Le paysage urbain du centre ancien de Barcelone : outil d'analyse des processus de gentrification

*The urban landscape of the old center of Barcelona : a tool for the analysis of
gentrification processes*

Hovig Ter Minassian

Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/paysage/23017>

DOI : 10.4000/paysage.23017

ISSN : 1969-6124

Éditeur :

École nationale supérieure du paysage de Versailles-Marseille, Institut national des sciences
appliquées Centre Val de Loire - École de la nature et du paysage, École nationale supérieure
d'architecture et de paysage de Bordeaux, École nationale supérieure d'architecture et de paysage de
Lille, Agrocampus Angers

Référence électronique

Hovig Ter Minassian, « Le paysage urbain du centre ancien de Barcelone : outil d'analyse des
processus de gentrification », *Projets de paysage* [En ligne], 4 | 2010, mis en ligne le 18 juillet 2010,
consulté le 31 décembre 2021. URL : <http://journals.openedition.org/paysage/23017> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/paysage.23017>

Ce document a été généré automatiquement le 31 décembre 2021.

La revue *Projets de paysage* est mise à disposition selon les termes de la Licence Creative Commons
Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International.

Le paysage urbain du centre ancien de Barcelone : outil d'analyse des processus de gentrification

The urban landscape of the old center of Barcelona : a tool for the analysis of gentrification processes

Hovig Ter Minassian

- 1 Le centre ancien de Barcelone, qui correspond au district de Ciutat Vella (ou « Vieille Ville » en catalan), quartier dégradé, populaire et d'immigration au début des années 1980, est touché depuis le début des années 1990 par un large processus de revitalisation sociodémographique, économique, commerciale et symbolique, soutenu par une politique de réhabilitation vigoureuse de la part des pouvoirs publics. Ces derniers se sont targués d'avoir réussi à réhabiliter le centre ancien de Barcelone sans provoquer de processus de gentrification, c'est-à-dire de réhabilitation du parc de logements accompagnée d'une substitution des classes moyennes et supérieures aux classes populaires qui résidaient précédemment dans les quartiers anciens. Mais qu'en est-il réellement ?
- 2 Pour répondre à cette question, il faut saisir toute la complexité des processus en jeu, ce qui nous a amené à opter, dans notre travail de thèse, pour une méthodologie multiple associant analyses statistiques plurivariées et analyse paysagère fondée sur le parcours photographique. Nous proposons de développer la méthodologie que nous avons mise au point, pour saisir les processus de gentrification dans le centre ancien de Barcelone à travers l'analyse du paysage urbain (Ter Minassian, 2009). Quels sont les apports et les limites de l'approche paysagère pour comprendre la gentrification ? En quoi la lecture du paysage urbain est un outil pertinent d'analyse de ces processus ? Dans quelle mesure l'évaluation de la réalité du processus de gentrification par l'analyse paysagère donne les clés d'une lecture critique du succès ou de l'échec de la politique publique de réhabilitation du centre ancien ?

- 3 Pour répondre à ces questions, nous présenterons dans un premier temps les enjeux paysagers de la « récupération » du centre ancien de Barcelone. L'étude du paysage de la gentrification a eu principalement deux objectifs : permettre un changement d'échelle dans l'analyse du processus et décrypter les effets de rétroaction des transformations du cadre urbain sur la composition sociale des quartiers. Dans un second temps, nous exposerons la méthodologie que nous avons adoptée, fondée sur le parcours photographique. Enfin, nous prendrons trois exemples (microgentrification, gentrification plus avancée, gentrification potentielle) parmi les cas étudiés dans notre travail de thèse, pour montrer les apports et les limites de notre approche paysagère. Cette dernière prolonge de manière pertinente les résultats de nos analyses statistiques plurivariées, tout en apportant un éclairage nouveau sur certaines dimensions des transformations sociospatiales liées à la gentrification.

Les enjeux paysagers de la réhabilitation du centre ancien de Barcelone

- 4 En considérant le paysage comme construction sociale, il est possible d'analyser les enjeux paysagers de la réhabilitation du centre ancien de Barcelone. Pour le politique, la transformation du paysage est un moyen de changer l'image d'un quartier, pour le rendre plus attractif et accélérer sa mutation sociale et économique. Pour le scientifique, elle est l'occasion de comprendre les processus de gentrification.

