



HAL
open science

Étude de l'évolution des modes d'habiter à La Réunion : habiter un quartier en gentrification, le cas de Terre-Sainte

Margaux Malsan

► **To cite this version:**

Margaux Malsan. Étude de l'évolution des modes d'habiter à La Réunion : habiter un quartier en gentrification, le cas de Terre-Sainte. Géographie. 2018. dumas-01917316

HAL Id: dumas-01917316

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01917316>

Submitted on 9 Nov 2018

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

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

UNIVERSITÉ DE LA RÉUNION

Faculté des lettres et des sciences humaines
Département de géographie

Mémoire de Master II de géographie
année universitaire 2017-2018

Etude de l'évolution des modes d'habiter à La Réunion : habiter un quartier en gentrification, le cas de Terre-Sainte

MALSAN Margaux

Sous la direction de Monsieur J.M Jauze
Professeur des universités, Université de La Réunion

Soutenu le 29 mai 2018 devant un jury composé de :
Monsieur J.M Jauze, professeur des universités
Monsieur F. Folio, maître de conférences

SOMMAIRE

Introduction	6
.....	6
PARTIE 1 : Habiter un quartier populaire réunionnais : Terre-Sainte le village de pêcheurs ..	9
PARTIE 2 : Le bouleversement des modes d'habiter en place par l'arrivée de nouvelles populations dans le quartier : les prémisses du processus de gentrification	54
PARTIE 3 : Entre une gentrification à deux vitesses et une résilience territoriale	94
Conclusion	125

REMERCIEMENTS

Ce travail a pu être concrétisé grâce à l'aide de plusieurs personnes . Nous tenons tout d'abord à remercier notre directeur de recherche, le professeur J.M Jauze qui a cru dès le départ en notre sujet et qui nous a laissé une grande liberté dans notre travail tout en sachant nous guider avec précision et rigueur. Notre réflexion nous a permis d'entrer en contact avec différentes entreprises et collectivités dont le rôle est primordial dans l'aménagement du territoire. Ainsi nous tenons à remercier grandement Mme S. Payet du pôle habitat social et chargée de mission Innovation Sociétale de la SEMADER et Mme S. Tourmez, chargée de communication de la SIDR pour les précieuses informations et documents qu'elles ont pu nous transmettre, nous permettant d'intégrer le rôle des bailleurs sociaux dans notre travail de recherche sur ce quartier. Merci également à Mme Carniama du service foncier de la mairie de Saint-Pierre qui a pris en considération notre travail et qui nous a donné accès à des données foncières sur Terre-Sainte qui ont conféré un réel appui à notre mémoire. Merci aussi à l'architecte N. Peyrebonne qui nous a accordé un entretien précieux au début de nos recherches sur le quartier. D'autres acteurs tout aussi importants dans l'aménagement mais aussi dans l'histoire et le fonctionnement du territoire nous ont été d'une aide précieuse. Nous remercions à ce titre les associations que nous avons rencontrées qui nous ont permis de voir leur travail au quotidien auprès des habitants et l'importance de leur présence et de leur implication dans ce quartier. Enfin, merci à ceux qui façonnent, racontent, imaginent et surtout vivent leur quartier, les habitants. Merci à eux, qui nous ont ouvert leurs portes et qui nous ont raconté leurs histoires, parcours de vie et ressentis, si précieux pour nous et pour notre travail.

AVANT-PROPOS

Nous sommes nés, avons grandi et toujours vécu à La Réunion. Nous avons certes voyagé pendant notre enfance et adolescence mais ce n'est qu'après l'obtention du baccalauréat que nous sommes allés véritablement vivre en métropole pour nos études supérieures. Ces trois premières années d'études universitaires nous ont réellement fait prendre goût à la géographie. Aussi cette expérience hors de notre lieu d'enfance nous a-t-elle permis de comprendre en quoi était-il si différent d'habiter à un endroit plutôt qu'à un autre. Forts d'un bagage universitaire acquis et d'une expérience vécue autre par rapport à notre premier territoire de vie, nous sommes revenus à La Réunion avec un véritable regard géographique et un certain recul qui nous ont donné la sensation de redécouvrir l'île en profondeur; comme si nous n'y avions vécu que superficiellement jusque là. Les particularités locales, les modes de vie différents et toutes les autres richesses du lieu nous sont apparues évidentes à notre retour. Cette redécouverte du territoire par une approche nouvelle a trouvé son expression au cours de ces deux années de master; celles-ci se concrétisent dans ce mémoire qui nous a permis d'assouvir notre curiosité personnelle et intellectuelle.

INTRODUCTION

L'étude de l'évolution des modes d'habiter dans un quartier en gentrification est un sujet au coeur de la rencontre entre deux concepts polysémiques et qui ont eut un regain d'intérêt du fait de leur positionnement au coeur des débats de la géographie moderne. Habiter dans sa définition première nous fait penser au simple fait de résider à un endroit. Toutefois, on note rapidement une tension derrière ce simple mot qui s'est rapidement conceptualisé. La première discipline qui étudie et théorise le concept est la philosophie. Celle-ci a permis une approche sensible de l'habiter car à travers des recherches phénoménologiques et ontologiques du concept, les philosophes sont les premiers à souligner l'importance des traces que l'homme laisse sur Terre et les significations qu'elles peuvent avoir. Les géographes s'approprient plus tardivement le concept qui est aujourd'hui remis sur le devant de la scène car il est notamment au coeur des débats de la géographie moderne. Pour les géographes habiter c'est avant tout un rapport : celui de l'homme à son lieu de vie, une « expérience spatiale » comme le souligne M. Lussault (BAUD et alii., 2013). C'est peut être là qu'entre en scène une distinction fondamentale : celle entre « habiter » et « l'habiter ». Ce dernier serait le concept propre à l'homme, et l'apostrophe marquerait cette appropriation et la singularité que l'on retrouverait dans les habiter de chacun.

S'interroger sur l'habiter conduit à une réflexion sur un concept double puisque tout individu en est à la fois acteur et spectateur. Acteur, car l'habiter désigne la manière donc chaque homme compose avec l'espace. Son comportement, ses actions, ses représentations, ne peuvent se défaire du lieu qu'il habite - ou « qui l'habite » -, un lieu qui façonne cet individu et qui est lui même façonné par ce dernier. En écartant tout positionnement déterministe, il est évident qu'être né et avoir grandi à tel ou tel endroit n'est pas vide de sens et que cela contribue, au contraire, à modeler l'habiter propre de chacun. Mais chaque homme est mobile et s'adapte à son espace de vie, son habiter se constitue ainsi au fil de son parcours et des changements d'espace qui rythment son existence. Ainsi, l'habiter d'une personne constitue en partie son être.

Il convient de rappeler que l'homme est un « animal social » et que par conséquent, ces habiter individuels et multiples ne sont pas des unités fermées mais qu'elles interagissent entre elles. Tout individu est alors spectateur des habiter de ses semblables. C'est cette

combinaison du comportement habitant d'un Homme mêlé à celui des autres qui donne le produit original de chaque société. Il y a cohabitation entre tous les habiter personnels que l'on retrouve au sein d'un espace. Cette cohabitation peut être tacite comme organisée; apaisée comme tiraillée par des rapports de force et de domination. Car dans l'espace, l'habiter de l'un peut rapidement empiéter sur celui de l'autre. Si elles sont parfois officielles et matérialisées, les frontières dressées par les habitants restent le plus souvent de l'ordre de l'imaginaire et de l'invisible.

Certaines frontières entre les habitants sont toutefois plus visibles que d'autres. La rencontre d'habiter différents peut avoir des conséquences sur les rapports sociaux présents sur un territoire influençant à leur tour l'organisation spatiale de celui-ci. Certaines cohabitations entre habitants peuvent être très particulières en fonction du territoire où elles s'établissent. C'est notamment le cas lorsque qu'un territoire longtemps caractérisé par un mode d'habiter se voit bousculé par l'arrivée de nouveaux habitants qui ne possèdent pas le même. Cela est l'une des caractéristique de la gentrification, ce concept désignant l'embourgeoisement d'un quartier populaire par l'arrivée de nouvelles populations issues de catégories sociales plus aisées. En réalisant nos premières expériences de terrain pour étudier l'habiter des populations nous avons fait le constat d'une potentielle gentrification du territoire.

L'habiter est un concept qui peut s'appliquer à tout type de terrain mais la gentrification elle est intimement liée aux territoires urbains et notamment aux quartiers. Ces derniers sont définis comme des « portions de l'espace urbain présentant des caractères communs [...] cernés par des rues » et identifiés par leur position centrale ou périphérique (BAUD et alii., 2013). C'est le cas de Terre-Sainte, notre terrain d'étude qui est un quartier situé à l'est de la ville de Saint-Pierre elle même localisée dans le sud de l'île de La Réunion. Ce quartier possède une histoire à la fois très semblable à d'autres territoires urbains de l'île et en même temps très particulière. Comme beaucoup d'autres quartiers de La Réunion, Terre-Sainte a connu des mutations importantes du fait des évolutions rapides et aux conséquences spatiales importantes qu'a connu l'île et dont certaines perdurent aujourd'hui encore. Dans ce travail de mémoire, nous avons fait le choix d'étudier plus précisément la partie basse, que l'on peut qualifier d'historique, de ce quartier. Ce zonage d'étude plus restreint nous permettra d'aller

plus en profondeur dans l'explication de certains processus et ainsi d'avoir une compréhension plus fine de ce qu'il se produit sur ce territoire.

Nous avons émis plusieurs hypothèses de recherche. La première est celle d'une gentrification du quartier de Terre-Sainte depuis quelques années qui conduit à une recomposition des rapports sociaux, de nouveaux modes d'habiter se mettent en place et créent une cohabitation inédite dans le quartier. Notre deuxième hypothèse est centrée autour du rapport entre les nouveaux arrivants qui apportent la gentrification, les gentrifieurs, et les habitants plus anciens du quartier qui doivent composer avec ce phénomène, les gentrifiés. Nous avons comme postulat de départ que ces deux types d'individus ont un mode de vie très différent et une pratique de l'espace très variable qui conduit à des cohabitations parfois complexes. A la confluence de ces deux hypothèses que nous vérifierons ou infirmerons se trouve une problématique centrale qui guidera toute notre réflexion : qu'est qu'habiter un quartier gentrifié à La Réunion ? Comment la gentrification du quartier de Terre Sainte en a-t-elle modifié les modes d'habiter ? L'objectif sera de démontrer avec des données à l'appui que le quartier est bien en gentrification ou même déjà gentrifié en partie, démontrer l'origine du phénomène et sa progression. Il faudra également expliquer comment les nouveaux habitier en place dans le quartier se traduisent dans l'espace.

Pour répondre à notre problématique nous verrons tout d'abord ce que signifie habiter un quartier populaire réunionnais et plus particulièrement celui de Terre-Sainte avec une approche conceptuelle puis méthodologique de notre sujet, l'étude de l'histoire du quartier puis de ses mutations profondes. Il conviendra ensuite de voir comment ont été bouleversés les modes d'habiter en place par l'arrivée de nouvelles populations ce qui montre les prémisses de la gentrification dont nous étudierons la genèse, l'arrivée à Terre-Sainte puis ses conséquences sur les modes d'habiter dans le quartier. Enfin nous verrons que la gentrification du quartier a deux vitesses et qu'elle est couplée d'une certaine résilience territoriale dans un quartier où la spéculation s'ajoute à une certaine résistance des habitants au phénomène.

PARTIE 1 : Habiter un quartier populaire réunionnais : Terre Sainte, le village de pêcheurs

A) Habiter La Réunion : comment appréhender ce concept ?

1. Habiter : un concept complexe de la géographie moderne, peu étudié à La Réunion

1.1 Habiter en géographie

Les travaux sur le concept de l'habiter viennent plus tardivement que la philosophie, qui s'en empare véritablement dès les années 1950, dans la discipline géographique alors même que les philosophes l'ont décrit comme une géo-graphie pour souligner son inscription spatiale. Toutefois, si les premières études arrivent après les travaux philosophiques sur l'habiter, elles s'inscrivent néanmoins dans l'héritage vidalien, soit dès la géographie moderne. Ces études forment un corpus de travaux très descriptifs des différents habitats humains élaborés selon les régions. Différents auteurs ont alors contribué à ces typologies régionales, comme A. Demangeon, J. Bruhnes ou encore M. Sorre pour qui l'habitat renseigne tout autant « sur le milieu géographique que sur les moeurs » (*Fondements de la géographie humaine*, 1952). L'habitat permet alors à l'époque de décrire le milieu dans lesquels vivent les collectivités humaines. Or l'habitat ne doit pas être trop « naturalisé », nous rappelle M. Lussault, dans le sens où il ne conditionne pas entièrement les individus. L'homme est un animal mais un animal social, ainsi étudier son territoire et son habitat ne suffisent pas pour étudier son habiter.

En suivant les traces du philosophe et anthropologue G.H Radkowski, qui avait tenté d'aborder le sujet, H. Lefebvre semble être le plus géographe des philosophes à avoir véritablement amorcé une étude de l'habiter en la matière. En se basant sur les écrits de M. Heidegger, ce qui prouve une fois de plus l'importante source philosophique du concept, il se focalise sur l'analyse du « cadre de vie des hommes en société » (PAQUOT, LUSSAULT, YOUNES, 2007). Ainsi dans son ouvrage, *La Vie quotidienne dans le monde moderne* (1968)

il souhaite mener une réflexion sur l'apparition de « l'urbain », le sentiment d'urbanité naissant du fait des nouvelles mobilités, déjà annoncées dans les années 1970. En ce sens, il en vient même à critiquer sur certains points la théorie heideggerienne car il remet en cause le modèle ville/campagne présenté par ce dernier en amorçant l'urbanité comme sentiment. Avec H. Raymond il examine alors la « conscience habitante en étudiant les pratiques spatiales » (PAQUOT, LUSSAULT, YOUNES, 2007) en prenant pour terrain l'habitat pavillonnaire jusque là délaissé par les géographes. Leurs recherches soulignent notamment le fait que les grandes opérations étatiques d'urbanisme créent des « espaces étrangers au forme de la vie quotidienne spontanée et vécue », on trouve ici l'apparition d'un couplage entre l'habitat et le ressenti habitant. Cette enquête sur l'*Habitat pavillonnaire* (1965) offre alors un nouveau regard sur l'habitat en ouvrant notamment des perspectives sur le concept d'habiter.

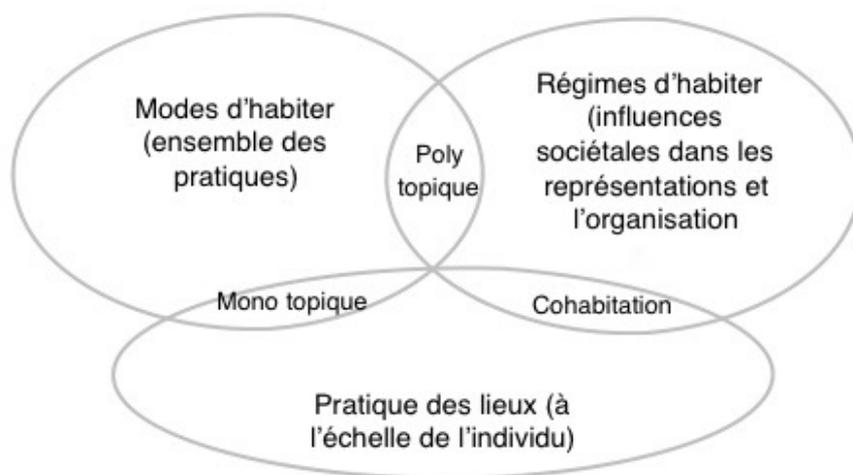
Si l'impact des nouvelles mobilités avait déjà été annoncé par H. Lefebvre, il trouve toutefois son apogée depuis les années 1990 notamment avec son association à l'avènement de l'ère numérique. L'entrée dans le XXI^e siècle est un véritable tournant car elle met un terme au « classicisme géographique » selon lequel il y avait dans la vie d'un homme une unité de temps et une unité de lieu. En effet, la mobilité n'est plus un fait exceptionnel et elle devient même une nouvelle manière d'être pour l'homme moderne, constituant alors : « l'élément géographique qualifiant ces styles de vie contemporains qui se diffusent de plus en plus » (LAZARROTTI, 2006). O. Lazarrotti est un auteur auquel nous ferons référence fréquemment dans cette épistémologie car nous nous plaçons dans sa lignée de recherche. De fait, l'homme moderne découvre de nouveaux espaces et plus souvent, ce qui n'est pas sans conséquence sur son habiter. Les travaux de l'équipe de recherche MIT (tourisme) se placent dans ce courant de pensée qui envisage l'habiter autour des nouvelles mobilités humaines et des interactions entre les hommes.

Le géographe M. Stock s'intéresse depuis les années 2000 à l'habiter, il s'inscrit alors pleinement dans la période où les conséquences spatiales et humaines des mobilités s'intensifient. Sa problématique est la suivante : « comment les individus habitent-ils dans un contexte de mobilité accrue ? ». Bien qu'attaché à l'importance des mobilités, l'auteur ne raisonne pas uniquement en termes de flux mais rappelle la centralité des mentalités, représentations, valeurs et symboles dont les individus sont imprégnés et qui vont en

conditionner leurs pratiques spatiales. Car l'homme ne fait pas que fréquenter les lieux, il les pratique. Cette étude de la pratique des lieux est selon M. Stock une sorte de méta théorie de l'habiter. En effet, les individus pratiquent des lieux différemment en fonction de leurs projets, de leurs normes et valeurs, et c'est au travers de cette pratique que leur habiter apparaît en filigrane : « l'habiter est donc le rapport à l'espace exprimé par les pratiques des individus » (STOCK, 2004). Très attaché au phénomène touristique - lui même en expansion grâce à l'apogée des mobilités -, l'auteur prend souvent l'exemple de cette pratique si particulière des lieux que font les touristes et les oppose aux habitants locaux ou aux autres individus présents sur un même lieu. Le touriste est en effet la figure type de l'habitant mobile, et sa pratique des lieux peut être abordée via de nombreuses entrées. Pour lui, habiter désigne « l'ensemble des pratiques que l'on associe au lieu » ce qui produit pour chaque individu un « mode d'habiter ». Ces modes d'habiter s'inscrivent bien évidemment dans le cadre de mobilités accrues. De fait, l'homme est passé selon l'auteur d'un habiter mono topique à un habiter poly topique ce qui rejoint l'idée de la fin d'unité de temps et de lieu dans la vie des individus contemporains.

Aux pratiques et modes d'habiter, M. Stock ajoute le « régime d'habiter » qui s'inscrirait lui davantage dans une échelle sociétale se définissant comme un agencement spatial, des configurations de déplacement et des représentations de l'espace particuliers. Ainsi, il offre une organisation de l'habiter que l'on peut schématiser via la figure ci-contre (Cf Figure 1).

Figure 1. Schéma de la conception de l'habiter selon M. Stock



L'habiter selon M. Stock, Réalisation personnelle

Du fait de nouvelles pratiques de l'espace, il convient de s'attarder sur la manière dont est appréhendée la notion d'espace lorsque l'on aborde l'habiter. Pour M. Lussault, habitat et habiter sont des concepts intéressants pour comprendre l'organisation de l'espace des sociétés et pour penser la spatialité. Le terme de spatialité est ici entendu au sens de « rapport à l'espace des acteurs, qui peut lui même influencer la production spatiale; l'espace n'est plus un simple support mais devient la composante d'un processus » (BAUD et alii., 2013). Pour lui, tout homme est inévitablement confronté à ce qu'il nomme « l'épreuve spatiale » au sens où il y a toujours des distances entre les individus. En ce sens, « Être à l'épreuve de l'espace consiste ainsi, pour les individus comme pour les groupes, à trouver les moyens de conjurer la distance ». L'homme élabore alors des « technologies sociales » pour agir envers ces distances (PAQUOT, LUSSAULT, YOUNÈS, 2007).

L'intérêt qu'apporte l'habiter quand à ces questions de distance réside dans le fait notamment que l'habitat n'est pas un simple « contenant » pour l'auteur. Il y a autour de celui-ci une véritable « organisation » c'est à dire un agencement spatial fait par les individus, collectivités. Cette organisation spatiale n'est pas à étudier simplement sous l'angle de la répartition : telle localisation de l'habitat pour tel endroit. Il s'agit plutôt de saisir la dimension spatiale de l'habitat en lien avec l'idéologie spatiale qui y est liée, soit comment cet agencement est le fruit d'une société et des individus qui la composent ? C'est là qu'intervient l'habiter car pour M. Lussault il faut placer l'individu au centre, en somme il faut penser « l'habitat et son habiter ». Etudier ce concept permet à l'auteur d'arriver à la théorie suivante : l'habitat est une affaire d'espace, l'habiter est une question de spatialité. De plus, il faut envisager l'homme en collectivité car la spatialité de l'un n'est pas celle de l'autre. Pour R. Knafou, de l'équipe MIT, il n'est pas impossible - et donc même nécessaire - d'envisager l'habiter singulier et l'habiter collectif, il faut articuler ces deux conceptions et notamment en géographie puisqu'il s'agit de la discipline maîtresse dans l'étude du rapport à l'autre. Encore une fois l'étude du tourisme a permis l'apport de cette double dimension de l'habiter car il s'attache aux rapports des hommes entre eux, rapports qui ne sont pas sans conséquences sur les productions spatiales humaines et sur les habiter. Car en effet, comme le rappelle O. Lazarotti : « habiter, c'est cohabiter » (LAZZAROTTI, 2006).

En lien avec les bouleversements mondiaux contemporains, de mobilités ou encore de modes de vie, l'habiter déjà présent dans la discipline, trouve un second souffle de modernité avec la nouvelle géographie. L'habiter y est étudié via deux courants de pensée distincts mais néanmoins en relation : la pensée phénoménologique heideggerienne - avec A. Hoyaux et A. Berque notamment - ; et la pensée liée aux sciences sociales qui analyse le « rapport des hommes à leur espace » avec J. Lévy et M. Lussault. Ces deux conceptions sont révélatrices de l'ambiguïté de l'habiter, à la fois difficilement perceptible mais également très pragmatique avec des pratiques non sans conséquences sur l'espace. Toutefois, qu'il s'agisse de l'habiter phénoménologique de l'homme dans son monde ou de l'homme en relation avec son monde, mobile et en cohabitation permanente, la géographie a permis grâce à l'étude de ce concept d'affirmer qu'elle ne se préoccupait plus des lieux en tant que tels mais des hommes dans les lieux. Collectif ou singulier, à héritage sociologique ou philosophique, l'habiter serait un concept synthétique de la discipline car il en comporterait tout le panel des phénomènes géographiques. Ainsi selon O. Lazarotti, la science géographique pourrait bien tenir « l'un de ses concepts les plus prometteurs du moment » (LAZZAROTTI, 2006).

1.2 Habiter La Réunion

Pour tout chercheur qui étudie la Réunion, l'imposante thèse de J. Defos du Rau est un incontournable et ce peu importe le domaine d'étude. Il s'agit de la première thèse de géographie humaine sur l'île, publiée en 1960 elle met un terme à plus de dix années de travail ce qui fait qu'elle nous dépeint en réalité La Réunion des années 1950 soit celle de l'immédiate post départementalisation. Du fait du contexte scientifique, ce travail est plongé dans un certain déterminisme comme nous le prouve cette citation : « Les Réunionnais dépendent d'autant plus étroitement des conditions créées par le milieu et le passé, qu'ils sont enfermés dans une île. C'est en fonction de ces données que ce sont élaborées des éléments qui donnent leurs traits originaux aux modes d'installation sur le sol » (DEFOS DU RAU, 1960). Celle-ci comporte néanmoins des caractères intéressants puisqu'il nous est possible au travers de ce travail de percevoir les prémises lointaines de l'habiter réunionnais.

Cette immense monographie de l'île est extrêmement détaillée et il s'agit surtout de la première étude de géographie humaine - et donc scientifique - de l'île ce qui confère aux éléments donnés une certaine rigueur et validité. Organisée de manière très thématique et fractionnée, cette thèse donne in fine un panorama complet de l'île dans les années 1950 ce qui nous intéresse dans notre étude sur l'habiter. En effet, le portrait très misérabiliste, mais pour autant réaliste, de la Réunion à cette époque est révélateur d'un habiter en constitution et qui s'élabore sur des bases difficiles. En effet, les mots comme les chiffres sont crus lorsque l'auteur parle de « villages nègres », de la part très mince - 21,6% - des logements alimentés en eau en 1954, des bâtiments en dur uniquement à vocation administrative ou encore lorsqu'il dresse une typologie des paillotes de l'île évoquant même la « paillote de type bidonville » qui nous paraît impensable aujourd'hui (DEFOS DU RAU, 1960). Toutefois, cette étude de l'habitat et des groupements humains de l'île, qui ne sont pas l'habiter mais qui en sont une composante essentielle, nous permettent de comprendre les modes de vie d'antan autrement que par l'histoire et la légende. La « Civilisation des Hauts » en est un exemple type où les modes de cultures ont créé un mode de vie particulier dans l'île qui a totalement disparu à certains endroits - comme certains îlots mafatais par exemple - mais donc il est aisé de trouver encore des traces dans d'autres régions de l'île de nos jours.

La théorie du paysage palimpseste selon laquelle des traces du passé demeurent ineffaçables malgré le temps dans notre paysage contemporain, nous paraît applicable dans une certaine mesure au concept de l'habiter. Nous pensons en effet que les traces de modes de vie anciens peuvent se retrouver dans les modes de vie actuels expliquant ainsi l'habiter contemporain où se combinent une volonté d'effacer ces traces d'un passé difficile avec la persistance des certaines pratiques à la réalité présente. Dans ce cadre, le travail de J. Defos du Rau constitue pour nous la synthèse la plus complète des modes de vies anciens et même s'il n'aborde par lui-même explicitement un habiter réunionnais, son travail géographique nous sert de tremplin pour comprendre comment ce sont constitués les modes d'habiter réunionnais d'aujourd'hui, comment ont-ils évolués, comment se sont-ils adaptés à la société contemporaine.

Dans les années suivantes, deux thèses majeures attirent notre attention. Il s'agit de celles de D. Lefèvre et de J.F Dupon. Elles sont semblables car sont toutes deux des analyses comparatives entre Maurice et la Réunion pour D. Lefèvre (LEFEVRE, 1986) et les

Mascareignes et Seychelles pour J.F Dupon (DUPON, 1970). Ces deux travaux s'inscrivent dans la même époque, autour des années 1970. On retrouve chez ces deux disciples de J. Defos du Rau justement de nombreuses références à ce dernier et notamment à son travail de thèse que nous venons d'évoquer. Ces deux études sont si l'on peut dire, complémentaires. En effet, les auteurs se citent entre eux et tentent de ne jamais empiéter sur le travail de l'autre. On y retrouve toutefois de nombreuses similitudes. Tout d'abord, la richesse de leurs analyses comparatives trouve son fondement dans l'histoire commune des espaces insulaires étudiés à savoir celle du colonialisme qui les a fortement marquées. Ainsi J.F Dupon et D. Lefèvre y accordent tous deux une place prépondérante dans leurs ouvrages puisque cette période constitue pour eux le fondement des sociétés contemporaines de ces îles. Marquées par leur contexte de rédaction, on retrouve également dans ces thèses l'importante place du déterminisme avec un conditionnement des réalités de vie et d'organisation des populations par le milieu insulaire. Cela est notamment visible chez J.F Dupon puisque pour lui : « les hommes et leurs mentalités ont été soumis partiellement à l'emprise de l'isolement de ces milieux » (DUPON, 1970).

Les deux auteurs n'abordent qu'en dernière partie le volet « social » de leur étude avec un ultime livre intitulé « vivre ensemble - survivre » chez J.F Dupon (DUPON, 1970) et les « structures socio-spatiales contemporaines » chez D. Lefèvre (LEFÈVRE, 1986). Ces dernières parties s'avèrent être largement basées sur des études statistiques dans le domaine de l'emploi, de la scolarisation ou encore de la structure de la population. Le terme d'habiter est effleuré lorsque J. F Dupon parle de « style » commun aux différentes îles ou « genre de vie », de « pratiques communes » aux petits blancs des Hauts de la Réunion où les traces de J. Defos du Rau sont fortement perceptibles. Son homologue évoque lui les « conditions de vie difficiles » variant selon les types d'habitat mais cela reste naturellement très rattaché au côté « morphologie urbaine » de son sujet. Le caractère très statistique de ces approches ne permet pas aux auteurs de citer en tant que tel un « habiter » créole mais celles-ci en sont certainement le préalable nécessaire. Elles nous apportent en effet de véritables informations sur les organisations sociales et spatiales des espaces insulaires étudiés dans les années 1970, elles constituent alors le socle historique de notre sujet d'étude.

Il existe néanmoins une transposition du concept à l'échelle locale par l'anthropologie. En effet, pour ce qui est de l'habiter à la Réunion à proprement parler, on souligne la portée notable des travaux de M. Watin. Sa thèse sur *l'Approche anthropologique de l'espace domestique à la Réunion* (1991) est pionnière dans l'analyse de l'habiter à la Réunion. L'étude de M. Watin se base sur la description de différentes cellules familiales afin d'appréhender l'organisation spatiale de la société réunionnaise en général. En identifiant des récurrences spécifiques, telles que la distinction entre l'avant et l'arrière de la parcelle via différentes cours, l'importance du « baro », ou encore l'agencement si particulier de l'intérieur domestique; l'auteur en arrive à la définition d'un continuum créole commun à toutes les habitations (WATIN, 1991). Ce continuum existant malgré les possibilités financières très contrastées des habitants, il permettrait ainsi de définir pour la première fois un mode d'habiter créole.

Son travail étant anthropologique, M. Watin s'attarde naturellement sur l'habitat mais grâce à l'analyse fine qu'il nous livre, il nous permet d'appréhender une certaine idée de la spatialité réunionnaise. En retraçant l'histoire de l'habitat à la Réunion, allant de l'acculturation des populations à l'influence de la société de plantation, il nous présente la constitution de la tradition créole dont les impacts peuvent être décelés de manière évidente dans l'organisation spatiale, et sociale, des réunionnais aujourd'hui. Ainsi malgré les caractères novateurs des nouvelles constructions, M. Watin rappelle qu'il ait aisé d'y retrouver de nombreux « renvois à la tradition » (WATIN, 1991). Toutefois il souligne que l'irruption de la modernité dans la société réunionnaise n'a pas été sans conséquences, le repli domestique du à la recherche d'une nouvelle intimité familiale en faisant partie.

Dans des travaux plus récent, en collaboration avec E. Wolf, M. Watin aborde l'impact des mobilités à la Réunion. Pour lui il est évident que l'accélération de celles-ci, couplées au développement, ont conduit à un nouveau mode d'habiter réunionnais. C'est en définissant la « sociabilité de la bâche bleue » qu'il en donne un bel exemple (WATIN, WOLF, 2006). En effet, ces bâches bleues, si présentes dans les pique-nique réunionnais, révèlent pour l'auteur une volonté de privatiser momentanément l'espace. En apportant sous cette bâche tout ce qu'il peut trouver chez lui, l'individu en vient à se constituer un véritable territoire. Ces comportements sont pour M. Watin l'illustration d'une société qui, du fait de nouveaux modes

de vie, doit faire avec de nouvelles pratiques de l'espace. Dans le cas de la sociabilité de la bâche bleue il note qu'il s'agit d'individus souvent logés en habitat collectif qui sont dépourvus d'espace de réception suffisant pour la famille; de fait la bâche et le nouveau territoire qu'elle offre sont une réponse à cette frustration. Les deux auteurs notent également que le mode d'habiter réunionnais très marqué par la séparation entre l'espace public et l'espace privé tend à s'hybrider aujourd'hui du fait du repli sur la famille nucléaire, de nouvelles sociabilités et donc spatialités se mettant en place.

Ainsi à travers l'étude de l'habitat créole, lui même oscillant entre permanences et mutations, M. Watin et E. Wolf nous offrent des approches premières, très riches, de l'habiter. Ces études ne sont toutefois pas géographiques et même si elles apportent quelques éléments sur la spatialité des individus, n'englobent pas toute la polysémie de l'habiter.

L'habiter réunionnais est un concept difficilement envisageable dans une île longtemps marginalisée tant sur le plan scientifique que politique. En témoigne la longue influence qu'aura l'unique thèse de géographie humaine de J. Defos du Rau rédigée dans les années 1950, pétrie de déterminisme et de jugements de valeurs extérieurs mais qui fera autorité pour de nombreux chercheurs jusque dans les années 1970. Ce travail historique en tout point, semble à nos yeux parler d'un autre monde, une société réunionnaise dont l'habiter nous paraît invraisemblable à la vue des bouleversements qu'elle a connu depuis les dernières décennies. Ces transformations brutales sont toutefois évoquées par les générations suivantes de géographes, disciples de J. Defos du Rau dont les études très morphologiques et statistiques nous apportent bien des éclairages sur les changements - souvent insuffisants - dont a bénéficié La Réunion. Les thèses de géographies effleurent alors souvent le concept de l'habiter mais ne l'explicitent jamais, certainement parce que le terme n'était pas défini ni même envisagé à l'époque. Ce n'est alors que dans les années 1990 et en anthropologie que « l'habiter réunionnais » est cité et défini en tant que tel par M. Watin. Il nous faudra alors composer avec la manne d'informations historiques et mêmes légendaires de J. Defos du Rau, les précisions scrupuleuses apportées par D. Lefèvre et J.F Dupon et les véritables définitions anthropologiques de M. Watin pour expliciter à notre tour les traits géographiques d'un habiter réunionnais.

Trouvant la source de sa définition en philosophie, puis la majorité de ses considérations et écrits en géographie, l'habiter est un concept qui semble créer des ponts entre les disciplines. Phénomène sensible et on ne peut plus humain, la notion fait débat chez les géographes qui l'envisagent de différentes manières. Or un concept qui fait débat est un concept vivant, en quête de définition précise et c'est en cela même qu'il est pour certain l'illustration de l'essor d'une nouvelle géographie. C'est alors dans les contours de cette discipline réenvisagée que nous nous placerons avec pour base d'étude les travaux géographiques et anthropologiques des chercheurs qui ont étudié La Réunion et qui y ont souvent relevé un habiter particulier. Il convient désormais, au regard de ces considérations épistémologiques et en s'inscrivant dans une discipline au nouveau visage de présenter modestement les grands traits géographiques de cet habiter réunionnais et plus particulièrement celui en place dans notre quartier d'étude. Pour ce faire nous avons élaboré une méthodologie de recherche.

2. Une méthodologie large pour obtenir un panel de données varié

Les concepts clés qui guident notre réflexion, et dont nous n'avons pas terminé la définition, que sont l'habiter et la gentrification sont complexes. Ils sont en effet polysémiques et abordent tant le vécu, le ressenti, les perceptions, les représentations des habitants mais également des individus extérieurs au quartier. Ainsi pour appréhender et mener une étude au travers de ces concepts il nous semblait évident de mobiliser des données multiples. Notre base de données sera donc à la fois statistique, avec des données purement quantitatives mais nous avons également mobilisé des données plus qualitatives. Nous avons tout d'abord élaboré un questionnaire d'enquête.

2.1 Les informations à obtenir et les objectifs de l'enquête

Un sujet tel que l'étude des modes d'habiter, et non des modes d'habitat, appelle à un questionnement plus large que la simple étude du domicile des individus. Comme l'énonce A. Morel-Brochet : « L'homme habite au-delà de son espace domestique » (MOREL-

BROCHET, 2006). Une enquête sur les modes d'habiter doit évidemment questionner ce qu'il se passe hors les murs de l'individu - à l'extérieur du simple « contenant » pour reprendre M. Heidegger -, voir quel est son ancrage géographique à l'extérieur. Etudier uniquement les lieux de résidence apparaît donc clairement insuffisant, cela occulterait la multiplicité des lieux fréquentés, pratiqués par les individus. Il s'agit en fait d'appréhender la territorialité des personnes, en somme la relation qu'ils entretiennent avec un ou plusieurs territoires considérés comme appropriés (BAUD, 2013). Comme nous l'avons souligné dans notre approche épistémologique du concept, les auteurs rappellent qu'il n'y a plus aujourd'hui ni unité de temps ni unité de lieu dans la vie d'un Homme, c'est pourquoi l'étude de sa spatialité devient d'autant plus intéressante car elle s'est complexifiée. C'est justement ce que rappellent S. Thibault et A. Péré dans leurs travaux sur les « échelles de l'habiter » qui visaient à « mieux connaître la spatialité des individus et la socialité de l'espace » (THIBAUT, PERE, 2006). Or ces nouvelles pratiques et cette spatialité renouvelée ne peuvent être envisagées uniquement par l'accroissement et l'intensité des mobilités. Nous partons d'ailleurs du postulat suivant : les mobilités sont très différentes selon les individus qui habitent le quartier et cela conduit à une cohabitation nouvelle au sein de celui-ci.

Il convient en effet de ne pas sous estimer la part des représentations qui intervient dans les pratiques spatiales des personnes qui seront interrogées. Comme le soulignait G. Bachelard : « l'homme habite en poète », c'est justement cette part de poésie qu'il ne faudra pas mettre de côté lors de la mise en forme de notre enquête, il nous faudra appréhender les affects que projettent les individus sur l'espace. Nous pensons ainsi que s'il y a eu des évolutions, des mutations dans le paysage, celles-ci ont également un impact sur les mentalités et les perceptions qu'ont les individus de leurs lieux de vie ou des lieux qu'ils pratiquent. Concrètement, l'un de nos objectifs sera de voir si l'expérience géographique du lieu de l'individu a évolué avec les mutations du paysage et de la société, et comment ? Autre aspect, et pas des moindres, du concept de l'habiter : la cohabitation. Sur un même espace, peuvent en effet cohabiter plusieurs modes d'habiter. Si les représentations et pratiques varient dans le temps, elles ne sont pas non plus les mêmes d'un individu à un autre. Ce rapport de cohabitation, et peut être de confrontation devra lui aussi être appréhendé au cours de notre enquête car l'habiter d'un individu ne peut se résumer à la seule pratique de l'espace qu'il en a, les autres modes d'habiter qu'il côtoie entrent également en jeu.

Face à la particularité de notre sujet nous avons ainsi soulevé les éléments clés qu'il nous faudrait obtenir grâce à une enquête. Nous avons regroupé ces derniers en trois catégories qui sont les suivantes :

- les facteurs qui entrent en jeu dans la pratique des lieux des individus : l'organisation de l'espace, sa signification, sa vocation, pour quel motif sont-ils ici ?

- les modes d'habiter des différents individus : qu'ils soient habitants d'avant ou d'aujourd'hui, extérieurs, notre enquête devra souligner s'il y a oui ou non une multiplicité des pratiques et donc multiplicité des modes d'habiter. La mobilité et les moyens de locomotions constituent une part importante de cet axe

- l'impact sur les mentalités : il conviendra de savoir si les mutations du paysage - ou au contraire l'absence d'évolution- ont eu des impacts sur la perception et la représentation qu'en ont les individus et surtout si ces impacts varient d'une personne à l'autre et quelles en sont les conséquences en terme de « comportement géographique ».

2.2 Le premier type d'enquête choisi : le questionnaire de pratiques spatiales

L'habiter étant une notion assez subjective, puisque très liée aux représentations mentales et au vécu personnel, il nous paraît complexe de réaliser une enquête essentiellement quantitative qui serait trop longue et qui occulterait beaucoup d'aspects subjectifs de l'habiter qui nous intéresseraient pourtant. L'enquête purement qualitative n'apparaît pas non plus très pertinente car il nous faudrait néanmoins obtenir de grandes tendances. Nous proposons alors un premier questionnaire en quelque sorte « mixte » qui aura pour objectif d'obtenir des informations sur le comportement des acteurs dans leur manière d'habiter et de voir quelles en sont les variables explicatives. Les questions seront majoritairement fermées afin de cadrer les réponses ce qui permettra d'éviter les longs récits et qui sera plus facilement traitable. L'individu interrogé sera ainsi guidé mais une part de liberté lui sera néanmoins accordée à certains moments du questionnaire pour qu'il puisse exprimer son ressenti personnel. Ce ressenti nous intéresse également et nous permettra de mesurer l'importance des variables

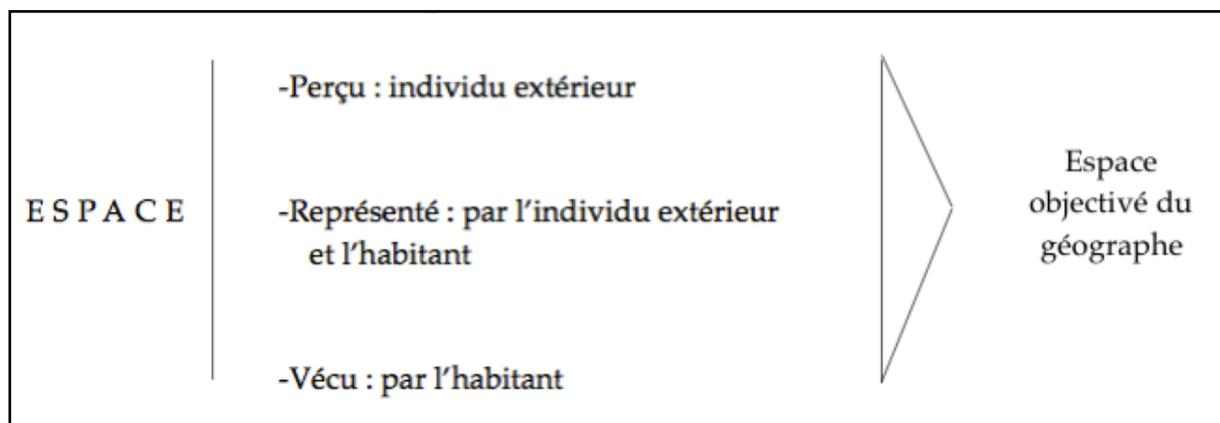
comportementales et le poids des représentations face à l'habiter, qui ne sont pas toujours perceptibles dans une enquête complètement quantitative.

