

**Les régimes de visibilité de la gentrification
dans le quartier Saint-Michel à Bordeaux :
une mise en regard des réalités
médiatiques, spatiales et statistiques du
processus**

Abd-El-Rahim CHEKROUN

Thomas QUILLERIER

Olga SUSLOVA

Marin TESSIER

Rapport de stage de terrain, Année Universitaire 2018-2019
Département Géographie et Territoires
Ecole Normale Supérieure de Paris

Introduction

Situé au sud du centre historique de Bordeaux et à proximité de la Garonne, le quartier Saint-Michel connaît, depuis les années 1990, une recomposition autant matérielle que sociale à la faveur de processus dont les implications sont multiples. L'un d'eux, rendu particulièrement visible dans l'espace du quartier et par les médias, relève de la gentrification.

Si le terme de gentrification est souvent confondu avec celui d'embourgeoisement, ces deux termes ne se recouvrent pas complètement. L'embourgeoisement désigne en effet un processus qui voit s'accroître dans un espace donné, ici un quartier populaire, la part de cadres et de professions libérales. La gentrification en est une forme spécifique dont la particularité tient à l'arrivée de nouvelles populations aux revenus plus élevés que les habitants déjà installés qui, eux, se voient progressivement remplacés (Chabrol, 2014). Il s'agit alors d'une (ré)appropriation de l'espace par une catégorie socioprofessionnelle plus favorisée. Dans ces conditions, la gentrification ne peut se mesurer qu'à l'aune de l'étude de l'évolution de la population résidentielle d'un quartier et, par conséquent à l'appui de données quantitatives qui n'ont pas encore été actualisées dans le cas de Saint-Michel. Il ne saurait donc s'agir ici d'une analyse des dynamiques résidentielles de la gentrification. Cette enquête se situe plutôt au niveau de ce qu'il est convenu d'appeler, à la suite de Michel Lussault, « les régimes de visibilité des substances sociales » (2003). Ainsi l'attention se portera sur la manière dont la gentrification se donne à voir dans l'espace matériel, mais également dans les récits et les représentations que la gentrification peut générer. A cet égard, l'analyse des articles de presse qui portent sur la gentrification du quartier Saint-Michel permet de prendre la mesure de l'importance de la mise en récit d'un phénomène dans la constitution d'un fait spatial. Or, dans le cas qui nous occupe, c'est précisément l'effet conjugué de la transformation matérielle du quartier et de sa médiatisation qui portent à croire qu'une forme de gentrification est à l'œuvre à Saint-Michel. Cette représentation demande toutefois à être discutée et vérifiée. Il apparaît alors que la gentrification est aux prises avec différents régimes de visibilité : visibilité matérielle et visibilité médiatique.

Ce processus s'inscrit, par ailleurs, dans un jeu d'acteurs complexe dont il s'agira aussi de rendre compte. Il mobilise en effet des acteurs variés dont les intentions ne sont pas nécessairement les mêmes. Ils peuvent autant être issus du secteur public que du secteur privé, être acteurs politiques, opérateurs techniques ou bien encore, usagers.

A défaut de pouvoir quantifier sur le temps long un phénomène de transition résidentielle ou sociale comme la gentrification, et de produire – alors que le phénomène n'est pas achevé – un diagnostic qui se voudrait définitif, notre étude portera davantage sur les représentations et la visibilité des mutations socio-spatiales qui affectent un quartier Saint-Michel et transforment l'espace vécu.

Pour ce faire, nous nous appuierons sur un terrain effectué le temps d'une journée, le 9 novembre 2018. Du fait de la courte durée de ce terrain, notre attention

s'est portée pour trois rues principales, la rue Clare, la rue Gaspard Philippe, la rue des Faures et, enfin, la place Meynard (Figure 1).

Figure 1 : Le périmètre d'étude dans le quartier Saint-Michel



Source : O. Suslova à partir d'open Data Bordeaux, 2018.

L'investigation consiste en l'observation et le repérage systématique du bâti, ainsi qu'en une série d'entretiens semi-directifs menés avec des usagers aux profils différents. A partir de l'observation et des témoignages recueillis, il nous a été permis de prendre la mesure du processus d'une part du point de vue de l'espace matériel et sa requalification et d'autre part, du point de vue des pratiques et des représentations des usagers.

Dans l'objectif de conforter nos observations, notre démarche s'est attachée à croiser différentes sources. Ainsi s'ajoute aux enquêtes de terrain, l'analyse des récits et des discours produits par les acteurs sur Saint-Michel, qu'ils relèvent de sources officielles, à l'instar des documents d'urbanisme ou d'articles de presse.

Cette étude repose enfin sur des recherches bibliographiques. S'il n'y a pas lieu de revenir longuement sur l'abondante littérature sur la gentrification, il importe de

rappeler que notre travail empruntera principalement les outils mobilisés par d'autres travaux portant sur la gentrification à Paris, en particulier ceux d'Anne Clerval (2008) et de Marie Chabrol (2011), ainsi que sur la synthèse Sociologie de Bordeaux dirigée par Emile Victor (2007) et en particulier les contributions de Thierry Oblet.

Basée sur ces différents éléments, une première partie du questionnement portera ainsi sur les liens entre les représentations liées au processus et sa réalité. Nous évaluerons cette réalité non pas en termes quantitatifs (nouvelle sociologie de résidents) mais au prisme des symptômes qualitatifs (formes spatiales, nouveaux aménagements, offre commerciale, pratiques). La deuxième partie cherchera à déterminer si s'effectue ou non une convergence des régimes de visibilité de la gentrification, entre visibilités spatiale, fonctionnelle et médiatique d'une part, et la vision des usagers et des acteurs du quartier Saint-Michel d'autre part. Enfin, dans une troisième partie, sans trancher dans le sens d'une gentrification effective ou non, nous demanderons alors dans quelle mesure un même quartier peut accueillir ces visibilités divergentes, c'est-à-dire peut articuler à la fois la permanence de certaines structures socio-spatiales populaires et de nouveaux aménagements, pratiques ou services davantage liés à une population privilégiée.

I. Faire de Bordeaux une métropole attractive : quelle place pour le quartier Saint-Michel ?

1. Le quartier dans la stratégie urbaine de Bordeaux Métropole

A petite échelle, les métropoles se livrent une véritable compétition qui contribue à ce que Pierre Veltz (2014) a nommé « l'archipélisation » de l'économie. Cette compétition métropolitaine construit indirectement un premier espace de visibilité pour le quartier Saint-Michel : les événements, le *marketing* territorial, les politiques de labellisation nous invitent d'abord à replacer le quartier dans un système urbain qui fonctionne à une échelle plus large que l'échelle locale. Car si le patrimoine bâti et la situation centrale rendent Saint-Michel visible sur la scène métropolitaine, cette échelle permet aussi de comprendre les modifications qui affectent le quartier.

Le quartier a une position relativement centrale, à plusieurs titres. Tout d'abord, d'un point de vue géographique, il est situé au centre de la métropole bordelaise, maillon central d'itinéraires reliant notamment la gare au quartier Saint-Jean, à la rue commerciale Saint-Catherine ou au marché des Capucins, en passant par le pont de Pierre, la porte de Bourgogne, les quais. Ces espaces à forte valeur symbolique, mais aussi fonctionnelle, en font un espace stratégique de la capitale girondine. Saint-Michel, c'est aussi un nom associé à des éléments patrimoniaux (celui de la basilique et de son beffroi) et à un lieu de vie. Reposant davantage sur des petits commerces que sur le négoce et l'économie du vin, comme c'est le cas pour les Chartrons par exemple, le quartier n'en reste pas moins un espace central qui s'inscrit pleinement dans les

volontés des acteurs urbains de « recentrement » de Bordeaux, de densification et de limitation de l'étalement urbain.

En effet, les discours métropolitains mettent en avant la « connexité »¹ de la ville et les nouvelles échelles de proximité entre métropoles : les autorités métropolitaines se félicitent de pouvoir drainer – ce que leur reprochent d'ailleurs les riverains – une certaine clientèle mobile (le plus souvent de cadres supérieurs) grâce aux connexions ferroviaires ou aériennes. La LGV (ligne à grande vitesse) place ainsi la métropole girondine à deux heures de Paris, ce qui provoque une réaction (très médiatisée) de rejet de la part des certains locaux² : proche de la gare Saint-Jean, le quartier que nous étudions est affecté par ces nouvelles connexions, notamment en tant qu'il devient un lieu touristique. Dans ce *marketing* territorial, il prend aussi une place importante dans la politique de la ville, car la métropole bordelaise cherche notamment à « structurer l'aménagement des espaces publics autour de sites remarquables de natures diverses : grands équipements, espaces en mutations » ou encore à « [les] articuler entre eux (liaison entre placettes, création de boucles piétonnes bien identifiées, ...) » (PLU Bordeaux-Métropole, 2016). Au centre de ces dispositifs, Saint-Michel est aussi une cible pour les investisseurs : « Beaucoup de Parisiens viennent s'installer ici depuis quatre ans », souligne un agent immobilier exerçant dans le centre-ville qui ajoute : « Ils ont des budgets élevés, ce qui tire les prix vers le haut. Les vendeurs y gagnent, mais le quartier historique ou certains endroits comme les Chartrons, et plus récemment Saint-Michel, deviennent de plus en plus inaccessibles»³.

