

Mémoire de fin d'études: "Les indicateurs visibles de la gentrification à Liège : le cas des quartiers des Guillemins et du Longdoz."

Auteur : Lamborelle, Marie

Promoteur(s) : Tieleman, David; Amighetti, Sarah

Faculté : Faculté d'Architecture

Diplôme : Master en architecture, à finalité spécialisée en art de bâtir et urbanisme

Année académique : 2023-2024

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/21241>

Avertissement à l'attention des usagers :

Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.

Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.



UNIVERSITÉ DE LIÈGE- FACULTÉ D'ARCHITECTURE

LES INDICATEURS VISIBLES DE LA GENTRIFICATION

Le cas des quartiers des Guillemins et du Longdoz

Travail de fin d'études présenté par Marie LAMBORELLE, en vue de l'obtention du
grade de Master en Architecture

Sous la direction de : David TIELEMAN

Année académique 2023-2024

REMERCIEMENTS

Je tiens premièrement à remercier mon promoteur, David Tieleman, pour son soutien, sa patience, sa disponibilité et ses conseils avisés tout au long du processus de recherche et de rédaction de mon travail.

Je tiens également à remercier ma co-promotrice, Sarah Amighetti, pour m'avoir soutenue et aidé par ses avis ainsi que ses recommandations précieuses qui ont pu enrichir mon mémoire.

Je remercie également ma lectrice, Marijke Maes, d'avoir accepté de consacrer de son temps pour la lecture de mon travail de fin d'étude.

Enfin, je tiens particulièrement à remercier ma famille ainsi que mes amis qui m'ont soutenue et encouragée tout au long de ce processus de recherche et rédaction.

AVANT-PROPOS

La gentrification est un phénomène clé dans les contextes urbains modernes, ayant un impact majeur sur l'amélioration de l'image des villes. Ce processus se traduit majoritairement par une modification profonde dans la composition urbaine, économique et démographique des zones touchées. Afin de mieux comprendre ce phénomène complexe, il semble pertinent d'identifier des indicateurs visibles qui reflètent les diverses dimensions de la gentrification.

Ce mémoire explore cette dynamique par la conception d'une grille méthodologique permettant d'identifier des indicateurs dans un contexte urbain. Cet outil est mis en application dans deux cas d'étude à Liège, offrant un aperçu des processus de gentrification dans des contextes urbains spécifiques. Le premier cas examine le quartier des Guillemins, qui fait l'objet d'un développement urbain significatif, tandis que le second se penche sur le quartier du Longdoz, un quartier présentant une configuration commerciale distincte. L'analyse de ces deux quartiers offre une perspective précieuse sur les variations de ce phénomène complexe à travers différents contextes.

SOMMAIRE

INTRODUCTION	6
ÉTAT DE L'ART	10
MÉTHODOLOGIE	21
1 <i>Construction de l'outils méthodologique</i>	24
2 <i>Étude de cas pratique</i>	31
3 <i>Limites de l'étude.....</i>	37
ÉTUDE DE CAS	39
4 <i>Introduction historique et données statistiques</i>	41
4.1 <i>Le quartier des Guillemins.....</i>	41
4.2 <i>Le quartier du Longdoz.....</i>	50
5 <i>Gentrification résidentielle.....</i>	59
5.1 <i>Projets immobiliers neufs.....</i>	60
5.2 <i>Tissu résidentiel d'origine :.....</i>	65
5.3 <i>Synthèse des observations sur la gentrification résidentielle</i>	77
6 <i>Gentrification commerciale.....</i>	79
6.1 <i>Comparaison évolutive.....</i>	80
6.2 <i>Comparaison spatiale des différents types de commerces</i>	87
6.3 <i>Synthèse des observations sur la gentrification commerciale.....</i>	93
CONCLUSION	95
BIBLIOGRAPHIE	99
LISTE DES FIGURES	105
ANNEXES	109

INTRODUCTION

La gentrification est un terme qui émerge dans les années 1960 sous la plume de la sociologue britannique Ruth Glass dans son ouvrage majeur « London : Aspects of Change » (1964). Ce terme désigne, à l'origine, la transformation socio-économique de quartiers urbains où les classes populaires sont progressivement remplacées par des populations plus aisées (Fleury, 2003, p. 1). Ce processus, initialement observé dans les quartiers de Londres, est devenu un phénomène mondial, s'étendant à diverses métropoles et suscitant un intérêt croissant dans les domaines de l'urbanisme, de la sociologie et de l'économie. La gentrification est désormais reconnue comme un processus complexe, aux multiples facettes, impliquant non seulement des changements dans la composition démographique, mais aussi dans les dynamiques économiques, culturelles et spatiales d'un quartier.

Au fil des décennies, la compréhension théorique de la gentrification s'est enrichie et diversifiée. Ce phénomène n'est plus perçu uniquement comme une substitution de population, mais aussi comme un processus influencé par des stratégies politiques, des dynamiques globales de marché et des pratiques culturelles locales. Neil Smith, géographe écossais, a développé plusieurs études, dont « New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy » (2002), où il introduit le concept de "gentrification dirigée par l'État" (state-led gentrification), soulignant le rôle actif des politiques publiques dans la transformation urbaine (Clerval & Van Criekingen, 2022, p. 3). De même, d'autres auteurs, comme Max Rousseau, ont mis en lumière les liens entre gentrification, néolibéralisme et globalisation, montrant comment les villes se transforment dans un contexte économique mondialisé (Rousseau, 2008, p. 78-79). La pluralité des publications consacrées à ce phénomène témoigne de l'importance actuelle de son étude, ainsi que des diverses nuances qui y sont liées. Par conséquent, appréhender pleinement la gentrification demeure une démarche très complexe.

Depuis les années 1970, la notion de gentrification a suscité une multitude d'études, chacune se concentrant sur différents aspects afin de développer une compréhension plus globale du phénomène. Ces différentes formes d'analyse se distinguent notamment par l'échelle d'approche. Par exemple, dans sa publication de 1990, Beauregard a étudié les différentes trajectoires que la gentrification pouvait prendre dans quatre quartiers périphériques de Philadelphie. Elles peuvent également varier selon le type de méthodologie employée.

Alors que certains chercheurs choisissent de multiplier les études de cas pour comparer les résultats du processus de gentrification en cours (Van Criekingen et Decroly, 2003), d'autres préfèrent se concentrer sur un seul cas d'étude, permettant ainsi une analyse approfondie et une mesure évolutive du processus (Clerval, 2010). On constate qu'il existe relativement peu d'études visant à identifier de manière claire et objective les différents indicateurs visibles de l'effet de la gentrification sur le paysage urbain (Ter Minassian, 2007). De plus, bien que la gentrification ait été étudiée à plusieurs reprises dans le cas de Bruxelles (Van Criekingen, 2013 ; Van Criekingen & Fleury, 2006), elle l'a rarement été dans celui de Liège. Ce type d'étude est fortement orienté vers une analyse complète de la gentrification dans un contexte précis, rendant difficile l'application de la méthode à d'autres cas.

C'est pourquoi, en réponse à cette problématique, ce mémoire vise à clarifier le phénomène de la gentrification en élaborant une grille méthodologique. Cette grille sera conçue pour identifier et analyser les indicateurs visibles susceptibles de témoigner de l'émergence et du développement d'un processus de gentrification au sein de deux secteurs urbains voisins.

L'objectif principal de ce mémoire est double : d'une part, il s'agit de formaliser un ensemble d'outils méthodologiques permettant de rendre compte des transformations concrètes de l'espace urbain sous l'effet de la gentrification ; d'autre part, il s'agit d'appliquer ces outils à des contextes spécifiques afin de comprendre comment ce processus se manifeste différemment en fonction des particularités locales. En dressant une grille méthodologique fondée sur une observation minutieuse et contextuelle, ce mémoire se propose de fournir un cadre d'analyse applicable non seulement aux quartiers étudiés, mais potentiellement transposable à d'autres contextes urbains confrontés à des dynamiques similaires.

Pour concrétiser cette démarche, il a été choisi d'appliquer l'outil méthodologique à un cadre urbain proche, celui de la ville de Liège. Cette ville, en pleine transformation, s'est engagée ces dernières années dans une dynamique de développement urbain visant à revitaliser et moderniser plusieurs de ses quartiers au travers de projets de renouvellement ciblés (À Venir — Liège, s. d.). Parmi les initiatives notables, les quartiers des Guillemins et du Longdoz ont fait l'objet de projets de redynamisation il y a près d'une décennie, illustrant ainsi les efforts continus de la ville pour adapter son tissu urbain (Ville de Liège, 2007).

L'étude comparative des Guillemins et du Longdoz permettra d'éclairer comment les processus de gentrification peuvent potentiellement se déployer de manière différenciée dans des quartiers proches géographiquement, mais distincts par leur histoire, leur structure urbaine et leur composition sociale.

C'est pour cette raison que l'étude de cas s'est concentrée sur ces deux secteurs. Ces quartiers, ayant subi diverses transformations urbaines, offrent un terrain propice pour observer et analyser les effets visibles de la gentrification. Ainsi, ce mémoire intitulé « Les indicateurs visibles de la gentrification : Le cas des quartiers des Guillemins et du Longdoz » vise à identifier et analyser les marqueurs tangibles de ce phénomène.

La structure de ce mémoire s'articulera autour de trois grandes parties. Dans un premier temps, l'état de l'art permettra de revenir sur les principales théories entourant le phénomène de gentrification, en insistant sur l'évolution du concept et les différentes approches développées au fil du temps. Cette section posera les bases théoriques nécessaires à la compréhension des indicateurs de gentrification.

Ensuite, la méthodologie détaillera les outils et les approches utilisés pour identifier et analyser ces indicateurs visibles dans les quartiers des Guillemins et du Longdoz. Cette section explorera les méthodes qualitatives et quantitatives employées, en soulignant l'importance de l'observation in situ et de l'adaptation des outils méthodologiques en fonction du terrain.

Enfin, l'étude de cas se concentrera sur l'analyse concrète des indicateurs visibles de la gentrification dans ces deux quartiers. Cette partie sera l'occasion de confronter les observations aux théories abordées, en mettant en lumière les spécificités locales et les dynamiques urbaines à l'œuvre à Liège. Elle permettra de pouvoir confirmer ou d'infirmer l'hypothèse qu'il existe aujourd'hui un phénomène de gentrification dans ces deux quartiers.

Ce mémoire propose une approche à la fois théorique et empirique de la gentrification, en se concentrant sur les signes visibles de ce phénomène dans l'espace public. Il vise à enrichir la compréhension de la gentrification en fournissant des outils d'analyse concrets, tout en soulignant l'importance de l'observation locale et de la contextualisation dans l'étude de ce processus urbain complexe.

ÉTAT DE L'ART

Si le terme de gentrification, dans sa définition globale, reste un concept assez simple à comprendre, il n'en demeure pas moins avoir été très largement étudié au cours du temps. Sa définition ainsi que son approche va évoluer selon les époques et les auteurs, rendant sa compréhension globale assez complexe. Dans cette première partie de l'état de l'art, nous aborderons ce concept au travers des différents grands auteurs qui s'y sont intéressés. Nous observerons également, toujours sous le prisme des différents auteurs, quels types d'acteurs sont mis en jeu dans le processus de gentrification.

Tout d'abord, le terme « gentrification » a été introduit pour la première fois par la sociologue britannique Ruth Glass en 1964 pour décrire les changements sociaux et spatiaux qui se produisaient dans certains quartiers de Londres. On perçoit donc une définition très générale de la gentrification se réfère au processus par lequel les quartiers ouvriers et délabrés sont réhabilités et transformés en espaces résidentiels pour la classe moyenne, entraînant une hausse des prix de l'immobilier et le déplacement des résidents les plus pauvres. Depuis lors, de nombreux auteurs ont adopté cette définition simpliste, tout en portant une attention particulière à la manière dont ce terme est employé dans divers ouvrages.

Par après, dans les années 1970 à 1980, émerge une nouvelle figure examinant les propos tenus par Ruth Glass. Il s'agit du géographe marxiste anglais Neil Smith. Il sera l'un des premiers à positionner la gentrification comme étant un processus de réinvestissement du capital dans les quartiers dégradés, motivé par la recherche de profits. Cet aspect économique sera largement étudié par d'autres auteurs par après, notamment par Max Rousseau, chercheur français qui développe le concept de « villes perdantes ». En effet, ce terme se réfère aux villes qui ont subi des bouleversements sociaux, économiques et politiques défavorables en Europe, en particulier les villes portuaires et les villes les plus anciennement industrialisées (Le Galès, 2003, p. 222-225). Les villes perdantes sont caractérisées par des taux de chômage élevés, de faible qualification de la population, d'insécurité et de multiculturalisme. Ces villes sont également confrontées à un problème subjectif, à savoir une image négative préexistante qui a été renforcée par la crise économique. Cette image négative est construite et diffusée par les journalistes, les hommes politiques et les artistes, et elle constitue un obstacle majeur à l'établissement des classes moyennes sur leur territoire.

Les responsables politiques déclarent que ces villes perdantes se forment majoritairement comme un frein pour les classes moyennes à venir s'y installer « c'est là la raison principale qui guide ceux-ci à tenter de construire une « contre-image » présentant leur ville comme un produit plus attractif. » (Max Rousseau, 2008, p. 77-78). Cette période se fait ressentir comme étant une nouvelle ère pour les politiques urbaines, marquée par la multiplicité de phénomènes liés au néolibéralisme urbain. En d'autres termes, nous pouvons résumer cette démarche par l'attractivité et la compétitivité urbaine et marketing territorial.

Les critères développés par ces projets font tous écho à l'application de politiques de renouvellement urbain. Cette nouvelle image d'une ville plus attractive peut être réalisable par le biais d'actions faisant partie du renouvellement urbain. Ces pratiques se manifestent sous différentes formes, qui seront détaillées par après.

Neil Smith présente également cette période au travers de ses diverses travaux relatant des études effectuées sur le territoire nord-américain. Il en fait émerger une catégorie de gentrification qu'il nomme, « state-led gentrification ». Elle est définie comme étant « une forme de gentrification planifiée, dirigée ou promue par des organismes publics de niveau national, régional, métropolitain ou municipal dans le cadre d'un programme de restructuration à l'échelle nationale ou locale visant à créer des conditions urbaines et foncières spécifiques telles qu'une gentrification puisse se produire » (López & Morales, 2019). Un aspect non négligeable à prendre en compte lors de la récolte d'informations sur la gentrification est que nombreuses de ces études sont produites dans des contextes différents d'un contexte européen. Il est parfois délicat de penser qu'une même observation peut se faire dans n'importe quel environnement. À ce jour, il existe peu d'études utilisant ce concept de state-led gentrification en Europe. Dans la littérature scientifique francophone, on observe davantage les conséquences sociodémographiques qui s'opèrent dans l'alliance entre les actions publiques et le processus de gentrification (Clerval & Van Criekingen, 2022, p. 3-4).

Ce regain d'attractivité offre aux investisseurs immobiliers un large champ d'actions, ce qui se traduit par une hausse des prix de l'immobilier (Bourdin, 2008, p. 24). Neil Smith a également souligné cette dynamique opérée sur le marché de l'immobilier et en a fait émerger une théorie, la théorie du « différentiel de loyer ». Celle-ci a été élaborée à partir de l'étude des villes américaines et propose une approche supplémentaire à la compréhension de la gentrification. Au départ, au 19^e siècle, la valeur foncière était plus importante dans le centre qu'en périphérie.

Au cours des années 1950 à 1960, le territoire américain a été marqué par le phénomène de "white flight", qui désignait le déplacement des populations aisées blanches ainsi que de leurs activités économiques vers les banlieues. Cette tendance a eu pour effet de réduire la valeur immobilière des centres-villes et d'augmenter la valeur foncière en périphérie. Néanmoins, la dévalorisation des centres-villes ouvre des perspectives de réinvestissement rentables. « En effet, lorsque la dépréciation du bâti existant est suffisamment avancée, la rente foncière « effective » est plus faible que la rente foncière « potentielle » : apparaît dès lors un phénomène de « différentiel de loyer » » (Rousseau, 2010, p. 1-2). Cet auteur a également développer d'autres théories connexes toutes inscrites dans la littérature scientifique du marketing urbain. L'apparition du phénomène de « coalition de croissance » qui se développe au départ du différentiel de loyer. Il s'agit d'une volonté commune où se rassemblent divers acteurs économiques privés similaires afin de faire valoir un intérêt commun d'un potentiel réinvestissement des espaces péricentraux. En effet, la valeur foncière étant en chute libre, les propriétaires, promoteurs et banques voient un potentiel économique important si les autorités publiques décident de requalifier le centre de ces villes perdantes. Pour ce faire, ceux-ci vont former une coalition afin de présenter des projets de réinvestissement à la ville sous le prisme d'une volonté de la promotion de la culture et du patrimoine industriel, élément fondamental pour ces villes perdantes. Max Rousseau a également remarqué, notamment dans le cas de la ville de Roubaix, que les autorités publiques étant convaincues de la plus-value que cela peut apporter, désignent certains acteurs comme parti important des politiques publiques décisionnelles notamment comme étant adjoint à la culture de la ville. De ce fait, le centre roubaisiens a connu au début des années 2000 diverses actions de réinvestissement de ses friches industrielles en loft permettant d'améliorer son attractivité ainsi que sa valeur foncière (Rousseau, 2010).

Avant de terminer les propos tenus par Neil Smith sur une nouvelle formes de gentrification, il est important de noter que les politiques publiques ne sont pas les seules à jouer un rôle majeur en tant qu'acteur dans le processus de gentrification. En effet, Catherine Bidou-Zachariasen sociologue française sera l'une des premières à s'intéresser aux divers profils privés qui investissent dans ces quartiers en gentrification. Dans son ouvrage principal de 265 pages, elle retrace également les différentes conditions de gentrification qui se rapportent à diverses villes.

Selon cette sociologue, au départ des premières observations faites par Ruth Glass dans les années 1960 qui démontraient l'arrivée d'une population de classe moyennes dans les quartiers centraux paupérisés de Londres (Collet, 2008, p. 125), il existe plus récemment d'autres types de gentrificateurs qui s'inscrivent dans une logique similaire.

À l'instar d'auteurs comme Neil Smith qui développe l'aspect politique et public du processus de gentrification, Catherine Bidou quant à elle se concentre sur le développement des projets privés ainsi que de leur réhabilitation. Ces gentrificateurs se distinguent sous trois typologies différentes. Les premiers se caractérisent comme étant les pionniers du phénomène car ils forment la première vague d'arrivée dans le milieu dans années 1980. Ceux-ci ont principalement le profil d'artistes ayant décidé d'investir dans l'achat d'habitations à un prix relativement bas en raison de la mauvaise réputation du quartier. La seconde catégorie est assez similaire à la première à la différence que ceux-ci s'installent dans le quartier plus tard sous la forme de locataires et non propriétaires. Ils proviennent également d'un milieu artistique et ont choisi de s'établir dans les centres urbains pour exercer leur art à proximité de leur lieu de vie. Enfin, la dernière catégorie, dénommée les consolidateurs, représente une part des habitants arrivés par après lorsque le quartier se trouve déjà en pleine mutation. Il s'agit majoritairement de copropriétaires et sont décrit comme consolidant la première phase de gentrification en cours (Bidou-Zachariasen & Poltorak, 2008).

Enfin, nous observons un dernier type de gentrification développé par Neil Smith, la gentrification revanchiste qui désigne « le retour des classes moyennes dans des quartiers qu'elles avaient désertées et les actions militantes dures qu'elles mènent dans ces quartiers populaires afin de leur imposer un nouvel ordre spatial. » (Fijalkow & Préteceille, 2006, p. 6). Grâce à cette formulation, Smith a pu mettre en lumière l'influence de discours réactionnaires sur l'action publique, qui considèrent certaines minorités stigmatisées (comme les personnes racialisées, les sans-abri et les squatteurs) comme responsables du déclin urbain et appellent à une reprise en main de la centralité urbaine en utilisant des mesures répressives à leur encontre (Smith, 1996). Smith a ainsi introduit le concept de revanchisme urbain pour décrire une configuration spécifique de politique de gentrification, tout en encourageant une réflexion plus large sur les fondements de classe de chaque configuration particulière de mise en œuvre de la gentrification (Clerval & Van Criekingen, 2022, p. 4).

Cette position de revendication, Mathieu Van Criekingen s'en est également emparé mais en mettant en avant l'aspect de résistance plutôt que celui du revanchisme. Lors d'une étude sur le territoire bruxellois, l'auteur remarque que parfois le moyen de revendication diffère.

En effet, ces formes de résistances ne sont pas d'ordre d'une mobilisation collective prenant source lors de « luttes urbaines », mais plutôt le reflet de certains quartiers populaires à porter cet esprit de résistance de manière informelle et diffuse, « hors contexte de politisation explicite du changement urbain à l'échelle locale. » (Van Criekingen, 2021, p. 1-2). Cet auteur est l'un des premiers à mettre en avant la gentrification commerciale au centre de ces études. Dans la construction mentale de la gentrification, nombreux font référence aux modifications du tissu résidentiel, cela est certainement dû aux multiples analyses faisant partie de la littérature scientifique traitant de la gentrification comme étant simplement un processus dans lequel les populations les plus défavorisées sont remplacées par des populations plus aisées. Par ailleurs, on remarque un autre phénomène qui survient suite à la prise de contrôle du marché immobilier par les classes moyennes ou supérieures, il s'agit de la transformation du tissu commercial. Cette mutation constitue une partie majeure du cheminement de gentrification car on la considère comme étant le marqueur majeur à l'échelle locale. Certains auteurs pensent que ces caractéristiques commerciales sont « comme le reflet de l'identité sociale des nouvelles classes moyennes urbaines » (Fleury & Van Criekingen, 2006, p. 1-2).

On observe dans les années 1980, un schéma caractéristique de la gentrification commerciale. Les petits commerces spécialisés, comme les bijoutiers ou horlogers, se voient contraints de délaisser leur entreprise au profit d'un nouveau type de commerce profitant à cette nouvelle typologie de population. L'aspect du commerce type de proximité est remplacé par des boutiques dites « de luxe » (Lehman & Frisch, 2004, p. 157). Ceux-ci peuvent également s'apparenter à des cafés-restaurants ou bars nocturnes (Authier, 1989, p. 64). Ces observations vont être également visibles dans des études menées à Bruxelles et Paris entre 1990 et 2000 (Fleury & Van Criekingen, 2006). Le point commun de tous ces établissements peut se remarquer dans leur volonté de perfectionner l'esthétisme de leur vitrine notamment en prônant « l'authenticité des produits (bio, équitables, locaux...) et le réinvestissement d'un patrimoine industriel (omniprésence de l'acier ou du bois, carrelage et comptoir en zinc,...) » (Chabrel, Fleury & Van Criekingen, 2014, p. 3). Comme énoncé précédemment, ce regard sur la gentrification commerciale peut être considérée comme un *marqueur*.

Ce concept, en réalité, met en avant l'apparition d'une nouvelle demande de consommation à l'échelle locale. On comprend aisément son rôle en tant que moyen pour une « nouvelle classe moyenne » à trouver son identité sociale (Ley, 1996, p. 182).

On peut observer au sein de ce type de gentrification, plusieurs dynamiques qui émergent à des échelles différentes. Dans un premier temps, le cas le plus fréquent, où on voit l'offre commerciale s'adapté aux nouveaux résidents. Cela se traduit par une mutation légère mais significative du type de commerce. Dans un second temps, on voit apparaître également des nouveaux secteur d'activité commerciale. Ceux-ci peuvent s'apparenter en un rassemblement de plusieurs entités commerciales du même type dans un même environnement comme l'habillement, les cafés et restaurants. Ce type de dynamique d'une échelle plus large vient se greffer à l'offre commerciale globale de l'agglomération en mettant en avant l'accessibilité des lieux par le biais des transports en commun généralement bien implantés dans ces localités. L'ensemble de ces dynamiques amène à observer que ces nouveaux établissements modifient l'image du quartier et donc progressivement sa fréquentation est elle aussi en pleine mutation. On comprend alors aisément l'utilisation du concept de *vecteur* de la gentrification pour décrire les mécanismes qui s'opèrent lors de la transformation du tissu commercial.

En revanche, il se peut également que ces centralités commerciales se voient être en décalage par rapport aux modes de vies des résidents et donc cela peut potentiellement créer des conflits d'usages. Dans ce cas, on observe que les commerces et habitudes populaires initialement présents continuent d'exister dans ces nouveaux quartiers. Ces éléments nous indiquent qu'il existe une certaine résistance à la gentrification en cours.

Le renouvellement urbain :

La gentrification est sans conteste un phénomène sociologique complexe qui relève de diverses actions. Celle dont il sera le plus question dans cette recherche est sans nulle doute, le renouvellement urbain. C'est pourquoi, il a été décidé d'en dédier une sous-section supplémentaire afin de faire ressortir les grandes lignes d'action reprises dans ce processus. Tout comme la gentrification, le principe de renouvellement urbain est très large et diversifié, par conséquent, il s'agira de poursuivre la recherche scientifique uniquement au détour d'un certain type de renouvellement ; le développement durable.

Le renouvellement urbain est, tout comme la gentrification, très difficile à appréhender par une définition simple. En effet, sa compréhension ainsi que son utilisation varient fortement en fonction des périodes dans lesquelles on se trouve. Cependant, il est difficile d'infirmier que cette notion existe depuis toujours, « la ville de tout temps, s'est construite sur la ville. » (Jegouzo, 2014, p. 13). Yves Jegouzo, professeur émérite de droit public de l'Université Panthéon-Sorbonne, est l'un des auteurs à avoir étudié de manière claire la notion de renouvellement urbain pour en comprendre les fondements. Il exprime l'idée que cette notion s'exprime de diverses manières selon son contexte. En effet, les projets de construction de villes comme Paris avec Georges Eugène Haussmann ne se présente pas de la même nature que des projets de construction de ville d'après-guerre. Par ailleurs, une certaine uniformité tend à apparaître dans le courant du XX^{ème} siècle autour des politiques urbaines, où la croissance démographique ainsi que le développement des moyens de transport favorisent la naissance de l'étalement urbain. La restructuration des villes devient une préoccupation secondaire face à l'augmentation de l'extension urbaine. Aujourd'hui, la tendance s'est de nouveau inversée avec l'émergence du concept de développement durable, dont les grandes lignes seront développées ultérieurement. Selon les différentes actions possibles lors d'un renouvellement urbain, quatre grandes typologies¹ peuvent être mise en avant. Celles-ci forment un ensemble de grandes actions dont il est important d'en saisir les subtilités.

Dans un premier temps, se regroupe l'ensemble d'actions provenant de la *rénovation* urbaine. Celle-ci se caractérise par une substitution totale ou partielle du tissu bâti existant, souvent insalubre ou de qualité médiocre, par de nouvelles constructions.

¹ D'autres typologies présentées par le code wallon de l'urbanisme sont également à prendre en compte comme : la revitalisation urbaine, la rénovation urbaine et le périmètre de remembrement urbain (Jégouzo, 2014, p.17).