Ce questionnaire nous permettra en tant qu'enquêteur d'être dans une position neutre dans une certaine mesure car nous aurons également notre perception de l'espace mais qui n'influencera pas l'individu interrogé. L'espace d'étude peut se décomposer en trois volets :

- l'espace perçu : par l'individu extérieur au quartier étudié
- l'espace représenté : commun à l'individu extérieur et à l'habitant du quartier
- l'espace vécu : qui est uniquement celui de l'habitant

Notre questionnaire vise à apprivoiser ces trois dimensions de l'espace d'étude issues de G. Di Méo, ces dernières nous mènent en tant que chercheur à obtenir « l'espace objectivé du géographe » (DI MÉO, 1990) comme nous l'indique le schéma ci-contre (Cf Figure 2).

Figure 2. Schématisation de la typologie spatiale de G. Di Méo, M. Margaux, 2017



Schématisation de la typologie spatiale de G. Di Méo, M. Margaux, 2017

Afin de mettre en lumière l'aspect évolutif des paysages et des lieux de vie, il nous a semblé évident d'interroger les individus sur le passé de leur quartier ou de ce lieu qu'ils fréquentent pour les personnes extérieures. La simple question « comment c'était avant ? » n'est naturellement pas pertinente car les réponses seraient dénuées de toute objectivité et ne nous permettraient pas de concevoir mentalement l'histoire de l'espace étudié. Pour pallier à ces difficultés, il nous est apparu intéressant de baser notre questionnaire sur une photographie

ancienne de notre espace d'étude, de mettre en place en somme : une enquête géophotographique. La photographie, qui représente l'espace à un moment donné nous donne à voir l'espace, c'est en fait elle qui confèrera une partie de la dimension géographique à notre enquête. Ce type d'enquête permettrait de confronter les fonds documentaires à la réalité du terrain. En effet, il s'agira pour nous d'interroger la personne à partir de cette photographie et donc de faire parler celle-ci. C'est l'individu interrogé qui sera notre seconde source et qui re contextualisera pour nous l'image, une contextualisation spatio temporelle qui nous conduira à en savoir d'avantage sur les pratiques du lieux qu'en avaient anciennement les individus. Demander à l'individu de mobiliser ses souvenirs sur un espace vise en fait à faire appel à sa « capacité extative » comme l'indique A.F Hoyaux que nous avons cité dans la partie épistémologique.

Notre questionnaire est ainsi scindé en trois parties. La première visera à identifier l'individu enquêté en lui présentant la photographie puis en lui demandant s'il habite le quartier depuis plus de dix ans, s'il est un habitant récent du quartier ou même un individu extérieur. Suivant la réponse à cette question, la personne habitante continuera le questionnaire dans l'ordre logique des questions, le cas inverse elle sera redirigée vers la partie du questionnaire prévue pour les individus nouveaux ou extérieurs au quartier. L'habitant ancien sera alors interrogé sur les pratiques qu'il avait sur ce lieu auparavant, la personne extérieure ou l'habitant récent lui, devra répondre à des questions sur la perception qu'il a eut de ce lieu à l'époque de la photographie. Enfin, une troisième partie commune interrogera les deux types d'individus sur les pratiques actuelles qu'ils ont de ce lieu. Pour ce faire, nous interrogerons les personnes en nous plaçant nous même aux alentours d'où a été prise la photographie afin justement de les interroger sur les motifs de leur présence ici et de confronter la photographie d'archive au paysage actuel qu'ils auront sous les yeux. Ce questionnaire permettrait une fois traité de saisir les évolutions qui ont eu lieu dans les pratiques des lieux par les individus. Nous espérons voir si la perte de repères les a bouleversés, si de nouveaux repères ont été créés pour eux ou par eux, si le changement de paysage urbain et social a induit un changement d'habiter ou non. Nous avons formulé les interrogations posées dans ce questionnaire de façon à ce qu'elles soient les plus générales possibles, elles ne s'appuient pas directement sur la photographie. Ainsi, ces questions sont la matrice de notre première enquête et de fait, elle s'adaptent à n'importe quel cliché et donc à n'importe quel terrain.

[Cf Exemple de questionnaire Annexe p 133 à 136]

Nous avons tenté de détailler et d'affiner au mieux ce premier questionnaire mais ce dernier comporte néanmoins des limites méthodologiques. En effet, les questions fermées peuvent en quelque sorte « couper la parole » aux enquêtés et ainsi nous faire passer à côté d'informations précieuses que ces derniers auraient pu nous transmettre. La photographie peut également perdre l'individu dans ses souvenirs et ainsi nous brouiller les pistes, le cliché ne montrant qu'une partie précise de l'espace d'étude, il omet naturellement les autres lieux qui peuvent eux aussi regorger d'informations et être parfois davantage évocateurs de souvenirs pour l'individu. La distinction habitants/individus extérieurs peut sembler trop binaire et une distinction générationnelle aurait pu être envisagée dans notre questionnaire. Néanmoins, nous avons préféré la première distinction car nous pensons, peut être à tort, que l'âge intervient secondairement dans l'explication du mode d'habiter. Pour les personnes extérieures au quartier ou les individus les plus jeunes il est également évident que la photographie ne puisse rien leur évoquer et il nous faudra dans ce cas les guider davantage tout au long du questionnaire puisque leurs perceptions de l'espace seront plus complexes à appréhender, ces dernières seront peut être même créées « en direct » c'est à dire lorsque nous interrogerons la personne. Si l'aspect représentation/perception et mémoriel semble manquer dans ce premier questionnaire, il sera envisagé dans un approfondissement de ce premier volet méthodologique.

Notre enquête prend donc la forme d'un questionnaire géophotographique. Nous avons présenté dans cette partie la trame de fond, l'apport photographique et l'exemple type de ce questionnaire. Nous pourrions nous en contenter car il nous permettrait de répondre à nos principales interrogations. Toutefois, il nous a semblé intéressant de poursuivre cette dynamique de questionnement et d'approfondir notre travail de terrain en ajoutant une d'autres éléments.

2.3 Approfondissement méthodologique : les récits de vie et le questionnement sur les pratiques spatiales quotidiennes

Terre-Sainte étant un quartier sur lequel il existe peu d'écrits - tant scientifiques que vernaculaires -, il est complexe d'appréhender son histoire et son évolution. Pour approfondir les pistes et premiers éléments sur l'histoire du quartier et ses mutations, nous avons fait le choix d'ajouter dans notre méthodologie de récolte de données des récits de vie. Afin de capter l'évolution de la population habitant le quartier, nous avons réalisé le récit de vie d'une dizaine de personnes aux profils variés. Certains vivent à Terre-Sainte depuis toujours, d'autres sont arrivés depuis une dizaine d'années ou plus et les autres sont des habitants récents du quartier. Ce panel d'habitants se veut le plus représentatif possible mais il n'est néanmoins pas parfait et ne peut être exhaustif pour des raisons pratiques. Nous avons organisé ces récits de vie d'après les travaux de M. Chabrol (Cf Figure 3) afin d'illustrer clairement et rapidement le profil des individus (CHABROL, 2011).

Bien sûr ce tableau (Cf Figure 3) n'a pas pour but d'enfermer les habitants dans des cases déterminées ni d'opérer à des comparaisons binaires telles que l'habitant ancien soit considéré d'office comme un gentrifié et le nouveau comme un gentrifieur. Même si certaines confrontations et oppositions s'illustrent, les nuances et subtilités selon le profil des individus, leur parcours résidentiel, leurs situations professionnelles et personnelles sont évidentes et elles apparaîtront tout au long de ce travail.

Figure 3. Tableau récapitulatif du profil des individus interrogés pour les récits de vie

Profil des individus ayant réalisé un récit de vie					
Code	Sexe	Age	Profession de l'individu	Situation familiale et profession du conjoint	Statut d'occupation du logement et ancienneté dans le quartier
(A)	F	38	Hypnothérapeute	Conjoint (Enseignant dans le secondaire)	Propriétaire depuis 2012
(B)	F	49	Animatrice en développement agricole (Cadre)	Célibataire	Propriétaire depuis 2015
(C)	M	50	Artiste peintre	Divorcé	Pas encore propriétaire (logement en accès à la propriété)
(D)	M	34	Enseignant dans le secondaire	Célibataire	Locataire depuis 2016
(E)	M	74	Retraité	Veuf	Propriétaire depuis 1980
(F)	M	54	Pompier	Marié (Sans emploi)	Propriétaire depuis 2012 hors du quartier
(G)	F	72	Retraîtée de la fonction publique	Veuve	Propriétaire depuis 1999
(H)	M	52	Directeur artistique	Concubinage (Directrice artistique)	Locataire depuis 2008
(I)	F	56	Sans emploi	Mariée (Employé communal)	En accès à la propriété depuis 1998
(J)	M	46	Photographe	Célibataire	Locataire depuis 2005

Source : D'après M. Charbol (2011), réalisation M.Malsan

Lors de la réalisation de ces récits de vie avec les habitants, nous en avons profité pour interroger ces derniers sur leurs pratiques spatiales quotidiennes, en somme les lieux qu'ils fréquentent au cours d'une semaine ou d'un mois. Pour ce faire, nous avons rempli avec les individus le tableau suivant (Cf Figure 4).

Figure 4. Tableau d'interrogation sur les pratiques spatiales quotidiennes

TABLEAU DES PRATIQUES SPATIALES QUOTIDIENNES						
Lieux les plus fréquentés (dans la semaine ou le mois)						
Distance parcourue pour y parvenir						
Fréquence de pratique du lieu						
Temps passé dans le lieu						
Motif de fréquentation du lieu						
Mode de transport utilisé pour le déplacement						

Source : réalisation M.Malsan

Ce tableau permet de comprendre comment se déplacent les individus interrogés dans leur quartier et à quelle fréquence mais aussi de voir quels sont les motifs de fréquentation de tel ou tel endroit et jusqu'où ils peuvent aller dans leurs déplacements. Ce tableau constitue en réalité le travail préparatoire à la réalisation de spatiogrammes pour chaque individu. Ces derniers, empruntés à J. Lévy représentent schématiquement la spatialité de l'individu au cours d'une période de sa vie, dans son cas d'étude il interroge la personne sur ses pratiques spatiales de l'année passée. Pour ce faire l'auteur réalise un premier récit de vie et y collecte les données spatiales, il schématise ensuite ces dernières selon la méthode suivante : « la taille des cercles est proportionnelle à la somme des durées passées dans le lieu représenté quel que soit le nombre de fois que ce lieu a été pratiqué ; la longueur des traits correspond au temps passé dans le ou les modes de transport utilisés pour joindre deux [...] La fréquence des déplacements est signifiée par l'épaisseur du trait. Enfin, les couleurs représentent le ou les types d'activités menées dans ces lieux et, le cas échéant, dans les moyens de transport » (THIBAUT, PERE, 2006). Cela conduit alors à une schématisation des pratiques spatiales des individus.

Dans notre cas, après plusieurs tests de réalisation de ces spatiogrammes, nous avons compris que l'échelle était trop complexe à maîtriser pour pouvoir être représentée sur un spatiogramme le plus clair possible. Le traitement graphique des spatiogrammes ne s'avère intéressant que lorsqu'il s'agit de déplacements importants et éloignés en distance ce qui n'est pas le cas parmi nos individus interrogés. Les informations obtenues étant toutefois

pertinentes, nous avons conservé les tableaux de pratiques spatiales de chacun car ils permettaient de comprendre la spatialité des individus, variante selon leur profil socio économique, leur âge ou encore leur personnalité.

Notre travail a pour principale base le concept de l'habiter. Notre travail épistémologique nous a révélé la complexité et à la polysémie du terme. Nous avons alors élaboré une méthodologie particulière pour appréhender ce concept multiple. Ce travail préparatoire nous a permis ensuite de passer à notre travail de terrain. Lors de celui-ci, nous nous sommes rendus compte que notre quartier d'étude avait connu une modification des modes d'habiter qui y étaient présents du fait d'un autre processus en cours : l'arrivée de nouvelles catégories sociales auparavant minoritaires dans le paysage social du quartier. Nous nous sommes ainsi servi de nos enquêtes et de notre base conceptuelle sur l'habiter comme entrée pour l'étude d'un phénomène nouveau que nous a révélé le terrain de Terre-Sainte : la gentrification. Pour comprendre l'arrivée du phénomène nous allons d'abord expliquer l'histoire du quartier et ses mutations contemporaines.

B) L'origine et l'histoire du quartier : Terre Sainte : le quartier populaire de Saint-Pierre

1. Histoire du quartier

1.1 La formation du quartier de Terre-Sainte

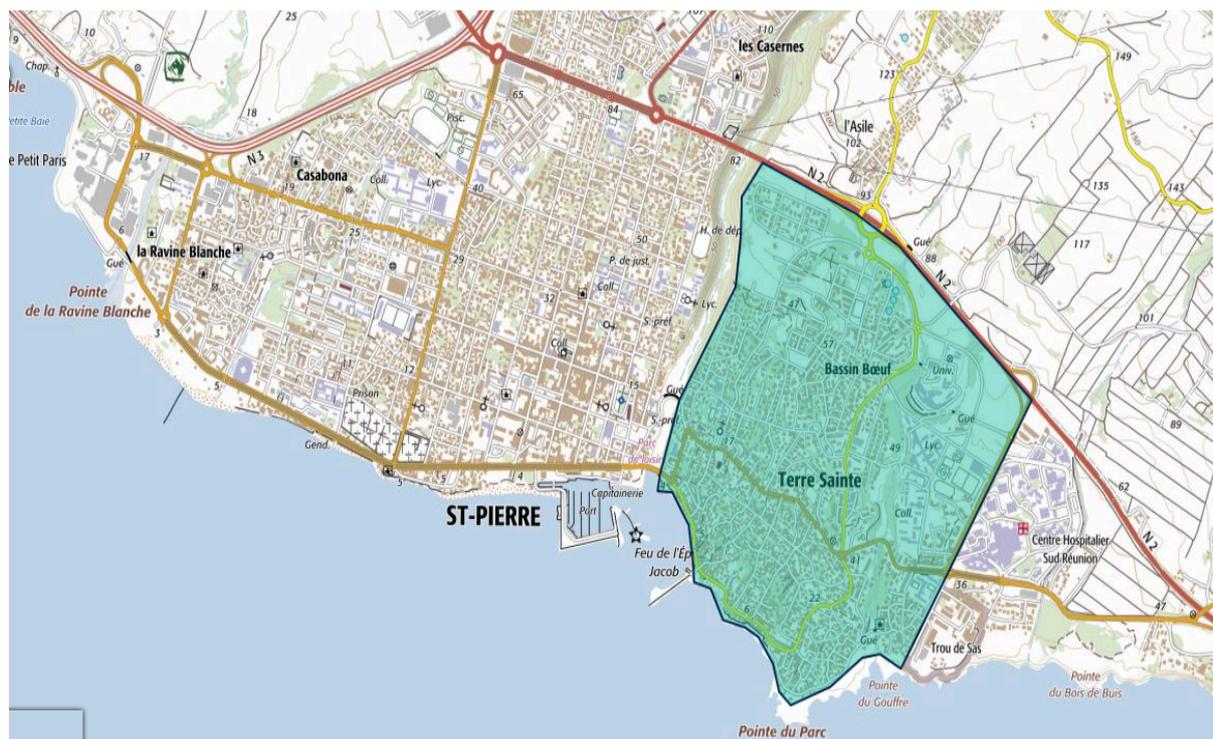
Figure 5. Figure de localisation de Terre-Sainte



Source : SEMADER et Ville de Saint-Pierre, 2012

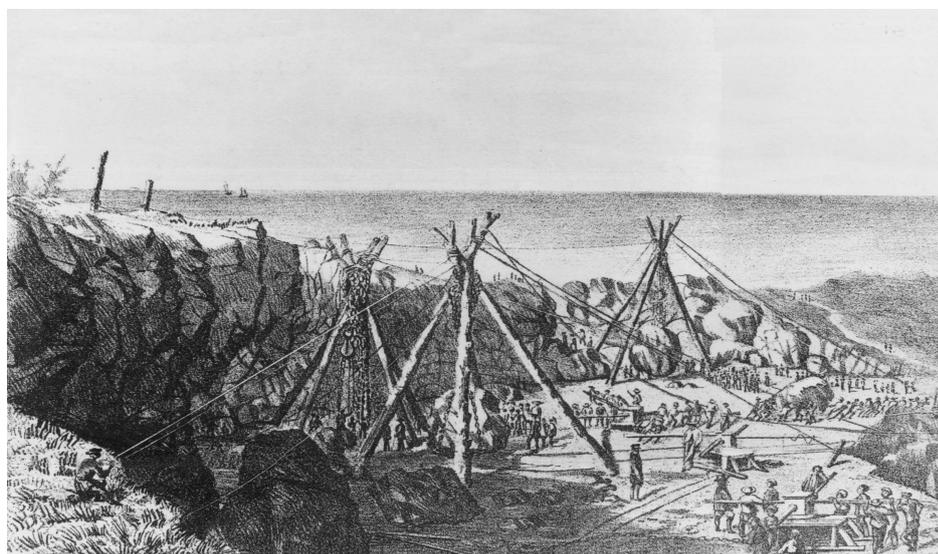
Notre terrain d'étude sera un quartier de la ville de Saint-Pierre, celui de Terre-Sainte. Ce dernier prend place dans la ville de Saint-Pierre au sud de l'île de La Réunion (Cf Figure 5). Il est délimité à l'ouest par la frontière naturelle qu'est la Rivière d'Abord, au sud par la rue Amiral Lacaze et plus concrètement la mer, à l'est par la Rue du Lycée et au nord par la RN2 comme l'indique le polygone sur la carte suivante (Cf Figure 6).

Figure 6. Plan de la ville de Saint-Pierre et du quartier de Terre-Sainte



Source : Géoportail, IGN, 2017

Figure 7. Lithographie de Roussin de la carrière de Terre-Sainte



Source : Pôle valorisation du patrimoine ville de Saint-Pierre

Terre-Sainte est né dans les années 1855 lors des premiers travaux destinés à la construction du port de Saint-Pierre localisé à l'embouchure de la Rivière d'Abord (Cf

Figure 7). A l'est de cette dernière, en face du centre ville, s'élabore petit à petit ce village qui abritera les camps d'ouvriers engagés dans cette mise en place du port mais également une carrière destinée à fournir des blocs rocheux pour les travaux (Cf Figure 7).

Terre Sainte est alors un quartier périphérique de la ville de Saint-Pierre et qui permet d'y loger la population ouvrière de celle-ci. De fait, à l'opposé de la hiérarchie urbaine du centre ville, ce village se développe spontanément et tente de composer avec une topographie et une proximité avec la mer contraignantes. L'urbanisation de Terre-Sainte, du fait des populations qui y résident et de son positionnement périphérique, n'est alors pas contrôlée par les pouvoirs publics et est marquée par la spontanéité. Cela peut se vérifier à la seule vue d'un plan de la ville de Saint-Pierre ou d'une photographie aérienne (Cf Figure 8). Il est aisé de reconnaître le centre ville grâce à son plan en damier, son boulevard principal et ses rues organisées. De l'autre côté de la Rivière d'Abord, qui semble agir comme une frontière naturelle entre les deux espaces, le quartier de Terre-Sainte est lui marqué par ses ruelles sinueuses et sans réelles débouchées, la principale voie structurante d'antan est l'Avenue Mitterrand qui permet de traverser le quartier.

Figure 8. Photographie aérienne du centre ville de Saint-Pierre à l'ouest et du quartier de Terre-Sainte à l'est



Source : Pôle valorisation patrimoine ville de Saint-Pierre, 1960-1965

On retrouve sur cette photographie aérienne (Cf Figure 8), la vision claire de la distinction entre le quadrillage et la densité urbaine de la ville de Saint-Pierre et de l'autre côté de la Rivière d'Abord les chemins en lacs irréguliers et la trame urbaine peu distincte qui caractérisent Terre-Sainte.

1.2 Un quartier fermé et segmenté

Dans les années 1970, le seul moyen d'arriver dans Terre-Sainte est le franchissement du radier de la Rivière d'Abord, le pont qui est parallèle à celui-ci reliant aujourd'hui l'avenue du front de mer de Saint-Pierre au quartier n'existait pas, il fut réalisé en 1975. De fait, les gens extérieurs au quartier n'avaient pas la connaissance du front de mer de Terre-Sainte, cet espace étant uniquement fréquenté par les habitants. Les individus extérieurs au quartier ne traversaient alors celui-ci que par l'avenue principale qu'est l'Avenue Mitterand, ne s'aventurant jamais dans les venelles du quartier. C'est lors de nos enquêtes de terrain que cette vie quasiment en autarcie et cette image de Terre-Sainte comme petit monde clos a été confirmée par les habitants. Ces derniers présentent le quartier comme un endroit où « il n'y avait pas d'étrangers », au sens où tout le monde se connaissait dans le quartier, l'étranger étant simplement celui qui n'en est pas issu. Les déplacements hors du quartier étaient très limités du fait de la très faible motorisation des ménages avec des déplacements surtout pédestres comme le montre notre enquête puisque dans leur pratique ancienne du quartier les individus se déplaçaient en majorité à pieds. Le quartier était ponctué de nombreuses boutiques, il n'en reste que quelques unes aujourd'hui, et les commissions étaient faites au jour le jour. C'est ce qu'ont raconté les plus anciens du quartier : « Il n'y avait pas de frigidaire avant alors on allait faire les courses le jour pour le jour, on était obligés, les parents nous envoyaient. On allait acheter du riz, des légumes, du saindoux car il n'y avait pas d'huile à l'époque ». Des générations plus jeunes, de familles encore plus modestes, se rappellent encore les corvées matinales pour aller chercher de l'eau, du bois pour la cuisine; avant d'aller à l'école.

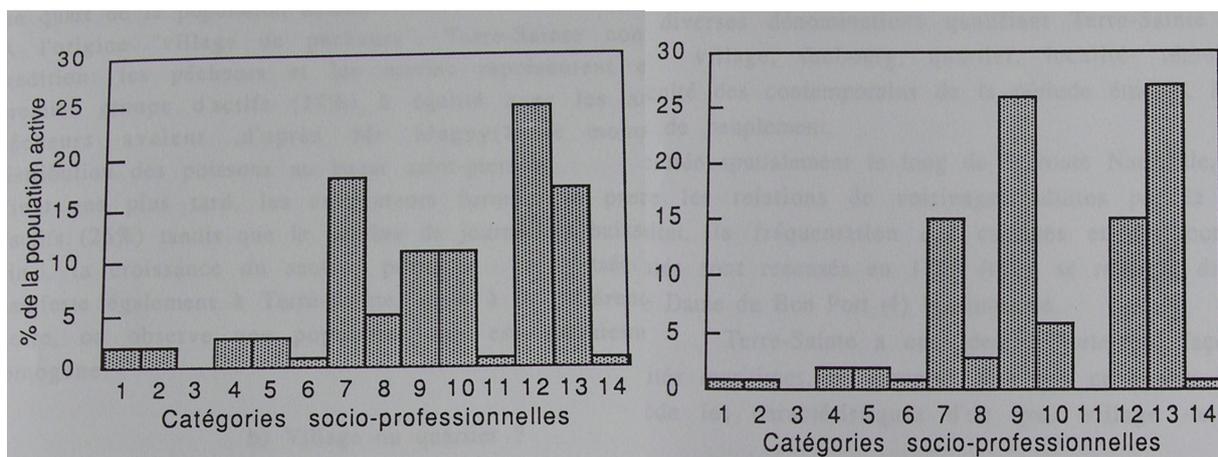
Si l'entraide et la solidarité sont souvent citées comme des valeurs fortes d'antan, Terre-Sainte n'en restait pas moins marqué par une importante violence. Les bagarres intra quartier étaient fréquentes et illustraient des rivalités spatiales fortes. La principale opposition était celle entre Terre-Sainte -la partie ouest du quartier- et Tanambo -à l'est. Ces conflits entre sous quartiers, bien qu'ils soient surtout le fait de bagarreurs auto proclamés, révèlent une compétition spatiale présente depuis bien longtemps. La population de Tanambo était stigmatisée car elle constituait celle rejetée de l'ouest de Terre-Sainte, aux conditions de vie encore plus dures et

précaires. On trouve encore aujourd'hui, dans les discours des individus que nous avons rencontré sur le terrain, quelques traces de cette rivalité passée et de ce découpage de Terre-Sainte en sous quartiers rivaux lorsque les personnes parlent de « frontières entre ici et là-bas ».

1.3 Un quartier ouvrier, de travailleurs

La population ouvrière du quartier composée des dockers du port de Saint-Pierre a rapidement été remplacée par celle formée par les pêcheurs qui s'établiront à Terre-Sainte dans la partie ouest du quartier. L'est plus pauvre, fait lui office à l'époque d'un réservoir de main d'oeuvre important travaillant en ville, avec des hommes majoritairement manoeuvres et des femmes embauchées chez les plus riches du centre ville. Il est possible de trouver chez les auteurs ayant travaillé sur la ville de Saint-Pierre, des éléments intéressants sur la composition sociale du quartier. C'est notamment le cas dans les écrits de D. Lefèvre qui présente Terre-Sainte comme un quartier de pêcheurs et d'ouvriers (LEFEVRE, 1975). Dans son étude sur la ville de Saint-Pierre, P. Castarède a lui recensé les catégories socio professionnelles en présence dans le quartier entre 1892 et 1911 (Cf Figure 9).

Figure 9. Graphiques d'évolution de la composition socio-professionnelle de la population de Terre-Sainte en



Légende :

- | | | |
|----------------------|---|----------------------|
| 1. Propriétaires | 2. Entrepreneurs, professions libérales | 3. Membres du clergé |
| 4. Fonctionnaires | 5. Commerçants | 6. Commis, employés |
| 7. Artisans | 8. Domestiques | 9. Cultivateurs |
| 10. Journaliers | 11. Ouvriers | 12. Marins |
| 13. Sans professions | 14. Divers | |

Source : P. Castarède, 1991

Si le groupe des cultivateurs augmente et dépasse celui des marins entre 1892 et 1911 on note globalement sur ces graphiques montrant l'évolution des catégories socio professionnelles en présence dans le quartier la présence majoritaire des artisans, journaliers, ouvriers et des individus sans professions. Tout cela révèle un peuplement du quartier dès ses début par une population servant de main d'oeuvre aux emplois précaires, permettant uniquement aux individus de vivre « au jour le jour du faible produit de leur travail » (CASTAREDE, 1991).

Cette réalité était surtout présente à Tanambo, comme le raconte (C) : « Ici les gens à Tanambo comme ils n'avaient pas de qualification donc c'était soit la terre, la canne ou le maraichage chez les colons on disait. Beaucoup de femmes étaient bonnes chez les zarabes en ville. Les autres (les hommes) étaient manoeuvres, maçons, ils déchargeaient les marchandises. C'était un quartier ouvrier, c'était au noir mais tout le monde avait un travail ». Cette caractéristique ouvrière marque intensément Terre-Sainte et a contribué à façonner l'identité forte de ce quartier.

Cette composition socio professionnelle de la population, pauvre et laborieuse, tend même à expliquer selon P. Castarède, le manque de considération de la municipalité saint-pierroise pour ce quartier. « Le maire ne considérait pas cette aire de peuplement comme une partie de l'espace urbain saint-pierrois. La raison évoquée par celui-ci était d'ordre géographique. Terre-Sainte se situant à la gauche de la rivière d'Abord, ne pouvant faire partie de la ville [...] On peut se demander si par delà les considérations strictement topographiques, la composition sociale et ethnique de la population de Terre-Sainte ne constituait pas la véritable cause de l'attitude du premier magistrat de Saint-Pierre » (CASTAREDE, 1991). Pour l'auteur cette ségrégation spatiale est due à la société de plantation qui a « parqué » les immigrants dans le quartier des Casernes à l'ouest de la ville et les « indigents » à l'est à Terre-Sainte. Ce rapport particulier et cloisonné à l'espace de la part des politiques publiques, place le quartier de Terre-Sainte, tant sur le plan de la situation que de l'aménagement, à la périphérie de la ville.

2. Une urbanisation complexe : l'importance des bailleurs sociaux dans l'aménagement et l'évolution du quartier

Malgré l'absence de contrôle de l'urbanisation du quartier, cette dernière était encore de faible impact jusque dans les années 1980. Globalement, cette trame urbaine sinueuse, qui donne certes un cachet au quartier, reste néanmoins l'illustration claire d'un laissé faire par les politiques urbaines de l'époque. Les populations du quartier de Terre-Sainte étant reléguées au second plan, et comme ce fut le cas pendant longtemps à La Réunion, il suffisait de trouver un endroit et d'y construire son habitation pour s'installer quelque part. C'est ce qu'explique (F), né à Terre-Sainte il en est parti mais est « revenu dans le quartier parce qu'à l'époque c'était le seul endroit où l'on pouvait venir s'installer n'importe où et construire une petite baraque. On ne demandait pas d'être propriétaire ni quoique ce soit ». Loin d'être prospective et encadrée, l'urbanisation du quartier est totalement spontanée et progresse en tâche d'huile, d'où cette trame urbaine sinueuse que l'on retrouve aujourd'hui.

Si cette occupation du territoire a permis de créer un quartier composé de venelles serpentant entre les maisons faisant aujourd'hui l'authenticité et la marque de fabrique du quartier, les conditions de vie n'en restaient pas moins précaires voire rudes. Nombreux sont ceux qui se rappellent, au-delà des souvenirs d'enfance tendres, que « c'était quand même la misère ». Faiblement bétonné et peu structuré, à chaque pluie les ruelles du quartier deviennent boueuses. Les habitations restent fragiles face aux intempéries et révèlent un habitat précaire. La partie est du quartier est fortement touchée par cette précarité où la spontanéité, la fragilité et le caractère informel des habitations font de cette partie de Terre-Sainte un bidonville.

2.1 La SIDR, premier bailleur social arrivé dans le quartier

Si l'aspect bidonville du quartier demeure jusque dans les années 1980, les bailleurs sociaux y arrivent dès les années 1960. A cette époque, on note une prise de conscience et surtout une prise en compte des bidonvilles français comme ceux de Nanterre en métropole par exemple.

Le vote de la loi anti bidonville en 1964 conforte cette prise de conscience et officialise surtout ce terme nouveau à l'époque. A La Réunion, les principaux bidonvilles de l'île sont ceux de Coeur Saignant au Port, Ti Paris à l'ouest de Saint-Pierre et Tanambo dans la partie est du quartier de Terre-Sainte. L'arrivée des bailleurs sociaux va marquer une étape importante dans l'évolution et notamment dans l'urbanisation du quartier.

(C) « Toute mon enfance s'est passée ici. C'était un quartier bidonville. Tous les exclus de Terre-Sainte en bas, là où il y a les pêcheurs c'était plus riche, nous on avait pas de place. Ici à Tanambo c'était le quartier des parias, notre vie se résumait à la violence, aux bidonvilles ... [...] Les premiers bidonvilles que j'ai connu c'était à l'époque de ma grand-mère. C'était des cabanons, des paillotes avec deux pièces. Il y avait des couleuvres, par terre c'était de la terre, quand il pleuvait c'était de la boue. On avait pas de lit, on dormait à même le sol donc le soir il y avait des rats qui nous montaient dessus, c'était un stress ! Heureusement tous les frères et soeurs ont dormait avec mais on avait peur, les couleuvres passaient sur nous. Quand il pleuvait c'était le cauchemar, on ne pouvait pas dormir. Après ça a commencé à s'améliorer avec les cases en tôles. Nos parents récupéraient les tôles, les vieux bacs, les vieux fûts et ils découpaient ça, ils l'écrasaient. Moi j'ai vu cette évolution de la paillote à la case en tôle, dans les années 1980. Il fallait aller chercher l'eau à la Rivière d'Abord, laver le linge là-bas car il n'y avait pas d'eau courante. La mairie une fois par semaine venait nous donner de l'eau avec un gros camion citerne et on remplissait des bacs, chaque famille avait un bac en tôle. J'ai grandi dans cet environnement là. Après la mairie a mis un point d'eau, une citerne en dur, la ça a commencé à s'améliorer. Quand les gens voyaient une citerne et une tuyauterie ils commençaient à bricoler pour s'y raccorder. C'était pareil pour l'électricité c'était de l'électricité sauvage, la télévision aussi on faisait comme ça. C'était dans les années 1980-86 ».

Figure 10. Photographie d'un exemple d'habitation mise en place par la SIDR selon les plans de Bossu à la fin des années 1960.



Source : Archives photothèque SIDR (droits réservés), vers 1960

Le logement présenté ci-dessus est fait pour accueillir séparément deux familles. L'aspect biseauté du toit en tôle et la structure en béton se distinguent dans le paysage « urbain » de l'époque par leur « modernité ». On note toutefois qu'ici l'habitat est pensé simplement comme un contenant comme le montre la photographie (Cf Figure 10).

Figure 11. Photographie aérienne de l'étendue de l'opération de logements sociaux de la SIDR



Source : Archives photothèque SIDR (droits réservés), vers 1960

Les premières opérations anti bidonvilles sont menées dès 1955 par la SIDR, Société Immobilière du Département de La Réunion. La mairie saint-pierroise confie les terrains à cette société et un programme de 200 logements est dirigé par l'architecte Bossu qui conçoit un lotissements aux habitations identiques, avec des lavoirs et sanitaires communs externes (LEVENEUR, 2009).

Figure 12. Photographie d'un logement de la SIDR au sein d'habitats plus défavorisés



Source : Archives photothèque SIDR (droits réservés), vers 1960

Sur la photographie aérienne précédente (Cf Figure 11) nous pouvons voir l'étendue de l'opération menée par la SIDR. Les logements sont en grande partie réalisés à l'ouest du quartier, juste avant la ravine Trou du Chat faisant office de frontière avec le sous quartier de Tanambo. Tous les logements sont orientés vers la mer, ceux qui y sont perpendiculaires sont les lavoirs et sanitaires communs. Cette orientation et organisation des bâtiments contraste avec les autres modes d'occupation du territoire déjà présents comme le montre la photographie ci-après.

On note sur le cliché suivant (Cf Figure 12), riche en détails et informations, le contraste frappant entre les logements de la SIDR et les paillottes encore présentes dans les années 1960 qui ressemblent davantage à des abris de fortune qu'à de véritables logements. Le sol, ponctué d'importantes pierres, montre que l'on se situe bien à Terre-Sainte : quartier ayant auparavant servi de carrière pour la confection du port de Saint-Pierre. Le second plan révèle la modestie toujours présente des autres habitations en tôle cette fois et surtout une forêt de filaos marquant la fin de l'urbanisation ou du moins de la fin de l'occupation des lieux.

L'opération anti bidonville de la SIDR ne rencontre toutefois pas un immense succès. La structure métallique des logements cède rapidement à la rouille, certains logements n'ont pas l'accès à l'eau, la SIDR ne contrôle plus le lotissement et vend peu à peu les maisons dans les années 1960 (LEVENEUR, 2009). Aussi cette tentative, mais échec du fait d'un manque d'appropriation par les populations, de lutte contre les bidonvilles est-elle certainement dû à l'inadéquation des logements avec les modes d'habiter des individus. Ces petits blocs de béton étaient destinés aux populations les plus modestes vivant dans des paillottes, la transition fut certainement brutale lors de leur installation dans ces logements modernes pour l'époque quelque peu collectifs. De plus, ces derniers étaient relativement inadaptés aux conditions du milieu, le béton maintenant la chaleur et l'absence de travaux d'écoulement.

(E) « On vivait dans une petite cité avant, de la SIDR, on a acheté avec eux et on est devenu propriétaires. [...] J'ai vécu dans les maisons de la SIDR, c'était bas, il y avait des petites ravines de partout et l'eau rentrait dans la maison. J'y ai vécu plus de 30 ans. Les sanitaires étaient séparés, après on a acheté une sorte de bac, il fallait le vider, j'avais fait un trou dans la cour que j'ai ensuite rebouché parce qu'ils m'ont dit que ce n'était pas bien ».

Figure 13. Photographie d'une ruine d'un ancien logement de la SIDR, rue Amiral Lacaze à l'est du quartier



Source : auteure, juillet 2017

Aujourd'hui totalement engloutis par les autres constructions dans le paysage urbain actuel, ces premiers logements sociaux de la SIDR sont encore occupés par quelques rares habitants qui ne les ont pas démolis ou transformés en garage. Les autres logements restants sont peu nombreux, ils tombent en ruine mais il n'est pas impossible d'en trouver quelques uns comme des traces du passé du quartier dans son paysage palimpseste urbain (Cf Figure 13). Les lavoirs eux ont totalement disparus. La SIDR a mené d'autres opérations anti bidonville au nord est du quartier, avec toujours des habitats sous forme de bloc de béton mais avec cette fois de petits jardins donnant un « cadre de vie plus agréable aux habitants » eux toujours habités mais surtout rénovés depuis (LEFEVRE, 1975).

2.2 La SEMADER, un bailleur social presque omniprésent à Terre-Sainte

Malgré l'amorce de la SIDR impulsée par son programme de logements sociaux à Terre-Sainte fut un premier pas dans la lutte contre les bidonvilles, son manque de succès ne permet pas de venir à bout du phénomène. Ainsi, dans les décennies suivantes entre 1970 et 1980, l'expansion de l'habitat informel et précaire se poursuit et il devient urgent d'agir. Le principal bailleur social qui va intervenir à l'époque est la SEMADER (Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Développement et d'Equiperment de La Réunion), après que la mairie de Saint-Pierre lui ait concédé les terrains concernés par les bidonvilles à Terre-Sainte. La SEMADER va réaliser deux opérations différentes, à des époques différentes, dans des contextes et territoires différents dans le quartier.

Tout d'abord, à la fin des années 1980 et au début des années 1990, l'objectif est de venir à bout de l'habitat informel qui n'a pas été résorbé par les logements de la SIDR et qui s'est intensifié à l'est du quartier, le long de la promenade des Alizés. Les populations présentes sur les lieux peuvent devenir propriétaires du fait de l'acte trentenaire mais étant en grande partie illettrées et analphabètes elles n'ont pas conscience de leurs droits et sont alors relogées dans les nouveaux bâtiments construits par la SEMADER.

Figure 14. Photographies d'habitants déménagent et quittent leurs habitations dans le cadre des opérations de démolition et de relogement de la SEMADER (au début des années 1990)



Source : Association les Alizés du Cap, 1990

Le bailleur social réalise un immeuble de logements collectifs nommé « Paille-en-Queue ». Ce dernier est à l'époque seul immeuble du quartier, il marque la population par sa hauteur mais surtout par le manque d'accompagnement des habitants que l'on y place qui vivaient jusqu'à lors dans des cases à terre (Cf Figure 14) et qui se retrouvent propulsés dans un appartement au quatrième étage. Nombreux sont ceux qui racontent les multiples problèmes liés à ces relogements dans des habitats totalement étrangers et toujours en décalage avec les modes d'habiter des populations en évoquant par exemple les chutes dans les baignoires car certains n'en avaient jamais eu ni utilisé.