Cette pression sur un quartier central ou du moins péricentral, mais pourtant populaire, s'explique aussi par la politique de labellisation du patrimoine bordelais. Le quartier Saint-Michel bénéficie à ce titre du large périmètre placé au patrimoine mondial de l'UNESCO en 2007, ce qui confère à la ville en générale une nouvelle visibilité qui profite aussi au quartier. Les grands aménagements (comme ceux des quais de 1999 à 2017, emblématiques de la reconquête du front d'eau par les villes post-industrielles), permettent d'observer cette orientation de la municipalité vers une requalification des anciens quartiers populaires, mais aussi un retour vers les lieux structurants (comme les quais, les quartiers « vineux » ou encore la place de la Bourse et celle des Quinconces) de la métropole bordelaise. Ces réalisations offrent une entrée pertinente pour notre objet d'étude, car elles mobilisent une certaine vision du quartier (qui selon les aménageurs constitue une valeur patrimoniale à développer et un bassin de vie à restaurer⁴), contribuent à lui donner de nouvelles visibilités (médiatiques,

¹ Plaquette de la politique de la ville pour Bordeaux, juin 2017.

² Site Mobilicités, [« Bordeaux découvre à son tout les effets pervers d'une LGV »](#).

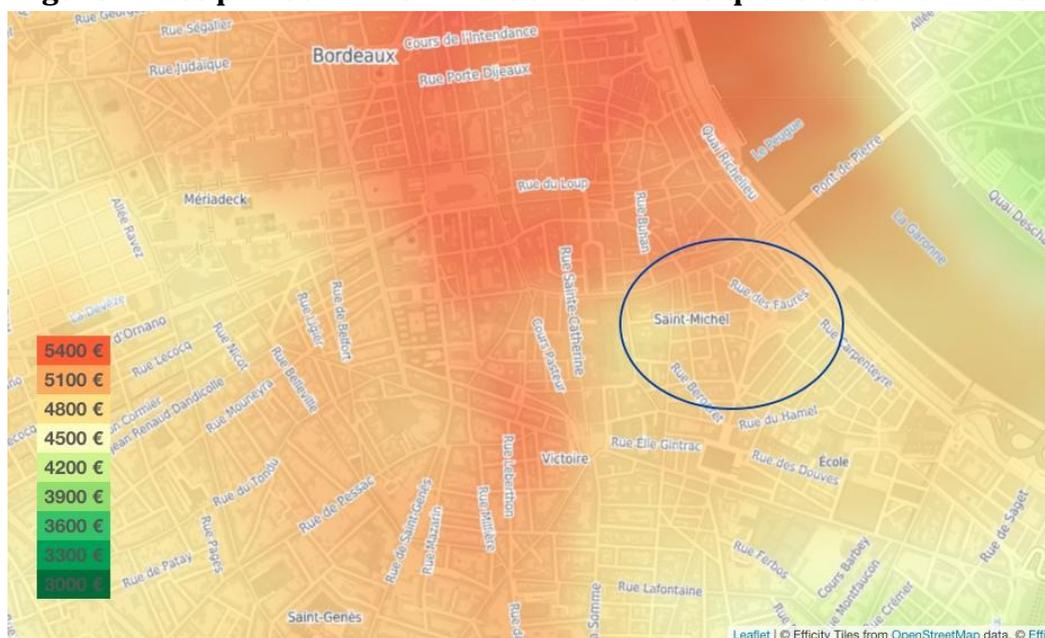
³ *Le Figaro immobilier*, « Les Parisiens, vrais responsables de la hausse de l'immobilier à Bordeaux ? », 24.10.17

⁴ Site de Bordeaux métropole, [rubrique « politique de la ville »](#) : 2° objectif : « améliorer le vivre-ensemble dans les quartiers prioritaires et assurer une meilleure cohésion sociale », 3° objectif, « poursuivre l'amélioration des conditions et du cadre de vie des habitants »

symboliques) et suscitent un grand nombre de représentations contradictoires. Elles permettent ainsi de situer le quartier dans le discours municipal et les préoccupations aménagistes qui se lisent surtout au niveau des espaces publics, mais aussi sur les façades ravalées.

Cette pression se traduit enfin par une hausse des prix du foncier. Selon Efficity, analystes immobiliers, la pression immobilière (exercée par les catégories de cadres supérieurs venant notamment de Paris) sur le quartier Saint-Michel est encore appelée à s'accroître : « En pleine mutation, le secteur Saint-Michel / Capucins restera un secteur dynamique du marché, avec un nombre important de transactions. Les nombreux réaménagements urbains déjà réalisés, ou prévus en 2016, vont continuer à valoriser ce quartier. »⁵ La carte ci-dessous (Figure 2) met en évidence l'extension de cette pression vers le quartier.

Figure 2 : Les prix au m² de l'immobilier dans le quartier Saint-Michel



Source : Efficity, prix m² à l'achat, Bordeaux, mise à jour : novembre 2018

En termes de prix à l'achat, il est possible de mesurer une tendance à la hausse (dans l'offre immobilière), qui peut indiquer une certaine évolution sociologique des propriétaires, sans pour autant que les investisseurs soient nécessairement des habitants : la hausse de l'immobilier à l'achat ou à la location rend certains quartiers inaccessibles pour les ménages les moins aisés. Si ce changement est mesurable au niveau quantitatif, la question est ici de savoir s'il s'accompagne de modifications sociologiques profondes : bien que le prix du mètre carré ait doublé en dix ans, passant de 1500 à 3000 euros en moyenne en 2016, il est difficile de mesurer les modifications du profil sociologique des résidents avant la prochaine publication de l'INSEE. Le

⁵ Site www.efficity.com, propos de David Heuzé, agent immobilier.

constat de ces évolutions permettent pour autant deux choses : de rendre compte de nouveaux régimes de visibilité des changements opérés dans le quartier (notamment médiatiques, à travers les débats créés à la suite des inscriptions murales « Saint-Michel nique les riches », « Parlez pas de mixité quand vous gentrifiez » apparus dans le quartier), et d'apprécier les conséquences de la politique de la ville.

En effet, cette pression foncière comme les nouveaux aménagements liés à la politique de la ville ne sont pas sans conséquences socio-spatiales (Victor, 2007), puisqu'elles en viennent à transformer un quartier historiquement populaire et à forte proportion d'immigrés en visant à faire (re)venir les classes moyennes et supérieures dans le centre de Bordeaux (Victoire, 2007).

Un quartier populaire historique marqué par l'immigration

Historiquement lié aux activités du port fluvial, Saint-Michel s'est construit, dès le Moyen-Âge, comme un quartier d'artisans et de commerçants. De cette prospérité économique, la basilique Saint-Michel en est un témoignage manifeste. Comme beaucoup de centres historiques des villes européennes, le quartier Saint-Michel, a connu, depuis sa création, différents cycles urbains : une croissance économique jusqu'aux années 1950, puis, à partir des années 1960, une dévalorisation du fait de sa mise à l'écart du projet urbain portée par les pouvoirs publics et renforcée par le départ de catégories sociales favorisées vers la périphérie (Oblet et Victoire, 2007). Dans le même temps, le quartier Saint-Michel s'est progressivement affirmé comme un lieu d'arrivée des populations immigrées mais aussi comme un lieu de sociabilité étudiante en raison de la proximité avec l'université et des prix, alors abordables, du marché de l'immobilier.

Bien que des politiques de renouvellements urbains aient été engagées à Saint-Michel depuis 1980, il faut attendre les années 2010 pour que soit entreprise une requalification de l'espace, vecteur de recomposition sociale. L'espace public a ainsi fait l'objet d'un réaménagement depuis la place Saint-Michel.

Un quartier populaire

Situé au sud du centre-ville, Saint-Michel fait partie des quartiers populaires défavorisés. Il est caractéristique de la fracture socio-économique qui sépare le sud du nord du centre-ville, plus privilégié et plus riche (Oblet et Victoire, 2007). A cet égard, on observe, à partir des données statistiques, un écart manifeste entre le pourcentage d'emplois précaires à Saint-Michel et celui de la ville de Bordeaux dans son ensemble (Tableau 1). Le quartier Saint-Michel concentre ainsi de nombreux emplois précaires. Il en va de même pour les ménages imposés dont le nombre est nettement inférieur à Saint-Michel par rapport à la commune de Bordeaux. Dans le cas de Saint-Michel, il apparaît que 61,5 % de la population n'est pas soumise à l'impôt. Saint-Michel apparaît ainsi comme un quartier populaire.

