



**HAL**  
open science

# La gentrification à Londres, processus pluriel et manifestation de la croissance des inégalités sociales

Frédéric Richard

► **To cite this version:**

Frédéric Richard. La gentrification à Londres, processus pluriel et manifestation de la croissance des inégalités sociales. 2008. hal-01665850

**HAL Id: hal-01665850**

**<https://hal.science/hal-01665850>**

Preprint submitted on 4 Jan 2018

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**FREDERIC RICHARD**

## **La gentrification à Londres, processus pluriel et manifestation de la croissance des inégalités sociales**

Richard F., « Gentrification et croissance des inégalités sociales à Londres », in C. Rhein et E. Preteceille (Dir.), *La gentrification, approches critiques*, Editions Economica, Paris. Chapitre accepté (2007), ouvrage non paru.

Une grande partie de la production scientifique relative à la gentrification est le fruit de travaux menés avec l'objectif explicite et annoncé de contribuer à l'analyse théorique du processus. La présente contribution s'en distingue en reposant sur des observations conduites dans le cadre d'une recherche plus générale portant sur la croissance des inégalités et les recompositions socio-spatiales à l'œuvre dans une grande métropole occidentale, en l'occurrence dans le Grand Londres des années 1990. La notion de gentrification étant mobilisée comme clef de lecture de phénomènes plus globaux, la démarche ne consistait pas à évaluer, confirmer ou encore infirmer l'une ou l'autre des deux grandes « quasi théories de la gentrification » (Rhein, 1997). Plutôt que les causes profondes, ou les éléments fondateurs du processus, ce sont plutôt ses facteurs locaux et ses modalités géographiques qui ont été placés au cœur de la réflexion et des observations de terrain réalisées à Tower Hamlets, au cœur de l'East End londonien (Richard, 2001).

Cette démarche explique d'ailleurs le caractère ample de la définition de la gentrification qui a été retenue ici. Est en effet considéré comme tel le processus par lequel des quartiers plus ou moins populaires et plus ou moins dégradés des zones urbaines centrales et péri-centrales (*Inner City*) sont rénovés et investis par de nouveaux propriétaires ou locataires issus des classes moyennes et supérieures, dont l'implantation s'accompagne de l'exode, au moins partiel, des populations locales d'origine. A l'image de ceux pour lesquels la mise en œuvre du processus se mesure en priorité à travers l'évolution de la composition sociale et socioprofessionnelle (par exemple Hamnett, 2003 ; Smith, 1996), il peut donc indifféremment s'agir de zones urbaines ayant fait l'objet de politiques publiques de renouvellement ou de quartiers anciens ayant connu un cycle de déqualification/requalification sans intervention des pouvoirs publics. Aucun type de cadre bâti, en particulier l'habitat collectif, y compris les constructions récentes, n'est a priori exclu du champ d'application éventuel du processus de gentrification.

Notre premier objectif est ici de montrer que, considérée *a priori* comme opératoire, la notion de gentrification se révèle effectivement très efficace pour analyser et interpréter ce qui constitue une caractéristique fondamentale de la capitale britannique, au moins dans ses parties centrales et péri-centrales, à savoir l'existence de contrastes sociaux et urbanistiques spectaculaires liés à une étonnante proximité spatiale entre voisins ou groupes de voisins appartenant aux deux extrêmes de l'échelle sociale. Mais ce résultat est lui-même à l'origine de deux interrogations incidentes.

En premier lieu, compte tenu des disparités locales du point de vue de l'extension et de l'intensité du processus, donc de la diversité des situations observées pour le seul borough de Tower Hamlets, « le » processus de gentrification n'apparaîtrait-il pas singulièrement pluriel, au risque de réinterroger la pertinence des quasi-théories déjà mentionnées ?

En second lieu, au regard de ses qualités heuristiques, ne serait-il pas fécond de mobiliser la notion de gentrification en tant qu'outil d'analyse des profondes mutations sociales et urbanistiques des grandes agglomérations postindustrielles ? Plus précisément, l'hypothèse ici développée consiste à dépasser le constat d'une concomitance ou d'une simple corrélation entre, d'une part, l'avancée de la gentrification, et d'autre part, l'ampleur des inégalités sociales et à considérer la première comme l'expression des secondes, voire, comme un facteur de leur aggravation, au moins en termes de « qualité de vie ».

### ***Tower Hamlets, un borough de l'East End en cours de gentrification<sup>1</sup>***

La première manifestation de la mise en œuvre du processus de gentrification affectant Tower Hamlets réside dans l'évolution de la composition socioprofessionnelle de la population active, occupée ou non, résidente du borough. A cet égard, les chiffres sont sans équivoque puisque entre 1981 et 1991, tous les groupes d'actifs des catégories socioprofessionnelles moyennes et supérieures ont vu leurs effectifs progresser (tableau 1). La modestie des effectifs de départ donne un relief particulier à l'ampleur et au rythme de croissance du nombre des chefs d'entreprises/cadres supérieurs (+ 54,4 %) et plus encore des professions supérieures diplômées (+ 319,8 %). Inversement, à l'image de l'évolution observée à l'échelle métropolitaine, la structure socioprofessionnelle de Tower Hamlets est marquée par une forme de déprolétarianisation massive, aussi bien en valeurs absolues que relatives. Conjugée à la *professionnalisation* (pour reprendre le terme de Hamnett explicité plus haut) elle a conduit à

---

<sup>1</sup> Titre directement inspiré de Y. Marin (1985).

la « moyennisation » de la société locale, ce qui, compte tenu de la tradition ouvrière du borough, constitue un fait remarquable.

Néanmoins, la désagrégation de ces données apporte un éclairage supplémentaire quant à la réalité de la gentrification à Tower Hamlets. Afin d'en faciliter la représentation et la lecture cartographiques, les 13 catégories socioprofessionnelles du tableau 1 ont été fondues en deux groupes : actifs manuels d'un côté et actifs non manuels de l'autre. En 1981, tous les *wards*<sup>2</sup> de Tower Hamlets comptent plus de manuels que de non manuels et ce, dans des proportions généralement voisines d'un tiers/deux tiers, tout en atteignant jusqu'à 78 % à Spitalfields. En 1991, la situation est très sensiblement différente. Les manuels ne sont majoritaires que dans un peu plus d'un *ward* sur trois et, dorénavant, dans des proportions systématiquement plus faibles qu'en 1981. Ils ne représentent plus que 56 à 58 % des actifs dans les quartiers les plus ouvriers (East India, Park, Spitalfields, Redcoat). Pour un deuxième tiers des 19 *wards* du borough, manuels et non manuels sont présents dans des proportions équivalentes. Enfin, et c'est ce qui nous intéresse au premier chef ici, les six derniers *wards* comptent désormais plus de non manuels que de manuels. Plus encore, dans certains de ces quartiers, le retournement a même été si brutal qu'il a entraîné de fait l'émergence de « quartiers de cols blancs ». C'est vrai en particulier des *wards* de Saint Mary's et Grove où les non manuels représentent respectivement 69 % et 72 % du total des actifs (contre 42,5 et 45,7 % dix ans plus tôt).

Malheureusement, les évolutions diachroniques pour les périodes postérieures aux années 1980 sont délicates à réaliser. Si, une première difficulté relative est née de l'évolution du nombre et des limites des *wards*, le changement de nomenclature opéré par l'ONS pour les recensements de 2001 et 2011 est un obstacle moins surmontable. A partir de 2001, la nouvelle National Statistics Socio-economic Classification (NS-SEC) a remplacé les classes sociales (*Social Class based on Occupation*, SC) et Groupes socio-économiques (*Socio-Economic Groups*, SEG) en vigueur jusqu'alors, selon des modalités interdisant ici toute comparaison entre 1991 et 2001 (D. Rose et al., 2005). De la même manière, les ajustements réalisés par la suite affectent la fiabilité des comparaisons entre les NS-SEC de 2001 et 2011. Pour autant, en s'appuyant sur la dernière version des NS-SEC, il est possible de proposer une vision statistique réactualisée de la composition sociale des *wards* de Tower Hamlets (planche cartographie N° 2). Fondée sur un découpage binaire (manuels/non manuels)

---

<sup>2</sup> Jusqu'en 1991, le *borough* de Tower Hamlets était constitué de 19 *wards* qui constituent un maillage territorial intermédiaire entre la collectivité locale (le *borough* de Tower Hamlets ici) et le niveau scalaire le plus fin qui soit pour la production des statistiques par l'ONS, c'est-à-dire les Enumeration Districts (qui peuvent compter de 100 à 600 habitants). Mais les *wards*, qui regroupent en moyenne 5 à 10 000 habitants, sont également utilisés comme des circonscriptions électorales pour les élections municipales.

similaire à celui retenu pour 1981 et 1991, mais aujourd'hui sensiblement moins adaptée à la fois à la sociologie ni à la réalité socioprofessionnelle du borough, la carte 1 souligne naturellement une très forte emprise des catégories sociales moyennes et supérieures. Pour autant, en retenant une typologie beaucoup plus restrictive et dorénavant plus conventionnelle pour identifier les gentrificateurs (M. Phillips, 2007), si l'emprise des *middle-class* n'est pas démentie (les actifs des NS-SEC 1, 2 et 4 représentent de la moitié au deux-tiers du total des actifs dans un grand nombre de wards), elle apparaît très inégale d'un quartier à l'autre (cf. infra).

