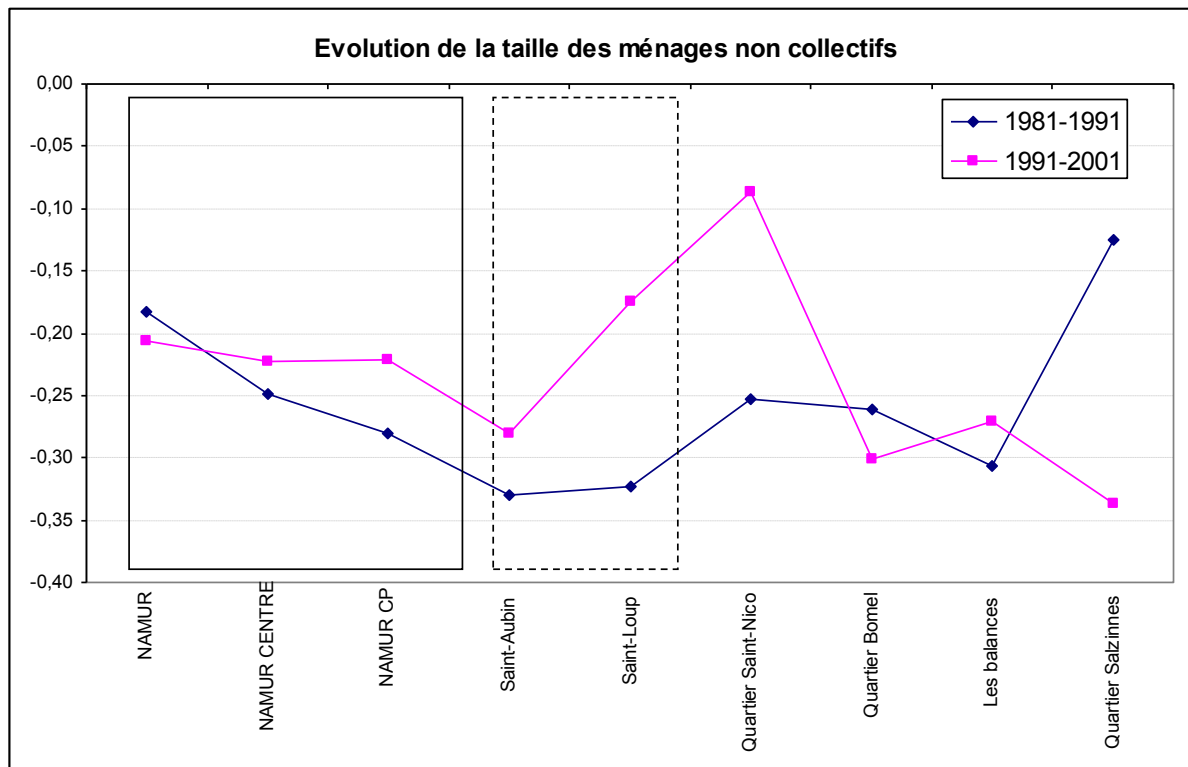
| | St Aubain | St Loup | St Nicolas |
|------|-------------|------------|--------------|
| 1981 | 132 | 325 | 299 |
| 1991 | 202 (+53%) | 309 (-5%) | 308 (+3%) |
| 2001 | 192 (-5 %) | 403 (+30%) | 294 (-4.5%) |
| 2009 | 205 (+3.5%) | 433 (+7%) | 334 (+13.5%) |

Ce tableau permet de constater que si le nombre de 25-34 ans s'est accru de plus de 50 % entre 81 et 91 à St Aubain, il diminuait légèrement à St Loup dans la même période, tandis qu'entre 91 et 01, il diminuait légèrement à St Aubain, mais augmentait de 30 % à St Loup. Il semblerait donc que les logements rénovés rue des Brasseurs aient accueilli nombre de ces ménages issus des jeunes générations au cours des années 80, tandis qu'à St Loup, c'est plutôt dans les années 90 qu'une forte augmentation des jeunes adultes se remarque, peut-être en lien avec la dynamique de transformation observée à ce moment-là dans la partie Nord du piétonnier. Les évolutions inversées des quartiers St Aubain et St Loup sont bien confirmées.