Ce type d'approche nécessite la planification de procédures connexes comme l'expropriation et le déplacement d'une population. Dans un deuxième temps, on retrouve la *restauration* ou réhabilitation qui, par opposition à la première typologie, met en avant la transformation d'un élément spécifique provenant d'une habitation existante. Cela peut s'apparenter soit à une modification de l'aspect architectural extérieur soit à une amélioration de la structure ou encore à l'augmentation du niveau de confort de l'habitat. Par la suite, on trouve la troisième typologie, *la reconversion*. Celle-ci a pour objectif de réorienter vers de nouveaux usages des secteurs ou bâtiments qui ont abandonné leur fonction initiale, c'est notamment le cas des friches industrielles.

Enfin, le dernier modèle présenté est la *régénération* ou revitalisation. Elle a pour principal objectif de redynamiser ce que l'auteur considère comme « ville malade » qui s'apparente aux « villes perdantes » de Max Rousseau (2008). Celle-ci peut également se caractériser par l'implication des divers mécanismes précédents.

Même si le principe de renouvellement urbain s'est développé initialement aux États-Unis, il a rapidement migré durant les années 1950 en Europe. Il est introduit en France par le biais de la « Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain », la loi SRU, le 13 décembre 2000. Cette loi englobe une série d'interventions visant à reconfigurer et revitaliser les espaces urbains pour les adapter aux besoins contemporains. Si celle-ci défendait des valeurs nouvelles, en août 2003, une seconde loi, la loi Borloo, vient lui succéder présentant quelques différences notables. En effet, alors que la première prône l'action de politique de renouvellement urbain dans des agglomérations, la seconde cible spécialement des banlieues marginalisées et sensibles décrites comme les Zones Urbaines Sensibles (ZUS). Ensuite, la loi Borloo se focalise uniquement sur la question du logement alors que la loi SRU prévoyait la diversification des usages (Becciu, 2016, p. 3).

Ainsi, la réalité du renouvellement urbain, sous l'axe de la loi Borloo, peut s'axer sur deux idéologies. D'une part, les opérations labellisées. Celles-ci sont souvent soutenues financièrement par l'État et ciblent principalement les quartiers en difficulté, notamment ceux caractérisés par une forte proportion de logements sociaux dégradés. Ces interventions visent à améliorer la qualité de l'habitat, renforcer la mixité sociale et réintégrer ces quartiers dans le tissu urbain. D'autres part, les opérations non labellisées. Elles concernent généralement des projets de réhabilitation dans les centres urbains et visent à revitaliser des quartiers déjà intégrés au marché immobilier.

Malgré un soutien public moins marqué, ces opérations peuvent être plus efficaces pour provoquer un véritable renouvellement urbain, car elles attirent des investissements privés et stimulent le dynamisme économique local. Alors que les opérations labellisées cherchent à combattre les inégalités, elles se heurtent souvent à des difficultés de mise en œuvre, notamment en raison de la complexité des situations locales et de la résistance des dynamiques socio-économiques. En outre, les opérations non labellisées, bien qu'elles ne soient pas explicitement orientées vers la réduction des inégalités, peuvent avoir un impact plus significatif en termes de redynamisation urbaine (Bonneville, 2004).

Il existe donc plusieurs objectifs émanant de ces opérations non labellisées. Dans un premier temps, l'objectif est le développement économique, celui-ci se réfère à la volonté de déployer de grands projets ayant un impact significatif sur le tissu urbain existant. Ensuite, la valorisation du patrimoine culturel et historique. L'accent est désormais mis sur la valorisation des paysages urbains et des quartiers anciens, plutôt que sur les monuments individuels. L'objectif principal du renouvellement urbain, surtout à partir de la période suivant l'adoption du Traité de l'Union européenne, est la "cohésion sociale". Les interventions se concentrent sur les quartiers socialement défavorisés, visant la mixité sociale, la diversité urbaine et la revitalisation économique. Ce modèle de renouvellement urbain s'aligne sur l'objectif du développement durable (Jégouzo, 2014).

La notion de développement durable apparaît dès la fin des années 1970, sous la logique de ville compacte. Comme cela a été mentionné à diverses reprises, cette période marquée par une mondialisation intense des centres villes et de la capitalisation, induit une certaine compétitivité interurbaine (Rousseau, 2008, p. 76). La promotion d'un développement durable va de pair avec celle de la ville compacte qui semble se construire suite à l'étalement urbain causé par la périurbanisation massive. Les nouveaux objectifs de cette ville compactes s'apparentent à une réduction de l'automobile, favorise la croissance économique, une consommation réduite de l'énergie et enfin une préservation des espaces verts. Parmi toutes ces nouvelles idéologies, la dimension sociale est rarement abordée, et lorsqu'elle l'est, c'est souvent à travers le concept de cohésion sociale, qui fait référence à l'idée de mixité (Dubois & Van Criekingen, 2006). Deux auteurs ont tenté de s'emparer de cette dimension dans l'étude de la ville durable exprimant ainsi deux points de vue.

D'une part, Elizabeth Burton qui en 2001, a su faire émerger des points positifs et négatifs à l'encontre de l'équité sociale face au développement durable.

Elle exprime que certains points positifs pourraient émaner de cette nouvelle pratique, notamment sur l'utilisation plus importante des transports publics mais aussi la réduction de la ségrégation sociale. Par ailleurs, d'autres points négatifs sont à noter, comme une réduction de la surface habitable dans les logements, une accessibilité aux espaces verts réduite.

Ensuite, Jacques Theys oriente ses recherches autour du marketing urbain qui s'exprime davantage lors de ces compétitivités urbaines. La volonté de présenter une ville au visage parfait, pousse les autorités publiques à déployer des moyens qui augmentant les inégalités environnementales et sociales. On souhaite pouvoir développer en ville le même type d'habitation que celles construites en périphérie. Le mouvement du Urban Village prend place et fait apparaître cette volonté de déployer diverses infrastructures de logement, de bureaux et de divertissement à cette classe moyenne (Mac Leod & Ward, 2002).

Lorsque l'on évoque ce type de notion, cela renvoie à l'idée de recycler les espaces de l'espace urbain en « reconstruisant la ville sur la ville » (ADEF, 1998).

En réalité, cette idée est développée en parallèle d'une seconde dont l'ensemble fait partie d'opérations immobilières. Ces opérations s'apparentent aux différentes actions qui permettent de proposer des produits immobiliers comme de l'habitat, des bureaux, etc. De ce fait, celles-ci peuvent s'apparenter à d'une part, l'extension des villes, par l'aménagement sur sol-support vierge. D'autre part par l'opération recyclage où le sol-support présente déjà un tissu urbanisé. Comme évoqué précédemment, pour atteindre un développement économique favorable, procéder à des démarches de réhabilitation ne suffit pas, il faut pouvoir accroître l'offre de projets neufs pour ainsi soutenir le développement démographique. Il est question ici de comprendre comment se développe le renouvellement urbain durable sur base d'une étude datant de décembre 2008, « Reconstruire la ville sur la ville. Le recyclage et le renouvellement des espaces dégradés ». Celle-ci a été menée en Wallonie par deux membres de l'Université de Liège, Jean-Marie Halleux et Jean-Marc Lambotte. Par ailleurs, il existe divers blocage qui freine l'émergence de ces projets publics, motivés par des promoteurs immobiliers, dans les centres urbains à l'inverse des périphéries. Ceux-ci sont relatifs à l'acquisition du foncier, des coûts techniques importants et des démarches administratives complexes. De plus, la part des projets dirigés par de l'auto-promotion reste nettement supérieure en raison des diverses primes accordées aux particuliers. Ces aides sont destinées à encourager financièrement des travaux de réhabilitation d'habitations privées.

MÉTHODOLOGIE

Comme indiqué précédemment, dans la littérature scientifique traitant de la gentrification, nombreux des auteurs s'accordent à dire que la compréhension de ce phénomène demeure assez complexe. L'une des principales difficultés réside dans la multiplicité des définitions et des conceptualisations de ce terme. En effet, depuis les premières études dans les années 1960 jusqu'aux recherches contemporaines, les chercheurs ont abordé la gentrification sous divers angles, incluant les dimensions socio-économiques, culturelles, géographiques et politiques. Cette richesse et cette diversité de perspectives rendent la compréhension des grandes lignes directrices de la gentrification particulièrement laborieuse.

Au départ de ce constat et prenant en compte la question de recherche qui est la suivante : « La visibilité de la gentrification à Liège : le cas des quartiers des Guillemins et du Longdoz ». Il semble cohérent de prévoir la création d'un outils méthodologique permettant de classifier les marqueurs de la gentrification collectés depuis les différentes études scientifiques. Cet outil se présente sous la forme d'une grille répertoriant les différents indicateurs de la gentrification, facilitant ainsi la visualisation et l'identification des origines du processus. Le constat que la littérature scientifique actuelle ne permet pas de saisir une vue d'ensemble des différents indicateurs de la gentrification a construit l'idée de produire un outil méthodologique. Cette réflexion s'est faite au départ du travail de recueil d'analyses (Perrin, 2005, p. 127).

Lorsqu'il est question de s'interroger sur la méthodologie à aborder pour la réalisation de cette étude, une approche commune aux différentes parties semble se dessiner. Il s'agit de la méthodologie dans une approche inductive. Celle-ci se caractérise par l'émergence des questionnements et outils méthodologiques lors de l'avancement du travail dit scientifique (Benelli, 2011, p.41). Nous comprenons que la structure de cette grille se construit une fois la collecte de données sur la gentrification entamée, au départ de la littérature scientifique. Au-delà de la structure ou du contenu de la grille, la pertinence de ce type d'outils et la justification que nous en faisons sont produits sur base d'une approche inductive.

Cette grille s'est construite également en plusieurs phases relatives aux visites de terrain, reflétant une démarche évolutive et adaptative. Au départ, une première version de cet outil avait été exposée, classifiant les marqueurs de manière informelle sous forme de liste. Cette liste initiale servait de point de départ, basée sur une revue préliminaire de la littérature et sur les hypothèses théoriques concernant les indicateurs potentiels de la gentrification.

Cependant, cette première version manquait de structure et de contextualisation pratique. Une fois l'étude de cas programmée et les premières visites de terrain réalisées, il est rapidement devenu évident qu'une révision approfondie de cette grille était nécessaire. Les observations de terrain ont permis d'identifier des éléments et des dynamiques non pris en compte initialement. Ainsi, la grille a été restructurée pour intégrer ces nouvelles dimensions.

Dans cette partie, nous aborderons les différentes sections du travail ainsi que la méthodologie qui lui est rattachée. Tout d'abord, nous présenterons la méthodologie appliquée à la construction de l'outil et au contenu qui y est associé, en mettant en avant comment chaque indicateur a été sélectionné et structuré. Ensuite, nous examinerons comment l'approche étudiée a été appliquée aux différents cas d'étude, en distinguant clairement l'approche quantitative de l'approche qualitative. Nous détaillerons les techniques statistiques utilisées pour l'analyse des données quantitatives et les méthodes d'observations pour les données qualitatives. La méthodologie inductive sera véritablement au cœur de la démarche, se retrouvant à chaque étape de notre étude, depuis la collecte des données jusqu'à l'analyse et l'interprétation des résultats. Cette approche inductive nous permettra de construire des conclusions à partir des observations spécifiques réalisées sur le terrain. Pour finir, nous nous intéresserons aux limites du travail qui ont été posées, en discutant des défis rencontrés et des possibles biais introduits par notre méthodologie, tout en suggérant des pistes pour de futures recherches.

1 Construction de l'outils méthodologique ²

Comme mentionné précédemment, la première étape de l'étude des cas consiste à élaborer une grille méthodologique, fondée initialement sur une approche inductive. Cette approche se base principalement sur l'analyse des observations et des informations recueillies au cours de la recherche documentaire et de l'examen de l'état de l'art. Cette section vise à approfondir la compréhension des diverses approches adoptées pour concevoir cet outil, en explorant notamment la manière dont la méthodologie inductive a été intégrée à cette phase du travail. Chaque section de cette partie détaillera les étapes de construction des différentes colonnes de la grille, en mettant en lumière le raisonnement et les choix méthodologiques sous-jacents.

Grands principes de l'état de l'art :

La première étape fondamentale dans l'élaboration de cet outil est la manière dont la grille va être découpée. En effet, il est important que celle-ci soit cohérente avec la manière dont la thématique de la gentrification a été abordée. Pour ce faire, il a fallu observer les mécanismes développés dans l'état de l'art lorsqu'il était question d'aborder cette thématique. Comme cela a été développé précédemment dans l'état de l'art, la gentrification est un mécanisme qui au départ était majoritairement tourné sur l'étude de la transformation du tissu résidentiel (Fleury & Van Criekingen, 2006, p. 1). Cela est notamment dû à la définition primaire que l'on se fait de ce phénomène développé par Ruth Glass dans les années 1960 (Fleury, 2003, p. 1). Ce n'est que plus tard que l'on commence à envisager le commerce non plus comme simple marqueur mais bien comme un vecteur de la gentrification. À partir de ce constat, vient se greffer la dualité de deux concepts : la gentrification résidentielle et la gentrification commerciale. C'est pour cette raison que la première colonne, élément structurant majeur, a été divisée selon ces deux grands principes. Il permet de pouvoir appréhender les différents indicateurs comme cela a été développé dans la littérature scientifique et ainsi conserver une certaine cohérence.

Une approche multiscalaire :

Le prochain élément structurant réside dans le type d'approche développée par plusieurs auteurs lors d'exemple d'analyse de cas. En effet, on constate que celle-ci interprète le phénomène de gentrification au départ d'une analyse multiscalaire. Elle permet d'envisager l'espace de la ville dans son ensemble (Clerval, 2008, p. 509).

² Voir Annexe « S192133_ANNEXE_Grille Méthodologique ».

Comme cela va être développé plus loin, l'étude des indicateurs de la gentrification sur l'habitat et les commerces demande de regarder quelles dynamiques s'opèrent sur le tissu de manière générale à une échelle plus large, pour ensuite terminer sur une échelle bien plus fine de marqueurs visibles depuis l'espace public. Chaque type de gentrification sera analysée sur base de quatre échelles différentes.

La première échelle, celle de « la ville », offre une perspective essentielle pour analyser et visualiser les différentes approches adoptées par les acteurs impliqués, en particulier sur le plan politique. Il est crucial de rappeler que Neil Smith a été l'un des premiers théoriciens à conceptualiser la gentrification comme une stratégie politique, connue sous le terme de « gentrification dirigée par l'État » ou "state-led gentrification". Cette stratégie vise à revitaliser les quartiers populaires en déclin par le biais de projets de renouvellement urbain initiés par les autorités locales (Clerval & Van Criekingen, 2022, p.3). Cette approche met en lumière le rôle central des pouvoirs publics dans les processus de transformation urbaine, soulignant que l'intervention politique est déterminante pour orienter ces projets de renouvellement.

En outre, le concept de « ville perdante », introduit par Rousseau (2008, p. 78), qui décrit l'état d'une ville en déclin par rapport aux tendances actuelles, illustre bien l'importance de traiter la gentrification à travers cette échelle urbaine. Ce concept met en évidence les défis auxquels font face les villes qui ne parviennent pas à suivre les dynamiques contemporaines de développement urbain, rendant ainsi d'autant plus pertinent l'examen de la gentrification sous l'angle des politiques publiques.

Compte tenu de ces considérations, il a été jugé pertinent de retenir cette première échelle d'analyse pour étudier les deux aspects de la gentrification, qu'elle soit résidentielle ou commerciale. Cette approche permet de comprendre comment les politiques publiques, en réponse aux conditions spécifiques des villes, influencent et façonnent les mécanismes de gentrification dans divers contextes urbains, révélant ainsi les implications plus larges de ces transformations sur le tissu social et économique des quartiers concernés.

La deuxième échelle d'observation retenue dans la grille méthodologique est celle du « quartier ». Cette échelle a été élaborée en prenant en compte les divergences significatives qui peuvent exister au sein d'une même ville en raison de la construction et du développement spécifiques de ses différents quartiers.

En effet, chaque entité possède une identité distincte, façonnée par son histoire, son développement urbain, et les dynamiques sociales et économiques qui l'ont influencé au fil du temps.

Il est essentiel de considérer la dimension historique propre à chaque quartier, car elle permet d'en apprendre davantage sur son évolution et explique les raisons pour lesquelles il a acquis des caractéristiques propres, qu'elles soient sociales, économiques ou culturelles. L'histoire d'un quartier, ses transformations et les événements marquants de son passé contribuent à définir son identité actuelle et les dynamiques qui y sont à l'œuvre.

Ainsi, l'étude de la gentrification à l'échelle du quartier nécessite une approche nuancée qui tient compte des spécificités propres à chaque entité. On ne peut pas appréhender la gentrification de manière uniforme, car les dynamiques en jeu peuvent varier considérablement d'un quartier à l'autre en fonction de leur histoire, de leur position géographique, de leur composition démographique, et des politiques publiques qui y ont été appliquées. Cette échelle d'analyse permet donc d'explorer en profondeur comment les processus de gentrification se manifestent différemment selon les caractéristiques propres à chaque quartier, et de mieux comprendre les implications sociales, économiques et culturelles de ces transformations à l'échelle locale.

La troisième échelle d'analyse de la gentrification se concentre sur l'espace de « la rue ». Cette approche, tout comme celle du quartier, reconnaît que chaque rue possède des caractéristiques distinctives qui contribuent à lui forger une identité propre, parfois subtile, mais néanmoins significative. Ces éléments distinctifs peuvent inclure l'architecture, le type de commerces présents, l'aménagement urbain, ainsi que les dynamiques sociales qui s'y déroulent au quotidien. Bien que l'identité d'une rue soit souvent influencée par le contexte plus large du quartier dans lequel elle s'inscrit, elle mérite une attention particulière pour mieux comprendre les nuances du phénomène de gentrification.

L'analyse de la rue comme espace principal d'étude de la gentrification a été approfondie dans diverses recherches, notamment celle de Lydie Launay et Héloïse Nez (2018, p. 7), qui démontrent l'intérêt d'une comparaison spatiale en prenant la rue comme unité de référence. Ces auteurs montrent comment l'étude des rues permet de capter les micro-dynamiques de la gentrification, souvent invisibles à des échelles d'analyse plus larges.

En se focalisant sur cette échelle, on peut observer de manière fine les signes précurseurs de gentrification, tels que l'arrivée de nouvelles enseignes commerciales ou le renouvellement de bâtiments, ainsi que la manière dont ces changements affectent les habitants et les usagers de cet espace.

Cette échelle d'analyse offre ainsi une perspective unique pour comparer les mécanismes de gentrification à l'œuvre dans différentes rues, même au sein d'un même quartier. Elle permet de mettre en lumière les contrastes et les tensions qui peuvent exister entre des zones en pleine transformation et d'autres qui résistent au changement. En fin de compte, l'examen de la gentrification à l'échelle de la rue enrichit notre compréhension des processus urbains en rendant visibles les transformations subtiles mais significatives qui se produisent à une échelle très locale.

Enfin, la dernière échelle d'analyse se concentre sur « la parcelle ». Cette échelle, en s'intéressant au niveau micro, permet d'approfondir l'étude de la gentrification en révélant les typologies spécifiques de chaque bâti. En observant la parcelle, on peut identifier l'ensemble des mutations qui l'affectent dans un quartier en pleine transformation. Ce niveau d'analyse offre une perspective détaillée des changements qui peuvent sembler minimes à première vue, mais qui sont en réalité des indicateurs significatifs des dynamiques de gentrification.

L'utilisation de la parcelle comme unité d'analyse permet de suivre les transformations subtiles qui se déroulent à une échelle très locale. Par exemple, des modifications dans l'usage des bâtiments, des rénovations architecturales, ou encore l'apparition de nouveaux types de constructions, sont autant de signes révélateurs d'un quartier en pleine mutation. Ces transformations, bien que parfois imperceptibles à des échelles d'analyse plus larges, sont essentielles pour comprendre comment la gentrification se manifeste concrètement sur le terrain.

Cette approche méthodologique a été développée par le géographe Hovig Ter Minassian (2007, p. 14), qui a mené des observations détaillées à la petite échelle du parcellaire dans un quartier de Barcelone. Ses travaux mettent en évidence la pertinence et l'efficacité de cette approche pour révéler des dynamiques de gentrification qui pourraient passer inaperçues à des niveaux d'observation plus globaux. En effet, l'auteur souligne que cette méthode peut être encore plus révélatrice que certains indicateurs quantitatifs utilisés à des échelles plus larges.

Par exemple, en étudiant les transformations à l'échelle de la parcelle, il est possible de déceler des tendances émergentes avant qu'elles ne soient visibles dans les statistiques plus globales, permettant ainsi une meilleure anticipation des dynamiques de gentrification.

En somme, l'analyse à l'échelle de la parcelle permet de concentrer l'attention sur des transformations qui, bien que localisées, ont un impact significatif sur le tissu urbain. Cette approche enrichit la compréhension des processus de gentrification en offrant une vision plus fine et plus nuancée des changements en cours, tout en mettant en lumière des indicateurs qui, bien que discrets, sont des signaux importants des transformations à venir dans le quartier et, potentiellement, dans la ville entière.

Les indicateurs – questionnements :

La distinction suivante majeure dans l'analyse se concentre sur la présentation des indicateurs visibles de la gentrification, qui constitue un point central de ce travail. Il est essentiel de souligner que la majorité des marqueurs recensés sont issus d'une revue approfondie de la littérature scientifique. Ces indicateurs ne reposent donc pas sur des suppositions infondées, mais sur des bases théoriques solides établies par des recherches antérieures.

Dans une première version de la grille méthodologique, ces indicateurs ont été structurés sous forme de liste, facilitant ainsi l'usage d'une check-list pour les analyses de terrain. Cette approche visait à guider les chercheurs dans l'identification des secteurs de recherche pertinents. Cependant, il est rapidement apparu que cette méthode risquait de limiter la portée des observations et des interprétations. En effet, se concentrer exclusivement sur des indicateurs prédéfinis pourrait restreindre la recherche à des paramètres spécifiques, occultant ainsi des dynamiques émergentes non encore théorisées.

Bien que ces indicateurs soient reconnus comme pertinents par de nombreuses études, leurs applications rigides pourraient compromettre la démarche de terrain en enfermant l'analyse dans des schémas stéréotypés. Cette rigidité pourrait également entraîner une obsolescence de l'outil méthodologique, en le rendant incapable de saisir les réalités complexes et changeantes de la gentrification. En conséquence, il a été jugé préférable d'adopter une approche plus flexible et ouverte, favorisant une observation inductive qui enrichit la recherche de manière continue. Cette flexibilité permet non seulement de mettre à jour les outils méthodologiques existants, mais aussi de proposer de nouvelles perspectives théoriques.

En intégrant des éléments issus de l'observation directe et de l'interaction avec le terrain, la recherche sur la gentrification peut ainsi évoluer de manière dynamique et rester en phase avec les transformations réelles des quartiers en cours de gentrification. C'est dans cette optique qu'une seconde version de la grille a été conçue, mettant en avant ce processus de réflexion continue.

Les questions intégrées dans cette nouvelle version de la grille ont été initialement formulées à partir de la liste des indicateurs de la première version, enrichie par des lectures scientifiques diversifiées. Cette base théorique a ensuite été complétée par de nouveaux questionnements personnels, émergeant lors de l'étude de terrain. Ce processus reflète à nouveau l'approche méthodologique inductive, où les observations sur le terrain viennent affiner et modifier les hypothèses initiales. Nicolas Perrin, enseignant à la Haute École Pédagogique Vaudoise en Suisse, résume bien cette idée : « Quelle que soit la technique utilisée, une démarche inductive débute par une phase exploratoire qui tente de cerner la complexité du terrain. Un carnet de terrain permet alors d'être à l'affût, de constituer progressivement un questionnement et de structurer progressivement des données pertinentes parmi les multiples observables potentiels » (Perrin, 2005, p. 128-129).

L'intégration de réflexions personnelles dans ce processus permet non seulement de s'approprier davantage la recherche, mais aussi d'enrichir la pertinence et la profondeur de l'étude. Cette approche ouverte et adaptative assure que les outils méthodologiques restent en adéquation avec les évolutions du terrain, tout en capturant les subtilités et les transformations qui caractérisent les quartiers en voie de gentrification.

Le support de recherche :

Le dernier élément abordé dans cette grille est le support de recherche, qui joue un rôle crucial dans l'élaboration méthodologique. Pour chaque questionnement développé dans la colonne précédente, un support spécifique est identifié pour y répondre. Ce support peut varier en fonction de la nature des réflexions et des aspects auxquels il se réfère, soulignant ainsi l'importance de la flexibilité dans la démarche de recherche.

La colonne dédiée au support de recherche ne se contente pas d'indiquer des outils ou des méthodes ; elle amorce également la phase préparatoire à l'étude de cas. En fonction du support requis par chaque questionnement, cette colonne permet de définir les contours du processus d'analyse, orientant ainsi la manière dont l'étude sera conduite sur le terrain.

Cette planification anticipée est essentielle pour structurer les étapes de la recherche et pour s'assurer que chaque aspect pertinent de la gentrification sera correctement adressé.

En outre, l'identification du support de recherche met en lumière l'importance accordée à l'observation in situ des marqueurs de la gentrification. L'observation directe sur le terrain est souvent indispensable pour capter les nuances et les dynamiques spécifiques qui échappent à des analyses purement théoriques ou statistiques. Par exemple, certains indicateurs de gentrification, tels que les changements dans l'apparence des bâtiments, la transformation des usages des espaces publics, ou l'évolution des pratiques commerciales, nécessitent une observation attentive et détaillée que seul un travail de terrain peut offrir.

Ce support de recherche peut inclure une variété de méthodes, telles que l'analyse visuelle, la photographie, les entretiens, ou encore l'examen de documents historiques et urbanistiques. Chaque méthode apporte une perspective unique qui, combinée aux autres, enrichit la compréhension globale du phénomène étudié. Ainsi, la dernière colonne de la grille ne se contente pas de relier des questions à des méthodes, elle constitue un véritable plan stratégique pour l'exploration et l'interprétation des données sur le terrain.

En résumé, cette colonne du support de recherche ne se limite pas à un simple complément méthodologique, mais elle joue un rôle fondamental dans la préparation et la conduite de l'étude de cas. Elle offre une première vision d'ensemble du processus d'analyse et souligne l'importance cruciale de l'observation sur le terrain pour saisir les complexités du phénomène de gentrification. Grâce à cette approche, le chercheur est mieux équipé pour naviguer à travers les différentes dimensions du sujet, garantissant ainsi une étude plus complète et nuancée.

2 Étude de cas pratique

Une fois cette grille mise en place, il a fallu déterminer les moyens d'approches qui justifient l'utilisation de deux cas d'analyse. L'objectif principal de la recherche étant la mise en observation des indicateurs visibles dans l'espace public, le premier élément important à déterminer a été le choix des deux cas d'analyse.