Tableau 1 : Les ménages fiscaux dans le quartier prioritaire Saint-Michel (QP Saint-Michel)

	QP Saint-Michel	Commune	EPCI 2017
Part des ménages imposés (%)	38,5	59,0	61,4
Part des ménages dont le revenu principal déclaré repose sur des indemnités chômage (%)	8,5	NA	NA

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi, 2013

Tableau 2 : Profil des emplois et des demandeurs d'emploi

	QP Saint-Michel	Commune	Aglomération 2017
Part des emplois précaires parmi les emplois (%)	33,2	18,1	14,6

Source : Pôle Emploi-Dares, STMT, 2016

Le quartier a d'abord été le lieu d'installation des migrants espagnols et portugais avant qu'il soit investi, à partir des années 1970, par des populations de migrants nord-africains (Oblet et Victoire, 2007). Ainsi la part d'étrangers à Saint-Michel, représente, en 2010, 16,5% à l'échelle du quartier contre 7,5% à l'échelle de la ville de Bordeaux (Tableau 3).

Tableau 3 : Etrangers (en %) au sein du quartier prioritaire Saint-Michel

	QP Saint-Michel	Commune (Bordeaux)	EPCI 2017 (Métropole)
Etrangers (en %)	16,5	7,5	5,9
Étrangères parmi les femmes (en %)	15,1	6,9	5,6

Source : Insee, recensement et estimations 2010

Point d'entrée pour les primo-migrants dans la ville, Saint-Michel s'est, progressivement, constitué comme une « centralité immigrée » (Toubon Messamah, 1990). Par cette notion, il faut entendre que les populations de migrants y ont trouvé des logements accessibles et des locaux pour leurs activités et, à mesure des arrivées, de fortes ressources et solidarités communautaires.

La présence de nombreux commerces ethniques en est le principal marqueur. Leurs visibilités immédiates dans le paysage urbain (enseignes, vitrines, produits) ainsi que celles de leurs usagers singularisent Saint-Michel par rapport aux autres quartiers.

C'est la raison pour laquelle on peut également parler, suivant la définition qu'en donne l'anthropologue A. Raulin, de « centralité minoritaire » (2000) au sens où ce quartier est investi par des groupes quantitativement minoritaires et parce que ces groupes sont perçus et tenus comme « autres » par le groupe majoritaire. Ils appartiennent à ce qu'il est convenu, désormais, d'appeler « les minorités visibles ». C'est dire ici l'importance de la notion de visibilité dans l'espace mais aussi celle de « l'échelle de perception » (Collignon, 2001) depuis laquelle un groupe est considéré comme minoritaire.

Les commerces ethniques qui caractérisent ce quartier constituent des ressources sociales et économiques majeures pour les populations immigrées tout autant qu'ils contribuent à forger l'identité de Saint-Michel. Le système d'investigation mis en place, à savoir un repérage systématique des boutiques des rues, nous a permis de prendre la mesure de cet espace marchand lié à l'immigration (*Figure 13*). En empruntant la typologie des commerces ethniques élaborés par G. Simon et E. Ma Mung, on peut considérer que la plupart des commerces relèvent des commerces de type communautaire qui « distribu[ent] des produits spécifiques et vis[ent] généralement la communauté ethnique dont est issu le commerçant » (1990). Ainsi à l'échelle de la rue Clare, on peut relever de nombreuses boucheries *halal*, des épiceries spécialisées ou encore des boutiques de tissus (*Figure 10*).

Depuis les années 1990 Bordeaux Métropole vise à un renouvellement urbain *via* ses politiques urbaines afin d'accroître son attractivité par rapport aux autres agglomérations françaises et européennes (Victoire, 2007). De fait, le renouvellement urbain s'est traduit par la reconquête des espaces anciennement industriels et/ou pauvres. Le quartier prioritaire Saint-Michel au sein du centre historique de Bordeaux est un des exemples de cette reconquête. Conséquence de ces dynamiques, ce quartier historique d'immigration est aujourd'hui confronté à ce que certains appellent la gentrification (Victoire, 2007). Cependant, le phénomène n'est pas achevé, ce qui rend le diagnostic du processus de gentrification difficile à établir.

II. Le quartier prioritaire Saint-Michel en voie de gentrification ? Les régimes de visibilité.

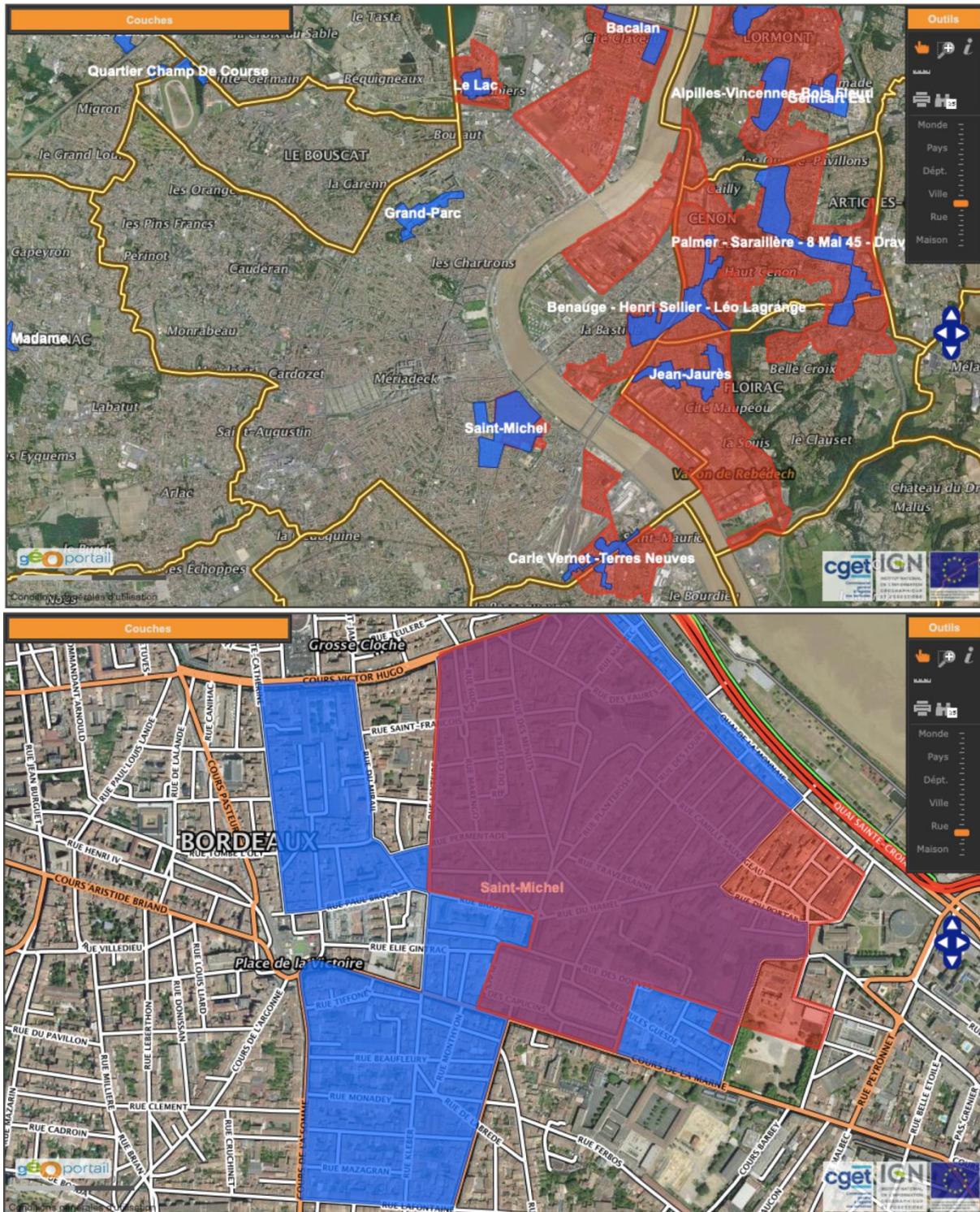
Cette partie s'attachera à éclairer la question de la gentrification à travers sa visibilité dans le quartier Saint-Michel, que ce soit à travers les réhabilitations du bâti et des espaces publics par les politiques publiques et l'appropriation de cet espace par des nouveaux commerces. En effet, la réhabilitation du bâti et la requalification des espaces publics de la part des pouvoirs publics peuvent avoir comme but de faire (re)venir les classes moyennes et supérieures (Victoire, 2007) au sein de cet espace. Par conséquent, les politiques publiques viennent dans certains cas participer au renforcement du processus de gentrification.