Le nombre de 25-34 ans est relativement stationnaire au cours du temps dans le quartier St Nicolas. Pour la période récente, une augmentation des jeunes adultes plus forte qu'à St Aubain et St Loup y est perceptible.



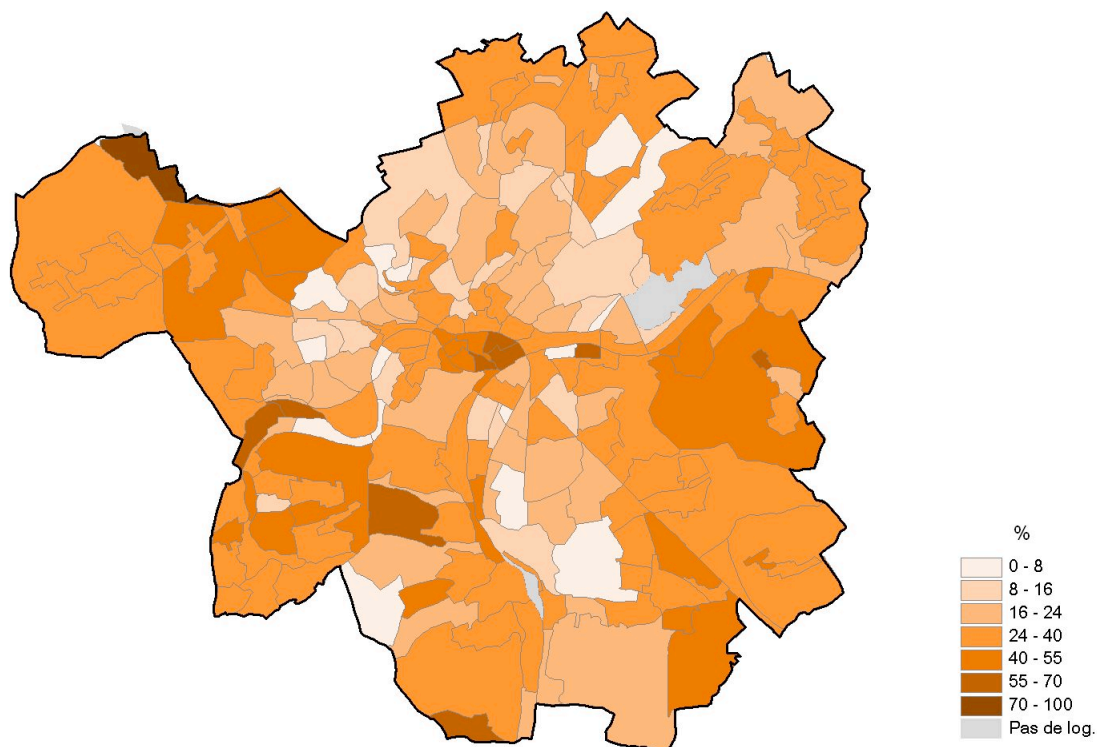
Les évolutions des secteurs Saint Loup et Saint Aubain montrent aussi une nette augmentation de la part des diplômés supérieurs ou universitaires entre 1981 et 2001, bien supérieure à celle des autres quartiers du centre-ville et à celle de la ville dans son ensemble. Si pour St Aubain la croissance s'amointrit lors de la deuxième décennie, elle se renforce légèrement pour St Loup.



La taille des ménages décroît particulièrement dans nos deux secteurs dans les années 80. Cette décroissance continue ensuite, mais moins fortement, surtout à St Loup.