Le paysage comme construction sociale

- 5 Nous considérons le paysage comme une construction sociale, reflet des relations entre une société et son milieu. Pour le géographe Augustin Berque, la relation entre la sphère humaine et la sphère naturelle est fondée sur le tissage complexe d'interrelations à la fois matérielles et abstraites, objectives et subjectives, réelles et symboliques, se nourrissant l'une l'autre (Berque, 1994 ; 2000). Le paysage constitue la dimension sensible et symbolique du « milieu », l'expression de la relation entre l'environnement et la société. Cette relation n'existe donc que pour un lieu donné à une époque donnée. Elle peut en outre évoluer, comme à Barcelone : la politique urbaine municipale a changé, mais aussi le regard que les populations, y résidant ou non, portent sur le centre ancien. Il y a donc bien une légitimité à étudier le paysage de la ville qui est un objet construit et déterminé socialement, politiquement et culturellement. Il est possible d'explorer les mutations sociodémographiques d'un quartier à travers l'analyse de son paysage urbain, dans la mesure où ce dernier est à la fois matériel (un tissu spécifique, un type de bâti, une végétation typique du milieu méditerranéen qui contribuent à créer des ambiances particulières¹), et porteur de sens ou de valeurs (l'héritage d'un quartier ouvrier, qui renvoie à un imaginaire collectif autant qu'à l'histoire de la ville, les nouvelles valeurs attribuées à certains lieux par la politique de rénovation...). La sociologue Sharon Zukin suggère ainsi d'analyser conjointement les mutations sociologiques des espaces urbains et l'évolution de leur paysage (1991). À Barcelone, cette proposition est d'autant plus pertinente que la politique de réhabilitation de Ciutat Vella menée par les pouvoirs a non seulement visé à améliorer le cadre de vie des populations des quartiers anciens, mais aussi à en changer l'image.

Changer l'image du centre ancien de Barcelone

- 6 Le centre ancien de Barcelone a une image ambivalente qui tient au caractère forcément réducteur de deux imaginaires liés à deux secteurs particuliers de Ciutat Vella et qui coexistent : celui du Barrio Gótico, monumental et prestigieux, et celui du Barrio Chino, populaire et de mauvaise réputation. Pendant longtemps, l'image du Barrio Chino a eu tendance à se diffuser à l'ensemble du district. Haut lieu de la prostitution et des trafics en tout genre, espace violent et dangereux, le centre ancien a dans le même temps gardé l'image d'un lieu populaire, laborieux, quartier des ouvriers, des théâtres et des cabarets - qui s'oppose dans l'imaginaire barcelonais aux quartiers tranquilles et bourgeois de l'Eixample - mais aussi celle d'un haut lieu de l'agitation politique et révolutionnaire, qui n'a pas hésité à prendre les armes pour défendre la République lors de la guerre civile. Poussé à la reddition par les bombardements et l'encercllement de Barcelone par les troupes franquistes, fortement marqué par l'agitation contestataire durant toute la dictature, Ciutat Vella est, d'une certaine manière, plus qu'un simple raccourci de la diversité économique et sociale de Barcelone, il serait l'image d'une personnalité catalane forte, indépendantiste, laborieuse et multiculturelle. Sophie Savary, dans sa thèse sur les paysages de Barcelone, montre que l'image du Barrio Chino contamine celle de l'ensemble de la ville de Barcelone, selon une ambivalence propre à l'histoire du quartier (2005).
- 7 Dans le même temps, Ciutat Vella reste un centre politique et institutionnel important et la concentration des services administratifs y est réelle à l'échelle de la ville. On trouve, dans le centre ancien ou en bordure, de nombreux établissements universitaires qui alimentent la fréquentation du district par un certain type de population. La présence de musées ou de monuments remarquables génère des flux touristiques denses et concentrés sur les principaux axes. Ce syncrétisme entre des fonctions et des images parfois contradictoires fait de Ciutat Vella un espace où les enjeux paysagers sont particulièrement forts. Face au constat de crise, la réponse de la municipalité a été une politique de réhabilitation globale du centre ancien et de promotion du patrimoine. La municipalité a bien compris qu'il ne suffisait pas d'offrir des logements réhabilités pour que les classes moyennes ou aisées reviennent vivre dans un quartier longtemps considéré comme malfamé². Il lui fallait stimuler une perception beaucoup plus positive du quartier du Raval, ce qui est passé par une transformation du paysage lui-même, pouvant favoriser la gentrification des quartiers anciens. Dès lors, analyser les mutations du paysage urbain permettrait de comprendre les logiques de gentrification qui sous-tendent la politique publique de réhabilitation du centre ancien.

Paysage et gentrification

- 8 Dans l'étude de la gentrification, deux grandes approches méthodologiques existent : l'une privilégie l'analyse quantitative, fondée sur des sources statistiques ; l'autre s'appuie plutôt sur l'analyse qualitative, fondée sur des entretiens. Une troisième approche est possible, à travers l'analyse du paysage urbain, à l'exemple du travail réalisé par Éric Charmes sur deux rues du quartier parisien de Belleville (2005), qui a utilisé la méthode du parcours commenté pour analyser conjointement les enjeux

architecturaux, paysagers et sociaux du retour à la rue comme support de la gentrification.