C'est au départ des analyses reprises depuis l'état de l'art que le premier site d'analyse est apparu : le quartier des Guillemins. En effet, le critère majeur évoqué à de nombreuses reprises et par différents auteurs est l'existence de projet de développement urbain établi par des autorités publiques. La volonté de travailler sur un territoire liégeois faisait partie intégrante des critères fixés. La possibilité d'étudier un quartier proche de chez soi représentait une chance supplémentaire. Voyant que le quartier de la gare est en mutation constante, c'est dans ce sens que le choix du premier cas d'étude s'est porté sur le quartier des Guillemins. En se basant sur les mêmes critères, c'est assez rapidement que le second choix s'est tourné vers le quartier du Longdoz. En effet, une question se posait sur les conséquences de l'intégration d'un projet commercial d'une telle ampleur dans un quartier de ce type. N'ayant par ailleurs que peu d'informations générales sur ce quartier, il a fallu trouver davantage de facteurs permettant de justifier correctement ce choix.

Afin de pouvoir correctement appréhender les deux quartiers, il a été décidé de les introduire par une contextualisation historique ainsi que socio-économique. En effet, la contextualisation historique permet de récolter des informations précieuses relatives à la construction spatiale et sociale du quartier. Cela permet de comprendre comment le quartier a évolué au cours du temps et quels sont les grands éléments structurants restants qui caractérisent le quartier dans son état actuel. C'est lors des recherches entreprises pour la récolte d'informations sur le contexte historique sur le quartier des Guillemins, qu'il a été possible de rendre compte des projets établis par la ville de Liège dont l'objectif était de revaloriser l'esplanade de la gare. Pour ce faire, ceux-ci ont introduit le projet du développement d'un nouvel axe urbain reliant le quartier de la gare au centre commercial situé dans le quartier du Longdoz. D'une part, cela a permis de construire la contextualisation actuelle des deux quartiers, une explication plus détaillée étant développée plus loin dans le contexte historique de l'introduction du cas pratique.

D'autre part, même si le choix du quartier du Longdoz avait été émis auparavant, ce n'est que par après lors des recherches que la pertinence de ce choix a pu être justifiée de par le lien qui lie ces deux quartiers.

Comme pour la grille méthodologique, ce processus de recherche fait partie de la méthode inductive puisque les recherches liées à la récoltes d'informations supplémentaires du premier quartier ont permis de pouvoir déployer de nouvelles réflexions. C'est l'un des critères développés sur ce type de méthodologie : « Dans une démarche inductive, la question de recherche et le choix des paramètres étudiés et des observables correspondants se fait durant le travail de recueil de données. Ceci peut être nécessaire faute de connaissances préalables ou par souci de pertinence avec le terrain » (Rose, 2001).

Au-delà de pouvoir justifier la pertinence des deux cas d'études, cela a également permis pouvoir perfectionner les limites spatiales établies auparavant. En effet, comme cela a été mentionné précédemment, le cas pratique est introduit par une contextualisation historique mais également socio-économique. En effet, comme le souligne Anne Clerval dans sa thèse de 2008 « La gentrification à Paris intra-muros : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques », il existe une certaine complémentarité dans l'appréhension d'un cas d'étude par le biais d'un étude de terrain et l'utilisation de données statistiques. Cette double approche fait écho à la méthodologie mixte et a été appréhendée dans diverses études voulant rendre compte du processus de gentrification. L'objectif de la recherche étant basé sur la mise en évidence de marqueurs visuels de la gentrification, il est évident qu'une majorité de l'étude se concentrera sur une approche qualitative des deux secteurs de recherche par le biais de diverses méthodes. Cependant, celle-ci ne permet pas de pouvoir rendre compte de données chiffrées relatives à la hausse de loyer ou des modifications socio-économiques (Ter Minassian, 2007). C'est pourquoi, une partie de cette recherche est consacrée au recensement de données quantitatives sur les cas d'étude. Comme évoqué précédemment, avant de se concentrer sur le type de données à recueillir, il faut pouvoir délimiter les deux secteurs de recherche. Dans le domaine du recensement statistique, il existe différentes échelles d'étude. Dans le cadre de cette recherche, le travail se porte sur des quartiers bien spécifiques de la ville de Liège. C'est pourquoi le découpage territorial utilisé fait référence aux différents secteurs statistiques délimités sur la ville de Liège. La délimitation de ces secteurs est établie par l'office belge de statistiques StatBel et est utilisée par toutes les autres entités spécialisées dans des études quantitatives.

Ces secteurs sont nommés via des codes suivant : 62063A32 et 62063A331 pour le quartier des Guillemins et les codes 62063B20 et 62063B232 pour le quartier du Longdoz³.

La surface complète reprise par ces deux secteurs s'est avérée trop importante. Cette observation s'est confirmée lors de la première visite de terrain mettant en avant des zones ayant peu d'intérêt pour la suite de l'étude.

De plus, le périmètre de remembrement urbain prévu par la ville de Liège spécifiait une zone d'action bien distincte. C'est dans ce sens que le périmètre de délimitation a été réduit pour ne prendre que des zones porteuses d'intérêts à la recherche (Fig. 1 et 2).



Fig. 1. Plan du secteur de recherche - Guillemins



Fig. 2. Plan du secteur de recherche - Longdoz

Afin de savoir quel type de paramètre prendre en compte, il a fallu recenser, sur plusieurs études traitant de la gentrification, quelles étaient les données majoritairement utilisées. De plus, la disponibilité de celles-ci allaient inévitablement orienter le choix sur des facteurs plutôt que d'autres. En effet, l'objectif était, dans un premier temps, de pouvoir recenser un maximum d'informations relatives à la structure de la population pour les deux cas d'étude. Pour ce faire, la ville de Liège met à disposition divers recensement de données quantitatives à différentes périodes. Dans chacun de ces documents il est possible de se procurer des données se référant à la structure sociale de chaque quartier liégeois. Ces données chiffrées représentent la part d'habitant recueillie selon divers critères comme l'âge, le sexe et la nationalité. Le critère de l'âge a été recensé sous deux types de catégories, les 0 à 19 ans puis les 20 à 64 ans.

³ Voir Annexe « Secteurs statistiques Guillemins et Longdoz ».

La première version de ces documents nommés « tableaux de bords » a été publiée pour la première fois en 2002 et est éditée tous les ans. Cependant ce type de publication a cessé d'être communiqué à partir de 2015 or malgré les différentes démarches afin de pouvoir se procurer un rapport avec des valeurs plus actuelles, aucune données récentes n'ont pu être obtenues.

Dans un second temps, l'objectif était d'obtenir des données chiffrées sur l'évolution du marché immobilier et sur les revenus fiscaux des habitants, afin d'évaluer le niveau économique du quartier. Ces statistiques étaient disponibles sur le site internet des statistiques wallonnes WalStat. Pour les données correspondant au marché de l'immobilier, il a été décidé de se focaliser sur le prix médian de la vente d'un appartement, permettant ainsi de pouvoir observer de potentielles mutations des prix. Tout comme pour les résultats de la démographie sociale, ces informations ne sont pas disponibles pour toutes les périodes. Toutefois, trois dates ont pu être retenues afin d'établir une comparaison évolutive : 2013, 2016 et 2020. Cependant, il est important de noter que pour les prix relevés pour l'immobilier il est nécessaire de tenir compte de l'indexation en actualisant les données. Celui-ci représente une adaptation du prix, ici de l'immobilier, selon des facteurs déterminés qu'ils soient d'ordre économique ou social (La Révision des Prix Dans les Marchés Publics | BOSA, s. d.). C'est une donnée importante à prendre en compte car elle peut modifier la perception des hausses de prix que l'on se fait si l'on se fie uniquement aux prix donnés par StatBel.

L'ensemble de ces données sociales et économiques seront représentées sous diverses formes de graphiques afin de pouvoir visualiser clairement les grandes tendances qui en émanent.

L'ensemble des démarches précédentes fait partie de la préparation aux visites de terrain qui forment le cœur de la recherche puisqu'elles vont permettre de mettre en lumière les indicateurs. En effet, une fois l'ensemble de ces démarches effectuées, il est possible de se rendre sur le terrain en tenant compte de la grille méthodologique.

Avant chaque visite, un itinéraire a été décidé afin de s'assurer de ne pas oublier une zone du cas d'étude.

La grille méthodologique reste l'outil majeur à utiliser lors de l'arpentage des terrains car elle permet de rendre compte des différents questionnements importants à traiter. En effet, il est important de comprendre que cette grille ne va pas induire directement des marqueurs précis mais plutôt diverses réflexions qui amèneront vers ces indicateurs.

Afin de pouvoir rendre concret ces indicateurs, il est important d'appuyer les observations faites pendant les visites pas le biais de la photographie. En effet, le médium de la photographie permet de pouvoir capturer des indications dans une temporalité précise.

Elle a pour capacité à pouvoir « fixer l'image de ce qui disparaît » (Sontag, 1973, p. 32) ou évoquer « une émanation du réel passé » (Barthes, 1980, p. 138). L'utilisation de ce type de modèle permet également de pouvoir introduire des comparaisons sur base de clichés photographiques de plusieurs époques. C'est ce que le photographe Camilo Vergara a entrepris dans les quartiers ghettos américains depuis les années 1970. Il traduit de l'évolution esthétique de ce type de quartier par la méthode de « reconduction » où le travail photographique est mené au même endroit et à plusieurs dates, afin de pouvoir traduire l'existence d'une potentielle évolution (Launay & Nez, 2014, p. 2). Par ailleurs, l'utilisation de ce type de démarche dans le domaine des recherches liées à la gentrification reste assez pauvre. C'est pourquoi, il a été décidé d'emprunter cette méthode aux deux cas d'étude. Le travail reposant sur la méthode inductive, les photographies sont prises au même moment que la visite de terrain. Dans ce sens, il se peut que les clichés pris ne disposent pas d'équivalence à une période antérieure. Par conséquent, certaines comparaisons évolutive utiliserons l'outils de photographie antérieure menée par Google Maps. De plus, il est également intéressant de pouvoir comparer les tendances pratiquées au sein d'un même quartier sur une même période. Ce processus est nommé comparaison spatiale permettant de pouvoir illustrer les différentes dynamiques qui peuvent opérer dans des quartiers en pleine mutation.

Après avoir mis en lumière les méthodologies utilisées pour analyser les données collectées sur le terrain, il est essentiel de comprendre comment ces informations seront retranscrites dans le cadre du travail. La grille méthodologique, qui est divisée en fonction des deux principaux types de gentrification, conduit logiquement à maintenir cette distinction lors de la retranscription des observations. C'est pourquoi il a été décidé de structurer l'étude de cas autour de la gentrification résidentielle et commerciale.

Dans un premier temps, les observations effectuées lors des visites de terrain ont conduit à organiser la section sur la gentrification résidentielle en fonction des différents types de tissus résidentiels existants. On distingue ainsi, d'une part, l'émergence de nouveaux tissus résidentiels et, d'autre part, la présence de tissus résidentiels d'origine. Ensuite, il est pertinent d'examiner ce tissu résidentiel d'origine à travers les différentes étapes de renouvellement que peut subir une habitation. Cette approche permet de mieux structurer les informations recueillies et d'apporter une clarté supplémentaire aux propos. Dans chaque partie, le quartier des Guillemins et du Longdoz seront analysés simultanément, afin de faciliter la comparaison des grandes tendances qui s'en dégagent.

Ensuite, la section consacrée à la gentrification commerciale sera structurée en s'appuyant sur deux méthodologies photographiques utilisées dans l'étude de Launay & Nez (2012). Le tissu commercial y sera exploré sous deux angles : une comparaison évolutive et une comparaison spatiale. La comparaison évolutive, tout comme pour la gentrification résidentielle, sera abordée en examinant les deux quartiers simultanément. En revanche, pour la comparaison spatiale, il a été décidé de distinguer l'approche à chaque quartier.

Enfin, à la suite de chaque analyse sur les deux types de gentrification, une conclusion sera présentée. Cette synthèse vise à récapituler les principales observations pour offrir une vue d'ensemble des phénomènes étudiés, et à poser les premières bases de réflexions. Elle jouera un rôle clé dans la mise en perspective des résultats obtenus, en permettant de relier les divers éléments analysés et d'émettre des hypothèses sur les mécanismes sous-jacents à la gentrification, tant résidentielle que commerciale.

3 Limites de l'étude

Dans la réalisation de ce type de recherche, il est fréquent de rencontrer certaines limites. Pour cette étude, ces limites se divisent en deux catégories principales : les limites temporelles et les limites spatiales. Les contraintes temporelles concernent la durée disponible pour mener à bien l'étude, imposant un cadre strict au processus de recherche. Quant aux limites spatiales, elles se réfèrent à la délimitation géographique du terrain d'étude, restreignant ainsi l'analyse à une zone spécifique. Ces deux types de contraintes influencent directement la portée et la profondeur de l'étude.

Tout d'abord, les contraintes temporelles doivent être prises en considération. Ces limites se réfèrent au temps nécessaire pour mener à bien ce travail. Dans le contexte de la rédaction de ce mémoire, il est important de souligner que le sujet choisi, la gentrification, est un phénomène complexe qui nécessite une analyse approfondie pour en comprendre toutes les dimensions. Toutefois, en raison du temps imparti, il est impossible de mener une étude exhaustive couvrant tous les aspects de la gentrification. Par conséquent, il a été décidé de concentrer l'étude sur l'identification et l'analyse de divers indicateurs visibles qui témoignent d'un processus de gentrification axés sur des aspects résidentiels et commerciaux en cours dans un quartier spécifique. Il existe dans la littérature d'autres paramètres, comme l'espace public, qui auraient pu être développé, cependant pour ce TFE, seuls ces deux aspects sont traités. Ainsi, l'étude ne prétend pas rendre compte du phénomène de gentrification par tous ses aspects et par d'autres moyens.

Ensuite, l'analyse se concentre sur les limites spatiales établies dans le cadre de cette étude. En effet, il convient de rappeler que la première limite fixée a été déterminée dès le début de la collecte des données quantitatives. Il est important de souligner que ces données sont organisées en secteurs statistiques propres à chaque territoire. Cependant, ces secteurs se sont révélés trop vastes pour permettre une analyse détaillée et pertinente du phénomène étudié. Par conséquent, il a été décidé de réduire ces secteurs de recherche en s'appuyant sur les observations faites lors des premières visites sur le terrain. Cette décision a permis de resserrer le cadre géographique de l'étude, en se concentrant sur des zones plus spécifiques.

En somme, ces deux types de contraintes, temporelles et spatiales, ont joué un rôle déterminant dans la structuration de l'étude. Elles ont non seulement influencé les choix méthodologiques, mais ont également dicté la manière dont les données ont été collectées, analysées, et interprétées. Ces limitations, bien que restrictives, ont permis de focaliser l'étude sur des éléments précis et pertinents, assurant ainsi la cohérence et la faisabilité du travail de recherche.

ÉTUDE DE CAS

Une fois cette grille reprenant les différents indicateurs de la gentrification mise en place, il sera question de la mettre en application par le biais de deux études de cas. Cette mise en pratique permettra de rendre compte des indicateurs visibles de la gentrification relatif à un contexte précis. Les deux cas d'étude sont, comme énoncé précédemment, le quartier des Guillemains et le quartier du Longdoz. Cependant, avant de révéler ces indicateurs visuels, il est essentiel de fournir le contexte historique ainsi que socio-économique de ces deux quartiers. En effet, comprendre l'évolution historique et les principales dynamiques socio-économiques des quartiers concernés permet de mieux saisir les raisons qui justifient le choix de ces zones en particulier.

Cette contextualisation permettra de mettre en lumière les dynamiques évolutives spécifiques à chaque cas d'étude. Nous introduirons ensuite l'analyse par le biais des premières données statistiques récoltées et nous verrons comment celles-ci ont influencé ou non les visites de terrain. Par après, nous ouvrirons le chapitre sur l'étude de cas en précisant le parcours méthodologique choisi et les raisons de ce choix. Pour clarifier notre approche, chaque quartier sera examiné rue par rue et selon les types de gentrification observés. Cette segmentation permettra d'identifier et de comparer les différentes formes de gentrification présentes, ainsi que leurs impacts sur les quartiers concernés. Nous verrons que le travail de recherche de données quantitatives se faisant en parallèle du travail d'étude qualitative, permet davantage de questionner les observations ou bien d'appuyer et vérifier des propos étudiés sur le terrain.

4 Introduction historique et données statistiques

4.1 Le quartier des Guillemins

4.1.1 Le contexte historique

En regardant la structure bâtie et non bâtie du quartier des Guillemins, on ne peut que s'accorder pour dire que celui-ci s'est développé en partie par la présence d'industries. En effet, à l'heure actuelle, il est toujours possible d'observer des infrastructures bâties témoignant d'une certaine période industrielle (Fig. 3). Ces éléments visibles se distinguent par la typologie des toitures typiques industrielle en shed ainsi que l'apparition de four industriel probablement lié à l'industrie du charbon présente au 19^{ème} siècle sous le nom de Charbonnage du Paradis (Fig. 4).



Fig. 3. Plan du quartier des Guillemins, 1971.

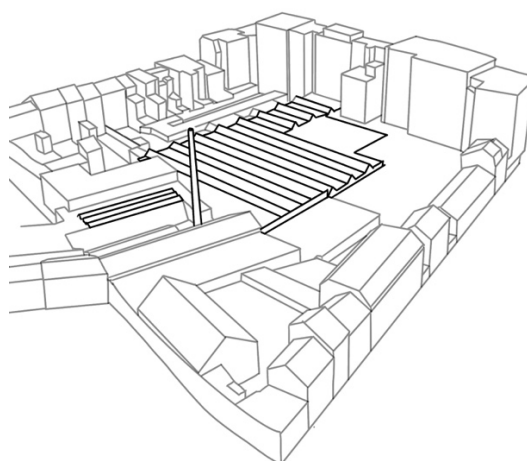


Fig. 4. Axonométrie de l'îlot rue Paradis-rue de Serbie – rue des XXII et Avenue Blonden

Le caractère industriel de ce quartier s'est également développé au cours du temps par l'apparition de la gare des Guillemins. Cette gare au fil du temps à transformer les dynamiques de quartier qui y sont liées et ce encore aujourd'hui. Afin de comprendre dans quelles mesures le quartier se développe aujourd'hui, il est intéressant de comprendre les modifications apportées à la gare au cours du temps et quelles étaient les volontés de la ville à son égard.

L'histoire début en 1842 où une petite gare en bois voit le jour. Elle portera le nom de gare des Guillemins car son emplacement situé en hauteur était l'emplacement de l'ancien couvent Saint-Guillaume, autrement appelé « Guillemins ». Elle permettait de relier Ans , Liège Haut Pré et Liège dit Extérieur.

La situation de cette gare ne réjouissait pas les habitants de Liège car elle se trouvait fort loin par rapport au centre historique. C'est la raison pour laquelle celle-ci fut bâtie de façon modeste en bois.

Plus tard, en 1863, l'architecte Lambeau dessinera la nouvelle gare dite « Belle Époque » (Fig. 5). Les autorités ont tout de même décidé de laisser la gare dans ce quartier. Ce nouvel édifice est beaucoup plus imposant car l'architecte s'est inspiré des gares françaises de l'époque et notamment celles de Paris. Son architecture se caractérise par la présence de verrières en éventail permettant d'apporter beaucoup de lumière naturelle à l'intérieur (Jacops, 2019). On remarque également l'attention particulière apportée à l'ornementation en façade, en particulier par l'imposante statue déposée en hauteur, symbolisant une période industrielle puisqu'à cette époque, les trains permettaient de transporter des voyageurs mais aussi de nombreuses marchandises.



Fig. 5. Photo historique de la gare « Belle Époque », 1863.

C'est en 1905, lors de l'exposition universelle de la ville de Liège, que la gare Belle Époque fera l'objet de diverses rénovations et aménagements afin de parfaire son image aux regards des autres pays (Warzée, 2022).

En 1958, une nouvelle ère entre en jeu « Le temps de la vapeur commençait peu à peu à faire place à l'électrification. ».

Le réseau ferroviaire existant n'étant plus adapté, il a fallu procéder à une rénovation profonde et complète de cette gare. Le groupe EGAU imagine une gare aux allures modernistes où se dessine une architecture structurée par une ossature en béton armé ainsi qu'une façade vitrée (Fig. 6). Au-delà des travaux de la gare, la ville de Liège décide également de repenser une partie des abords de la gare afin de faciliter la circulation des transports et des voitures. Au début des années 1990, la gare subira quelques transformations afin d'y implanter plusieurs espaces commerciaux (Jacops, 2019).



Fig. 6. Photo historique de la gare des Guillemins, 1958

En 1987, les autorités décident de prévoir l'intégration de la ville de Liège dans le réseau à grande vitesse reliant Cologne, Londres, Bruxelles, Paris et Amsterdam. La gare moderniste ne permettait pas de pouvoir introduire des lignes de TGV sur le réseau actuel. C'est pourquoi en 1996, un concours est lancé afin de concevoir un projet de gare innovant et adapté aux nouvelles conditions. C'est l'architecte Santiago Calatrava qui remporte le projet. C'est une architecture de l'ordre de la sculpture. Un jeu de courbes et de différents niveaux apportent un vaste point de vue sur le quartier mais aussi un hall de gare très aéré, cela s'accroît également par l'absence de façade avant (Fig. 7).



Fig. 7. Photo de la gare des Guillemins, 2009.

En 2010, la ville de Liège a annoncé l'élaboration d'un Périmètre de Remembrement Urbain (PRU) spécifique au quartier des Guillemins. Cette procédure voit le jour suite à la volonté de retour en ville évoquée dans la Déclaration de Politique Régionale. «Le périmètre de remembrement urbain vise tout projet d'urbanisme de requalification et de développement de fonctions urbaines qui nécessite la création, la modification, l'élargissement, la suppression ou le surplomb de la voirie par terre et d'espaces publics. » (extrait de l'article 4 du décret). En outre, celui-ci a pour objectif de simplifier l'aspect administratif en relation avec ces projets d'urbanisme. Cela s'exprime par une modification des limites publiques et privées, un assouplissement du non-respect des directives exprimées dans le Plan Communal d'Aménagement (PCA) considéré comme obsolète et une simplification du remembrement des parcelles. En réalité, l'introduction de ce type de directive a permis au quartier des Guillemins de voir de nombreux projet de renouvellement urbain se concrétiser. La ville de Liège s'est vue accordée des subsides européens et wallons afin de financer plusieurs projets qui peuvent se résumer par une intention commune de « réaménager les espaces se trouvant face à ce remarquable édifice, qualifié de "plus belle gare d'Europe" » (L'esplanade des Guillemins et le Périmètre de Remembrement Urbain, s. d.).

Les grandes lignes directrices de ce projet constitue une volonté de requalifier un nouvel axe urbain d'environ 1km reliant la gare des Guillemins à la Médiacité située dans le quartier du Longdoz.

C'est au départ de ce nouvel axe que la ville de Liège a décidé d'y implanter de nouvelles fonctions comme la présence de nouveaux complexes de logements et de bureaux, de nouvelles infrastructures liées à la culture. De plus, on distingue la création d'un nouvel axe de mobilité doux par la création d'une passerelle piétonne reliant la gare au pôle culturel situé au parc de la Boverie. Ce nouvel axe symbolise non seulement une transformation physique mais aussi un changement social, attirant une population diverse et créative. La ville de Liège l'a exprimée comme suit « Quand on bénéficiera d'espaces publics de cette qualité, on pense que tout le monde voudra s'y presser tantôt pour investir dans les bureaux tantôt pour investir dans les logements » (Ville de Liège, 2012).

En 2014, pas moins de dix projets sont prévus dans le quartier des Guillemins. À l'heure actuelle, sept d'entre eux sont en cours et/ou en partie terminés. Au regard de l'analyse de terrain, on comprend également qu'il existe une part de nouveaux projets semi-privés qui sont prévus dans le futur. Au total, cinq gros projets de complexes de logements et bureaux valorisant les mêmes idées de mixité des fonctions et durabilité sont à prévoir dans le quartier.

En comprenant que ce quartier est aujourd'hui au cœur des plusieurs dynamiques de mutations paysagères, il est intéressant de se questionner sur les potentiels indicateurs visibles de la gentrification depuis l'espace public.

4.1.2 Le contexte socio-économique

Avant d'explorer le quartier pour identifier d'éventuels marqueurs visibles de gentrification, il est également pertinent d'examiner les principales caractéristiques socio-économiques des Guillemins. À cette fin, il a été jugé utile d'analyser des données recueillies sur trois périodes distinctes afin de pouvoir faire émerger des comparaisons évolutives.

Comme mentionné dans la section méthodologique, les données quantitatives pertinentes pour cette recherche ont été sélectionnées en se basant sur des études de cas de gentrification réalisées dans plusieurs villes européennes. Par ailleurs, la sélection de ces critères a été limitée par la disponibilité des données, puisque toutes les informations nécessaires ne sont pas disponibles en libre accès. De ce fait, il s'agira, dans un premier temps, de mettre en avant des informations relatives à la structure de la population dans le quartier des Guillemins sur deux périodes : 2002 et 2015.

Dans un second temps, il sera intéressant de compléter l'ensemble de ces informations par le biais de données récoltées sur la moyenne des revenus fiscaux des habitants ainsi que le prix médians de vente d'un appartement.

Il sera question de mettre en avant ces résultats obtenus afin de comprendre dans quel contexte le quartier des Guillemins est en train d'évoluer. Chacune de ces informations sera présentée sous forme de différents graphiques, offrant un aperçu clair et synthétique de l'ensemble des données à travers les différentes périodes. Cela permettra de faire ressortir plusieurs comparaisons pertinentes.

Dans un premier temps, il a été question d'observer les données recueillies concernant la structure de la population du quartier des Guillemins en fonction de la nationalité des habitants.

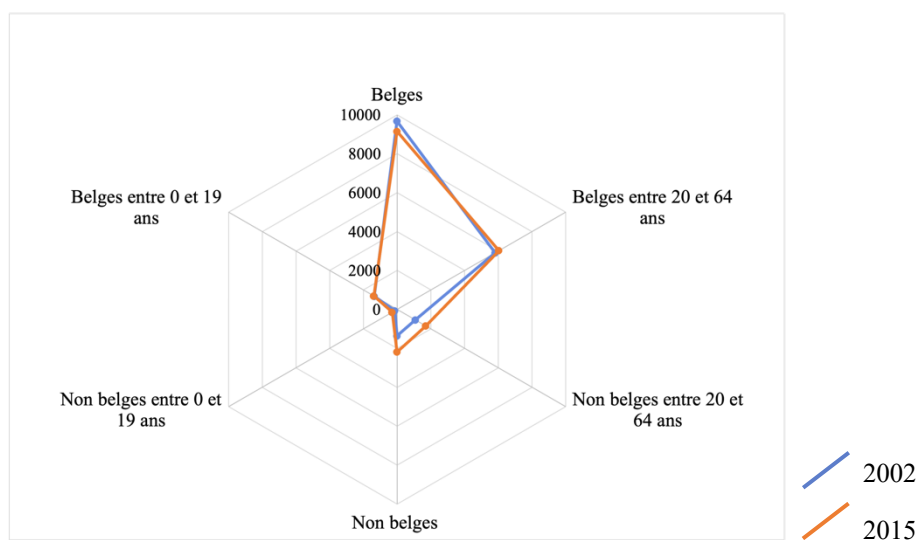


Fig. 8. Graphique radar de la structure de la population selon l'âge et la nationalité des Guillemins. *Source Ville de Liège.*

Ce graphique nous montre différentes informations sur la composition sociale de quartier des Guillemins (Fig. 8) :

- La part de résidents belges diminue légèrement mais reste cependant majoritaire.
- Les résidents belges âgés de 20 à 64 ans constituent la majorité du paysage sociétal.
- Une augmentation notable de la part des résidents non-belges, principalement sur la tranche d'âge entre 20 et 64 ans. Cela pourrait suggérer une diversification croissante de la population du quartier des Guillemins.