III.3.1.2 Données cadastrales 90-00-08

Part des logements ayant connu entre 1990 et 2008 des modifications enregistrées au Cadastre

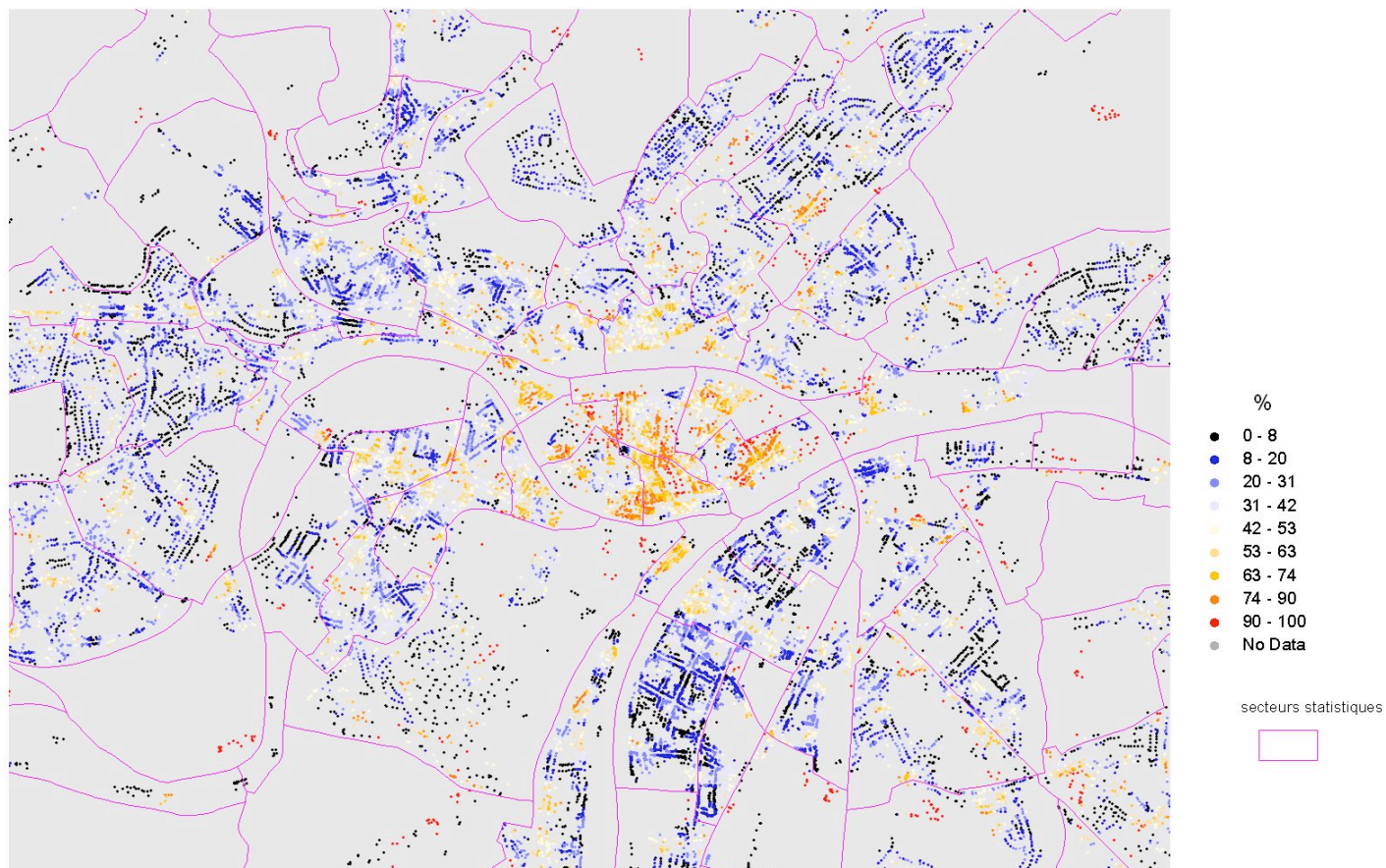


A l'échelle des secteurs statistiques, l'Est de la corbeille namuroise incluant le secteur St Loup se distingue par une part importante de logements soumis à modifications entre 1990 et 2008 (plus de 55 %). Le secteur St Aubain se situe dans la catégorie des 40 à 55 % de logements modifiés.