**Tableau 1 : Evolution des groupes socioprofessionnels (SEG) à Tower Hamlets de 1981 à 1991 (Echantillon au 1/10<sup>ème</sup>)**

Groupes Socioprofessionnels (SEG*)	1981	1991	Evolution 1981-1991	1981 (%)	1991 (%)	Evolution 1981-1991 (%)
1, 2, 13	388	599	+ 211	6,6	10,5	+ 54,4
3, 4	81	260	+ 179	1,4	4,6	+ 319,8
5, 6	1 693	1 927	+ 234	28,6	33,8	+ 13,8 %
8, 9, 12, 14	1 425	1 053	-372	24,1	18,5	- 26 %
7, 10, 15	1 502	1 164	-338	25,4	20,4	- 22,5 %
11	687	455	-232	11,6	8	- 33,8 %
16, 17	142	134	-8	2,4	2,4	0
18**		102	+ 102		1,8	+
Total échantillon	5 918	5 694	-224	100,1***	100	

\* Composition des Socio-economic Groups :

1 et 2 : chefs d'entreprise et cadres de direction

3 et 4 : professions supérieures diplômées

5 et 6 : professions intermédiaires diplômées, contremaîtres et cadres moyens, employés non manuels

8, 9 et 12 : contremaîtres, cadres moyens manuels et travailleurs indépendants non diplômés

7 et 10 : personnels de services et ouvriers spécialisés

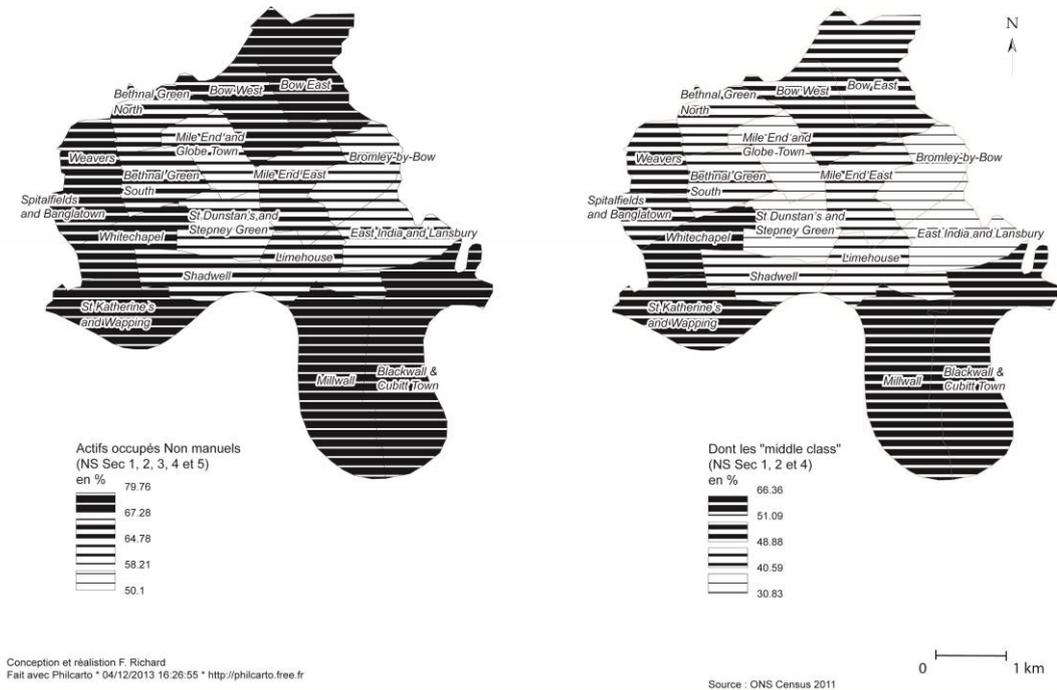
11 : ouvriers sans qualification.

\*\*En 1991, les actifs en stage financé par le gouvernement sont apparus comme tels dans la classification socioprofessionnelle.

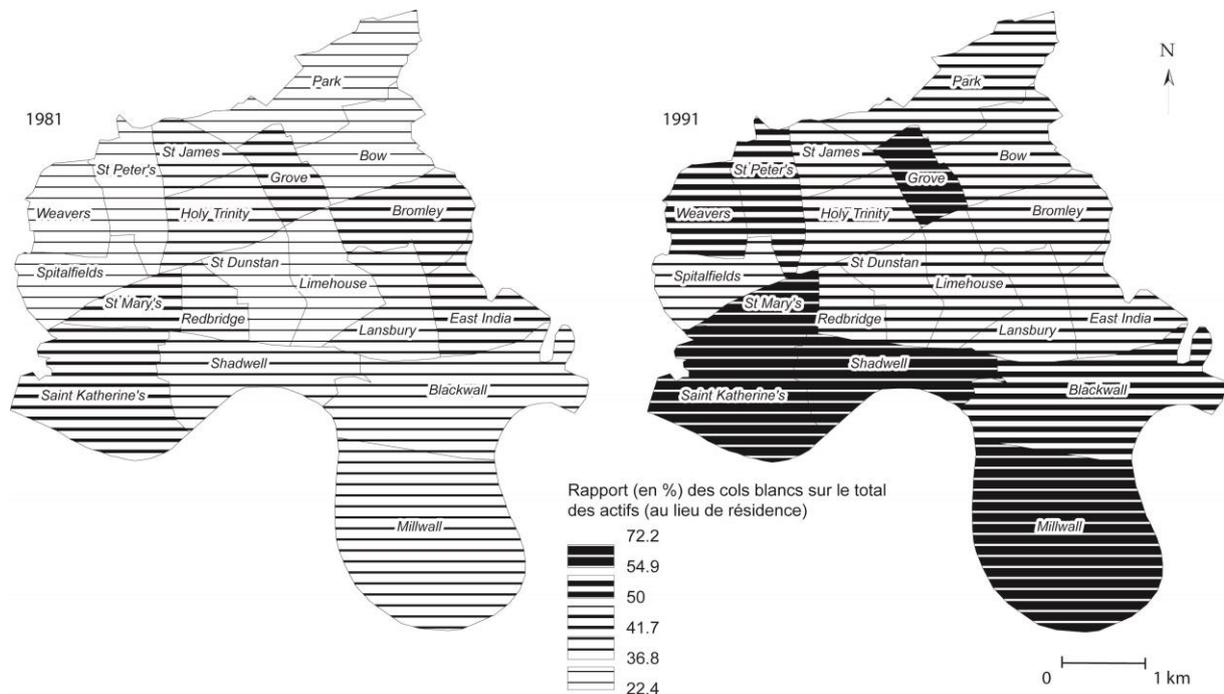
\*\*\* Du fait des arrondis, le total n'est pas égal à 100.

Sources : OPCS Census (10 %), 1991, 1991.

**Planche cartographique 1 – La gentrification de Tower Hamlets dans les années 1980 : de l'inexistence à l'affirmation de quartiers de cols blancs**



**Planche cartographique 2 – L'inégale emprise des gentrificateurs sur Tower Hamlets en 2011**



### ***Les facteurs locaux de la gentrification***

Trois grands facteurs, qui ont interagi et dont la combinaison a stimulé l'implantation de gentrificateurs, sont à l'origine du processus de gentrification de Tower Hamlets.