Peut être suite à la prise de conscience de cette trop brutale transition entre le passage de la case à terre à la case en l'air, la SEMADER réalise ensuite des opérations architecturalement moins imposantes et plus adaptées aux populations. Tout le long du bord de mer, dite

aujourd'hui promenade des Alizés, des habitations de type bidonville restent encore présentes et même jusque sur le bord des falaises. Face à la dangerosité et à la fragilité de ces habitations la SEMADER poursuit les démolitions et réalise une opération de résorption de l'habitat insalubre en construisant cette fois de petites maisons mitoyennes. Celles-ci constituent l'une des opérations de relogement prenant le plus en compte les modes d'habiter des populations avec des habitations jointes mais respectant l'espace de chaque famille et des jardins. Cette quasi adéquation des logements avec les modes d'habiter fait le succès de l'opération et surtout sa pérennité puisque ces logements sont aujourd'hui toujours occupés.

Les opérations de la SEMADER dans cette partie du quartier ont également contribué à structurer et sécuriser ce dernier. En réalisant l'ensemble de maisons mitoyennes et l'immeuble Paille-en-Queue le bailleur a réalisé un tracé officiel des rues, s'appuyant certainement sur les chemins déjà existants. La comparaison de ces deux photographies aériennes (Cf Figure 15) montre cette partie du quartier avant et après la réalisation des opérations de la SEMADER.

Figure 15. Photographies aériennes de la partie est de Terre-Sainte en 1989 et 1997



Source : Géoportail, 2018

On note sur la photographie aérienne de 1989 la présence d'un habitat dense mais désorganisé, sans réel tracé de rues, de taille très variables et parfois très réduites et surtout extrêmement proche de la mer et de la falaise. De plus, il ne semble pas y avoir de connexion réelle avec le quartier de Tanambo à l'extrême est. A l'inverse, en 1997 la photographie aérienne nous donne à voir un quartier davantage structuré avec des habitats similaires, espacés de manière régulière. Surtout, au sud de cet espace, dans la partie la plus proche de la mer les logements anciens ont totalement disparu. Ils ont été remplacé par une route, aujourd'hui « Promenade des Alizés » qui sécurise cette zone désormais non habitable et qui permet de la traverser jusqu'à Tanambo cette fois.

On note toutefois un problème récurrent d'entretien de ces logements sociaux, et ce peu importe le bailleur puisque la SIDR a fait face aux mêmes difficultés. Les logements sont rapidement délabrés du fait de leur proximité avec la mer (Cf photographie). L'immeuble Paille-en-Queue a connu des rénovations et notamment celle de son toit dans les années 2010 mais les maisons mitoyennes doivent être peu à peu entretenues par leurs habitants qui n'en ont pas tous les moyens. Devenus propriétaires, certains doivent refaire appel aux bailleurs sociaux pour bénéficier de ces rénovations qui les font donc retourner au système de crédit.

Figure 16. Photographie d'une des maisons mitoyennes de la SEMADER en partie délabrée par la rouille



Source : P.Achard, 2005

Sur cette photographie (Cf Figure 16) la maison de gauche a bénéficié d'une opération de rénovation avec un changement total du toit et des fenêtres. Celle de droite, à laquelle il manque des fenêtres, semble être en ruine, rongée par la rouille.

Dans le sous quartier de Tanambo, la SEMADER a également mené des opérations, dans un contexte toutefois plus tendu. La réputation « Far West » de Tanambo se vérifie lorsque l'on interroge ses habitants sur l'arrivée de la SEMADER dans le quartier. Le bailleur obtient les terrains de Tanambo, comme pour le reste des opérations réalisées à Terre-Sainte, par la mairie de Saint-Pierre. Le quartier doit être au départ entièrement rasé mais cette volonté se heurte à celle contraire des habitants.

(C) « La SEMADER normalement ne devait pas venir ici, les gens ont râlé, il y a eu des coups de fusils. Ils ont eu le temps de finir la RHI en bas vers les Alizés, là-bas c'était fini avant nous. Ici c'était impossible que la SEMADER vienne. Elle avait prévu de raser tout Tanambo au départ, mais les gens n'étaient pas d'accord et on demandé une RHI à leur façon donc elle a été obligée de revoir les opérations. On a négocié pour garder nos maisons et pour payer notre terrain. Mais ça a pris au moins dix ans, ils ont envoyé des médiateurs, coordonnateurs, assistantes sociales etc car les gens n'en voulaient pas. On a pu préserver le quartier grâce à ça alors que là-bas vers les Alizés ils ont tout rasé ».

La résorption de l'habitat insalubre (RHI) à Tanambo est constamment repoussée du fait de la contestation vive des habitants du quartier. Ces derniers ont commencé à bâtir comme ils le pouvaient des habitations en béton ce qui amène une première durcification du quartier mais celui-ci reste en proie à d'importants retards d'aménagements. La SEMADER parvient à amorcer de réelles opérations de lutte contre l'habitat insalubre à partir des années 2005. Sur le même procédé que ce qui fût réalisé sur la promenade des Alizés un immeuble de logements sociaux collectifs est construit et quelques maisons mitoyennes sont réalisées (Cf Figure 17). Ces maisons restent toutefois moins nombreuses que dans le reste du quartier de Terre-Sainte car de nombreux ménages ayant entre temps réalisé un logement quelque peu décent, sont accompagnés par la SEMADER dans l'amélioration de leur habitat avec l'équipement en chauffe-eau solaires ou le raccordement (officiel) à l'eau par exemple. Les démolitions concernent les habitats les plus insalubres mais également les plus informels, le quartier comportant il y a encore peu des immeubles insalubres tenus par des marchands de sommeil. Le bailleur social intervient également dans la réfection de la voirie du quartier. L'opération de résorption de l'habitat insalubre de Tanambo a pris fin très récemment, en 2015.

Figure 17. Photographies d'habitats informels et insalubres détruits, logements sociaux individuels mitoyens et collectifs nouvellement construits



Source : SEMADER et Ville de Saint-Pierre, 2011 (1), 2008 (2), 2010 (3) et 2011 (4)

De part la prise en compte, de plus en plus importante, des modes d'habiter dans la réalisation de nouveaux logements ou d'opérations de résorption de l'habitat insalubre, les bailleurs sociaux réalisent au fil du temps des constructions plus adaptées et appropriées par les populations. Les immeubles sont plus petits, les logements individuels bénéficient d'une cour etc. Cette évolution dans la conception des logements sociaux rend ces derniers plus pérennes. La SEMADER est l'un des bailleurs sociaux le plus présent dans le quartier de Terre-Sainte compte tenu du nombre d'opérations de lutte contre l'habitat insalubre et informel des années 1980 à 2015. Ce bailleur social fait partie de l'histoire de Terre-Sainte et de son évolution, il en explique l'aménagement, le fonctionnement mais aussi le futur du quartier.

Figure 18. Photographies d'une maison d'habitat social réalisée par la SEMADER et d'une rue aménagée à Tanambo



Source : SEMADER et Ville de Saint-Pierre, 2010 et 2015

L'urbanisation spontanée de Terre-Sainte a contribué à façonner un petit village informel marqué par la misère, rejetant elle même les plus pauvres aux frontières du quartier. Les bidonvilles s'étant étendus, la lutte contre ces derniers devient une urgence dans les années 1950. Concernant l'aménagement et la structuration, la lutte contre les bidonvilles sera le principal axe d'action des politiques publiques sur le quartier, et ce pendant un certain temps. Si les premières opérations de construction de lotissements sociaux sont de relatifs échecs quand à l'appropriation par les population, petit à petit les bailleurs réalisent des logements plus adaptés aux modes de vie et aux demandes des habitants (Cf Figure 18). Terre-Sainte marqué par la pauvreté, sera également marqué et structuré par ces logements sociaux dont l'appropriation par les populations fait aujourd'hui un virage à 180°.

Dès son origine, Terre-Sainte est marqué par la pauvreté, c'est un quartier populaire en proie à d'importantes difficultés auxquelles les pouvoirs publics ont mis du temps à pallier. Les bailleurs sociaux auront petit à petit une présence de plus en plus importante dans le quartier, de part l'étendue et le caractère structurant de leurs opérations urbaines. Ce premier stade du quartier de Terre-Sainte, village de pêcheur populaire, s'élabore dès sa formation et jusque dans les années 1970 et 1980 pour certains endroits du quartier. Celui-ci va connaître d'importantes évolutions en terme d'aménagements qui vont modifier en profondeur son visage et ses fonctions.

C) Terre-Sainte aujourd'hui, un quartier en mutation : entre traditions et modernité

1. Terre-Sainte : une réserve foncière intéressante pour l'implantation de nouveaux équipements, un quartier devenu multifonctionnel

Autrefois grand oublié des politiques publiques urbaines, Terre-Sainte a bénéficié tardivement d'importants aménagements correctifs notamment dans le domaine de l'habitat. Dans un même temps, le quartier est également aménagé de manière plus prospective. En effet, de nombreux équipements et services vont être implantés à Terre-Sainte. Petit à petit, la dominante résidentielle du quartier doit composer avec d'autres fonctions, au nord du village de pêcheurs se met en place un véritable laboratoire de modernité. Terre-Sainte devient la vitrine de l'attractivité du territoire saint-pierrois.

1.1 L'évolution morphologique du quartier

Terre-Sainte est dès son origine, et pendant encore une longue période ensuite, un village à la périphérie de la ville de Saint-Pierre, caractérisé par une trame urbaine à l'opposé du damier colonial du centre ville. Toutefois, dès les années 1970, des infrastructures prennent place dans le quartier et le quartier s'étend ce qui contribue à modifier peu à peu sa morphologie. Cette mutation du quartier se vérifie aisément lorsque l'on compare les photographies aériennes suivantes (Cf Figure 19).

Figure 19. Photographies aériennes de Terre-Sainte en 1950 et en 2012



Source : IGN, Géoportail, 2017

On retrouve totalement à l'ouest de la photographie des années 1950 la partie originelle du quartier et l'Avenue Mitterrand faisant office de voie structurante. Ces deux éléments semblent totalement noyés dans l'étalement urbain qui caractérise la photographie de 2012 où l'on note bien la construction de logements sociaux qui a nouvellement urbanisé la partie est du quartier, la présence de la route nationale 2 au nord qui n'existait pas auparavant tout comme le groupe hospitalier totalement à l'est qui se reconnaît par ses bâtiments. Terre Sainte est donc un quartier qui, en soixante ans, a presque triplé son étendue.

1.2 La structuration du nord est du quartier par les infrastructures et équipements

L'est du quartier, autrefois totalement vierge de tout aménagement, rempli aujourd'hui une importante fonction de services. Dès les années 1970, une caserne militaire se met en place à proximité de Tanambo ce qui bloque rapidement l'expansion de celui-ci. A partir de 1975, l'hôpital de Saint-Pierre, auparavant en centre-ville, est déplacé au nord de cette caserne militaire, dans le quartier voisin de Terre-Rouge. Le bâtiment central et les nombreux pavillons de la structure hospitalière s'étendent sur plusieurs hectares. En 1980, à l'ouest de l'hôpital, un collège et un ensemble de logement sociaux prennent place sur une surface presque aussi grande que celle du groupe hospitalier. Enfin en 1995 un lycée est érigé à côté du collège, les deux infrastructures scolaires peuvent profiter du complexe sportif voisin.

Dans une certaine continuité, l'IUT prend également place à côté des ces équipements scolaires. Tous ces nouveaux équipements qui caractérisent désormais le nord est du quartier peuvent être desservis par la route nationale 2 au nord qui apparaît sur les photographies aériennes en 1997 (Cf Figure 19).

Ces nombreux équipements, dont l'emprise spatiale est importante, s'implantent à Terre-Sainte car dans les années 1970 c'est un lieu où le foncier nécessaire est disponible. En effet, ce type d'équipement n'avait pas réellement d'autres lieux d'implantation libre. Pierrefonds dispose déjà d'un aéroport qui marque son quartier et qui, du fait de normes de constructions, empêche la réalisation de bâtiments en hauteur. Ravine des Cabris, Bois d'olives ou encore Ligne Paradis sont des lieux dits qui dans les années 1970 étaient loin d'avoir l'ampleur qu'ils ont aujourd'hui et leur petitesse ne les rattachaient encore pas à la ville de Saint-Pierre. De fait, la partie nord et surtout nord est de Terre-Sainte, vierge de tout aménagement et occupation humaine, était à l'époque la zone la plus accessible et pertinente du fait de sa proximité avec la ville, pour implanter ces équipements.

Ainsi, le passé urbain anarchique du quartier semble loin du fait de l'étalement de ce dernier lui-même du à l'expansion de la ville de Saint-Pierre. Fort des nouvelles dotations en infrastructures, le quartier de Terre Sainte jouit désormais d'une certaine attractivité également due à son positionnement stratégique. Petit à petit Terre-Sainte voit à sa fonction résidentielle, jusque là majoritaire, s'ajouter des fonctions de services puisque le quartier comporte de plus en plus de d'infrastructures sanitaires et scolaires notamment. Toutefois, cette nouvelle attractivité dont bénéficie Terre-Sainte n'occulte pas complètement les nombreuses difficultés internes encore présentes et pesantes pour ce quartier.

2. Un quartier attractif pour les populations et les aménageurs, mais encore en proie à d'importantes difficultés

2.1 Terre Sainte aujourd'hui, un positionnement stratégique : de nouvelles orientations dictées par les politiques publiques

Face à l'étalement de la ville et à au phénomène de périurbanisation, le quartier de Terre Sainte semble s'être en quelque sorte « rapproché » du centre. Le Plan Local d'Urbanisme de la ville le qualifie tant de « quartier périphérique du centre » que de « centralité urbaine » (Plan Local d'Urbanisme, 2015). Terre Sainte n'est plus un quartier excentré de la ville de Saint-Pierre. Cette position géographique renforce l'attractivité du quartier déjà amorcée par la présence des équipements structurants que nous avons cités, dont le rayonnement dépasse la seule ville de Saint-Pierre. Sur les 130 ha d'extensions urbaines accordées à Saint-Pierre par le SAR (Schéma d'Aménagement Régional), 60 hA seront réalisés à Terre Sainte dans la ZAC dite océan Indien, qui renforcera une fois de plus l'attractivité du quartier.

La carte suivante (Cf Figure 20) nous donne à voir l'aspect multifonctionnel que les aménageurs veulent conférer au nord Terre-Sainte. Les polygones de couleur représentent la typologie des fonctions de chaque espace. On note que le nord est du quartier conserve sa fonction dominante de lieu d'accueil des équipements avec l'implantation du Parc Technologique Sud. Au nord ouest une large bande longeant la nationale sera réservée à des activités tertiaires. Au centre de ces équipements et activités, les bailleurs implantent des logements sociaux sous différentes formes dans la continuité des habitats déjà présents certainement dans une optique de densification de cette partie nord du quartier. Enfin les polygones verts représentent eux les lots libres de tout aménagement mais la carte datant de 2008, la majorité d'entre eux sont d'ores et déjà occupés aujourd'hui. Cette multifonctionnalité du territoire affichée est certainement impulsée pour aussi attirer une « diversité des populations et fonctions » ce qui contribue à l'évolution du quartier, à la mutation urbaine (CHABROL et alii, 2016).

Figure 20. Carte de l'occupation prospective du territoire nord de Terre-Sainte



Légende

	Libre		Logement locatif social		Accession social
	Economie tertiaire		Parc technologique Sud		

Source : *Terre-Sainte demain ...*, Association Technopole, Ville de Saint-Pierre, SEMADER, CBo Territoria, 2008

L'un des objectifs des politiques publiques saint-pierroises est également de changer l'image du quartier. Cela passe nécessairement par l'implantation de tous ces nouveaux équipements et logements au nord du quartier, autrefois vierge et qui donc doit petit à petit faire son histoire urbaine. Terre-Sainte se doit d'être un territoire compétitif, il faut alors « tirer parti des pôles d'emplois du territoire, du CHU notamment et de ceux qui sont attendus » dans le « Grand chantier » qui prend place dans le quartier (Accord cadre Contrat de Ville, 2015). Cette modification affichée de ce que donne à voir Terre-Sainte passe également par des mutations et aménagements apportés dans la partie basse du quartier avec des objectifs parfois intrigants. Ce dernier doit devenir « un quartier plus propre, plus beau, plus attrayant dans sa partie construite » ce qui sous entend de nouveaux aménagements et/ou rénovations urbaines

dans cette partie basse le tout pour « un visage renouvelé du quartier sur le plan urbain comme humain » ... Surtout, Terre-Sainte doit bénéficier d'un « embellissement et marquage identitaire du territoire du front de mer » (Accord cadre Contrat de Ville, 2015).

Il est vrai que Terre Sainte dispose d'une attractivité culturelle qui lui est propre. En effet, le côté pittoresque de ce « village de pêcheur » est mis en avant dans les documents d'urbanisme. Ces derniers soulignent la nécessité de conserver cet espace « tel quel » et de l'exploiter à « des fins touristiques » (Plan Local d'Urbanisme, 2015) pour « faire de Terre-Sainte, le pôle saint-pierrois des activités marines » (Accord cadre Contrat de Ville, 2015). Ainsi les politiques publiques tente de s'appuyer sur cette image du quartier. Les représentations « orientent les choix des habitants et des acteurs du développement urbain, ces représentations peuvent en effet devenir un enjeu des politiques urbaines » (CHABROL et alii, 2016). Il convient toutefois de souligner l'absence de classement de quelconque bâtiment au titre des monuments historiques de France, ce qui n'aide pas à la préservation patrimoniale du quartier qui est simplement souhaitée mais peu organisée. Pourtant, le quartier est riche d'un patrimoine certes modeste mais à forte valeur, que sont les plus anciennes cases traditionnelles du village.

2.2 Des difficultés toujours importantes : un quartier à deux vitesses

Toutefois, Terre-Sainte reste encore aujourd'hui en proie à d'importantes difficultés. Sur ses 4 314 habitants, 33,6% d'entre eux sont au chômage, un taux important mais surtout supérieur à celui de la commune (31,1%) et même de l'île (32,3%) (AGORAH, 2015). Terre-Sainte est l'un des quartiers prioritaire de Saint- Pierre en terme d'aménagement et d'urbanisme dans le cadre de la Politique de la Ville. Il concentre le plus de logements sociaux et très sociaux dans la ville, juste après le quartier des Casernes , et reste marqué par une forte insalubrité puisque le PLU signale 227 logements à détruire dans la zone. La population y est vieillissante avec une « part des 75 ans et plus supérieure à la moyenne communale » (AGORAH, 2015). De plus « le revenu mensuel moyen par U.C. est de peu inférieur à celui de l'ensemble de Saint-

Pierre » (Plan Local d'Urbanisme, 2015). Terre Sainte doit donc composer avec des handicaps importants tant sur le plan social qu'économique.

Le placement du quartier dans la géographie prioritaire de la commune de Saint-Pierre dote celui-ci d'une structure d'action communale et étatique au niveau local : le Contrat de Ville. L'accord cadre qui fixe les objectifs et orientations de ce dernier nous dresse un état des lieux intéressant de cette partie du quartier avec des données révélatrices des difficultés rencontrées par la population. On retrouve par exemple parmi ces difficultés socio économiques, une importante précarité de nombreux ménages du quartier puisque « 38 % des 2 383 allocataires dépendant à 100 % des aides sociales » (Accord cadre Contrat de Ville, 2015).

Autrefois grand oublié des politiques publiques urbaines, Terre-Sainte voit à partir des années 1970 et jusqu'à aujourd'hui sa partie nord et nord est se doter d'équipements et d'infrastructures dont le rayonnement dépasse largement le seul quartier ou la commune. L'hôpital, la Technopole Sud ou encore l'IUT font de cet espace crée ex-nihilo un véritable territoire d'activité. L'expansion de la ville de Saint-Pierre et la réalisation de ces aménagements ont fait entrer cet ancien village de pêcheurs dans l'aire d'influence et même dans la trame urbaine de la ville. Terre-Sainte n'en est aujourd'hui plus une périphérie mais peut être qualifié de centralité urbaine. Il serait hâtif d'affirmer que ce nouveau statut et cette dotation en équipements et nouvelles infrastructures est l'illustration claire d'une politique de gentrification par l'attraction de catégories sociales plus aisées. Néanmoins, il reste tout de même possible de dire que cette mutation du quartier a certainement modifié la vie et les représentations des résidents anciens du quartier, et que cela a contribué à attirer de nouvelles populations ce qui a bousculé les modes d'habiter des uns et des autres.

Du fait de sa densité urbaine importante au sud, Terre-Sainte laisse dans sa partie nord et ouest d'importantes surfaces vierges de tout aménagement jusque dans les années 1970 et 1980. À partir de ces dates, les pouvoirs publics vont considérer ces espaces comme des réserves foncières et vont s'en servir pour y réaliser des infrastructures nécessitant de nombreux hectares. Cette dynamique d'aménagements importants dans le nord du quartier,

impulsée par les pouvoirs publics perdure encore aujourd'hui. Terre-Sainte se voit alors doté en équipements dont le rayonnement dépasse largement le seul quartier. Cette nouvelle attractivité a certainement donné une nouvelle impulsion au territoire, en y attirant des populations nouvelles. Néanmoins, cette modernité nouvelle n'a toutefois toujours pas pallié à la précarité d'une grande partie de la population du quartier du fait de l'inertie des difficultés passées auxquelles Terre-Sainte était confronté.

CONCLUSION PARTIELLE :

Terre-Sainte est un quartier dont l'histoire et l'urbanisation ont été dures et complexes. Né de l'autre côté de la Rivière d'Abord, ce quartier s'est construit en totale opposition avec le centre-ville de Saint-Pierre tant de part sa trame urbaine que par la population qu'il y abritait. Cette distinction du quartier par rapport au centre-ville va profondément le marquer et faire que Terre-Sainte gardera pendant longtemps une image d'un quartier populaire parfois stigmatisé de manière péjorative de l'extérieur et marqué à l'intérieur par une grande précarité socio-économique de sa population. Cette mise à l'écart marquera également les modes d'habiter des résidents de Terre-Sainte qui resteront identiques pendant un certain temps. Le quartier entrera petit à petit dans le champ d'intervention des politiques publiques et des bailleurs qui réaliseront d'abord des opérations de rénovations urbaines plus que nécessaires dans ce quartier en le structurant et en apportant une première solution à l'éradication des bidonvilles qui le composent. Ces premières interventions auront l'effet d'un premier bouleversement des modes d'habiter des populations. En aménageant ensuite le territoire nord du quartier de manière prospective en implantant des équipements et infrastructures, Terre-Sainte se voit modifié en profondeur et entre petit à petit dans l'orbite du centre ville. Cette deuxième impulsion dans l'aménagement du quartier va rendre celui-ci attractif et il gagnera en visibilité. Territoire compétitif, équipé mais possédant toujours une âme et une identité forte, Terre-Sainte devient peu à peu un quartier recherché par des populations issus de classes sociales aisées qui y étaient jusqu'à lors absentes. Leur arrivée marque un autre bouleversement dans les modes d'habiter en place dans ce quartier.

PARTIE 2 : Le bouleversement des modes d'habiter en place par l'arrivée de nouvelles populations dans le quartier : les prémisses du processus de gentrification

A) La gentrification : un concept qui peut s'appliquer à La Réunion

1. Approche conceptuelle de la gentrification

1.1 La gentrification dans le contexte anglo-saxon et nord américain

Le terme de gentrification est mentionné pour la première fois dans les années 1960 par la sociologue anglaise Ruth Glass à propos de l'embourgeoisement des quartiers centraux populaires de Londres dont les locaux industriels sont désaffectés par la désindustrialisation. Par des pratiques de retour en ville, ces quartiers ont été réinvestis et réhabilités par les couches sociales moyennes et supérieures : la *gentry* locale. Celle-ci remplace alors la population laborieuse de ces quartiers. La gentrification trouve ensuite ses théories de bases dans les études urbaines faites sur les villes anglo-saxonnes et nord américaines dans les années 1980, ces premiers travaux de base sur le concept sont alors très liés à leurs terrains d'étude (CHABROL et alii., 2016). Ces études, abordent la gentrification autour de deux approches : l'une par la demande et l'autre par l'offre.

L'approche par la demande, est plutôt expliquée par des facteurs socioculturels. Elle privilégie l'explication du phénomène de gentrification par le fait que les classes moyennes et aisées souhaitent vivre en ville afin de profiter de certaines de ses aménités. Ainsi, des « pionniers », « jeunes, sans enfants, artistes professions intellectuelles achètent et réhabilitent des logements dégradés » (CHABROL et alii., 2016). Ces premiers arrivant peuvent être globalement qualifiés de *gentrificateurs*. Ces derniers font en quelque sorte la promotion du quartier pour d'autres et les classes populaires commencent à être de plus en plus évincées du quartier qui sont elles *gentrifiées* car elle subissent ce processus. Enfin, le quartier gagne en visibilité et attire les spéculateurs et promoteurs (CHABROL et alii., 2016). Dans cette

approche, la gentrification est vue comme un phénomène par étapes, appelé un *stage model*, issu de l'émancipation des classes supérieures à la recherche de nouveaux mode de vie.

L'approche par la demande est différente. En grande partie théorisée par le géographe radical N. Smith, celui-ci voit la gentrification comme le retour en ville, non pas des individus, mais du capital (GINTRAC et GIROUD, 2014). N. Smith définit le concept clé du *rent gap* que l'on pourrait traduire en français par « différentiel de rentabilité foncière ». Pour lui, la gentrification des villes nord-américaines s'explique par les changements dans les processus d'investissement et de réinvestissement du bâti. Au XXe siècle, la suburbanisation et la perte de vitalité paupérisent rapidement les centres villes et les valeurs foncières diminuent de manière nette, les investisseurs s'éloignent du quartier car l'environnement économique n'y est pas prospère. Ainsi, l'écart se creuse entre les riches banlieues et le centre pauvre, le bâti se dégrade et les loyers baissent. Avec le temps se met en place une dépréciation du prix du bâti et lorsque l'écart devient trop important entre la rente issue du loyer payé par des populations pauvres et ce que l'on pourrait en retirer par des logements neufs occupés par des populations plus solvables c'est là que l'on peut parler de différentiel de rentabilité foncière - *rent gap* pour N. Smith. C'est là, qu'en général, presque mécaniquement, s'instaure un processus de gentrification (PUMAIN et TISSOT, 2018).

On retrouve dans les analyses et théories de la gentrification menées par N. Smith, une vision très radicale et néo marxiste. Son approche par l'offre est centrée selon lui sur les acteurs économiques (politiques, banques, promoteurs) et il faut pour lutter contre cela endiguer ce qu'il appelle les « fronts de gentrification » (CHABROL et alii., 2016). Ces approches traditionnelles, par l'offre et même par la demande, tendent à n'avoir qu'une vision binaire et linéaire du concept de gentrification de part les *stage models* qu'elles offrent comme clé de lecture du phénomène. Aujourd'hui ces théories sont critiquées, malgré les fondements qu'elles constituent pour comprendre et expliquer la gentrification, des approches transdisciplinaires plus contemporaines tentent d'éclairer la complexité de ce processus.

Il convient de noter, que ces bases théoriques de la gentrification sont élaborées par des géographes nord-américains. De fait, elles s'inscrivent dans les contextes d'écriture et de

terrain bien particuliers que sont les Etats-Unis dans les années 1980. Le modèle urbain américain avec un centre pauvre qui effraie les classes supérieures qui vivent plutôt dans les suburbs plus riches et excentrés et en effet au cours de cette période bousculé par un retour en ville de ces classes supérieures. Ainsi, ces travaux ne sont pas en totalité transposables au contexte urbain français qui est différent sur certains points. Il convient alors de voir comment les géographes européens et surtout français se sont appropriés le concept de gentrification et quels sont les bases et généralités qu'ils ont pu dégager en l'étudiant le terrain national.

1.2 La gentrification dans le contexte français et européen

En France, les mutations urbaines comme celle de la gentrification se produisent de manière assez contemporaine à ce qu'il se passe aux Etats-Unis dans les années 1970 et 1980. En revanche, le concept n'est pas de suite appelé « gentrification ». Les géographes et sociologues français parlent de l'arrivée de « nouvelles classes moyennes salariées » dans les quartiers populaires centraux car ils y observaient une modification de la structure de l'emploi. Ces évolutions sont à rattacher au contexte national des Trente Glorieuses où les métiers liés à l'Etat providence (médecins, professeurs, etc) dits « classes moyennes supérieures » à l'INSEE ont fortement augmentés (BIDOU-ZACHARIASEN, 2014). Ces nouvelles classes sociales qui réapparaissent dans la ville à la fin des années 1970 et au début des années 1980 sont animées par la recherche d'un quartier avec une âme et par le fait de vivre dans un quartier « mélangé », alors même que les villes sont dans un contexte de crise industrielle difficile. C'est à l'aube des années 1990 que le phénomène sera clairement nommé « gentrification », et c'est d'ailleurs au cours de cette même période que les politiques publiques mettront véritablement en oeuvre des opérations de rénovation urbaine dans les centres urbains.

On explique la gentrification en France, dans sa globalité, par de grandes dynamiques structurantes :

- les mutations socio économiques sociétales : avec le passage à une économie de service et l'émergence d'une « classe créative », théorisée par l'économiste R. Florida, qui de part sa présence, confère une attractivité nouvelle au territoire
- ces modifications de la structure de l'emploi font gonfler les classes moyennes et supérieures. Ces populations ont des nouveaux modes de vie du fait de l'évolution de la société avec une double activité au sein du couple par exemple et des envies de vivre en ville pour profiter de ses aménités
- le « retour en ville » des politiques publiques : les grandes opérations de logement massives des années d'après guerre, entre 1950 et 1960, symbolisées par les grands ensembles sont rapidement discrédités et stigmatisés. On voit alors un regain d'intérêt pour le centre ville dont le capital symbolique et patrimonial est valorisé par rapport à ces grands ensembles au départ dénués d'histoire.

A ces grandes étapes s'ajoutent des critères importants qui font qu'un quartier puisse être gentrifié : sa « centralité, densité, historicité et diversité » (CHABROL et alii., 2016). La gentrification serait rendue possible par la rencontre de ces critères et axes structurants mais aussi convient-il de souligner que tout processus de gentrification dépend de l'histoire et du parcours de vie d'un quartier, lui même le fruit de décisions de politiques et d'habitants. Les quartiers ne sont pas tous égaux face à la gentrification, ce phénomène n'est pas une finalité pour chaque territoire urbain (CHABROL et alii., 2016)

En France, de nombreuses études sur la gentrification prennent pour terrain le territoire parisien. La capitale a en effet connu des gentrifications anciennes dans des quartiers autrefois populaires et ouvriers comme Montmartre, les Abbesses, ou encore le Marais. Aujourd'hui véritables quartiers branchés, huppés, et aux prix de l'immobilier exorbitants, la gentrification n'est plus à prouver dans ces territoires. De manière plus récente, les chercheurs français se sont penchés sur l'étude de quartiers encore très populaires récemment et qui connaissent aujourd'hui certaines formes de gentrification. C'est le cas de Château-Rouge ou de la Goutte d'Or, toujours à Paris. Il convient de noter que la gentrification ne touche pas que la capitale, des villes comme Lyon ont également connu ce phénomène. Ainsi le Vieux Lyon, ancien quartier des ouvriers de la Soie et la Croix-Rousse, populaires et en très mauvais état à la fin

des années 1970 - ils ont même failli être entièrement démolis - font aujourd'hui office de quartiers branchés. Dans certains cas la gentrification est due à certaines politiques de patrimonialisation qui entraînent un retour des classes supérieures dans ces quartiers comme à Lille ou à Roubaix. Ainsi les anciens ateliers ou logements ouvriers, aux grandes vitres et hauts plafonds, aujourd'hui en grande partie réaménagés en lofts de standing, forment aujourd'hui une offre de logement qui n'est plus réservée aux classes populaires mais plutôt supérieures.

Ainsi le terme apparaît est ainsi défini dans un dictionnaire de géographie par les auteurs J.Y Authier et J. Lévy : « la gentrification se présente davantage comme un côtoiement de populations et de mobilités différenciées, comme le produit social d'un jeu complexe dans lequel sédentaires et mobiles se côtoient, où se conjuguent tout à la fois les mouvements de populations, les décisions d'aménagement, les stratégies d'acteurs et les manières particulières d'habiter et de cohabiter des différents groupes sociaux » (Cf « Gentrification » CHABROL et alii., in *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, SEGAUD, BRUN, DRIANT). Pour l'un des auteurs -J.Y Authier- une gentrification aboutie conduit à « un processus de production d'un espace urbain aisé et homogène à partir d'un espace dégradé » ce qui est contestable au vu des travaux récents sur le sujet (CHABROL et alii., 2016).

La gentrification est également étudiée dans d'autres pays européens. Ainsi des quartiers lisboètes ou barcelonais ont vus eux aussi ce phénomène apparaître dans d'anciens quartiers populaires ouvriers. C'est également le cas dans certaines villes anglaises ou allemandes. Si bon nombre de villes européennes connaissent une gentrification de certains de leurs quartiers, c'est qu'elles ont connu les grandes dynamiques structurantes que nous avons évoquées précédemment. C'est aussi parce qu'elles partagent, de manière plus ou moins variée, un patrimoine bâti relativement commun, un historique de la ville semblable. Toutefois, à ces similitudes historiques, s'ajoutent de nombreuses différences en fonction du territoire et de l'évolution de chaque ville et de chaque quartier. Loin d'être un processus inéluctable et identique à tout territoire, la gentrification dépend largement du contexte local dans lequel elle s'applique mais également des jeux d'acteurs, complexes, qui s'y mettent en place.

1.3 La complexité des jeux d'acteurs dans la gentrification

Il serait déplacé, presque faux, de dire que la gentrification serait dans un quartier, l'éviction d'une classe sociale par une autre. Le nombre d'acteurs qui contribue à ce processus peut être important et s'avère très différent, d'où l'importance du contexte local, dans chaque territoire. Si les nouveaux habitants, que l'on peut qualifier vulgairement de gentrificateurs, qui investissent et s'installent dans le quartier ont, il est vrai, un statut social supérieur par rapport à la majorité des habitants déjà présents dans le quartier, leur profil est néanmoins très variable. Ainsi les pionniers, premiers arrivants « nouveaux » dans un quartier, ont souvent un niveau de vie faiblement supérieur par rapport à la population originelle du quartier. Ce n'est souvent que dans les secondes phases de la gentrification qu'apparaissent des classes sociales en effet largement supérieures - en terme de capital financier, social et culturel - par rapport aux anciens habitants. Ces derniers, peuvent être réfractaires à ce mouvement de gentrification qui se met en place dans leur quartier mais certains peuvent y trouver des intérêts financiers notables en vendant leur logement à des acheteurs intéressés, ils peuvent donc tirer profit de la gentrification. Les politiques publiques, en réalisant des opérations de rénovation urbaine dont l'objectif affiché est très souvent la mise en place d'une mixité sociale dans le quartier, peuvent contribuer à attirer ces nouvelles classes sociales dans ces quartiers. L'implantation d'équipements, qu'ils soient culturels, éducatifs, sanitaires ou autre; peut également attirer dans des quartiers autrefois relégués, des populations nouvelles, plus aisées, qui veulent profiter de cette attractivité inédite du territoire. Enfin, les investisseurs privés, en étant parfois très présents et puissants dans ces quartiers gentrifiés, peuvent en grande partie contribuer à l'amplification de la gentrification de part un comportement spéculatif qu'il est parfois difficile d'endiguer car il attire davantage d'individus voulant s'installer dans le quartier, une demande à laquelle le quartier ne peut pas toujours répondre d'où une flambée des prix de l'immobilier.

1.4 Débats scientifiques et interprétations médiatiques de la gentrification

Cette multiplicité des rôles et des comportements qui peuvent contribuer à la gentrification sème un flou dans lequel il est difficile de se repérer afin de comprendre quelle est la place de chacun. Ce flou conduit à des débats scientifiques autour du concept de gentrification. L'un des principaux points de discorde des chercheurs autour de la gentrification est celle des causes du processus, certains défendent la mise en place du phénomène par des choix individuels alors que d'autres y voient l'explication plutôt par des changements structurels (CLERVAL, V. CRIEKINGEN, 2014). En effet, si certains auteurs mettent l'accent sur le rôle ambigu, et parfois clair, des politiques publiques dans la gentrification, d'autres nous mettent en garde et affirment qu'il n'existe pas de politique publique *pro gentrification*. Un ensemble de décisions et d'aménagements peut effectivement contribuer à l'arrivée d'une nouvelle population dans un quartier mais il reste difficile de dire que ces décisions sont officiellement prises pour privilégier une classe sociale par rapport à une autre, même si des nuances sont à apporter. Une autre question importante et récurrente lorsque l'on aborde le thème de la gentrification est la suivante : à qui profite t-elle ? Si, comme nous l'avons dit, des profits peuvent être réalisés par différentes parties prenantes du processus, il reste maladroit de distinguer les gagnants et les perdants de la gentrification.

Ces débats scientifiques s'avèrent être rapidement simplifiés par les médias. La gentrification est souvent présentée sous le terme raccourci et évocateur de boboisation. Ce terme qui dans l'imaginaire collectif fait appel à un mouvement d'appropriation d'un quartier par les bobos - bourgeois/bohème - au mode de vie quelque peu alternatif permet d'expliquer rapidement, trop peut être, le phénomène de gentrification. Diffusé par les médias puis repris par la population, la boboisation occulte les nombreuses complexités du phénomène que nous avons évoqué car les « populations de gentrifieurs » varient grandement dans l'espace et dans le temps, et nous verrons par la suite que cela se vérifie sur notre terrain d'étude (CHABROL et alii., 2016). La gentrification est alors un phénomène qui pose question tant dans la sphère scientifique qu'au sein de la société en général. Le modèle selon lequel les groupes arrivants chassent petit à petit les populations qui étaient déjà présentes par un processus « d'invasion-succession » faisant de la gentrification un processus linéaire et autosuffisant où les pionniers

sont les artistes et les cadres et professions intellectuelles plus timides mais les observations empiriques contrebalancent aujourd'hui ces théories (CHABROL et alii., 2016).

Nous avons vu comment la gentrification est née, dans le contexte anglo-saxon et américain, avec des bases conceptuelles posées mais intimement liées à leurs premiers terrains d'étude. Le phénomène, étudié en France d'abord sans être nommé de la sorte, puis approprié par les chercheurs nationaux et même européens, trouve ses marques et ses propres théories locales sur le Vieux continent. Nous avons mis en évidence l'importance du contexte local, les complexités que celui-ci peut apporter en terme de création de conditions favorables à la gentrification puis à son développement. La présentation de cette base théorique, avec toutes les mises en gardes et nuances que nous avons souligné, nous servira de tremplin pour l'étude de la gentrification sur notre terrain d'étude. Néanmoins nous devons mettre en place notre propre définition locale de la gentrification du fait d'un manque de travaux sur le sujet à notre échelle.

2. La gentrification dans le contexte réunionnais

2.1 Une histoire locale quelque peu éloignée de celle de la métropole

Bien que département français, l'île de La Réunion possède, comme ses compères d'outre-mer, une histoire locale particulière, à la fois liée et éloignée de celle de la métropole. Son développement autour de l'économie du café mais surtout sucrière ensuite, l'entraîne dans une évolution particulière sur un territoire contraignant par nature. Il est alors maladroit de comparer l'histoire urbaine de la métropole à celle de La Réunion. Premièrement, les temporalités sont très différentes, si la naissance de la ville en Europe peut être attribuée à l'Antiquité, La Réunion elle n'a qu'une histoire extrêmement récente puisque l'occupation humaine n'y a que 300 ans d'ancienneté. La formation des villes y est alors très différente. Si la gentrification intervient, comme nous l'avons dit, après la crise industrielle subie de plein fouet par les villes métropolitaines dans les années 1970; cette crise industrielle - qui ne

touche pas les villes - arrive plus tardivement à La Réunion. L'un des seuls points communs dans les facteurs explicatifs de la gentrification entre celle de la métropole et du département réunionnais est le retour des classes supérieures dans les centres villes. En effet, à La Réunion comme dans l'hexagone ces classes aisées ont fui les centres villes dès lors que ces derniers ont accueilli des classes défavorisées. La paupérisation du centre et la fuite des classes supérieures vers la périphérie s'est vérifiée à La Réunion dans les années 1980 où des logements sociaux ont été implantés dans les centres du fait d'un nouvel objectif de mixité sociale dicté par les politiques publiques. La seule variante est celle de la temporalité puisque les catégories sociales aisées ayant quitté le centre plus tôt en métropole le regagnent dans les années 1980 et 1990 alors qu'à La Réunion ce retour est très contemporain et démarre aux environs des années 2000. Concernant le lien entre patrimonialisation et gentrification, celui-ci est encore différent entre la métropole et notre terrain d'étude. En effet, les politiques de patrimonialisation métropolitaine entamées dans les villes de l'hexagone ayant entraîné par la suite des mouvements de gentrification ne sont pas comparables à La Réunion car elles n'ont pas la même puissance et ne s'appuient pas sur le même patrimoine. Alors pourquoi parler de gentrification dans un quartier urbain réunionnais et surtout comment en sommes-nous arrivés à ce constat ?