III.3.2 DONNEES A UNE ECHELLE PLUS FINE

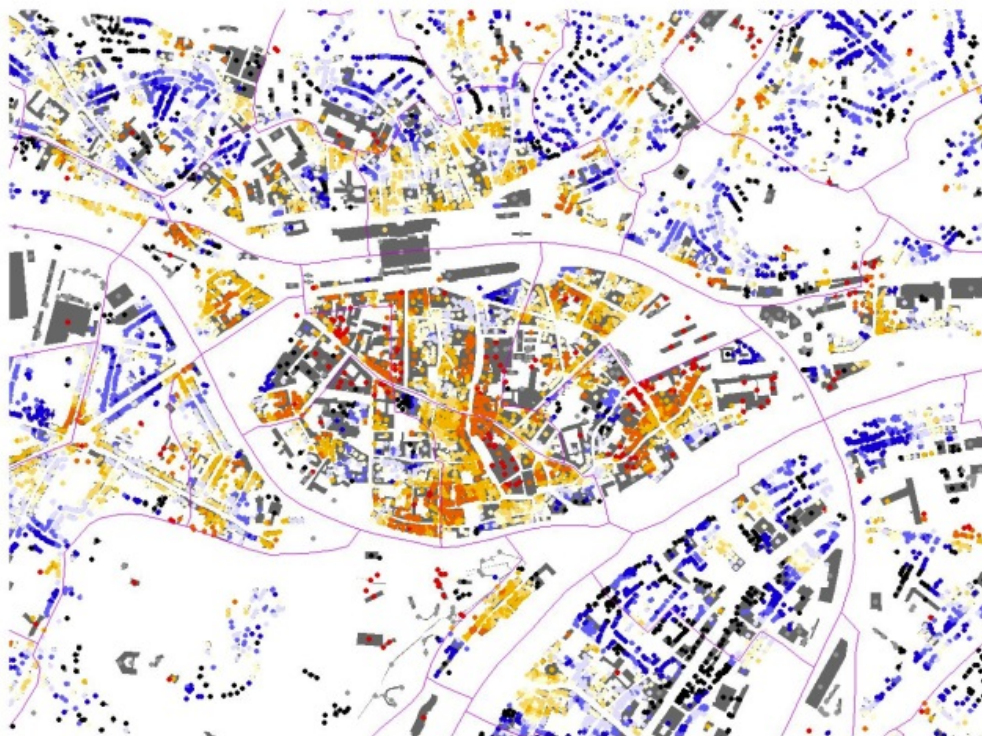
III.3.2.1 Données cadastrales 90-00-08

Part des logements à moins de 50m pour lesquels des modifications ont été enregistrées au Cadastre (modifications entre 1990 et 2008)



La corbeille namuroise, au bâti plus ancien, se distingue globalement par une part importante de modifications du bâti.