- 9 On peut d'ores et déjà souligner trois apports principaux d'une approche paysagère de la gentrification. D'abord, en tant que combinaison d'un ensemble d'éléments, le paysage urbain donne à lire le processus à une échelle fine dans le tissu urbain. Le remplacement des montants de fenêtres, l'ajout de voilages ou une utilisation spécifique des balcons (comme l'exubérance de plantes vertes) traduisent la présence d'un logement réhabilité ou bien de résidents relativement plus fortunés. Isolément, ces éléments ne nous apprennent pas grand-chose, mais lorsqu'ils sont nombreux dans un immeuble par ailleurs situé dans un quartier très populaire, ils constituent une trace des mutations sociales en cours. L'analyse du paysage urbain permet donc d'introduire les logiques d'échelle de la gentrification.
- 10 Ensuite, le paysage urbain facilite l'étude conjointe de la gentrification résidentielle et de la gentrification commerciale. Comme le souligne l'urbaniste René Péron, le commerce est en quelque sorte la vitrine de la ville (1993). Il ne livre pas seulement un instantané du centre-ville, il en traduit également les dynamiques. Dans le cas de Dansaert/Saint-Géry à Bruxelles et d'Oberkampf à Paris, Mathieu Van Crielingen et Antoine Fleury ont montré que les changements de la structure commerciale pouvaient précéder les mutations sociodémographiques d'un quartier et la récupération de son parc de logements (2006). Le paysage urbain offre une approche globale de ces phénomènes.
- 11 Enfin, en passant par l'analyse du paysage urbain, nous retrouvons les questionnements sur les liens entre politiques urbanistiques et gentrification : en quoi la réhabilitation du centre ancien contribue-t-elle à diffuser une image à la fois plaisante et chargée de significations culturelles, identitaires et symboliques qui augmente l'attractivité d'un espace pour des catégories particulières de la population, et en définitive débouche sur une appropriation sélective des quartiers anciens ? Ce « ravalement de quartier » s'est-il fait au détriment des classes populaires qui y habitaient ?

Comment lire le paysage urbain de la gentrification

- 12 L'analyse des transformations sociospatiales du centre ancien de Barcelone à travers les mutations du paysage urbain a été conduite sur le mode du parcours photographique dans plusieurs rues du district de Ciutat Vella. L'enjeu a été de mettre en évidence la réalité des processus en cours dans toute leur diversité et leurs effets sur le paysage urbain et de comprendre quelle était l'ampleur de la gentrification dans le centre ancien de Barcelone. Nous présenterons le choix du terrain d'étude, les hypothèses de travail et la méthodologie adoptés.

Le choix du terrain d'étude et les hypothèses de travail

- 13 Nous avons choisi de travailler à très grande échelle, celle d'un quartier ou d'une rue. Si la petite échelle permet d'étudier le site et la situation de la ville, la trame urbaine, les parcelles, ou la densité du tissu urbain, par exemple à l'aide de photographies aériennes, elle rend plus difficile la perception de la réalité sociale d'un quartier et une étude chronologique de l'évolution du tissu urbain (à moins de croiser les photos avec

d'autres sources ou de disposer de photos d'un même territoire à une échelle identique mais à des dates différentes).

- 14 Au contraire, travailler à l'échelle de la rue permet de repérer les évolutions en cours et pas seulement les structures héritées inscrites dans le bâti. Par ailleurs, en opérant à l'échelle d'un immeuble, nous pouvons saisir les espaces de la quotidienneté. Le parcours dans la rue plutôt que l'analyse par la photographie aérienne permet d'appréhender conjointement les édifices, les usages qui en sont faits, et les habitants qui les occupent, les traversent ou les fréquentent. Enfin, à cette échelle, nous nous éloignons d'une vision surplombante du paysage urbain pour nous rapprocher de celle du citadin. Il importe de se référer à l'échelle de perception des « gentrificateurs » si l'on veut comprendre comment le paysage urbain structure les images qu'ils ont du centre ancien de Barcelone.
- 15 Ne pouvant mener une analyse exhaustive de l'ensemble des rues du centre ancien de Barcelone, nous avons dû circonscrire notre choix à un certain nombre de cas jugés représentatifs des mutations sociodémographiques actuelles de Ciutat Vella³. Dans un premier temps, nous nous sommes intéressé à un quartier dans son ensemble, avec trois objectifs principaux :
 - vérifier s'il y avait concordance entre notre appréciation des mutations sociodémographiques fondée sur les résultats des analyses plurivariées, et la réalité observée sur le terrain ;
 - compte tenu du caractère souvent composite des différents secteurs du centre ancien de Barcelone, descendre à une échelle plus fine que celle utilisée dans les analyses plurivariées, pour repérer précisément quels étaient les foyers de diffusion ou les « périphéries » de la gentrification ;
 - explorer plus précisément les conditions d'apparition du phénomène de gentrification à Barcelone. Pourquoi a-t-il tendance à démarrer dans certains quartiers ou certaines rues ?
- 16 Nous avons donc mené un travail à l'échelle de tout un secteur (*zona de recerca petita* n° 29 : « Pl. Folch i Torres »⁴), que nous avons identifié, dans les analyses plurivariées, comme en situation de « marginalisation avancée ». En effet, nous avons fait l'hypothèse que c'est dans ce type de quartier que le potentiel de changement est le plus élevé : si nous nous référons à la théorie du *rent gap*⁵ développée par Neil Smith (1979), c'est bien là que la gentrification a le plus de chance d'apparaître, puisque la différence entre la valeur potentielle d'un bien immobilier et sa valeur réelle y est la plus grande. S'il s'avère que le processus de gentrification reste peu important, alors même que les conditions semblent « remplies », c'est que le *rent gap* ne suffit pas à déclencher un « retour en centre ancien » des classes moyennes et que d'autres facteurs doivent être considérés. En revanche, si nous constatons bien une tendance à la gentrification, le parcours photographique permettra d'en préciser les modalités.
- 17 Dans un second temps, nous avons voulu étudier les formes d'inscription dans le paysage urbain des processus mis en évidence par l'analyse statistique, et les effets de rétroaction. Pour cela, nous avons sélectionné un certain nombre de rues sur lesquelles nous avons mené une analyse paysagère. Compte tenu des résultats des analyses plurivariées que nous avons menées sur le paysage sociodémographique du centre ancien de Barcelone et des caractéristiques de son tissu urbain, nous avons ensuite sélectionné six rues particulières, pour apprécier cette fois-ci les effets de la gentrification sur le paysage.