Premièrement, l'amélioration de l'image du borough dès le début des années 1980 a joué un rôle déterminant. Elle a résulté en grande partie de l'opération des Docklands et des nombreuses campagnes de publicité et de communication en tous genres destinées à soutenir le projet si cher aux gouvernements conservateurs (Sue Brownill, P. Ogden dir.). Par extension, la revalorisation des Docklands a bénéficié à l'ensemble de Tower Hamlets, voire de l'*East End*. La réduction de la distance symbolique séparant *East End* et *West End* a contribué à la prise de conscience par tous les acteurs de l'exceptionnelle situation géographique du borough, laquelle constitue sans aucun doute son atout majeur du point de vue des gentrificateurs<sup>3</sup>. D'autant que des efforts significatifs ont été consentis en matière de transports publics, en particulier ceux évoluant en site propre<sup>4</sup>. Depuis le milieu des années 1980, se sont ainsi succédées l'ouverture du Docklands Light Railway, la rénovation de l'ensemble de la East London Line qui relie les deux rives de la Tamise, et l'annonce du percement de la Jubilee Line Extension, dont les premières stations ont été inaugurées en 2000. Parallèlement, Tower Hamlets a fait l'objet d'une mise en valeur touristique par le biais de la patrimonialisation de quelques lieux et/ou événements notables du *borough* qui a pu influencer le processus décisionnel des gentrificateurs. Cette patrimonialisation se décline en plusieurs registres, dont certains pourraient d'ailleurs sembler contradictoires. Elle repose, pour une part, sur l'épaisseur historique et sur l'héritage d'un « authentique quartier *cockney* », c'est-à-dire populaire, d'un *East End* traditionnel qui survit au travers de quelques lieux symboliques comme Battle Street, le marché aux fleurs de Columbia Road, ou celui aux fruits et légumes de Spitalfields. Mais pour une autre part, l'image de Tower Hamlets est également celle d'une « nouvelle Londres », une Londres jeune, branchée, pluriethnique et multiculturelle, dont Brick Lane est devenue l'emblème<sup>5</sup> et figure dorénavant dans tous les guides touristiques. S'y côtoient épiceries orientales, *videoshops* spécialisés dans les productions bollywoodiennes, salons de coiffure très bon marchés et restaurants bangladais, mais aussi galeries d'art contemporain, ateliers de design, salon de thé/web café, boutiques de Stan Smith et autres Gola « collectors », etc.

Deuxièmement, la nouvelle géographie de l'emploi du tertiaire supérieur a été très favorable à l'implantation de nouveaux résidents qualifiés et très qualifiés. En l'espèce, outre

---

<sup>3</sup> Les entretiens menés auprès des gentrificateurs de la Isle of Dogs ont confirmé le fait que la bonne accessibilité générale de Tower Hamlets a été déterminante dans la décision d'y emménager.

<sup>4</sup> La qualité de la desserte locale en bus restant notoirement insuffisante.

<sup>5</sup> Au milieu de laquelle un portique marque l'entrée dans la *Banglatown*.

le fait que Central London soit très accessible depuis Tower Hamlets, c'est surtout la grande proximité d'importants gisements d'emplois qualifiés qui a été décisive. Dans la City, 285 000 emplois, dont 230 000 dans le secteur de la banque, des services financiers et des assurances, sont localisés sur la frange ouest de Tower Hamlets. La City et le quartier d'affaires de Canary Wharf, au cœur des Docklands, qui concentre près de 5 millions de m<sup>2</sup> de bureaux pour environ 50 000 emplois, sont des pôles d'attraction considérables. Toutes proportions gardées, il ne faudrait pourtant pas négliger l'influence de pôles secondaires, tels que le Royal London Hospital de Whitechapel et les grandes universités situées à Tower Hamlets, (Queen Mary and Westfield College, Guildhall University), ou dans son immédiat voisinage (East London University, Goldsmiths College). Au total, 19 % des emplois localisés sur le territoire de Tower Hamlets relèvent des secteurs de l'éducation et de la santé<sup>6</sup>.

Troisièmement, la gentrification a été dynamisée par un marché immobilier local singulier dont l'offre a été en mesure de satisfaire la demande aussi bien du point de vue qualitatif que quantitatif. A supposer que les dimensions architecturales ou urbanistiques du processus de gentrification soient l'expression des nouvelles aspirations citadines d'une partie de la société urbaine, il n'est pas sans intérêt de noter la diffusion de l'architecture postmoderne à Tower Hamlets au cours des trente dernières années. Selon D. Ghirardo, les principales fondations conceptuelles de l'architecture postmoderne sont réunies dans quatre ouvrages publiés dans les années 1960 (13-21 in Ghirardo, 1997). En rendant hommage à la rue traditionnelle, notamment à son apparent désordre et à la qualité du lien social qu'elle contribue à produire, Jane Jacobs<sup>7</sup> a entraîné « *un renouvellement de l'intérêt pour la diversité visuelle du paysage urbain* » (13 in Ghirardo, 1997). Quant à l'Américain R. Venturi, il a été l'origine du courant historiciste de l'architecture postmoderne en militant énergiquement pour l'intégration des éléments déjà existants du cadre bâti dans tout nouveau programme de construction (Venturi, 1966). A. Rossi<sup>8</sup> a également repris ce principe de la valorisation du patrimoine mais en insistant sur les spécificités locales et a ainsi fait office de transition entre les aspirations historicistes de A. Venturi et les préoccupations culturalistes de Hassan Fathy<sup>9</sup> qui a fait du respect des architectures vernaculaires une des priorités de l'architecture postmoderne. De fait, Tower Hamlets a constitué un laboratoire exceptionnel pour la mise en œuvre de ces grands principes et pas seulement dans les Docklands qui ne seraient rien de moins que « l'épitomé du postmodernisme » (80 in Saunders, 1992). A l'échelle du borough, les velléités historicisantes des postmodernes sont omniprésentes dans la réhabilitation des

---

<sup>6</sup> Source : *Business Strategies forecast, 1998*, based on the Annual Employment Survey 1996, dans *Tower Hamlets 1999, People and Profile*, document produit par la municipalité.

<sup>7</sup> Dans *The Death of Life of Great American Cities*, dont on peut retrouver une sélection de passages dans F. Choay, 1995, 367-378.

<sup>8</sup> Dans *The Architecture of the City*, 1966.

<sup>9</sup> *Architecture for the Poor*, 1969.

secteurs anciens, qu'il s'agisse des alignements victoriens de Grove, des rues huguenotes de Spitalfields, des usines et entrepôts du 19<sup>ème</sup> siècle, dans les Docklands et ailleurs. Leurs préoccupations localistes se retrouvent dans la conservation et l'usage ornemental du patrimoine industrio-portuaire typique de l'*East End*, dont les grues des anciens Docks sont sans doute le meilleur exemple. De même, le goût pour la diversité et l'éclectisme esthétiques s'est matérialisé, d'une part dans les alternances chromatiques et formelles de la plupart des nouvelles constructions et d'autre part, dans leur juxtaposition et leur inclusion dans le cadre bâti préexistant. C'est le cas du célèbre immeuble des Cascades sis le long de la Tamise à l'ouest de Isle of Dogs et qui multiplie les allusions à l'univers maritime, ou de cet autre bâtiment de Narrow Street conçu autour de la thématique de la transparence de l'eau dans une portion des Docklands marquée par l'opacité et la lourdeur des constructions industrielles en brique plus ou moins sombre. Au-delà de cette dimension esthétique et citadine, l'offre immobilière locale est apparue séduisante à plusieurs titres. D'abord, hors des Docklands, les prix de l'immobilier de Tower Hamlets sont restés raisonnables, en tout cas en comparaison des niveaux atteints dans le reste de la métropole londonienne. Ainsi, en 1998, alors même que l'inflation liée aux premières vagues de la gentrification avait déjà fait son œuvre, une *Terraced house* coûtait en moyenne 139 500 £ à Tower Hamlets<sup>10</sup>, ce qui restait très inférieur aux prix moyens constatés dans d'autres boroughs, comme celui d'Islington au nord de la City (241 000 £) ou *a fortiori* ceux de Westminster (390 000 £) et Kensington & Chelsea (444 600) dans le *West End*. Ensuite, les années 1980 et 1990 ont été celles de la mise sur le marché d'un grand nombre de logements susceptibles de satisfaire certaines des aspirations urbanistiques décrites plus haut. En l'occurrence, il s'est agi de centaines de logements anciens jusqu'ici délaissés, et de plusieurs milliers de logements neufs, fruits des constructions et des conversions : dans les seuls *wards* de Shadwell, de Wapping/Limehouse et de la Isle of Dogs, ce sont ainsi quelque 8 000 logements<sup>11</sup> qui ont été proposés aux *yuppies* et autres gentrificateurs.