Ensuite, la seconde observation s'est orientée autour l'évolution de la structure de la population en fonction du sexe des habitants.

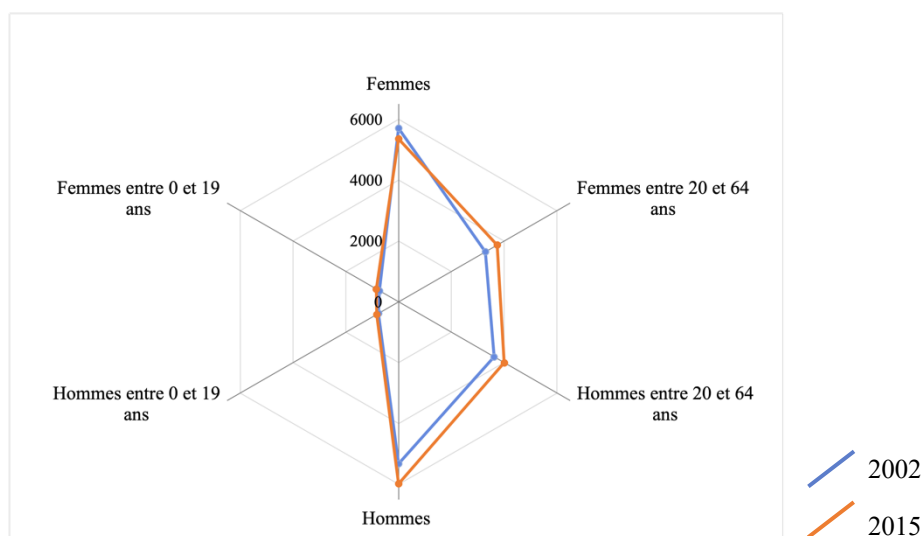


Fig. 9. Graphique radar de la structure de la population selon l'âge et le sexe des Guillemins. *Source Ville de Liège.*

Sur ce graphique, diverses données sont utiles (Fig. 9) :

- La population adulte de 20 à 64 ans a augmenté pour les deux sexes entre 2002 et 2015. Cette augmentation est plus marquée chez les femmes que chez les hommes.
- Il existe un certain équilibre entre le nombre d'hommes et de femmes dans chaque catégorie d'âge.
- La croissance de la population adulte pourrait indiquer une attractivité accrue du quartier pour les personnes en âge de travailler.

Pour finir, les derniers aspects à mettre en relation sont axés sur des données relatives à l'économie du quartier. Il sera intéressant de regarder le niveau du revenu fiscal moyen calculé ainsi que sa position dans le marché de l'immobilier.

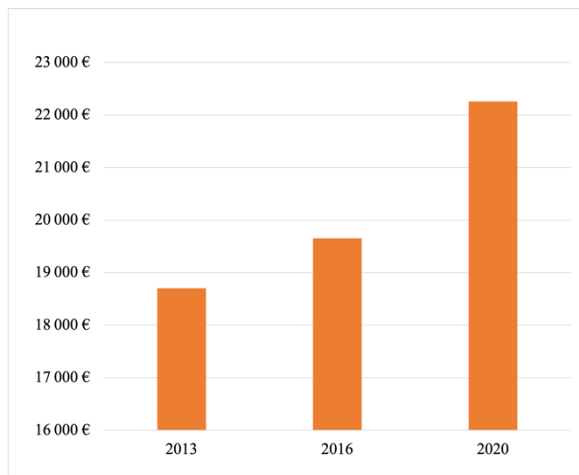


Fig. 10. Graphique reprenant les revenus fiscaux annuels des habitants des Guillemins en 2013, 2016 et 2020.

Source WalStat.

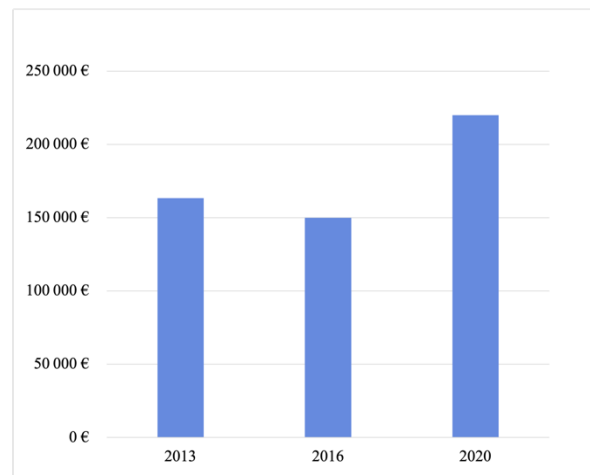


Fig. 11. Graphique reprenant les prix médians de vente d'un appartement aux Guillemins en 2013, 2016 et 2020.

Source StatBel.

Dans un premier temps, on peut apercevoir que le revenu fiscal augmente de manière significative depuis 2013 avec une forte augmentation en 2020 à 22 256 € sur l'année (Fig. 10). Dans un second temps, on distingue que le prix médians de vente d'un appartement semble légèrement diminuer entre 2013 et 2016 pour ensuite atteindre une valeur nettement supérieure de 234 000 € (Fig. 11). Comme cela a été mentionné dans la méthodologie, une simple lecture des prix de l'immobilier ne suffit pas à déterminer s'il y a eu une hausse des prix de vente. En effet, pour que cette étude soit la plus juste possible, il tenir compte du taux d'inflation opéré entre ces différentes périodes.

Par exemple, entre 2013 et 2016, le taux d'inflation du prix de l'immobilier en Belgique est de 2,03%. Cela revient à dire que le prix initial affiché en 2013 de 163 373 € correspondrait 166 682.87 € si l'on actualise cette valeur de 2013 à 2016.

Cependant, on remarque que le prix de vente affiché en 2016 est de 150 000 €. Cela indique une baisse des prix de l'immobilier en général sur cette période, témoignant possiblement de cette période de transition qu'a connu le quartier des Guillemins lors de l'élaboration des projets de renouvellement. Ensuite sur base du même prix de vente affiché en 2013, en 2020 le taux d'inflation est de 9,99%. Où le prix de 2013 de 163 373 € devrait être à 179 696.21 € en 2020. On remarque cependant que le prix affiché est nettement supérieur, à 220 000 €, marquant ici une nette augmentation de la valeur immobilière (Taux D'inflation En Belgique, s. d.).

4.1.3 Description de l'itinéraire

Comme il a été mentionné dans la méthodologie, la délimitation du secteur de recherche s'est orientée au fur et à mesure des visites de terrain. La première limite de référence se basait sur les limites des secteurs statistiques perçus lors de la récolte de données quantitatives.

Ce n'est que plus tard, lors de la préparation de la première visite de terrain qu'il est devenu évident que la nécessité de modifier le parcours initialement prévu sur le site de recherche s'imposait. En effet, les éléments découverts lors de cette phase préparatoire ont mis en avant des aspects cruciaux qui n'avaient pas été pris en compte dans la planification initiale. Il est apparu que certains sites initialement prévus présentaient moins d'intérêt que prévu. Cela a ainsi permis aux zones réellement significatives de pouvoir être abordée avec plus d'attention. C'est dans ce sens qu'il a été décidé d'appréhender le terrain avec l'itinéraire final suivant (Fig. 12).

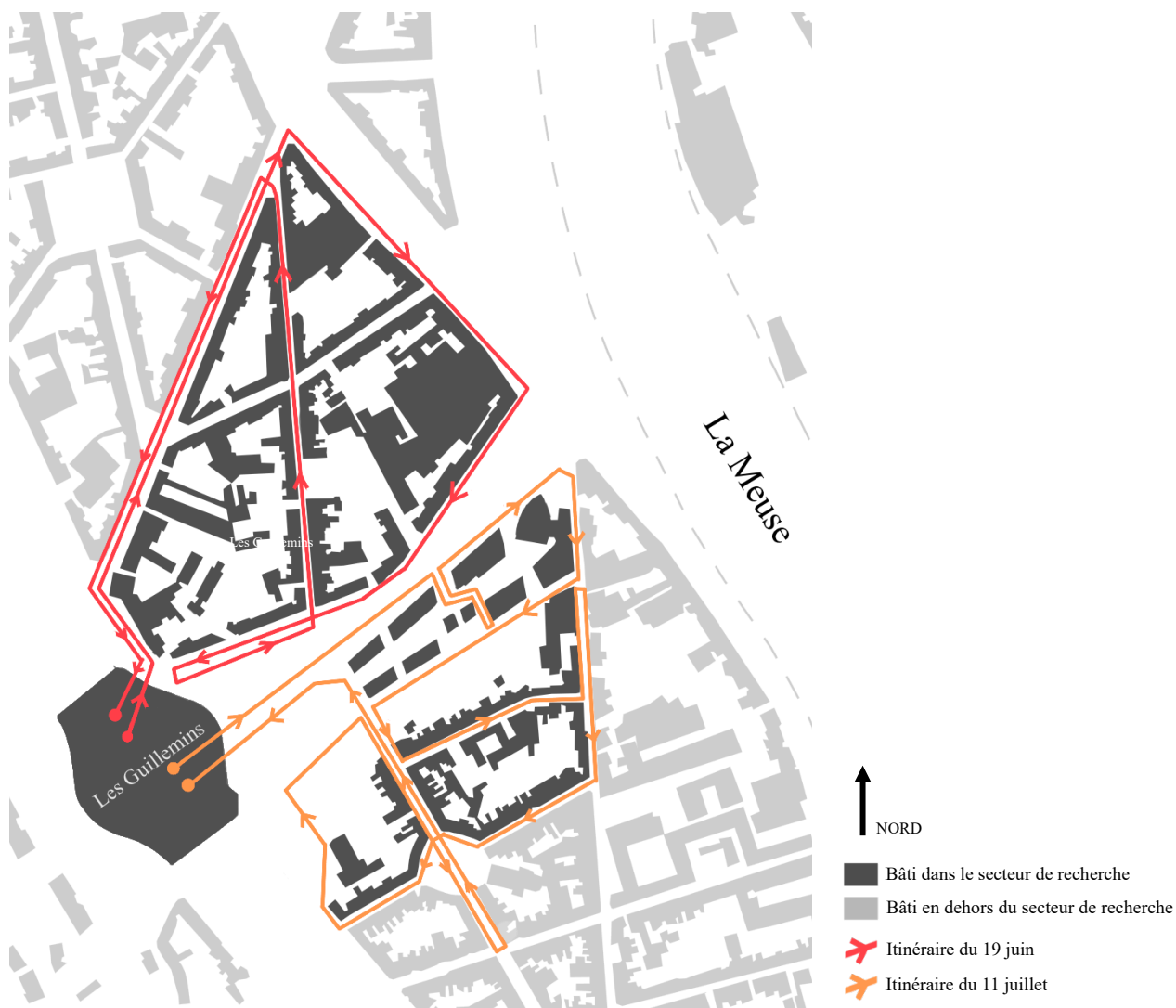


Fig. 12. Plan du tracé des itinéraires parcourus dans le quartier des Guillemins.

4.2 Le quartier du Longdoz

4.2.1 Le contexte historique

Le quartier du Longdoz, situé sur la rive droite de la Dérivation est actuellement connu par la présence d'un projet phare, le centre commercial de la Médiacité. Cependant, autrefois, ce quartier abritait de nombreux établissements incarnant l'histoire de ce quartier. Pour comprendre davantage comment se forme le quartier actuel, il est intéressant de regarder l'histoire liée au Longdoz.

Le Longdoz est un quartier qui s'est transformé au cours du temps avec les différentes périodes industrielles qui y sont liées. Au départ et jusqu'à la fin du 19^{ème} siècle, le quartier du Longdoz était essentiellement tourné vers la production agricole caractérisée par la présence d'une multitude de terrains de culture mais surtout par la présence de moulins permettant d'assurer le fonctionnement des machines (Ruess, 2016, p. 8) (Fig. 13).

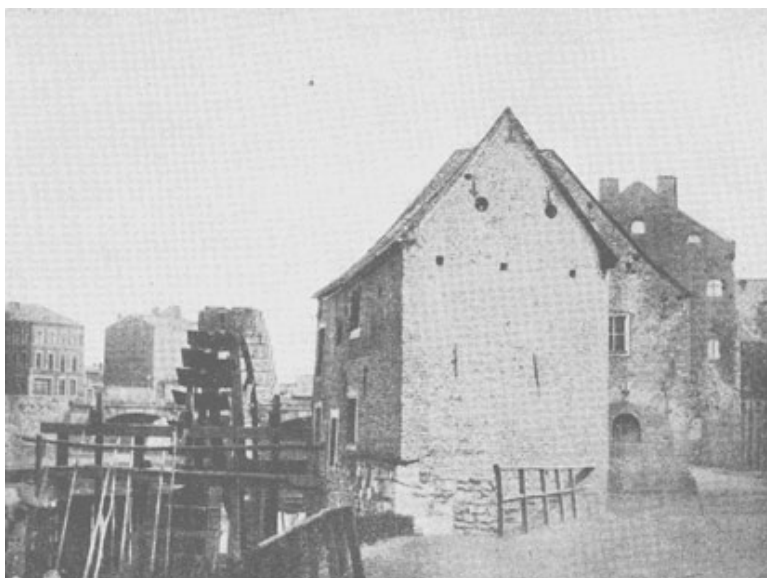


Fig. 13. Photo du moulin Bockay qui situait Quai Orban (1544).

Cette période fut révolue au début de la Révolution Industrielle marquée par l'arrivée progressive de grosses industries liée à la production métallurgique et l'émergence du chemin de fer. C'est à partir de ce moment-là que le quartier a commencé à se réinventer. En effet, le Longdoz faisant partie du bassin industriel le plus important de l'Europe, il a fallu déployé de nouvelles voies de communication afin de pouvoir acheminer l'ensemble de la production à l'étranger. C'est dans cette perspective que s'est construit la rue Grétry en 1834.

Ce nouvel axe implanté au cœur du quartier va diviser le Longdoz en deux ; qui engendre une nouvelle dynamique urbanistique liée au développement du quartier (Raimbault, 2015, p. 13). En parallèle, les industries continuent toujours de s'étendre sur la partie est de l'axe central, demandant toujours plus de nouveaux moyens de transports de marchandises. C'est dans ce sens qu'en 1851, vient s'implanter la première gare le long de la rue Grétry, sur l'emplacement actuel du centre commercial de la Médiacité (Fig. 14). Au départ, cette gare était destinée à relier le cœur des quartiers industriels vers la ville de Namur. En 1877, cette ligne fut étendue de l'autre côté vers les Pays Bas afin de pouvoir relier Liège à Maastricht (Histoire de la Gare du Longdoz, s. d.).



Fig. 14. Photo de la gare du Longdoz (1877).

Avec l'implantation de ce nouvel établissement, la population ouvrière du quartier du Longdoz n'a cessé de croître. Attirés par les opportunités d'emploi offertes par les industries locales, les ouvriers ont progressivement choisi de s'installer à proximité de ces entreprises, entraînant ainsi l'émergence de nombreuses maisons ouvrières autour des complexes industriels. Ce phénomène d'urbanisation s'est manifesté de manière significative le long de la rue Grétry. En effet, l'afflux constant de non-résidents dans le quartier a transformé cet axe central en un lieu dynamique et animé, accueillant une multitude de commerces et d'hôtels pour répondre aux besoins de la population croissante et des nouveaux arrivants.

Le dernier grand projet d'aménagement prévu dans le quartier était la création d'un nouveau bras d'eau, la Dérivation. Les travaux de rectification entrepris entre 1853 et 1857 ont été décidés afin de canaliser les eaux pour limiter les inondations. Ces grands travaux d'assainissements ont permis aux industries de pouvoir se densifier davantage en même temps que leur performance s'améliorait (Ruess, 2016).

Au fur et à mesure que ces industries se développent, les terres disponibles se réduisent. C'est dans ce sens qu'au début des années 1900, les grandes entreprises ont pris la décision de quitter les terres du Longdoz afin de pouvoir évoluer davantage à l'extérieur de la ville, ceci entraînant un déclin industriel du quartier. A la fin de la première guerre mondiale, l'économie est au plus bas suite aux dégâts engendrés par la guerre mais également à cause du crash boursier de 1929. Ce n'est que quelques années plus tard que la condition ouvrière commence à s'améliorer et de nouvelles manières de consommer se développent.

Cela permet à plusieurs usines de petites échelles, comme la production de savon Cadum, les pneus Englebert (Fig. 15) ou encore les cigarettes Tabacofina, de venir s'installer dans le quartier du Longdoz.



Fig. 15. Photo de la devanture de l'entreprise Englebert (1877).

Au début des années 1950, on voit apparaître le commencement du déclin industriel. En effet, le quartier voit disparaître la majorité de ses entreprises, toutes parties soit à la recherche de plus grands espaces soit sur des sites industriels attractifs regroupant différentes industries. La désindustrialisation qui s'opère dans le quartier ne permet pas à la gare de pouvoir être utilisée comme autrefois et se voit être détruite en 1966 car elle est jugée obsolète. Le déclin observable dans le quartier ne peut plus continuer et la ville de Liège encourage la tertiarisation (« Le Quartier du Longdoz », s. d.). Cela se traduit par l'implantation de bureaux ainsi que de logements collectifs sur les anciens sites industriels qui peinent à conserver leur attrait d'autrefois.

Aujourd'hui, il est possible de rendre compte de cette richesse industrielle en analysant diverses facteurs relevant l'existence de traces du passé. C'est notamment le cas de la toponomie des rues. En effet, celle-ci permet d'en apprendre davantage sur les anciennes caractéristiques des lieux.

La rue « des Fer » par exemple était autrefois abritée par des usines de métallurgie. La rue « Nord Belge » récemment créée porte le nom de la compagnie ferroviaire qui, en 1854, traversait Liège vers Namur au départ de la gare de Longdoz. L'ancienne industrie « Compagnie internationale des pieux armés Frankignoul » fût développée par Edgard Frankignoul en 1911. Celle-ci proposait la réalisation de pieux, plus connus sous le nom de « pieux Franki », permettant de construire des édifices de grandes hauteurs sur des sol jugés inaptes. Le siège principal de cette entreprise était situé rue Grétry. Aujourd'hui, le nom Frankignoul résonne encore dans ce quartier puisque la maison de repos située à cet emplacement est nommée la maison de repos Franki. De plus, le boulevard dit de « l'automobile » situé à quelques pas de là porte également son nom. La présence également du Musée de la Métallurgie et de l'Industrie de Liège permet au quartier de voir son histoire se transmettre aux nouvelles générations (Fig. 16) (« Le Longdoz Industriel (2) : Manufactures En Tout Genre », s. d.). De plus, cet établissement est situé dans l'un des plus anciens bâtiments du quartier puisqu'il s'agit des bâtiments construits, en 1862, par les frères Dothée pour y installer leur production de fer blanc. Cette industrie a plusieurs fois été rachetée par de plus grosses sociétés et fera partie du site industriel de la « Société Anonyme Métallurgique d'Espérance-Longdoz».



Fig. 16. Photo du Musée de la Métallurgie et de l'Industrie, 2024.

Actuellement, cet ancien site industriel est investi par l'un des projets urbains les plus connus du quartier, la Médiacité. Si ce projet de centre commercial semble être un projet attractif pour ses utilisateurs, le développement de ce type d'infrastructure n'est pas tout à fait le résultat voulu par les autorités au départ.

En effet, s'il on se penche davantage sur l'histoire du développement de ce centre commercial, on peut se rendre compte des quelques faiblesses qui y sont liées.

La démolition de la gare du Longdoz en 1975 a donné lieu à la création du premier centre commercial « Longdoz 1 », visant à revitaliser un quartier en déclin. En 1995, le site a vu la construction du « Longdoz 2 », un centre commercial plus grand avec des logements et des entreprises accessibles via la rue Libotte. Cependant, ce complexe fut un échec puisque les commerces présents ne parvenaient pas à se développer (Raimbault, 2015).

Dès la fin du « Longdoz 2 », un projet de cinémas et l'extension du centre commercial sur les anciens laminoirs de l'Espérance-Longdoz a été imaginé pour apporter de nouvelles fonctions au quartier. Les projets se sont succédé, incluant des équipements, une patinoire et la RTBF en 2006, afin de créer un pôle attractif majeur pour l'agglomération liégeoise (Fig. 17). Le chantier a débuté en juin 2007 et s'est achevé en octobre 2009 avec l'ouverture du nouveau centre commercial « Médiacité ». Le centre commercial permet d'accueillir des grandes chaînes de magasins et d'HoReCa.



Fig. 17. Photo aérienne de l'ensemble du site de la Médiacité.

Certaines études s'accordent à dire pour que l'implantation de ce type de centralité n'est pas en accord avec les demandes des résidents du quartiers principalement composés d'une population précarisée et issu de l'immigration. De ce fait, la part des commerces de proximité perdrait en attractivité. L'arrivée de la Médiacité a évité l'abandon d'un site industriel en centre-ville, apportant dynamisme et attirant la population liégeoise. Cependant, plusieurs points faibles subsistent (Raimbault, 2015).

- La coupure de la rue d'Harscamp, freinant les échanges internes au quartier et créant une zone inanimée.
- Un manque d'intégration paysagère et de connexion avec la Maison de la Métallurgie.
- L'absence d'espaces verts malgré un besoin criant dans le quartier.

Aujourd'hui, bien que la Médiacité soit devenue le pôle économique souhaité par la ville, son impact sur la revitalisation du quartier reste limité. Le renouvellement de la population est faible et l'amélioration de l'habitat est lente, en partie due au manque d'espaces publics extérieurs.

Comme cela a été développé dans le contexte historique du quartier des Guillemins, à partir de 2014, la ville de Liège a développé le PRU ayant pour objectif principal de créer un nouvel axe urbain reliant la gare des Guillemins à la Médiacité. Cet axe piéton et cycliste devait prendre place sur la nouvelle esplanade de la gare pour ensuite traverser la Meuse par la passerelle « Belle Liégeoise » afin d'arriver au cœur du parc de la Boverie et devait terminer sa course par une nouvelle liaison pédestre jusqu'à la Médiacité. L'objectif de ce type d'infrastructure était de valoriser la mobilité jusqu'au quartier du Longdoz afin d'inciter les personnes à se déplacer de l'autre côté de la Dérivation dans le but d'y développer une nouvelle forme d'attractivité.

4.2.2 Le contexte socio-économique

Comme cela a été développé pour le quartier des Guillemins, cette partie a pour objectif de rendre compte du contexte socio-économique actuel du quartier du Longdoz par le biais de diverses données quantitatives recueillies dans le cadre d'étude statistiques. Cette observation se fait sur le principe d'une méthodologie comparative et évolutive afin de pouvoir percevoir de potentielles différences dans la structure de la population ou de l'économie du quartier. Comme cela a été spécifié dans la méthodologie, ces données chiffrées sont représentées par le biais de différents graphiques permettant d'obtenir une vision plus claire et synthétiques des résultats.

La première analyse qui a été décidé d'être menée concerne la structure de la population. Pour ce faire, l'analyse a été découpée en deux parties. La première consiste à mesurer la part des habitants du quartiers selon leur âge tout en mettant en relation leur nationalité.

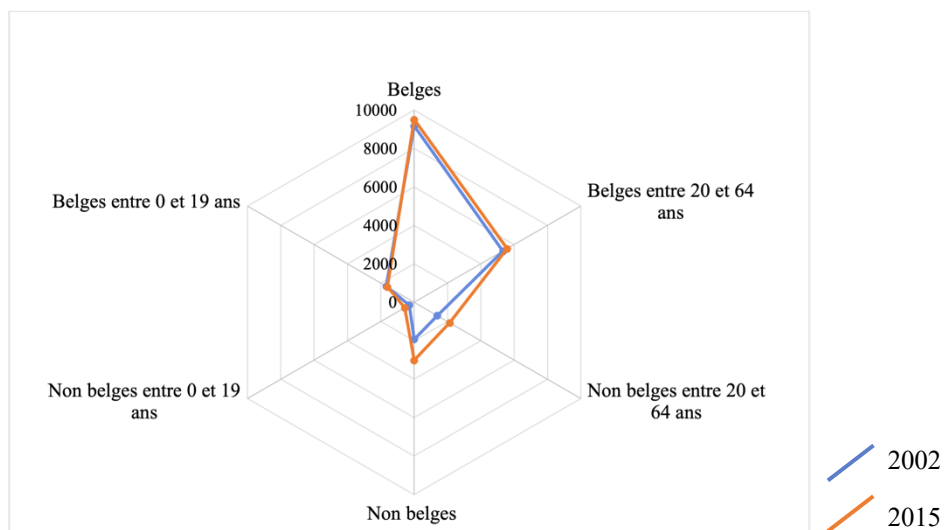


Fig. 18. Graphique radar de la structure de la population selon l'âge et la nationalité du Longdoz. Source Ville de Liège.

Diverses informations peuvent être identifiées (Fig. 18) :

- La part des résidents belges est largement majoritaire dans ce quartier, surtout pour les 20 à 69 ans.
- Une augmentation importante de la part des résidents non belges est à observer, montrant la diversification des nationalités arrivant dans le quartier du Longdoz.

Le deuxième graphique reprend la part des résidents selon leur âge et leur sexe sur deux périodes de 2002 à 2013 (Fig. 19).

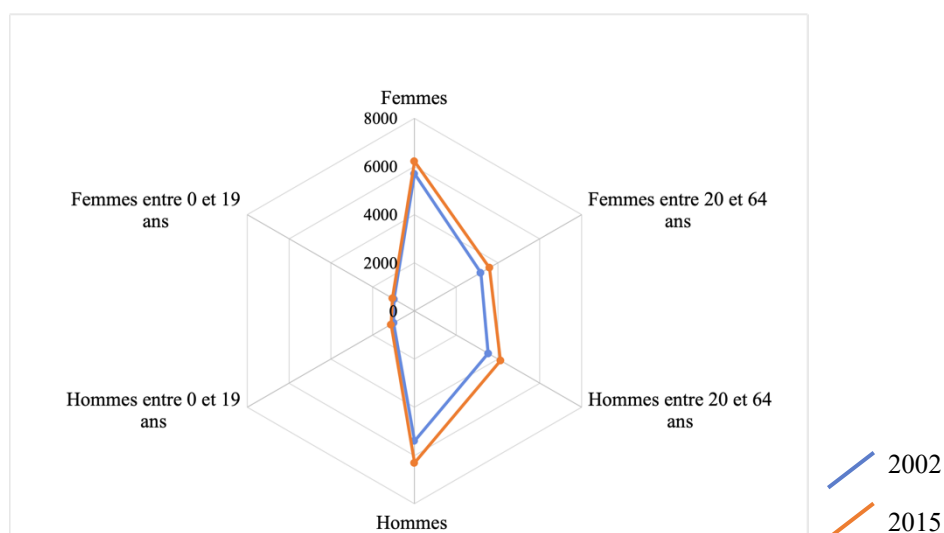


Fig. 19. Graphique radar de la structure de la population selon l'âge et le sexe du Longdoz. Source Ville de Liège.