2.2 La gentrification : un sujet encore vierge à La Réunion, l'importance de notre travail de terrain

Si nos recherches épistémologiques sur l'habiter à La Réunion ne nous ont pas donné accès à des travaux portant pleinement sur le sujet, la gentrification s'avère elle être un sujet totalement inédit sur le terrain réunionnais. Cela peut s'expliquer par la différence de temporalité que nous avons évoqué plus haut. En effet, si les retours en ville et prémices de la gentrification sont arrivés d'abord sur les terrains américains et anglo-saxons puis ensuite sur le terrain français métropolitain, il est évident pour des raisons de rythmes d'évolution différents, que la gentrification n'arrive que de manière très récente à La Réunion. Des processus de gentrification ont peut-être pu être observés dans l'île précédemment et ailleurs

que sur notre espace d'étude, nous avons pour notre part constaté ce phénomène de manière inductive, grâce à nos observations.

Si l'utilisation du terme « bobo » est réductrice, comment interpréter scientifiquement l'observation d'un jeune père de famille conduisant ses enfants à l'école sur une vespa faussement ancienne à l'effet vintage, l'utilisation notable de vélos électriques dans le quartier ou encore la présence d'un cours de yoga là où il y a encore quelques années étaient rangées les barques des pêcheurs ? C'est lors de nos enquêtes auprès des individus pratiquant le quartier que nous avons confirmé cette notre hypothèse d'une gentrification du quartier. En questionnant les individus, qu'ils soient habitants anciens ou habitants récents et extérieurs au quartier, sur leur vision future du quartier que nous avons compris que la gentrification du quartier de Terre-Sainte était bel et bien présente mais qu'elle était surtout bien entamée. Notre enquête ayant pour base une comparaison entre la pratique ancienne du quartier et contemporaine pour les habitants anciens s'est avérée fructueuse car les enquêtés ont bien souligné que les mutations de leur quartier résidaient surtout dans un changement de la population de celui-ci. Le territoire de Terre-Sainte a bel et bien changé comme nous l'avons montré précédemment. Or « la revalorisation des uns peu faire la dévalorisation des autres : un espace qui était perçu comme 'mal famé' par certains, 'chaleureux' par d'autres, deviendra 'agréable' aux yeux des premiers, 'froid et snob' aux yeux des seconds » (CHABROL et alii., 2016), il convient de voir comment cela c'est passé et se poursuit dans ce quartier de Saint-Pierre.

Pour les habitants anciens du quartier, les nouveaux arrivants semblent être, peu importe leur statut social ou leur origine, des étrangers du fait de l'aspect assez fermé de Terre-Sainte auparavant que nous avons évoqué dans la première partie. L'étranger est toutefois rapidement identifié par les habitants : le métropolitain plus communément surnommé *zoreil*. Cette mutation du quartier, sur le plan social, est ainsi évoquée : « les gens que l'on ne voyait pas avant dans le quartier, les métros, sont là aujourd'hui, alors que ceux qui étaient là depuis longtemps sont partis ». Les *zoreils* sont alors l'équivalent local des bobos et c'est à eux qu'incombe, selon les habitants anciens, les mutations du quartier. Néanmoins, si l'on se souvient des mises en gardes des auteurs sur les raccourcis et lapsus qui peuvent être fait

concernant les acteurs de la gentrification; il convient de se demander si la gentrification à La Réunion ne se fait-elle *que* par les *zoreils* ? De plus « les ‘gentrifieurs’ peuvent ne pas constituer en terme d’effectifs le groupe social le plus important localement, mais marquer de manière dominante le quartier par leur façon d’habiter » (AUTHIER 2003, p 122 in VESCHAMBRE, 2008). D’après nos observations, nos enquêtes et nos différents travaux de terrain, bien que modestes car réalisés sur un espace d’étude réduit, nous n’avons pas eu connaissance ni remarqué de nouveaux habitants dont au moins l’un des membre du couple n’était pas métropolitain. Si la majorité des nouveaux arrivants sont effectivement des métropolitains, ayant vécu ailleurs dans l’île ou découvrant totalement le département, une part de ces néo habitants sont issus de couples mixtes. L’un des deux membres et en effet réunionnais et est le plus souvent originaire du quartier. L’investissement dans le quartier et l’implantation sont donc plus aisées pour ce type de ménage et leur mixité nuance grandement l’aspect exogène de l’arrivée des nouvelles populations dans le quartier. Néanmoins, affirmer que la gentrification est en grande partie faite *par* les *zoreils*, relève quelque peu du lapsus révélateur vu la majorité des autres profils d’habitants nouveaux du quartier. Il s’agit surtout d’habitants qui n’ont pas toujours vécu dans des quartiers urbains populaires réunionnais, qui ont eu des expériences spatiales autres et qui projettent ainsi des représentations et affects différents des habitants y ayant toujours résidé.

2.3 Les caractéristiques de la gentrification réunionnaise

Il est complexe, de part les différences entre l’histoire urbaine métropolitaine et locale, mais également du fait d’une réalité sociale encore aujourd’hui différente de celle présente dans l’hexagone, de parler de gentrification à La Réunion. Néanmoins, nous avons noté des particularités locales qui ressemblent fortement à des formes de gentrification. Nous ne pouvons, à ce stade de notre réflexion, proposer une définition locale complète du phénomène. Toutefois, il est d’ores et déjà possible de dégager de grandes tendances qui peuvent contribuer à l’explication de l’apparition de ce phénomène à La Réunion.

- la société réunionnaise est multiculturelle et possède différents groupes sociaux, le fossé entre l'histoire individuelle de chacun et l'histoire locale commune peut être important entre les individus et les groupes auxquels ils appartiennent
- au sein de cette société, les différents groupes sociaux sont partagés entre un désir de modernité pour ceux ayant connu un passé local difficile et ceux animés par un retour à l'authenticité dont ils se font une certaine représentation car ils ont eux déjà connu la modernité
- parmi ce dernier groupe, certains recherchent l'authenticité et l'aspect typique jusque dans leur lieu de vie et cela les amène à s'installer dans des quartiers populaires qui ont conservé cette part d'histoire méconnue ou non mais surtout recherchée. Au sein de ce groupe, les premiers individus s'installant dans le quartier populaire ne sont pas gênés par la mixité sociale qui caractérise le quartier et elle est parfois même recherchée par eux. Cette préférence pour la mixité sociale s'estompe au fur et à mesure lorsque ce groupe de nouveaux habitants des quartiers populaires s'agrandit et que ses membres sont davantage dans une recherche de l'entre-soi plus que de la mixité.

C'est cette différence de passé, du fait d'une histoire locale qui n'est pas vécue par tous de la même manière du fait d'origines multiples des habitants de l'île, qui produit une différence de perceptions des territoires et des modes de vie. Ainsi, le côté pittoresque d'une case en tôle fera davantage rêver celui qui n'y a jamais vécu plutôt que celui qui y a vécu toute son enfance et qui ne rêve que d'une maison en dur aujourd'hui.

A La Réunion, les quatre critères faisant qu'un territoire puisse être potentiellement gentrifié sont présents. En effet, de nombreux quartiers de l'île se caractérisent par leur « centralité, densité, historicité et diversité » pour reprendre la citation faite précédemment. Ces quatre critères sont d'ailleurs tous respectés par notre quartier d'étude qu'est Terre-Sainte. Tout comme en métropole, « les quartier gentrifiés ont différentes fonctions : commerciales, culturelles, résidentielles et celles-ci contribuent à faire circuler au sein de cet espace des populations variées » et c'est cette variété des habitants et des fonctions du territoire qui

entraîne le quartier vers une évolution urbaine particulière (CHABROL et alii, 2016). On pense ici par exemple au quartier dit « Carré cathédrale » de la capitale de l'île qui longtemps laissée à l'abandon et en déclin a été repris par des commerces, galeries d'art et où le bâti a été rénové. La mutation urbaine de ce quartier a clairement été enclenchée par une rénovation de celui-ci et une volonté multifonctionnelle conduisant à une diversité des pratiques et des habitants dans le quartier avec une certaine gentrification du lieu.

Notre démarche étant inductive, car en partie guidée par notre travail de terrain, nous avons surtout travaillé à la définition de la gentrification dans notre quartier d'étude. Le manque d'ouvrages et plus généralement de théories sur ce phénomène à La Réunion ne nous a pas permis d'arriver à une définition locale aboutie de la gentrification. Nous avons essentiellement travaillé à l'élaboration d'une explication du processus à Terre-Sainte

La gentrification est un concept né sur les terrains anglo saxon et américain. Les premiers auteurs sur le sujet issus de la géographie radicale ont élaboré des modèles par étapes pour expliquer ce phénomène. Arrivé plus tardivement sur le terrain et dans les études urbaines en France, la gentrification devient un concept de plus en plus connu, débattu, nuancé sur la scène académique et même médiatique. La gentrification est théorisée selon des contextes d'écriture bien particuliers, elle est absente dans les écrits sur La Réunion et semble difficilement pouvoir être appliquée aux territoires urbains de l'île qui ont une histoire et une évolution différentes de celles de la métropole. Nous avons toutefois relevé lors de notre travail de terrain des éléments pouvant s'y rattacher. Nous avons ensuite distingué les grands facteurs explicatifs de ce phénomène sur le département. Notre étude prenant place sur un quartier précis de la ville de Saint-Pierre, nous allons tenter d'élaborer une définition locale de ce concept à l'échelle de notre territoire d'étude.

B) Les pionniers de la gentrification puis l'accroissement du processus : qui sont ces gentrificateurs et que recherchent-ils ?

1. Motivations et stratégies d'implantation des pionniers de la gentrification

1.1 Pourquoi les pionniers ont-ils cherché à habiter un quartier populaire comme Terre-Sainte ?

Le premier groupe d'individus extérieurs au quartier venant s'y installer s'inscrivent dans une philosophie qu'ils partagent presque tous : vivre dans un quartier populaire, hétéroclite et typique de « La Réunion lontan ». La relative fermeture du quartier l'a en effet en quelque sorte « protégé » des aménagements modernes. A cela s'ajoute le côté authentique conféré à Terre Sainte par son armature urbaine singulière du fait des ruelles et grâce surtout aux pêcheurs et façonnent encore beaucoup le paysage du quartier et en rythment son fonctionnement au moment de l'arrivée de ces nouveaux habitants.

Les premiers nouveaux arrivants s'inscrivent dans cette recherche d'authenticité, qu'ils n'ont jamais connue pour certains ou qu'ils ont déjà trouvé mais perdu ailleurs pour d'autres. (J) & (G) ont tous les deux vécu dans à Saint-Gilles dans l'ouest de l'île, réputé pour être aujourd'hui un ghetto *zoreil* et même surnommé *zoreiland*, à un moment où le quartier de Saint-Gilles n'était encore, comme à Terre-Sainte, qu'un village de pêcheurs. Ils regrettent tous deux l'évolution de ce quartier en véritable station balnéaire et ont retrouvés à Terre-Sainte l'authenticité qu'ils avaient autrefois connue dans l'Ouest.

(G) « Je suis venue à La Réunion pour la première fois en 1973, ça été pour moi un épisode vraiment merveilleux, surtout avec le recul. Pourtant nous avons beaucoup bourlingué...

La Réunion, ce fut un vrai coup de foudre. On y est resté de 1973 à 1976. Ça me plaisait beaucoup. On a eu la chance d'habiter au Tampon d'abord puis à St Gilles, une maison que j'adorais aux « Roches Noires ». A l'époque il y avait très peu de baigneurs sauf le week-end et pas d'attaques de requins ! Pas d'embouteillages non plus ! [...] J'avais toujours regretté de ne pas pouvoir acheter cette maison de mes rêves car nous n'avions pas d'argent. Il nous restait aussi à parcourir le monde ... C'est avec la découverte d'autres endroits que j'ai su au plus profond de moi que c'était vraiment la Réunion, mon pays de cœur depuis que nous avons quitté l'Algérie et que je voulais y vieillir. Une maison à nous, c'était l'assurance qu'on allait un peu rester ici plus qu'ailleurs où l'on ne faisait que des petits sauts. On a été les premiers « zoreils » à construire ici à Terre Sainte, en 1999 sur un petit terrain de 120 m². *Vous êtes arrivés il y a 20 ans, comment s'est passée votre arrivée ?* On a été extrêmement bien accueilli, on a eu un accueil formidable qui m'a rappelé la Réunion « lontan » dans les années 1970 quand on a débarqué. Les gens étaient adorables, ils nous donnaient des plantes pour le jardin. Ils étaient étonnés de nous voir car ce n'était pas un quartier recherché à l'époque. Mais nous, on avait trouvé tout de suite aimé cet endroit où l'on regardait le soleil se coucher ».

(J) « Je suis arrivé à La Réunion en 1993, [...] et l'Ouest était différent d'aujourd'hui, il était beaucoup plus ... naturel, plus roots que maintenant. Par exemple à l'Ermitage, là où j'habitais, devant chez moi il y avait un chemin de sable avec des poules, des enfants qui jouent au ballon. Et puis deux trois ans ont passé et tout a été goudronné à l'Ermitage, vers le Coco Beach, tout ce coin là. Moi j'ai donc connu l'Ermitage en sable et l'Ermitage en béton. Ça m'a choqué déjà moi, de voir à quel point, aussi vite et sans concertation dans les quartiers on pouvait transformer totalement le quartier et l'âme qu'il pouvait avoir. Ça ne m'a pas fait plaisir car j'habitais juste là devant cette route qui était en sable. Je suis resté six ans à Saint Gilles et j'ai donc ensuite quitté le quartier pour aller à Saint Leu qui me semblait être du coup un peu plus proche de la nature, comme c'était à l'Ermitage avant. [...] Mais au bout de six ans aussi, à Saint Leu beaucoup de personnes arrivaient, deux autres photographes se sont installés et c'était un peu comme si Saint Gilles gagnait la ville et la changeait, et la population aussi. Et moi, je sais pas je me sentais une poussée. [...] On arrive donc à Terre-Sainte, c'est mon troisième voyage, je suis arrivé en 2005. Et donc quand je marchais et que je cherchais pour moi une nouvelle vie, une nouvelle maison que je pourrai trouver ici j'ai poussé à Terre-Sainte. C'était un quartier que je connaissais très peu car personne n'y allait vraiment dans les années 2005. Ce quartier il m'a fait quelque chose tout d'un coup car il ressemblait énormément au Vallon des Auffes, c'est le quartier de Marseille, le

quartier irréductible des derniers marseillais avec les barques, tout l'esprit marseillais, les gens qui s'assoient devant leur porte avec la chaise et qui discutent de voisins en voisins ... Tout ça c'est le Vallon des Auffes et c'est resté comme un bijou à Marseille, maintenant c'est devenu très difficile d'avoir l'accès à la propriété dans ce genre de village, c'est devenu un joyau. Et figurez-vous qu'en marchant dans Terre-Sainte j'ai retrouvé mon Vallon des Auffes, exactement pareil, les petites maisons avec les gens devant leur porte, les petites barques, le côté irréductible ou l'on accède que par un seul chemin. Il m'est venu une impression de chez moi, j'étais bien, [...]. Je cherchais juste un maison dans ce quartier qui me rappelait celui de Marseille, j'avais fait une transposition, avec la population aussi car là-bas ce sont de vieux pêcheurs et du coup quand j'ai vu ceux de Terre-Sainte et toutes ces dames autour qui font la cuisine, cette pêche qui est rapportée ... Je me suis dit, tout ça je connais ».

A travers ces deux extraits de récits de vie, on note la singularité des parcours de chaque individu, de générations, d'origines et même de statuts sociaux différents. Toutefois, il est aisé de constater que le quartier de Terre-Sainte fait pour eux deux office de refuge, de finalité et qu'ils y projettent des affects forts. Ces deux individus sont arrivés dans le quartier à des moments différents mais ils soulignent tous les deux l'aspect encore méconnu et préservé de Terre-Sainte, très recherché par les nouveaux arrivants. Leur installation dans ce quartier populaire révèle toutefois une certaine prise de risque d'investissement, à une époque où Terre-Sainte n'était pas sûr sur le plan financier, et social du fait d'une cohabitation nouvelle et incertaine avec les anciens habitants. Dans ce contexte d'incertitude ils ont en effet du mettre en place des stratégies d'implantations pour s'installer dans le quartier.

1.2 Stratégies d'implantation

Le quartier de Terre Sainte, comme nous l'avons vu, est resté longtemps relativement « fermé » de part sa morphologie urbaine, son organisation et son passé avec l'image de quartier coupe gorge qui relève beaucoup du cliché et de la stigmatisation. Cette fermeture du quartier et ce fonctionnement en quasi autarcie ont donc été pendant un certain temps une barrière à l'arrivée de nouvelles classes sociales. Les premiers arrivants extérieurs, étant en plus de catégories socio professionnelles supérieures, ont donc du mettre en place des

stratégies et s'inscrire dans des réseaux pour pouvoir acheter un logement ou un terrain dans le quartier, il était nécessaire de connaître quelqu'un du quartier. C'est comme ça que (G), 72 ans, retraitée de la fonction publique comme son mari, a pu acheter un terrain à Terre-Sainte dans les années 1990. Cette stratégie d'implantation par le réseau est également mobilisée par d'autres gentrifieurs cette fois issus du quartier mais l'ayant quitté et qui sont donc arrivés dans un second temps. Ces derniers ont mobilisé un réseau familial cette fois, afin de trouver un terrain ou une maison dans le quartier à acheter. Ainsi (H), originaire du quartier et sa femme, ont racheté grâce à un cousin une maison familiale afin de créer d'abord une maison de vacance aujourd'hui devenue une location saisonnière. Il nous explique qu'à Terre-Sainte : « il y a une structure assez latine, il y a quelque chose de très communautaire, soudé, voire même fermé. Ça a résisté à l'époque, jusque dans le début des années 2000 acheter à Terre - Sainte c'était impossible si on avait pas de la famille. Il fallait être préempté par quelqu'un. L'indivision a longtemps été un frein à la vente des terrains mais ça ne va pas l'être éternellement ». Il convient donc ici de noter que malgré les apparences et les ressentis des habitants anciens du quartier, la gentrification, même si elle reste très visible de part l'arrivée de ce groupe social, ne se fait pas *uniquement* par les *zoreils*. En réalité elle se fait surtout par des individus qui ont une expérience vécue autre que celle du quartier et très souvent autre que celle de La Réunion en général. Ces passages de leur vie qui ont eu lieu ailleurs font qu'ils voient le quartier d'une manière différente, cela modifie leurs représentations et donc par la suite leur mode de vie qu'ils projettent sur ce quartier.

Terre-Sainte est donc, dans ses premières années d'ouverture et certainement comme d'autres quartiers de La Réunion, un quartier où le réseau est nécessaire pour acquérir un terrain ou un logement, qu'il soit familial ou relationnel. Pour les tout premiers gentrifieurs, totalement étrangers au quartier, venir s'y installer représentait une réelle prise de risque, « un pari, un coup de poker » comme le souligne (G). Si elle se rappelle que certains proches ont été étonnés de sa volonté de s'installer dans ce quartier au départ, elle se souvient également que des amis ont peu après elle, eux aussi investi dans le quartier. Cet exemple révèle un certain phénomène de mimétisme où la présence des pionniers de la gentrification rassure en quelque sorte d'autres gentrifieurs qui viennent à leur tour s'installer dans le quartier.

2. Terre-Sainte : un village attractif de part sa proximité avec la ville, l'importance des déplacements dans le processus de gentrification

2.1 Un village aux portes de la ville

Si l'attachement que ces nouvelles populations peuvent avoir au côté typique et authentique du quartier dans lequel elle s'installent est important, c'est également la localisation du quartier qui le rend d'autant plus attractif. La gentrification touche en effet des quartiers urbains, qui se situent au centre ville ou qui en sont proches. Cette position géographique, permet aux habitants de jouir de cette proximité avec la ville et ses équipements. Dans son cas, Terre-Sainte n'est pas un quartier du centre ville de Saint Pierre. Comme nous l'avons dit en première partie lors de la présentation de notre terrain d'étude, le quartier autrefois situé à la périphérie de la ville tant sur le plan social que géographique, se voit aujourd'hui davantage intégré à la ville et structuré par celle-ci. De fait, s'il reste une frontière mince entre Terre-Sainte et le centre ville de Saint-Pierre, marquant une certaine rupture dans la morphologie urbaine avec l'entrée dans un véritable village authentique, le quartier n'est aujourd'hui plus relégué au second plan mais fait véritablement office de sas d'entrée dans la ville.

C'est ce double avantage, du village préservé mais proche des aménités que peut offrir le centre ville, qui a attiré les nouveaux habitants du quartier. Tous sont marqués par leurs expériences spatiales passées, et ont trouvé à Terre-Sainte un mode de vie marqué par cette proximité avec la ville et ses équipement et par un cadre unique qui leur convient pleinement. Vivre à Terre-Sainte permet ainsi d'habiter quasiment en ville tout en en restant protégé de ses désagréments. Ainsi (A) et (B) nous expliquent pourquoi elles ont fait le choix d'habiter dans ce quartier.

(B) « Terre-Sainte je trouvais le quartier sympa. Je voulais une maison où je puisse au moins voir la mer, plutôt dans les bas comme ma dernière maison à Grand-Bois que j'aimais bien. J'aimais bien avant être dans des coins un peu isolés mais aujourd'hui avec ma fille je cherchais un coin près de toutes les commodités pour qu'elle elle puisse bouger quand elle serait grande et moi gagner en liberté ».

(A) « J'ai fait mes études d'infirmière à Saint-Pierre. On avait pour objectif de déménager à Terre Sainte parce que c'était un quartier qui nous plaisait et que c'était à côté de l'hôpital. [...] On avait choisi Terre-Sainte parce que c'est le quartier le plus préservé peut être de Saint-Pierre, près de la mer et où on peut tout faire à pieds. Cette année où je ne travaille pas je fais tout à pieds. J'envisage peut être de monter quelque chose chez moi car finalement je déteste la voiture. Quand j'ai du aller travailler à Salazie c'était vraiment catastrophique j'ai détesté ça alors qu'ici on fait tout à pieds. L'école est à 1km [...] Le dernier cadeau que j'ai fait à mon conjoint c'est un vélo électrique car c'est très pratique on peut tout faire, donc on a des voitures pourries mais qu'on utilise pas. On est bien placés, il y a la plage à côté, il y a tout à pieds. Même si j'ai un emploi, je renoncerais plutôt à professeur des écoles plutôt que de déménager ».

A travers ces deux récits, ces habitantes nous expriment l'importance de la proximité des équipements avec leur logement. Dans le cas de (A), la possibilité de déplacements presque exclusivement pédestres dans le quartier peut même justifier ses choix et orientations professionnelles. Tout cela nous confirme une fois de plus l'importance de la localisation du quartier gentrifié et de l'authenticité du cadre de vie qu'il peut apporter pour qu'il puisse y avoir une forme de gentrification qui s'y développe.

2.2 Gentrifieurs *versus* gentrifiés : des modes d'habiter différents mais des régimes d'habiter pas si opposés

Au début de nos recherches sur la gentrification en cours dans le quartier de Terre-Sainte, nous avons pour postulat que la principale différence entre les habitants anciens, dits les gentrifiés, et récents du quartier -les gentrifieurs- résidait dans des pratiques spatiales et des mobilités beaucoup plus importantes pour les nouveaux arrivants. C'est en interrogeant les individus dont nous avons réalisé les récits de vie sur leurs déplacements quotidiens que nous nous sommes rendus compte d'une réalité beaucoup plus nuancée. Si ces nouveaux habitants mettent souvent l'accent sur les services que peut offrir le quartier et sa proximité avec de nombreux équipements, leur pratique du quartier varie grandement selon leur profil soit leur situation familiale et leur catégorie socio professionnelle.

La comparaison entre certains habitants peut toutefois être symptomatique d'un phénomène de gentrification. En effet, (B) et (I), sont voisines mais leurs spatialités sont presque totalement opposées. (B), mère célibataire vivant avec sa fille, est cadre dans une entreprise, elle travaille dans la zone industrielle de Saint-Pierre où elle se rend près de cinq fois par semaine et son métier peut lui faire faire d'importants déplacements dans l'île, elle se déplace principalement en voiture et les seuls endroits qu'elle fréquente le plus dans son quartier sont la plage de Terre-Sainte et ses supermarchés. Dans la maison mitoyenne à (B) vit (I), mère de famille, vivant avec ses deux enfants et son mari, sans emploi. Le seul lieu extérieur au quartier de Terre-Sainte qu'elle fréquente souvent est la ville du Tampon où elle va faire ses courses, tous ses autres déplacements se font au sein même du quartier. L'endroit où elle se rend quotidiennement est l'un des kiosques du front de mer à quelques mètres en face de chez elle et où elle regrette de ne pas trouver sa nouvelle voisine. Pour (I), par le temps qu'elle y passe, le quartier a pour elle une place très importante dans sa spatialité. Ces deux voisines se côtoient et entretiennent de bonnes relations de voisinage, mais l'une et l'autre ont clairement des modes de vie et de déplacement différents, même si elles éprouvent toutes les deux un attachement fort à leur quartier.

Si cette cohabitation de deux individus aux pratiques spatiales très variées est révélatrice de l'entrecroisement entre différents modes de vie, certains nouveaux arrivants partagent une spatialité relativement commune avec les habitants anciens. En effet, en questionnant les pratiques spatiales des habitants, des similitudes apparaissent entre les anciens résidents et primo arrivants. Pour les habitants « déjà là » depuis un certain temps, la pratique spatiale, quasiment exclusive, du quartier est fréquente, surtout chez les individus âgés. Ainsi, (E), 74 ans et habitant de Terre-Sainte depuis plus de 50 ans, ne se déplace qu'à pieds et fréquente quotidiennement son -micro- quartier et notamment la boutique la plus proche, une fois par mois il se rend dans d'autres quartiers de la ville de Saint-Pierre en bus. De son côté, (G), 72 ans, nous a elle aussi uniquement cité des lieux de son quartier lorsque nous l'avons interrogée sur ses pratiques spatiales quotidiennes. Elle fréquente au moins une fois par semaine les commerçants de son -micro- quartier également en allant chez le poissonnier, le libraire ou les restaurants avoisinants; se déplaçant uniquement à vélo. (H) et sa femme eux,

aussi se déplacent beaucoup au sein de leur quartier, profitant à la fois des commerçants du coin comme de supermarchés à proximité et des services offerts par le centre ville. Ayant vécu tous les deux pendant un certain temps à Paris, ils nous confient avoir gardé une « manière assez parisienne de faire les courses ».

Si l'on reprend le schéma de l'habiter selon M. Stock que nous avons présenté en première partie, il est aisé de voir qu'à Terre-Sainte la pratique des lieux oscille entre ruptures et continuités selon les individus. Certains des nouveaux habitants se distinguent parfois par un habiter clairement polytopique du fait de leur activité et de leur mode de vie; ils se distinguent dans le paysage social car ils cohabitent avec des habitants anciens qui ont un habiter beaucoup plus monotopique, pour qui l'unité de temps et de lieu qu'est leur quartier est encore une réalité. Cette confrontation des spatialités ne reste néanmoins que la partie visible de l'iceberg de la gentrification. En effet, pour une bonne autre partie des nouveaux habitants, le quartier a lui aussi une place importante dans leur spatialité, s'ils ont connu dans leur vie des pratiques spatiales plus éclatées ils expriment aujourd'hui un attachement particulier à un habiter quasi monotopique et à un micro quartier comme leurs voisins. Les spatialités peuvent être partagées mais elles n'en occultent pas des barrières et distances sociales entre ces habitants anciens et récents, fait récurrent dans les processus de gentrification.

La gentrification du quartier de Terre-Sainte est bel est bien, comme sur les autres terrains où le concept a été étudié, le fruit de l'arrivée de premiers néo habitants issus de classes sociales moyennes ou aisées qui s'installent dans des quartiers populaires où ils étaient auparavant absents. Nous avons présenté certains pionniers de ce processus de gentrification en démontrant par leurs récits de vie leurs parcours résidentiels et les motivations les ayant guidé dans leur ultime choix résidentiel qu'est celui de Terre-Sainte. Le charme, mais également en grande partie la localisation du quartier et notamment sa proximité avec la ville et les services sont les principaux facteurs qui expliquent l'arrivée de ces nouvelles populations à Terre-Sainte. Appréhender la gentrification avec une entrée sur les modes d'habiter nous a permis de comprendre la place centrale des déplacements et plus globalement des spatialités dans ce

processus. Ces spatialités, dont nous avons émis l'hypothèse d'une grande opposition entre celles des habitants anciens et des néo habitants, s'avèrent en réalité communes du moins entre les anciens résidents et les pionniers gentrificateurs. Terre-Sainte connaît ce phénomène d'arrivée de pionniers de la gentrification au début des années 2000. A partir de cette date, différents modes d'habiter vont commencer à cohabiter dans le quartier. En s'intensifiant, la gentrification va conduire à une complexification de la rencontre et de la cohabitation de ces modes d'habiter.

C) Vivre dans un quartier touristique , gentrifié, « branché »

Nous venons de montrer les facteurs explicatifs de l'arrivée d'un phénomène de gentrification à Terre-Sainte. Celle-ci a bouleversé les modes d'habiter des populations déjà présentes dans le quartier depuis longtemps car une cohabitation nouvelle avec des nouveaux arrivants est apparue. Autrefois stigmatisé par les populations extérieures au quartier, Terre-Sainte est devenu en l'espace de quelques années un quartier « branché » soit un quartier où l'on aime se retrouver car on apprécie l'endroit pour le cadre et l'ambiance qu'il propose et qui est de fait fortement fréquenté. Terre-Sainte est aujourd'hui un quartier recherché, sur le plan résidentiel mais également touristique qu'il s'agisse d'un tourisme intérieur ou extérieur au département.

1. Une cohabitation inédite entre différents modes d'habiter à Terre-Sainte

1.1 Ressentis des habitants face à l'arrivée de nouvelles populations

L'arrivée de nouvelles populations dans le quartier de Terre-Sainte a modifié les rapports sociaux dans le quartier. En effet comme le rappellent les auteurs « Les coprésences peuvent être jugées positivement, voire ardemment attendues, mais génèrent des tensions parce qu'elles bouleversent les ressources et les habitus des uns et des autres » (CHABROL et alii, 2016). Cette arrivée de populations nouvelles s'est faite selon une temporalité qui est propre au quartier. D'après les récits de vie que nous avons étudié, on peut déterminer une première phase d'arrivée de pionniers dans la partie ouest du quartier entre les années 2000 et 2010 puis une seconde phase de 2010 à aujourd'hui. Si ces nouveaux arrivants nous ont exprimé avoir de bons rapports de voisinage avec les habitants anciens du quartier, il est intéressant d'interroger ces derniers pour appréhender leurs ressentis à eux. C'est ce à quoi nos enquêtes de terrain nous ont permis d'accéder. De manière générale, les nouveaux arrivants sont rapidement pointés du doigt, de manière plus ou moins virulente, par les habitants anciens du quartier qui les regroupent tous sous le nom de *zoreils* comme s'il s'agissait d'un terme générique pour qualifier ces nouveaux habitants. Les nouveaux arrivants, « étrangers » au

quartier, ne passaient au départ pas inaperçus dans le paysage social mais étaient tolérés par les habitants déjà là. La cohabitation devient plus complexe lorsque ces nouveaux résidents, de plus en plus nombreux au fil du temps, ne partagent pas les mêmes modes d'habiter et représentations que leur voisins déjà là.

L'arrivée plus soutenue des nouveaux arrivants est davantage remarquée par les anciens habitants qui y prêtent plus d'attention mais qui s'en accommodent également : « avant voir un zoreil dans le coin c'était bizarre, mais aujourd'hui c'est normal ». Toutefois, leur arrivée est souvent vue comme oppressante, comme intrusive : « Aujourd'hui il y a trop de constructions, des zoreils de partout, ce ne sont plus des gens du quartier ». Ces sentiments d'intrusion et les perceptions qu'on les anciens résidents de ces nouveaux habitants peuvent se comprendre du fait de la rapidité du changement de la composition de la population du quartier auparavant presque socialement homogène. Toutefois, nous avons retrouvé une certaine récurrence d'utilisation chez les habitants anciens de la formule « Je ne suis pas raciste mais ... » dont l'ambiguïté est révélatrice d'une certaine tension sociale qui s'est mise en place depuis cette gentrification. S'il faut toujours nuancer les propos lorsque l'on parle de gentrification, et notamment quand il s'agit de distinguer les anciens habitants des nouveaux, pour beaucoup cette subtilité n'est pas nécessaire et la gentrification peut se résumer au fait qu'« avant il n'y avait que des créoles et maintenant que des zoreils ». Cette catégorisation des individus est révélatrice de tensions sociales qui ne sont pas propres qu'à ce quartier mais à toute La Réunion; elles sont néanmoins plus vives à Terre-Sainte que dans le reste de l'île du fait de cette gentrification.

1.2 Rapports sociaux de domination

Les rapports sociaux de domination peuvent être définis comme l'asymétrie existante dans les relations sociales entre les individus. De part certaines pratiques, postures, modes de vie, certains individus s'imposent face à d'autres. La dureté de certains propos tient certainement au fait de la mise en place de rapports de domination inédits et parfois d'une violence symbolique forte dans le quartier de Terre-Sainte. Ces rapports de domination sont d'abord

sociaux car les habitants anciens du quartier se sont sentis confrontés au regard des nouveaux arrivants sur leurs pratiques et modes de vie. Ces derniers nous ont raconté lors de leurs récits de vie ou des enquêtes de terrain, les principaux sujets de conflits de voisinage dans le quartier. La tolérance de certains de ces nouveaux habitants vis-à-vis des combats de coqs, de certains services religieux est parfois mince, ce qui n'est pas sans déplaire aux individus qui possèdent ce type de pratiques. Les habitants anciens se sentent souvent jugés comme nous l'exprime (C) : « Les gens arrivent, pour eux c'est nous les sauvages » ou comme nous l'ont dit des habitants que nous avons interrogés lors de nos enquêtes : « Il y a des conflits avec certains nouveaux habitants, ils veulent imposer leur loi alors que ce sont eux qui sont arrivés après nous, normalement ça devrait être l'inverse ». On note que les individus interrogés sur le terrain, dans les rues du quartier, se sont exprimés très librement et de manière parfois véhémement pour certains avec des propos durs.

D'autres habitants ne partagent pas cette rancœur mais sont davantage dans une sorte de malêtre face à l'arrivée de ces nouveaux habitants. L'habiter de ces derniers semble avoir empiété sur celui des anciens résidents qui n'ont eue « plus l'impression d'habiter ici ». Pour eux il ne semble pas y avoir de cohabitation mais plutôt un jugement de la part des nouveaux arrivants car comme nous l'a exprimé une ancienne habitante : « on se sent regardé ». Nos enquêtes nous ont montré que ces individus faisaient face à une importante perte de repères. La disparition des boutiques, de certaines personnes étant des figures du quartier ancien, de certaines maisons ou encore de certaines habitudes propres au quartier est pour eux difficile à accepter et le remplacement de ces habitudes par celles des nouveaux arrivants est encore plus dur à envisager. Ainsi lorsque certains de ces anciens habitants nous ont donné leur point de vue sur l'évolution du quartier lors de nos enquêtes, ils nous ont dit : « Terre Sainte nous devient étranger à nous mêmes », « on ne s'y retrouve plus ». Ce malêtre et ce sentiment de jugement de la part des nouveaux arrivants trouve peut être son explication dans la mise en place de nouveaux rapports sociaux de domination dans le quartier depuis la gentrification de celui-ci comme nous l'avons expliqué. Mais cette gêne passe peut être aussi par des rapports de domination architecturaux qui se ressentent dans la composition spatiale actuelle de Terre-Sainte.

1.3 Rapports architecturaux de domination

Le quartier de Terre-Sainte est caractérisé depuis ses origines par une importante densité. C'est ce qui en a fait un quartier excentré de la ville et non pas un écart rural. C'est également ce qui lui a permis plus tard d'être totalement intégré à la trame urbaine de Saint-Pierre. Cette densité de l'habitat n'empêchait pas autrefois la présence de cours et de jardins dans le quartier. L'homogénéité des catégories sociales composant la population et donc le partage d'un relatif même niveau de vie par la majorité des habitants rendait les constructions quasiment identiques sans possibilité de distinction de richesse de celles-ci sur le plan architectural. Néanmoins, le phénomène de gentrification dans le quartier a fait arriver à Terre-Sainte des individus aux niveaux de vie plus aisés. Ces nouveaux arrivants sont vus comme ceux qui ont de l'argent : « Les créoles n'achètent pas car ils savent que c'est trop cher, les zoreils achètent eux » et ils sont prêts selon les anciens résidents à acheter « n'importe quoi à n'importe quel prix ». Ainsi, ces nouveaux arrivants, qui ont souvent davantage de moyens réalisent des constructions qui tranchent parfois grandement avec celles de leurs voisins. La trame urbaine du quartier étant très singulière, de part ses venelles et la proximité de ses habitations, les contrastes architecturaux marquent parfois violemment l'espace. C'est ce que nous a expliqué l'architecte N. Peyrebonne lors d'un entretien :

En tant qu'architecte, quel est votre point de vue sur l'urbanisation du quartier ?

C'est assez compliqué. Les dernières opérations faites sur Terre Sainte sont un peu catastrophiques ... Le prix du foncier augmentant [...] il y a [...] les promoteurs réunionnais qui achètent les terrains et qui font quelque chose qui n'a rien à voir avec Terre Sainte avec du crépi ocre, des bâtiments qui ne sont pas du tout intelligents par rapport au vent, complètement différents de ce qui est déjà en place le tout dans un tissu urbain déjà très fragile. Une opération mal réalisée sur Terre Sainte peut complètement détruire l'âme d'une rue. Il y a des promoteurs qui n'ont pas de scrupules, qui passent avec des architectes qui font des signatures de complaisance ... On n'est pas dans un secteur ABF (Architecte des Bâtiments de France) en dessous de l'église, on peut alors faire ce que l'on veut, la mairie n'a pas conscience qu'il faille préserver ce tissu là. Il y a des opérations qui sont arrivées beaucoup plus denses, beaucoup plus monolithiques par rapport à un tissu qui est extrêmement morcelé. Au départ on avait des structures classiques avec des terrains relativement grands et des chemins piétons qui y passaient

pour aller amener les pirogues et les bateaux à la mer et éviter de faire le tour, c'est aussi l'une des raisons de l'existence de ces petits chemins. On avait donc un terrain, le fils faisait sa case à côté ou sur le même terrain donc des agrandissements successifs, ce qui est une structure très classique à La Réunion, d'où un tissu extrêmement dense. Tout cela perd complètement de son sens lorsqu'une opération d'urbanisme fait 50m de longueur sur une rue. [...] C'est donc un tissu qui évolue très rapidement car il est très fragile, il ne suffit de pas grand chose.

Par exemple cette maison (pointe du doigt la maison voisine à l'agence), c'était un rez-de-chaussée. La grande mode ici est de faire des chambres d'hôte. Le terrain étant cher, la solution pour rentabiliser la maison est de faire un petit bungalow pour louer etc. Eux sont arrivés, c'est leur maison mais qu'ils louent en gîte à l'étage. Ils sont donc -avec cet étage- dans le PLU qu'est le règlement d'urbanisme au maximum. Cette maison n'est pas le pire exemple mais elle est intéressante pour ce qui est des rapports de voisinage. Dans leur cas faut imaginer une petite maison au rez-de-chaussée qu'ils ont surélevée, ils sont donc venus à l'avant de la rue et si tout le monde faisait ça on arriverait à un tissu complètement étouffant. On s'impose, on rentabilise au maximum la parcelle. Celle-ci est en bois, elle a quelque chose de néo créole, elle se fond un peu dans le décor car il y a du bardage ... Mais vu la taille de la ruelle il y a quand même un rapport de domination qui s'exerce et qui est assez incroyable par rapport aux autres maisons. C'est aussi parce que l'on a des règles d'urbanisme assez différentes. On se situe en zone U3re, au niveau du PLU, en secteur U3 il faut 3m par rapport à la limite de propriété, ici c'est 1,90m pour tenir compte de cette densité ce qui est normal sinon on ne peut rien construire avec 3m de recul. On prend en compte cette spécificité dans le PLU mais parfois lorsque des personnes vont faire des bâtiments beaucoup plus grand cela va tout fausser car on est en hyper densité. Ces règles fonctionnent bien sur du rez-de-chaussée, dès que l'on est en R+1 et combles cela devient plus compliqué. Tout était un peu entremêlé à l'époque.