### ***De là, aux gentrifications de Tower Hamlets***

Comme indiqué précédemment, si la lecture statistique de la gentrification de Tower Hamlets permet d'apprécier l'ampleur globale du changement social dans cette partie de l'*East End*, sa transcription cartographique n'autorise qu'une esquisse des nuances locales, voire micro-locales. Dans cette perspective, une observation très empirique de l'avancée de la gentrification a été entreprise à travers une lecture des empreintes paysagères et morphologiques du processus. Les marquages opérés, directement ou non, sciemment ou non, par les gentrificateurs au fur et à mesure de leur progression dans le tissu urbain local sont

---

<sup>10</sup> Source : *Research News*, London Research Center, juin 1999.

<sup>11</sup> Source : London Docklands Development Corporation.

nombreux et finissent par composer « *les paysages de la gentrification* » (J. Carpenter et L. Lees, 1995 : 298-299). Il peut s'agir d'équipements ou de services liés aux « *changements de modèles de consommation* » (idem) des quartiers concernés tels que des boutiques d'antiquité, des bars « branchouilles », des salles de fitness, des parkings automobiles sécurisés ou des agences immobilières. Pour prendre l'exemple de ces dernières, elles ont essaimé sur l'ensemble du borough, regroupées la plupart du temps en grappes, comme dans Roman Road, où à l'heure du déjeuner, employés et cadres se mettent en quête de l'improbable (dans tous les sens du terme) « bargain of the week ! » parmi les offres affichées en vitrine, lesquelles permettent aisément de déduire la dynamique immobilière et sociale locale. De même, les carreaux joyeusement peinturlurés des fenêtres de quelques maisons de quartiers résidentiels indiquent inmanquablement la présence de crèches privées, qui, compte tenu de leurs tarifs<sup>12</sup>, sont la marque d'une concentration locale de gentrificateurs disposant de revenus confortables. Enfin, l'examen du bâti résidentiel et de ses transformations permet de mesurer l'avancée du « front de gentrification ». En l'espèce, l'identification de bâtiments à usages divers, industriels ou publics, comme certaines écoles primaires de Tower Hamlets, convertis en logement(s) ou de logements anciens sujets à de lourds travaux de réhabilitation s'avère généralement pertinente. Tout comme le repérage, facilité par leur caractère (préventivement) ostentatoire des équipements d'alarme anti-vol<sup>13</sup>, ou l'observation des stores, des rideaux ou de leur absence, qui donne alors à voir l'intérieur du logement, dont J. Carpenter et L. Lees estiment qu'il est « *vraiment la marque du statut du gentrificateur* » (Idem).

Quoi qu'il en soit, des relevés de terrain systématiques réalisés pour la totalité des rues du borough ont permis de produire un état des lieux de la géographie, voire de la micro géographie, de la gentrification de Tower Hamlets au début des années 2000<sup>14</sup> (Carte 2). Cette représentation cartographique indique que seuls les Docklands, et même plus précisément les fronts d'eau reconquis à l'occasion de l'opération de régénération ont été l'objet d'une gentrification massive et surtout quasi continue sur la rive nord de La Tamise comme sur les pourtours des Docks ou des canaux reliant les Docks entre eux. A une échelle sensiblement plus modeste, le secteur de Grove, au Nord Est du borough, constitue un second ensemble géographique relativement étendu et cohérent en ce sens que toutes les rues situées entre Roman Road et le Victoria Park sont touchées par une gentrification déjà très aboutie à l'époque des relevés de terrain. La gentrification de Grove frappait alors à la fois par son caractère systématique (les rares maisons non gentrifiées étaient en travaux) et par le

---

<sup>12</sup> En 1996, les tarifs d'une crèche privée dans Isle of Dogs s'élevaient déjà à près de 750 €/mois.

<sup>13</sup> Il s'agit de gros boîtiers plastiques très colorés et fixés en façade.

<sup>14</sup> Les dernières observations de terrain de la fin 2005 ont démontré une certaine forme de stabilité dans cette géographie de la gentrification locale. Seules quelques friches industrielles, essentiellement localisées dans les Docklands du reste ont été revalorisées sous forme de complexes résidentiels haut de gamme.

dynamisme des activités induites localement par le seul développement du processus de gentrification. En effet, alors qu'à l'origine, exception faite de quelques commerces de proximité concentrés dans Roman Road, cette zone était exclusivement résidentielle, l'implantation de gentrificateurs s'est accompagnée de l'apparition d'un certain nombre de nouvelles boutiques (meubles et décoration) et cafés à l'usage des nouveaux résidents. Dans le reste du *borough*, le processus de gentrification s'y manifeste de manière beaucoup plus ponctuelle, sous forme de taches ou de traits plus ou moins isolés les uns des autres. Finalement, cette représentation *pointilliste* de l'avancée de la gentrification conduit à formuler un constat qui peut paraître paradoxal : si l'étendue des secteurs non gentrifiés incite à nuancer l'impact du processus de gentrification à Tower Hamlets, pour autant, aucun quartier ou *ward* ne reste à l'écart du mouvement général de conquête de ces anciens bastions populaires de l'*East End* par les gentrificateurs.

**Carte 3 - Etat des lieux de la gentrification de Tower Hamlets au début des années 2000  
- les micro-territoires de la gentrification**



De fait, les modalités de cette micro géographie de la gentrification de Tower Hamlets s'expliquent assez aisément. Dans le cas des Docklands, ce sont les anciens entrepôts, les friches industrielles et portuaires qui ont été valorisées via le volet résidentiel de l'opération de régénération. En ce qui concerne la localisation et la répartition des autres points et zones gentrifiées ou en cours de gentrification, elles relèvent beaucoup plus du « hasard » et des vicissitudes de l'histoire urbaine. En effet, à des degrés variables, les bombardements allemands, puis les politiques de *slum clearance* et de désindustrialisation des zones centrales et péricentrales de Londres<sup>15</sup> ont entraîné la destruction du cadre bâti (résidentiel, industriel ou commercial) de nombreuses parcelles voire de véritables quartiers (Young and Willmot, 1990 ; Westergaard and Glass, 1964). Très vite, ces destructions ont été utilisées par les autorités métropolitaines et municipales comme autant d'instruments au service de leur politique de logement. Des années 1950 aux années 1970, les immeubles et cités d'habitat social public<sup>16</sup> se sont multipliés. Leur emprise foncière et paysagère est devenue considérable et composait encore 81,5 % du tissu résidentiel en 1991 (OPCS Census). Bien qu'il faille nuancer, c'est donc le parc social public collectif qui, par défaut, fournit les clefs de la géographie des zones gentrifiées de Tower Hamlets. Celles-ci sont en effet le fruit de l'exploitation de la moindre opportunité foncière, de la valorisation de la plus modeste portion du cadre bâti présentant une quelconque particularité d'ordre architectural ou historique. Il existe ainsi une corrélation très étroite entre les territoires de la gentrification et les limites des Conservation Areas, c'est-à-dire les secteurs classés par le English Heritage pour « l'intérêt particulier » qu'ils présenteraient.