Tableau 1. Les rues sélectionnées pour l'analyse du paysage urbain (élaboration personnelle)

Nom de la rue	Secteur	Quartier	Typologie
Mirallers	Santa Maria del Mar	Parc	Gentrification avancée
Junta de Comerç	Sant Agustí	Raval	Gentrification récente
Llibreteria	Catedral	Gòtic	Désembourgeoisement avancé
Canuda	Pl. Villa de Madrid	Gòtic	Désembourgeoisement récent
Sant Pere Mitjà	Sant Pere	Parc	Marginalisation
Almirall Churruca	c/ Churruca	Barceloneta	En cours de basculement

Méthodologie d'analyse

- 18 Une fois choisi le terrain d'étude, la deuxième étape de l'analyse a été le parcours lui-même, pour faire une lecture du paysage urbain. Celle-ci s'est notamment appuyée sur la distinction opérée par Sylvie Rimbart (1973), qui identifie les messages plus ou moins implicites dans le paysage urbain, et qui sont d'ordre :
- documentaire, apportant une information (le nom d'une rue, la direction d'un musée) ;
 - conceptuel, révélant un ordre ou une structure (indiquant par exemple que l'on se trouve dans un centre historique) ;
 - affectif, faisant surgir des émotions, comme le plaisir, la curiosité, ou réveillant des souvenirs.
- 19 Dans notre étude, nous avons volontairement minoré la place des messages d'ordre affectif, parce qu'il ne s'agissait pas tant de comprendre comment les habitants du centre ancien percevaient leur quartier, que de voir en quoi la lecture du paysage urbain nous renseignait sur les mutations sociodémographiques récentes de Ciutat Vella.
- 20 En suivant l'approche proposée par l'architecte Grégoire Chelkoff, nous avons différencié ce qui relevait du « construit » et ce qui relevait de la perception de ce « construit » (2001). L'auteur distingue en effet trois catégories d'analyse de l'environnement urbain : les « formes », les « formants » et les « formalités ». Les formes sont le milieu matériel lui-même. Elles traduisent le paysage urbain dans toute sa dimension physique. Les formants sont « la perception sensible de l'environnement et plus particulièrement des traits qui en constituent la spécificité locale et circonstanciée » (Chelkoff, 2001, p. 108). Autrement dit, les « formants » traduisent la manière dont sont perçues les « formes » précédemment relevées. Enfin, les formalités concernent « les conduites humaines, leur expressivité et leurs ajustements, dans le contexte décrit au travers des deux précédents champs » (Chelkoff, 2001, p. 108). Elles doivent mettre en évidence comment les citoyens pratiquent et s'approprient ces espaces urbains⁶.
- 21 La photographie comme procédé de restitution du travail de terrain nous a semblé l'outil le plus pertinent de mise en perspective de cette lecture paysagère, même si elle

pose la question du travail d'objectivation, à travers celle des choix de cadrage, de sélection des photos et de leur mode de mise en valeur dans le texte (Mendibil, 2005 et 2008). Il existe un risque de partialité, inhérent à tout travail qui consiste à expliciter, dans le paysage urbain, la traduction des processus sociaux, économiques, démographiques. Ce risque existe au moment de l'analyse (avec la construction des hypothèses) mais aussi au moment de sa restitution. Il nous semble cependant qu'en explicitant systématiquement la méthode adoptée dans notre analyse du paysage urbain, nous nous conformons à cette exigence d'« objectivité scientifique », non pas seulement fondée par la légitimité ou la cohérence des critères retenus (qui ont guidé l'étape de l'analyse) ou bien par la lecture que nous en avons personnellement faite (qui résulte de l'étape d'interprétation), mais aussi par l'explicitation de ces critères et de ces étapes, qui rend possible la discussion et la critique des résultats (Popper, 1979).