Cette urbanisation typique a été violentée ... Oui tout à fait, c'est donc à cause de la rareté du foncier, le fait que l'on ne soit pas en ABF, le fait que le terrain soit extrêmement cher et il y a alors une densification forte où l'on passe du rez-de-chaussée à R+1 plus combles. On les voit ces bâtiments, en face de la petite plage il n'y avait que des rez-de-chaussée ... Depuis il y a eu un premier bloc qui est arrivé, un deuxième, c'est extrêmement laid ce qui a été fait en face de cette plage, ce n'est pas intelligent. Tout cela je l'ai vu évoluer en dix ans, ça n'a pas forcément été traité de manière très fine. *C'est aussi violent pour les habitants ...* Oui car c'est la question de la cohabitation qui n'est pas toujours simple. Il y a plein d'histoires.

Concernant l'évolution des prix du foncier on constate effectivement comme l'a souligné l'architecte une nette augmentation. Le prix moyen du m² étant passé d'environ 800€ il y a dix ans à celui de 2 786 euros aujourd'hui dans certaines zones de Terre-Sainte notamment celles les plus proches du bord de mer de l'avenue centrale du quartier. Le point de vue de l'architecte est intéressant car il correspond également à celui des habitants anciens. Lors de nos enquêtes nous avons questionné les individus sur leurs perceptions des évolutions qu'a pu connaître le quartier. Plus de 80% d'entre eux ont souligné que ces évolutions étaient centrées autour de l'urbanisation de Terre-Sainte, ils sont ensuite divisés face aux effets de cette urbanisation. Un tiers d'entre eux estime que cela a été bénéfique pour le quartier, un tiers ont un avis mitigé car ils reconnaissent les améliorations mais s'interrogent sur le sort des habitants et la dernière part d'individus voit ces changements de manière négative en regrettant la perte d'identité et d'authenticité du quartier. Souvent ces derniers sont gênés par les nouvelles constructions qui prennent de la hauteur et qui « bouchent tout ». Ainsi, « on ne voit plus la mer, on ne voit plus rien » car un étage de plus crée un vis-à-vis total et une sorte d'écrasement. Beaucoup déplorent le manque de réglementation des constructions qui sont trop imposantes. Une dame que nous avons interrogée a pris l'exemple d'un restaurant qui pour elle « empiète sur le domaine maritime » et s'est agrandi « sans permis de construire c'est sur ». Pour elle aujourd'hui : « Il y a trop de grandes bâtisses, de locations saisonnières, il y a des choses que l'on aurait pas du changer, on a cassé le quartier avec trop de grands bâtiments, c'est désolant ». (H) et sa femme qui se sont installés en 2008 dans le quartier partagent ce ressenti :

(H) « Mais bon cette gentrification là on a connu la même dans le 3e à Paris et au secours on ne veut plus voir ça. Quand on y va on ne va plus dans ce quartier. *Vous vous trouvez vraiment que Terre-Sainte est en train de connaître ce même phénomène ?* Ce n'est pas comme à St Gilles mais rien que de voir ces façades en grosses pierres alors que normalement ça devrait être verdoyant parce qu'en plus ça amène de la fraîcheur. Des trucs qui font soit-disant riche avec ces portes façon Bali, mais d'où ça vient ça ? Vous ne pouvez pas faire des portes créoles, typiques ? Pourquoi faire Bali, on mélange tout. Dans les nouvelles constructions les baies vitrées cerclées de noir, le mur tout en pierre et le toit plat c'est symptomatique. Ça vient tout de St Gilles, la piscine cachée avec le bouda, c'est trop globalisé. Ce sont des styles importés qui n'ont rien à voir avec le quartier. Nous dans nos meublés on a gardé ce côté austère, authentique. On a un logo

traditionnel, meublé de tourisme avec vue, le côté un peu à l'ancienne. Par rapport à nos prix on ne veut pas aller dans le luxe, de toute façon on aurait pas les moyens de le faire et on a pas envie de ce public là. C'est un tourisme pas bling et nous on tient à garder ça. Le côté voiturier avec lunettes de soleil bon ... mais on commence parfois à voir des gens comme ça qui déboulent à Terre Sainte parce que c'est 'le quartier branché' et ils débarquent avec cet esthétisme là ».

La montée en hauteur et l'expansion des constructions étant un phénomène arrivé très rapidement et en pleine explosion à Terre-Sainte depuis quelques années, les habitants anciens -et même certains nouveaux arrivants- ont été surpris de l'évolution morphologique du quartier et de son extrême fragilité de plus en plus accentuée aujourd'hui. Il y a bien une violence symbolique face aux mutations de l'espace et donc des fossés entre l'espace produit, l'espace perçu/représenté et l'espace social si l'on reprend la typologie spatiale de Di Méo.

1.4 La peur face au devenir du quartier : tout sauf Saint-Gilles

Dans le dernier récit de vie que nous venons de citer, on trouve la référence à Saint-Gilles, cet ancien village de pêcheur qui a lui aussi subi une expansion, une évolution morphologique et une explosion des prix de son foncier fulgurantes. Si ce quartier a été quitté par les pionniers de la gentrification qui se sont ensuite installés à Terre-Sainte, beaucoup d'habitants anciens ont à l'esprit, comme beaucoup de réunionnais, l'histoire de Saint Gilles et appréhendent que l'histoire et l'évolution de ce quartier se répètent à Terre-Sainte. En effet, dans nos enquêtes, plus d'un tiers des habitants anciens interrogés estiment que Terre-Sainte deviendra l'équivalent de St Gilles ou le petit St Tropez du sud. La moitié d'entre eux voient une urbanisation progressive mais certaine du quartier mais de manière surtout négative et incorrigible : « Il y aura de gros bâtiments partout, c'est impossible de revenir en arrière » ; « Le quartier sera encore plus habité, il y aura encore plus de béton » ; « Il sera malheureusement plus moderne » comme une « station balnéaire ». Seuls deux individus estiment que le quartier ne changera pas où que l'urbanisation ne pourra se poursuivre par manque de place. Pour les habitants récents ou individus extérieurs au quartier, seuls 10%

d'entre eux voient Terre-Sainte devenir le futur St Gilles ou St Tropez. Toutefois, sans faire référence à ce quartier de Saint Gilles qui est symptomatique de ce type d'évolution dans les esprits, la majorité de ce deuxième groupe d'individus voient surtout la modernisation du quartier arriver. Aussi s'interrogent-ils sur la disparition de son aspect traditionnel et authentique avec une difficulté voire même une éviction des habitants anciens du fait d'un quartier devenu élitiste et réservé.

Pour les habitants anciens, l'évolution du quartier est déjà en marche et Terre-Sainte tend inévitablement à devenir le prochain Saint-Gilles avec tous les clichés et aprioris qui gravitent autour de ce quartier. Les individus récents dans le quartier ou qui en sont extérieurs voient également le quartier tendre vers ce futur mais ne partagent pas nécessairement la vision fataliste des habitants anciens tout en étant s'interrogeant néanmoins sur le sort de ces derniers : « pour l'économie c'est bien que le quartier se soit développé, pour les anciens habitants peut être pas ». Ils sont certes inquiets de l'aspect élitiste naissant du quartier mais s'interrogent surtout, plus que pour la touristification du quartier, sur la « boboisation » de celui-ci. Ce terme, tout aussi complexe et souvent issu de l'amalgame de plusieurs clichés, a été employé à plusieurs reprises par les individus extérieurs à Terre-Sainte, qui ont vu le phénomène se produire dans d'autres quartiers tout aussi authentiques et fragiles. Plus intéressant encore, le terme de boboisation et même de gentrification a été quelques fois employé par des nouveaux arrivants, participants eux mêmes à ce processus. Il a donc été intrigant d'avoir un aperçu de ce que ces néo résidents avaient comme vision d'eux mêmes et comment ils se plaçaient par rapport au phénomène.

1.5 La vision des nouveaux arrivants sur la gentrification

Même s'il a été plus complexe d'interroger sur le terrain des nouveaux habitants, nous en avons néanmoins enquêtés certains qui sont arrivés à la fois en tant que pionniers de la gentrification et d'autres dans la seconde phase du processus. Le mode d'interrogation par enquêtes de terrain et la forme du questionnaire ne nous ont pas permis de les interroger sur les motivations de leur installation dans le quartier. Toutefois, leurs réponses aux questions et

leurs développements ont été intéressants car ils nous ont donné accès à leur point de vue de gentrificateurs sur la gentrification. Nous prendrons pour exemple deux individus interrogés lors de nos enquêtes dans nos propos suivants. Pour l'un des individus : « La mixité du quartier se perd, c'est paradoxal, je me tire une balle dans le pied quand je vous dis ça car je suis de Haute-Savoie moi. Ceux qui investissent ici ont souvent beaucoup d'argent, ils sont extérieurs à La Réunion et ne connaissent pas l'île, ils sont un peu hautins ». La première partie de ses propos montre clairement que cet individu est mal à l'aise face à ce phénomène de gentrification auquel il participe malgré lui. Néanmoins sa deuxième phrase pourrait être confondue avec celle d'un habitant ancien du quartier, comme s'il existait deux gentrifications sur le quartier ...L'autre habitant récent était un médecin, rentrant à vélo de son cabinet. A la question « de quelle nature ont été les changements sur cet espace selon vous ? » il nous a répondu « c'est l'exode du blanc qui achète tout » tout en étant conscient qu'il parlait en partie de lui. Il serait imprudent de généraliser cette conscience de la gentrification qu'ont les nouveaux arrivants qui participent eux mêmes -parfois malgré eux- à ce phénomène. Cela reste néanmoins un trait commun que partagent les nouveaux résidents qui partagent des motivations communes d'installation dans le quartier comme la recherche d'authenticité ou de mixité sociale.

Les nouveaux habitants sont donc conscients mais également mal à l'aise par rapport à la gentrification du quartier à laquelle ils contribuent plus ou moins. Cependant, ils en soulignent les effets paradoxaux mais aussi les bénéfiques : « Ça a été bénéfique oui et non, il n'y a plus trop de charme mais il faut dire qu'avant la petite plage était un vrai dépotoir alors bon ... », « La gentrification a quand même permis à certains endroits du quartier d'être rénovés, s'il n'y avait eu personne, ce serait tombé en ruine ». Ces individus ont donc également conscience de l'ambiguïté du processus. On note que ces deux enquêtés, partagent les inquiétudes des habitants anciens quand au devenir du quartier, ils ont eux aussi peur de le voir évoluer comme Saint-Gilles ou encore « comme la métropole ». Nous avons interrogé ces individus lors de notre travail de terrain, ainsi nous avons pu les observer et porter attention notamment à leur rapports avec les autres habitants : anciens ou récents. Dans les deux cas ces individus rentraient à leur domicile et semblaient entretenir de très bons rapports avec leurs

voisins. En prenant le temps de tous les saluer, les habitants visiblement plus anciens avaient l'air d'avoir intégré ces nouveaux arrivants puisqu'aucune tension, mais plutôt de la bienveillance, émanait de leurs échanges. La gentrification est donc source de conflits et de rapports complexes mais peut également conduire à une cohabitation dans l'entente.

1.6 Acceptations et ententes au sein de la gentrification

La tension dans les rapports entre habitants est un élément récurrent lorsque l'on aborde le thème de la gentrification. Néanmoins, il convient de noter qu'une cohabitation nouvelle peut être aussi positive et même bien vue par les habitants anciens. Pour certains d'entre eux, cette évolution de la composition sociale du quartier n'est pas un obstacle et ils ont conscience qu'ils doivent dès à présent composer avec : « on va faire avec », « on va faire ensemble ». L'intégration des nouveaux habitants se fait surtout quand il y a un respect des modes de vie et pratiques de chacun. Les habitants anciens mettent surtout en avant le manque de communication avec certains nouveaux arrivants. Pour d'autres, cette communication est établie - sans toutefois aller au-delà des simples rapports de voisinage - comme nous l'indique (C) : « Avec certains on peut discuter. Pendant le jour de l'an par exemple on a fait la fête avec certains d'entre eux ». Le simple fait de dire bonjour, de saluer les voisins les plus proches est un code à respecter, en société aussi peut être, de manière primordiale à Terre-Sainte car l'importante inter connaissance reste une marque forte de ce territoire. Les nouveaux résidents se distinguent donc, selon les anciens, par leur comportement : « Certains zoreils ne disent même pas bonjour mais d'autres sont très gentils et « valent de l'or ». Lorsque l'on demande à (I) si elle a remarqué la présence de nouveaux arrivants dans son voisinage proche elle répond :

(I) « Oui beaucoup, surtout des zoreils. Pour moi je trouve que c'est bien parce qu'ils sont gentils, tous ceux qui ont acheté ici sont bien. A certains endroits les gens disent que les zoreils ne sont pas gentils avec eux, un peu plus haut là bas dans le quartier. Il y a des gens qui trouvent que ceux qui sont venus habiter là ne sont pas gentils mais moi je trouve que ceux qui sont autour de moi sont bien. La grande maison là bas c'est un monsieur zoreil qui a

acheté, il loue, il habite lui même ici et il est gentil, ma voisine aussi, elle ne m'ennuie pas je l'aime bien. Moi ça ne me dérange pas, ça change un peu dans le quartier ».

(C) : « Ce que je reproche ici c'est que les gens arrivent et ils ne s'intègrent pas, ils s'imposent. Ça c'est violent, il n'y a pas de contact avec ces gens là. Mais ce n'est pas tout le monde, il y en a certains avec qui on parle, il y a un dialogue. Avec tous les arrivants on parle à Tanambo, on est pas amis mais on discute. A Terre Sainte on ne discute pas c'est ça le problème ».

On note dans cet extrait de récit de vie une distinction spatiale où les comportements des nouveaux arrivants ne semblent pas être les mêmes. Cette distinction spatiale des rapports sociaux amorce alors l'idée d'une distinction spatiale du phénomène de gentrification, nous aborderons ce sujet dans les parties suivantes de notre étude. Une autre explication de la perception différente de la gentrification peut être celle des effets de génération. Effectivement, lorsque nous avons interrogé des jeunes originaires du quartier pour eux : « Il faut évoluer, avant le quartier était un peu chaud, surtout du côté de Tanambo, il y avait moins de jeunes, c'était plus fermé, aujourd'hui il y a plus de jeunes », « Terre Sainte avant c'était un bidonville, une favelas »; ils estiment aujourd'hui que « le front de mer a bien été repris en main ». Le choc des représentations est donc moindre chez les plus jeunes générations qui ont vu arriver la gentrification peut être comme une transition dans l'évolution du quartier et qui n'ayant pas connu le passé difficile qu'avaient pu avoir leurs parents, sont aujourd'hui plutôt attentifs aux effets positifs du processus plutôt qu'aux désavantages. Ainsi les comportements des nouveaux arrivants expliquent en grande partie la qualité des rapports sociaux entre habitants anciens et récents, l'effet générationnel mais aussi spatial sont d'autres facteurs explicatifs à l'acceptation et à l'entente au sein de la gentrification. Cette gentrification n'est pas le seul processus à l'oeuvre dans le quartier, elle s'est couplée d'une touristification et cet ensemble a fait aujourd'hui de Terre-Sainte un quartier « branché » dans lequel habitants et individus extérieurs doivent eux aussi cohabiter.

2. Composer avec une gentrification résidentielle et commerciale : habiter un quartier en touristification

Nous avons vu que le quartier de Terre-Sainte connaissait depuis quelques années une gentrification résidentielle du fait de l'arrivée de nouvelles populations. Les habitants anciens du quartier doivent composer avec ces nouveaux arrivants et nous venons de montrer la nature des rapports produits par l'entrecroisement de ces différents modes d'habiter. Toutefois, il convient de rester vigilant lorsque l'on aborde la gentrification car ce processus peut en cacher d'autres et avec lesquels il peut interagir. Dans le cas de Terre-Sainte, nous verrons que le quartier connaît une gentrification également commerciale. Surtout le quartier compose avec un mouvement de touristification dans le sens où en effet il connaît une « mise en tourisme » avec des aménagements et « en vue d'une activité touristique »; la touristification tenant compte des « images et représentations » qu'ont les touristes du lieu et qui sont centrales (BAUD et alii, 2013). Cette touristification et gentrification commerciale sont liées à Terre-Sainte et très importantes car elles caractérisent le quartier et influent sur les modes d'habiter et représentations des résidents, anciens et récents.

2.1 La gentrification commerciale dans un quartier urbain réunionnais

Tout comme la gentrification résidentielle désigne une modification de la composition sociale d'un quartier urbain originellement populaire de part l'arrivée de classes sociales plus aisées; la gentrification commerciale est un processus par lequel des commerces nouveaux -de part leur concept ou l'activité qu'ils réalisent- s'implantent dans un quartier urbain populaire en en modifiant ainsi la structure commerciale et en apportant une nouvelle clientèle, visibilité et caractérisation commerciale au quartier. L'arrivée et l'implantation de ces nouveaux commerces s'est souvent faite, sur le terrain métropolitain, dans d'anciens quartiers ouvriers offrant des bâtiments de type ateliers appréciés et repris par des commerçants dans le secteur de la mode ou de l'art. Comme le soulignent certains auteurs pour certains commerçants « ce contexte de gentrification a au contraire clairement guidé leur activité commerciale; toutefois l'objectif n'est pas de privilégier une clientèle plutôt qu'une autre mais de tenter, en jouant sur l'offre, les prix, la décoration intérieure ou encore l'ambiance, de créer des lieux accessibles

aux différents groupes sociaux » (CHABROL et alii, 2016). Dans notre cas d'étude, et sur notre terrain, la gentrification commerciale est différente. Comme dans sa définition générale, il s'agit bel et bien du changement de l'activité principale d'un quartier, de sa structure commerciale, par l'arrivée d'une autre activité commerciale.

Sur le terrain le trait le plus visible de cette gentrification commerciale est la réduction drastique ou totale disparition des commerces traditionnels. Parmi eux on retrouve les bars ou buvettes mais aussi les commerces d'alimentation générale, les *boutiques chinois*, qui punctuaient auparavant chaque quartier de l'île et qui sont aujourd'hui remplacées par des commerces plus modernes et standardisés, moins typiques. Cette évolution de la structure commerciale de l'île tient tout d'abord à un effet de contexte que l'on retrouve en métropole : l'expansion des grandes surfaces et plus globalement des centres commerciaux. La multiplication de ces temples de la consommation a nettement affaibli le dynamisme commercial des centre ville et notamment de ces commerces traditionnels. L'autre facteur explicatif qui éclaire cette mutation de la nature des commerces des quartiers urbains, est celui d'un changement des modes de consommation, des demandes et pratiques des populations. Comme le soulignent M. Van Criekingen et A. Fleury : « La transformation des structures commerciales suppose également un bouleversement des paysages et de la vie de certains quartiers : nouveaux publics, nouvelles pratiques de consommation, vie nocturne, etc » (VAN CRIEKINGEN, FLEURY, 2016). Cela se vérifie à Terre-Sainte notamment de part l'explosion du nombre de restaurants.

2.2 La croissance du nombre de restaurateurs et leur changement de clientèle

Quartier de pêcheurs, Terre-Sainte ne comptait autrefois que quelques restaurants dont la cuisine était liée à cette caractéristique du quartier. Le *Marin Bleu* en est un bon exemple puisqu'on le retrouve sur d'anciennes photographies du quartier (Cf Figure 21). Ce restaurant, qui existe toujours aujourd'hui, est emblématique de Terre-Sainte et confère un cachet d'authenticité important au quartier. Son positionnement aux portes du quartier a longtemps marqué l'entrée de celui-ci. Le *Marin Bleu* était l'un des seuls restaurants du quartier, du

Figure 21. Photographie du restaurant le Marin Bleu vers 1970-1980



Source : *Impressions du Pays d'Abord*, 1994

moins le plus connu. Aujourd'hui, il n'est plus réellement localisé à l'entrée de Terre-Sainte. En effet, on compte désormais plus d'une dizaine de restaurants uniquement dans la partie basse du quartier. On retrouve parmi ces nouveaux commerces des snacks ou pizzerias dont le développement n'est pas propre au quartier. En revanche, il est intéressant de noter la présence désormais bien visible de restaurants moins traditionnels et proposant une cuisine différente ou encore des cafés libraire ou restaurants où l'on peut bruncher le dimanche matin. Au sein de ces nouveaux restaurants les décors sont soignés et ce sont eux qui donnent le côté branché, le type de cuisine proposée est souvent international (VAN CRIEKINGEN, FLEURY, 2016). Les auteurs qui ont étudié la gentrification commerciale soulignent en effet que dans les quartiers gentrifiés étudiés les commerces alimentaires ont « soit fortement régressé en nombre [...] soit complètement disparus. Les bars sont également moins nombreux et ont changé de standing et de clientèle », « Ce sont à l'inverse les restaurants qui se sont multipliés » (VESCHAMBRE, 2008). Ces restaurants, dont la localisation à Terre-Sainte semblait impensable quelques années auparavant, caractérisent aujourd'hui le paysage commercial du quartier. Leur implantation récente, mais leur maintien, dans le quartier est révélatrice de la présence ou de la captation d'une clientèle nouvelle, présente dans le quartier ou attiré par celui-ci. D'autres types de commerces ont eux aussi été remplacés comme cette ancienne buvette réaménagée en boutique de prêt à porter et longtemps point de vente d'une marque de vêtements designée dans le quartier (Cf Figure 22). Le quartier sert aussi de décor aux photographies pour les collections de vêtements ou de linge de maison de marques locales implantées dans l'ouest.

Figure 22. Photographies d'un bar du quartier au début des années 2000 et de sa transformation en une boutique de prêt à porter dans le quartier depuis 2010



« la boutique c'était une buvette à toute heure du jour ou de la nuit. Margarett, elle ne fermait jamais, si on la dérangeait à 4h du matin elle venait en peignoir mais elle ouvrait ».



« On a fait un concept store, passablement décalé il y a presque 10 ans au milieu de Terre Sainte, tout blanc. On a distribué une marque que l'on a créée et distribuée pendant 4 ou 5 ans ».

Source : Fatch photographie, 2005 et M. MALSAN, mars 2018

De manière générale c'est surtout au regard de l'explosion du nombre de restaurants dans le quartier, et du type de restaurant, que l'on peut parler de gentrification commerciale à Terre-Sainte. Il est intéressant de voir les effets de celle-ci sur les perceptions et ressentis des habitants.

2.3 Gentrification commerciale et touristification : des ressentis habitants partagés

Il est complexe de savoir si cette gentrification commerciale s'est implantée à Terre-Sainte avant la gentrification résidentielle du quartier en attirant ensuite de nouvelles population ou

si elle est arrivée après dans l'optique de répondre aux demandes commerciales de ces nouveaux résidents. Ces derniers nous ont avoué fréquenter certains de ces nouveaux commerces et plus particulièrement les restaurants et ce de manière assez fréquente. Ils constituent donc une partie de la clientèle de ces nouveaux restaurants mais en reconnaissent néanmoins le caractère « bobo » comme (D) :

(D) : « Il m'est arrivé d'aller bruncher au Café Simone mais je trouve ça très bobo. Le petit restaurant de plage il est hors de prix je trouve. *Pourquoi vous dites que le Café Simone est bobo ?* Parce qu'on pourrait avoir le même endroit à Montpellier ou à Paris, dans un autre décor en fait. La clientèle, c'est une clientèle ... je ne sais pas comment le dire parce que je fais partie du truc mais bon, il y a de la musique électro, les hommes ont la barbe taillée, le décor ... c'est un tout quoi » .

Pour les nouveaux arrivants cette « boboisation » des commerces, dans le sens où elle est majoritairement fréquentée par les nouveaux résidents aisés du quartier, rend ces derniers moins accessibles aux habitants anciens. Ainsi lorsque l'on demande à (D) s'il croise des habitants du quartier dans ce type de nouveaux restaurants il nous répond : « Il y a sûrement des nouveaux riches de Terre Sainte, c'est l'impression que j'en ai, elle est peut être erronée mais c'est ce que je ressens ». Cet avis est partagé par (A) : « Oui, après c'est très zoreil mais c'est des gens du quartier. Mais je pense aussi qu'il y a beaucoup de gens de l'extérieur » et (B) « à mon avis les gens originaires de Terre Sainte ils ne vont pas là, ils vont à la boutique mais pas dans ces lieux là. Moi je n'ai jamais été très boutique car ce n'est pas dans mes habitudes de consommation mais si j'ai besoin j'y vais ». Ainsi les nouveaux habitants nous avouent avoir un mode de consommation différent et être quelque fois des usagers de ces nouveaux commerces. Si pour eux ces derniers ne sont pas socialement accessibles aux habitants anciens, ils partagent avec eux une certaine gêne vis-à-vis de certains de ces nouveaux commerces.

Cette gentrification commerciale par les restaurants notamment a conféré une visibilité et surtout confirmé l'attractivité touristique du quartier. Nous avons remarqué une perte de repère chez beaucoup d'habitants que nous avons rencontrés lors de nos enquêtes de terrain. Ces derniers étaient capables de nous citer tous les propriétaires de chaque bar ou de chaque

boutique qu'ils avaient longuement fréquenté par le passé. Lorsque nous leur avons demandé leur ressenti sur ces nouveaux commerces ils nous ont cette fois répondu : « Ils déguisent Terre Sainte », prouvant ainsi leur perte totale de repères. La touristification en lien avec la gentrification commerciale du quartier gêne parfois les habitants anciens du fait de la violence symbolique produite et de la compétition spatiale qui entre en scène. Cependant nous avons été surpris de voir que beaucoup de nouveaux arrivants partageaient ce ressenti.

(A) « Moi tous ces trucs touristiques ça me gêne, avant c'était du tourisme mais à la maison. Maintenant c'est racheté par des gens mais qui ne vivent pas là je pense, en tout cas ce qu'il y a sur la plage. Du coup la plage elle ne ressemble plus à rien, elle est bondée mais ce ne sont pas des gens du quartier, c'est des touristes. En même temps je comprends les touristes, c'est joli ... Mais c'est sûrement ça qui fait monter les prix et du coup ce n'est sûrement plus accessible aux gens. [...] Au départ j'aurai rêvé d'avoir un terrain sur la plage de Terre Sainte mais au jour d'aujourd'hui je ne suis plus sûre ... il y a trop de touristes, c'est trop, il y a trop de monde. Je pense que de mon côté on est un peu protégé, je pense. Il y a quand même encore une vie de quartier mais si on met des hôtels avec des touristes de partout il n'y a plus de vie de quartier ».

Ainsi les nouvelles centralités commerciales dans le quartier lui donnent un aspect « branché » tant pour les touristes que pour les individus qui en sont simplement extérieurs. Nous avons effectivement noté lors de nos enquête que certains individus venaient de loin et que le quartier était effectivement arpenté par de nombreux touristes. Il y a alors peut être à Terre-Sainte une disparition des anciennes centralités qui a été modifiée par l'arrivée de nouvelles avec des commerces d'autres type. Modifiant le paysage urbain cette gentrification commerciale semble répondre à une demande locale mais aussi extérieure et gêne paradoxalement ceux qui s'y rendent et ceux qui s'en sentent exclus et qui ne s'y reconnaissent pas. Touristification et gentrification : double peine ou aubaine financière et économique ?

L'ouverture résidentielle et économique du quartier de Terre-Sainte a propulsé celui-ci sur le devant de la scène. Cette nouvelle visibilité a attiré des populations venues s'installer dans le

quartier ou simplement le visiter. Dans les deux cas, ces nouveaux individus habitent eux aussi Terre-Sainte. Leur présence de plus en plus importante a contribué à la montée en gamme du quartier. Terre-Sainte s'est alors gentrifié sur le plan résidentiel mais également commercial puisque les secteurs d'activités présents dans le quartier ont muté pour répondre à cette nouvelle clientèle à la fois interne et externe. Les ressentis des habitants anciens face à ces processus de gentrification multiples sont variés en fonction de leur exposition à ces phénomènes. Les rapports sociaux produits inédits dans le quartier sont tout aussi variés et une cohabitation entre ces différents habitants, plus ou moins tendue, s'est peu à peu mise en place à Terre-Sainte.

CONCLUSION PARTIELLE :

En étudiant la genèse conceptuelle de la gentrification, nous avons souligné ses principales caractéristiques et enjeux. A ce jour absente des écrits sur La Réunion, c'est notre travail de terrain qui nous a conduit sur cette piste d'une gentrification de certains quartiers de l'île. Nous avons alors montré les grandes caractéristiques de l'application de ce concept au terrain réunionnais puis étudié les prémisses de ce processus à l'échelle de notre quartier d'étude. Nous avons au cours de cette seconde partie confirmé notre hypothèse de gentrification du quartier en étudiant le profil des nouveaux résidents de Terre-Sainte, leurs motivations d'installation sur ce territoire et leur modes d'habiter qu'ils élaboraient en tant que néo habitants. A cette gentrification résidentielle s'est ajoutée une touristification et par la suite une gentrification commerciale du quartier qui a davantage contribué à la complexification de la cohabitation entre les modes d'habiter. Entre nouveaux rapports sociaux, ententes et tensions, la gentrification a véritablement marqué le quartier de Terre-Sainte tant sur le plan démographique, sociologique mais également urbain. Cette gentrification a ensuite gagné en intensité et le processus s'est diversifié dans le temps et dans l'espace. Les habitants du quartier, qu'ils soient anciens ou récents, ont pris conscience du phénomène et y ont répondu de multiples façons.

PARTIE 3 : Entre une gentrification à deux vitesses et une résilience territoriale

A) Une gentrification spatialement différenciée, mais en progression

Terre Sainte est donc un quartier où la gentrification a véritablement débuté dans le début des années 2000. Nous avons évoqué les raisons qui poussent les gentrificateurs à s'installer dans ce quartier et les stratégies d'implantation qu'ils mettent en oeuvre pour venir y vivre. La gentrification n'est toutefois pas un phénomène ayant un début et une fin, elle peut connaître des ruptures, des continuités dans l'espace et dans le temps. On peut noter, dans le cas de Terre-Sainte, une gentrification spatialement différenciée. En nous appuyant sur les découpages des plans cadastraux et de ceux des IRIS de l'INSEE, nous avons effectivement remarqué que le quartier de Terre-Sainte était scindé en deux parties aux contrastes socio-économiques révélateurs.

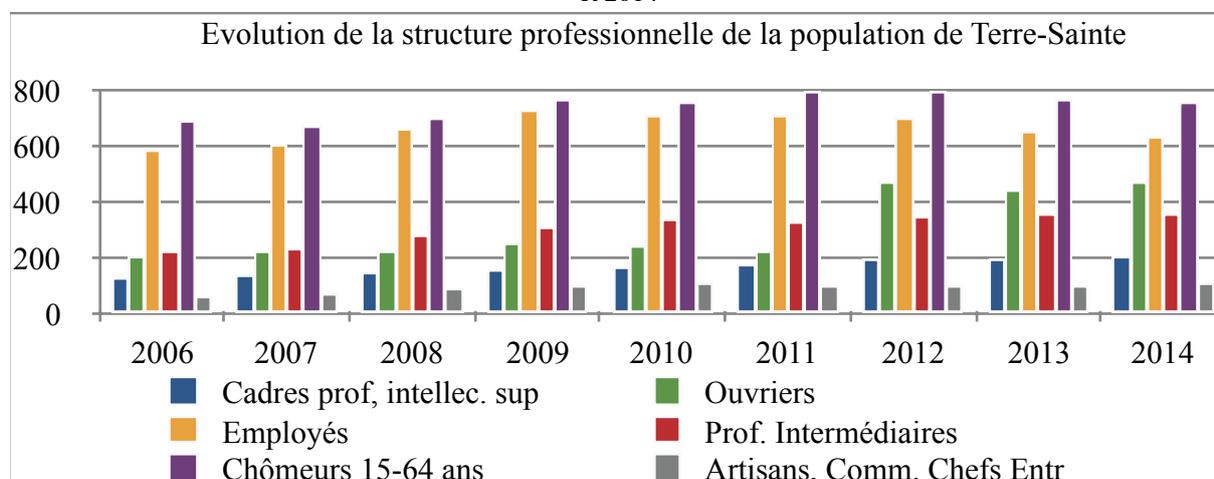
1. La confirmation statistique d'une évolution de la composition sociale du quartier

Dans son découpage du territoire national français en IRIS - Îlots regroupés pour l'information statistique -, l'INSEE a divisé le quartier de Terre-Sainte en deux. Celui-ci est alors composé de l'IRIS « Terre-Sainte La Mairie » à l'ouest et de celui de « Terre-Sainte Le Trou du Chat » à l'est. Nous avons récupéré et traité les bases de données de l'INSEE de 2006 à 2014 sur ces deux IRIS formant le quartier de Terre-Sainte afin de donner à voir l'évolution socio-professionnelle de notre territoire d'étude.

1.1 Un quartier socio-économiquement en évolution

A la lecture de ce premier graphique présentant l'évolution de la structure professionnelle de la population du quartier (Cf Figure 23), on note une part importante d'employés et de chômeurs au sein du quartier. Leur nombre est en effet déjà important en 2006, il augmente après 2010 et se stabilise entre 2013 et 2014 en restant toujours très élevé. Ce premier constat illustre un phénomène socio économique global sur le plan national qu'est l'augmentation du chômage et la précarité de l'emploi, ce qui n'est donc pas propre à Terre-Sainte mais qui néanmoins marque fortement le quartier. Il est intéressant de porter attention à cette présence forte des employés et chômeurs très prégnante au fil des années et de la comparer à celles des autres catégories socio-professionnelles présentes dans quartier. Les ouvriers, cadres et professions intellectuelles, artisans commerçants chefs d'entreprises et professions intermédiaires, sont peu représentés en 2006, moins de 200 dans le quartier quelque soit la catégorie socio professionnelle citée. Leur nombre augmente petit à petit dès 2008 et c'est à partir de 2012 et jusqu'en 2014 qu'elles rattrapent les chômeurs et employés. Le quartier de Terre-Sainte, à la composition socio-professionnelle très contrastée au départ, illustrant des difficultés socio économiques importante, voit sa composition socio-professionnelle devenir plus mixte et plus variée globalement à partir de 2010.

Figure 23. Graphique de l'évolution de la structure professionnelle de la population de Terre-Sainte entre 2006 et 2014



NB : nous avons volontairement retiré les « Agriculteurs exploitants » de nos traitements statistiques du fait de la faible part de cette catégorie socio-professionnelle dans le quartier urbain de Terre-Sainte

Source: INSEE, 2018

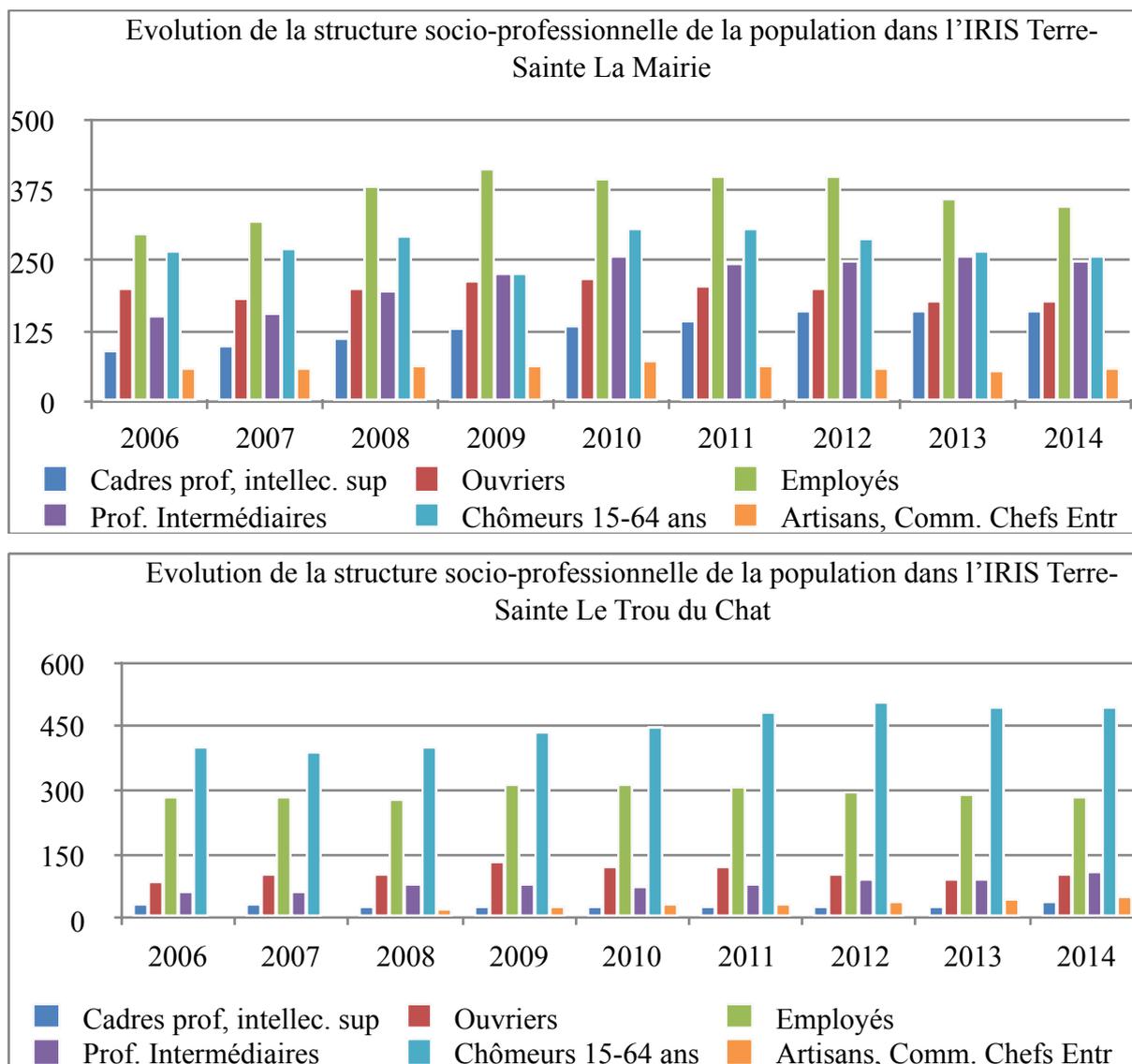
Cette évolution, globale, n'explique pas le phénomène de gentrification dans le quartier. La mutation de la composition socio professionnelle de Terre-Sainte, dont certains pans sont expliqués par le contexte national comme nous l'avons souligné, est également à replacer dans le contexte local réunionnais. En effet, La Réunion même plus de 70 ans après sa départementalisation, connaît des retards socio économiques latents du fait de l'inertie des difficultés accumulées par le passé. L'augmentation des cadres, professions intermédiaires, artisans et même des ouvriers est certainement issue de l'élévation globale du niveau de vie dans le département elle même engendrée par une augmentation du taux de scolarisation, d'accès à l'information, de poursuite des études etc.

1.2 Terre-Sainte : un quartier toujours socio-économiquement mélangé mais aussi partagé par la gentrification

Le découpage IRIS de l'INSEE devient d'autant plus intéressant lorsque l'on met face à face les statistiques de chacun des IRIS. Il permet une étude plus fine de l'évolution de la structure professionnelle de chaque IRIS, des restes de contrastes socio éco et l'inertie des difficultés passées pour Tanambo.

La comparaison de ces deux derniers graphiques (Cf Figure 24) est aisée. On note, malgré une toujours importante d'employés, une mixité socio professionnelle nette dans le premier IRIS du quartier, Terre-Sainte La Mairie. À l'inverse, son IRIS voisin, dispose d'une structure socio professionnelle beaucoup plus tranchée avec des cadres et professions intellectuelles, professions intermédiaires, artisans et commerçants chefs d'entreprises et ouvriers peu représentés à l'inverse des employés et chômeurs qui restent majoritaires au fil des années.