Les éléments importants à prendre en considération sont :

- L'augmentation générale de la part des habitants entre 20 et 69 ans qui est plus développée chez les hommes que les femmes.

- Tout comme pour le quartier des Guillemins, il existe un certain équilibre entre le nombre d'hommes et de femmes dans chaque catégorie d'âge.

Ensuite, le deuxième type de données récoltées sont relatives au contexte économique des habitants permettant de pouvoir disposer d'un autre type de données dans l'analyse de la gentrification.

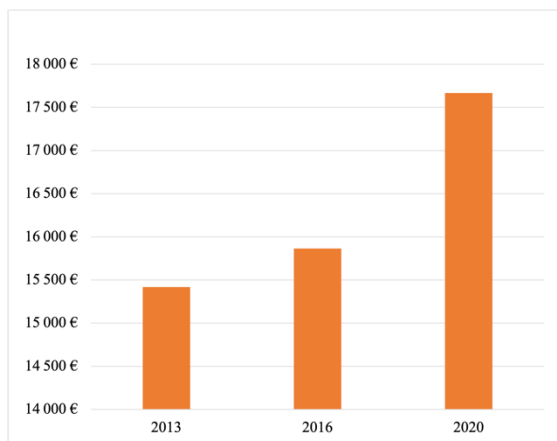


Fig. 20. Graphique reprenant les revenus fiscaux annuels des habitants du Longdoz en 2013, 2016 et 2020.

Source WalStat.

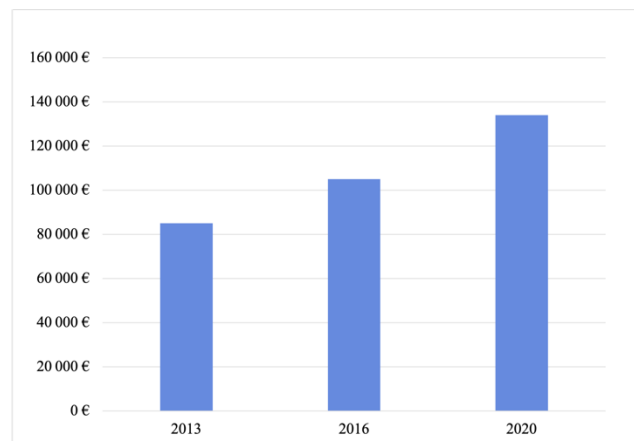


Fig. 21. Graphique reprenant les prix médians de vente d'un appartement dans le Longdoz en 2013, 2016 et 2020.

Source StatBel.

Dans un premier temps, le revenu fiscal reste assez similaire entre 2013 et 2016 pour ensuite augmenter de façon significative en 2020 en passant de 15 864 € à 17 667 €. Cela marque l'arrivée d'habitants ayant un profil économique différent des habitants de base (Fig. 20).

Dans un second temps, il est possible d'analyser que le prix de l'immobilier est également en hausse constante où le prix moyens de vente d'un appartement en 2013 équivalait à 85 000 € pour un prix de vente à 134 000 € en 2020 (Fig. 21).

Comme pour le quartier des Guillemins, il est essentiel de tenir compte de l'actualisation des prix de l'immobilier lorsqu'on analyse l'évolution du marché. Par exemple, en 2013, un appartement évalué à 85 000 € représente un montant estimé à 86 722,06 € actualisé en 2016, en tenant compte de l'inflation. Cependant, ces appartements sont proposés à un prix de 105 000€, indiquant déjà une hausse significative du marché. De même, entre 2013 et 2020, ce même appartement aurait dû voir sa valeur ajustée à 93 492,67€ en 2020. Or, il est en réalité mis en vente à 134 000 €, ce qui confirme une augmentation marquée des prix de l'immobilier dans le quartier du Longdoz (Taux D'inflation En Belgique, s. d.).

4.2.3 Description de l'itinéraire

L'itinéraire prévu pour l'étude de ce quartier a évolué progressivement en réponse aux observations initiales recueillies sur le terrain. Au départ, il était prévu de couvrir l'intégralité du quartier du Longdoz, en se concentrant sur l'ensemble de son secteur statistique. Cependant, dès les premières explorations des rues de ce quartier, il est devenu évident que cette approche nécessitait des ajustements. Lors de ces premières explorations, il est apparu que l'itinéraire initialement envisagé était trop vaste pour permettre une analyse approfondie et ciblée. En effet, la découverte des caractéristiques spécifiques et des dynamiques locales a conduit à la conclusion que certaines zones du quartier n'étaient pas suffisamment pertinentes pour l'étude. Pour maximiser la pertinence et l'efficacité de la recherche, il a été décidé de restreindre le secteur d'analyse aux zones les plus significatives et représentatives du phénomène de gentrification. Ce changement de plan reflète une approche adaptative, basée sur des observations directes et une évaluation continue des besoins de l'étude. En se concentrant sur les zones les plus pertinents, il devient possible de réaliser une analyse plus détaillée et plus précise des indicateurs de gentrification, tout en optimisant les ressources et le temps consacrés à l'enquête. Cette révision de l'itinéraire permet également d'affiner les objectifs de recherche, en mettant l'accent sur les aspects les plus révélateurs du phénomène étudié (Fig. 22).



Fig. 22. Plan du tracé des itinéraires parcourus dans le quartier du Longdoz.

5 Gentrification résidentielle

Comme évoqué précédemment, la gentrification est un processus qui peut être initié par les autorités publiques afin de requalifier une ville ou un quartier, entraînant ainsi une modification de la structure sociale. Le quartier se transforme progressivement, avec un paysage résidentiel en pleine mutation. Si certains projets visent à revaloriser un quartier à grande échelle, il ne faut pas négliger l'impact sur le tissu bâti à une plus petite échelle, qui concerne les acteurs privés. Les opérations de renouvellement d'habitations personnelles font autant partie du processus que les grandes actions menées par les politiques urbaines.

Après avoir établi le contexte historique et socio-économique de chaque quartier, nous allons maintenant appliquer la grille d'analyse à chacun des deux quartiers pour déterminer si des indicateurs sont visibles depuis l'espace public, au niveau du bâti résidentiel. Comme évoqué dans la méthodologie, chaque sections développées dans la gentrification résidentielle sera issues des différents statuts qu'une habitation peut prendre lors d'une réfection, montrant ainsi ses indicateurs propres. Bien que la contextualisation ait été réalisée de manière distincte pour chaque quartier, il sera intéressant dans chaque partie de pouvoir traiter le quartier des Guillemins et le quartier du Longdoz de manière simultanée. Cela permettra de comprendre les dynamiques de construction de ces quartiers voisins et de mettre en lumière des comparaisons potentielles.

Comme évoqué précédemment, le quartier des Guillemins est actuellement en pleine reconstruction. La ville de Liège y projette de nombreux projets urbains permettant de faire émerger une qualité de vie et paysagère plus attirante. Ces nouveaux projets émergents font apparaître au sein du quartier deux types de dynamiques. D'une part il y a les bâtiments appartenant à un tissu résidentiel d'origine et d'autre part a les bâtiments appartenant à un tissu résidentiel neuf (Fig. 23). Le secteur du tissu résidentiel neuf se situe au cœur du quartier des Guillemins, sur l'esplanade devant la gare. C'est là que se concentre la majeure partie des nouveaux projets de construction prévus par la ville de Liège.

Le secteur du tissu résidentiel d'origine se situe autour du secteur précédent et commence petit à petit à laisser plus de place au secteur neuf. En parcourant ces deux zones, il sera intéressant de voir sous quelles formes les indicateurs de la gentrification résidentielle recueillis dans la grille méthodologique sont observables.

Au sein du quartier du Longdoz, il existe également un tissu résidentiel neuf et d'origine. Cependant, ceux-ci ne se sont pas construits de manière aussi distincte que dans le quartier des Guillemins (Fig. 24). De ce fait, contrairement aux Guillemins, les projets neufs établis au Longdoz ne sont pas tous issu d'un plan urbain commun. La répartition de ces deux dynamique se distingue plus comme étant homogène.

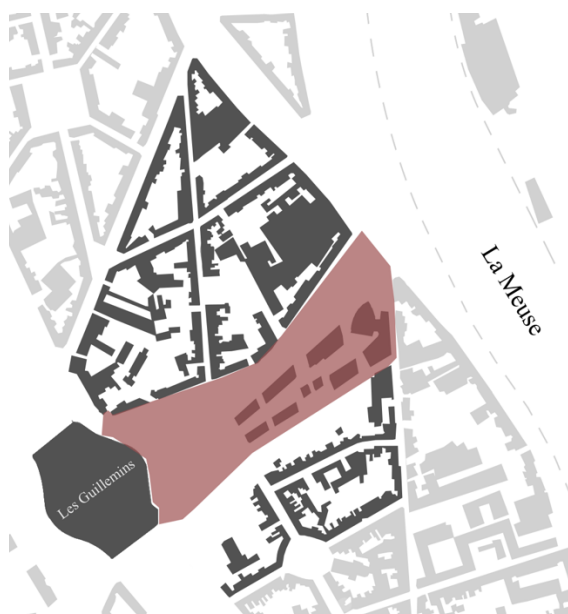


Fig. 23. Plan de la zone de projets neufs dans le quartier des Guillemins.



Fig. 24. Plan des projets neufs dans le quartier du Longdoz.

5.1 Projets immobiliers neufs

La présence de nouveaux projets immobiliers dans un quartier fait partie des indicateurs relevant de la gentrification résidentielle. En effet, l'implantation de nouveaux projets urbains témoignent souvent d'une volonté d'augmenter la part de logement sur le marché tout en apportant une attention particulière sur la nouvelle qualité paysagère. Ce type d'indicateur est facilement perceptible depuis l'espace public, se manifestant par l'émergence de projets de grandes ampleurs marqués par une nouvelle typologie architecturale. Au-delà de l'aspect esthétique, dans une majeure partie des cas, ces infrastructures défendent de nouvelles valeurs. En effet, au départ de cette volonté commune de vouloir revitaliser le quartier, les pouvoirs publics mettent l'accent sur de nouveaux intérêts peu présents auparavant.

Dans le quartier des Guillemins, il a été démontré que ces projets urbains sont motivés par la volonté de la ville de Liège de revaloriser l'image du quartier avec une perspective internationale. En effet, l'esplanade de la gare a pour objectif de devoir être « la vitrine du dynamisme économique ». On y retrouve différentes fonctions comme le logement, les bureaux mais aussi la culture. Pour les logements, ceux-ci ont été conçus pour favoriser l'habitat « durable et familiale ». Sur l'ensemble du périmètre, six projets immobiliers sont à prévoir. Chacun défendant des arguments et des valeurs similaires qui reflètent l'arrivée de nouvelles perspectives d'habiter.

Afin de rendre compte des objectifs et de la vision voulue pour ce quartier, il est intéressant de regarder la nomenclature employée pour décrire ce futur paysage. Le projet immobilier central de cette requalification urbaine est le complexe de logements « Paradis Express » se situant sur l'esplanade de la gare. Le nom donné à cet ouvrage laisse penser que ce type de biens résidentiels ainsi que les infrastructures attenantes nous feraient vivre dans un paradis. D'autres arguments ont été déployés par les promoteurs lors de la promotion de ces logements. L'utilisation de phrases d'accroche comme « L'ensemble d'immeubles résidentiels répond à vos exigences en termes de confort et de qualité » ou « Implantation unique et privilégiée dans un véritable écoquartier mixte » montre que la clientèle ciblée est davantage sensible à des questions d'écologie, de durabilité et de qualité de vie.

Le prix de vente reste également un indicateur assez intéressant à prendre en compte puisqu'il témoigne de l'offre du marché. Sur l'ensemble des différents blocs, le prix moyen de vente pour un appartement deux chambres est de 300 000 €. En comparaison avec le marché actuel du quartier qui se situe entre 150 000 € et 250 000 € pour le même type de biens. De plus, l'analyse socio-économique du quartier nous dévoile qu'il y a eu une hausse du prix de vente pour un appartement au cours des dernières années.

Après avoir récolté l'ensemble de ces informations, il a été jugé utile de se rendre sur place pour voir comment cela se traduisait. En arrivant à proximité de ces blocs d'habitations, la première chose qui se fait ressentir est l'omniprésence de clôtures de sécurité (Fig. 25). Bien que cet aspect n'ait pas été développé comme étant un argument de vente, la sécurité est néanmoins fort présente. Cela se traduit par la multiplicité de dispositifs infranchissables.

On remarque que ceux-ci sont disposés un peu partout dans l'espace extérieur privé, parfois même en confrontation directe avec les infrastructures paysagères voisines (Fig. 26). Cela révèle une volonté de rendre ces espaces infranchissables.



Fig. 25. Photo d'une grille de sécurité placée entre la rue et le projet « Paradis Express ».



Fig. 26. Photo d'une grille de sécurité placée au sein du projet « Paradis Express ».

En plus des projets envisagés sur l'esplanade, quatre autres complexes de logements sont à prévoir. On remarque que ceux-ci s'implantent autour du nouvel axe urbain conçu par la ville de Liège (Fig. 27). Tous entre eux présentent également de fortes similitudes dans leur discours promotionnels. Ce tableau permet de synthétiser les différents projets entre eux et d'en faire ressortir des intérêts communs.

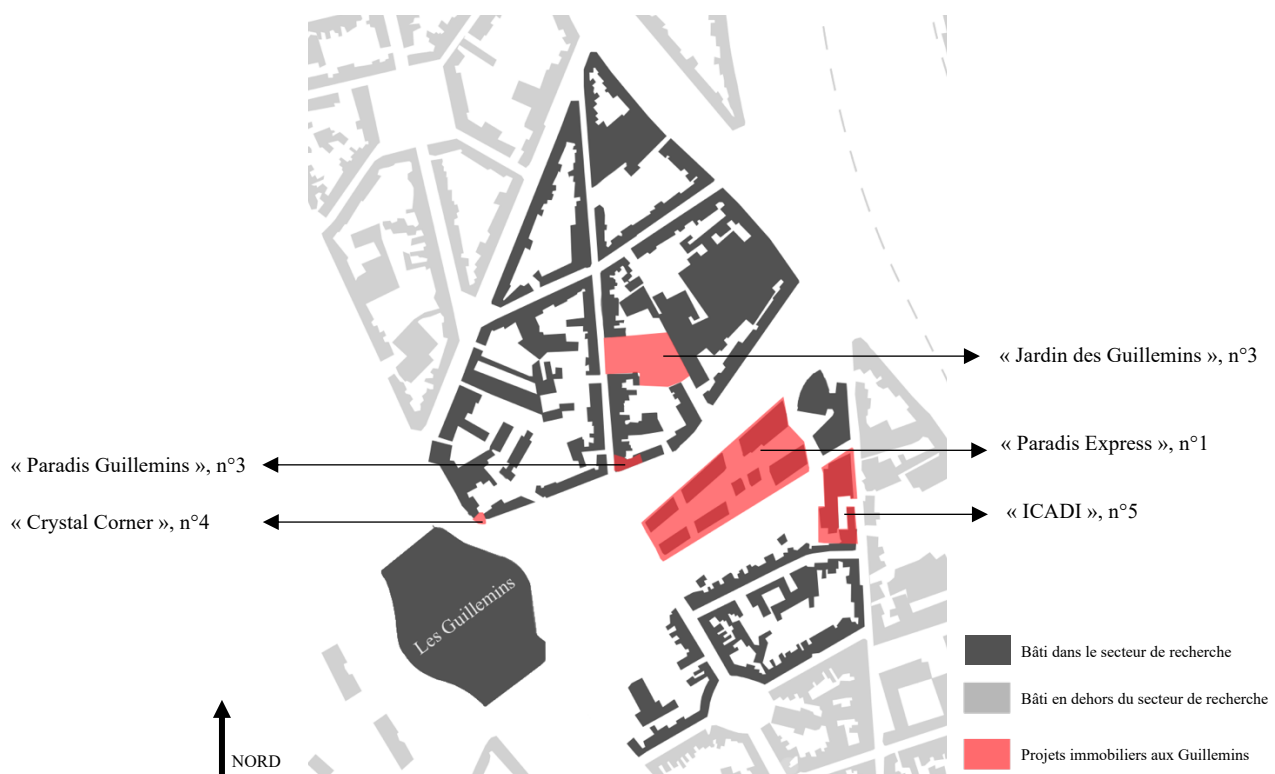


Fig. 27. Plan des projets immobiliers à prévoir aux Guillemins

TYPES DE PROJETS	ARGUMENTS	PRIX MOYEN DE VENTE	PROGRAMMES
Paradis Express (1)	« Une vision d’avenir de la ville qui allie durabilité, innovation architecturale, mobilité douce, mixité des espaces partagés, le tout dans un emplacement stratégique ouvert sur la ville et sur le monde. »	Prix moyens pour un appartement deux chambres : 300 000 €	Logements Bureaux Co-housing Parking
Paradis Guillemins (2)	« Ce projet vous propose une architecture contemporaine idéalement intégrée au cœur d’un quartier très prisé (...) Parmi les atouts principaux de ce bâtiment éco-conçu figurent des finitions de premier ordre, de faibles consommations d’énergies... »	/	Logements Commerces
Jardin des Guillemins (3)	« La Résidence « Le Jardin des Guillemins » offre un niveau de confort exceptionnel à ses résidents. Cette démarche durable garantit une empreinte environnementale réduite . Grâce à des systèmes de sécurité de pointe , les occupants peuvent profiter d’une tranquillité d’esprit totale au quotidien. Espaces garantissant ainsi une expérience de vie exceptionnelle . Un art de vivre unique et prestigieux . »	Prix moyens pour un appartement deux chambres : 349 500 €	Logements Parking
Crystal Corner (4)	« Crystal Corner ou quand l’immobilier promeut la mobilité durable . Notre projet favorisera les déplacements écologiques en offrant un accès facile aux trains, aux trams, aux bus et aux pistes cyclables. »	/	Logements Local Tec Commerces

ICADI (5)	« Le projet vise à favoriser la cohésion sociale et la richesse de la vie communautaire au cœur du quartier en pleine expansion des Guillemins. L'équipe vise à respecter le patrimoine industriel et culturel du site, afin de contribuer au nouveau souffle au quartier. »	/	Logements Commerces Pôles culturel et artistique
-----------	--	---	--

Dans le quartier du Longdoz, la dynamique orientée vers de nouveaux projets immobiliers est assez différente. En effet, il n'existe pas de plan urbain de requalification comme il est prévu aux Guillemins. La révision de l'esplanade de la gare visait à encourager les autorités publiques à fournir des terrains aux entrepreneurs. Cependant, au Longdoz, cet espace foncier est très limité. C'est pourquoi, il n'y a actuellement qu'un seul projet immobilier en cours de développement dans cette zone.



Fig. 28. Photo du projet « Liège View », quai de Longdoz.

Comme pour les projets développés sur les Guillemins, le projet « Liège View » défend lui aussi des valeurs révélant la potentialité de faire intervenir de nouveaux types de résidents dans le quartier (Fig. 28). Cet immeuble, entièrement constitué d'appartements, met en avant des caractéristiques relatives à l'écologie, en prônant l'innovation de la construction « d'habitations 100% *q-zen* ». L'utilisation de ce type de terminologie renvoie à un idéal écologique type.

Les promoteurs immobiliers accentuent l'aspect de respect de l'environnement en incluant le champs lexical de projets dits durable, quitte à utiliser des termes scientifiques bien précis. Ce type de marketing est utilisé pour la promotions de projets qualifiés de « durable ». Certains auteurs s'accordent à dire qu'en réalité ce type de réglementation d'urbanisme durable encourage « l'exclusion de populations vulnérables et racisées au profit de populations généralement blanches et plus nanties. » (Jolivet & Reiser, 2022, p. 14-15).

Ces observations peuvent être mise en relation avec d'autres données comme les prix de vente annoncé. On peut remarquer que les prix affichés pour la vente de certains de ces appartements dépassent les données seuils relevées au cours des dernières années. Pour rappel, en 2022, le prix médian de vente d'un appartement dans le quartier du Longdoz était de 155 000€.

Dans ce type d'immeuble, le prix varie entre 199 000€ pour un appartement une chambre au premier étage et 536 400€ pour un appartement trois chambres au huitième étage. Cela révèle une potentialité de voir apparaître dans le futur une modification de la structure sociale, autrement dit l'apparition du phénomène de gentrification.

5.2 Tissue résidentiel d'origine

Au sein des deux cas d'analyse, on peut observer la deuxième dynamique spécifique à la structure résidentielle que l'on nomme d'origine. Cette dynamique reprend plusieurs formes d'habitats où chacune d'entre elles met en avant des indicateurs relatifs à la gentrification résidentielle. Ces différentes formes se distinguent comme étant le tissu résidentiel à l'abandon, le tissu résidentiel en cours de renouvellement, le tissu résidentiel rénové et enfin le tissu résidentiel existant. Nous verrons dans cette partie comment chacune de ces représentations est perceptible dans les deux quartiers. Nous examinerons également au travers des marqueurs visuels, les logiques qui font écho au processus de la gentrification résidentielle.

5.2.1 Les logements à l'abandon

Ce type de dynamique fait partie intégrante du paysage résidentiel d'un quartier et participe activement à son renouveau. En effet, dans chaque quartier, il est normal de faire face à des bâtiments abandonnés. En se penchant davantage sur l'histoire de ces habitations, on peut comprendre les logiques qui l'ont poussé à être déserté mais aussi l'ensemble des fonctions qu'il a réunis.

Les affiches murales

Dans le quartier des Guillemains, plusieurs habitations abandonnées ont été repérées. Lors de la visite sur le terrain, il a été observé différentes typologies d'habitations abandonnées. L'une d'entre elles, située rue Paradis, semblait particulière puisque certaines de ces habitations constituaient un lot regroupant plusieurs numéros de rue (Fig. 29).

De plus, l'architecture de ces bâtiments suggérait la présence passée d'une activité commerciale commune. En effet, on peut remarquer une typologie similaire au niveau du dessin de la façade mais aussi la présence de garages et d'emplacements d'anciennes enseignes. De plus, on remarque la présence d'un élément qui va permettre d'en apprendre davantage sur l'histoire de cette infrastructure. Sur la façade, on peut observer d'anciennes affiches promotionnelles d'un projet immobilier provenant d'un groupes d'entrepreneurs (Fig. 30).

Au départ de cette simple observation, plusieurs informations vont pouvoir être récoltées, notamment sur l'histoire de ces lieux, quelles fonctions occupaient-ils auparavant ? Des données sur ce projet immobilier, quelles type de projet devaient s'y installer et pourquoi il n'a pas vu le jour ?



Fig. 29. Dessin de façades de bâtiments abandonnés, rue Paradis.



Fig. 30. Dessin d'une façade d'un bâtiment abandonné avec une affiche promotionnelle, rue Paradis.

Lors des recherches effectuées après la visite, il a été découvert qu'auparavant cet ensemble de logements étaient des garages provenant d'une entreprise familiale. Au début des années 2000, les propriétaires ont fait faillite et l'ensemble a été vendu à des promoteurs. En effet, pour rappel, cette période a été le commencement de multiples projets urbains pour le quartier des Guillemains mais spécifiquement pour l'esplanade, se trouvant juste en face. L'un des projets développés par la ville dans la construction du nouvel axe urbain était le « remaniement intérieur de l'îlot Paradis – Serbie – Vingt-Deux – Blondin ». Les promoteurs voulaient y développer de nouvelles habitations ainsi que l'apport de surfaces commerciales.

Ils y voyaient un potentiel de renouveau. Cependant, les procédures administratives demandant trop de temps, ce projet n'a jamais vu le jour.

Ce qu'il faut comprendre ici c'est que la présence de cette simple affiche tend à développer une réflexion plus poussée des lieux et permet de nous indiquer que même si aucun projet n'y est pour l'instant construit, on sait que les autorités publiques y voient un certain potentiel de reconversion et de revalorisation. C'est dans ce sens, que l'on peut avancer que cette affiche publicitaire est en réalité le marqueur visuel du processus de gentrification.

Un autre type d'élément que l'on peut trouver sur les maisons abandonnées est l'avis d'annonce de projet (A), qui doit être visible par tous sur la façade (Fig. 31). Ce type de marqueur est observable dans le quartier du Longdoz.

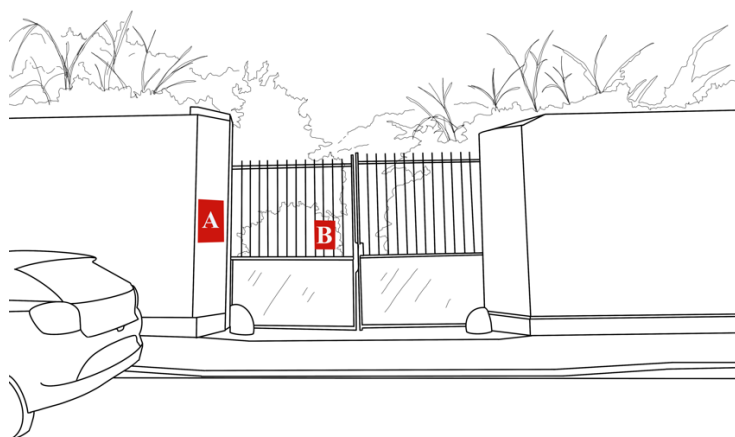


Fig. 31. Dessin de la devanture de la friche avec avis d'annonce de projet, rue Ansiaux.



Fig. 32. Photo d'un affichage de l'opposition au projet.

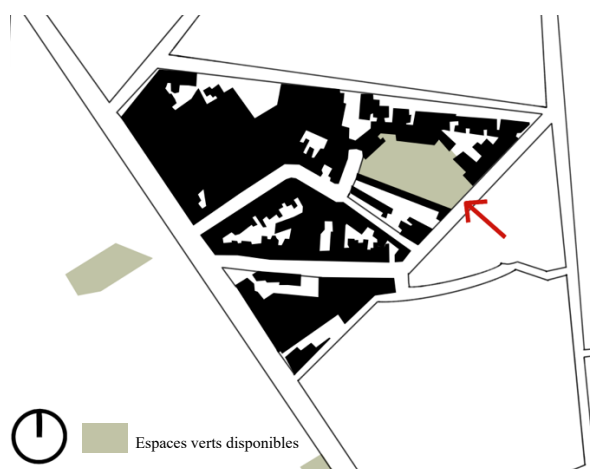


Fig. 33. Plan de la proportion de la friche dans l'îlot.

Même si l'indicateur change, la signification demeure la même : il s'agit de la volonté d'investir dans les lieux pour y développer davantage de logements. En plus de cet avis, un autre type d'affichage est placée sur la grille, témoignant de l'implication des habitants (B) (Fig. 32). Pour les résidents, cette friche représente bien plus qu'un terrain vacant.

En réalité, c'est un espace essentiel, rempli de verdure et où la biodiversité s'est développée. La végétation qui y a pris racine est devenue le seul espace vert qu'ils jugent crucial de préserver (Fig. 33). Ce récit de la friche tente de sensibiliser les locaux à se concerter pour faire face à l'émergence de plus en plus de projets immobiliers « Seul.e on ne peut rien, ensemble on peut tout. ».