1. La rénovation urbaine : quelles politiques publiques pour Saint-Michel ?

À l'échelon national, entre 1996 et 2014 le quartier Saint-Michel est défini comme une Zone Urbaine Sensible (ZUS) afin de lutter contre la précarité et l'enclavement social et économique au sein de ce dernier. Depuis 2014, il est qualifié de quartier prioritaire de la politique de la ville. Les actions de rénovation urbaine sont désormais mises en place par Bordeaux Métropole. La zone ciblée par la politique de la ville a été élargie en 2014. Pour rappel, les quartiers prioritaires sont issus d'un zonage à l'échelle nationale défini selon le critère du revenu. Il s'agit des quartiers à bas revenus par rapport aux revenus de l'agglomération et de la France métropolitaine afin de repérer les zones où se concentrent la pauvreté⁶. Les *Figures 3* ci-dessous donnent à voir les limites du quartier prioritaire Saint-Michel et de son ancienne ZUS.

⁶ <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/quartiers-prioritaires-de-la-politique-de-la-ville-2014-2020>, consulté le 16/12/2018

Figures 3 : Le quartier prioritaire Saint-Michel au sein de la commune de Bordeaux à différentes échelles



NB : les Zones Urbaines Sensibles (ZUS) sont en rouge, les quartiers prioritaires sont en bleu.
 Source : <https://sig.ville.gouv.fr>

D'après l'article 2 de la Convention cadre du contrat de ville de la métropole bordelaise quatre axes d'actions publiques sont établies pour les quartiers prioritaires :

- une meilleure insertion économique des résidents du quartier ;

- l'amélioration du vivre ensemble au sein de ces quartiers et une meilleure cohésion sociale à l'échelle de la métropole ;
- l'amélioration des conditions et du cadre de vie des résidents du quartier ainsi que l'équilibre des territoires via le renouvellement urbain ;
- et, la réintroduction des valeurs républicaines et citoyennes.

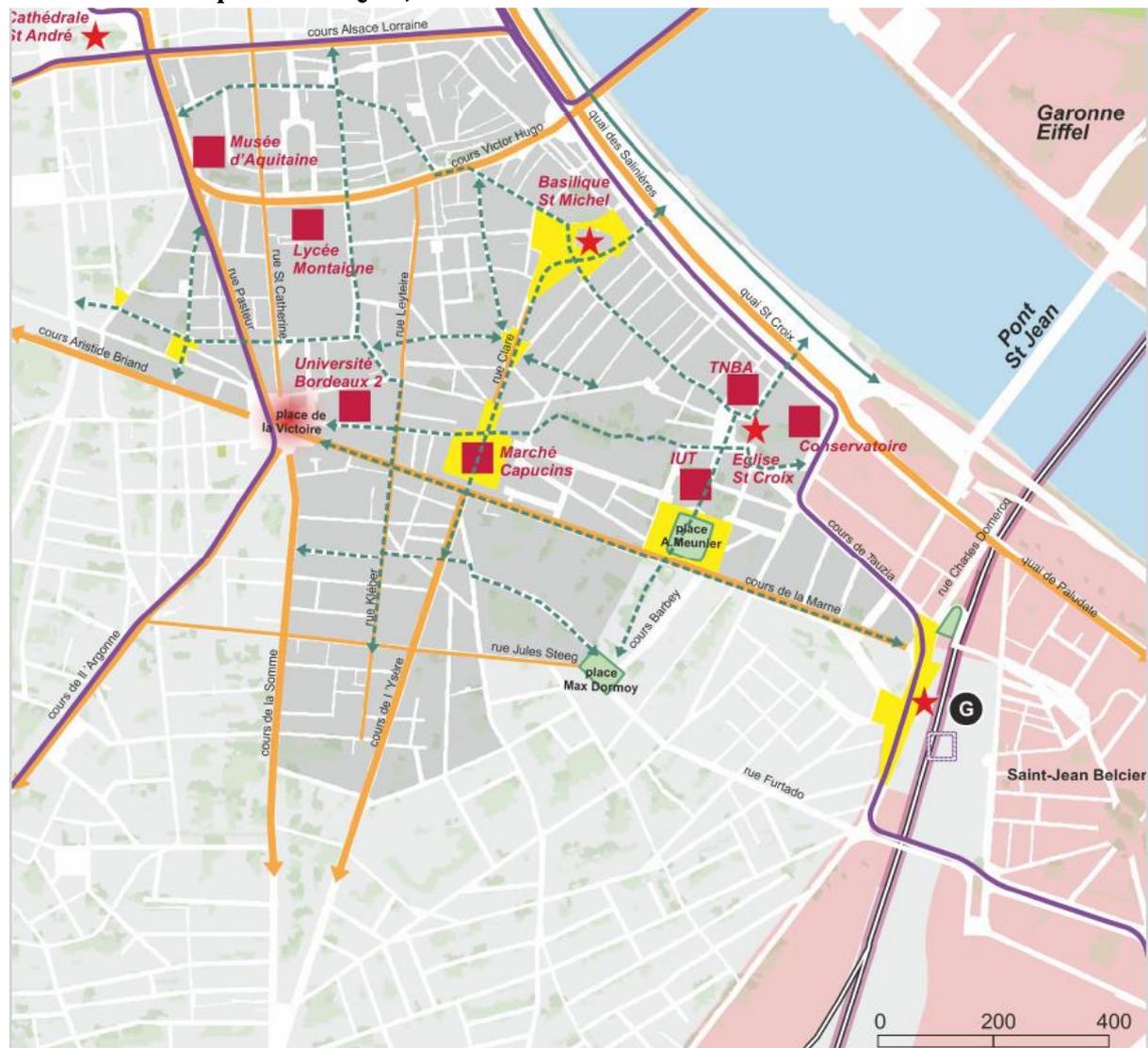
On comprend que l'action publique souhaite désenclaver le quartier prioritaire Saint-Michel en l'intégrant au reste du territoire. L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) vient compléter la politique de la ville s grâce à des dotations pour la construction et la rénovation de logements sociaux.

À l'échelon communal, cela s'est traduit par le projet urbain « Bordeaux [Re]Centres ». C'est une politique de renouvellement du centre historique de Bordeaux lancée en 2002 par une convention-cadre passée principalement entre la commune, la Société d'Économie Mixte InCité et l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Cinq objectifs ont été définis par cette convention : la création de logements sociaux publics, l'équilibre du territoire entre fonctions de proximité et fonctions de centralité, le confort urbain, la diversité sociale et l'amélioration de l'offre résidentiel. Après une première étape d'étude, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a intégré depuis 2009 via le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) un plan de reconquête des quartiers centraux de Bordeaux, dont celui de Saint-Michel, afin de lutter contre le « taux de vacance élevé », l'« habitat dégradé » et « la structure urbaine ancienne peu adaptée aux modes de vie contemporains »⁷. Il s'agit d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH RU) permettant de favoriser le développement économique et social d'un territoire par la rénovation de l'habitat dégradé⁸. La *Figure 4* ci-dessous présente les projets pour la requalification des quartiers centraux de Bordeaux. On remarque que la majorité des projets se situent dans le quartier prioritaire Saint-Michel.

⁷ http://fichiers.bordeaux-metropole.fr/plu/PLU31_interactif/Fichiers/4_Projets_pour_quartiers_OAP/OAP_BOR_PNR.pdf, consulté le 16/12/2018

⁸ <http://www.anah.fr/decideurs-publics/les-operations-programmees/quest-ce-quune-operation-programmee/>, consulté le 16/12/2018

Figure 4 : Les projets du PNRQAD dans les quartiers centraux de Bordeaux, PLU de Bordeaux Métropole - PNRQAD, 16 décembre 2016



sources du fond / données
données DGI en provenance de SIGMA - Bordeaux Métropole ©
traitement a'urba 2016©



Source : http://fichiers.bordeaux-metropole.fr/plu/PLU31_interactif/Fichiers/4_Projets_pour_quartiers_OAP/OAP_BOR_PNR.pdf

A Saint-Michel, les opérations d'aménagement se concentrent autour des équipements existants via la requalification ou la création d'espaces publics, à l'image du réaménagement de l'axe partant de la Basilique Saint-Michel et allant jusqu'au

marché des Capucins : réaménagement de la place autour de la Basilique Saint-Michel et du marché des Capucins, réfection des trottoirs et installation de nouveaux mobiliers urbains. Par ailleurs, il s'agit aussi de faciliter les déplacements non-motorisés et de favoriser, ainsi, la création de liaisons douces (par la création de voies piétonnes, de voies pour les mobilités douces) afin de limiter l'accès aux quartiers centraux aux véhicules motorisés. En plus de ces projets touchant les espaces publics, le PNRQAD comprend aussi la rénovation voire la reconstruction de certains logements sociaux présents dans le quartier Saint-Michel. D'après ce programme⁹, l'objectif est de produire 300 logements sociaux publics et de réhabiliter 600 logements privés à l'échelle des quartiers centraux de Bordeaux. Cela correspond à 7 immeubles de logements sociaux pour le quartier prioritaire Saint-Michel. Il s'agit par ce levier de faire évoluer l'offre résidentielle du quartier en attirant la venue de classes populaires, moyennes et supérieures notamment *via* les logements sociaux et la vente de nouveaux logements privés.