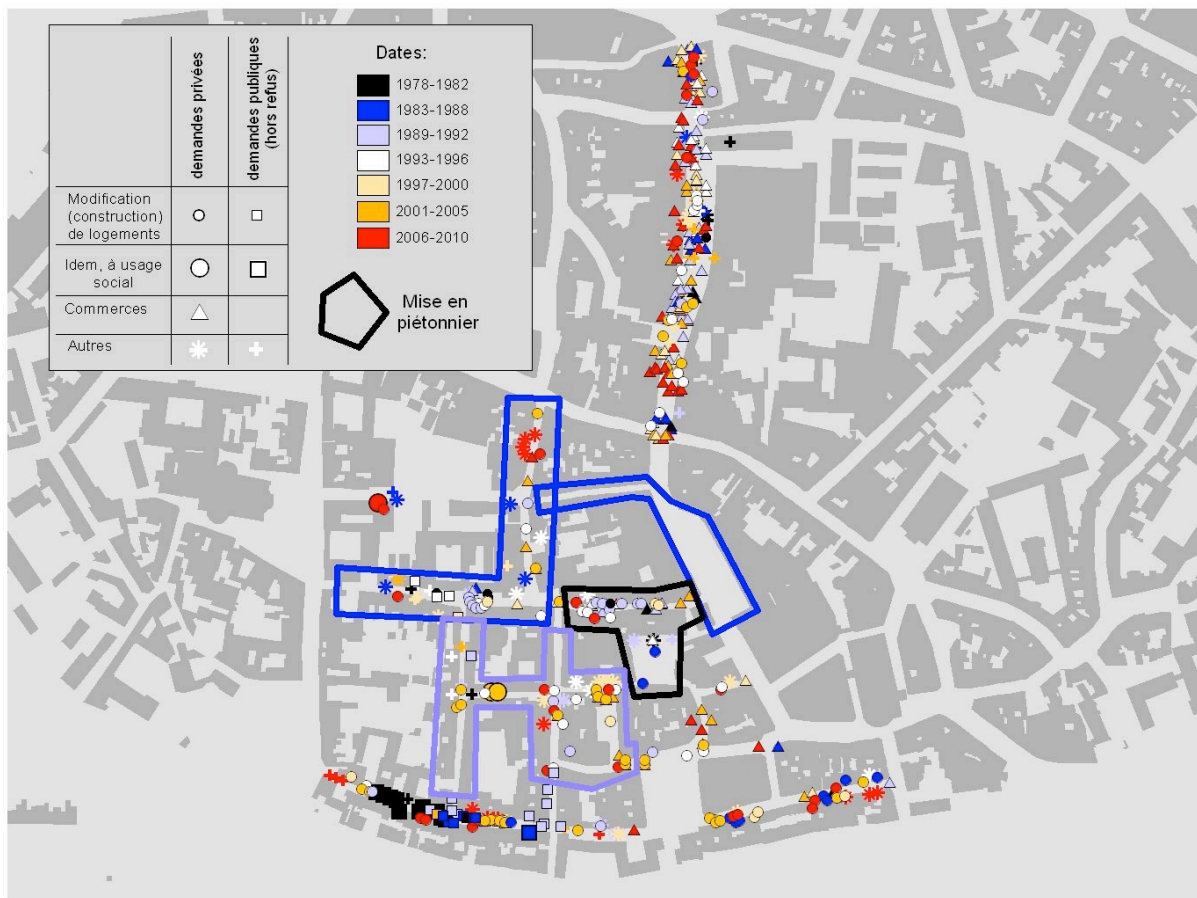
Part des logements à moins de 50m pour lesquels des modifications ont été enregistrées au Cadastre (modifications entre 1990 et 2008)



Un zoom beaucoup plus précis sur les mêmes données cartographiées de 50 m en 50 m permet de distinguer une part plus importante de modifications dans la partie Ouest de la rue des Brasseurs, correspondant aux réalisations de l'opération de rénovation urbaine. Elle permet également de constater une part moindre de modifications dans le quart Nord Ouest de notre périmètre d'études, dans les rues du Collège, Basse-Marcelle, et au bout de la rue Fumal, où la surface occupée par les bâtiments publics, scolaires et administratifs est assez importante.

III.3.2 Permis d'urbanisme

Permis d'urbanismes entre 1978 et 2010



La cartographie des permis de 1978 à aujourd'hui met en lumière différentes micro-dynamiques de transformation du quartier. En ce qui concerne la rue des Brasseurs, tout d'abord, on distingue clairement la dynamique de la partie Ouest affectée essentiellement à l'habitat, qui a fait l'objet de la rénovation publique depuis le début de la période analysée et dans laquelle les interventions privées sont beaucoup plus récentes : une bonne partie datent des années 2000 seulement. Une autre dynamique privée, plus continue des années 80 à nos jours, se remarque à l'Est de la rue. Cette partie de la rue est aujourd'hui très commerçante : restaurants, bars, magasins de décoration, styliste, magasin bio, crèmerie de qualité, galerie d'art, et en direction de la place Maurice Servais quelques professionnels indépendants (architecte, psychologue,...). Ce type d'affectations commerciales et de services sont assez typiques de cas de gentrification. Entre les deux extrémités de la rue se trouvent les logements sociaux du Foyer namurois.