5.2.2 Les logements en cours de renouvellement

La présence de nombreux chantiers de régénération dans un quartier peut témoigner d'un intérêt commun pour réinvestir le tissu résidentiel afin de répondre à de nouvelles exigences fonctionnelles et/ou esthétiques. Ces travaux de rénovation peuvent se manifester sous diverses aspects qui seront partiellement décrits plus tard. Ces transformations rendent ainsi le quartier plus attractif pour les résidents actuels et potentiels.

De plus, la concentration de ce type d'intervention dans des zones spécifiques reflète non seulement une volonté collective de revitaliser ces espaces, mais indique également que, selon les investisseurs privés, il existe des opportunités économiques significatives à revaloriser un quartier spécifique. En effet, la transformation et la modernisation des quartiers peuvent entraîner une hausse de la valeur immobilière, attirer de nouveaux commerces et services, et favoriser une dynamique de développement urbain positive.

L'espace chantier

Lors de la visite de terrain effectuée dans le quartier des Guillemins, il a été observé que la part d'habitations en état de rénovation n'était pas la même partout sur le territoire. En effet, il existe des rues qui sont plus touchées que d'autres. Comment cela se traduit-il d'un point de vue visuel ? Selon les observations faites sur place, il a été décidé de nommer la rue de Serbie, la rue des chantiers. Celle-ci se compose majoritairement de tissu résidentiel pour lequel beaucoup d'habitations se trouvent être en réaménagement.

Le premier élément visible témoignant de ce type de processus est l'ensemble d'infrastructure liée à l'activité d'un chantier. Cela se traduit par la présence de barrières de sécurités, d'outillages, de matériaux mais aussi des ouvriers. De plus, en fonction du type d'éléments mais aussi du nombre d'infrastructures déployées sur un chantier, cela peut traduire l'ampleur des opérations entreprises.



Fig. 34. Photo d'une parcelle en chantier, rue de Serbie.



Fig. 35. Photo d'un bâtiment en chantier, rue de Serbie.



Fig. 36. Photo d'un bâtiment en chantier, rue des 22.

L'ampleur d'un projet prévu dans un quartier peut être déterminée par les types d'équipements utilisés sur le chantier. Sur la première figure, on peut observer diverses composantes telles qu'une grue, ainsi que d'autres grosses machines, illustrant la nécessité d'outils spécifiques et de grande envergure pour réaliser un nouveau complexe de logements (Fig. 34). Au premier plan, on remarque également des grilles de sécurité auxquelles sont accrochées des panneaux publicitaires des entrepreneurs de construction, indiquant qu'il s'agit d'un projet nécessitant des investissements considérables.

Sur la seconde image, prise à quelques mètres de distance, nous observons une intervention différente. La présence de divers acteurs, tels que des ouvriers et un futur dispositif d'échafaudage en cours de montage, témoigne de l'ampleur de la rénovation prévue pour cette habitation (Fig. 35).

Bien que se baser uniquement sur les éléments visibles pour évaluer la nature des travaux reste subjectif, cela indique néanmoins des interventions importantes à prévoir, notamment sur la façade.

Sur la troisième figure, aucun grand travail ne semble être en cours, du moins selon ce que l'image montre depuis la rue, où il n'y a pas d'équipements de chantier visibles. Cependant, l'ambiance décrite suggère une certaine activité au sein de l'habitation, confirmée par la présence de traces de pas sur le trottoir et les marches de l'entrée de la maison (Fig. 36).

De plus, on peut observer à l'étage des châssis apparemment neufs, encore partiellement recouverts d'adhésif de protection.

Si dans le quartier des Guillemins, ces indicateurs semblent évident à saisir, il n'en n'est pas de même pour le quartier du Longdoz. En effet, même si ce quartier présente des bâtiments qui sont en train d'être rénovés, on ne peut pas en conclure qu'ils soient tous de la même nature que dans les Guillemins.



Fig. 37. Photo d'une parcelle en chantier, rue Grétry.



Fig. 38. Photo d'un échafaudage, rue Grétry.

En effet, prenons l'exemple de la première image. Il s'agit du seul grand chantier présent dans le quartier du Longdoz (Fig. 37). À première vue, on pourrait penser que ces travaux visent à développer un nouveau bâtiment résidentiel. Cependant, en observant de plus près les bâtiments voisins, on découvre qu'il s'agit en réalité de l'extension d'une maison de repos. Les travaux prévus ici ne concernent donc pas le développement du tissu résidentiel du quartier.

Sur la seconde image, nous découvrons une façade recouverte par un échafaudage qui nous indique que le visage de cet immeuble de logements compte être rénové (Fig. 38).

Cependant, en analysant les photos antérieures proposées par Google Maps, on se rend compte que ces échafaudages sont en place depuis environ un an et aucunes modifications n'a été apportées.

Les différents indicateurs observés dans ces deux quartiers peuvent nous donner une idée de la nature possible des travaux, mais il est crucial de ne pas négliger les réflexions qu'ils suscitent, car celles-ci mènent à des conclusions plus précises. Capturer ces indicateurs ne suffit pas pour affirmer qu'ils sont des marqueurs de gentrification. Ce sont les réflexions personnelles et les observations faites lors des visites au départ de ces indicateurs, qui affinent notre jugement.

5.2.3 Les logements rénovés

Il a été question ici de rendre compte des indicateurs qui pouvaient être perçus concernant les bâtiments ayant auparavant subi une transformation quelconque s'apparentant à de la rénovation. C'est en se rendant sur place mais aussi en utilisant les capacités d'observations acquises avec les années d'étude en architecture, qu'il a été possible de déceler les codes permettant de dire qu'une revalorisation du bâti a eu lieu.

Dans cette section nous verrons la part de logements rénovés provenant du tissu résidentiel d'origine et la manière dont cela se traduit d'un quartier à l'autre.

Une nouvelle architecture

Tout d'abord, le marqueur le plus facile à percevoir est quand il s'agit d'une transformation complète de l'architecture originelle du bâtiment. Peu importe le quartier, ce type de dynamique est visible dans les deux cas. Bien souvent, la question ne se pose pas, tant la différence entre le nouveau tissu et l'ancien est perceptible (Fig. 39). Cela se distingue très facilement sur ces deux images où la rénovation des bâtiments a modifié en profondeur l'aspect originel du bâtiment (Fig. 40). On fait face à une nouvelle typologie architecturale.



Fig. 39. Photo d'une nouvelle habitation, rue de Fragnée.



Fig. 40. Photo d'une nouvelle habitation, rue Grétry.

Nouvel élément significatif

Il se peut également que la transformation ne soit pas complète, c'est-à-dire qu'elle ne touche qu'une partie significative de l'habitation. Dans un premier temps, nous avons l'apparition d'un volume supplémentaire venant se greffer à celui présent initialement. Ce type d'intervention a été retrouvé dans les deux quartiers est illustré par un exemple du quartier du Longdoz. En effet, lors de la visite de terrain, il a été remarqué que certaines habitations présentaient une différence notable de typologie architecturale entre les étages. C'est dans ce sens qu'une première supposition est apparue, laissant penser qu'il s'agissait d'un exhaussement du volume existant (Fig. 41). Par après, l'utilisation d'outils informatiques comme l'imagerie antérieure proposée par Google Maps a été fort utile puisqu'elle a permis de révéler le visage de ces habitations auparavant (Fig. 42). C'est en combinant l'ensemble de ces informations qu'il a été possible d'affirmer que certaines habitations ont été rénovées par la création d'une *extension*.



Fig. 41. Croquis d'une nouvelle habitation ayant subi un exhaussement, rue d'Harscamp en 2024.



Fig. 42. Photo de l'habitation, rue d'Harscamp en 2019.

Un autre indicateur de rénovation d'une habitation est la transformation de sa façade. Cela peut inclure une amélioration du revêtement extérieur ou le remplacement d'éléments tels que les châssis. Il n'est pas rare que ces deux améliorations soient réalisées simultanément. Ce phénomène est visible dans les deux quartiers analysés, révélant une intention manifeste de réinvestir dans les propriétés, tant pour en améliorer l'apparence extérieure que pour optimiser leurs performances énergétiques. Cette démarche n'améliore pas seulement l'esthétique des bâtiments, mais elle peut aussi accroître leur valeur sur le marché immobilier et contribuer à l'attractivité globale du quartier.

La première image montre une habitation dans le quartier des Guillemins. Celle-ci semble avoir eu recours à une réhabilitation de son enveloppe extérieure. Cela se remarque par la présence de bande de protection sur les nouveaux châssis ainsi que sur la couleur de la brique qui semble avoir été sablée (Fig. 43).

Les deux autres photos ont été prises dans le quartier du Longdoz, où le bâtiment blanc suggère qu'une restauration de l'habitation a également eu lieu (Fig. 44). Cela peut se confirmer avec l'outils des photos antérieures de Google Maps (Fig. 45).



Fig. 43. Photo d'une habitation restaurée, rue de Sclessin.



Fig. 44. Photo d'une habitation repeinte, rue Lairesse en 2024.



Fig. 45. Photo de cette habitation, rue Lairesse en 2013.

La sécurité

Le dernier aspect développé dans cette partie fait référence à une dynamique peu encore développée par les propriétaires privés, la sécurité.

Si cet argument est très largement développé par des promoteurs immobiliers, il reste aujourd'hui peu envisagé lors de la rénovation des biens. Ceux-ci commencent à apparaître petit à petit sur des éléments bien précis d'une transformation. Il s'agit du portail d'entrée des habitations. Que cela soit dans un quartier comme dans un autre, certaines habitations ont été rénovées tout en apportant une attention particulière au système d'entre et de sécurité.

Tout comme ils servent aux grands projets immobiliers, les dispositifs mis en place ici agissent également comme un facteur de confort et de prestige.

Dans la première image, située dans le quartier des Guillemins, on peut voir que la porte d'entrée est pleine, ne permettant aucun regard à l'intérieur de l'habitation, contrairement à ce qui était le cas sur la façade initiale et sur les façades voisines. Ici, les fenêtres ont été remplacées par des plaques opaques, empêchant toute vue à l'intérieur (Fig. 46).



Fig. 46. Photo d'un portail d'entrée, rue de l'État-tiers.



Fig. 47. Photo d'un portail d'entrée, rue des Champs.

Les portes d'entrée, habituellement dotées d'un imposte, ont été remplacées par des portes blindées. De plus, le système de sécurité du parlophone est renforcé par la présence d'une caméra.

Sur la seconde image, prise dans le quartier du Longdoz, nous ne sommes pas en présence d'une barrière entièrement opaque, mais les éléments déployés suggèrent néanmoins une sécurité renforcée (Fig. 47). Il s'agit ici d'un portail pour voitures menant à une cour intérieure, où la question du vis-à-vis ne se pose pas de la même manière. L'interphone d'entrée est également équipé d'une caméra.

À l'intérieur, le système de vidéosurveillance est particulièrement présent, comme en témoigne une affiche signalant l'existence de dispositifs de caméras, l'affiche permet d'agir comme un moyen de dissuasion proactif.

5.2.4 Les logements existants

Pour cette dernière section, il sera intéressant de regarder comment se comporte le tissu existant face à l'émergence de ces projets de réfections. Il ne faut pas négliger que la part de logements existants qui n'ont pas subi de transformation reste la plus importante dans les deux quartiers. Lorsque l'on parle de tissu résidentiel existant, on entend par là tout forme de bâti n'ayant pas subi d'amélioration ou de mutation comme cela a été présenté précédemment. Ces observations se basent sur les différentes visites de sites effectuées pour la recherche.

Les avis d'annonce de projet

Ce type d'affichage est similaire à celles que l'on trouve sur les bâtiments abandonnés. Il s'agit de panneaux d'avis d'annonce de projet approuvé par le service d'urbanisme de la ville (Fig. 48). Cependant, dans le cas présent, concernant un bâtiment existant, les modifications apportées sont évidemment différentes. Nous sommes face à des habitants ayant pour volonté d'augmenter la surface habitable de leur bien. Ce type d'indicateur n'a été observé que dans le quartier des Guillemins. Ce qui ressort de cette pratique, c'est la volonté d'investir dans la propriété pour répondre aux besoins des propriétaires, plutôt que de déménager. Dans ce cas particulier, l'objectif est d'augmenter le volume arrière de l'habitation sur deux niveaux (Fig. 49).



Fig. 48. Photo de l'avis d'annonce de projet placé sur le portail d'entrée, rue de Fragnée.



Fig. 49. Plan de l'habitation portant l'avis d'annonce de projet, rue de Fragnée.

Les panneaux publicitaires immobiliers

Ce type d'indicateur nous annonce qu'un bien immobilier résidentiel est en vente ou location. Par ailleurs, et comme c'est le cas pour les autres indicateurs énoncés précédemment, l'observation seule ne suffit pas à déterminer si cela est engendré par le phénomène de gentrification. C'est bien la multiplicité des annonces publicitaires qui nous indiquent qu'une mutation sociale s'opère, d'autant plus lorsque le prix annoncés semble supérieur à la moyenne. Dans le premier cas, situé rue de l'État-tiers aux Guillemins, c'est l'ensemble de l'habitation qui semble être en vente (Fig. 50). Sur les sites de vente immobilier, ils annoncent ce bien comme étant un immeuble d'investissement, mettant en avant le potentiel de location dédié à des logements étudiants. D'un point de vue général sur l'ensemble du quartier des Guillemins, il existe assez peu d'offre de vente ou de location de biens.

Dans le second cas, il s'agit de la porte d'entrée d'un immeuble située quai Orban, dans le quartier du Longdoz. On peut apercevoir plusieurs annonces affichées à rue, permettant de pouvoir être vues par le plus grand nombre de passants (Fig. 51). Même si sur la photo il semble y avoir plusieurs annonces disponibles dans le quartier, nous sommes en réalité face à une situation similaire connue aux Guillemins, à savoir, que le marché de l'immobilier en vente ou location reste très peu développé.



Fig. 50. Photo d'une habitation en vente, rue de l'État-tiers.



Fig. 51. Photo de la porte d'entrée d'un immeuble, quai Orban.

Dans un cas comme un autre, la faible présence de logements sur le marché de l'immobilier peut en réalité témoigner d'autres mécanismes. Encore une fois, ces observations mènent à pousser davantage la réflexion sur la question de la gentrification.

Par ailleurs, il ne sera question que de simple hypothèse puisque cela relève d'une compétence extérieure à celle d'un architecte. Il est cependant possible d'envisager plusieurs pistes de réponses.

- L'augmentation notable des taux d'intérêts en 2024. En effet, lors d'investissements immobiliers, il est assez commun de passer par une banque afin de demander l'autorisation à percevoir un prêt bancaire. Le remboursement de ce prêt se fait petit à petit tous les mois avec un taux d'intérêts qui varient selon les années. En 2013, ce taux était de plus ou moins quatre pourcents pour ensuite chuté à environ un pourcent entre 2019 et 2021. Aujourd'hui ce taux est remonté entre trois et quatre pourcent en très peu de temps (Baromètre des Taux | Immotheke Finotheker, s. d.).
- Une augmentation de la demande. Lorsque des nouveaux arrivants cherchent à acheter ou à louer des propriétés, ce qui augmente la demande et réduit la disponibilité des biens immobiliers.
- La rénovation par l'investissement. Les propriétaires actuels, constatant la hausse de la valeur immobilière et l'amélioration du quartier, peuvent préférer rénover et conserver leurs biens plutôt que de les vendre ou de les louer. Ils peuvent espérer une plus grande plus-value à long terme.
- Moins de turnover : Les nouveaux résidents qui investissent dans des propriétés rénovées ou de nouvelles constructions ont tendance à rester plus longtemps, réduisant ainsi le turnover immobilier. De plus, les habitants historiques peuvent être moins enclins à partir si le quartier devient plus attractif et offre de meilleures commodités.

5.3 Synthèse des observations sur la gentrification résidentielle

Compte tenu des diverses observations effectuées, il est désormais envisageable d'en faire émerger une synthèse. En effet, l'analyse des différentes sections permet de distinguer à la fois des similitudes et des singularités dans les dynamiques qui se manifestent dans les deux cas d'étude. Le quartier des Guillemins présente de nombreux signes révélateurs d'un processus de gentrification en cours.

Cependant, la simple présence de ces indicateurs ne suffit pas à elle seule à affirmer avec certitude que ce phénomène est réellement en train de se développer. C'est la combinaison de plusieurs facteurs et leur récurrence qui permettent de renforcer l'hypothèse selon laquelle la gentrification résidentielle est bel et bien en train de se concrétiser dans le quartier des Guillemins.

En revanche, la situation est plus nuancée dans le quartier du Longdoz. Bien que le quartier du Longdoz présente certains signes de gentrification résidentielle, ceux-ci sont moins nombreux et moins marqués que dans le quartier des Guillemins. Les indicateurs observés ici semblent suggérer que le processus de gentrification en est à ses prémices, mais ils ne suffisent pas encore à affirmer avec certitude qu'il est pleinement en cours.

La grille méthodologique utilisée permet ainsi de confirmer la présence d'une gentrification active dans le quartier des Guillemins, tout en identifiant les premières manifestations de ce phénomène au Longdoz. Cette première analyse devra cependant être complétée par l'examen des indicateurs liés à la gentrification commerciale, qui sera abordé dans le chapitre suivant. Il sera crucial de vérifier si les dynamiques commerciales suivent les mêmes tendances que celles observées sur le plan résidentiel. Cette démarche permettra d'évaluer plus globalement l'application du phénomène de gentrification aux divers tissus urbains étudiés et d'affiner la compréhension des transformations en cours dans ces quartiers.

6 Gentrification commerciale

Comme il a été mentionné dans l'état de l'art, la gentrification commerciale est une subdivision du processus initial de gentrification, qui s'est développée au fil des années. Au départ, les recherches dans la littérature scientifique se concentraient uniquement sur les modifications résidentielles que ce phénomène pouvait engendrer. Cependant, comme l'ont démontré plusieurs auteurs, le commerce est un indicateur essentiel de l'identité d'un quartier. Par conséquent, analyser l'évolution du tissu commercial dans une zone permet d'en apprendre davantage sur les phénomènes sociaux en cours. Cette analyse se réalise en mettant en évidence des indicateurs visibles relevés dans les deux quartiers étudiés, grâce à une grille méthodologique. Cet outil d'observation offre une première approche du site en incitant à se concentrer sur des éléments significatifs.

Dans la partie précédente, la recherche était structurée selon les étapes de renouvellement pouvant affecter une habitation. Dans cette section, l'approche différente se construit autour de deux méthodologies. D'une part, l'analyse s'oriente autour d'une comparaison évolutive d'un commerce de référence, mettant ainsi en exergue différentes dynamiques. Dans ce sens, il a été décidé d'orienter dans un premier temps l'analyse autour des commerces dont l'activité et l'entreprise sont restés les mêmes. Ensuite, l'analyse portera sur les commerces dont l'activité est restée similaire mais avec un changement de direction. Par après, il est question de passer en revue les infrastructures dont l'activité a complètement été modifiée. Lorsqu'un quartier se transforme cela implique d'y implanter de nouvelles formes de commerces mais aussi de devoir en délaissier d'autres. D'autre part, la recherche se poursuit par l'analyse selon une comparaison spatiale. Il est question de confronter les différentes activités commerciales proposées dans un même secteur pour comprendre les grandes logiques de développement.

Nous verrons que les dynamiques qui s'organisent dans les deux quartiers sont très différentes. Nous essayerons de comprendre les raisons qui poussent au développement si distinct.

6.1 Comparaison évolutive

6.1.1 Commerces dont l'activité est restée la même

Ce type de dynamique est fortement répandue dans le quartier des Guillemins et se manifeste par la persistance des mêmes commerces d'années en années, démontrant ainsi leur enracinement au sein du quartier. Ces commerces qui témoignent de cette stabilité contribuent à développer une identité locale fondée sur les aspirations de développement et les habitudes variées des habitants. Même si l'activité commerciale reste similaire, l'identité visuelle des commerces évolue. Certains commerces conservent la même apparence au fil des années, mais il est courant que les restaurants et autres types de commerces investissent dans la modernisation de leur image. Cette mise à jour visuelle reflète non seulement un désir d'attirer une nouvelle clientèle, mais aussi une volonté de s'adapter aux tendances actuelles et de rester compétitifs. Ainsi, la modernisation des enseignes et des façades commerciales joue un rôle crucial dans la dynamisation du quartier.

Requalification de l'identité visuelle

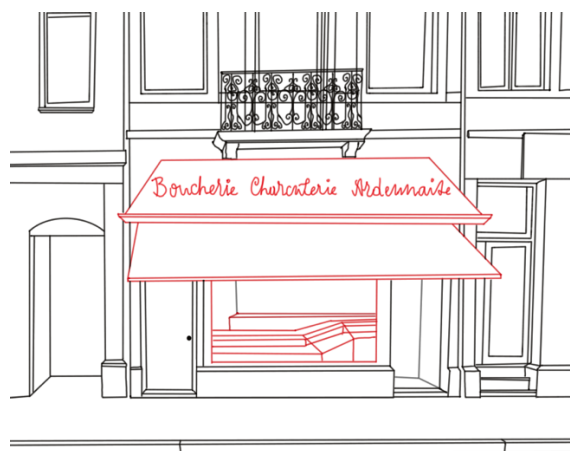


Fig. 52. Dessin de la devanture « Boucherie Ardennaise », rue des Guillemins : 2009.

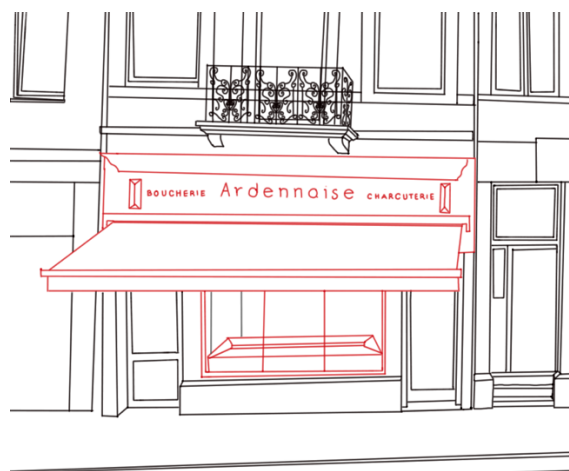


Fig. 53. Dessin de la devanture « Boucherie Ardennaise », rue des Guillemins : 2024.

Dans le quartier des Guillemins, il est possible d'appréhender ce type de dynamique à diverses endroits. L'exemple choisi ici reflète bien l'évolution opérée sur la devanture des magasins. Comme mentionné dans la méthodologie, l'utilisation de la comparaison évolutive permet de pouvoir vérifier les hypothèses émises lors de la visite de site. Ici, l'attention soignée de la vitrine peut mener à se questionner sur l'esthétique passée de cette entreprise.

On s'aperçoit que les produits de vente sont soigneusement disposés face aux passants contrairement à la version antérieure où les produits étaient uniquement disposés pour les clients situés à l'intérieur du magasin (Fig. 52). De plus, l'entreprise a préféré misé sur des tons neutres et sombres faisant référence à une image d'une société sérieuse et minimaliste (Fig. 53).



Fig. 54. Dessin de la devanture « Sec-Ô-Net », rue Libotte : 2009.

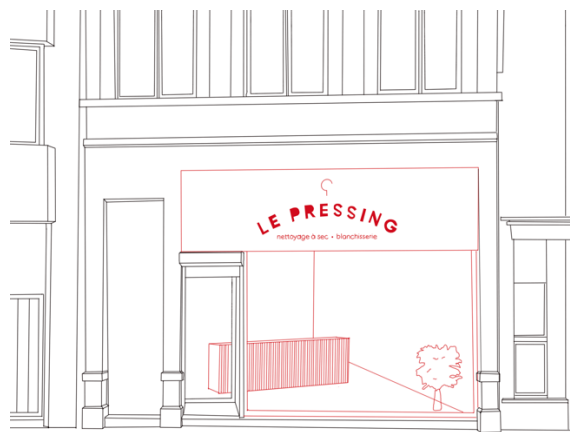


Fig. 55. Dessin de la devanture « Le Pressing », rue Libotte : 2024.

Dans le quartier du Longdoz, cette tendance s'est peu développée car comme nous le verrons par la suite, peu d'enseignes reste présentes sur plusieurs années. Dans le cas présent, on peut observer une transformation nette de la devanture mais également du nom de l'entreprise (Fig. 54). En effet, il s'agit bien de la même société, c'est ce que nous témoigne la description de l'établissement sur leur site internet. On remarque également une épuration de l'enseigne pour répondre à des standards plus simple et minimaliste renvoyant une image sérieuse au client (Fig. 55). De plus, ils ont adaptés leur services pour pouvoir répondre à une demande plus axée sur l'écologie. En effet, ceux-ci développent leur éthique en appuyant des arguments démontrant leur faible empreinte écologique ainsi que leur nouvelle technique.

6.1.2 Commerces dont l'activité est restée la même mais sous la direction d'une autre entreprise

Il arrive parfois que certains commerces disparaissent pour diverses raisons, et soient remplacés par une nouvelle activité similaire. Ce phénomène est largement observable dans les deux quartiers étudiés. En effet, il n'est pas rare que la nouvelle activité qui s'installe soit identique à celle qu'elle remplace.

Cette continuité peut indiquer que le type de commerce implanté est en adéquation avec son environnement et ses acteurs. Cela signifie que l'offre commerciale satisfait une demande spécifique des résidents et des visiteurs du quartier.

La persistance de certaines activités commerciales, même après un changement de propriétaire ou de gestionnaire, suggère que ces types de commerces répondent bien aux besoins et aux préférences de la population locale. En outre, cette dynamique reflète une stabilité dans les habitudes de consommation et les attentes des habitants. Les commerçants reconnaissent les opportunités offertes par ces quartiers et adaptent leurs offres en conséquence, garantissant ainsi une continuité des services et des produits.

Adaptabilité au secteur



Fig. 56. Photo de la devanture « Sandwicherie Guillemins », place des Franchises : 2009.



Fig. 57. Photo de la devanture « Smala », place des Franchises : 2024.

Lorsque l'on évoque l'adaptabilité d'un commerce dans son secteur cela fait référence au profil de l'établissement qui se développe dans le quartier. Dans le quartier des Guillemins cette tendance est assez récurrente. En effet, l'exemple exposé ci-dessus nous montre que la fonction commerciale est restée similaire au fil du temps mais que la société en charge elle a changé (Fig. 56). Lorsque la société change, cela implique une modification des valeurs et parfois même du concept de l'établissement. Dans le cas présent, l'activité commerciale actuelle propose toujours de la restauration mais celle-ci répond à des demandes plus spécifiques, ce n'est plus de la vente à emporter mais de la restauration classique proposant des plats plus tendances. En effet, l'enseigne développe des recettes basées sur l'utilisation de produits sains et frais (Fig. 57). De plus, cet établissement a ajouté un nouveau concept comme étant une boutique déco. Multiplicité des programmes au sein d'un même commerce.

Le second cas se trouve dans le quartier du Longdoz et nous montre également comment le processus d'adaptabilité s'opère. En effet, la première image représente un supermarché spécialisé dans la vente de produits bio (Fig. 58).