La rénovation de ces logements est pour partie encore en cours. C'est la raison pour laquelle nous n'avons pas encore les moyens de confirmer ou d'infirmier le phénomène de gentrification par l'offre résidentielle. Nous envisagerons néanmoins par la suite l'évolution des catégories socioprofessionnelles dans le quartier Saint-Michel. Quoiqu'il en soit, toutes ces politiques publiques permettent de montrer que la commune ainsi que la métropole et l'État souhaitent diversifier la composition sociale du quartier prioritaire Saint-Michel par le biais de projets de rénovations urbaines. La réhabilitation des espaces publics du quartier est, dès lors, un bon indicateur pour observer les possibles régimes de visibilité de la gentrification.

2. La réhabilitation des espaces publics : la place Saint-Michel et la rue des Faures

Une nouvelle phase de la réhabilitation du quartier Saint-Michel a débuté en 2013. Les grands travaux de revêtement du sol de la place Saint-Michel et des rues adjacentes ont transformé la vie du quartier (notamment la dynamique commerciale) pendant les deux ans de travaux, mais aussi, après la fin du chantier en 2015, contribuent à la visibilité matérielle et spatiale de la gentrification : « l'aménagement des espaces publics de proximité, qui participe pleinement à l'embellissement de la ville, contribue immanquablement à valoriser l'immobilier dans les quartiers où il est mis en œuvre » (Clerval, Fleury, 2009).

Lors de notre travail de terrain, nous avons choisi de mesurer cette visibilité à travers des facteurs suivants : le revêtement du sol, le nouveau mobilier urbain, le système d'éclairage public, les équipements publics (tels que la nouvelle aire de jeux sur la place du Maucaillou). Nous avons constaté qu'il existe une logique d'uniformité entre le début de la rue des Faures et le Marché des Capucins, traduisant une volonté politique

⁹

http://www.bordeaux.fr/images/ebx/fr/CM/12927/5/acteCM/70975/pieceJointeSpec/151890/file/acte_00048042_D.pdf, consulté le 16/12/2018

de connexion des marques paysagères (tels que la Basilique Saint-Michel et le Marché des Capucins) entre eux et avec le territoire qui jouxte le quartier.

Figure 5 : Une aire de jeux sur la place du Maucaillou



Source: O. Suslova le 8/11/2018. Idem pour toutes les photographies présentées dans cette étude.

Concrètement cela s'est traduit par : la piétonisation de la place Saint-Michel, l'élargissement des trottoirs, la lutte contre le stationnement des véhicules par l'installation de poteaux métalliques, l'introduction de l'espace partagé par des différents modes de déplacement (la voiture, la marche, etc.), la création de nouveaux stationnements pour les vélos. Bien plus que des simples mesures d'embellissement, ce sont les éléments de régulation de la mobilité. Le nouveau mobilier urbain (*Figure 6*) et la nouvelle aire de jeu (*Figure 5*), quant à eux, favorisent les relations de voisinage, souvent appréciées par les jeunes cadres (Lehman-Firsch, 2002). Autrement dit, les politiques publiques visent à améliorer le cadre de vie des habitants déjà existants, tout en essayant d'attirer des nouveaux types de populations (visiteurs ou nouveaux arrivants).

Figure 6 : La place Meynard du quartier Saint-Michel de Bordeaux



Au-delà de l'esthétisation et de l'incitation au changement des usages, la sécurité est mise à l'agenda des politiques publiques de réhabilitation des quartiers populaires. Pour reprendre la notion de C. Dessouroux qui a travaillé sur l'aménagement des espaces publics à Bruxelles (2009), c'est un « embellissement sous surveillance » que nous retrouvons à Saint-Michel, ce qui est d'ailleurs conforme au fait que le quartier soit classé en Zone urbaine sensible : de nombreux contrôles policiers (auxquels nous avons assisté lors de notre observation) et l'installation des caméras de surveillance (*Figures 7 & 8*) sont ainsi destinés à rassurer les classes moyennes (et supérieures) ou les visiteurs, qui constituent les nouvelles cibles des politiques publiques (Henry et Laslaz, 2014).

Figure 7 : Un contrôle policier devant le Marché des Capucins



Figure 8 : La sécurisation et un élément de l'éclairage public, place Saint-Michel



Ainsi nous avons constaté que l'aménagement des espaces publics à Saint-Michel est une traduction spatiale de la volonté des pouvoirs publics de participer au changement du quartier et de favoriser sa transformation. Cela est également valable pour d'autres agents économiques présents sur le terrain d'étude, tels que les commerces dont la présence et l'organisation spatiale contribuent à la visibilité de la gentrification.

2. L'organisation spatiale des indices de la gentrification

Centralité immigrée, le quartier Saint-Michel est depuis la seconde moitié du XX^e siècle riche en commerces dits ethniques (Ma Mung, 1990) : les boucheries halal, les épicerie orientales, les magasins de tissus africains, etc., y sont nombreux.

Figures 9 : Deux commerces de proximité : épicerie « orientale » et une boucherie halal, rue des Faures et rue Clare, au sein du quartier Saint-Michel de Bordeaux.



Néanmoins, certains commerces ethniques ont dû céder leurs locaux à des nouveaux arrivants (par exemple, le salon de coiffure africain qui a été remplacé par une boulangerie Michel MaBelle) du fait de la perte significative de la clientèle pendant les travaux de la réhabilitation des espaces publics¹⁰.

Les nouveaux commerces, installés pour la grande majorité depuis un à deux ans selon les entretiens qui nous avons conduits au près des commerçants du quartier, sont d'après nos observations pour la plupart des cafés de cuisine type « fusion » avec le « design scandinave » (caractérisé par le fonctionnalisme et le minimalisme), des bars à vins, des magasins d'objets pour la maison et des salons de coiffure nettement plus chers que ceux déjà existants sur le périmètre (*Figures 10 et 11*).

¹⁰ <https://www.20minutes.fr/bordeaux/1466059-20141024-bordeaux-commerçants-mines-chantier-quartier-saint-michel>

Figure 10 : Un café emblématique de la gentrification, rue des Faures : la décoration scandinave, le nom en anglais, le vélo en tant que logo et la cuisine « fusion »