Dans le détail, le fait que les gentrificateurs se saisissent de la plus petite opportunité implique une grande diversité tant dans les formes que dans l'ampleur des rénovations, réhabilitations, conversions, voire constructions. Il peut s'agir de véritables « monuments » historiques, classées, comme c'est le cas des maisons géorgiennes de quatre ou cinq niveaux de Fournier Street ou de Fleur de Lys Street. Quant à l'ancienne usine d'allumettes qui a donné naissance au complexe résidentiel du Bow Quarter, en constituant un des lieux importants de la mémoire des luttes sociales<sup>17</sup> elle relève autant du patrimoine culturel que du patrimoine industriel de l'East End. Mais à la différence des deux rues précitées, la réhabilitation et la conversion de l'usine ont produit un ensemble immobilier massif de près de 800 habitants dont l'accès est strictement contrôlé par de zélés vigiles. Pour revenir à l'habitat individuel ou aux petits collectifs plus conventionnels, la gentrification affecte

---

<sup>15</sup> Liée à la mise en application du Plan du Grand Londres esquissé par Abercrombie en 1944.

<sup>16</sup> Qui représentait près de 81,7 % des logements de Tower Hamlets en 1981 (source : OPCS census 1981).

<sup>17</sup> Elle a été le lieu, en 1888, d'une grève restée fameuse parce qu'essentiellement suivie par des ouvrières.

généralement des constructions aux spécificités patrimoniales qui, à défaut d'être exceptionnelles n'en demeurent pas moins significatives. Il en va ainsi de la plupart des *squares* et autres alignements victoriens (ou postérieurs) qui ont survécu aux bombardements allemands et aux bulldozers des années 1950-60. Pour d'autres gentrificateurs, moins nombreux, la démarche et le rapport au logement sont sensiblement différents : en recourant à la conversion d'ateliers ou de bâtiments à usage commercial, ils se différencient des précédents en privilégiant au cachet historique de leur acquisition, sa singularité esthétique et la performance d'architecte. Enfin, dans une toute autre logique, il semble que certains gentrificateurs fassent plus le choix de la situation géographique et/ou de l'opportunité financière que du « coup de foudre » esthétique. Allusion est ainsi faite aux gentrificateurs, propriétaires-occupants ou locataires, qui investissent les anciens logements sociaux indifféremment privatisés selon les procédures du Right to Buy ou du Right to Acquire<sup>18</sup>.

### **Typologies**

Indirectement, l'examen détaillé des modalités géographiques de la gentrification de Tower Hamlets a peu à peu conduit à esquisser une typologie sommaire des gentrifications locales en fonction des seules caractéristiques de l'habitat et des aspirations supposées de leurs occupants en matière de logement. Ailleurs, ce sont d'autres déterminants qui ont donné matière à typologies : par exemple le profil socioculturel des gentrificateurs de divers secteurs londoniens (Butler, 1996 ; Butler, Robson, 2001) ou, le même profil auquel M. Van Criekingen a superposé le niveau socio-économique des quartiers de Bruxelles concernés par le processus. Mais dans l'ensemble de la littérature consacrée à la gentrification, les typologies restent rares. Ceci est d'autant plus surprenant qu'à partir du seul cas de Tower Hamlets, il serait aisé d'en imaginer quelques autres tout aussi fondées que la première. L'une d'entre elles consisterait par exemple, à distinguer les divers processus de gentrification en fonction du degré d'implication et de responsabilité des pouvoirs publics locaux ou non.

Ceux-ci sont en effet étrangers à une partie non négligeable des transactions immobilières (achat ou location) qui relèvent ou participent du processus de gentrification. En particulier celle qui est le fait des « pionniers », comme l'ont été les quelques artistes qui ont installé leurs ateliers dans d'anciens entrepôts des Saint Katherine's Docks dès la fin des années 1970. Plus généralement, ce type de gentrification qui pourrait être qualifiée d'« autonome » regroupe les ménages (et éventuellement les promoteurs) qui ont agi

---

<sup>18</sup> Le *Right to Buy* a été accordé par une loi de 1980, alors que le *Right to Acquire* est lié à la procédure des Large Voluntary Stock Transfers apparue en 1989 (Richard, 2001).

indépendamment des politiques publiques susceptibles de soutenir ou d'encourager le processus.

En l'occurrence, il s'agit là d'une conséquence reconnue, à Londres ou ailleurs en Grande-Bretagne, de la mise en place des General Improvement Areas (GIA) qui, très grossièrement, correspondaient aux OPAH françaises (Balchin, 1996 : 61-65). La gentrification « soutenue » peut l'être de manière plus ou moins consciente et plus ou moins indirecte. L'étude de cas de Tower Hamlets est susceptible d'en fournir plusieurs illustrations présentées en fonction du degré croissant d'intentionnalité des pouvoirs publics. Il est ainsi fort peu probable que ceux-ci aient anticipé l'émergence d'une forme sans doute inédite de gentrification liée à la privatisation du logement social public. En effet, après une période de cinq ans au cours desquels le néo-proprétaire n'est pas totalement libre de vendre sa maison ou son appartement, une part non négligeable des logements concernés change de main. Par définition, le nouvel acheteur n'est pas locataire social, l'accès au logement n'est plus conditionné par un revenu plafond, mais plutôt par un revenu plancher. En outre, il ne bénéficie pas de la remise octroyée au primo-acquéreur, ce qui vient s'ajouter à l'inflation moyenne du marché de l'immobilier. Par conséquent, la privatisation d'un certain nombre de logements sociaux s'accompagne inévitablement à court ou moyen terme d'une amélioration du profil socio-économique de leurs occupants. C'est vrai en particulier des *Terraced Houses* les plus anciennes du parc municipal qui composent quelques charmants alignements victoriens ou postérieurs. Mais il peut également s'agir de logements semi-individuels ou même de petits collectifs du type *maisonnette* auxquels la taille et la luminosité des pièces confèrent d'indéniables qualités. Pour autant, et bien qu'il soit impossible de mesurer précisément l'ampleur du phénomène<sup>19</sup>, le nombre d'« *ex-Council flats*<sup>20</sup>» gentrifiés va croissant, y compris dans les immeubles collectifs. De taille variable (de une à trois ou quatre chambres), ces logements s'échangent sans peine à 150, 200, 300 000 £ voire plus encore selon la surface, la localisation, l'immeuble, etc.

La plupart du temps, la responsabilité des autorités locales est plus engagée. C'est par exemple ce que démontre C. Foreman en narrant par le menu la reconquête de quelques unes des rues les plus pittoresques de Spitalfields dans les années 1970 et 1980 (C. Foreman, 1989 : 130-135). Celle-ci a été en grande partie l'œuvre, en tout cas au début, d'une poignée

---

<sup>19</sup> En l'espèce, les services municipaux du logement n'ont jamais conduit aucune étude longitudinale sur les logements privatisés. Néanmoins, dans certaines agences immobilières dont les annonces sont consultables en ligne, les anciens logements municipaux peuvent représenter une offre sur trois ou quatre.

<sup>20</sup> Lorsqu'une annonce immobilière porte sur un ancien logement social public, elle fait généralement mention d'un *ex-Council flat* (par exemple « For Sale, one ex council bedroom apartment, central heating, double glazing, etc. »).

de passionnés d'histoire et d'architecture regroupés depuis 1977 au sein d'une association, le Spitalfields Trust. Sa raison d'être consistait à sauvegarder et restaurer le plus fidèlement possible la centaine de Georgian *Houses* répertoriées dans le quartier, mais aussi à leur rendre leur fonction originelle. Dans les années 1970, l'écrasante majorité d'entre elles étaient effectivement très dégradées, parfois taudifiées ; tantôt utilisées comme ateliers de confection et entrepôts textiles, tantôt comme logements en occupation multiple, souvent par des familles Bangladaises qui représentaient les deux tiers de la population dans cette partie du *ward*. Le principe de fonctionnement du Trust était le suivant : il se portait acquéreur d'une demeure, la restaurait intégralement avant de la revendre à un acheteur qui, de préférence, partageait la philosophie du Trust. La plus-value permettait de financer l'acquisition et la réhabilitation d'une nouvelle maison et ainsi de suite. Or, plusieurs décisions des pouvoirs publics visant à soutenir l'action du Trust apparaissent comme autant de moyens détournés de soutenir la gentrification locale. Par exemple, au début des années 1980, la City of London a cédé à l'association une dizaine de maisons situées à proximité du Spitalfields Market<sup>21</sup>. De son côté, la municipalité de Tower Hamlets a vendu au Trust au moins deux maisons victoriennes qui faisaient partie du parc locatif social municipal. Divisées en appartements, elles étaient occupées par des familles bangladaises relogées localement<sup>22</sup>. Parallèlement, le borough de Tower Hamlets a institutionnalisé le principe de la gentrification de certaines parties de Spitalfields. Les services d'urbanisme ont en effet changé la destination de certaines parcelles construites en spécifiant que lesdites constructions ne pouvaient plus être occupées que par un seul ménage ; les prix de l'immobilier excluant de fait tout prétendant aux revenus modestes. En dépit des affirmations (fruit d'un aveuglement feint ou d'un désintérêt sincère pour la question ?) de l'un des élus municipaux en charge du logement selon lequel « la gentrification n'existe pas à Tower Hamlets », force est de constater que les années 1990 ont vu se multiplier les exemples de gentrification soutenue par la municipalité sur l'ensemble du borough. Comment qualifier autrement la cession de quelques vieux bâtiments scolaires à des promoteurs qui les ont prestement convertis en somptueux lofts ? De même, au regard des tarifs pratiqués et du pouvoir d'achat des anciens résidents, bangladais ou non, comment expliquer la construction d'au moins deux complexes multisports du type gymnasium si ce n'est par le souci de susciter et/ou de répondre à la demande d'une clientèle aisée, plus probablement locale que de passage.