Figure 24. Graphiques de l'évolution de la structure professionnelle de la population dans les deux IRIS de Terre-Sainte



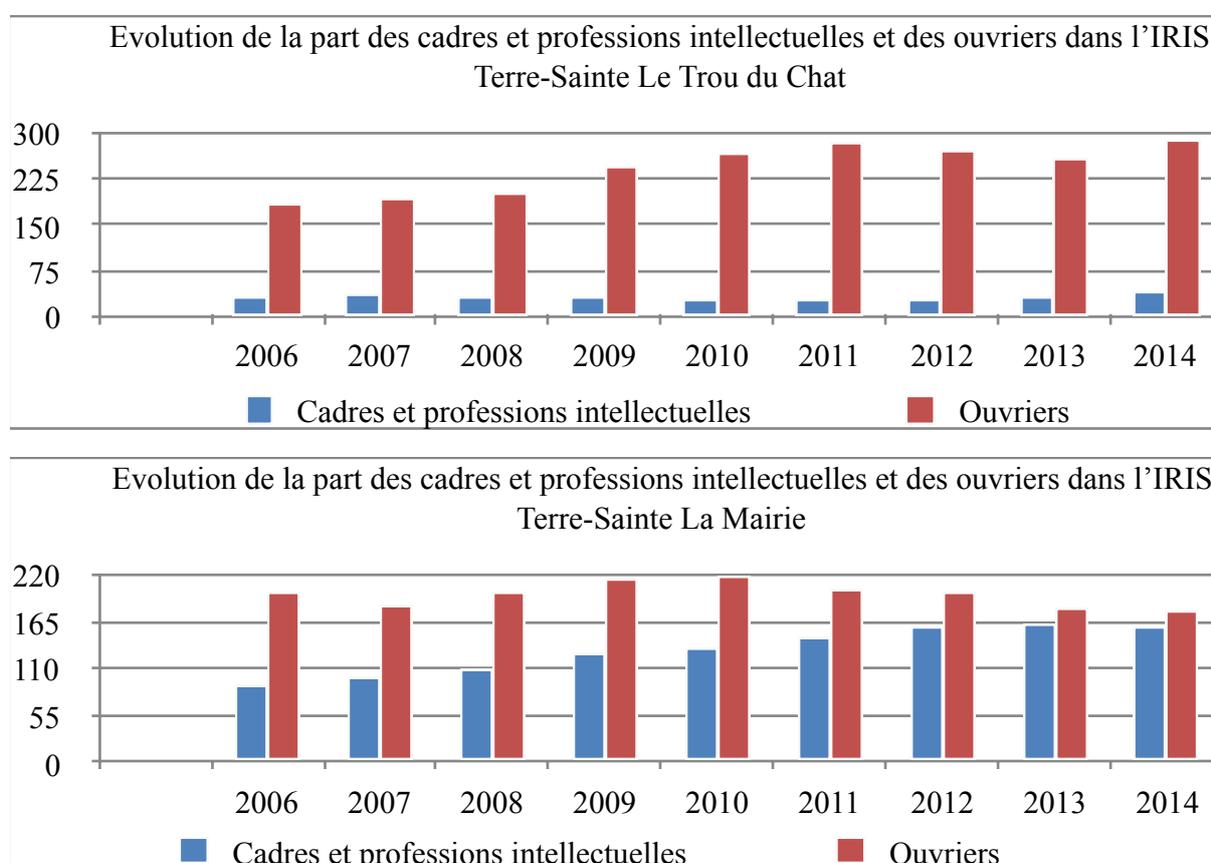
Source: INSEE, 2018

Même si ces deux IRIS sont issus de découpages statistiques, et qu'il faut évidemment critiquer ce que disent les chiffres, le contraste net dans la composition socio professionnelle que l'on observe entre ces deux IRIS, au sein d'un même quartier, trouve des pistes d'explications dans l'histoire du quartier. En effet, malgré ses propres difficultés, l'ouest de Terre-Sainte est « historiquement » plus « riche » que l'est. Ce dernier a connu, comme nous l'avons mentionné dans la première partie de notre travail, de nombreuses opérations de constructions de logements sociaux et de réhabilitation de l'habitat insalubre ce qui a contribué à fixer des populations précaires dans cette partie du quartier. L'est également fortement marqué par le sous quartier de Tanambo dont les difficultés et retards socio

économiques ne sont encore aujourd’hui, pas tout à fait résorbés. L’est de Terre-Sainte reste encore dans l’ombre de sa partie ouest.

La gentrification se vérifie le plus souvent grâce à la comparaison de la proportion de cadres et professions intellectuelles et de celle des ouvriers. C’est ce que montre en effet les deux graphiques suivants. L’écart entre les deux IRIS du quartier se concrétise une fois de plus.

Figure 25. Graphiques de l’évolution de la part des cadres et des ouvriers dans les deux IRIS de Terre-Sainte entre 2006 et 2011



Source : INSEE, 2018

Tout d’abord, le caractère ouvrier et populaire de la partie est de Terre-Sainte se voit confirmé par le premier graphique (Cf Figure 25). Les cadres et professions intellectuelles sont en effet toujours minoritaires par rapport aux ouvriers. Ces derniers, sont à l’inverse rattrapés dans la partie ouest du quartier par une population de cadres et professions intellectuelles en croissance depuis 2006 et qui tend à terme à égaler la population d’ouvriers. Cette comparaison entre cadres versus ouvriers peut sembler binaire, voire même marxiste. Il serait abusif de parler d’une tendance allant vers le remplacement d’une catégorie sociale par une

autre, ou encore de lutte des classes. Néanmoins, il convient de se rappeler que la gentrification désigne « la transformation de la composition sociale d'un quartier par le départ ou le décès d'habitants, initialement majoritaires, appartenant aux classes populaires et par l'arrivée de ménages plus jeunes aux qualifications et au statut social plus élevés » (CHABROL et alii, 2016). Ainsi ce travail statistique met en évidence une cohabitation et donc un rapport de classe nouveau, très souvent révélateur d'un phénomène de gentrification, dans cette partie ouest de Terre-Sainte que l'on ne trouve pas à l'est.

Il ne s'agit pas non plus d'affirmer que les cadres et professions intellectuelles sont tous des gentrificateurs et que leur présence est nécessairement à mettre en lien avec des rapports conflictuels et à terme une éviction des ouvriers. Les données plus qualitatives, comme les récits de vie, nous ont permis d'appuyer les nuances nécessaires à ces résultats statistiques. Aussi, apportent-elles des informations inédites sur la progression de cette gentrification.

2. Une gentrification qui progresse spatialement

2.1 Un est du quartier jusqu'à lors préservé de la gentrification massive

Cette progression s'explique par l'arrivée de « néo pionniers » qui cherchent toujours l'aspect populaire et authentique du quartier de Terre Sainte et qui estiment ne plus le trouver dans la partie ouest de celui-ci, déjà trop gentrifiée.

(A) « Au départ j'aurai rêvé d'avoir un terrain sur la plage de Terre Sainte mais au jour d'aujourd'hui je ne suis plus sûre ... il y a trop de touristes, c'est trop, il y a trop de monde. Je pense que de mon côté on est un peu protégé, je pense. Il y a quand même encore une vie de quartier. »

En effet, la gentrification a progressé spatialement dans le quartier. La partie ouest de Terre Sainte, la plus proche du centre-ville, et donc la plus visible, s'est vue gentrifiée en premier. Si le mouvement est confirmé, et continue, dans cette partie de notre terrain d'étude; il s'étend spatialement vers l'est. (Cf Figure 26). La plus ancienne génération de gentrifieurs est bien implantée à l'ouest car sa prise de risque de choix résidentiel a rassuré de futurs nouveaux habitants. Ainsi aujourd'hui une nouvelle génération de résidents récents s'implante plus à l'est où la prise de risque est restée présente jusqu'à leur arrivée.

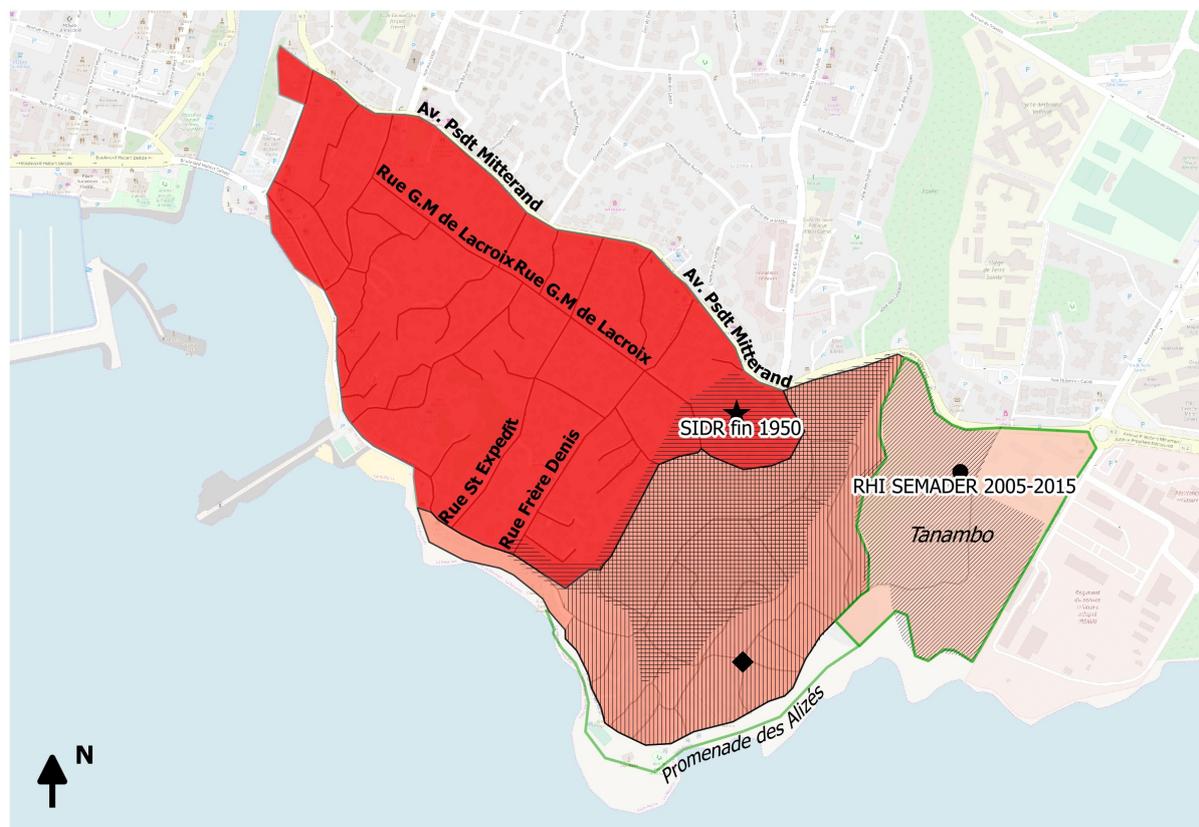
L'est de Terre Sainte, de la promenade des Alizés à Tanambo, a bénéficié de programmes de constructions de logements sociaux et d'opérations de renouvellement urbain (CF CHAPITRE 1.C et Figure 26) à différentes périodes et par le biais de différents bailleurs sociaux. Les habitats érigés par la SEMADER sous forme de maisons mitoyennes à la fin des années 1980 et au début des années 1990 ont eu une certaine pérennité et ils constituent aujourd'hui un potentiel bâti et quelque peu le support des débuts de gentrification de cette zone du quartier. La prise en compte du mode d'habiter dans la réalisation des logements sociaux les plus contemporains permet aujourd'hui un réinvestissement de ces habitats, autrefois réservés aux plus pauvres, par des catégories sociales relativement aisées.

Les opérations anti bidonvilles de la SEMADER réalisées le long de la promenade des Alizés, ont permis, comme celles réalisées ailleurs, une accession à la propriété pour les résidents du quartier les plus défavorisés. Cette accession s'est faite sous différentes formes, selon l'habitat dans lequel les familles aménageaient, les revenus et profils de celles-ci etc. La SEMADER ne propose pas de location vente mais le remboursement d'un crédit. Ainsi, une famille entrant dans un logement social proposé par le bailleur en devient propriétaire mais doit rembourser à une échéance calculée selon ses moyens, un crédit à la SEMADER. Elle doit également occuper le logement un certain temps, entre 10 et 15 ans, avant de pouvoir le posséder pleinement et pouvoir le vendre.

Les maisons mitoyennes réalisées à l'est de Terre-Sainte, juste avant le quartier de Tanambo, ont donc depuis quelque temps plus de quinze ans d'âge. La majorité des familles, sauf si

Figure 26.

Croquis de la progression spatiale de la gentrification dans le quartier de Terre-Sainte



Opérations de rénovations urbaines par les bailleurs sociaux

- Opération de résorption de l'habitat insalubre par la SEMADER à Tanambo entre 2005-2015
- ◆ Opération anti-bidonville par la SEMADER au sud-est de Terre-Sainte au début des années 1990
- ★ Première opération anti-bidonville par la SIDR à la fin des années 1950 avec les lotissements Bossu
- Lieux dits
- VOIRIE

Phases de progression de la gentrification

- Gentrification confirmée
- Gentrification en cours
- Gentrification à venir

Etendue des opérations de rénovations urbaines

- ▨ Opérations de la SIDR à la fin des années 1950
- ▨ Opération de la SEMADER dans les années 1990
- ▨ Opérations de RHI de la SEMADER entre 2005 et 2015

Fond de carte OpenStreetMap

Source : M.MALSAN, réalisé avec QGIS, 2018

elles ont fait appel à la mairie ou au bailleur social pour des travaux de rénovation, ont terminé le remboursement du crédit et ayant occupé plus de quinze ans le logement elles sont en capacité de vendre leur bien. Ainsi, cette partie est du quartier bénéficie d'un potentiel de bâti, facilement réinvestissable par d'autres populations, car les habitations sont en béton et ont certes besoin de rénovations mais ne nécessitent pas toutes d'être totalement rasées, il s'agit non pas d'appartements mais de maisonnettes avec jardin remplissant la majorité des critères de l'habitat individuel recherché.

Ce croquis nous montre l'évolution spatiale de la gentrification (Cf Figure 26). Nous avons fait le choix de montrer cette évolution uniquement dans la partie basse du quartier qui est notre terrain d'étude principal. Les polygones représentant les différentes phases de gentrification dans le temps et dans l'espace sont des représentations schématiques et leurs limites - même si elles se veulent les plus précises possibles - ne sont pas si nettes sur le terrain. Il est intéressant de voir que la gentrification est arrivée par l'ouest du quartier, partie la plus proche du centre ville. Cette gentrification s'étend d'abord dans cette zone marquée par un habitat dense, des ruelles étroites et un bord de mer authentique. D'après nos observations de terrain et enquêtes, il est possible selon nous de parler d'une seconde phase ou d'une progression de la gentrification plus à l'est du quartier, dans une zone où les bailleurs ont réalisé un important travail de rénovation urbaine. Les logements sociaux de l'époque sont aujourd'hui réinvestis par de nouveaux arrivants comme nous allons le montrer. Enfin, l'extrémité est de Terre-Sainte, plus connue sous le nom de Tanambo, ayant bénéficié de rénovations importantes et récentes, et selon nous le prochain espace qui se verra certainement gentrifié du fait du cadre de vie et des prix du foncier intéressant dont il dispose aujourd'hui.

2.2 L'arrivée de néo pionniers de la gentrification dans l'est de Terre-Sainte

L'ouest de Terre-Sainte est déjà bien gentrifié comme nous l'avons montré précédemment. Or cette gentrification progresse spatialement vers cet est du quartier qui dispose d'habitations prêtes à être réinvesties du fait de leur qualité et de leur arrangement intéressant. Si certains habitats restent délabrés face à la difficulté de leur entretien que certaines familles ne peuvent pas assumer, on voit dans cette partie du quartier qui correspondait le plus à un bidonville autrefois, des bâtisses réinvesties par des populations plus aisées. Ces dernières ont pu profiter de ces anciens logements sociaux, parfois en mauvais état, dont le prix était de fait moindre et très intéressant par rapport à ceux proposés dans l'ouest du quartier.

Figure 27. Photographie d'anciens logements sociaux de la SEMADER aujourd'hui en mauvais état



Source : M. MALSAN, juin 2017

Figure 28. Photographies des nouvelles constructions faisant face aux anciennes maisons mitoyennes de la SEMADER



Source: M.MALSAN, février 2018

Pour certains nouveaux résidents, ayant davantage de moyens, les bâtisses en trop mauvais état sont détruites et remplacées par de nouvelles habitations qui contrastent assez fortement

avec celles de leurs voisins. Les photographies suivantes montrent le type de bâtiments que l'on peut trouver à deux rues d'écart (Cf Figures 27 et 28).

La mutation des bâtis nouveaux que l'on peut voir dans cette partie du quartier est révélatrice d'une mutation de la structure sociale de la population. L'aspect imposant de ces nouvelles habitations en bois, sur pilotis souvent, aux formes et à l'architecture modernes; contrastent grandement avec les anciens logements sociaux de la SEMADER qui pour certains sont très délabrés de part leur proximité avec la mer. Il faut toutefois être vigilant car on peut apercevoir certains de ces logements en meilleur état, qui sont parfois occupés par des nouveaux résidents qui eux on fait le choix de rénover ces habitations sans les détruire.

(A) « Moi quand j'ai acheté (en 2011) c'était la même maison qu'actuellement. On a juste rajouté une terrasse dessus, on a juste refait les menuiseries car c'était très abimé. On rénove petit à petit. La maison était la même qu'aujourd'hui, 110m² et le terrain fait 380 et on a pas rajouté de surface. Ce n'était pas cher, on a payé 160 000€, tout est relatif mais vu les prix actuels ce n'était pas cher, aujourd'hui on ne trouve plus ça ».

L'arrivée de néo pionniers de la gentrification se confirme alors dans la partie est du quartier (Cf Figure 26). Ces nouveaux arrivants ont pu profiter du potentiel bâti composé des logements sociaux de la SEMADER, souvent en mauvais état mais rénovables et à des prix de fait abordables. Si leur arrivée dans cette partie de Terre-Sainte est récente, ils ont néanmoins d'ores et déjà un certain vécu dans le quartier et ont vu l'évolution de sa composition sociale et des prix du foncier, qui ne seraient plus dans leur budget aujourd'hui.

L'extrême est du quartier formé par Tanambo reste encore lui en majorité composé d'anciens habitants. Ces derniers ont bénéficié des opérations d'amélioration ou de résorption de l'habitat insalubre. Ils vivent donc aujourd'hui soit dans leurs propres logements améliorés par les bailleurs sociaux, soit dans de nouveaux habitats proposés par la SEMADER. Ces opérations de rénovation urbaine sont récentes car elles ont début dans les années 2005 et ont prit fin en 2015. Ainsi, la plupart des habitants payent encore un crédit au bailleur social en fonction du type d'opération dont ils ont pu bénéficié, ils sont alors propriétaires mais ne peuvent pas encore vendre leur logement et doivent y rester encore une dizaine d'années au

minimum. C'est pour cela que l'arrivée de nouveaux habitants ne peut encore se faire car le quartier n'a que peu de logements disponibles.

Même si Tanambo, « village dans le village », conserve une image dure et stigmatisante dans les esprits des anciens habitants de Terre-Sainte, le caractère récent des rénovations du quartier a considérablement modifié son image et notamment la première impression qu'il peut donner à toute personne extérieure au quartier. La gentrification étant aux portes de ce sous quartier, il est tout à fait envisageable et même évident qu'elle atteigne rapidement Tanambo (Cf Figure 26). Ce dernier, jouissant d'une proximité encore plus importante avec l'hôpital, la Technopole et tous les autres services offerts par le quartier, d'un bâti rénové, de voiries refaites à neuf mais également d'un aspect villageois; rempli tous les critères de recherche des nouveaux arrivants. La vie de chaque quartier est importante dans tout processus et évolution urbains et le rôle des habitants peut fortement influencer ces évolutions. Il ne sera toutefois pas étonnant de voir, dès lors que les individus de Tanambo auront vécu plus de 10 ans dans leur logement et payé entièrement leur crédit, se vendre des logements qui seront réinvestis par des catégories socio professionnelles aisées qui enclencherons peut être une nouvelle phase de gentrification dans le quartier, confirmant la progression spatiale de celle-ci (Cf Figure 26).

La gentrification de Terre-Sainte a été démontrée dans les parties précédentes en s'attardant sur des parcours individuels symptomatiques des nouveaux résidents du quartier. Nous venons ici de prouver que cette gentrification peut se vérifier sur le plan statistique de part une mutation de la structure socio professionnelle de la population du quartier depuis le début des années 2000. Cette mutation est spatialement différenciée et cela a confirmé que le processus n'était pas le même dans tout le quartier. Nous avons ainsi souligné et donné à voir par un croquis la progression spatiale de cette gentrification et sa distinction spatiale dans le quartier. Le processus n'est donc pas linéaire dans l'espace, il ne l'est pas non plus dans son intensité puisqu'à cette première phase du processus s'y est ajoutée une deuxième : une gentrification spéculative.

B) Un quartier face à la spéculation immobilière

Nous avons montré que la gentrification avait une progression spatio temporelle dans le quartier de Terre-Sainte. Il se trouve que cette gentrification a également évolué dans son intensité. En effet, les motivations des premiers arrivants extérieurs - s'installant dans le quartier à des périodes et endroits différents - sont essentiellement axées autour de la recherche d'un quartier authentique et préservé. Les motivations de certains acteurs actuels à Terre-Sainte en sont très éloignées. La confirmation du potentiel et de l'attractivité du quartier l'on fait entrer dans un processus de gentrification spéculative.

1. Entre mécanismes financiers et comportements individuels des acteurs : une spéculation immobilière bien présente à Terre-Sainte

1.1 Le mécanisme du *rent gap*, un essentiel de la gentrification bien à l'oeuvre à Terre-Sainte

Comme nous l'avons présenté dans notre seconde partie axée sur la présentation du concept de gentrification; pour N. Smith qui est une référence en la matière, le concept de *rent gap* est essentiel dans l'explication et la mise en place des processus de gentrification. Le *rent gap* ou différentiel de rentabilité foncière est ce mécanisme selon lequel la dégradation, et dépréciation, du bâti crée un fossé entre ce qu'il rapporte et ce qu'il pourrait rapporter. Ce *rent gap* peut se trouver à Terre-Sainte. En effet, la dégradation du bâti du quartier a bien eu lieu, qu'il s'agisse des logements privés comme les cases de pêcheurs à l'ouest du quartier ou des anciens logements sociaux plus présents à l'est. Dans les deux cas, le manque de moyen de la majorité des résidents, la précarité de leur logement et/ou leur proximité avec la mer entraînant un important délabrement; ont contribué à cette dégradation du bâti. La dégradation déprécie le bâti, il perd de sa valeur.

Toutefois, la localisation, le cadre et l'attractivité nouvelle du quartier, conférée par les équipements qui s'y ajoutent, contribuent à l'augmentation de son potentiel. Ainsi, les bâtis dégradés de Terre-Sainte au départ ne rapportent rien mais peuvent à terme rapporter beaucoup. C'est ce que certains pionniers de la gentrification ont certainement mis en place en investissant dans des bâtis en mauvais état qu'ils ont démolis et sur lesquels ils ont pu reconstruire une habitations à leurs souhaits. Néanmoins, ces primo néo arrivants ont vu dans ce rent gap la différence entre ce que rapportait un bâti délabré et ce que pouvait leur apporter à eux une nouvelle construction à cet endroit sans nécessairement adopter une vision spéculative des choses.

L'arrivée de ces nouvelles populations a modifié le visage du quartier est également, il faut le dire, appuyé sa nouvelle attractivité et image. De fait, le différentiel de rentabilité foncière s'est accentué car le quartier est rentré dans la ligne de mire des agents immobiliers et promoteurs qui ont vu et eux aussi contribué à l'augmentation voire l'explosion de ce que pouvait réellement rapporter un bâti. Si ce n'était pas le cas quelques années auparavant, il est évident aujourd'hui qu'il y a une nette différence entre ce que rapporte financièrement un bâti -encore plus s'il s'agit d'un logement social- en mauvais état habité par une famille en situation de précarité et une villa ou un petit immeuble totalement neufs avec vue sur mer, à deux pas de la plage et du centre ville. Une illustration claire du rent gap est donnée par la photographie suivante (Cf Figure 29) où se côtoient deux bâtis qui financièrement ne

Figure 29. Photographie de constructions architecturalement opposées sur l'Avenue Mitterand



rappellent certainement pas de la même manière. La case en tôle est totalement écrasée par l'immeuble derrière elle, ce qui pose question également sur le passage de la case à terre à la case en l'air. Tout comme la vue sur les toits est prisée et payante à Paris, celle sur la mer l'est tout autant à Terre-Sainte.

Certainement conscients de ces mécanismes, les promoteurs et agents immobiliers ont rapidement compris que Terre-Sainte était une niche financière pour eux. Ils ont alors mobilisé l'image du « village de pêcheur », évoquant l'authenticité et l'aspect unique -et donc cher à payer- du quartier. Ce « village de pêcheurs » devient l'image de marque du quartier et elle fait vendre car c'est un slogan que l'on retrouve de manière récurrente dans les annonces immobilières du quartier. Depuis environ cinq ans, les habitants nous ont indiqué qu'ils recevaient de manière intempestive des prospectus de recherche de biens immobiliers dans le secteur. Promoteurs et agences immobilières sont donc bien présents dans le quartier afin d'être à l'affût de la moindre occasion de vente.

1.2 Des jeux d'acteurs multiples face à l'évolution des prix du foncier dans le quartier

Il est complexe d'appréhender les multiples jeux d'acteurs qui se mettent en place dans le quartier. Tout comme lorsque l'on aborde le thème de la gentrification, il faut éviter de tomber dans les distinctions binaires avec ici par exemple d'un côté les promoteurs et agences immobilières cupides et face à eux des habitants totalement désemparés et évincés de leur quartier. Néanmoins la réalité s'en rapproche malheureusement. Certaines familles modestes voire très modestes ont du mal à se rendre de compte de la valeur de leurs biens immobiliers et se laissent parfois spolier par certains acquéreurs. C'est ce que raconte (F) qui a lui vu cette évolution.

(F) « Sur les ventes de maison aujourd'hui on constate que la situation a beaucoup évolué. Les impôts ont augmenté, les gens ne travaillent pas, ils ont du mal à joindre les deux bouts. Au mois de décembre c'est un problème constant, il y a les fêtes, il y a les impôts à payer, je le sais car je l'ai vécu. Les gens n'arrivent pas à payer les impôts car ce n'est pas dans leur culture de mettre de l'argent de côté, ils vivent au jour le jour. Il y

a toujours ce problème de gestion de l'argent. On a pas appris, donc si on a 400€ on dépense tout et on ne met rien de côté, les impôts ne viennent pas nous chercher donc c'est bon on reste chez soi. Mais le problème c'est que les gens ensuite vendent leur maison mais ils n'y gagnent rien car ils ont des dettes fiscales ... Il y a des gens qui ne connaissent pas la valeur des choses, ils ne savent pas ce que c'est 3000€ donc quand quelqu'un leur propose 10 000€ pour leur maison ils acceptent. Ça arrive encore aujourd'hui.».

Certains terrains ou biens immobiliers sont donc vendus presque « à perte » puisque certains habitants n'ont pas conscience de l'augmentation de la valeur foncière dans le quartier et cèdent leurs logements à des prix très bas alors qu'ils auraient pu y être largement gagnants. Souvent ces habitants qui occupaient depuis plus de 10 ou 15 ans des logements sociaux, arrivant à vendre ces derniers, se retrouvent de nouveaux dans les fichiers de demandeurs de logements car ils n'ont pas pu sortir de ce système.

L'augmentation de la valeur foncière du quartier est notable. Ainsi (A) nous explique qu'elle a acheté son terrain de 380 m² avec 110m² de bâti à 160 000€ en 2011 et que ses voisins pour quasiment la même surface mais cette fois sans bâti -ou avec une construction en si mauvais état qu'elle devait être démolie- ont obtenu un terrain à 200 000€ six ans plus tard. Le bâti se dégrade mais le foncier lui prend de la valeur. Cette augmentation de la valeur foncière du quartier entraîne avec elle une augmentation des impôts locaux aussi liée en partie aux nombreux aménagements et infrastructures réalisés dans le quartier. Pour les populations les plus précaires, cette pression financière n'est pas tenable avant même qu'elles n'aient des dettes fiscales et comme nous l'on indiqué des individus interrogés sur le terrain lors de nos enquêtes : « Pour les anciens c'est devenu trop cher avec les impôts, ils sont obligés de vendre et de partir ». Ce mécanisme d'augmentation de la valeur foncière du quartier entraîne ainsi une sorte d'auto sélection des habitants de part leur niveau de vie qui ont les moyens ou non de rester vivre dans le quartier.

A l'époque où les politiques urbaines étaient peu regardantes voire inexistantes dans le quartier, mais également à l'échelle du département en général, il était coutumier de s'implanter à un endroit sans permis de construire, d'y réaliser sa maison et de donner au fil

du temps un morceau de parcelle aux enfants pour qu'ils s'installent à leur tour. Le découpage cadastral n'était donc pas forcément respecté et n'existait d'ailleurs peut être même pas. Cela pose aujourd'hui des problèmes car le quadrillage cadastral est arrivé après l'occupation humaine du sol. Le fait d'avoir deux propriétaires pour une même parcelle ou la présence d'un bâti à cheval sur deux zones cadastrales est un problème récurrent à Terre-Sainte. Si ce n'était pas le cas il y a quelques années, cela s'est intensifié quand le quartier a pris de la valeur et que les ventes immobilières y ont été démultipliées. Cette fragilité du tissu urbain n'est pas propre à Terre-Sainte mais on la retrouve de manière assez forte dans ce quartier.

Terre-Sainte doit également faire face au problème de l'indivision. Du fait de la densité historique de la population de Terre-Sainte, celui-ci est composé de grandes familles. Le vieillissement de la population a conduit petit à petit à de nombreux décès. Certains terrains ou bien immobiliers se retrouvent alors disputés entre les héritiers qui sont souvent nombreux et en désaccord. Ce désaccord est accentué aujourd'hui par la valeur du foncier et des biens qui a considérablement augmenté et dont les héritiers sont parfois bien conscients. C'est ce que rappelle l'architecte N. Peyrebonne :

« Chacun voulant avoir sa part du gâteau et comme tout le monde avait entendu parler du fait que le quartier avait pris de la valeur, il suffit que sur dix personnes chacun veuille 40 000 euros cela donne un terrain à 400 000 euros, cela va donc très vite. A cela s'ajoute les relations complexes entre les dix héritiers, surtout dans ces conditions où la vie n'a pas toujours été facile, entre ceux qui ont décidé de partir et ceux qui ont choisi de rester, souvent ceux restants n'ont pas l'argent et se font chasser, cela crée un engrenage qui fait augmenter le foncier ».

Ainsi, le caractère prisé du quartier accentue des conflits familiaux qui conduisent eux mêmes à une augmentation des prix du foncier. Ces conflits, du fait des importantes sommes d'argent en jeu, sont parfois très longs ce qui explique aujourd'hui le nombre important de terrains ou bâtiments laissés à l'abandon qui parsèment le quartier.

A un niveau plus individuel et sans conflits cette fois, certains acteurs ont eux bien compris la prise de valeur du foncier à Terre-Sainte. Au regard des prix de vente des biens et terrains

avoisinants, ces résidents ont compris que leurs biens à eux pouvaient eux aussi avoir une valeur importante, qu'ils habitent des logements privés ou d'anciens logements sociaux comme c'est le cas de (F) qui nous explique :

(F) « Moi pour ma maison j'ai fait le calcul, le prix de départ c'était 287 000 francs à l'époque, si je converti ça fait 40 000€ on va dire, je l'ai vendue 230 000€ vous voyez j'ai réfléchi. [...] J'ai vendu ma maison intelligemment. Je suis allé voir les prix du marché, je me suis projeté dans l'avenir en me disant que si je vends ma maison aujourd'hui dans 10 ans elle sera plus chère car le quartier évolue donc si je mets le prix il n'y a pas de négociation car je sais que ça va prendre encore de la valeur. C'est ce qu'il se passe aujourd'hui, les gens achètent et revendent ensuite. Donc moi c'est ce que je me suis dit quand j'ai vendu ma maison, je me suis dit soit je vends à ce prix soit je reste chez moi. J'ai vendu facilement ma maison, je l'ai bien vendue. Les gens qui ont acheté ce sont des gens qui ont beaucoup de moyens ».

Le cas de (F) est symptomatique du processus de gentrification. Conscient des mécanismes financiers à l'oeuvre dans son quartier que sont l'augmentation de la valeur foncière et le fait qu'il existe une demande importante avec des nouveaux résidents prêts à payer le prix fort pour habiter dans le quartier; il n'a pas voulu être perdant en vendant sa maison. Celle-ci était d'ailleurs un ancien logement de la SEMADER, datant de la fin des années 1980 début des années 1990. Ayant terminé de payer son crédit et vécu plus de 15 ans dans celle-ci, cet ancien résident a pu vendre son bien sans accord du bailleur tel un propriétaire lambda. En quittant le quartier avec une manne financière convenable, (F) a pu acheter ailleurs, dans un autre quartier moins cher, une maison plus grande. C'est ce dont rêve aussi (I) qui vit actuellement dans une maison de la SEMADER et qui a vu des gens de son entourage vendre leur bien et quitter le quartier. Ayant bénéficié d'une opération de RHI récemment pour refaire à neuf son toit et l'ensemble de ses fenêtres, elle doit encore payer un crédit pendant 5 ans. Elle nous confie tout de même avoir envie de partir lorsqu'elle aura fini de payer pour partir « Pas trop loin de Terre Sainte, la Ligne des Bambous, Ravine des Cabris, la Lignes des 400 ou Mont vert mais pas plus loin que là » donc dans des quartiers plus accessibles financièrement et moins denses sur le plan urbain.

Ainsi ces jeux d'acteurs face à la montée en gamme du foncier dans le quartier de Terre-Sainte restent complexes. Tous les résidents ne sont pas nécessairement désemparés face à ce phénomène et il est important de ne pas basculer dans une vision misérabiliste des événements. Certains en vendant leurs biens participent eux même à la montée des prix et à la gentrification du quartier de part le profil des nouveaux acquéreurs de leurs biens. Il est intéressant de voir que lorsqu'il s'agit d'anciens logements sociaux, une fois les crédits remboursés et la période minimum d'occupation dépassée, les bailleurs n'ont plus de droit de regard sur ces logements. De fait, ils ne peuvent plus contenir la montée des prix dans ces zones du quartier où leurs interventions ont désormais plus de 20 ans. Aussi est-il intrigant de regarder le parcours résidentiel des individus qui vendent et quittent le quartier, leurs souhaits de devenir acquéreurs dans des quartiers moins chers où ils peuvent avoir des logements et/ou terrains plus grands permet également de comprendre l'évolution de ces quartiers alentours qui eux se densifient davantage.

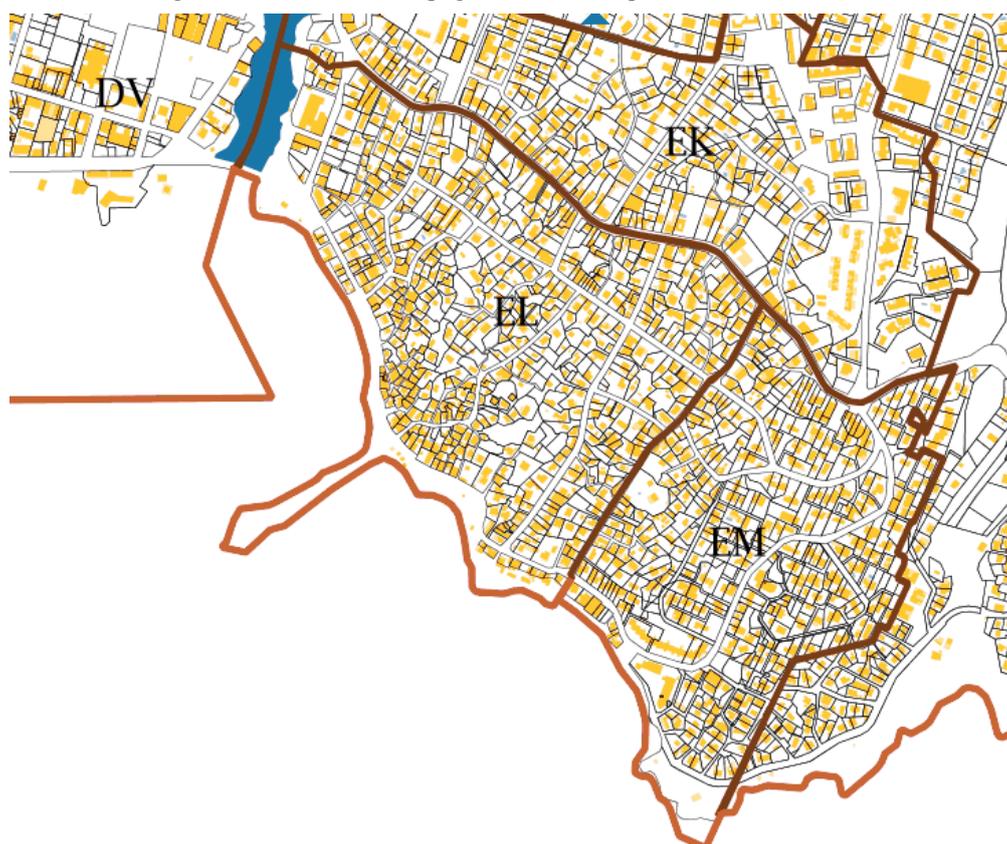
2. Le rôle complexe et ambigu des politiques publiques face à l'explosion de la valeur du foncier dans le quartier

2.1 Une spéculation immobilière bien présente que les politiques publiques tentent de contenir

L'affirmation d'une spéculation immobilière dans le quartier est un constat qui nous est apparu lors de nos observations de terrain et qui s'est confirmée lorsque nous avons réalisé les récits de vie que nous venons de citer en exemple. Toutefois, pour prouver cela nous avons pris contact avec le service foncier de la mairie de Saint-Pierre afin d'avoir accès au récapitulatif des ventes réalisées dans le quartier depuis quelques années. Nous aurions aimé avoir des données d'archives sur les ventes les plus anciennes possibles pour montrer l'évolution des prix du foncier mais ces dernières se trouvent dans les offices notariales et ne sont pas classées par quartier ce qui rend leur recherche et exploitation complexes. Les données du service foncier sur les ventes immobilières réalisées à Terre-Sainte entre 2012 et 2017 nous ont néanmoins apporter des éléments intéressants.

Sur le plan cadastral (Cf Figure 30) , Terre-Sainte est divisé en cinq zones comme le montre la figure suivante : EI au nord ouest, EN au nord, EK au centre et les zones EM et EL au sud qui sont celles que nous avons étudié et pour lesquelles nous disposons de données sur leur foncier.

Figure 30. Carte du découpage cadastral du quartier de Terre-Sainte



Source : cadastre.gouv.fr, 2017

Si l'on est attentif au découpage des parcelles, on note que celui-ci est beaucoup plus morcelé à l'ouest du quartier dans la partie la plus ancienne. A l'inverse, dans la partie est les parcelles sous forme de bandes semblent plus régulières ce qui s'explique par la présence des bailleurs sociaux qui ont certainement influencé le découpage cadastral lors de leurs opérations de rénovation urbaine.

L'étude de ces prix du foncier suscite de nombreuses interrogations. Tout d'abord, les prix du foncier se caractérisent par une importante variabilité, dont on a du mal à trouver des justifications. Le prix au mètre carré du foncier varie selon le terrain, s'il est bâti ou non, si

oui de la qualité du bâti. Dans certains cas, de très petites parcelles sont vendues et leur prix est relativement bas globalement en dessous de 100€ le m². Cela correspond à des achats pour réaliser des passages ou pour obtenir un terrain moins morcelé lorsque des acquéreurs achètent un bâti à cheval sur plusieurs parcelles. Toutefois, la variabilité des prix, entre des extrêmes parfois, ne peut tenir à ces seuls facteurs explicatifs qui sont trop faibles par rapport aux enjeux fonciers en place dans le quartier.

Plusieurs références cadastrales apparaissent chaque année dans les ventes foncières et certaines à des dates très proches et parfois dans la même année. Si dans certains cas il s'agit de ventes d'appartements qui possèdent la même référence cadastrale, après nos observations et recherches sur le terrain ce cas de figure n'est pas valable pour toutes les ventes. Un bien a par exemple été acheté à plus de 8000€ le m² en 2012, pour être ensuite revendu en 2013 à 895€ le m² et finalement vendu de nouveau en 2015 à 1745€ le m². Si ce bien, bâti, est certes bien placé dans le quartier car proche du front de mer et de la plage de Terre-Sainte, son achat à un prix très élevé puis la chute de celui-ci et sa revente de nouveau chère ne peut soulever que des interrogations.