Dans le piétonnier, même dans la rue de la Croix et la place du marché aux légumes piétonnes depuis 1981, on remarque proportionnellement peu d'interventions privées avant 1989, année qui correspond à la dernière phase de mise en piétonnier. C'est dans le tournant des années 90, soit 10 ans après les travaux que la dynamique de transformation est la plus importante rue de la Croix. Les interventions des années 2000 sont plus fréquentes au Sud du piétonnier, où les travaux de voirie ont été effectués à la fin des années 80. Dans les rues St Loup et du Président, les travaux privés ont suivi de plus près la mise en piétonnier à la fin des années 80.

III.3.2.3 Permis de location

Un permis de location doit être demandé pour la mise en location de logements de moins de 28 m² depuis 1998. Selon la personne en charge du dossier à la ville de Namur, l'évolution des permis ne traduit pas l'évolution des mises en location mais bien plutôt une régularisation progressive de situations installées antérieurement. Les données transmises par la ville ne sont donc pas analysées ici dans une perspective évolutive, mais globalisées à la date du 31 août 2012. Elles permettent de répertorier notamment les logements étudiants qui ont une existence officielle, dont le nombre se situe en-deçà de la réalité du parc étudiant dans son ensemble.

Localisation des demandes de permis de location à Namur (depuis l'entrée en vigueur de la législation)



Les petits logements ne paraissent pas plus concentrés dans notre périmètre d'étude que dans le reste de la corbeille namuroise. Ils sont peu nombreux dans la rue des Brasseurs, occupée, rappelons-le, majoritairement par du logement public, et peu nombreux aussi dans la partie commerçante du piétonnier, où le bâti est cependant très serré et où l'on peut remarquer une certaine proportion de logements aux étages.

Le quartier étudié compte dans son ensemble 93 petits logements ayant fait l'objet d'une demande de permis de location, dont plus de la moitié (50) en tant que kots étudiants. Pour l'ensemble de la commune de Namur, la proportion de kots étudiants dans l'ensemble des logements ayant fait l'objet d'une demande de permis de location est de 71 %.

III.4 RESUME DES PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DES STATISTIQUES ET PISTES POUR LA SUITE

Certaines évolutions nettes sont perceptibles des années 80 à aujourd'hui à l'échelle des secteurs statistiques. De 81 à 91, le secteur St Aubain évolue d'une manière plus spectaculaire que le secteur St Loup mais dans le même sens : diminution (de 22 %) de la population du quartier, forte diminution de la population italienne, forte évolution de la part des professions de haut niveau, des diplômés supérieurs ou universitaires et de la part des 25-34 ans (contrairement cette fois à St Loup qui connaît une décroissance). Dans la décennie suivante, toujours pour St Aubain, certaines évolutions ralentissent (croissance de la part de diplômés supérieurs ou universitaires, décroissance des italiens,...) , voire même s'inversent : la part des 25-34 ans commence à diminuer et celle des professions de haut niveau également, et de façon marquée. Cela voudrait-il dire qu'une dynamique de gentrification a été amorcée par l'opération de rénovation urbaine mais s'est ensuite essouffée, le rythme de celle-ci ralentissant et le secteur privé ne prenant pas le relais ?

De son côté, le secteur St Loup qui a la particularité d'être dévolu à la fonction commerciale tout en conservant une certaine fonction résidentielle aux étages, du moins dans la partie qui fait l'objet de notre analyse à une échelle plus fine, connaît des changements de même nature que le précédent, mais plus modérés de manière générale avec parfois une accentuation plutôt dans les années 90, par exemple pour la part des 25-34 ans ou dans une moindre mesure, celle des diplômés de l'enseignement supérieur. Le Nord du piétonnier connaît aussi davantage de modifications dans les années 90, et le Sud de celui-ci dans les années 2000.

Il nous faudra corroborer ces premiers constats avec les autres données encore en cours de collecte ou de traitement : valeurs immobilières et loyers, revenus, part des bénéficiaires du RIS, part de locataires, caractéristiques de la population par rues, primes à la réhabilitation par rues, etc.