---

<sup>21</sup> Achat financé par une seule opération immobilière qui a consisté à réhabiliter et à transformer un ancien magasin en bureaux dont la vente a rapporté 455 000 £. Pour avoir une idée de la valorisation actuelle de ce type de bien, une maison géorgienne sise Fournier Street et comprenant 5 chambres a été vendue 1,5 millions de Livres Sterling en 2005. En 2011, 3 maisons comparables (250 à 300 m<sup>2</sup>, 4 chambres) sont mises en vente entre 2,1 et 3,25 millions de Livres.

<sup>22</sup> Et vraisemblablement, dans un logement plus récent et en meilleur état.

Avec ces deux dernières illustrations, il s'agit en fait d'un nouveau palier vers le troisième type de gentrification, celle qui est volontairement orchestrée par les pouvoirs publics. A cet égard, l'action conduite par la London Docklands Development Corporation (LDDC) est « exemplaire ». Créée à l'initiative du gouvernement conservateur de M. Thatcher par la *Planning and local Government Act* de 1980, la LDDC a eu la charge de la régénération des Docklands jusqu'à sa dissolution un peu plus de quinze ans plus tard. La concernant, il n'est pas excessif de dire qu'elle a organisé la gentrification des Docklands dans la mesure où il s'agissait précisément de l'une des missions qui lui avaient officiellement été assignées par le gouvernement. D'après ses statuts, « *l'objectif majeur de la [London Docklands Development] Corporation est d'assurer la régénération de l'environnement physique, économique et social de la UDA* ». Afin de rétablir l'équilibre social du secteur la LDDC a donc favorisé l'installation de milliers de nouveaux résidents dans des quartiers massivement populaires. Concrètement, la LDDC a procédé à la viabilisation de parcelles ensuite rétrocédées aux promoteurs immobiliers qui, eux, se sont chargés de la construction et de la commercialisation de logements plus ou moins haut de gamme. Pour les seuls quartiers de Tower Hamlets, 3 514 logements ont été construits à Wapping/Limehouse et 3 617 sur la Isle of Dogs entre juillet 1981 et mars 1996, date à laquelle les deux secteurs comptaient respectivement 314 et 809 autres logements en construction. Sur ces 7 131 logements construits, plus de 82 % ont été vendus à des privés (ménages ou sociétés), 15,5 % à des associations de logement et enfin 2,5 % ont été confiés à la municipalité<sup>23</sup>, en remplacement des immeubles détruits à l'occasion du percement du Limehouse Link, un tunnel autoroutier voisin reliant les deux rives de la Tamise. Le prix de vente de ces logements étant bien supérieur aux moyens de l'écrasante majorité des résidents locaux (voir par exemple S. Brownill, 1993 : 73-80), ce sont donc presque exclusivement des ménages « exogènes » qui les ont investis. Bien que le programme de construction n'était pas encore terminé en 1991<sup>24</sup>, les chiffres du recensement font déjà état du bouleversement démographique et social de Wapping/Limehouse et de la Isle of Dogs. Entre 1981 et 1991, en passant de 770 à 1 670 à Wapping/Limehouse et de 500 à 1 630 sur la Isle of Dogs, les dirigeants d'entreprise et les cadres supérieurs étaient de deux à trois fois plus nombreux en 1991 qu'en 1981<sup>25</sup> (Sources : OPCS Census, 1981 et 1991).

---

<sup>23</sup> Source : LDDC *Key Facts and Figures*, 1996.

<sup>24</sup> Au moment du recensement, environ 2 500 nouveaux logements avaient été construits sur la Isle of Dogs et tout juste plus de 3 000 l'avaient été à Wapping/Limehouse (Source : *LDDC Executive Office Database*).

<sup>25</sup> Ainsi, entre 1981 et 1991, à eux seuls, les quatre *wards* des Docklands ont accueilli plus de 55 % des nouveaux patrons ou cadres supérieurs de Tower Hamlets.

## ***Gentrification et inégalités***

Les cinq années d'observations restituées ici ont été l'occasion d'entretenir des contacts avec de nombreux résidents de Tower Hamlets rencontrés au hasard des études de terrain. Durant cette période, un certain nombre d'entre eux ont été confrontés à des difficultés d'ordre économique qui se traduisaient bien souvent, en tout cas pour ceux qui n'avaient pas « la chance » d'être locataires sociaux et devaient donc recourir au marché locatif privé<sup>26</sup>, par des parcours résidentiels agités et chaotiques qui contrastaient violemment avec la sereine opulence qui portait le processus de gentrification de Tower Hamlets... De fait, la relation entre gentrification et inégalités sociales est de nature presque symbiotique : « conceptuellement », la première ne pourrait survenir dans une société urbaine socialement homogène. Dans une certaine mesure, il semble même que les inégalités sociales, ou en tout cas ce qu'elles impliquent de différenciations culturelles et citadines entre groupes sociaux nourrissent le processus de gentrification : n'est-ce pas le cas lorsque les options résidentielles de certains gentrificateurs sont guidées par leurs aspirations à partager « la chaleur », « l'authenticité » ou « la richesse multiculturelle » des quartiers populaires ? La corrélation entre, d'un côté, la dégradation des conditions de logement de certains habitants de Tower Hamlets et, de l'autre, le processus de gentrification local n'est pas fortui. Plus généralement, inégalités et gentrification s'articulent selon au moins trois modalités.

Premièrement, la gentrification apparaît comme une expression ou un symptôme des inégalités sociales, et le cas échéant, de leur aggravation. C'est ce qui résulte de la formulation de quelques acquis élémentaires de la géographie urbaine en général et des études de la gentrification en particulier :

1. Dans le contexte des sociétés urbaines libérales et démocratiques contemporaines, la mobilité résidentielle et le fonctionnement du marché du logement en général reposent sur la compétition entre les ménages. A ceci près, que le degré de liberté est proportionnel aux niveaux de revenus.
2. Pour les ménages, la localisation résidentielle consiste en un arbitrage entre la localisation du logement (à commencer par sa distance au lieu de travail réel ou espéré) et ses qualités intrinsèques, prioritairement sa taille et son niveau de confort.
3. Sauf cas exceptionnels (d'exurbanisation généralisée), la gentrification entraîne la plupart du temps une pression sur les marchés immobilier et foncier laquelle se traduit par une augmentation des coûts du logement, aussi bien à l'achat qu'à la location. S'il n'est pas question d'imputer à la gentrification l'intégralité de l'augmentation des prix de l'immobilier

---

<sup>26</sup> Du fait de la sous-location, voire de la « sous-sous-location », frauduleuse lorsqu'elle concerne un logement officiellement public, le marché locatif privé est beaucoup plus important que les données censitaires ne le laissent paraître.

et du foncier<sup>27</sup>, elle y concourt activement, ne serait-ce qu'en produisant des « effets d'opportunité » pour les bailleurs, les vendeurs ou... les intermédiaires.