Ainsi, le mécanisme des prix du foncier ne semble pas répondre à une logique particulière. La valeur du foncier varie selon le placement du bien mais ce n'est pas toujours le cas. Certains terrains non bâtis se vendent très cher alors que d'autres non bâtis -en mauvais état peut-être- ont des prix relativement bas. Ce n'est qu'en regardant les annonces immobilières que l'on peut dégager une moyenne d'un prix du m² à Terre-Sainte compris entre 800 et 1000€ ce qui est élevé pour ce quartier autrefois totalement dévalorisé.

(H) « *Pour vous y a-t-il deux gentrifications à Terre Sainte ?* Oui. Il y a ceux qui viennent pour le quartier et ceux qui s'en fichent et qui sont là pour l'argent. Depuis environ 5 ans on a des papiers dans la boîte aux lettres pour nous demander si on a un bien à vendre dans le quartier. La gentrification on y participe aussi mais pas de cette manière là. Là ça devient n'importe quoi. Même les poissonniers se sont gentrifiés par rapport à leurs prix ! ».

Cette absence de logique ou d'évolution par étape ou à partir de certaines dates précises montre surtout un mécanisme spéculatif à l'oeuvre dans le quartier. La flambée des prix de certaines parcelles, qu'elles soient construites ou non, relève certainement des comportements à la fois des acteurs locaux qui sont conscients de la montée en gamme du quartier et des acheteurs extérieurs qui sont prêts à payer des sommes importantes pour pouvoir posséder un bien dans le quartier. Au sein de ce jeu d'acteur complexe, s'ajoute le rôle tout aussi délicat des politiques publiques à l'encontre de cette explosion des prix du foncier et de la gentrification du quartier.

2.2 Politiques publiques et acteurs privés

Le rôle des politiques publiques dans les phénomènes de gentrification est complexe à appréhender. Si certains auteurs sur le sujet se rattachant davantage à la géographie radicale affirment qu'il existe bel et bien des politiques urbaines pro gentrification; d'autres nous mettent en garde et prônent la nuance dans l'explication sur ces thématiques. Le rôle des politiques publiques est encore plus complexe à déterminer lorsqu'il s'agit de leurs interventions sur le foncier du quartier. Dans le cas de Terre-Sainte comme nous l'avons vu, la mairie de Saint-Pierre semble consciente, sans la nommer toutefois, de la gentrification en cours dans le quartier. Ses actions pour y préserver le foncier des comportements spéculatifs sont plus complexes.

La relative souplesse des règles d'urbanisme en présence dans le quartier n'a pas empêché, et a peut être même au contraire impulsé, l'augmentation fulgurante des nouvelles constructions dans le quartier et donc des prix de l'immobilier. Tout cela rendant le tissu urbain à Terre-Sainte d'autant plus fragile. La mairie ne peut alors pas agir en amont dans la maîtrise du foncier du quartier. L'ultime outil dont elle dispose est l'application de son droit de préemption urbain (DPU). Celui-ci permet « à une personne publique (ex : collectivité territoriale) d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente par une personne physique (particulier) ou morale (entreprise), dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain » (service-public.fr). La mairie

de Saint-Pierre tente alors de préempter les terrains ou biens immobiliers avant qu'ils ne soient mis en vente pour pouvoir en être le premier acquéreur. Ainsi la collectivité peut devenir propriétaire à un prix intéressant et en achetant elle même le terrain elle empêche celui-ci de tomber dans le mécanisme spéculatif qui ferait exploser son prix.

Cette maîtrise du foncier dans le quartier de Terre-Sainte par l'application du droit de préemption urbain n'est malheureusement pas une solution pérenne. Si la mairie est un acteur local de l'aménagement puissant et qu'elle possède des prérogatives importantes dans le domaine du foncier notamment, elle fait face à d'autres acteurs tout aussi puissants. Des sociétés de bâtiments du département ou même de métropole ont réalisé des constructions et investissements importants dans le quartier. Elles sont parfois prêtes à mettre plus d'argent pour l'achat de biens immobiliers ou de terrain que les collectivités pour pouvoir acquérir du foncier et des rentes dans le quartier. Le duel entre les pouvoirs publics et le secteur privé se joue certainement à Terre-Sainte au regard des enjeux fonciers et financiers qui prennent place dans le quartier.

Au sein de notre étude nous avons présenté une approche de la gentrification par des choix individuels ou des parcours et expériences personnelles qui expliquent que certains individus trouvent un intérêt particulier à venir habiter d'anciens quartiers populaires. Nous avons également souligné que la gentrification pouvait aussi s'expliquer par l'action des pouvoirs publics qui en réalisant de nouveaux aménagements et en implantant des équipements dans le quartier, pouvaient conférer à celui-ci une attractivité nouvelle. Toutefois, il convient de ne pas oublier qu'en filigrane de ces grands facteurs explicatifs, se met en place dans un même temps une gentrification beaucoup plus spéculative. Celle-ci est d'une autre intensité et maintenue par des acteurs différents mais qui sont le plus souvent des acteurs du privé qui ont une volonté de maintien et d'expansion de cette gentrification. Les motivations de ces derniers acteurs sont purement financières et sont presque à l'opposé de celles des premiers pionniers de la gentrification. Ayant remarqué que le quartier avait gagné en attractivité, leur recherche du profit conduit à une spéculation sur le prix du foncier dans le quartier qui

contribue à rendre celui-ci accessible pour des classes sociales de plus en plus aisées, rendant Terre-Sainte quelque peu élitiste du fait d'un accès aux logements de plus en plus onéreux. Face à ce phénomène les pouvoirs publics tentent de mettre en oeuvre des stratégies pour maîtriser le foncier à Terre-Sainte mais ils doivent parfois faire face à des adversaires du secteur privé prêts à investir davantage qu'eux. La gentrification spéculative a donc bien lieu à Terre-Sainte et étant très différente de la première gentrification, il s'avère encore plus complexe de la comprendre et de l'endiguer. Les politiques publiques et le secteur privé se sont engagés dans un certain duel.

C) La gentrification à l'épreuve de la résilience territoriale

Nous avons vu la complexité et la multiplicité des ressentis et perceptions des résidents anciens de Terre-Sainte face à l'arrivée de nouvelles populations dans leur quartier. Ces comportements individuels sont riches en informations pour appréhender la vision de la gentrification par les habitants. Nous avons grâce à un stage en collectivité au Contrat de Ville de Terre-Sainte, pu avoir une vision plus globale de l'organisation et du comportement des habitants face à ce phénomène, qu'ils soient actifs ou passifs. Ainsi nous verrons dans cette partie comment se mobilisent individuellement et collectivement les habitants pour endiguer et contrôler ce phénomène qui touche leur quartier. Une certaine résilience territoriale se met alors en place. La résilience « ce concept, issu de l'écologie puis de la psychologie, est la capacité d'un individu à s'adapter à des événements extérieurs » (BAUD et alii., 2013) et qui est traduit par extension comme la capacité d'un lieu de se relever après une catastrophe; la résilience territoriale désigne elle cette capacité d'adaptation et de réponse que peut avoir un territoire face à un phénomène qu'il subit comme la gentrification par exemple.

1. Entre résistance et capitulations : les réponses individuelles face à certaines formes de gentrification

1.1 Une gentrification fatale et génératrice de tous les maux du quartier

Les habitants anciens sont partagés dans leurs ressentis et comportements face à la gentrification. En effet, selon l'endroit du quartier où ils habitent ils ne sont pas confrontés de la même manière à ce phénomène qui est plus ou moins intense à Terre-Sainte selon là où l'on se situe comme l'a montré notre croquis précédent. Certains résidents de longue date sont conscients de l'ambiguïté du phénomène et des multiples jeux d'acteurs qui se mettent en place dans leur quartier. Pour beaucoup d'autres néanmoins, qui parfois n'habitent plus le quartier, la gentrification est un fléau qui s'est abattu sur Terre-Sainte et dans lequel il y a des responsables. La violence symbolique -spatiale- est telle que « même si les gentrificateurs ne s'en rendent pas compte ou s'ils n'y participent pas pleinement, les autres citoyens les voient comme les auteurs légitimes de celle-ci » (VESCHAMBRE, 2008). Nous avons en effet

remarqué lors de nos enquêtes de terrain que pour de nombreux individus les nouveaux arrivants font office de véritables boucs émissaires : « Je ne suis pas raciste mais ... les zoreils arrivent, ils achètent tout. Ils ont changé le port, du coup il n'y a plus de poissons, après on nous dit qu'il ne faut plus pêcher, on ne pêche pas des tonnes de poisson nous », « le petit pêcheur avec sa barque il n'a plus le droit de rien faire ». Ces paroles nous révèlent un amalgame complet avec plusieurs sujets qui ne sont pas liés. A ces confusions s'ajoute l'aspect fatal et invincible de la gentrification contre laquelle les habitants s'estiment impuissants : « C'est comme à Notre-Dame des Landes, là bas les zadistes ont défendu leur territoire, mais nous on peut pas faire ça ici ». Si cette impuissance des résidents du quartier, qu'ils soient d'ailleurs anciens ou non, est en partie certainement réelle, elle n'est pas partagée par tous. Certains mettent en place une sorte de résistance, à leur échelle individuelle, car ils souhaitent protéger leur quartier des aspects néfastes de la gentrification.

1.2 La résistance individuelle quotidienne face à la gentrification : maintenir son mode d'habiter

L'un de nos objectifs de nos enquêtes de terrain était de voir si les modes d'habiter et pratiques spatiales avaient changés avec le temps et en fonction des évolutions qu'avait pu connaître le quartier. La gentrification étant l'une des plus importantes de ces évolutions, nous avons remarqué grâce à nos enquêtes que certes les habitants anciens faisaient face à une perte de repères importante mais que pour autant, certaines de leurs habitudes n'avaient pas changées. Ainsi en interrogeant des personnes âgées assises sous les banians en fin d'après midi, celles-ci nous ont indiqué « Malgré l'arrivée de nouveaux habitants nos habitudes n'ont pas changées et elles ne changeront pas » en parlant justement de ces moments de retrouvailles entre habitants à la fin de la journée. Pour d'autres, le simple fait de ne pas vendre sa maison et de rester en simple habitant dans le quartier relève déjà d'une certaine affirmation face aux autres : « aujourd'hui c'est plus touristique, il y a des locations saisonnières de partout, nous on est un peu des résistants ». Cette volonté de s'affirmer n'est certes pas violente ni animée par des volontés de domination mais elle reste présente dans les esprits; elle est d'ailleurs partagée par des résidents plus récents dans le quartier.

(H) « avant on trouvait que les locaux exagéraient en disant qu'il y avait trop d'étrangers mais même nous on le ressent maintenant. Les touristes ça va, on s'en fiche mais les gens qui viennent acheter et qui ne sont pas agréables ça c'est gênant. Moi je me souviens mon enfance c'était St Gilles, c'était un village de pêcheurs comme ici, la Saline et tout je connais très très bien j'y étais tout le temps en vacances et c'est vrai qu'au fur et à mesure on a vu que les pêcheurs disparaissaient et c'est vraiment devenu ce ghetto zoreils. En plus pas sympa, des zoreils qui ne disent pas bonjour . Et là à Terre Sainte on commençait à avoir ça, des zoreils qui ne disent pas bonjour. Alors nous a chaque fois qu'il passe on fait un peu de la résistance et on insiste pour dire bonjour et ils sont surpris. Pour nous c'est une manière de dire qu'ils sont dans un quartier où c'est comme ça, on est pas à St Pierre, les gens se disent encore bonjour et c'est quand même plus sympa ».

Ce dernier extrait du récit de vie d'un habitant récent du quartier nous montre qu'à Terre-Sainte la gentrification n'est peut être pas nommée en tant que telle mais qu'elle est néanmoins bien comprise des habitants. Ces derniers, tout aussi conscients des effets péjoratifs que le processus peut avoir sur un territoire, adaptent individuellement leurs comportements pour s'affirmer face à certains aspects de la gentrification. Une réponse plus collective est également organisée pour endiguer ce phénomène à Terre-Sainte.

2. Une réponse organisée face à la gentrification

2.1 De l'habitant au citoyen : une volonté de préservation du quartier

Nous avons vu qu'il est complexe d'appréhender le rôle et les volontés des politiques publiques face au phénomène de gentrification. L'expérience que nous avons obtenue à l'issue de notre stage en collectivité nous a permis de voir que les acteurs publics locaux étaient eux aussi bien conscients du processus à l'oeuvre dans le quartier où ils interviennent. Le Contrat de Ville de Terre-Sainte a mis en place un séminaire de discussion pour les habitants du

quartier afin de créer dialogues et échanges quand aux nombreuses évolutions qu'à pu connaître le quartier depuis un certain temps. Organisé en trois sessions, le séminaire a permis de dégager de grands axes de discussion, les plus importants pour les habitants. Parmi ces principales thématiques nous retrouvons des inquiétudes sur la perte identitaire du quartier et de son patrimoine, la perte de cohésion sociale et de dialogue entre les habitants ou encore la gestion et l'accueil des nouveaux arrivants. Ces axes sont issus de la synthèse des différents séminaires de paroles mis en place. Ils sont en lien avec les évolutions du quartier, on retrouve dans ces grands axes, les principales problématiques liées au phénomène de gentrification.

En effet, la perte de l'identité et du patrimoine de Terre-Sainte peut être rattachée aux problèmes des nouvelles constructions parfois « sans rapport » avec le quartier du fait de leur taille imposante ou du style moderne dans lequel elles s'inscrivent ce qui réduit parfois drastiquement l'aspect authentique du village de pêcheur. A cela s'ajoutent les indivisions qui laissent tomber en ruine des cases traditionnelles typiques de l'ancien village. La volonté de gérer l'accueil des « nouveaux arrivants » ne désigne pas uniquement les gentrificateurs mais également d'autres populations, mahoraises notamment, qui sont arrivées dans le quartier lors de la réalisation de nouveaux logements sociaux. Toutefois ce questionnement autour des nouveaux résidents montre une réflexion autour de la cohésion sociale fragilisée en partie depuis la gentrification du quartier. Ainsi les acteurs publics locaux tentent de répondre aux besoins d'expression des anciens habitants face aux importantes évolutions qu'à connu leur quartier mais également de maintenir ou parfois de rétablir la cohésion sociale déjà incertaine et d'autant plus complexe à Terre-Sainte où la gentrification n'est pas le seul processus à l'oeuvre. Néanmoins, ce mouvement de résilience territoriale est quelque peu fermé.

2.2 Une résilience territoriale presque unilatérale

Lors de notre stage mais également pendant la pratique de terrain nous nous sommes rendus compte de la densité du tissu associatif en place à Terre-Sainte. Qu'il s'agisse d'activités sportives, culturelles ou encore de solidarité; ces associations contribuent de part la proximité qu'elles ont établi avec les habitants, au maintien et à la préservation de la cohésion sociale

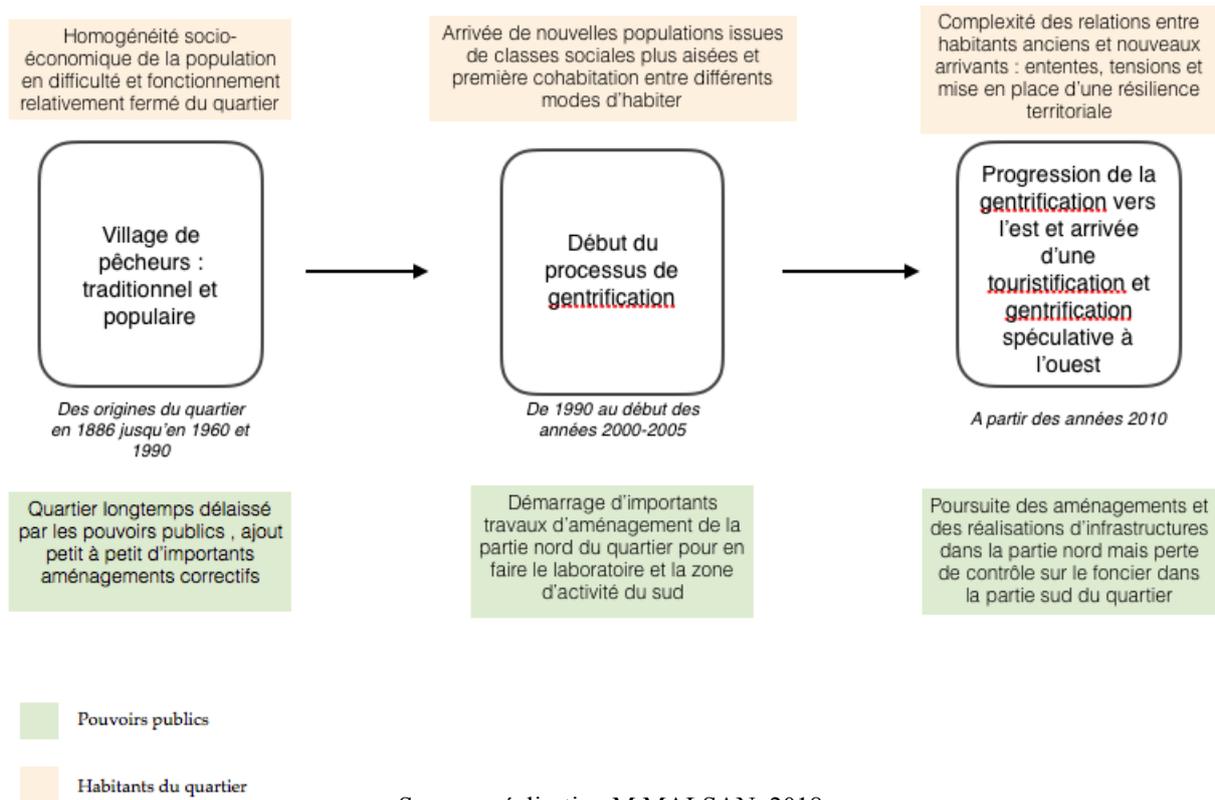
dans le quartier. Les citoyens présents lors de séminaires de parole mis en place par notre structure de stage étaient majoritairement des représentants de ces associations. Nous avons été surpris de noter l'absence de nouveaux résidents, qui pour certains sont arrivés depuis déjà un certain temps dans le quartier, lors de ces séminaires. Cette absence d'habitants récents était peut être due à un manque d'information ou à une volonté de privilégier des échanges entre anciens du quartier. Toutefois, il est intéressant de voir que la réponse à la question de la fragilité des rapports sociaux dans le quartier est travaillée de manière quasiment unilatérale ce qui n'est pas sans conséquence sur son efficacité et efficience.

2.3 Modélisation du processus de gentrification à Terre-Sainte

En étudiant le quartier de Terre-Sainte, nous nous sommes penchés sur son histoire et son évolution pour comprendre comment était arrivée ce phénomène de gentrification et quels facteurs explicatifs pouvaient être apporter pour éclairer la mise en place de ce processus dans ce quartier précis. Terre-Sainte est passé, de sa formation originelle à aujourd'hui, par trois grande étapes. Ces étapes ne sont pas définies par des dates précises et se chevauchent parfois, nous les avons séparées et simplifiées pour en réaliser une modélisation (Cf Figure 31) . La première phase débute lors de la mise en place du quartier avec la construction du port de Saint-Pierre et perdure jusqu'en 1990 : le quartier est un village de pêcheurs traditionnel et populaire, il est marqué par une homogénéité socio économique de sa population avec un fonctionnement relativement fermé. Les pouvoirs publics interviennent peu dans ce quartier, les premières opérations sont de l'ordre de l'aménagement correctif avec tout d'abord des rénovations urbaines pour lutter contre l'expansion des bidonvilles puis la réalisation de premiers équipements au nord du quartier. Cette implantation d'équipements et d'infrastructures se poursuit et s'intensifie dans les années 1990 et début 2000 ce qui fait entrer le quartier dans une seconde phase d'évolution marquée notamment par l'arrivée de nouvelles populations issues de classes sociales plus aisées; une première cohabitation entre différents modes d'habiter se met en place et c'est le début du processus de gentrification notamment dans l'ouest de Terre-Sainte. Enfin, à partir des années 2010 et jusqu'à aujourd'hui, la gentrification s'étend vers l'est et s'intensifie à l'ouest avec une dimension

plus spéculative et s’y ajoute une certaine touristification des lieux. Les aménageurs poursuivent leurs opérations au nord du quartier qui gagne davantage en attractivité et modernité, les pouvoirs publics y contribuent également mais perdent quelque peu le contrôle face à la prise de valeur rapide du foncier au sud du quartier.

Figure 31. Schéma de la modélisation de la gentrification à Terre-Sainte



Source : réalisation M.MALSAN, 2018

Cette modélisation (Cf Figure 31) n'est certainement pas une représentation exhaustive de tous les phénomènes et de toutes les évolutions qu'a pu connaître le quartier de Terre-Sainte de sa formation originelle à sa réalité actuelle. Nous avons voulu donner à voir les grandes mutations de ce quartier, impulsés par les pouvoirs publics et leurs conséquences sur les habitants du quartier, et leurs rôles sur l'arrivée et la pénétration du processus de gentrification sur le territoire de Terre-Sainte.

CONCLUSION PARTIELLE :

La gentrification du quartier de Terre-Sainte n'est, comme pour les autres territoires où elle a été étudiée, ni linéaire dans le temps ni continue dans l'espace. Les motivations personnelles d'installation des nouveaux arrivants ne peuvent expliquer à elles seules la progression du phénomène. Nous avons vu que ces nouveaux résidents, étaient bel et bien majoritairement issus de classes sociales supérieures mais qu'ils n'étaient pas présents de manière homogène sur le territoire. De part cette présence disparate de ces nouvelles populations nous avons pu donner à voir la progression spatiale de la gentrification dans le quartier gagnant notamment de plus en plus l'est de Terre-Sainte. Cette gentrification a également gagné en intensité car elle s'est transformée en processus spéculatif. En réponse à cette progression du phénomène et à ses intensités différentes selon les endroits du quartier nous avons souligné la réponse individuelle ou collective des habitants, qu'ils soient anciens ou récents. Celle-ci marque une certaine résilience territoriale qui s'élabore dans le quartier mais qui reste le travail d'un groupe d'habitants restreint.

CONCLUSION

Nous avons au cours de ce travail tenté d'expliquer comment un phénomène urbain qu'est la gentrification pouvait modifier en profondeur les modes d'habiter en présence sur un territoire. Ainsi un quartier auparavant relégué au second plan par les politiques publiques est devenu aujourd'hui une véritable centralité résidentielle, culturelle et même touristique ce qui est complexe mais tout aussi intrigant. C'est le parcours évolutif qu'à connu Terre-Sainte au fil du temps. Son histoire urbaine autrefois marquée par les stigmates de la pauvreté s'est vue prendre un chemin inverse qui fait aujourd'hui que ce quartier attire tous les regards : des acteurs publics, de ceux du secteur privé, des individus extérieurs, des récents ou futurs habitants.

Choisir de travailler le phénomène de gentrification avec une entrée sur l'étude de l'évolution des modes d'habiter nous a permis de comprendre à quel point les modes de vies de chacun, les perceptions, les ressentis et les projections de chaque habitant qu'est un individu sur Terre pouvaient avoir d'importantes conséquences spatiales. La rencontre de ces modes d'habiter a créé à Terre-Sainte une gentrification puissante et symboliquement violente. L'ouverture du quartier sur la ville a conduit à une chute des barrières spatiales mais dans un même temps à une relative croissance des barrières sociales. Si cela a pu se produire dans d'autres quartiers urbains de l'île, le manque d'écrits officiels sur le sujet fait que Terre-Sainte est pour l'instant le seul territoire qui a réellement connu ce phénomène comme nous avons modestement tenté de le démontrer par notre travail.

La gentrification est produite mais également et subie par les habitants du quartier. Néanmoins, le processus n'est pas uniquement issu des rapports sociaux et spatiaux qu'y entretiennent les résidents du quartier. La gentrification tient en effet en partie au regard que peuvent avoir les politiques publiques urbaines sur le quartier et les aménagements qu'ils y apportent en fonction de celui-ci. Il reste complexe d'affirmer qu'à Terre-Sainte l'apport d'infrastructures et la volonté de conférer au quartier un aspect multifonctionnel et compétitif a servi de prétexte à l'attraction de catégories sociales plus aisées dans le quartier. Toutefois, il est évident que les transformations du quartier lui ont conféré une attractivité nouvelle

notamment perçue par des populations qui étaient jusqu'à lors presque inexistantes à Terre-Sainte. Politiques de gentrification affichée ou gentrification spontanée issue uniquement des néo résidents ? Le quartier de Terre-Sainte semble surtout connaître un processus à la confluence de ces deux éléments.

Il y a en réalité dans le processus de gentrification un facteur explicatif important qu'est celui du changement d'image ou de perception du quartier. Ce phénomène est surtout issu du changement de regard que peuvent avoir les politiques publiques sur les quartiers urbains en difficulté. Si les collectivités semblent être conscientes des mutations urbaines spécifiques que connaît actuellement Terre-Sainte sans toutefois savoir les regrouper sous le terme de gentrification, elles devraient s'y intéresser car le processus est précis et assez inédit à La Réunion. Il ne s'agit pas d'un changement urbain anodin.

Le manque d'études sur ce phénomène et l'histoire urbaine récente de l'île expliquent ce manque d'attention des pouvoirs publics sur la gentrification. Toutefois, ce processus sera certainement de plus en plus présent dans le département puisqu'il est lié à des thématiques comme celle du renouvellement urbain et de la mixité sociale. Or ces thématiques, du fait de la temporalité urbaine de l'île seront de plus en plus présentes dans les années à venir. En effet, la nature contraignante du territoire ne permettra pas la construction de quartiers ex-nihilo à l'infini et la question du renouvellement urbain de certains quartier va se poser de manière plus intense et il conviendra de savoir qui seront les habitants de ces quartiers rénovés. Si la mixité sociale est souvent considérée comme la priorité dans les objectifs des opérations urbaines contemporaines nous avons vu que la gentrification en est souvent l'effet, parfois escompté, le plus réel.

Les inquiétudes sont similaires autour de la question du patrimoine. Si le patrimoine urbain réunionnais ne fait pas l'objet d'une préservation précise et organisée, nous avons vu de part l'étude de ce quartier de Terre-Sainte la fragilité du tissu urbain local et sa rapide destruction en cas de laxisme autour du respect des règles d'urbanisme. La gentrification est parfois le résultat de politiques patrimoniales urbaines importantes mais il se trouve qu'elle en est aussi le résultat lorsque le patrimoine de ces quartiers n'est pas préservé. De la même manière, la

gentrification des quartiers peut apporter des effets positifs certes à certains quartiers qui se voient revalorisés de part l'impulsion nouvelle donnée par l'arrivée de nouvelles populations. Or à ces externalités positives s'ajoutent les problèmes de spéculation, d'augmentation de la valeur foncière du quartier, de sa montée en gamme; qui conduisent certaines populations plus modestes à avoir un parcours résidentiel les menant hors des quartiers urbains gentrifiés. Ainsi à la question du droit à la ville s'ajoute ce questionnement autour des trajectoires des habitants les plus pauvres qui se retrouvent souvent dans les mêmes quartiers ensuite, re créant de nouveaux quartiers paupérisés et excentrés aux frontières de la ville repoussant alors les limites de celle-ci.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages généraux

Ouvrages conceptuels

- P. Baud, S. Bourgeat, C. Bras, *Dictionnaire de géographie*, Hatier, Paris, 2013
- J.M. Besse, *Habiter, Un monde à mon image*, Flammarion, 2013
- M. Chabrol, *De nouvelles formes de gentrification? Dynamiques résidentielles et commerciales à Château-Rouge (Paris)*, Thèse de géographie, Université de Poitiers, 2011
- M. Chabrol et alii., *Gentrifications*, Editions Amsterdam, octobre 2016
- E. Charmes, M.H Bacqué, *Mixité sociale, et après ?*, Puf, Paris, 2016
- P. Claval, *Faire de la géographie, c'est apprendre à s'étonner face au spectacle du monde*, Socgéo.com, octobre 2016
- A. Clerval, A. Fleury, J. Rebotier, S. Weber, *Espace et rapports de domination*, Presses Universitaires de Rennes, 2015
- A. Clerval et M. Van Criekingen, « *Gentrification ou ghetto* », *décryptage d'une impasse intellectuelle*, version longue, Terrains de luttés, 14 novembre 2014
- G. Di Méo, *De l'espace subjectif à l'espace objectif : l'itinéraire du labyrinthe*, *Revue Espace géographique*, tome 19-20, n°4, 359-373, 1990
- C. Gintrac, M. Giroud, *Villes contestées, pour une géographie critique de l'urbain*, Les prairies ordinaires, Paris, 2014
- A.F. Hoyaux, *Habiter : se placer plaçant et se penser pensant*, *Annales de géographie*, n° 704), p. 366-384, 2015
- O. Lazarotti, *Habiter, La condition géographique*, Belin, Paris, 2006
- J. Lévy, M. Lussault (dir), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Belin, Paris, 2013

- G. Lion, *Incertaines demeures, Enquête sur l'habitat précaire*, Bayard, Paris, 2015
- A. Morel-Brochet, *À la recherche des spécificités du mode d'habiter périurbain dans les représentations et les sensibilités habitantes*, Norois Revues, 2007
- A. Morel-Brochet, *Ville et campagne à l'épreuve des modes d'habiter. Approche biographique des logiques habitantes*, Thèse de géographie, Direction N. Matthieu, 2006
- T. Paquot, M. Lussault, C. Younès (dir), *Habiter, le propre de l'humain. Villes, territoires et philosophie*, Editions La Découverte, Paris, 2007
- M. Stock, *L'habiter comme pratique des lieux géographiques*, Revue Espace temps, 2004
- J. F. Serre, *Le philosophe et la ville, Bâtir, habiter, penser, M. Heidegger, 1951*, Blog UrbainSerre, Le Monde, janvier 2014
- M. Van Criekingen et A. Fleury, *La ville branchée : gentrification et dynamiques commerciales à Bruxelles et à Paris*, Belgeo, 2016
- V. Veschambre, *Traces et mémoires urbaines, Enjeux sociaux de la patrimonialisation et de la démolition*, PUR, 2008

Ouvrages méthodologiques

- L. Cailly, *Pratiques spatiales, identités sociales et processus d'individualisation. Etude sur la constitution des identités spatiales individuelles au sein des classes moyennes salariées du secteur public hospitalier dans une ville intermédiaire : l'exemple de Tours*, Thèse de géographie, Université François Rabelais, Tours, 2004.
- B. Chaudet , C. Péribois, *Une enquête géo-photographique participative pour interroger les modes d'habiter des seniors tourangeaux : une proposition méthodologique*, revues.org, 2014
- S. Conord, *Usages et fonctions de la photographie*, Ethnologie française, p. 11-22, 2007
- D. Martouzet et al., *La carte : fonctionnalité transitionnelle et dépassement du récit de vie* , Natures Sciences Sociétés, p. 158-170, 2010

- S. Thibault, A. Péré, *Les échelles de l'habiter*, Colloque Habitat et vie urbaine Changements dans les modes de vie, Mar 2006, France. pp.157-162, 2006

Ouvrages spécialisés

- P. Castarède, *Saint-Pierre de La Réunion : cloisonnement et sociabilité dans la ville (1848-1914)*, Mémoire de maîtrise Histoire, Université Paris-Diderot, Paris 7, 1991
- J. Defos du Rau, *La Réunion, étude de géographie humaine*, Thèse de géographie, 1960
- J.F Dupon, *Contraintes insulaires et fait colonial aux Mascareignes et aux Seychelles*, Thèse de géographie, 1970
- D.S.Q de Terre-Sainte, Ville de Saint-Pierre, *Impressions du pays d'Abord, Terre-Sainte, un quartier de Saint-Pierre*, 1994
- D. Lefèvre, *L'organisation de l'espace à Maurice et à La Réunion : étude de géographie comparée*, Thèse de géographie, 1986
- B. Leveneur, *60 ans de culture urbaine, Société immobilière du département de la Réunion*, SIDR Éd. du 4 épices, 2009
- E. Rockel, *Mahavel, du quartier de la Rivière d'Abord à la ville de Saint-Pierre*, Co éditions Océan Edition et Les Amis de l'Université, Saint-André, 2012
- M. Watin, E. Wolff, *Habiter et recevoir à l'île de la Réunion*, in *La maison, lieu de sociabilité, dans les communautés urbaines européennes, de l'Antiquité à nos jours*, Dir. F. Gherchanoc, Colloque international de l'Université Paris VII Denis-Diderot, 14-15 mai 2004, Manuscrit Université, 2006
- M. Watin, *Approche anthropologique de l'espace domestique à La Réunion*, Sciences de l'Homme et Société, Université de la Réunion, 1991

Documents institutionnels

- *Accord cadre – contrat de ville 2015/2020 de Saint-Pierre*, signé le lundi 29 juin 2015

- *Terre-Sainte, En cours de mutation*, Technopole de La Réunion, Ville de Saint-Pierre, SEMADER, Agence 21°sud, août 2012
- AGORAH, *Aire d'étude Saint-Pierre, Terre Sainte*, Cahiers urbains, 2015
- Direction Urbanisme et application du droit des sols, *Plan Local d'Urbanisme ville de Saint-Pierre*, Saint-Pierre, 2015

Sites internet

- « Centres versus périphéries : quand la gentrification brouille les frontières », 05/04/2018, Quartiers en marge (4/4), [Podcast], [<https://www.franceculture.fr/emissions/series/quartiers-en-marge>], (Consulté le 9 avril 2018)
- « Qui habite le quartier populaire ? », 04/02/2014, Populaire (2/5), [Podcast], [<https://www.franceculture.fr/emissions/pas-la-peine-de-crier/populaire-25-qui-habite-le-quartier-populaire>], (Consulté le 26 février 2018)
- Ministère de l'Action et des Comptes publics, 2017, cadastre.gouv.fr, [\[https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/rechercherParReferenceCadastrale.do#\]](https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/rechercherParReferenceCadastrale.do#), [En ligne], (Consulté en février 2018)
- Direction de l'information légale et administrative, 2017, Droit de préemption urbain (DPU), Service-Public.fr, [En ligne], [<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N21886>], (Consulté le 3 mai 2018)

ANNEXES

Table des annexes

Questionnaire	133
Récit de vie	137
Entretien avec personne ressource	139

QUESTIONNAIRE

Présentation enquêteur : Bonjour Madame/Monsieur, je réalise une enquête sur votre quartier, afin de savoir comment vous y vivez. Pouvez-vous m'accorder un moment en répondant à mes questions, cela ne vous prendra qu'une dizaine de minutes. (Présentation de la photographie à l'individu)

I. IDENTIFICATION DE L'INDIVIDU ENQUÊTÉ

1. Reconnaissez-vous cet endroit ? C'est une photographie qui date des années 1980

- Oui Non

2. Habitez-vous le quartier ?

- Oui, depuis plus de 10 ans Depuis moins de 10 ans / je n'habite pas le quartier
(Aller à la question n°13)

II. QUESTIONNAIRE POUR L'INDIVIDU HABITANT LE QUARTIER, DEPUIS PLUS DE 10 ANS

3. Aviez-vous l'habitude d'aller à cet endroit ?

- Oui
 Non

4. A quelle fréquence ?

- Rarement
 Occasionnellement
 Quotidiennement

**5. Combien de temps restiez-vous ici ?
endroit ?**

- La journée
 La demi-journée
 Ce n'était qu'un lieu de passage, un court instant

6. Pour quel motif veniez-vous à cet

- Le travail
 Le loisir
 Autre :

7. Avec qui veniez-vous ici ?

- Amis Famille Autre :

8. Par quel moyen de transport vous rendiez-vous à cet endroit ?

- A pieds En voiture En transports en commun (bus) Autre :

9. Cet endroit était-il un repère pour vous auparavant dans votre quartier ?

- Oui Non

10. Etait-ce un endroit où vous vous sentiez bien ?

- Oui Non, pourquoi ?

11. Quels changements remarquez-vous dans le paysage entre la photographie d'archive que je vous ai présentée et aujourd'hui ?

- Urbanisation (le quartier a changé, s'est beaucoup construit avec de nouveaux bâtiments et de nouvelles routes et infrastructures)
 Déclin (le quartier a été délaissé, abandonné)
 Aucun changement (le quartier est resté intact)

12. Quel est votre état d'esprit par rapport à ces évolutions et face à la photographie que je vous ai montré ?

- Je suis nostalgique de l'époque Ces évolutions ont été bénéfiques selon moi
 Cela ne m'atteint pas plus que cela

(Aller à la question n°19)

III. QUESTIONNAIRE POUR L'INDIVIDU EXTÉRIEUR AU QUARTIER OU HABITANT RÉCENT

13. Qu'évoque pour vous cette photographie immortalisant un endroit du quartier dans les années 1980 ?

- Une période difficile (pauvreté, dureté du travail, conditions de vie difficiles)
 Une période où la vie était plutôt tranquille / douce
 Une période où la vie était prospère

14. Auriez-vous aimé vivre à cet endroit au cours de cette période (1980) justement ?

- Oui Non J'aurai aimé visiter cet endroit mais n'y serai pas resté pour y vivre

15. A votre avis quelle était la vocation première de ce lieu ?

- Un lieu exclusivement lié au travail Un lieu de sociabilité, convivialité
 Un simple lieu de passage

16. A votre avis, de quelle nature ont été les changements qui ont eu lieu sur cet espace ?

- Urbanisation du lieu (le quartier a changé et s'est beaucoup construit et doté de nouvelles infrastructures)
 Déclin (le quartier a été quelque peu abandonné)
 Aucun changement (le quartier est resté intact)

17. Cela a-t-il été bénéfique pour le quartier selon vous ? Pourquoi ?

- Oui Non Avis mitigé/partagé, pourquoi ?

18. Cet endroit vous évoque t-il d'autres lieux semblables (à La Réunion ou ailleurs dans le monde) ?

- Non, il me paraît unique Oui, lesquels ?

(Aller à la question n°26)

IV. QUESTIONNAIRE COMMUN : LA PRATIQUE ACTUELLE DES LIEUX

19. Cet endroit est-il - toujours - un repère pour vous aujourd'hui dans votre quartier ?

- Oui Non

20. Aujourd'hui, pourquoi êtes-vous venu(e) ici ?

- Travail Loisirs Courses Autre :

21. Etes-vous venu(e) avec les mêmes personnes, c'est à dire :

- Famille Amis Collègues Toujours seul : Autre :

22. Désormais, par quel moyen de transport vous rendez-vous à cet endroit aujourd'hui ?

- A pieds En voiture En transport en commun (bus) Autre :

23. A présent vous fréquentez ce lieu :

- Quotidiennement Occasionnellement Rarement Plus du tout

24. Vous sentez-vous toujours bien à cet endroit ?

Oui Non, pourquoi ?

25. Cet endroit est-il un repère pour vous lorsque vous venez dans le quartier ou l'était-il lorsque vous avez découvert le quartier ?

Oui Non

(Aller à la question n°31)

26. Aujourd'hui, pourquoi êtes vous venu(e) ici ?

Travail Loisirs Administratif, courses Par hasard (qui vous en a parlé ?)

27. Avec qui êtes vous venu(e) ici aujourd'hui ?

Seul(e) En famille Avec des amis Avec des collègues Autre :

28. Par quel moyen de transport êtes vous venu(e) ?

A pieds En voiture En transport en commun (bus) Autre :

29. Avez-vous l'intention de revenir à cet endroit ?

Oui Non, pourquoi ?

30. Est-ce un endroit où vous vous sentez bien actuellement ? Pourquoi ?

Oui : Non :

31. Selon vous, dans 10 à 20 ans cet endroit aura t-il encore évolué/changé ?

Oui, à quoi ressemblera t-il ? Non, pourquoi ?