La diversité des formes de gentrification dans le centre ancien de Barcelone

- 22 Pour illustrer notre méthodologie d'analyse de la gentrification par le paysage urbain, nous avons choisi trois exemples parmi les cas développés dans notre travail de thèse, qui autorisent un éventail d'étude des différentes formes de gentrification. Le premier permet de questionner les logiques de « microgentrification », le second celles de la « gentrification avancée », et le dernier celle de la « gentrification potentielle ».

La microgentrification dans le secteur « Pl. Folch i Torres »

Photo 1. Vue aérienne du secteur « Folch i Torres », élaboration personnelle

Source : Google Earth, 15 novembre 2007, 700 m d'altitude.

- 23 Ce secteur a connu de nombreux changements depuis les années 1990, avec l'ouverture de la Rambla del Raval, la création du complexe sportif Can Ricart ou la rénovation de la place Josep M. Folch i Torres. Malgré une intervention forte des pouvoirs publics, il s'agit d'un quartier dont les populations restent socialement et spatialement marginalisées. La photographie aérienne (photo 1) montre à la fois la position stratégique du secteur, la densité du bâti et l'existence de grands espaces ouverts en chantier qui témoignent de la permanence des opérations de récupération urbanistique dans le Raval.

Photo 2. Le développement de segments spécifiques du parc de logement (rue Riereta, n° 32)

Cette photo a été prise au croisement des rues Sant Pau et Riereta.

Source : Hovig Ter Minassian, mai 2008.

- 24 Deux panneaux attirent immédiatement le regard : ils sont des messages d'ordre documentaire, puisqu'ils annoncent tous deux qu'un appartement en location est disponible, mais aussi d'ordre symbolique : leur présence témoigne de nouvelles tendances du contexte immobilier dans le centre ancien de Barcelone (ralentissement des ventes, marasme du marché qui obligent les agences immobilières à faire preuve de plus de « zèle » pour écouler leurs produits). L'usage du terme de *loft*⁷ fait sens : il fait référence à la « forme » de l'appartement (type de logement, configuration des pièces), mais aussi au « formant », c'est-à-dire à la manière dont le logement est perçu. Le terme met en valeur la particularité du produit immobilier proposé et répond à une stratégie commerciale. C'est peut-être un moyen de souligner la spécificité de cet appartement, en jouant sur les fantasmes (vivre dans un loft dans le Raval serait finalement aussi « tendance » qui vivre dans un *loft* à Soho, Manhattan...), mais c'est peut-être surtout une manière de sélectionner par avance la clientèle susceptible d'être intéressée par ce type d'appartement.

- 25 La photo précédente concorde assez mal avec l'hypothèse d'une « marginalisation » du secteur, telle qu'elle ressort dans les analyses statistiques que nous avons menées. Elles montrent que localement, certains édifices peuvent être l'objet de réinvestissements symboliques et économiques. Dès lors que l'on s'éloigne des grands axes ou des grands projets, le sentiment d'abandon relatif du quartier réapparaît rapidement. La photo 3 présente par exemple une cour intérieure qui donne sur la rue Riereta et témoigne d'un processus de dégradation qui se poursuit en marge des grandes opérations qui mobilisent l'attention des médias ou des universitaires⁸.

Photo 3. Une cour intérieure dégradée du Raval (n° 30)

Source : Hovig Ter Minassian, mai 2008.

- 26 L'absence d'entretien de cette petite cour intérieure semble manifeste, malgré l'intérêt potentiel qu'elle pourrait avoir. Au fond de la cour, qui sert essentiellement de parking, les bâtiments sont en très mauvais état. Le tout forme un ensemble peu accueillant. Pour autant, « dégradé » ne signifie pas « abandonné ». Une des fenêtres, à l'étage, est ouverte, les voitures mais surtout des voilages et des plantes vertes témoignent de la présence de résidents. Sur la gauche est situé (en grande partie hors champ) un atelier d'aide à la réinsertion professionnelle (en l'occurrence, ici, avec un petit atelier de menuiserie).
- 27 Le parcours photographique dans le secteur « Pl. Folch i Torres », dont nous avons extrait ici deux éléments, témoigne de la permanence de secteurs dégradés en marge des grandes opérations parfois très médiatisées, comme la Rambla del Raval. Malgré près de trente années de politique de réhabilitation, les opérations n'ont pas toutes provoqué l'effet escompté de régénération du tissu urbain. Dans ce type de secteurs du Raval, les principales transformations relèvent avant tout de l'action des pouvoirs

publics, c'est pourquoi il importe que cette dernière soit clairement définie en concertation avec les populations concernées.

- 28 Le parcours photographique permet également de révéler les enjeux fonciers d'espaces à forte potentialité dans le centre ancien. Cependant, dans l'exemple du *loft*, on constate que le marché immobilier du Raval ne semble pas encore mûr pour une gentrification généralisée du secteur, et au contraire ce type de changement socio-économique reste encore très limité et ponctuel, même si, à l'échelle d'une rue ou d'un bâtiment, des processus de microgentrification peuvent apparaître.
- 29 Nous avons analysé ici un secteur de marginalisation, mais que se passe-t-il dans les secteurs identifiés comme en cours de gentrification ?