III.5 ELEMENTS EXPLICATIFS DES PREMIERS CONSTATS

III.5.1 ELEMENTS D'EXPLICATION EN CE QUI CONCERNE LA RUE DES BRASSEURS

III.5.1.1 Le cadre normatif régional

La convention-exécution de 1976 conclue entre la Région et la Ville, en son article 6, stipule que la commune est tenue de prendre les dispositions nécessaires afin de pourvoir, durant la période des travaux, au relogement des habitants concernés. Elle ajoute que ceux-ci seront relogés en priorité dans les immeubles rénovés.

L'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 06.12.1985 relatif à l'octroi par la Région de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine prévoit l'affectation de 30 % des logements construits ou rénovés dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine au logement social.

L'arrêté de l'Exécutif régional wallon de 1986 relatif à l'octroi de subventions à la ville de Namur pour l'opération en précise les modalités d'octroi et énonce en outre en son article 2 que la ville affectera au logement social 30 % minimum du nombre total de logements rénovés ou construits dans le cadre de l'opération.

Cette proportion de 30 % pose question quand la population d'origine est dans son entièreté dans les conditions pour bénéficier d'un logement social. Il semblerait plus juste d'en faire un minimum, la proportion applicable ensuite étant à moduler en fonction des caractéristiques de la population avant rénovation.

III.5.1.2 Son appropriation et sa mise en œuvre par la ville

Aujourd'hui, les bâtiments rénovés rue des Brasseurs sont affectés principalement au logement (123 logements) et à des activités associatives liées à la culture et au tourisme.

La politique mise en œuvre par la Régie foncière est une politique dite de mixité sociale, souvent à l'échelle de l'immeuble, qui vise le respect de la norme de 30 % de logements sociaux fixée par la Région wallonne. Les témoignages recueillis sur le début du processus de rénovation urbaine nous apprennent toutefois que la ville a tenté de faire réduire à l'époque la proportion de logements obligatoirement affectés au logement social, qui était au départ de 60 %.

Les logements sociaux loués par la Régie foncière se différencient des autres logements sociaux par le fait qu'ils ne recourent pas au système d'attribution par points. Les attributions se font en fonction de l'ancienneté sur la liste d'attente. Pour le reste, ce sont les mêmes conditions de revenus, avec interdiction d'être propriétaire et obligation de prendre un appartement adapté à la taille du ménage. L'offre sociale issue de l'opération est dirigée vers les petits ménages, ne comportant que des logements de une chambre, à 3 exceptions-près. Ce fait contraint également le type de public susceptible d'être accepté : les grandes familles seront d'office exclues.

Les habitants dont les immeubles ont été rénovés bénéficiaient, on l'a dit, d'une priorité pour le relogement. Cependant, les loyers proposés, même dans le cadre des logements sociaux, étaient supérieurs à ce qu'ils payaient avant. Ce fait, couplé au fait d'avoir pu bénéficier d'un autre logement qui leur convenait pendant le temps des travaux, a très fort limité leur retour à leur localisation d'origine. Les données dont nous disposons nous permettront après traitement de donner une vision des loyers pratiqués par la Régie (logements sociaux et non conventionnés), et des loyers relevés dans le quartier par rapport au reste de la ville depuis juin 2010 (relevés effectués par le service logement du CPAS).

Les logements non conventionnés sont loués légèrement plus bas que les logements privés, en vérifiant que les candidats disposent de revenus suffisants par rapport au loyer ; toutefois dans certains cas limites, le bail peut être accordé moyennant signature d'un coresponsable.

III.5.1.3 Le rôle des associations

Divers acteurs sociaux namurois se sont élevés à l'époque contre ce qu'ils considéraient comme un processus d'éviction du quartier et ont joué un rôle de défense des intérêts de la population locale (commission quart-monde réunissant experts, notamment des facultés, et professionnels du secteur social, caves organisées par le mouvement « Lutte- solidarité-travail »,...). Certains acteurs sociaux estiment que sans leur action, la proportion de logements à affecter au logement social n'aurait pas été respectée. La création de l'agence immobilière sociale namuroise date des années 80, avec la prise de conscience dans la foulée de l'opération, d'un manque crucial de logements abordables.