Figure 11 : Le salon de coiffure (installé depuis 2013), rue Clare

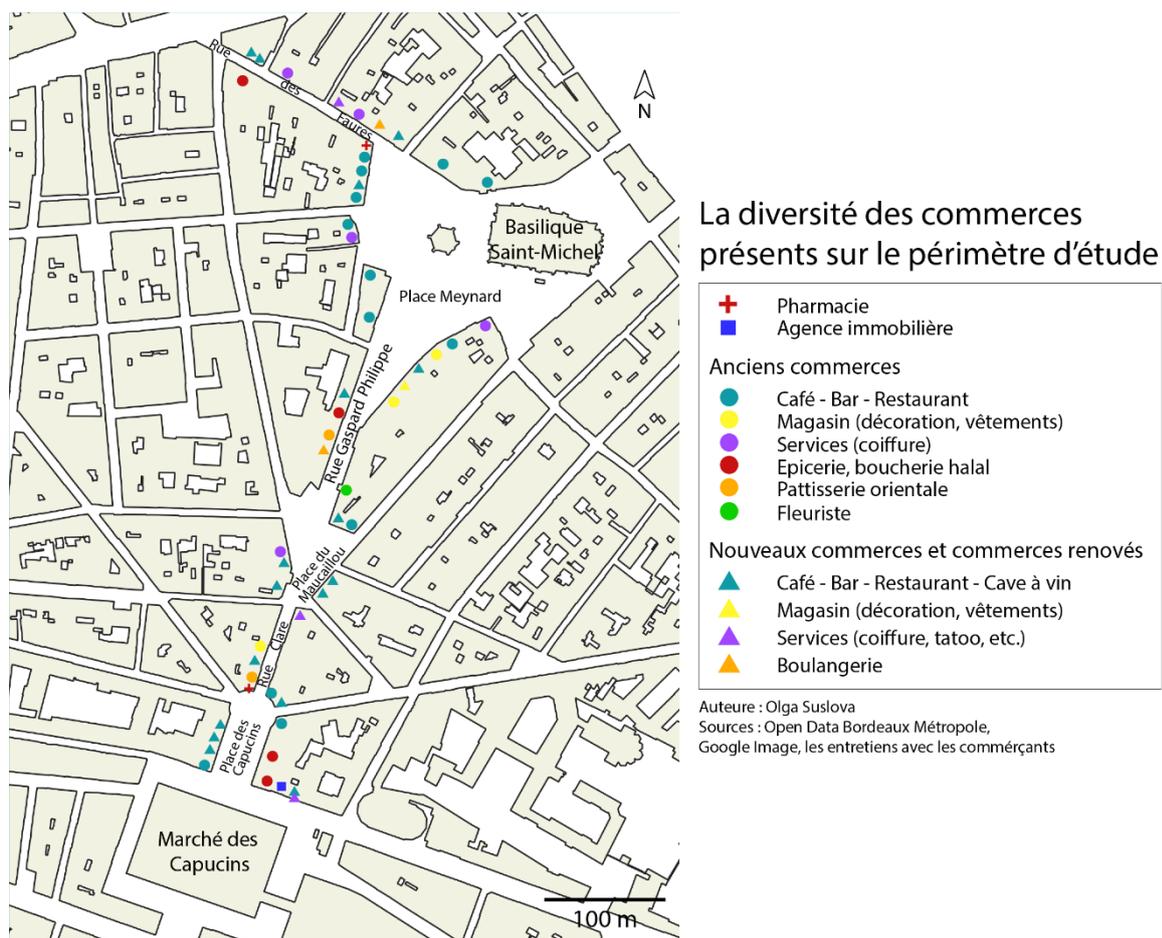


L'apparition des nouveaux commerces de luxe destinés à d'autres types de populations (classes moyennes, supérieures et touristes) dans les quartiers populaires du centre-ville (ou à la proximité immédiate du centre-ville) est un indice de la gentrification, un marqueur du changement résidentiel (Chabrol, 2014). Néanmoins, malgré le contraste marquant de ces commerces avec les anciens commerces du quartier, il est important d'évaluer l'ampleur d'un tel phénomène.

Pour cela nous avons cartographié les commerces (*Figure 12*) présents sur notre terrain d'étude (*Figure 1*), en se basant sur nos observations et les entretiens avec les

commerçants à l'image de ce qu'a pu réaliser G. Ma Mung sur les commerces ethniques à Paris et Londres (2015). Le but étant d'analyser l'organisation spatiale des commerces et d'établir une typologie. A partir de données Google Image, de sites internet des commerces et des entretiens avec les commerçants, nous avons distingué des nouveaux commerces (apparus pendant ou après les travaux de 2013) et des anciens commerces (installés depuis plus longtemps). Nous avons constaté que les nouveaux arrivants sont principalement des cafés, des restaurants et des bars, qui tendent se concentrer sur les places publiques telles que la place du Maucaillou ou la place des Capucins (Figure 13). La visibilité spatiale de la gentrification est donc renforcée dans certains endroits, alors que la présence des anciens commerces reste tout de même importante.

Figure 12 : Entre dispersion et polarisation : l'organisation spatiale des commerces dans l'espace observé au sein du quartier Saint-Michel



Source : O. Suslova, 2018

La visibilité de la gentrification est également renforcée par la coexistence contrastée des anciens et des nouveaux commerces de même type, mais destinés aux différentes populations. Ces commerces se retrouvent côte à côte ou face à face, comme c'est le cas de la boulangerie Michelle MaBelle, qui s'est installée à gauche d'un magasin des pâtisseries orientales sur la rue Gaspard Philippe, Figure 14), ou du salon de

coiffure S1 L'Autre Salon sur la place du Maucaillou en face de Coiffure Saint-Michel et où la coupe masculine coûte deux fois plus cher (20 euros contre 10 euros).

Figures 13 : La coexistence des commerces destinés aux différentes populations

a) Les commerces de même type sur la rue Gaspard Philippe



b) Le contraste des commerces sur la rue Clare



La quantité, le type et la concentration des nouveaux commerces dans le quartier nous permettent de rendre compte de la visibilité spatiale assez importante de la gentrification sur notre périmètre d'étude. Nous remarquons la présence de différents types de commerces sur le même territoire, mais nous ne pouvons pas se limiter à un seul indice de la gentrification pour bien comprendre la réalité de la gentrification du quartier Saint-Michel.

III. La question du décalage entre réalité de la gentrification du quartier Saint-Michel et mouvement de résistance à cette dernière

1. Une forte médiatisation des résistances...

De l'espace matériel, nous allons maintenant passer à l'espace médiatique de la gentrification à Saint-Michel. De nombreux articles des journaux locaux (tels que Sudouest, Rue89Bordeaux) se focalisent principalement sur un cas particulier, celui des attaques des habitants du quartier et des militants de gauche contre le boutique Yvonne, un « *lifestore* » qui s'est installé dans le quartier depuis deux ans avec des prix d'objets de décoration et de la restauration nettement supérieurs à ceux du reste de quartier, avec les « plaids en wax à 309 euros » et les « tablettes de chocolat à 6 euros », comme le souligne le groupe antifasciste « Collectif Pavé Brûlant »¹¹. Après les multiples attaques par les militants de gauche (qui ont effectués des graffitis et mis des autocollants sur la façade), le maire Alain Juppé s'est rendu personnellement dans la boutique pour montrer son soutien au magasin, ce qui a été largement diffusé dans les médias locaux.

Figure 14 : Boutique Yvonne, rue Gaspard Philippe



Les propriétaires de la boutique, aussi bien qu'une partie importante de la clientèle, viennent de Paris¹² ¹³. Le slogan « Parisien rentre chez toi » ou le nom de la page Facebook *Front de Libération Bordeluche face au Parisianisme* sont des indices de la forte médiatisation de la résistance au phénomène appelé « *second hand gentrification* » utilisé par C. Harrap dans son article de 2018 dans *The Guardian*, qui

¹¹ <https://pavebrulant.noblogs.org/post/2017/09/22/les-pauvres-sont-cons-violente-altercation-avec-des-bourgeois-es-du-magasin-yvonne-symbole-de-la-gentrification-de-saint-michel-a-bordeaux/>, consulté le 18/12/2018

¹² Ibid.

¹³ <http://yvonnelifestore.com/index.php/yvonne/>

désigne la gentrification d'une ville par des habitants d'une ville voisine où le marché foncier est plus élevé, comme Bordeaux et Paris ou Leipzig et Berlin.

2. ... en décalage avec la réalité plus modeste de la gentrification

Les résistances contre les changements urbains au sein du quartier prioritaire Saint-Michel sont fortement médiatisées. Cependant, notre enquête de terrain et les données statistiques sur les catégories socioprofessionnelles montrent un certain décalage entre les représentations et la réalité.

Comme on a pu le voir dans la précédente partie, la rue des Faures et la rue comprise entre la Basilique Saint-Michel et le marché des Capucins accueillent encore de nombreux commerces dits ethniques. En dépit de l'apparition de nombreux commerces autour de la place Meynard et dans les rues voisines, tels que des friperies, des caves à vins, des restaurants ou des magasins d'objets anciens, la majorité des commerces sont des commerces de proximité (boucheries *halal*, pâtisseries ou primeurs). Un changement visible dans l'offre des commerces peut être attribué à un phénomène de gentrification mais cela est à nuancer car limité et non automatique (Chabrol, 2011).

Pour affiner un peu plus notre analyse, nous avons en outre réalisé à titre exploratoire des entretiens directifs afin de recueillir l'avis des usagers du quartier Saint-Michel sur les réaménagements récents qui ont été opérés sur la place Meynard (là où se situe la Basilique Saint-Michel) et dans les rues alentours (Rue des Faures, Rue Gaspard Philippe, Rue Clare). Ces entretiens directifs ont été réalisés avec huit usagers du quartier comprenant six hommes et deux femmes ; une personne de moins de 30 ans et sept ayant entre 40 et 60 ans ; quatre commerçants, deux habitants du quartier et deux habitants du reste de la commune (tableau 4).

Tableau 4 : Tableau récapitulatif des entretiens directifs menés lors du terrain dans le quartier Saint-Michel de Bordeaux.