Une gentrification avancée mais discrète dans la rue Mirallers

- 30 À l'écart de la trépidante rue de l'Argenteria ou de la place Santa Maria, la rue Mirallers est située au cœur de la Ribera touristique. Les commerces y sont rares, et surtout situés dans la partie sud, alors que la partie nord est plutôt sujette à des travaux de réhabilitation de façades.
- 31 Quelques restaurants jalonnent le parcours, mais ce sont surtout les petits ateliers d'artistes qui attirent le regard. Ils sont peu nombreux dans la rue (tout comme leurs clients), mais le choix des devantures, des logos, des couleurs et du mobilier intérieur porte témoignage d'une volonté de distinction par rapport aux commerces « standardisés » des grandes marques internationales (photo 4). Il ne s'agit donc pas simplement de messages d'ordre documentaire, c'est-à-dire indiquer au passant le type de commerce. Ces ateliers sont autant des lieux de travail que des lieux de vente. Leur production se veut beaucoup plus artisanale et personnalisée que celle des enseignes que l'on peut trouver dans le Barrio Gótico, et il n'est pas rare de trouver certains artistes au travail. Nous sommes sans doute face à ce que la littérature sur la gentrification appelle les « pionniers », ces artistes attirés dans un quartier par une ambiance originale et des loyers peu élevés.

Photo 4. Les commerces de la rue Mirallers : une volonté de distinction

Source : Hovig Ter Minassian, mai 2008.

- 32 La présence dans la rue même d'appartements touristiques et une opération de réhabilitation menée dans la partie nord laissent penser que la valorisation immobilière de cette rue est en plein essor. Tous les indices concordent pour renvoyer l'image classique d'un quartier gentrifié (les logements réhabilités dans des immeubles de bonne facture, la diffusion de commerces atypiques, la présence avérée d'artistes ou d'artisans) même si elle semble ici prendre des allures particulières. L'ambiance multiculturelle, que l'on retrouve pourtant dans pratiquement l'ensemble de Ciutat Vella, est au contraire ici peu visible, que ce soit dans le type de commerce rencontré ou dans la population qui circule. Nous interprétons cela comme un signe supplémentaire d'une gentrification résidentielle qui favorise la polarisation sociale de ce secteur du centre ancien.

La gentrification potentielle de la rue Almirall Churruca

- 33 Située dans le quartier de la Barceloneta, la rue Almirall Churruca est une rue très courte (moins de 100 mètres) mais très large, dont l'animation contraste avec les rues voisines. Elle est située dans le prolongement du marché de la Barceloneta et de la place Poeta Boscà, à l'écart des rues plus touristiques du quartier. Le secteur « c/Churruca », où se trouve la rue, a été identifié comme un secteur « de gentrification potentielle ». La photo 5 permet de saisir les enjeux du potentiel immobilier de ce secteur de la Barceloneta.

Photo 5. Rue Almirall Churruca, un espace à fort potentiel

Source : Hovig Ter Minassian, septembre 2008.

- 34 La position de la rue par rapport au marché de la Barceloneta contribue à en faire un espace de centralité locale à fort potentiel et sa morphologie la distingue fortement de

celle « plus classique » des autres rues de la Barceloneta. On note au-dessus des commerces en rez-de-chaussée un système de terrasses qui courent tout le long de la rue et dont l'existence doit être mise en regard du potentiel de valorisation immobilière du quartier. Espace de convivialité, la rue offre également une forte densité commerciale. Si cette densité n'est pas directement visible sur la photo, elle est évidente sur le terrain. On reconnaît également le sigle de la banque Caixa de Catalunya à gauche, et la typographie verte de Technocasa, réseau d'agences immobilières, à droite, comme un vis-à-vis symbolique qui en dit long sur le potentiel de la rue.

Photo 6. D'une fenêtre à l'autre, les indices d'une microgentrification (rue Almirall Churruga, n° 4)

Source : Hovig Ter Minassian, mai 2008.

- 35 La photo 6 présente un bâtiment situé côté ouest de la rue Almirall Churruga. Nous supposons que les différences entre les fenêtres à double vitrage du second étage et celles en moyen état du premier étage (alors même que l'isolation phonique se justifierait plus, compte tenu de la hauteur par rapport à la rue) traduisent des stratégies individuelles de revalorisation immobilière, dans le cas d'un immeuble en propriété horizontale (selon les informations disponibles au registre de la propriété de la municipalité de Barcelone). Au vu de son paysage urbain, nous faisons l'hypothèse que, bien plus que les autres rues de ce secteur de la Barceloneta, celle-ci a fait l'objet d'une amorce de gentrification, ou qu'au moins le « potentiel » de gentrification de ce secteur est élevé.