Cette enseigne, ouverte au début des années 2010, a cessé ses activités courant 2014. Cette fermeture suggère que ce type de commerce n'était peut-être pas bien adapté aux besoins et attentes du quartier. Cette hypothèse est renforcée par l'arrivée d'une nouvelle entreprise : une épicerie générale spécialisée dans la vente de produits halal et orientaux (Fig. 59). Contrairement au supermarché bio, cette épicerie est toujours en activité, ce qui témoigne de sa pertinence et de son utilité pour les résidents du quartier du Longdoz.



Fig. 58. Photo de la devanture du supermarché bio « Prodina », rue Grétry : 2013.



Fig. 59. Photo de la devanture de l'épicerie générale « Kahrman », rue Grétry : 2024.

6.1.3 Commerces remplacés par des activités opposées à celles de base

Que ce soit dans un quartier ou dans l'autre, il existe une mutation générale du tissu commercial. Dans le quartier des Guillemains, certains commerces disparaissent au profit de nouvelles propositions mieux adaptées au renouveau du quartier. Par ailleurs, dans le quartier du Longdoz, une dynamique différente s'opère.

La création d'un centre commercial n'est pas une démarche anodine. Pour qu'un centre commercial fonctionne, les auteurs du projet prévoient d'y implanter des activités commerciales attractives. On a donc observé un déplacement des commerces d'intérêt depuis les rues commerçantes vers la Médiacité. Ce phénomène n'a pas épargné le quartier du Longdoz qui a vu progressivement partir ses grands établissements commerciaux attractifs. Les points de vente restants, principalement situé dans la rue Grétry, forment aujourd'hui le squelette identitaire du quartier. Cependant, même si certains commerces perdurent années après années, il n'en n'est pas de même pour la grande majorité des commerces.

On assiste à un turnover continu du paysage commercial dans le Longdoz, ce qui ne favorise pas la construction d'une identité claire.

Les petits commerces représentatifs de la vie de quartier restent rarement longtemps, étant remplacés par d'autres petits commerces de proximité.



Fig. 60. Photo de la devanture d'un commerce spécialisé en bureautique « B.I.G. », avenue Blonden: 2009.



Fig. 61. Photo la devanture d'un commerce spécialisé dans la vente de compléments alimentaires, avenue Blonden : 2024.

La mutation de ce genre de commerce au profit d'un nouveau type dans le cas des Guillemins nous montre que les besoins relatifs au tissu commercial évoluent. Le développement d'un établissement spécialisé dans la vente de vitamines et compléments alimentaires semble plus adapté aux nouvelles demandes plutôt que l'ancien commerce (Fig. 60 et 61).

Ce type d'observation reste très singulière au sein du quartier des Guillemins. En effet, les commerces quittant le secteur sont majoritairement remplacés par des établissements présentant les même caractéristiques que le commerces initialement présent.

Cette tendance reste propre au quartier des Guillemins. Le cas contraire où la majorité des commerces actuels étaient autrefois caractérisés par un autre type d'activité (Fig. 62 et 63).



Fig. 62. Photo d'un bâtiment de banque, rue Grétry : 2009.

La multiplicité de ce type de dynamique témoigne d'une faiblesse dans la qualification d'une identité claire et propre au quartier du Longdoz.

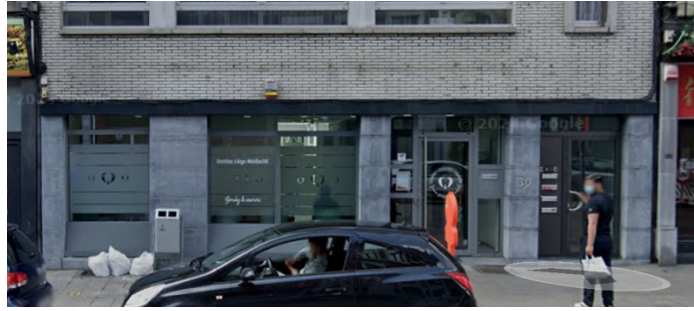


Fig. 63. Photo actuelle du bâtiment reconverti en cabinet dentaire, rue Grétry : 2024.

6.1.4 Commerces retrouvés à l'abandon

Il arrive parfois que certains établissements commerciaux finissent par être abandonnés. Lors des différentes visites, il a été possible de constater que le quartier des Guillemins présente une plus grande dynamique de ce type en comparaison au quartier du Longdoz. Cette tendance accrue observée dans le quartier de la gare peut s'expliquer par le développement des projets urbains conçus par les autorités publiques. En effet, comme mentionné précédemment, la ville de Liège a mis à la disposition des entrepreneurs divers espaces pour accueillir de futurs projets. Ces espaces étaient autrefois occupés par plusieurs commerces dont l'activité a dû être interrompue. Le quartier du Longdoz, quant à lui, connaît beaucoup moins ce type de dynamique. En effet, de nombreux petits commerces viennent s'y implanter. Contrairement aux Guillemins, où les grands projets urbains entraînent la fermeture de commerces existants, le Longdoz voit une continuité dans l'activité commerciale grâce à l'arrivée régulière de nouveaux petits établissements. Cette différence souligne les contrastes entre les deux quartiers en termes de développement urbain et de gestion des espaces commerciaux.

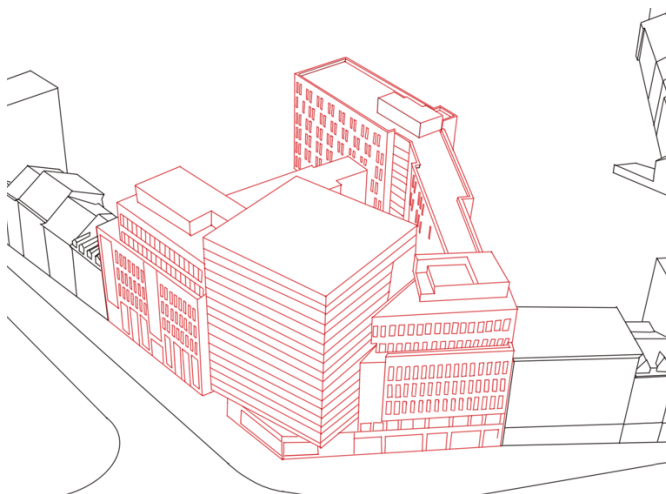


Fig. 64. Axonométrie du nouveau projet de bureaux et hôtel, rue des Guillemins : 2024.

Dans le cas du quartier des Guillemins, l'observation de commerces abandonnés sont en réalité en lien avec les projets de développement conçus dans ce secteur (Fig. 64).

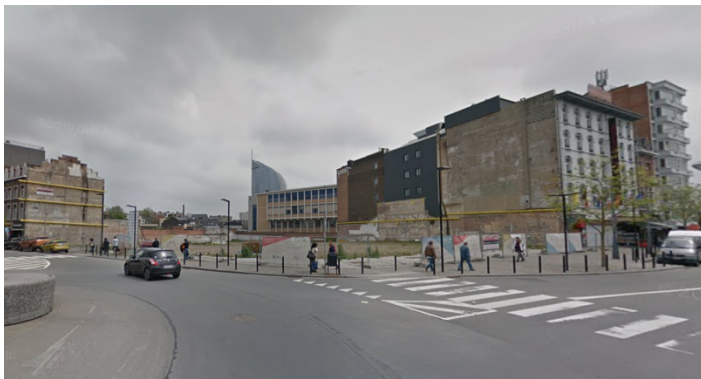


Fig. 65. Photo, coin de la place des Guillemins : 2017.

En effet, dans le cas présent, diverses établissements commerciaux se sont vus être démolis dans l'optique de venir y créer un nouvel ensemble de bureaux ainsi que la construction de l'hôtel Ibis (Fig. 65).



Fig. 66. Photo des commerces, coin de la place des Guillemins : 2009.

De plus, les commerces détruits faisaient partie de la part des établissements relatifs aux petites activités commerciales de quartiers comme un cordonnier ou une épicerie générale (Fig. 66).

La décision de développer un hôtel à cet emplacement est significative. En effet, cette rue abritait auparavant une multitude d'établissements hôteliers. De plus, d'autres établissements viennent s'y greffer. En effet, le projet avait pour objectif d'y développer des bureaux spécialisés dans une nouvelle forme d'activité : les espaces de coworking.

Comme évoqué précédemment, dans le quartier du Longdoz, il existe peu de cas similaires où les établissements commerciaux sont retrouvés à l'abandon. L'arrivée continue des petits commerces au sein du quartier permet de réduire la part de commerces ou d'espaces vacants. Il se peut également que la présence de la Médiacité renforce l'image d'un quartier porteur d'une forte attractivité, à laquelle les nouveaux commerçants se rattachent et y voient une possibilité de développement. Par ailleurs, cet indicateur introduit une piste de réflexion à laquelle des hypothèses viennent se greffer. L'établissement représenté ci-dessous est resté à l'abandon depuis 2009, aucune information sur une potentielle précédente activité n'est indiquée (Fig. 67 et 68).



Fig. 67. Photo de la devanture d'un commerce abandonné, rue Grétry : **2009**.



Fig. 68. Photo de la devanture du commerce abandonné, rue Grétry : **2024**.

6.2 Comparaison spatiale des différents types de commerces

6.2.1 Nouveau type de commerces

Dans la continuité de l'analyse précédente, nous pouvons distinguer de nouvelles manières de structurer le tissu commercial, notamment dans le quartier des Guillemins. Lorsqu'un quartier entame une série de projets visant à améliorer son potentiel d'attraction, il se peut que cela entraîne l'émergence de nouvelles valeurs commerciales. En effet, la ville de Liège a conçu un ensemble de nouveaux projets dont l'objectif principal est de faire de ce quartier la vitrine internationale de la ville. Pour ce faire, il a été décidé d'intégrer dans les divers projets immobiliers des secteurs dédiés à la culture et à l'économie. Le quartier du Longdoz, en revanche, n'a pas encore connu de transformations comparables à celles observées aux Guillemins. Ce quartier est principalement connu pour son développement commercial axé sur les petits commerces de proximité et le commerce automobile, en référence à ses activités passées. Les visions de développement entre les deux quartiers sont différentes, ce qui rend difficile l'imagination d'une dynamique similaire dans le second site de recherche. Ainsi, alors que les Guillemins bénéficient de projets ambitieux visant à redéfinir son identité commerciale et culturelle, le Longdoz conserve un modèle de développement plus traditionnel. Cette divergence reflète les différentes priorités et stratégies adoptées par les autorités municipales pour chaque quartier.

Les Guillemins, avec son orientation vers l'internationalisation et l'innovation, contrastent avec le Longdoz, qui maintient une approche plus conservatrice et ancrée dans son histoire commerciale locale.



Fig. 69. Photo du co-housing « Yust », esplanade Paradis.

L'un des premiers nouveaux commerces à émerger se trouvent dans l'un des blocs situé rue Paradis, il s'agit du co-housing nommé « Yust » (Fig. 69). Cette nouvelle forme d'habiter se développe essentiellement autour d'une clientèle internationale qui peut donc habiter dans des chambres ou dortoirs pour des courts ou longs séjours. Au-delà du concept d'hébergements, le Yust permet également d'accueillir de nombreux événements permettant la possibilité de faire de nouvelle rencontre et échanges toujours dans l'optique de développer des liens à

On retrouve également toute une zone uniquement dédiée à la restauration, bar et au café. Ce type de projet a pour ambition de convenir à n'importe quel individu, tout le monde y trouvera de l'intérêt.

Une autre forme de commerce qui se voit émerger dans le quartier des Guillemins correspond aux établissements liés au développement des entreprises. Dans le cas choisi ci-dessous, il s'agit du Guillemmin Business Center, spécialisé dans la mise à disposition de bureaux virtuels pour des entreprises (Fig. 70). Cette entreprise aide également au développement et à la gestion interne de sociétés qui en ressentent le besoin. Cette établissement a vu le jour en 2017 lorsque le quartier se retrouvait en plein essor. Le nouveau quartier des Guillemins situés sur l'esplanade a également pour objectif de représenter une vitrine économique attractive de la ville. Pour ce faire, le développement de divers bureaux orienté sur la création de nouvelles entreprises ne fait qu'accroître cet objectif. Ils permettent à n'importe quelle petite entreprise ou startup de pouvoir voir le jour et assurer leur progression.



Fig. 70. Photo des bureaux « Guillemins Business Center », rue de Fragnée.

Précédemment, nous avons exploré la place des commerces abandonnés dans le paysage commercial des quartiers des Guillemins et du Longdoz. Lors de nos visites de site, une nouvelle forme d'établissement abandonné a été découverte dans le quartier de la gare.

Depuis le début du printemps 2022, cet espace commercial vacant a été réinvesti par une galerie d'art. Plusieurs expositions y ont déjà eu lieu, transformant cet espace en un lieu culturel dynamique. La galerie d'art s'implante de manière visible et accessible aux yeux des passants, enrichissant ainsi le quartier d'une nouvelle dimension artistique et culturelle (Fig. 71). Cette réaffectation innovante met en lumière le potentiel de revitalisation des espaces abandonnés à travers des initiatives créatives, contribuant à la requalification et à la dynamisation du tissu urbain local.



Fig. 71. Photo de la vitrine de la galerie d'art « Flux », rue Paradis.

Comme cela a été mentionné dans la méthodologie, l'analyse du tissu commercial figurant dans cette partie ne suivra pas les mêmes logiques que celles développées précédemment. En effet, il sera question dans un premier temps de comprendre les logiques de la construction du paysage commercial de manière distincte entre les deux quartiers pour ensuite produire une comparaison plus fine entre ceux-ci. De cette manière, nous pourrions davantage nous questionner sur les relations qui s'opèrent entre les différentes activités commerciales d'un même quartier.

6.2.2 Hétérogénéité dans le paysage commercial

Au regard des différentes analyses apportées jusqu'à présent sur le quartier des Guillemins, on peut penser qu'une certaine unité se dessine sur l'ensemble des commerces présents dans ce cas d'étude. En effet, on voit émerger des commerces défendant des valeurs similaires peu développées précédemment.

Mais aussi cette volonté de faire correspondre ces nouvelles visions du tissu résidentiel avec un nouveau tissu commercial. En réalité ce renouveau constant et changeant laisse aujourd'hui un paysage commercial assez hétérogène, où effectivement les valeurs de revalorisation, de qualification sont partagées, mais la proposition en terme de diversité commerciale est assez vaste. La multiplicité des types de commerces et des offres peut rendre difficile la formation d'une identité commerciale claire et uniforme pour le quartier. Cela peut se justifier par le biais de deux exemples pris dans deux zones types du quartier des Guillemins. Pour ce premier exemple, nous sommes situés rue Paradis devant la nouvelle esplanade de la gare. Nous allons observer trois tendances différentes observées dans un même quartier. Ce type d'analyse a été initié par la visite de terrain, à la suite de laquelle plusieurs réflexions sont apparues.



Fig. 72. Photo de la devanture du sexe shop, rue Paradis.

Dans un premier temps, il est possible de distinguer le premier type d'activité commerciale, un sexe shop (Fig. 72). Cette enseigne est la plus ancienne des trois présentées ci-dessous. Développée depuis 1997, Elle fait partie intégrante des bases des premières enseignes dans le quartier. Malgré les années et les préjugés que l'on pourrait avoir, cet établissement a su se rester actif. On aperçoit même au fil du temps une amélioration de l'identité visuelle.



Fig. 73. Photo de la devanture du café « Ubuntu », rue

Paradis. Ce café fait partie de la nouvelle vague de commerce puisqu'ils défendent de nouvelles valeurs qui jusqu'à maintenant étaient peu développées.

Dans le cas présent, ce café se démarque des autres puisqu'il est le premier à proposer la vente et dégustation de café torréfiés biologiques et équitables. De plus, sur leur site internet, ceux-ci décrivent l'expérience proposée au sein de leur enseigne comme étant un « endroit privilégié où passer une pause ». La description qu'il propose de leur service renvoie vers une nouvelle image.



Fig. 74. Photo de la devanture du commerce ethnique, rue Paradis.

Ensuite, juste à côté, vient se greffer un nouveau type de commerces le café (Fig. 73). En comparaison à d'autres établissements commerciaux, celui-ci ne s'est pas implanté sur une parcelle d'un ancien commerce mais bien sur des anciens bureaux et logements. Cela montre la volonté de choisir une nouvelle situation placée assez proche de la nouvelle esplanade.

Enfin, quelques mètres plus loin se trouve le troisième commerce de référence, le commerce exotique de proximité (Fig. 74). Ici les valeurs que cet établissement renvoie sont toute autres. En effet, ce type de commerce n'a pas pour vocation de proposer ses services à tous les types d'acteurs présents dans le quartier, mais bien uniquement celle qui y réside. Là où les nouvelles formes de commerce se veulent ouvertes à tous types de clients, ici la clientèle cible est bien particulière. Ce commerce ne fait pas partie du même tissu commerciale que le café ni que le sexe shop.

Les trois unités cohabitent l'une à côté de l'autre mais ne peuvent pas prétendre défendre les mêmes valeurs et donc de faire partie d'un système homogène.

La palette variée qui compose le tissu commercial témoigne donc de ce quartier en plein renouveau où les types de commerces s'entre mêlent.

6.2.3 Unicité dans le paysage commercial



Fig. 75. Dessin de la devanture de commerces voisins, rue Grétry.

Dans le quartier du Longdoz, les observations sont toutes autres. En effet, les principales artères commerçantes sont composées d'une multitude de commerces mais tous issus de la même catégorie. Les différents établissements se développent sur base de besoins spécifiques relatif aux caractéristiques sociales du quartier. Les activités commerciales proposées sont de l'ordre de petites sociétés indépendantes. La présence du centre commercial de la Médiacité a bouleversé les dynamiques commerciales du quartier. Les grandes enseignes se retrouvent toutes dans le même espace et ne laissant pas de chance pour d'autres grands commerces de s'installer au cœur du quartier et non dans le centre commercial. Cela se remarque avec la figure ci-dessus, où les différents commerces sont tous développés à l'échelle du quartier (Fig. 75). Que cela soit le coiffeur ou les restaurants, ceux-ci ne présentent pas de signes indiquant que l'activité commerciale qui est en place souhaite pouvoir atteindre un autre type de clientèle en dehors du quartier. Par exemple, le coiffeur, si la devanture de son commerce présente des éléments visibles permettant de savoir quelle type d'activité il s'agit, celui-ci ne dispose d'aucune publicité sur les réseaux sociaux ou même de site internet pouvant permettre de se faire connaître en dehors de l'échelle du quartier. C'est également le cas pour le restaurant vietnamien qui ne propose que de la restauration sur place ou à emporter mais aucune livraison n'est possible. Cela réduit la possibilité de pouvoir acquérir une clientèle provenant d'un autre quartier. Enfin, le restaurant « Gourmand'10 » propose des services de restauration de type brunch comme on en voit dans le quartier des Guillemins. Cependant, les valeurs qui y sont développées sont assez différentes. En effet, bien que les statistiques ne nous permettent pas d'évaluer la proportion d'habitants d'origine étrangère, la multiplicité de commerces tourné sur

la vente de produits ethniques nous permet de pouvoir dire qu'il existe une part assez importante de résidents aux origines ethniques diverses.

Le restaurant « Gourmand'10 » en fait partie, cela peut se voir au travers des différents plats proposés. Les établissements concernés dans le Longdoz sont donc issus du même panel et dirigés vers des valeurs liées à la vie quotidienne de quartier. Ils ne sont pas là dans le but d'inciter les personnes extérieures à venir se balader dans le quartier. La majorité des personnes venant faire du shopping dans le Longdoz viennent à la Médiacité mais n'en sortent pas. Cette volonté de retrouver un quartier attractif n'est donc pas du tout évoqué dans le cas présent. Cette pérennité construite sur la forme des commerces démontrent l'encrage social déployé dans ce quartier, réduisant fortement les possibilités de gentrification.

6.3 Synthèse des observations sur la gentrification commerciale

Comme pour la gentrification résidentielle, les divers indicateurs relatifs à la gentrification commerciale sont indéniablement présents dans le paysage urbain du quartier des Guillemins. L'émergence de nouvelles formes d'activités, attirant un public non résident, ainsi que l'attention particulière portée par certains commerces à l'esthétisation de leur image, ne font que renforcer les premières conclusions tirées dans le chapitre consacré à la gentrification résidentielle. La grille méthodologique appliquée a effectivement permis de mettre en lumière des marqueurs caractéristiques de la gentrification, soulignant leur visibilité dans l'environnement urbain. La multiplicité et la cohérence de ces indicateurs offrent ainsi une validation supplémentaire de l'hypothèse d'une gentrification commerciale en cours.

La situation diffère quelque peu dans le quartier du Longdoz. Si les indicateurs de gentrification résidentielle y étaient déjà moins marqués, le tableau est encore plus nuancé lorsqu'il s'agit de la gentrification commerciale. Bien que certaines similitudes avec le quartier des Guillemins puissent être observées, la structure même du tissu commercial du Longdoz semble limiter la portée du processus de gentrification. Contrairement aux Guillemins, où une diversité d'activités commerciales émerge, le Longdoz est dominé par des commerces répondant principalement aux besoins quotidiens des résidents.

De plus, la présence du centre commercial Médiacité, qui regroupe la majorité des grandes enseignes, réduit encore les possibilités pour de nouveaux types de commerces de s'implanter dans le quartier.

Cette configuration commerciale, axée sur des habitudes de consommation bien ancrées, offre peu de place à l'émergence de dynamiques commerciales innovantes, telles que celles décrites dans la littérature sur la gentrification. En conséquence, bien que des signes de transformation soient perceptibles, le Longdoz semble moins susceptible de subir un processus de gentrification commerciale aussi prononcé que celui observé aux Guillemins. Les spécificités structurelles et fonctionnelles du tissu commercial du Longdoz jouent un rôle clé dans la limitation de l'impact potentiel de la gentrification sur ce quartier, suggérant que tout processus de transformation y sera probablement plus lent et moins visible que dans d'autres quartiers.

CONCLUSION

En conclusion, ce mémoire a permis de faire progresser notre compréhension du phénomène de gentrification à la fois sur un plan global et, de manière plus ciblée, sur ses manifestations visuelles dans le paysage urbain des quartiers des Guillemins et du Longdoz. La grille méthodologique élaborée, bien qu'ancrée dans des caractéristiques issues de la littérature scientifique, s'est avérée particulièrement efficace pour révéler des indicateurs visuels propres à chaque quartier. Ces questionnements méthodologiques ont permis de dégager des dynamiques spécifiques à chaque cas d'étude, permettant ainsi de vérifier si ces deux quartiers participent au phénomène de gentrification et, dans l'affirmative, de déterminer comment cela se traduit dans le tissu urbain. De plus, grâce à cet outil, ce mémoire a également analysé la manifestation de la gentrification résidentielle et commerciale dans le contexte urbain, encore peu étudié jusqu'à présent, de la ville de Liège. Ce travail ne s'est pas contenté d'explorer la gentrification en tant que phénomène global, mais il a également démontré comment elle se concrétise et se différencie dans un cadre local, fournissant des perspectives nouvelles sur l'évolution urbaine à Liège.

Dans le quartier des Guillemins, l'analyse a clairement montré la présence d'un processus de gentrification bien établi. Les indicateurs relevés, qu'ils soient d'ordre résidentiel ou commercial, confirment une transformation en cours qui s'aligne sur les caractéristiques typiques de la gentrification. Tout d'abord, les nombreux projets de renouvellement de l'habitat, qu'il s'agisse de rénover avec l'apparition de nouvelles architectures (comme rue de Fragnée), de réhabiliter des façades (comme rue de Sclessin) ou de revitaliser des zones avec de nouveaux projets publics (Jégouzo, 2014, p. 17-18), confirment ce qu'Anne Clerval avait avancé dans son étude sur la gentrification à Paris (2010, p. 11-13), à savoir que la gentrification résidentielle peut se manifester à travers différentes formes de réinvestissement d'une habitation.

Au niveau du tissu commercial, on retrouve de nombreux concepts développés par Mathieu Van Criekingen sur le territoire bruxellois ; par exemple, l'émergence de projets immobiliers favorise la construction d'une nouvelle image rendant le quartier attractif, ce qui engendre le développement de nouvelles offres commerciales (Charbol, Fleury & Van Criekingen, 2014, p. 2). C'est le cas aux Guillemins avec le co-housing « Yust », qui apparaît comme une nouvelle forme de commerce. Une attention particulière a également été apportée à l'esthétisation des vitrines des commerces, avec la présence de larges ouvertures sur la rue, comme le présentait la « Boucherie Ardennaise » rue des Guillemins (Fleury & Van Criekingen, 2006, p. 9).

Nous retrouvons également, pour les commerces tournés vers la restauration, la volonté de proposer des plats s'inspirant de gastronomies étrangères et raffinées, comme le restaurant-boutique « Smala », qui, au-delà de son concept innovant, propose des plats thaïlandais, asiatiques ou italiens à base de produits bio (Charbol, Fleury & Van Criekingen, 2014, p. 3 ; Fleury & Van Criekingen, 2006, p. 18). De plus, les éléments quantitatifs relatifs à l'analyse du marché immobilier montrent une hausse des prix de l'immobilier, un indicateur non négligeable de la gentrification (Barbier, 2022, p. 16-17), ainsi que des changements dans la structure sociale et économique des habitants (Lehman-Frisch, 2008, p. 153). C'est par la présence accrue des marqueurs visibles établis dans la grille méthodologique qu'il est possible de confirmer la présence du phénomène de gentrification dans le quartier des Guillemins.

Le quartier du Longdoz, en revanche, présente une situation plus complexe à analyser. Bien que certains signes de gentrification résidentielle soient présents, ils sont moins nombreux par rapport à ceux observés aux Guillemins. En effet, contrairement au quartier de la gare, où de nombreux projets de revitalisation sont développés par des promoteurs immobiliers privés avec le soutien de la ville de Liège pour dynamiser et attirer de nouveaux résidents (Fijalkow & Préteceille, 2006, p. 8 ; Rousseau, 2008, p. 78), le quartier du Longdoz se distingue par un nombre limité de nouvelles constructions, à l'exception du projet « Liège View ». Par ailleurs, on note la présence d'habitations présentant des signes de rénovation ou de réhabilitation, comme l'exhaussement d'une habitation ou la requalification de la façade par la peinture, ce qui signifie que la gentrification n'est pas totalement absente de ce quartier (Clerval, 2010, p. 11-13). Sur le plan commercial, le Longdoz semble maintenir un développement axé sur les petits commerces de proximité destinés à une clientèle locale, contrastant ainsi avec les évolutions plus marquées des Guillemins. Bien que le centre commercial puisse être perçu comme un lieu rassemblant les enseignes les plus attractives, il n'offre pas aux autres commerces du quartier la possibilité d'accueillir de nouvelles activités commerciales significativement différentes de celles déjà présentes. Certains auteurs ont dépeint le lien qui peut exister entre la pérennisation de ce type de commerce et une avancée plus lente du processus de gentrification (Charbol, Fleury & Van Criekingen, 2014, p. 9).