4. Le processus de gentrification entraîne toujours le déplacement des anciens résidents, ce phénomène comportant deux réalités différentes. Souvent, il y a un déplacement réel des personnes physiques contraintes au déménagement pour de nombreuses raisons liées à la gentrification de leur quartier : pression d'un promoteur, augmentation insoutenable des loyers, rupture ou non renouvellement du bail du fait de la vente du logement ou de l'immeuble, etc. Parfois, ce n'est pas la personne physique qui est déménagée : des personnes âgées meurent et leurs logements sont ensuite investis par des gentrificateurs. Cet exemple illustre d'ailleurs l'argumentation de C. Hamnett selon laquelle la gentrification n'entraînerait pas systématiquement le déplacement des couches populaires (C. Hamnett, 2003). D'un certain point de vue, cette appréciation doit être nuancée dans le sens où si ce n'est effectivement pas une personne physique qui est déplacée lorsqu'elle disparaît (et qu'elle est remplacée par un ménage de gentrificateurs), cela reste vrai du groupe social qu'elle incarnait, à savoir les couches populaires. En effet, au moins jusqu'à une période récente, le nombre de pauvres londoniens n'a pas décru<sup>28</sup>. Puisqu'ils ont quitté les quartiers gentrifiés, mais qu'ils vivent toujours dans la métropole, force est de conclure à leur déplacement.

En conclusion, l'énumération de ces grands principes conduit à considérer que si les plus modestes cèdent à la pression des gentrificateurs, c'est parce qu'ils ne sont plus suffisamment compétitifs sur le marché du logement ; et à cet égard, le processus de gentrification n'est autre que le reflet des inégalités sociales et éventuellement de leur aggravation<sup>29</sup>.

Deuxièmement, dans les quartiers en cours de gentrification, la pression dont font l'objet les anciens résidents entraîne la plupart du temps une dégradation de leurs conditions de logement, et par contre-coup, aggrave les inégalités dans ce domaine. Là encore, les modalités varient en fonction des termes privilégiés au moment de l'arbitrage entre localisation et confort du logement. Pour les ménages qui retiennent les critères de taille et de confort du logement, donc une localisation résidentielle périphérique, ce sont le temps et le

---

<sup>27</sup> A cet égard, les seuls facteurs financiers pèsent considérablement (Lecat et Mesonnier, 2005).

<sup>28</sup> La part des Londoniens vivant sous le seuil de pauvreté, défini comme la moitié du revenu médian, est passée de 20 % en 1981 à... 20 % en 1991, mais à 28 % en 1999 (*Expenditure Survey* 1981, 1991, 1999 ; I. Gordon, 1999 : 14) tout comme en 2011, avec néanmoins un seuil replacé à 60 % du revenu médian (Leeser, 2011).

<sup>29</sup> Par ailleurs, replacée dans le temps long de l'histoire de Londres, l'éviction progressive des pauvres de ses zones centrales et péri-centrales constitue un étrange retournement. En effet, du 19<sup>ème</sup> siècle à la fin des années 1960, voire 1970, l'étalement urbain s'est accompagné d'une forme de « tri social » : n'étaient restés dans le Inner London que ceux qui n'avaient pas les moyens d'accéder à la propriété, d'abord en banlieue puis, depuis le plan du Grand Londres, au-delà de la Green Belt.

coût exorbitant des mouvements pendulaires qui deviennent problématiques. La congestion automobile rend interminables les déplacements individuels. Ainsi, deux menuisiers turcs travaillant à la restauration d'une maison classée sur un Square de Tower Hamlets passaient quotidiennement près de 3 heures dans leur véhicule pour effectuer l'aller-retour entre leur lieu de résidence et leur chantier. En dépit des difficultés devenues légendaires des *Tube* et réseaux ferrés londoniens, ils permettent des temps de trajet sans doute plus raisonnables, mais à des tarifs prohibitifs puisque, par exemple, l'abonnement mensuel valable pour l'ensemble du réseau du Tube s'élève à 151,7 £ (Tarifs 2005). Pour ceux qui choisissent de rester dans leur quartier ou à proximité de leur quartier (en raison des attaches familiales, de l'emploi, de la peur de quitter un territoire familier, etc.), la difficulté réside dans l'augmentation rapide des loyers. A terme, s'ils doivent déménager, à dépenses à peu près constantes (les faibles revenus croissant généralement moins vite que les loyers, cf. par exemple Summerset, Babb, 2004), ces ménages sont donc contraints d'opter pour des appartements de plus en plus petits ou au confort de plus en plus discutable. Cela peut éventuellement se traduire pour les jeunes, en couple ou non, mais sans enfant, par le recours à la co-location qui, en dépit d'une image positive construite par les médias, est subie dans l'écrasante majorité des cas. Et le parc social public de Tower Hamlets n'échappe pas à la tendance. Entre autres exemples, afin de subvenir à ses besoins, une famille bangladaise de Spitalfields sous-louait son appartement (et partageait un appartement de la même cité avec une autre famille) à un algérien qui, lui-même, sous-louait deux des trois chambres pour parvenir à payer le loyer. Pour les familles modestes avec enfants, la mobilité résidentielle dans les secteurs centraux ou péri-centraux peut entraîner une dégradation du confort et/ou une aggravation du taux de surpopulation du logement, y compris lorsqu'elles sont orientées vers les *Housing Associations* (Richard, 2001). D'ailleurs, pour les ménages captifs du secteur social, la naissance de chaque nouvel enfant conduit progressivement à une situation de surpeuplement du logement.

Quant à la troisième articulation envisagée entre inégalités et gentrification, elle consisterait à considérer cette dernière comme facteur de renforcement des inégalités sociales à moyen et long terme. En effet, pour reprendre l'idée précédente relative à la surpopulation des ménages modestes dans les quartiers en cours de gentrification, des études ont montré qu'une partie non négligeable des situations d'échec scolaire était imputable à la surpopulation des logements. Dans le même registre, sous l'effet de la diffusion du processus de gentrification à l'essentiel des quartiers anciens, les couches populaires du Inner London tendent à être de plus en plus confinées<sup>30</sup> dans les quartiers d'habitat social dont l'environnement social et éducatif est « peu favorable » à l'ascension sociale

---

<sup>30</sup> Pour reprendre l'expression de C. Hamnett, (Hamnett, 2003)

intergénérationnelle (C. Hamnett, 2003 : 205-207). A moyen terme, les dynamiques immobilières et sociales induites par la gentrification freineraient l'accès des plus modestes à une meilleure éducation, donc à l'emploi si l'on en juge par l'évolution de la structure socioprofessionnelle londonienne depuis la fin des années 1970 (C. Hamnett, 1995, 2003).

De même, les mutations fonctionnelles résultant de la gentrification peuvent être à l'origine de la paupérisation des anciens résidants. Concrètement, le changement d'affectation des espaces industrio-portuaires des Docklands, ou de nombreux bâtiments de taille et de nature variables comme les maisons géorgiennes de Spitalfields utilisées par la petite industrie textile locale, ou encore de l'usine d'allumettes de Bow, ont accéléré, voire achevé, la désindustrialisation de Tower Hamlets et exposé la population locale à de profondes difficultés économiques. La relation de cause à effet entre gentrification et paupérisation d'une partie des anciens résidants est d'autant moins discutable à Tower Hamlets que les ouvriers du borough étaient singulièrement dépendants de ces emplois de proximité : en 1981, 60 % des actifs du secteur industriel travaillaient dans leur borough de résidence<sup>31</sup> (Source : OPCS Census 1981). Pour autant, le processus est commun à l'ensemble du Inner London puisque la chute des actifs exerçant dans le secteur industriel y a été supérieure à 51 % (de 181 000 à 88 470 personnes entre 1981 et 1991), soit à peine moins qu'à Tower Hamlets (- 58 %). Néanmoins, tous les Londoniens des couches populaires ne sont pas également concernés. En effet, au regard de leur distribution géographique et de leur intégration économique, sociale et administrative bien imparfaite, les minorités ethniques sont certainement plus affectées que les autochtones des couches populaires par les impacts plus ou moins indirects de la gentrification. A cet égard, dans la mesure où le dernier recensement a de nouveau confirmé la tendance à la concentration des dites minorités dans les parties centrales et péri-centrales de Londres<sup>32</sup>, il est probable que leurs difficultés d'insertion sur un marché du logement aussi concurrentiel ne soient pas résolues à brève échéance.

---

<sup>31</sup> Contre 40 % à l'échelle métropolitaine.