Conclusion : apports et limites de la méthode

- 36 Au final, la lecture du paysage urbain de Ciutat Vella a révélé plusieurs éléments. Son intérêt pour valider les hypothèses issues de l'analyse statistique sur les changements

sociaux nous semble évident. En descendant à l'échelle de la rue, voire du bâtiment, cette approche a permis d'une part, d'affiner les résultats en soulignant l'hétérogénéité de certains quartiers ; d'autre part, de mettre en évidence l'inscription spatiale des transformations sociales dans le paysage urbain. L'observation d'une dégradation persistante témoigne d'une marginalisation spatiale qui fait sans doute écho à une marginalisation sociale. L'évolution de la structure commerciale montre au contraire les changements dans la fréquentation et la « consommation » d'un quartier, tandis que les chantiers et les panneaux d'agences immobilières sont autant d'indices du réinvestissement économique et symbolique des logements du centre ancien.

- 37 D'un autre côté, l'analyse a montré que le paysage urbain, entendu comme l'expression du rapport entre la société urbaine et son milieu, pouvait directement jouer un rôle dans l'émergence du processus de gentrification. Celle-ci semble avant tout avoir lieu dans des espaces à fort potentiel, soit dans les anciennes belles demeures de la Ribera, soit dans les logements proches des espaces les plus dynamiques du Raval ou de la Barceloneta. Ce ne sont pas les secteurs les plus dégradés du centre ancien de Barcelone qui connaissent une gentrification, autrement dit les opportunités de forte plus-value immobilière ne suffisent pas à elles seules à expliquer pourquoi un secteur se gentrifie, à moins d'intégrer la question des représentations dans la définition du *rent gap*. Si la gentrification de Ciutat Vella a commencé dans la Ribera, c'est peut-être justement parce que ce quartier n'avait jamais véritablement connu de dévalorisation complète, contrairement à certains autres secteurs du Casc Antic ou du Raval. S'il n'est pas évident de hiérarchiser les facteurs, nous pensons qu'il est nécessaire de prendre en compte les représentations d'un quartier dans la compréhension des phénomènes de gentrification. Nos observations ne remettent donc pas en cause la théorie du *rent gap* mais la prolongent, même s'il nous paraît difficile de quantifier le poids des représentations du quartier dans lequel se trouve le parc de logements « gentrifiable ».
- 38 Il existe cependant des limites à notre analyse. La première est que si la lecture du paysage urbain prolonge de manière pertinente l'analyse statistique des processus de gentrification, elle ne s'y substitue pas. Par ailleurs, nous avons déjà évoqué les limites du parcours photographique que Didier Mendibil invite à prendre en considération (2008). Enfin, ce type d'analyse devrait être prolongé selon deux axes : d'une part, le parcours commenté effectué avec des résidents de Ciutat Vella mais aussi des citoyens qui ne vivent pas dans les quartiers anciens ; d'autre part, si ce type d'analyse tend à privilégier le regard dans la lecture du paysage urbain, on peut s'interroger sur une approche plus globale, qui tenterait de le restituer dans sa dimension plurisensorielle : visuelle, mais aussi auditive ou olfactive.

BIBLIOGRAPHIE

Berque, A. (sous la dir. de), *Cinq Propositions pour une théorie du paysage*, Seyssel, Champ Vallon, 1994, 122 p.

Berque, A., *Médiance. De milieux en paysages*, Paris, Belin, 2000, 156 p.

- Charmes, É., « Le retour à la rue comme support de la gentrification », *Espaces et Sociétés*, n° 122, 2005/3, p. 115-135.
- Chelkoff, G., « Formes, formants et formalités : catégories d'analyse de l'environnement urbain », dans Grosjean, M., et Grosjean J.-P. (sous la dir. de), *L'Espace urbain en méthodes*, Marseille, Parenthèses, 2001, p. 101-124.
- Choay, F., « Sémiologie et urbanisme », dans Choay, F., Banham, R., Baird, G., Van Eyck, A., Frampton, K., Rykwert, J., et Silver, N., *Le Sens de la ville*, Paris, Le Seuil, 1972, p. 9-30.
- Jannièrre, H., Pousin, F., « Paysage urbain : d'une thématique à un objet de recherche », *Strates*, n° 13, 2007, p. 9-21.
- Mendibil, D., « Le formatage iconotextuel de l'imagerie géographique des villes », dans Pousin, F. (sous la dir. de), *Figures de la ville et Construction des savoirs*, Paris, CNRS Éditions, 2005, p. 153-163.
- Mendibil, D., « Dispositif, format, posture : une méthode d'analyse de l'iconographie géographique », *Cybergeog, revue européenne de géographie*, mis en ligne le 12 mars 2008, URL : <http://cybergeog.revues.org/index16823.html>.
- Péron, R., *La Fin des vitrines, des temples de la consommation aux usines à vendre*, Cachan, Éditions de l'ENS Cachan, 1993, 306 p.
- Popper, K., « La logique des sciences sociales », dans Adorno, T. R., Popper, K., et al., *De Vienne à Francfort : la querelle allemande des sciences sociales*, Bruxelles, Éditions Complexe, 1979, 278 p.
- Rimbert, S., *Les Paysages urbains*, Paris, Armand Colin, 1973, 236 p.
- Savary, S., « Imaginaires d'une ville : Barcelone par ses paysages. Une étude géolittéraire », thèse de géographie sous la direction de Yves Luginbühl, université Paris 1, 2005, 1056 p.
- Smith, N., « Toward a theory of gentrification. A back to the city movement by capital, not people », *Journal of the American Planning Association*, n° 4, 1979, vol. 45, p. 538-548.
- Ter Minassian, H., « Ciutat Vella entre réhabilitation et gentrification. Politiques publiques et changements sociaux dans le centre ancien de Barcelone (1980-2008) », thèse de géographie sous la direction de Martine Berger et de Horacio Capel, université Paris 1, Universitat de Barcelona, 2009, 571 p.
- Van Crielingen, M., Fleury, A., « La ville branchée : gentrification et dynamiques commerciales à Paris et à Bruxelles », *Belgeo*, n° 1-2, 2006, p. 113-133.
- Zukin, S., *Landscapes of power : from Detroit to Disney Land*, Berkeley, University of California Press, 1991, 326 p.