Dans la thèse de Marie Charbol intitulée « De nouvelles formes de gentrification ? Dynamiques résidentielles et commerciales à Château-Rouge (Paris) » (2011), l'analyse se concentre sur un quartier populaire de Paris et observe le processus de gentrification.

Elle conclut que ce phénomène est bien enclenché sur le plan résidentiel, mais que les commerces, eux, sont toujours orientés vers des besoins locaux. Bien qu'il soit actuellement difficile d'affirmer que le quartier du Longdoz subit de manière constante le processus de gentrification, il est probable que, dans les années à venir, de nouveaux indicateurs viendront renforcer cette tendance, confirmant l'émergence progressive du phénomène.

Cette étude a également mis en évidence la pertinence de la grille méthodologique employée. En effet, l'approche basée sur des questionnements lors de l'arpentage du site de recherche a démontré sa capacité à s'adapter à divers contextes et à différentes temporalités. Cette méthode a non seulement permis une lecture nuancée et contextualisée des dynamiques urbaines, mais elle s'est aussi révélée être un outil intéressant pour anticiper les évolutions futures des indicateurs de gentrification, qu'ils soient résidentiels ou commerciaux, sur le tissu urbain.

À cette fin, ce mémoire contribue non seulement à enrichir le débat théorique sur la gentrification, mais aussi à fournir des outils pratiques pour appréhender et interpréter de manière plus éclairée les transformations engendrées par le processus de gentrification urbaine. La mise en lumière des spécificités de chaque quartier, grâce à une méthodologie rigoureuse et adaptable, ouvre la voie à de nouvelles recherches susceptibles d'approfondir l'analyse des mécanismes de gentrification dans d'autres contextes urbains, tout en tenant compte de leurs particularités locales.

BIBLIOGRAPHIE

- Barbier, C. (2022). Gentrification as policy, politics and polity. Ambivalences and (in)capacities of urban renewal through large scale projects in the urban area of Lille and Hamburg. *Métropoles*, (31). <https://doi.org/10.4000/metropoles.8929>
- Baril-Nadeau, H. (2019). *La gentrification dans le quartier St-Sauveur à Québec : une étude de cas pour explorer les perceptions de trois groupes d'acteurs sociaux* (Mémoire de Maîtrise en service social). Université Laval. Consulté à l'adresse <https://core.ac.uk/download/pdf/442627468.pdf>
- Baromètre des taux | Immotheker Finotheker. (s. d.). Consulté à l'adresse <https://www.immothekerfinotheker.be/fr/barometre-des-taux/>
- Barthes, R. (1980). *LA chambre claire : note sur LA photographie*. Consulté à l'adresse <http://ci.nii.ac.jp/ncid/BA00932089>
- Béal, V., Gauthier, M., & Pinson, G. (2011, 1 janvier). Le développement durable changera-t-il la ville ? Le regard des sciences sociales. Consulté à l'adresse <https://hal.science/hal-00878532>
- Beauregard, R. A. (1990). Trajectories of Neighborhood Change : The Case of Gentrification. *Environment And Planning A Economy And Space*, 22(7), 855-874. <https://doi.org/10.1068/a220855>
- Becciu, V. (2016, 20 septembre). Exclusion et renouvellement urbains : la question des déplacements d'habitants explorée à partir du projet Euroméditerranée à Marseille. Consulté à l'adresse <https://journals.openedition.org/eue/1402>
- Benelli, N. (2011). Rendre compte de la méthodologie dans une approche inductive : les défis d'une construction a posteriori. *Recherches Qualitatives, les Défis de L'écriture En Recherches Qualitatives*, 40-50.
- Bidou-Zachariasen, C., & Poltorak, J. (2008). Le « travail » de gentrification : les transformations sociologiques d'un quartier parisien populaire. *Espaces et Sociétés*, n° 132-133(1), 107-124. <https://doi.org/10.3917/esp.132.0107>
- Bonneville, M. (2004). Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France : Effets d'annonce, continuité ou rupture ? *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 97(1), 7-16. <https://doi.org/10.3406/aru.2004.2571>

- Les bords de l'eau. (s. d.). Consulté à l'adresse <http://www.monquartierlelongdoz.net/pages/eauxhier.html>
- Bureau à Liège | Spaces. (2020, 3 février). Consulté à l'adresse <https://www.spacesworks.com>
- Bureau greisch - Gare de Liège-Guillemins. (2023, 11 juillet). Consulté à l'adresse https://www.greisch.com/projet/gare_ferroviaire_liege_guillemins_toiture/
- Catherine [Bidou-Zachariasen]. (2003). *Retours en ville* [Imprimé] (Descartes). Thèse. Consulté à l'adresse https://www.researchgate.net/publication/301677384_Retours_en_ville
- Chabrol, M. (2011, 29 novembre). De nouvelles formes de gentrification ? Dynamiques résidentielles et commerciales à Château-Rouge (Paris). Consulté à l'adresse <https://theses.hal.science/tel-00658852/fr/>
- Chabrol, M., Van Criekingen, M., & Fleury, A. (2014). Commerce et gentrification.: Le commerce comme marqueur, vecteur ou frein de la gentrification. Regards croisés à Berlin, Bruxelles et Paris. In A. Gasnier & N. Lemarchand (Eds.), *Le commerce dans tous ses états* (pp. 277-292).
- CHEKROUN, A.-E.-R., QUILLERIER, T., SUSLOVA, O., & TESSIER, M. (2019). Les régimes de visibilité de la gentrification dans le quartier Saint-Michel à Bordeaux : une mise en regard des réalités médiatiques, spatiales et statistiques du processus. *Ecole Normale Supérieure de Paris*.
- Clerval, A. (2008, 4 décembre). La gentrification à Paris intra-muros : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques. Consulté à l'adresse <https://theses.hal.science/tel-00347824/>
- Clerval, A. (2010). Les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris. *Cybergeo*. <https://doi.org/10.4000/cybergeo.23231>
- Clerval, A. (2011). L'occupation populaire de la rue : un frein à la gentrification ? *Espaces et Sociétés*, n° 144-145(1), 55-71. <https://doi.org/10.3917/esp.144.0055>
- Clerval, A., & Van Criekingen, M. (2022). Gentrification policies. *Métropoles*, (31). <https://doi.org/10.4000/metropoles.8884>
- Collet, A. (2008). Les « gentrificateurs » du Bas Montreuil : vie résidentielle et vie professionnelle. *Espaces et Sociétés*, n° 132-133(1), 125-141. <https://doi.org/10.3917/esp.132.0125>
- Colomb, C. (2006). Le new labour et le discours de la « Renaissance urbaine » au Royaume-Uni. *Sociétés Contemporaines*, 63(3), 15. <https://doi.org/10.3917/soco.063.0015>

- D'Arripe, A., Oboeuf, A., & Routier, C. (2014). L'approche inductive : cinq facteurs propices à son émergence. *Approches Inductives Travail Intellectuel et Construction des Connaissances*, 1(1), 96-124. <https://doi.org/10.7202/1025747ar>
- Delage, M., & Fleury, A. (2020). Les commerçants des quartiers populaires : des adaptations fragiles au changement urbain. Consulté à l'adresse <https://shs.hal.science/halshs-02502767>
- Du photovoltaïque pour Médiacité à Liège. (s. d.). Consulté à l'adresse <https://www.energiefacile.fr/photovoltaïque-a-liege-pour-le-centre-commercial-mediacite/>
- Fijalkow, Y., & Préteceille, E. (2006). Introduction. *Sociétés Contemporaines*, 63(3), 5. <https://doi.org/10.3917/soco.063.0005>
- Fleury, A. (2003). Bidou-Zachariasen C. (dir.), 2003, Retours en ville - des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres, Paris, Descartes et Cie, collection « Les urbanités », 267 p. *Cybergeo*. <https://doi.org/10.4000/cybergeo.835>
- La gare du Longdoz. (s. d.). Consulté à l'adresse <http://www.monquartierlelongdoz.net/pages/histgare.html>
- Les gares belges d'autrefois. La gare de Liège Guillemins II. Guy Demeulder. (s. d.). Consulté à l'adresse http://www.garesbelges.be/liege_guillemins_II.htm
- Gerber, P. (1999). Processus de gentrification et demande sociale citadine. Exemple du centre-ville de Strasbourg. *Revue Géographique de L Est*, 39(2-3). <https://doi.org/10.4000/rge.4430>
- Girardin, A. (2022). Action publique, gentrification et compromis sociaux de production urbaine : une comparaison de deux anciens quartiers industriels au Havre et à Leipzig. *Métropoles*, (31). <https://doi.org/10.4000/metropoles.8899>
- Halleux, J.-M., & Lambotte, J.-M. (2008). Reconstruire la ville sur la ville. Le recyclage et le renouvellement des espaces dégragés. *Territoire Wallon*, 2. Consulté à l'adresse <https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/62557/1/2.Renouvellement%20urbain%20corr3>
- histoire de la gare du Longdoz. (s. d.). Consulté à l'adresse <http://www.monquartierlelongdoz.net/pages/histgare.html>
- Histoire de Liège. (s. d.). Consulté à l'adresse <https://www.liege.be/fr/decouvrir/tourisme/decouvrir-liege/histoire-de-liege#:~:text=La%20gare%20des%20Guillemins%20date,Meuse%20et%20de%20l'O>urthe.

- Inspirez-vous de nos projets architecturaux - Luc Spits Architecture. (2023, 4 avril). Consulté à l'adresse <https://lucspits.be/fr/architecture/valdor/>
- Jacops, P. (2019). Gare de Liège Guillemins. Consulté à l'adresse https://www.trainworld.be/src/Frontend/Files/userfiles/files/Fiches%20informatives_Historiques/Gares/Gare%20de%20Liège-Guillemins_FR_V1.pdf
- Jégouzo, Y. (2014). La notion de renouvellement urbain. *Cahiers du GRIDAUH*, N° 27(4), 13-24. <https://doi.org/10.3917/cdg.027.0013>
- Launay, L., & Nez, H. (2014). Photographier « le travail de gentrification » L'esthétisation des quartiers populaires à Paris et à Londres. Consulté à l'adresse <https://shs.hal.science/halshs-01894379>
- Lehman-Frisch, S. (2008). « Gentrifieurs, gentrifiés » : cohabiter dans le quartier de la Mission (San Francisco). *Espaces et Sociétés*, n° 132-133(1), 143-160. <https://doi.org/10.3917/esp.132.0143>
- Lehman-Frisch, S. (2012). Gentrification. Consulté à l'adresse <https://hal.parisnanterre.fr/hal-01401648>
- LeRouage. (2019, 1 mai). Liège-Guillemins. Consulté à l'adresse <https://unjourunegare.home.blog/2019/05/02/liege-guillemins/>
- L'esplanade des Guillemins et le Périmètre de remembrement urbain. (s. d.). Consulté à l'adresse <https://www.liege.be/fr/vie-communale/projet-de-ville/grands-projets/realisations/lesplanade-des-guillemins-et-le-perimetre-de-remembrement-urbain>
- Le longdoz des bords de l'eau. (s. d.). Consulté à l'adresse <http://www.monquartierlelongdoz.net/pages/eauxhier.html>
- Le Longdoz industriel (2) : manufactures en tout genre. (s. d.). Consulté à l'adresse <http://www.monquartierlelongdoz.net/pages/longind2.html>
- Maison de la Métallurgie et de l'Industrie de Liège. (s. d.). Consulté à l'adresse <https://www.visitezliege.be/fr/offre/maison-de-la-metallurgie-et-de-l-industrie-de-liege>
- Médiacité : les rétroactes. (s. d.). Consulté à l'adresse <http://www.monquartierlelongdoz.net/pages/mediarch.html>
- Pinson, G., Béal, V., & Gauthier, M. (2011). Introduction. Le développement durable et les sciences sociales de l'urbain. Consulté à l'adresse <https://shs.hal.science/halshs-01141514>

- Le quartier du Longdoz. (s. d.). Consulté à l'adresse <https://www.image-est.fr/etapes-d-itineraire-le-quartier-du-longdoz-1148-112-104-0.html>
- Raimbault, A. (2015, décembre). *Regards sur le quartier du Longdoz*. Consulté à l'adresse https://urbagora.be/IMG/pdf/20151217_etude_longdoz.pdf
- Recensions d'ouvrages. (2004). *Espaces et Sociétés*, n° 118(3), 267-274. <https://doi.org/10.3917/esp.118.0267>
- Revenus nets imposables médian. (2023). Consulté à l'adresse https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=Q&theme_id=9&indicateur_id=9831101&sel_niveau_catalogue=T&ordre=0
- La révision des prix dans les marchés publics | BOSA. (s. d.). Consulté à l'adresse <https://bosa.belgium.be/fr/themes/marches-publics/centre-de-connaissances-des-marches/la-revision-des-prix-dans-les-marches#anchor-1>
- Rousseau, M. (2008). « Bringing politics back in » : la gentrification comme politique de développement urbain ? *Espaces et Sociétés*, n° 132-133(1), 75-90. <https://doi.org/10.3917/esp.132.0075>
- Rousseau, M. (2010). Gouverner la gentrification. *Pôle Sud*, n° 32(1), 59-72. <https://doi.org/10.3917/psud.032.0059>
- Ruess, C. (2016). *Made in Longdoz*. Maison de la Métallurgie et de l'Industrie de Liège.
- Sakızlıoğlu, B., & Lees, L. (2020). Commercial Gentrification, Ethnicity, and Social Mixedness : The Case of Javastraat, Indische Buurt, Amsterdam. *City And Community*, 19(4), 870-889. <https://doi.org/10.1111/cico.12451>
- Secteurs statistiques. (s. d.).
- Sontag, S. (1983). *Sur la photographie*. Consulté à l'adresse <http://ci.nii.ac.jp/ncid/BA85588607>
- Taux d'inflation en Belgique. (s. d.). Consulté à l'adresse <https://www.donneesmondiales.com/europe/belgique/inflation.php>
- Ter Minassian, H. (2007). Le paysage de la gentrification à Barcelone. *Strates*, (13). <https://doi.org/10.4000/strates.6312>
- Van Criekingen, M. (2008). Réurbanisation ou gentrification ? *Espaces et Sociétés*, n° 134(3), 149-166. <https://doi.org/10.3917/esp.134.0149>
- Van Criekingen, M. (2013). La gentrification mise en politiques. *Métropoles*, (13). <https://doi.org/10.4000/metropoles.4753>

- Van Criekingen, M. (2021). Gentrification et résistances ordinaires des quartiers populaires. Élaboration théorique et illustration empirique sur un terrain bruxellois. *Espace Populations Sociétés*, (2021/2-3). <https://doi.org/10.4000/eps.12032>
- Van Criekingen, M., & Decroly, J. (2003). Revisiting the Diversity of Gentrification : Neighbourhood Renewal Processes in Brussels and Montreal. *Urban Studies*, 40(12), 2451-2468. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136156>
- Van Criekingen, M., & Dubois, O. (2006). La ville durable contre les inégalités sociales ? : Compacité urbaine et gentrification à Bruxelles. /, 1, 9-18. Consulté à l'adresse <https://difusion.ulb.ac.be/vufind/Record/ULB-DIPOT:oai:dipot.ulb.ac.be:2013/65837/Details>
- Van Criekingen, M., & Fleury, A. (2006). The trendy city : gentrification and retail dynamics in Brussels and Paris. *BELGEO*, (1-2), 113-134. <https://doi.org/10.4000/belgeo.10950>
- A venir — Liège. (s. d.). Consulté à l'adresse <https://www.liege.be/fr/vie-communale/projet-de-ville/grands-projets/a-venir>
- Ventes de biens immobiliers selon la nature du bien dans l'acte de vente par secteur statistique. (2022). Consulté à l'adresse <https://statbel.fgov.be/fr/open-data/ventes-de-biens-immobiliers-selon-la-nature-du-bien-dans-lacte-de-vente-par-secteur>
- Ville de Liège. (2000). Tableau de bord de la population. <https://www.liege.be/fr/vie-communale/administration/liege-en-chiffres/tableaux-de-bord-population>.
- Ville de Liège. (2007). Périmètre de remembrement urbain du quartier des Guillemins. *Département de L'urbanisme*.
- Ville de Liège. (2012, 31 juillet). *Développement quartier TGV Liège diffusion le 22 juin 2012* [Fichier vidéo]. Consulté à l'adresse https://www.youtube.com/watch?v=_oAsrcyeCmA
- Ville de Liège. (2015). Tableau de bord de la population liégeoise. <https://www.liege.be/fr/vie-communale/administration/liege-en-chiffres/tableaux-de-bord-population>.
- Warzée, C. (2020, 2 juin). La gare des Guillemins de 1958 à 2007. Consulté à l'adresse <https://histoiresdeliege.wordpress.com/2020/05/31/la-gare-des-guillemins-de-1958-a-2007/>
- Warzée, C. (2022, 6 septembre). Les premières gares des Guillemins. Consulté à l'adresse <https://histoiresdeliege.wordpress.com/2017/02/22/les-premieres-gares-des-guillemins/>

LISTE DES FIGURES

- **Figure 1** : Plan du secteur de recherche - Guillemins, *production personnelle*
- **Figure 2** : Plan du secteur de recherche - Longdoz, *production personnelle*
- **Figure 3** : Photo aérienne historique du quartier des Guillemins de 1971, *production personnelle sur base d'une vue aérienne WalOnMap (1971).*
- **Figure 4** : Axonométrie de l'îlot Paradis - rue de Serbie – rue des XXII et avenue Blonden, *production personnelle.*
- **Figure 5** : Photo historique de la gare « Belle Époque », (*Les Gares Belges D'autrefois. La Gare de Liège Guillemins II. Guy Demeulder., s. d.*).
- **Figure 6** : Photo historique de la gare des Guillemins - EGAU de 1958, (*Warzée, 2020*).
- **Figure 7** : Photo de la gare des Guillemins - Santiago Callatrava de 2009, (*Bureau Greisch - Gare de Liège-Guillemins, 2023*).
- **Figure 8** : Graphique radar de la structure de la population selon l'âge et la nationalité des Guillemins, (*Ville de Liège, 2002 & Ville de Liège, 2015*).
- **Figure 9** : Graphique radar de la structure de la population selon l'âge et le sexe des Guillemins, (*Ville de Liège, 2002 & Ville de Liège, 2015*).
- **Figure 10** : Graphique reprenant les revenus fiscaux annuels des habitants des Guillemins en 2013, 2016 et 2020, (*Revenus Nets Imposables Médian, 2023*).
- **Figure 11** : Graphique reprenant les prix médians de vente d'un appartement aux Guillemins en 2013, 2016 et 2020, (*Ventes de Biens Immobiliers Selon la Nature du Bien Dans L'acte de Vente Par Secteur Statistique, 2022*).
- **Figure 12** : Plan du tracé des itinéraires parcourus dans le quartier des Guillemins, *Production personnelle.*
- **Figure 13** : Photo du moulin Bockay qui situait Quai Orban de 1544, (*Le Longdoz des Bords de L'eau, s. d.*).
- **Figure 14** : Photo de la gare du Longdoz de 1877, (*La Gare du Longdoz, s. d.*).
- **Figure 15** : Photo de la devanture de l'entreprise Englebert de 1877, (*Le Longdoz Industriel (2) : Manufactures En Tout Genre, s. d.*).
- **Figure 16** : Photo du musée de la Métallurgie et de l'Industrie, (*Maison de la Métallurgie et de L'Industrie de Liège, s. d.*).
- **Figure 17** : Photo aérienne de l'ensemble du site de la Médiacité, (*Du Photovoltaïque Pour Médiacité À Liège, s. d.*).

- **Figure 18** : Graphique radar de la structure de la population selon l'âge et la nationalité du Longdoz, (*Ville de Liège, 2002 & Ville de Liège, 2015*).
- **Figure 19** : Graphique radar de la structure de la population selon l'âge et le sexe du Longdoz, (*Ville de Liège, 2002 & Ville de Liège, 2015*).
- **Figure 20** : Graphique reprenant les revenus fiscaux annuels des habitants du Longdoz en 2013, 2016 et 2020, (*Revenus Nets Imposables Médian, 2023*).
- **Figure 21** : Graphique reprenant les prix médians de vente d'un appartement dans le Longdoz en 2013, 2016 et 2020, (*Ventes de Biens Immobiliers Selon la Nature du Bien Dans L'acte de Vente Par Secteur Statistique, 2022*).
- **Figure 22** : Plan du tracé des itinéraires parcourus dans le quartier du Longdoz, *production personnelle*.
- **Figure 23** : Plan de la zone des projets neufs dans le quartier des Guillemins, *production personnelle*.
- **Figure 24** : Plan des projets neufs dans le quartier du Longdoz, *production personnelle*.
- **Figure 25** : Photo d'une grille de sécurité placée entre la rue et le projet « Paradis Express », *photo personnelle*.
- **Figure 26** : Photo d'une grille de sécurité placée au sein du projet « Paradis Express », *photo personnelle*.
- **Figure 27** : Plan des projets immobiliers à prévoir dans le quartier des Guillemins, *production personnelle*.
- **Figure 28** : Photo du projet « Liège View », Quai de Longdoz, (*Inspirez-vous de Nos Projets Architecturaux - Luc Spits Architecture, 2023*).
- **Figure 29** : Dessin de façades de bâtiments abandonnés, rue Paradis, *Production personnelle*.
- **Figure 30** : Dessin d'une façade d'un bâtiment abandonné avec une affiche promotionnelle, rue Paradis, *production personnelle*.
- **Figure 31** : Dessin de la devanture de la friche avec un avis d'annonce de projet, rue Ansiaux, *production personnelle*.
- **Figure 32** : Photo d'un affichage de l'opposition au projet, *photo personnelle*.
- **Figure 33** : Plan de la proportion de la friche dans l'îlot, *production personnelle*.
- **Figure 34** : Photo d'une parcelle en chantier, rue de Serbie, *photo personnelle*.
- **Figure 35** : Photo d'un bâtiment en chantier, rue de Serbie, *photo personnelle*.
- **Figure 36** : Photo d'un bâtiment en chantier, rue des 22, *photo personnelle*.
- **Figure 37** : Photo d'une parcelle en chantier, rue Grétry, *photo personnelle*.

- **Figure 38** : Photo d'un échafaudage, rue Grétry, *photo personnelle*.
- **Figure 39** : Photo d'une nouvelle habitation, rue de Fragnée, *photo personnelle*.
- **Figure 40** : Photo d'une nouvelle habitation, rue Grétry, *photo personnelle*.
- **Figure 41** : Croquis d'une nouvelle habitation ayant subi un exhaussement, rue d'Harscamp 2024, *production personnelle*.
- **Figure 42** : Photo de la nouvelle habitation, rue d'Harscamp 2019, *capture d'écran sur Google Street View*. <https://www.google.com/streetview>.
- **Figure 43** : Photo d'une habitation restaurée, rue de Sclessin, *photo personnelle*.
- **Figure 44** : Photo d'une habitation repeinte, rue Lairesse 2024, *capture d'écran sur Google Street View*. <https://www.google.com/streetview>.
- **Figure 45** : Photo d'une habitation repeinte, rue Lairesse 2013, *capture d'écran sur Google Street View*. <https://www.google.com/streetview>.
- **Figure 46** : Photo du portail d'entrée, rue de l'État Tiers, *photo personnelle*.
- **Figure 47** : Photo du portail d'entrée, rue des Champs, *photo personnelle*.
- **Figure 48** : Photo de l'avis d'annonce de projet placé sur le portail d'entrée, rue de Fragnée, *photo personnelle*.
- **Figure 49** : Plan de l'habitation portant l'avis d'annonce de projet, rue de Fragnée, *production personnelle*.
- **Figure 50** : Photo d'une habitation en vente, rue de l'État Tiers, *photo personnelle*.
- **Figure 51** : Photo de la porte d'entrée d'un immeuble, quai Orban, *photo personnelle*.
- **Figure 52** : Dessin de la devanture « Boucherie Ardennaise », rue des Guillemins 2009, *production personnelle*.
- **Figure 53** : Dessin de la devanture « Boucherie Ardennaise », rue des Guillemins 2024, *production personnelle*.
- **Figure 54** : Dessin de la devanture « Sec-Ô-Net », rue Libotte 2009, *production personnelle*.
- **Figure 55** : Dessin de la devanture « Le Pressing », rue Libotte 2024, *production personnelle*.
- **Figure 56** : Photo de la devanture « Sandwicherie Guillemins », place des Franchises 2009, *capture d'écran sur Google Street View*. <https://www.google.com/streetview>.
- **Figure 57** : Photo de la devanture « Smala », place des Franchises 2024, *capture d'écran sur Google Street View*. <https://www.google.com/streetview>.
- **Figure 58** : Photo de la devanture du supermarché bio « Prodina », rue Grétry 2013, *capture d'écran sur Google Street View*. <https://www.google.com/streetview>.

- **Figure 59** : Photo de la devanture de l'épicerie générale « Karhman », rue Grétry 2024, *capture d'écran sur Google Street View. <https://www.google.com/streetview>.*
- **Figure 60** : Photo de la devanture d'un commerce spécialisé en bureautique, avenue Blondin 2009, *capture d'écran sur Google Street View. <https://www.google.com/streetview>.*
- **Figure 61** : Photo de la devanture d'un commerce spécialisé dans la vente de compléments alimentaires, avenue Blondin 2024, *photo personnelle.*
- **Figure 62** : Photo d'un bâtiment de banque, rue Grétry 2009, *capture d'écran sur Google Street View. <https://www.google.com/streetview>.*
- **Figure 63** : Photo actuelle du bâtiment reconverti en cabinet dentaire, rue Grétry 2024, *capture d'écran sur Google Street View. <https://www.google.com/streetview>.*
- **Figure 64** : Axonométrie du nouveau projet de bureaux et hôtel, rue des Guillemins, 2024, *production personnelle.*
- **Figure 65** : Photo, coin de la place des Guillemins 2017, *capture d'écran sur Google Street View. <https://www.google.com/streetview>.*
- **Figure 66** : Photo des commerces, coin de la place des Guillemins 2009, *capture d'écran sur Google Street View. <https://www.google.com/streetview>.*
- **Figure 67** : Photo d'un commerce abandonné, rue Grétry 2009, *capture d'écran sur Google Street View. <https://www.google.com/streetview>.*
- **Figure 68** : Photo du commerce abandonné, rue Grétry 2024, *capture d'écran sur Google Street View. <https://www.google.com/streetview>.*
- **Figure 69** : Photo du co-housing « Yust », esplanade Paradis, *photo personnelle.*
- **Figure 70** : Photo des bureaux « Guillemins Business Center », rue de Fragnée, *photo personnelle.*
- **Figure 71** : Photo de la vitrine de la galerie d'art « Flux », rue Paradis, *photo personnelle.*
- **Figure 72** : Photo de la devanture du sexe shop, rue Paradis, *photo personnelle.*
- **Figure 73** : Photo de la devanture du café « Ubuntu », rue Paradis, *capture d'écran sur Google Street View. <https://www.google.com/streetview>.*
- **Figure 74** : Photo de la devanture d'un commerce ethnique, rue Paradis, *photo personnelle.*
- **Figure 75** : Dessin de la devanture de commerces voisins, rue Grétry, *production personnelle.*

ANNEXES

Plan secteurs statistiques Guillemins (Secteurs Statistiques, s. d.).