III.5.2 ELEMENTS D'EXPLICATION EN CE QUI CONCERNE LE PIETONNIER

La mise en piétonnier des rues du quartier ancien 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. Un acteur social rencontré rappelle qu'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.

On a vu plus avant que la mise en piétonnier semble avoir entraîné dans son sillage une dynamique de transformation du bâti qui s'est surtout manifestée à partir de la décennie suivante. La partie commerçante de la rue des Brasseurs a aussi connu une forte évolution, sans toutefois que celle-ci soit elle aussi transformée en rue piétonne.

Dès que les autres données demandées seront disponibles, nous serons en mesure d'objectiver les évolutions commerciales, en termes de population et en termes d'habitat.

III.6 CONCLUSION PROVISOIRE

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.

Ces changements peuvent-ils être qualifiés de gentrification ?

En ce qui concerne la rue des Brasseurs, il est clair que les habitants des logements ayant fait l'objet de l'opération de rénovation urbaine n'ont pour la plupart pas regagné les lieux : seuls 30 % des logements leur étaient théoriquement destinés à travers une affectation en logement social, mais à des prix dépassant les loyers initiaux, et dans des délais de plus en plus longs après leur départ des lieux. Ces éléments conjugués ont conduit à leur disparition définitive du quartier. Les statistiques par secteur montrent notamment une chute très importante de la proportion d'italiens.

Si le quartier jadis populaire a vu sa qualité patrimoniale particulièrement mise en valeur, il n'a pas basculé pour autant dans le logement de luxe. L'époque de la rénovation commence déjà à dater et les logements ne sont pas performants sur le plan énergétique notamment. L'opération a permis une maîtrise immobilière publique importante à travers les 123 logements appartenant désormais à la Régie foncière, venant s'ajouter aux 80 logements sociaux du Foyer namurois présents dans la rue des Brasseurs et à quelques logements loués à proximité par le fonds du logement à des familles nombreuses à revenus modestes. Il reste donc toujours une place pour les personnes à revenus modestes dans la rue, mais quantitativement moins importante.

Nous nous sommes demandés si la rénovation publique avait eu des effets d'entraînement sur la rénovation privée et avons cartographié à cette fin les permis et les modifications enregistrées au cadastre. Les abords de la portion de rue rénovée ont connu quelques rénovations, mais bien après les transformations publiques. Il faut dire que la puissance d'intervention de l'acteur public a pu créer un certain attentisme auprès de propriétaires espérant revendre leur immeuble à la ville pour l'intégrer à l'opération plutôt que d'agir eux-mêmes. Donc pas d'effet d'entraînement notoire. Par contre, la mise en piétonnier des quartiers anciens a apparemment eu des impacts sur la rénovation privée dans les années qui ont suivi. Le nombre de commerces a augmenté mais une proportion importante de permis résidentiels témoigne du maintien de cette fonction même si elle s'est sans doute réduite.

III.7 ANNEXE DE LA PARTIE III : LISTE DES PERSONNES RENCONTREES

- Madame Fagot et Monsieur Fiévet, employés à la Régie foncière de la Ville de Namur
- Monsieur Defosse, ancien directeur de la Régie foncière de la ville de Namur
- Madame Schluempmann, directrice du Centre de service social de la rue Rupplémont
- Monsieur Fabien Lardinois et autres membres de l'association Lutte Solidarité Travail
- Quelques habitants

IV. EQUIPE

| 2011 à 2013 | | Centre de recherche | ETP |
|---------------|--|---------------------|------------|
| Resp. scient. | Mathieu VAN CRIEKINGEN | GUIDE-IGEAT-ULB | - |
| Resp. scient. | Marie-Laurence DE KEERSMAECKER | GEOG-UCL | - |
| Chercheur 1 | Pierre MARISSAL, géographe | GUIDE-IGEAT-ULB | 0,5 |
| Chercheur 2 | Pierre FONTAINE, historien, développement territ. et local | GUIDE-IGEAT-ULB | 0,5 |
| Chercheur 3 | Raphaëlle HAROU, sociologue et urbaniste | CREAT-UCL | 0,6 |
| Total | | | 1,6 |