NOTES

1. Le terme d'ambiance est pris ici dans son acception la plus neutre, celui d'atmosphère, tout en ayant à l'esprit qu'il renvoie également à une approche particulière de l'espace urbain qui n'est pas sans rapport avec le paysage et qui peut avoir sa place dans l'analyse des mutations sociodémographiques du centre ancien.
2. Les guides touristiques français continuent encore à véhiculer cette image du centre ancien et maintiennent vivace le mythe du Barrio Chino, même s'ils reconnaissent que le quartier a bien changé depuis les années 1980.
3. La méthode de sélection des rues est plus amplement développée dans notre thèse (Ter Minassian, 2009).

4. « Petite zone de recherche ». Ces ZRP sont à peu près équivalentes aux Iris parisiens (îlot regroupé pour l'information statistique), pour une superficie moyenne de 12 hectares (soit 0,12 km²) et une population moyenne d'environ 3 000 habitants. On en compte 37 à Ciutat Vella. Ce découpage a servi d'échelle aux analyses statistiques, qui n'ont pas lieu d'être présentées dans ce texte.

5. Le *rent gap* est la différence entre la valeur foncière actuelle et sa valeur potentielle maximale en cas de changement d'usage. Le processus de gentrification commence lorsqu'il devient plus rentable d'acheter un logement dégradé dans un quartier et de le réhabiliter, plutôt qu'un logement récent (et en meilleur état) dans un autre quartier.

6. Précisons d'emblée que dans le cadre de cette étude, ce sont les deux premières catégories qui nous ont particulièrement intéressé. Analysant la traduction dans le paysage urbain des évolutions sociodémographiques du centre ancien, nous avons volontairement mis provisoirement de côté la question de savoir comment les habitants « formalisaient » les « formes » des espaces analysés. Cela ne nous a cependant pas empêché d'interroger les riverains, au cours d'entretiens, sur ce qu'ils pensaient des transformations que connaissait le centre ancien.

7. Et non de pis ou *habitatíó*, qui sont les deux termes catalans que l'on retrouve habituellement.

8. Comme le disait l'un des ouvriers croisés dans la cour intérieure, « ici il n'y a rien à prendre en photo ».

RÉSUMÉS

L'article questionne les apports et les limites d'une analyse du paysage urbain, sur le mode du parcours photographique, dans la compréhension des différentes formes de gentrification du centre ancien de Barcelone. La première partie rappelle les enjeux paysagers de la politique publique de réhabilitation qui a cherché à revaloriser l'image d'un quartier longtemps considéré comme malfamé. La seconde partie présente la méthodologie, qui s'appuie sur une lecture sémiologique du paysage inspirée des travaux de la géographe Sylvie Rimbart et de l'architecte Grégoire Chelkoff. La dernière partie illustre, à travers trois exemples, les apports de l'analyse du paysage urbain, selon trois axes : les logiques d'échelles, l'inscription spatiale des transformations sociales dans le paysage urbain et le rôle des représentations dans la gentrification d'un quartier.

The article questions the contributions and the limits of an analysis of the urban landscape, on the mode of the photographic itinerary, in the comprehension of the various forms of gentrification of the old center of Barcelona. The first part points out the landscape issues of the public rehabilitation policy which sought to revalorize the image of a district a long time considered as of bad reputation. The second part presents the methodology, which is based on a semiological reading of the landscape inspired by work of the geographer S. Rimbart and of the architect G. Chelkoff. The last part illustrates, with three examples, the contribution of the urban landscape analysis, following three axes : the logics of scales, the spatial inscription of the social transformations in the urban landscape and the role of the representations in the gentrification of a district.

INDEX

Mots-clés : Barcelone, paysage urbain, gentrification, parcours photographique

Keywords : Barcelona, urban landscape, gentrification, photographic itinerary

AUTEUR

HOVIG TER MINASSIAN

Hovig Ter

Minassian est docteur en géographie (UMR LADYSS) et chargé d'études à l'Atelier parisien d'urbanisme.

hovig.terminassian[at]univ-tours[dot]fr