Enquêté	Profil sociologique	Statut au sein du quartier (résident, usager, commerçant)	Avis sur le réaménagement de la place Meynard et des rues aux alentours (Rue des Faures, Rue Gaspard Philippe, Rue Clare)
1	Homme de plus de 40 ans	Barman dans une brasserie	<ul style="list-style-type: none"> - Pendant les travaux les habitants se sentaient exclus de l'espace public - Il y a une distinction entre les habitants venant quotidiennement à la brasserie et les usagers venant en plus grande majorité le week-end - Les travaux ont été bénéfiques pour le commerce
2	Homme de moins de 40 ans	Propriétaire d'une boulangerie-café depuis 1,5 an	<ul style="list-style-type: none"> - Les habitants du quartier changent car cela devient difficile de s'y loger à cause des prix de l'immobilier - La semaine c'est calme, et le week-

			end il y a davantage de « touristes » et de « bobos types chartrons »
3	Homme d'environ 40 ans	Habitant du quartier depuis 6 ans	<ul style="list-style-type: none"> - Il a vu une différence jugé « positive » - Il a un sentiment d'appartenance au quartier - Il apprécie le lieu de vie tout comme les aménagements à vocation plus touristique ou de valorisation patrimoniale
4	Homme d'environ 50 ans	Habitant du quartier depuis 20 ans	<ul style="list-style-type: none"> - Il a vu une différence jugée « positive » par rapport au patrimoine et la propreté - Il considère que les aménagements n'ont pas affecté outre mesure la sociologie et la vie du quartier
5	Homme d'environ 50 ans	Usager du quartier, il y résidait auparavant mais a quitté le quartier depuis 5 ans	<ul style="list-style-type: none"> - Il a vu une différence jugée « positive » par rapport au patrimoine et la propreté - Il est très peu conscient des « conflits » qui ont pu être suscités par l'arrivée de nouveaux commerces s'adressant à des clientèles plus aisées - Il y a une faible visibilité de ces conflits - Il n'est pas parti du quartier pour des raisons de prix de l'immobilier
6	Homme d'environ 50 ans	Propriétaire d'une friperie depuis 1,5 ans	<ul style="list-style-type: none"> - Il se sent peu concerné par les effets de transition menés par la ville, qu'il juge néanmoins « biens ».
7	Femme d'environ 50 ans	Commerçante d'un magasin ethnique de fruits et de légumes depuis 5 ans	<ul style="list-style-type: none"> - Elle a ressenti de manière négative les réaménagements opérés par la municipalité car ils ont réduit la largeur des trottoirs. Cela l'a conduit à réduire ses étalages. Cela a aussi créée pour elle un manque d'accessibilité pour ses clients. - Elle ressent une difficulté par rapport à la viabilité de son commerce par rapport à l'apparition des autres commerces
8	Femme d'environ 30 ans	Usager du quartier et habitante de Bordeaux depuis 10 ans	<ul style="list-style-type: none"> - Elle apprécie quelques boutiques et cafés du quartier car ils sont jugés « sympas » - Elle n'a pas vu de changement par rapport aux travaux, seulement « bien » pour le patrimoine

NB : les mots entre guillemets sont la retranscription des mots utilisés par les enquêtés.

Sur les huit entretiens menés, quatre usagers ont perçu le réaménagement de la place Saint-Michel comme quelque chose de positif pour la vie du quartier car cela permet la valorisation du patrimoine et la rénovation d'espaces qui était auparavant délaissés par les pouvoirs publics. Seuls deux usagers (deux commerçants), ont ressenti un changement de manière négative au sein du quartier car ces opérations de réaménagement ont d'après eux, outre les effets négatifs des travaux (liés notamment à l'absence d'accès aux espaces publics, aux nuisances sonores et à une certaine perte de clientèle), conduit à l'apparition de nouveaux commerces qui ne sont pas de proximité mais aussi à la réduction de l'emprise sur l'espace public des étalages de certains commerces déjà existants. Enfin, certains mentionnent des différences notables dans l'appropriation du quartier entre les usagers du quartier selon qu'il s'agisse de la semaine ou du week-end.

On remarque grâce à ces différents entretiens que la perception des opérations d'aménagement de l'espace public est beaucoup plus complexe que ce que les représentations de la gentrification dans les médias ne laissent penser. En effet, seule une minorité d'enquêtés ressentent un changement négatif au sein du quartier. On remarque que la plupart des enquêtés voient ces changements comme quelque chose de positif car rénovant le quartier en lui-même. Il s'agit pour ces personnes d'une amélioration de leur cadre de vie. Elle peut être liée à un phénomène de gentrification mais cela n'est pas formellement attesté car, d'une part, le phénomène est en cours ou à ses débuts et, d'autre part, les personnes résidant dans le quartier ne perçoivent pas toujours des opérations d'aménagement comme pouvant leur être nuisibles à terme. Seul un des enquêtés affirme que les prix des logements augmentent et que le nombre de touristes s'accroît de manière importante durant les week-ends. Davantage d'entretiens seraient nécessaires pour établir des conclusions plus fines sur la perception du processus de gentrification par les usagers du quartier.

Les données statistiques sur les catégories socio-professionnelles du quartier montrent aussi une réalité plus modeste de la gentrification. Le *Tableau 5* représente ci-dessous la répartition de la population active du quartier Saint-Michel par secteur d'activité en 2010 et en 2015.

Tableau 5 : Population active (15-64 ans) du quartier Saint-Michel de Bordeaux selon la catégorie socioprofessionnelle (CSP) en 2010 et 2015

	2010	%	2015	%
Ensemble	8471	100	8277	100
Agriculteurs exploitants	1	0,01	6	0,08
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	384	4,53	469	5,67
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1823	21,52	1880	22,71
Professions intermédiaires	2202	26,00	2241	27,07
Employés	2397	28,30	2222	26,84
Ouvriers	1475	17,41	1281	15,48

Autres	189	2,23	178	2,15
--------	-----	------	-----	------

Source : INSEE.

Entre 2010 et 2015, la population active de Saint-Michel a peu changé. On peut toutefois noter l'augmentation de la part de cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que de professions intermédiaires dont l'arrivée est généralement caractéristique de la gentrification. Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentaient ainsi 21,5 % de la population en 2010 contre 22,8 % en 2015. De même, les professions intermédiaires représentaient 26,0 % de la population en 2010 contre 27,1 % en 2015. À l'inverse, les parts des employés et des ouvriers ont diminué d'environ deux points entre ces deux dates, passant respectivement de 28,3 % à 26,8 % et de 17,4 % à 15,5 %. Par ailleurs, on observe une légère augmentation d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise au sein du quartier. Cependant, ces chiffres montrent bien un léger et faible changement des CSP au sein du quartier Saint-Michel. Afin de confirmer ou non d'un processus de gentrification à l'œuvre, ces chiffres devront être comparés avec les prochaines données de l'INSEE publiées courant 2019-2020.

À partir de ces données seul un début de gentrification est peut-être observé. Encore une fois la représentation de la gentrification du quartier est en décalage avec la réalité du phénomène.

Conclusion

Les nouveaux aménagements du quartier Saint-Michel et les évolutions qui les accompagnent produisent donc un espace davantage ouvert à des pratiques et à des représentations différenciées : se met en place une sorte de « dédoublement » du quartier, qui peut accueillir, suivant les temporalités et les groupes considérés, des usages et des fréquentations différentes. Cette pluri-dimensionnalité du quartier permet d'expliquer les conflits d'usage, les tensions (largement médiatisées) et les divergences de régimes de visibilité non pas d'une gentrification aboutie, mais d'une évolution socio-spatiale orientée vers une plus-value (foncière, patrimoniale, symbolique, des équipements urbains, etc.) du quartier. Cela permet aussi de rendre compte de l'écart entre les représentations et la réalité du phénomène en cours. Il ne s'agit pas seulement d'un dédoublement au gré des différentes temporalités (les pratiques et les fréquentations varient entre la semaine et le week-end), mais aussi selon des espaces micro-locaux du quartier étudié. En effet, la transition à l'œuvre dans ce quartier prioritaire se donne surtout à voir dans les nouvelles boutiques et commerces que nous avons cités (ainsi que dans l'équipement urbain) : comme le montre M. Chabrol (2011), cette nouvelle offre n'est pas nécessairement synonyme de gentrification, même si elle peut en être un symptôme. Nous avons préféré y voir surtout une possibilité de construire au sein du quartier des itinéraires et des pratiques différenciées (certains groupes sociaux privilégieront certaines boutiques, du café *Excuse my French* pour les

plus aisés aux boucheries *hallal* pour les autres, ou fréquenteront les deux), et donc une possibilité d'articuler à l'échelon local différents « modes d'habiter » (Stock, 2006) que viennent composer la spatialité, la pratique des lieux, les dispositifs et les agencements spatiaux. L'idée de M. Stock est de défendre la double influence entre un lieu qui est le support de certaines pratiques et des modes d'habiter qui redéfinissent ce lieu en retour : « La notion « pratique des lieux » sert à exprimer que ce n'est pas une pratique qui s'oppose à l'espace mais qui *fait avec* de l'espace » (2006, p.217). A ce titre, il est possible de rendre compte du fait que le quartier Saint-Michel peut accueillir différents modes d'habiter, qui répondent à différents régimes de visibilité de la *gentrification* – que ceux-ci recouvrent ou non un phénomène réel et abouti.