<sup>32</sup> De 1991 à 2001, la population du Inner London a cru d'environ 10 %, soit 250 000 personnes. Sur la période intercensitaire suivante, la tendance s'est encore accélérée avec une progression de 17 %, soit 466 000 habitants supplémentaires (pour une population totale de 3,2 millions de personnes). Une grande partie de ce gain démographique est dû aux membres des minorités, par le biais d'un solde naturel positif pour ceux déjà présents au recensement précédent, mais aussi grâce à un solde migratoire international largement bénéficiaire (Sources : ONS 2001 et 2011 Census)

## **Conclusions**

L'analyse des transformations sociales et morphologiques de Tower Hamlets montre que la gentrification consiste plus en un processus pluriel qu'en un mouvement uniforme dont l'expression statistique globalisante peut parfois donner l'illusion. Etant formulée à partir de l'observation d'un seul borough, cette conclusion est susceptible d'être renforcée par l'existence de spécificités propres à chacun des quartiers londoniens concernés par la gentrification depuis bientôt cinquante ans. A fortiori, elle est également validée par les comparaisons internationales que nous permettent les nombreuses monographies dorénavant disponibles. A contrario, elle souligne une des limites, bien insignifiante au regard de son extraordinaire qualité scientifique et de son indiscutable intérêt intellectuel, du débat longtemps structuré autour des quelques grandes quasi-théories qui visaient chacune à identifier *Le* facteur à l'origine du processus. Ce constat relativiste, et consensuel ?, apparaît d'ailleurs de manière récurrente parmi les contributions du Volume 40 d'*Urban Studies* lui-même né du colloque de Glasgow où, entre autres géographes, étaient réunis les plus éminents spécialistes du sujet (notamment Atkinson, 2003 ; Van Criekingen et Decroly, 2003 ; Butler and Robson, 2003). Le relativisme est tel que M. Van Criekingen et J-M. Decroly proposent même de s'affranchir de la *geography of gentrification* et de la remplacer par une *geography of neighbourhood renewal* qu'ils considèrent conceptuellement moins contraignante pour faire état de la variété des formes de requalification urbaine qu'ils identifient à Montréal et Bruxelles.

Quoi qu'il en soit, cette contribution a remis la gentrification en perspective pour la considérer comme la traduction spatiale, via le marché du logement, des inégalités sociales et, le cas échéant, de leur aggravation au sein de nombreuses métropoles des pays développés. A ce titre, ce n'est pas la gentrification en soi qui doit être dénoncée, mais ce dont elle est l'expression. De même que les gentrificateurs sont une cible bien facile : si les catégories les plus modestes des centres et péri-centres souffrent des effets induits par la gentrification, elles le doivent surtout à l'absence de politiques publiques susceptibles de les soutenir et de compenser leur faible pouvoir de négociation sur le marché du logement.

Ainsi, pour revenir au cas londonien, la mairie de Londres estime que 32 000 nouveaux logements par an seraient nécessaires pour absorber la reprise démographique amorcée depuis une quinzaine d'années (source : site internet du Mayor of London). Le même rapport précise que la moitié de ces logements devrait être accessible aux populations les plus modestes. Or, force est de constater qu'en matière de logement social, aujourd'hui comme depuis bientôt trente ans, les réalisations ne sont à la hauteur, ni des besoins, ni des enjeux. Alors qu'en 1981, date à laquelle la population du Grand Londres était toujours déclinante, les collectivités locales avaient engagé la construction de 16 300 logements sociaux. En 2000 et 2001, ces chiffres étaient respectivement tombés à 0 et 200, soulignant par ailleurs

« l'efficacité » des réformes conservatrices dans le domaine. Encore que ce succès doit être nuancé dans la mesure où les Conservateurs avaient prévu que le démantèlement du secteur public serait compensé par les *Housing Associations*. De fait, avec 2 900 logements mis sur le marché en 2001 contre 2 400 logements construits en 1981, leur « montée en puissance » reste à confirmer. Elle ne suffit naturellement ni à compenser le désengagement contraint des collectivités locales (F. Richard, 2001), ni, a fortiori, à répondre aux besoins identifiés par la mairie de Londres en terme de logements abordables pour les couches populaires.

#### Références bibliographiques

- Atkinson Rowland (2003), Introduction: Misunderstood Saviour or Vengeful Wrecker? The Many Meanings and Problems of Gentrification, *Urban Studies*, Vol. 40, pages 2343-2350.
- Balchin P. (1996) *Housing Policy*, édition three (first publication, 1995), London, Routledge
- Butler T.(1995) « Gentrification and the urban middle classes », in T. Butler, M. Savage, eds., *Social change and the middle classes*, UCL Press, London, 1995, p 188-204.
- Butler T. (1996) « People like us : the Gentrification of Hackney in the 1980s », in Butler T. and Rustin M., eds, *Rising in the East, The regeneration of East London*, Lawrence and Wishart, London, 1996, pages 81-107.
- Butler T., Robson G. (2001) « Social capital, gentrification and neighbourhood change in London: a comparison of three South London neighbourhoods », *Urban Studies*, Vol. 38, No. 12, p. 2145-2162.
- Ghirardo D. (1997) *Les architectures postmodernes*, traduit de l'américain par C-M. Diebold, Paris, Thames and Udson
- Gordon I. (1999) « Population and Labour Market Developments in Greater London and the South East Region », <http://www.cityoflondon.gov.uk> , 21 pages.
- Hamnett C. (1995) « Les changements socio-économiques à Londres. Croissance des catégories tertiaires qualifiées ou polarisation ? », *Sociétés Contemporaines*, n°22-23, p. 15-32.
- Hamnett C. (1997) « Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification », traduction de C. Rhein et G. Kourchid, *Strates*, n°9, p.55-80.
- Hamnett C. (2003) *Unequal City, London in the Global Arena*, London, Routledge, London,
- Herzhaft-Marin Y. (1985) *Ravenscourt Road, une rue de Londres en cours de « gentrification »*, Paris, Didier Erudition.
- Jacobs J. (1961) *The death and life of great American cities*, Harmondsworth, Penguin.
- Lecat R., Mesonnier J.S. (2005) « Dynamique des prix des logements : quel rôle des facteurs financiers ? », *Bulletin de la Banque de France*, n° 133, p. 29-47.
- Leeser Rachel, *Focus on London 2011 : Poverty : the hidden city*, Greater London Authority, 2011, 19 pages.
- Phillips M. (2007), "Changing Class complexions on and in the British Countryside", *Journal of Rural Studies*, 23, p. 283-304.
- Rhein C. (1997) « Introduction à l'article de C. Hamnett« Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification », *Strates* n°9, p. 55-80.
- Richard F. (2001) « La privatisation du logement social à Tower Hamlets (Londres) », *Villes en Parallèle*, n° 32-33, p. 389-400.

- Richard F. (2001) *De la polarisation à la fragmentation socio-spatiale, processus de recomposition urbaine à Londres*, Thèse de doctorat, Université de Poitiers, 2001, 413 p.
- Rose D., Pevalin D.J., O'Reilly K. (2005), *The National Statistics Socio-economic Classification: Origins, Development and Use*, Palgrave MacMillan, 120 p.
- Rossi A. (1966) *L'architettura della città*, trad. *The architecture of the city* (1984) New York, Oppositions Books.
- Saunders Matthew, "The architectural expression" in Ogden PE (Ed.) *London Docklands, the challenge of development*, UPDATE, Cambridge, 1992 p. 81-85.
- Summerfield C., Babb P., eds (2004) *Social Trends*, n°34, HMSO, London, 253 pages.
- Smith N. (1996) *The New Urban Frontier, gentrification and the revanchist city*, London, New York, Routledge
- Van Crieking M., Decroly J.P. (2003) "Revisiting the diversity of gentrification : neighbourhood renewal processes in Brussels and Montreal", *Urban Studies*, Vol. 40, n° 12, p. 2451-2468.
- Venturi (1966) *Complexity and contradiction in architecture*, New York, Museum of Modern Art.
- Westergaard J., Glass R. (1964) « A profile of Lansbury » p.159-206 in Centre for Urban Studies (Ed.), *London, Aspects of Change*, Londres, Macgibbon & Kee.
- Young M., Willmott P. (1962) *Family and kinship in East London*, London, Penguin Books