32. Quelle est votre CSP ?

Agriculteur / exploitant Ouvrier / employé Sans emploi Retraité
 Commerçant / chef d'entreprise / artisan Cadre / professions intellectuelles

33. Quel âge avez-vous ?

15 à 25 ans 25 à 45 ans 45 à 60 ans 60 ans et plus

34. Quel est votre lieu de résidence ?

Habitant du quartier préciser la rue
 Extérieur au quartier préciser la commune de résidence :

35. Sexe : Homme Femme



RÉCITS DE VIE

(D)

« Je suis né à Paris, j'ai grandi à Paris dans le 13^e arrondissement. Mes parents sont arrivés en banlieue parisienne au bout d'un moment parce qu'on vivait en HLM et qu'ils voulaient acheter un bout de terrain. J'ai donc passé la fin de mon enfance, mon adolescence et mes début de jeune vie d'adulte en banlieue, avec un mode de vie très urbain. Ma mère était infirmière et elle est devenue ensuite assistante maternelle et mon père était cadre à la sécurité sociale. Ils sont tous les deux retraités. Donc voilà Paris pendant 20 ans, j'ai commencé mes études à Nanterre et je les aies terminées à Montpellier toujours dans un mode de vie urbain car là-bas on retrouve les immeubles haussmanniens mais avec en plus le soleil et la mer pas loin donc c'est sympa. Je suis partie avec ma compagne de l'époque, on voulait s'installer mais c'était trop cher à Paris donc on est allés là-bas, on vivait en bordure de l'hyper-centre dans un appartement. J'ai finalement quitté Montpellier à cause de mon boulot car je n'ai pas eu de poste là-bas. J'ai donc atterri en Franche-Comté [...] c'était un peu difficile de se retrouver dans un endroit où il fait des températures pas possibles d'octobre à mai. On voulait partir, on a hésité, moi j'étais plus favorable à retourner à Montpellier et elle avait plus envie de bouger donc j'étais d'accord pour tenter La Réunion, son meilleur ami à elle était d'ici donc il nous avait fait la promo de l'île. J'ai demandé ma mutation, on est arrivés à Saint-Benoit il y a 7 ans.

J'ai travaillé à St Benoît, à Cilaos, à Bois d'Olives et à Petite-île et je vais encore devoir travailler ailleurs car ils ont supprimé mon poste actuel pour l'année prochaine. Je suis séparé de ma compagne avec qui je suis arrivé à La Réunion après avoir vécu presque plus de 10 ans avec elle. J'ai alors déménagé car je voulais un pied dans le sud, j'ai travaillé à Cilaos et j'habitais la Rivière à l'époque. Habiter Terre Sainte c'est venu un peu par hasard, je me suis d'abord rapproché de Saint-Pierre, j'étais à Bassin Plat en appartement. Entre temps j'ai rencontré la mère de ma fille, celle-ci est arrivée de manière imprévue alors qu'on était censés se séparer. La séparation après la naissance de ma fille a été compliquée, j'ai déménagé à Terre Sainte car mon ex femme a fait jouer le fait contre moi que je vivais dans un appartement trop petit donc j'ai pris cette grande maison. C'était une réaction un peu excessive je dirai pour pouvoir voir ma fille. J'avais un mode de vie très humble, j'ai toujours vécu dans de petits endroits, le fait d'avoir un énorme maison dans un quartier populaire je trouve ça vraiment nul et ça ne correspond pas du tout à ma façon de vivre. Je ne suis pas forcément très à l'aise avec ça en fait, ça ne me convient pas. *Vous n'êtes pas à l'aise avec votre maison mais l'êtes vous avec votre quartier ?* Oui ça ça va. *C'est davantage votre mode de vie dans le quartier qui vous gêne que le quartier en lui même ?* Oui voilà c'est ça. J'ai toujours été humble, je n'ai jamais eu de grosse voiture ou de grosse maison, je m'en fiche en réalité, ce que j'aime c'est pouvoir emmener ma fille à la plage, pouvoir me poser et voir la mer. Quand j'étais à Bassin Plat dans un appartement à 650€ je pouvais faire la même chose en fin de compte. Le fait d'avoir une grosse maison de riche ça me pose problème. Ça ne correspond pas à moi.

Quand vous cherchiez à déménager, vous cherchiez partout ou à un endroit précisément ? Oui je cherchais sur St Pierre et ces environs, sur St Pierre centre mais je ne cherchais pas

forcement une maison mais surtout quelque chose de plus grand pour avoir la garde partagée de ma fille. Je me suis dit qu'une maison neuve c'était bien. Trois chambres ça fait un peu plus cher qu'un F3 mais ça me permet de recevoir ma famille. Ils viennent de loin et paient déjà un billet d'avion donc s'ils n'ont pas besoin de prendre une location c'est déjà ça comme ils viennent souvent, pas besoin de louer une voiture car la plage et St Pierre sont à côté. Je m'y retrouve comme ça en me disant que c'est cher mais que ça fait une économie par ailleurs.

Dans Terre Sainte avez vous visité d'autres maisons ? Oui j'ai visité une autre maison mitoyenne plus petite, ce n'était pas très propre et encore plus bruyant qu'ici. Parce que là ça a l'air tout tranquille comme ça mais quand ils envoient les watts le samedi soir parfois ... j'ai passé quelques nuit à me dire 'bon sang pourquoi j'habite là !'. Mais le choix de cette maison ici c'est fait très vite parce que j'étais pressé.

Malgré leurs festivités etc, vous entendez-vous quand même bien avec vos voisins ? Oui oui très bien. Après c'est superficiel on se dit juste bonjour. Le fait d'avoir ma fille ça crée aussi du lien parce qu'elle va jouer avec les autres enfants, ça permet de discuter. C'est tranquille.

Vous cherchez à acheter un logement, sur Terre Sainte ? Non. *Pourquoi ?* A cause des voisins un peu bruyants justement, en tant que locataire je peux le supporter mais en tant que propriétaire ce n'est pas possible. Terre Sainte c'est hors de prix de toute façon, avec mon budget à moi seul ... avec 180 000 € on a ruine ! Ce n'est pas possible. *Donc en tant que locataire c'était faisable mais en tant que propriétaire non ?* En tant que locataire je paye actuellement 1080€ par mois, c'est super cher. Mais il y a des avantages, en novembre décembre on peut aller à la plage tous les jours, pique niquer là-bas etc, ça c'est super par contre, il y a des inconvénients mais c'est un équilibre à trouver. J'imagine que quand on est deux, si on cherche sur du 300 ou 350 000 € ça peut le faire. Parfois ici on croise de grosses voitures dans les rues ... un peu plus loin il y a de gros appartements et quand on voit ce qu'il y a dans les garages on se dit que c'est un « pack », un tout qui est très cher.

Est-ce que vous fréquentez les commerces de votre quartier, les restaurants etc ? Oui, les boulangeries, les restaurants en bas oui un peu. Il m'est arrivé d'aller bruncher au Café Simone mais je trouve ça très bobo. Le petit restaurant de plage il est hors de prix je trouve. *Pourquoi vous dites que le Café Simone est bobo ?* Parce qu'on pourrait avoir le même endroit à Montpellier ou à Paris, dans un autre décor en fait. La clientèle, c'est une clientèle ... je ne sais pas comment le dire parce que je fais partie du truc mais bon, il y a de la musique électro, les hommes ont la barbe taillée, le décor ... c'est un tout quoi. *Vous y retrouvez des gens de Terre Sainte ou vous avez plutôt l'impression que ce sont des gens extérieurs au quartier ?* Il y a sûrement des nouveaux riches de Terre Sainte, c'est l'impression que j'en ai, elle est peut être erronée mais c'est ce que je ressens. *Avez-vous justement des relations de quartier, de voisinage avec ces nouveaux arrivants comme vous ou non ?* Non pas spécialement, mes relations de quartier en réalité s'arrêtent aux gens de ma rue. Parfois en descendant avec ma fille à la plage en vélo ont dit bonjour aux locaux qui sont avec leurs chaises dans la rue mais ça s'arrête là. Mon réseau d'amis n'est pas issu de Terre Sainte mais s'est plutôt constitué par rapport à mon travail ou à mes activités de loisirs ou de sport ».

ENTRETIEN AVEC N. PEYREBONNE, ARCHITECTE

1. Pouvez-vous vous présenter en quelques mots et me donner les grandes lignes de votre parcours professionnel ? Comment en êtes-vous arrivé à ce métier d'architecte aujourd'hui ?

J'ai commencé par une maths sup à Paris. J'ai vu par hasard un concours pour l'école d'architecture de l'ENSEIS à Strasbourg, concours que j'ai passé, j'ai été pris, je me suis alors lancé dans un champs qui m'était inconnu qu'est celui de l'architecture et cela m'a passionné. J'ai travaillé trois ans dans plusieurs agences à Paris. Je me suis retrouvé très tôt à mon compte, j'avais 25 ou 26 ans. J'ai eu mon diplôme en 1997, en 2000 je me suis installé à mon compte en faisant des rénovations sur Paris. Je suis venu six mois à La Réunion, en 2005, et cela fait douze ans que j'y suis pour six mois ... Petit à petit l'agence à un peu grossi ici, on fait de l'équipement public, des logements sociaux, parfois quelques travaux pour des privés.

Quand vous êtes arrivé vous avez tout de suite mis en place votre agence ici ?

Oui. Je suis arrivé à St Denis, j'ai donc travaillé à cheval entre St Denis et Paris pendant un an. J'étais associé mais cela était compliqué avec 10 000 km d'écart ... Quand on est descendu dans le sud on s'est dit que soit on partait, soit on restait à La Réunion et que si on restait à La Réunion on restait à Terre Sainte. On avait flashé dès le premier tour de l'île, on s'était arrêté sous les banians. J'ai alors repris toutes mes parts d'associé et je me suis installé d'abord chez moi et j'ai ensuite pris des locaux à côté de la préfecture. Depuis trois ans et demi, on a déménagé ici à Terre Sainte. Sachant que j'habite à cent mètres ... Pour information sur quatre personnes, trois habitent à Terre Sainte. On a d'abord habité à Terre Sainte, un peu plus haut vers la station rue Moise Brabant pendant quelques années puis on a réussi à trouver un terrain pour y construire notre maison en 2010 et depuis fin 2013 on a déménagé l'agence ici. *Donc Terre-Sainte était un quartier qui avait une signification pour vous.* Oui. Le premier sas était St Denis, mais la première fois que l'on a fait le tour de l'île on s'est arrêté là un peu par hasard et puis on est tombé sous le charme de cet endroit. Saint Denis était déjà exotique et me plaisait, Terre Sainte était un choix pour le mieux, pas une fuite.

3. De part votre expérience personnelle, et professionnelle, ce quartier de Terre Sainte qui est spécifique et authentique est ce qu'il vous évoque d'autres quartiers que vous avez pu connaître ou vous paraît-il extrêmement singulier ?

A La Réunion je trouve qu'il est extrêmement singulier. On a pas beaucoup d'endroits à La Réunion où l'on a ce schéma et ce tissu urbain assez dense, avec ces venelles piétonnes, cela est vraiment spécifique à La Réunion. Après il y a une certaine âme au quartier, due certainement au fait de l'histoire de Terre Sainte. C'est au départ un quartier de pêcheurs, un petit peu à part, qui s'est construit un peu à la marge de Saint-Pierre de l'autre côté de la rive. Vous devez connaître les origines supposées du nom de Terre Sainte : en malgache « terra Sina » (?) qui veut dire de l'autre côté de la rive, Terre Sainte issu du bois de Sinthe et il y a une troisième origine du nom issu d'un massacre mais celle-ci était un peu ambiguë.

D'ailleurs les auteurs ne tranchent jamais sur les origines du nom du quartier ... Oui et je n'ai fait que reprendre les auteurs de mon côté.

Parfois le quartier peut faire penser à la Grèce avec par exemple la croix des pêcheurs avec ses petites ruelles et son côté labyrinthique. Il y a toujours cette âme du quartier qui a été considéré pendant très longtemps, et même au début où l'on habitait ici, plein de gens disaient que Terre Sainte était un coupe gorge, les gens en avaient une très mauvaise image. Cela a radicalement changé, un peu déjà lors de notre arrivée, mais tout à basculé. C'était un quartier très défavorisé, très pauvre. Si l'on parle avec les gens d'ici on apprend que dans les années 1980 il y avait les latrines communes, il fallait aller chercher de l'eau. Et comme toujours dans ce genre de situation, lorsque l'on est extérieur au quartier on a toujours l'impression que l'on ne peut pas y entrer car on a peur de se faire agresser. Il y avait effectivement des bandes de Terre Sainte qui allaient mettre le bazar dans le quartier voisin. Il y avait des rivalités entre Tanambo et Terre-Sainte, mais lorsque l'on est à l'intérieur du quartier il n'y a aucun problème. Mais cela est systématique dans toutes les villes, comme cela fût le cas à Ravine Blanche. Avant la rénovation urbaine le quartier était considéré comme malfamé. J'y ai beaucoup travaillé, j'avais cette image là au départ et je me suis rendu compte qu'il y avait des choses très bien à Ravine Blanche et que ce n'était pas le coupe gorge que l'on décrivait. Une fois que l'on est dedans, on connaît les fonctionnements et cela se passe très bien.

Il y a donc cette mauvaise image de prime à bord de Terre Sainte, surtout sur les générations antérieures, qui était assez marquée. Mais après petit à petit il y a eu beaucoup de *zoreils*, dont je fais partie, qui sont arrivés et qui ont trouvé le charme de Terre Sainte et qui ont commencé à faire évoluer l'image du quartier. Tout cela avec le problème des prix du foncier qui ont explosé. L'une des raisons est aussi celle des indivisions avec des grandes familles de sept, huit ou dix héritiers. Chacun voulant avoir sa part du gâteau et comme tout le monde avait entendu parler du fait que le quartier avait pris de la valeur, il suffit que sur dix personnes chacun veuille 40 000 euros cela donne un terrain à 400 000 euros, cela va donc très vite. A cela s'ajoute les relations complexes entre les dix héritiers, surtout dans ces conditions où la vie n'a pas toujours été facile, entre ceux qui ont décidé de partir et ceux qui ont choisi de rester, souvent ceux restants n'ont pas l'argent et se font chasser, cela crée un engrenage qui fait augmenter le foncier. De plus, le quartier est extrêmement bien situé, entre l'hôpital et Saint Pierre, on est quasiment en centre ville et un peu à la campagne, au bord de la mer. Il y a Terre Sainte les bas et Terre Sainte les hauts. Les cités sont des maisons identiques organisées sous forme d'impasse dans les hauts de Terre Sainte qui sont presque exclusivement occupées par le personnel médical et enseignant. Les nouveaux quartiers se sont greffés sur Terre Sainte, mais ce n'est pas du tout Terre Sainte. Il s'agit de structures urbaines qui n'ont rien à voir, ce sont des lotissements, mais on est pas loin de Terre Sainte et on y passe pour s'y rendre.

Cette zone est celle de la ZAC Océan Indien, construite dans les années 2005. C'était des champs de canne, les gens qui y habitent disent qu'ils habitent Terre Sainte, mais c'était des champs de canne, donc historiquement ce n'est pas Terre Sainte.

Oui mais lorsque l'on regarde cadastralement ... de toute façon il y a des limites qui sont claires et qui font de l'autre côté de la quatre voies on est à Bassin Plat, il y a ensuite Tanambo. La promenade des Alizés est considérée comme encore dans Terre Sainte, surtout par les agents immobiliers, car le quartier a une réputation maintenant, il est beaucoup plus

intéressant de dire qu'elle se situe dans Terre Sainte même si l'on est beaucoup plus loin et en plein vent. Ce n'est pas tout à fait la même chose que d'habiter Terre Sainte mais c'est beaucoup plus vendeur, c'est devenu une marque. Le quartier me fait penser aussi au quartier du 11e arrondissement où j'habitais à Paris, du côté de la rue de Charonne où j'ai vu ce phénomène de gentrification se dérouler et je retrouve un peu ce côté là.

4. En tant qu'architecte, quel est votre point de vue sur l'urbanisation du quartier ? Que voyez-vous en tant qu'architecte comme dynamiques en place dans le quartier du point de vue de l'urbanisation ? Estimez-vous qu'il y ait des choses à conserver, à améliorer ?

C'est assez compliqué. Les dernières opérations faites sur Terre Sainte sont un peu catastrophiques ... Le prix du foncier augmentant, je vais un peu caricaturer mais il y a deux types de gens : les promoteurs réunionnais qui achètent les terrains et qui font quelque chose qui n'a rien à voir avec Terre Sainte avec du crépi ocre, des bâtiments qui ne sont pas du tout intelligents par rapport au vent, complètement différents de ce qui est déjà en place le tout dans un tissu urbain déjà très fragile. Une opération mal réalisée sur Terre Sainte peut complètement détruire l'âme d'une rue. Il y a des promoteurs qui n'ont pas de scrupules, qui passent avec des architectes qui font des signatures de complaisance ... On n'est pas dans un secteur ABF (Architecte des Bâtiments de France) en dessous de l'église, on peut alors faire ce que l'on veut, la mairie n'a pas conscience qu'il faille préserver ce tissu là. Il y a des opérations qui sont arrivées beaucoup plus denses, beaucoup plus monolithiques par rapport à un tissu qui est extrêmement morcelé. Au départ on avait des structures classiques avec des terrains relativement grand et des chemins piétons qui y passaient pour aller amener les pirogues et les bateaux à la mer et éviter de faire le tour, c'est aussi l'une des raisons de l'existence de ces petits chemins. On avait donc un terrain, le fils faisait sa case à côté ou sur le même terrain donc des agrandissements successifs, ce qui est une structure très classique à La Réunion, d'où un tissu extrêmement dense. Tout cela perd complètement de son sens lorsqu'une opération d'urbanisme fait 50m de longueur sur une rue. Il y a aussi des opportunités foncières, quelques notaires ont flairé le bon coup et on fait des opérations immobilières : ils ont acheté à bas prix des terrains pour faire des ensembles assez importants. Il y a les *zoreils* qui arrivent et qui font des maisons un peu internationales à la Miami, maisons de vacances qui n'ont rien à voir avec ce qu'il y a autour. C'est donc un tissu qui évolue très rapidement car il est très fragile, il ne suffit de pas grand chose.

Par exemple cette maison (pointe du doigt la maison voisine à l'agence), c'était un rez-de-chaussée. La grande mode ici est de faire des chambres d'hôte. Le terrain étant cher, la solution pour rentabiliser la maison est de faire un petit bungalow pour louer etc. Eux sont arrivés, c'est leur maison mais qu'ils louent en gîte à l'étage. Ils sont donc -avec cet étage- dans le PLU qu'est le règlement d'urbanisme au maximum. Cette maison n'est pas le pire exemple mais elle est intéressante pour ce qui est des rapports de voisinage. Dans leur cas faut imaginer une petite maison au rez-de-chaussée qu'ils ont surélevée, ils sont donc venus à l'avant de la rue et si tout le monde faisait ça on arriverait à un tissu complètement étouffant. On s'impose, on rentabilise au maximum la parcelle. Celle-ci est en bois, elle a quelque chose de néo créole, elle se fond un peu dans le décor car il y a du bardage ... Mais vu la taille de la ruelle il y a quand même un rapport de domination qui s'exerce et qui est assez incroyable par rapport aux autres maisons. C'est aussi parce que l'on a des règles d'urbanisme assez

différentes. On se situe en zone U3re, au niveau du PLU, en secteur U3 il faut 3m par rapport à la limite de propriété, ici c'est 1,90m pour tenir compte de cette densité ce qui est normal sinon on ne peut rien construire avec 3m de recul. On prend en compte cette spécificité dans le PLU mais parfois lorsque des personnes vont faire des bâtiments beaucoup plus grand cela va tout fausser car on est en hyper densité. Ces règles fonctionnent bien sur du rez-de-chaussée, dès que l'on est en R+1 et combles cela devient plus compliqué. Tout était un peu entremêlé à l'époque.

Cette urbanisation typique a été violentée ... Oui tout à fait, c'est donc à cause de la rareté du foncier, le fait que l'on ne soit pas en ABF, le fait que le terrain soit extrêmement cher et il y a alors une densification forte où l'on passe du rez-de-chaussée à R+1 plus combles. On les voit ces bâtiments, en face de la petite plage il n'y avait que des rez-de-chaussée ... Depuis il y a eu un premier bloc qui est arrivé, un deuxième, c'est extrêmement laid ce qui a été fait en face de cette plage, ce n'est pas intelligent. Tout cela je l'ai vu évoluer en dix ans, ça n'a pas forcément été traité de manière très fine. *C'est aussi violent pour les habitants ...* Oui car c'est la question de la cohabitation qui n'est pas toujours simple. Il y a plein d'histoires. Cela qui a la maison bleue sur le front de mer, il y a à côté un terrain vague qui appartient à la mairie. Il est arrivé, il a fait sa maison, ce terrain était un endroit où les gramounes allait mettre leurs chaises et voir la mer. Un jour je demande à qui appartient le terrain, il m'a répondu qu'il était à lui et l'a fermé par une clôture. Il s'est en fait approprié un terrain qui ne lui appartenait pas ... *Etait-ce un habitant du quartier ou quelqu'un d'extérieur ?* C'est un zoreil, marié à une créole. Cette appropriation a posé de gros problèmes dans le quartier car c'était un endroit où les gens avaient l'habitude d'aller, en particulier les gens d'en face qui sont un couple important dans Terre Sainte. Cette appropriation fait donc soucis et cet homme n'a pas bonne réputation dans le quartier.

Autre chose, cette petite rue (ruelle dans laquelle se situe l'agence). En temps scolaire il y a des embouteillages dans cette ruelle. La rue François Mitterrand est complètement bouchée le matin, ce qui connaissent passent alors par cette rue. Avant c'était un petit raccourci pour les gens du quartier, maintenant les gens extérieurs connaissent cette rue et y passent. C'est complètement insupportable, moi j'habite de l'autre côté de la rue, le matin j'amenais mes enfants à la maternelle et il n'y a pas de place pour le piéton et la voiture. Il y avait avant quelques voitures qui passaient par là. Il y en a eu de plus en plus avec à la fois des gens de Terre Sainte qui veulent éviter l'embouteillage et des gens extérieur qui connaissent et qui passent par là pour les mêmes raisons. Il y a eu presque une petite guerre de quartier à propos de cette ruelle. Lorsque l'on y allait avec les enfants, soit il faut se pousser pour laisser passer les voitures mais du coup on n'avance jamais car il y a une file continue de voitures. On s'est parfois « frité » avec des gens qui disent 'je suis pressé poussez-vous' à qui on répond 'non excusez-moi je suis avec mon enfant qui a 4 ans et qui j'amène à l'école'. Il y a eu des rapports assez violents, et des mots comme 'vous n'êtes pas chez vous'. Ces confrontations là ont eu lieu, c'est rare mais ça arrive. Mais certains ne sont pas malins, celui qui est arrivé en face (de l'agence), était embêté par ces voitures devant chez lui. Il faut aussi reconnaître que certains vont très vite, un jour il y aura un vrai accident. Notre petit plaisir est d'entendre un rétroviseur exploser ... Les gens qui sont arrivés là on donc trouvé insupportable qu'il y ait autant de voitures, il sont allés voir la mairie. La mairie est intervenue, il ont mis la rue en sens interdit de ce côté là pour éviter que la rue servent de raccourci pour doubler. Mais « ça a

fighté », il a fait une grosse erreur. Le bon sens faisait que la rue aurait dû être en sens interdit mais le problème c'est qu'il n'est pas allé voir les voisins. C'est le *zoreil* qui arrive et qui dit 'maintenant ce sera comme ça'. J'avais déjà moi-même parlé aux voisins de ce problème de circulation à mon arrivée, ils ont reconnu l'idée mais toute leur famille passant par ici je ne pouvais pas leur imposer de passer par l'autre côté embouteillé. Il y a donc eu ce sens interdit mais les gens ont continué à passer par là volontairement car il l'avaient toujours fait. Le fait que cet homme n'ait pas concerté le voisinage pour essayer de trouver des solutions ensemble en amont, avant d'aller voir la mairie, a bloqué la situation. Il est arrivé en terrain conquis, cette non concertation a fait que le sens interdit a été retiré, il n'était pas respecté de toute façon. Cette affaire a réellement cristallisé des tensions, du fait d'une maladresse de cette personne qui arrive en construisant une maison imposante et qui en plus met cette règle de circulation en décidant seul. C'était très maladroit mais on aurait pu trouver une solution.

Il y a aura un accident un jour, cette ruelle n'est pas faite pour une cohabitation entre voitures et piétons. A 7h45 en période scolaire c'est totalement embouteillé, cela paraît fou mais c'est vrai. Cela est important aussi du point de vue de l'urbanisme car ces rues ne sont pas faites pour les voitures mais pour le piéton au départ. Or les deux y passent. Comme les terrains sont petits, il y a rarement la possibilité d'y garer sa voiture donc elle se retrouve dans la rue. Nous notre voiture est dans la rue car on ne peut accéder à notre terrain en voiture. Le fait qu'elle soit dans la rue, vole la place au piéton. C'est un espace partagé entre la voiture et le piéton mais c'est le piéton qui est rejeté car on se gare où l'on peut, il y a des codes qui font que chacun a un peu près ses places dans le quartier mais c'est toujours le piéton qui est pénalisé dans cette histoire. Et cela est important du point de vue de l'urbanisme.

5. Avez-vous des projets dans le quartier, par rapport à votre agence ? Et si vous en aviez-un lequel serait-il ?

J'ai eu ma maison à faire, on a également refait l'agence. J'ai refusé des projets de maisons de gens que je connaissait trop. Ce que l'on voudrait mettre en place avec l'agence serait de donner accès à la prestation d'architecture à des gens qui n'en ont pas forcément les moyens. On a du mal à mettre en place ce projet mais on voudrait démocratiser l'architecture pour les gens de Terre Sainte pour les aider à faire évoluer leur habitat lorsqu'il y a des nouveaux besoins et si possible de manière intelligente, sans utilisation de la climatisation par exemple. Moi, je n'ai pas la clim chez moi et ça fonctionne très bien. Les gens n'ont pas forcément cette connaissance de méthodes de constructions innovantes et intelligentes. Il y a encore la notion de progrès qui est apportée par la clim, avoir la clim est quelque part une petite élévation sociale en terme de confort. Le tissu de Terre Sainte étant très dense c'est parfois très compliqué. Sur mon terrain j'ai eu la chance de pouvoir faire du neuf, ce n'est pas le cas de l'agence ici par exemple où l'on a été obligé de mettre la clim sinon on ne pouvait pas travailler.

Cela m'intéresserait de faire des projets sur Terre Sainte. Il y aurait des choses magnifiques à faire, sur tout l'espace de la plage 'marmailles' avec la digue, en terme d'aménagement ce serait extraordinaire. J'aimerais travailler avec des paysagistes là dessus. La place des poissonniers a été refaite par exemple, mais mal refaite car il y ont mis un rond point ce qui rend le tout très routier, c'est la voiture qui prend le dessus. On a du mal à traverser l'autre

rive avec ce pont, il y a les piles pour une passerelle mais qui n'a jamais été faite. Pour passer de l'autre côté c'est l'enfer, c'est dangereux, il y a un côté très insécurisant sur ce pont, les voitures vont vite à cet endroit. J'aimerais bien faire des petites maisons, mais de gens que je connais pas, des petits projets.

6. Envisagez-vous une autre architecture sociale que celle déjà en place dans le quartier ? Ce serait alors par ce biais d'architecture démocratisée ou avec des logements sociaux autre que les ensembles qui ont été réalisés jusqu'à maintenant ?

Les logements sociaux qui ont été fait sont très mal adaptés. Je suis pour la densification en centre ville mais il faut aussi s'adapter au terrain. J'habitais rue Moise Bègue en face de la station là il y a une toute petite ruelle. Dans le POS actuel, si le terrain touche l'avenue François Mitterrand on peut monter à R+3 ou R+4, il y a donc face de la station une grosse opération de ce type. Lorsque l'on est de l'autre côté de celle-ci rue Moise Bègue donc, il y a une petite maison qui jouxte ce pignon de R+4. Le choc d'échelle n'est pas du tout adapté car dans la ruelle on se situe en rez-de-chaussée majoritairement. Dès qu'une opération est importante elle ne fonctionne pas bien, c'est en plus souvent fait avec des promoteurs ou des signatures de complaisance ce qui est catastrophique. Les gens n'en ont rien à faire de l'environnement, du tissu urbain et ne pensent qu'à l'argent, il n'ont aucun scrupule à faire ça. Cela n'arrive pas qu'ici à La Réunion, on en retrouve partout dans le monde mais c'est tellement fragile ici que cela dégrade très fortement l'environnement.

7. Quel est, en tant qu'architecte, la part qu'occupe le logement dans le mode d'habiter qui est en place à Terre Sainte ?

Il est ultra majoritaire. Il y a quelques boutiques mais au départ ce n'est quasiment que de l'habitat. Ce qui est normal avec une population relativement pauvre donc on ne trouve pas de boutiques. Le libraire qui est arrivé il y a quatre ou cinq ans a mis en place cette librairie café, ce qui est extrêmement bobo ... mais qui fonctionne bien. A côté il y a une boutique de vêtements qui s'est ouverte. C'est donc essentiellement du logement, mais ça évolue. Il y a aussi (H), il est de Terre Sainte, lui et sa famille ont habité à Pairs dans le Marais, il sont dans le monde de la mode, ils sont revenus ici pour ouvrir une petite boutique, juste en face de la jetée, ils ont des gîtes également. Ce sont les premiers à avoir fait des choses un peu classes. C'est intéressant car ils font partie des gens qui sont partis et qui sont revenus. Il y a également un phénomène inverse, j'ai un ami qui habite au Tampon, il est originaire de Terre Sainte, sa mère y habite, mais lui il a toujours voulu partir de Terre Sainte. Il y a ceux qui veulent rester à Terre Sainte qui y sont attachés, et ceux qui ont voulu fuir car ils en sont socialement marqués. Cet ami habite au Tampon et pour lui s'extraire de Terre Sainte était une ascension sociale.

8. Lors de mes premières recherches sur le quartier dans le cadre de mon mémoire j'ai émis l'hypothèse d'une possible gentrification en cours. Ce terme vous semble adéquat ou alors totalement inapproprié ?

Bien-sûr qu'il me semble adéquat. On est en plein dedans, bien-sûr qu'il y a une gentrification. Les terrains se vendent un par un. La base de la gentrification est que l'on ne

s'en rend pas compte. Il y a plusieurs étapes, d'abord les pionniers qui arrivent, les gens qui arrivent après. Il suffit de prendre une rue dans le quartier, faire la cartographie d'une zone en allant voir les gens un par un pour faire l'historique de chaque habitation. Ici dans cette rue, il faut regarder les catégories socio professionnelles des gens, même les compositions des familles. Ils étaient parfois dix dans une maison, maintenant il y a des gens qui font de l'aquagym et des locations saisonnières, là il y a un architecte. Un peu plus loin à cent mètres, c'était un bois sous tôle et j'y ait construit ma maison. Juste à côté, au même moment des gens sont arrivés, ont acheté un petit terrain et y ont fait une maison beaucoup plus grosse eux même puis l'on vendue en deux jours. Ils ont mis un prix hallucinant sur leboncoin et ont été harcelés par des gens arrivant de métropole, avec un statut financier extrêmement important. Faire une petite cartographie historique de cette zone de la librairie à la petit plage montre aisément l'évolution du quartier.

[...] Cette gentrification est bien engagée. S'il y a bien un endroit où il y a de la gentrification à La Réunion c'est ici.

TABLE DES FIGURES

- [Figure 1](#). Schéma de la conception de l’habiter selon M. Stock
- [Figure 2](#). Schématisation de la typologie spatiale de G. Di Méo, M. Margaux, 2017
- [Figure 3](#). Tableau récapitulatif du profil des individus interrogés pour les récits de vie
- [Figure 4](#). Tableau d’interrogation sur les pratiques spatiales quotidiennes
- [Figure 5](#). Figure de localisation de Terre-Sainte
- [Figure 6](#). Plan de la ville de Saint-Pierre et du quartier de Terre-Sainte
- [Figure 7](#). Lithographie de Roussin de la carrière de Terre-Sainte ayant servi à la réalisation du port de Saint-Pierre, 1860
- [Figure 8](#). Photographie aérienne du centre ville de Saint-Pierre à l’ouest et du quartier de Terre-Sainte à l’est
- [Figure 9](#). Graphiques d’évolution de la composition socio-professionnelle de la population de Terre-Sainte en 1892 et 1911 de P. Castarède
- [Figure 10](#). Photographie d’un exemple d’habitation mise en place par la SIDR selon les plans de Bossu à la fin des années 1960.
- [Figure 11](#). Photographie aérienne de l’étendue de l’opération de logements sociaux de la SIDR
- [Figure 12](#). Photographie d’un logement de la SIDR au sein d’habitats plus défavorisés
- [Figure 13](#). Photographie d’une ruine d’un ancien logement de la SIDR, rue Amiral Lacaze à l’est du quartier
- [Figure 14](#). Photographies d’habitants déménagent et quittent leurs habitations dans le cadre des opérations de démolition et de relogement de la SEMADER (au début des années 1990)
- [Figure 15](#). Photographies aériennes de la partie est de Terre-Sainte en 1989 et 1997
- [Figure 16](#). Photographie d’une des maisons mitoyennes de la SEMADER en partie délabrée par la rouille
- [Figure 17](#). Photographies d’habitats informels et insalubres détruits, logements sociaux individuels mitoyens et collectifs nouvellement construits
- [Figure 18](#). Photographies d’une maison d’habitat social réalisée par la SEMADER et d’une rue aménagée à Tanambo
- [Figure 19](#). Photographies aériennes de Terre-Sainte en 1950 et en 2012
- [Figure 20](#). Carte de l’occupation prospective du territoire nord de Terre-Sainte
- [Figure 21](#). Photographie du restaurant le Marin Bleu vers 1970-1980
- [Figure 22](#). Photographies d’un bar du quartier au début des années 2000 et de sa transformation en une boutique de prêt à porter dans le quartier depuis 2010
- [Figure 23](#). Graphique de l’évolution de la structure professionnelle de la population de Terre-Sainte entre 2006 et 2014
- [Figure 24](#). Graphiques de l’évolution de la structure professionnelle de la population dans les deux IRIS de Terre-Sainte
- [Figure 25](#). Graphiques de l’évolution de la part des cadres et des ouvriers dans les deux IRIS de Terre-Sainte entre 2006 et 2011
- [Figure 26](#). Croquis de l’évolution spatiale de la gentrification à Terre-Sainte
- [Figure 27](#). Photographie d’anciens logements sociaux de la SEMADER aujourd’hui en mauvais état
- [Figure 28](#). Photographies des nouvelles constructions faisant face aux anciennes maisons mitoyennes de la SEMADER
- [Figure 29](#). Photographie de constructions architecturalement opposées sur l’Avenue Mitterand
- [Figure 30](#). Carte du découpage cadastral du quartier de Terre-Sainte
- [Figure 31](#). Schéma de la modélisation de la gentrification à Terre-Sainte

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE	3
REMERCIEMENTS	4
AVANT-PROPOS	5
INTRODUCTION	6
<u>PARTIE 1 : Habiter un quartier populaire réunionnais : Terre Sainte, le village de pêcheurs</u>	9
A) Habiter La Réunion : comment appréhender ce concept ?	9
1. Habiter : un concept complexe de la géographie moderne, peu étudié à La Réunion	9
1.1 Habiter en géographie	9
1.2 Habiter La Réunion	13
2. Une méthodologie large pour obtenir un panel de données varié	18
2.1 Les informations à obtenir et les objectifs de l'enquête	18
2.2 Le premier type d'enquête choisi : le questionnaire de pratiques spatiales	20
2.3 Approfondissement méthodologique : les récits de vie et questionnement sur les pratiques spatiales quotidiennes	24
B) L'origine et l'histoire du quartier : Terre Sainte : LE quartier populaire de Saint-Pierre ...	28
1. Histoire du quartier	28
1.1 La formation du quartier de Terre-Sainte	28
1.2 Un quartier fermé et segmenté	31
1.3 Un quartier ouvrier / de travailleurs	32
2. Une urbanisation complexe : l'importance des bailleurs sociaux dans l'aménagement et l'évolution du quartier	34
2.1 La SIDR, premier bailleur social arrivé dans le quartier	34
2.2 La SEMADER, un bailleur social presque omniprésent à Terre-Sainte	39
C) Terre-Sainte aujourd'hui, un quartier en mutation : entre traditions et modernité	46
1. Terre-Sainte : une réserve foncière intéressante pour l'implantation de nouveaux équipements, un quartier devenu multifonctionnel	46
1.1 L'évolution morphologique du quartier	46
1.2 La structuration du nord est du quartier par les infrastructures et équipements ..	47
2. Un quartier attractif pour les populations et les aménageurs, mais encore en proie à d'importantes difficultés	49
2.1 Terre Sainte aujourd'hui, un positionnement stratégique : de nouvelles orientations dictées par les politiques publiques	49
2.2 Des difficultés toujours importantes : un quartier à deux vitesses	51
CONCLUSION PARTIELLE	53
<u>PARTIE 2 : Le bouleversement des modes d'habiter en place par l'arrivée de nouvelles populations dans le quartier : les prémisses du processus de gentrification</u>	54
A) La gentrification : un concept qui peut s'appliquer à La Réunion	54
1. Approche conceptuelle de la gentrification	54
1.1 La gentrification dans le contexte anglo-saxon et nord américain	54
1.2 La gentrification dans le contexte français et européen	56
1.3 La complexité des jeux d'acteurs dans la gentrification	59
1.4 Débats scientifiques et interprétations médiatiques de la gentrification	60

2. La gentrification dans le contexte réunionnais	61
2.1 Une histoire locale bien éloignée de celle de la métropole	61
2.2 La gentrification : un sujet encore vierge à La Réunion, l'importance de notre travail de terrain	62
2.3 Les caractéristiques de la gentrification réunionnaise	64
B) Les pionniers puis l'accroissement du processus : qui sont ces gentrificateurs et que recherchent-ils	67
1. Motivations et stratégies d'implantation des pionniers de la gentrification	67
1.1 Pourquoi les pionniers ont-ils cherché à habiter un quartier populaire comme Terre-Sainte ?	67
1.2 Stratégies d'implantation	69
2. Terre-Sainte : un village attirant de part les pratiques spatiales qu'il permet	71
2.1 Un village aux portes de la ville	71
2.2 Gentrificateurs vs gentrifiés : des modes d'habiter différents mais des régimes d'habiter pas si opposés	72
C) Vivre dans un quartier touristique , gentrifié, « branché »	76
1. Une cohabitation inédite entre différents modes d'habitats à Terre-Sainte	76
1.1 Ressentis habitants face à l'arrivée de nouvelles populations	76
1.2 Rapports sociaux de domination	77
1.3 Rapports de domination architecturaux	79
1.4 La peur face au devenir du quartier : tout sauf Saint Gilles.....	82
1.5 La vision des nouveaux arrivants sur la gentrification	83
1.6 Acceptations et ententes au sein de la gentrification	85
2. Composer avec une gentrification résidentielle et commerciale : habiter un quartier en touristification	87
2.1 La gentrification commerciale dans un quartier urbain réunionnais	87
2.2 La croissance du nombre de restaurateurs et leur changement de clientèle.	88
2.3 Gentrification commerciale et touristification : des ressentis habitants partagés ..	90
CONCLUSION PARTIELLE	93
<u>PARTIE 3 : Entre une gentrification à deux vitesses et une résilience territoriale</u>	94
A) Une gentrification spatialement différenciée, mais en progression	94
1. La confirmation statistique d'une évolution de la composition sociale du quartier	94
1.1 Un quartier socio-économiquement en évolution	95
1.2 Terre-Sainte : un quartier toujours socio-économiquement mélangé mais aussi partagé par la gentrification	96
2. Une gentrification qui progresse spatialement	99
2.1 Un est du quartier jusqu'à lors préservé de la gentrification massive	99
2.2 L'arrivée de néo pionniers de la gentrification dans l'est de Terre-Sainte	102
B) Un quartier à l'épreuve de la spéculation immobilière	106
1. Entre mécanismes financiers et comportements individuels des acteurs : une spéculation immobilière bien présente à Terre-Sainte	106
1.1 Le mécanisme du rent gap, un essentiel de la gentrification bien à l'oeuvre à Terre-Sainte	106
1.2 Des jeux d'acteurs multiples face à l'évolution du foncier dans le quartier	108

2. Le rôle complexe et ambigu des politiques publiques face à l'explosion de la valeur du foncier dans le quartier	112
2.1 Une spéculation immobilière bien présente que les politiques publiques tentent de contenir	112
2.2 Politiques publiques et acteurs privés	115
C) La gentrification à l'épreuve de la résilience territoriale	118
1. Entre résistance et capitulations : les réponses individuelles face à certaines formes de gentrification	118
1.1 Une gentrification fatale et génératrice de tous les maux du quartier	118
1.2 La résistance individuelle quotidienne face à la gentrification : maintenir son mode d'habiter	119
2. Une réponse organisée face à la gentrification	120
2.1 De l'habitant au citoyen : une volonté de préservation du quartier	120
2.2 Une résilience territoriale presque unilatérale	121
2.3 Modélisation du processus de gentrification à Terre-Sainte	122
CONCLUSION PARTIELLE	124
CONCLUSION	125
BIBLIOGRAPHIE	128
ANNEXES	132