Il reste ensuite légitime de se demander si cette double dimension est amenée à durer, ou bien si elle n'est qu'un effet ou un symptôme du processus de transition à l'œuvre qu'est celui de la gentrification. En effet, en dépit des conflits d'usages, et au gré des pratiques et des fréquentations par différents groupes sociaux, rien n'interdit de penser que cette superposition des pratiques sur un même espace –que permet l'articulation des temporalités ou l'utilisation segmentée de l'espace –, ainsi que l'écart entre les visions et les régimes de visibilité, soient amenés à perdurer.

Bibliographie :

Berroir, Clerval, Delage, Fleury, Fol, Giroud, Raad et Weber, « Commerce de détail et changement social urbain : immigration, gentrification, déclin. Lectures croisées », in *EchoGéo*, 2015, n° 33.

Callais et Jeanmonod, « Habiter le patrimoine mondial : « ville de pierre » et ville des hommes », in *Espaces et sociétés*, 2013, n° 152-153, p. 141-159.

Clerval, *Paris sans le peuple : la gentrification de la capitale*, Paris, La Découverte, 2013.

Clerval, « Les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris », *Cybergeog : European Journal of Geography* [En ligne], Espace, Société, Territoire, document 505, mis en ligne le 20 juillet 2010, consulté le 20 décembre 2018. URL : <http://journals.openedition.org/cybergeog/23231> ; DOI : 10.4000/cybergeog.23231

Chabrol, « De nouvelles formes de gentrification ? Dynamiques résidentielles et commerciales à Château-Rouge (Paris) », Thèse de doctorat en géographie, sous la direction de Dureau, Paris, Université de Poitiers, 2011.

Chabrol, Collet, Giroud, Launay, Rousseau, Minassian, *Gentrifications*, Paris, Ed. Amsterdam, 2016.

Collignon, Béatrice, « La géographie et les minorités : déconstruire et dénoncer les discours dominants », in *Géographies anglo-saxonnes. Tendances contemporaines*, Staszak Jean-François (dir.), Paris, Belin, « Mappemonde », 2001, p. 23-56.

Christian Dessouroux, Mathieu Van Criekingen et Jean-Michel Decroly, « Embellissement sous surveillance : une géographie des politiques de réaménagement des espaces publics au centre de Bruxelles », *Belgeo*, 2 | 2009, 169-186.

Lévy et Lussault (dir.), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Belin, 2003.

Lynch, *The Image of the City*, Cambridge, The MIT Press, 1960.

Victoire (dir.), *Sociologie de Bordeaux*, Paris, La Découverte, "Repères", (2007), 2014.

Oblet, *Défendre la ville: la police, l'urbanisme et les habitants*, Paris, Presses universitaires de France, 2008.

Henry et Laslaz, « Politiques publiques et embourgeoisement des centres à Annecy et Chambéry » in *Métropolitiques*, <https://www.metropolitiques.eu/Politiques-publiques-et.html>.

Simon, Ma Mung, « La dynamique des commerces maghrébins et asiatiques et les perspectives du marché intérieur européen », in *Annales de Géographie*, 1990, n°552, pp. 152-172.

Mathis Stock, « Pratiques des lieux, modes d'habiter, régimes d'habiter : pour une analyse triadique des dimensions spatiales des sociétés humaines ». *Travaux de l'Institut de Géographie de Reims*, 2006, 115-118, pp.213-230.

Pierre Veltz, *Mondialisation, villes et territoires: l'économie d'archipel*, 2. éd., Paris, PUF, 2014.

Guillaume Ma Mung, « Le commerce ethnique dans les espaces marchands de Château Rouge (Paris) et Brixton (Londres) », *e-Migrinter*, 2015, n°13

Chabrol, Fleury, Van Criekingen, « Le commerce comme marqueur, vecteur ou frein de la gentrification. Regards croisés à Berlin, Bruxelles et Paris », *Université Libre de Bruxelles*, 2014

Lehman-Frisch Sonia, 2002, « Like a Village : les habitants et leur rue commerçante dans Noe Valley, un quartier gentrifié de San Francisco », *Espaces et Sociétés*, n° 108-109, p. 49-68

Clerval, Fleury, « Politiques urbaines et gentrification, une analyse critique à partir du cas de Paris », *L'Espace Politique* [En ligne], février 2009, n°8

Sites internet :

Anah, « Opérations programmées », <http://www.anah.fr/decideurs-publics/les-operations-programmees/quest-ce-quune-operation-programmee/>, consulté le 16/12/2018.

« Double trouble? How big cities are gentrifying their neighbours », 27 March 2018, *The Guardian*, <https://www.theguardian.com/cities/2018/mar/27/double-trouble-how-big-cities-are-gentrifying-their-neighbours>, consulté le 16/12/2018.

Efficity, https://www.efficity.com/prix-immobilier-m2/v_bordeaux_33/, consulté le 16/12/2018.

Extrait du PLU de Bordeaux, http://fichiers.bordeaux-metropole.fr/plu/PLU31_interactif/Fichiers/4_Projets_pour_quartiers_OAP/OAP_BOR_PNR.pdf, consulté le 16/12/2018.

"Extrait du registre des délibérations du conseil municipal », Séance du lundi 18 septembre 2017 D - 2017/571, http://www.bordeaux.fr/images/ebx/fr/CM/12927/5/acteCM/70975/pieceJointeSpec/151890/file/acte_00048042_D.pdf, consulté le 16/12/2018.

Géoconfluences, « Quartier prioritaire de la ville », <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/quartiers-prioritaires-de-la-politique-de-la-ville-2014-2020>, consulté le 16/12/2018.

« "Juppé, héberge nous !" : la colère des étudiants de Bordeaux », 11 Octobre 2018, Francebleu, <https://www.francebleu.fr/infos/education/juppe-heberge-nous-la-colere-des-etudiants-sdf-de-bordeaux-1507737206>, consulté le 18/12/2018.

« Les parisiens, vrais responsables de la hausse de l'immobilier à Bordeaux ? », 24 novembre 2017, *Le Figaro Immobilier*, https://immobilier.lefigaro.fr/article/les-parisiens-vrais-responsables-de-la-hausse-de-l-immobilier-a-bordeaux-_d24a2ff4-b8a9-11e7-84bd-9fcc34cb6a52/, consulté le 16/12/2018.

« Les pauvres sont cons » : violente altercation avec des bourgeois.es du magasin « Yvonne », symbole de la gentrification de Saint-Michel à Bordeaux », 22 septembre 2017, Collectif Pavé Brûlant, <https://pavebrulant.noblogs.org/post/2017/09/22/les-pauvres-sont-cons-violente-altercation-avec-des-bourgeois-es-du-magasin-yvonne-symbole-de-la-gentrification-de-saint-michel-a-bordeaux/>, consulté le 16/12/2018.

Mobilicités, « Bordeaux découvre à son tour les effets pervers d'une LGV », <http://www.mobilicites.com/011-6567-Bordeaux-decouvre-aussi-les-effets-pervers-d-une-LGV.html>, consulté le 16/12/2018.

« Mixité, contrôle social et gentrification », Mathieu Giroud, 3 Novembre 2015, La vie des idées, <https://laviedesidees.fr/Mixite-controle-social-et-gentrification.html>, consulté le 18/12/2018.

« PARIS-BORDEAUX : GENTRIFICATION À GRANDE VITESSE ? », Lundimatin, 31 octobre 2017, <https://lundi.am/paris-bordeaux-gentrification>, consulté le 16/12/2018.

Système d'Information Géographique de la politique de la ville, <https://sig.ville.gouv.fr>, consulté le 16/12/2018.

« Vidéo. "Attaques" contre les nouveaux habitants à Bordeaux : Juppé pointe "l'ultra gauche" », 26 octobre 2017, *Sud Ouest*, <https://www.sudouest.fr/2017/10/26/juppe-pointe-l-ultra-gauche-3894372-4778.php>; consulté le 18/12/2018.

« Bordeaux : les commerçants minés par le chantier du quartier Saint-Michel », 24 octobre 2014, *20 minutes*, <https://www.20minutes.fr/bordeaux/1466059-20141024-bordeaux-commerçants-mines-chantier-quartier-saint-michel>, consulté le 18/12/2018