



POLYTECH[®]
TOURS

Département Aménagement



Ecole d'ingénieurs
polytechnique
de l'université de Tours

CITERES
UMR 6173
Cités, Territoires,
Environnement et Sociétés

Equipe IPA-PE
Ingénierie du Projet
d'Aménagement, Paysage,
Environnement

Projet de Fin d'Etudes

**Le rôle des politiques de
réhabilitation urbaines dans la
construction sociogéographique de
la ville :**

Le cas de Porto Vivo, SRU



2010-2011

Directeur de recherche

VERDELLI Laura

GALLART Romain

“Um verdadeiro tripeiro tem a porta aberta a três gerações...”

**Le rôle des politiques de
réhabilitation urbaines dans la
construction sociogéographique de
la ville :
Le cas de Porto Vivo, SRU**

2010-2011

Directeur de recherche

Laura VERDELLI

GALLART Romain

AVERTISSEMENT

Cette recherche a fait appel à des lectures, enquêtes et interviews. Tout emprunt à des contenus d'interviews, des écrits autres que strictement personnel, toute reproduction et citation, font systématiquement l'objet d'un référencement.

L'auteur (les auteurs) de cette recherche a (ont) signé une attestation sur l'honneur de non plagiat.

FORMATION PAR LA RECHERCHE ET PROJET DE FIN D'ETUDES EN GENIE DE L'AMENAGEMENT

La formation au génie de l'aménagement, assurée par le département aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, associe dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement, l'acquisition de connaissances fondamentales, l'acquisition de techniques et de savoir faire, la formation à la pratique professionnelle et la formation par la recherche. Cette dernière ne vise pas à former les seuls futurs élèves désireux de prolonger leur formation par les études doctorales, mais tout en ouvrant à cette voie, elle vise tout d'abord à favoriser la capacité des futurs ingénieurs à :

- Accroître leurs compétences en matière de pratique professionnelle par la mobilisation de connaissances et techniques, dont les fondements et contenus ont été explorés le plus finement possible afin d'en assurer une bonne maîtrise intellectuelle et pratique,
- Accroître la capacité des ingénieurs en génie de l'aménagement à innover tant en matière de méthodes que d'outils, mobilisables pour affronter et résoudre les problèmes complexes posés par l'organisation et la gestion des espaces.

La formation par la recherche inclut un exercice individuel de recherche, le projet de fin d'études (P.F.E.), situé en dernière année de formation des élèves ingénieurs. Cet exercice correspond à un stage d'une durée minimum de trois mois, en laboratoire de recherche, principalement au sein de l'équipe Ingénierie du Projet d'Aménagement, Paysage et Environnement de l'UMR 6173 CITERES à laquelle appartiennent les enseignants-chercheurs du département aménagement.

Le travail de recherche, dont l'objectif de base est d'acquérir une compétence méthodologique en matière de recherche, doit répondre à l'un des deux grands objectifs :

- Développer tout une partie d'une méthode ou d'un outil nouveau permettant le traitement innovant d'un problème d'aménagement
- Approfondir les connaissances de base pour mieux affronter une question complexe en matière d'aménagement.

REMERCIEMENTS

Je tiens tout d'abord à remercier Mme. Verdelli, qui a su, tout au long de ce travail, m'encadrer, et me faire découvrir ce qu'était réellement la recherche.

Je voudrais avoir une attention particulière à Isabel Breda Vasquez, Jean-Paul Carrière et João Queirós qui ont su me faire découvrir le Portugal d'un nouvel œil.

J'ai une attention pour Ana Paula Delgado pour ses éclaircissements sur les politiques urbaines et la ville de Porto.

Je remercie mes deux parents d'avoir eu la patience de lire et relire ce travail.

Enfin je tiens à remercier mes amis, en apportant une attention particulière à Francisco Calheiros pour son aide, ses connaissances, mais surtout pour la patience et l'intérêt qu'il a eu à mon égard.

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT	4
FORMATION PAR LA RECHERCHE ET PROJET DE FIN D'ETUDES.....	5
REMERCIEMENTS.....	6
SOMMAIRE	7
INTRODUCTION	9
PARTIE I : DE LA POLITIQUE DU GEL DES LOYERS A PORTO VIVO, SOCIEDADE DA REABILITAÇÃO URBANA, POUR COMPRENDRE LA STRUCTURE SOCIOGEOGRAPHIQUE DE LA VILLE DE PORTO	12
1. DE L'APRES GUERRE (SOUS LA DICTATURE) A LA REVOLUTION DU 25 AVRIL 1974. LES PREMISSES D'UN DECLIN URBAIN	13
1.1. <i>Le gel des loyers de 1946. Logement pour tous afin d'apaiser les tensions</i>	13
1.2. <i>D'une politique économique traditionaliste, fermée à l'économie de marché, à la croissance économique liée à l'industrialisation</i>	13
2. DE 1974 A AUJOURD'HUI : LE DECLIN URBAIN ET SOCIALE DE LA BAIXA PORTUENSE	14
2.1. <i>Préservation patrimoniale et amélioration des conditions de vie. Premières initiatives systématiques de l'état dans le renouvellement urbain</i>	15
2.2. <i>L'échec de la loi sur le gel des loyers</i>	16
2.3. <i>La migration de la population vers le périurbain</i>	17
2.4. <i>La situation immobilière et sociale en quelques chiffres</i>	20
3. PORTO VIVO, SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA	23
3.1. <i>Qu'est-ce que Porto Vivo, SRU ?</i>	24
3.2. <i>Quels sont ses objectifs et quel est son rôle ?</i>	24
PARTIE II : LES PREMISSES D'UNE GENTRIFICATION	27
1. QU'EST-CE QUE LA « GENTRIFICATION » ?	28
1.1. <i>Définition extensive ou théorie simpliste ?</i>	28
1.2. <i>La définition extensive de la gentrification</i>	29
2. LES PREMIERES ETAPES DE LA GENTRIFICATION DANS LA BAIXA PORTUENSE	31
2.1. <i>Développement touristique et gentrification ?</i>	31
2.2. <i>Le développement d'une offre de services spécifique au tourisme ne répondant pas nécessairement au besoin de la population « autochtone ».</i>	32
2.3. <i>Le Marketing urbain en faveur de la gentrification ?</i>	33
2.4. <i>Les « intermédiaires culturels » dans la revitalisation et la création identitaire du quartier Carlos Alberto</i>	37
2.5. <i>La Baixa, lieu de détente, de loisirs et d'activité, mais peu de résidence.</i>	39
PARTIE III : PORTO VIVO, SRU, OUTIL DE GENTRIFICATION COMMERCIALE ET RESIDENTIELLE ? L'ETUDE DU QUARTIER CARLOS ALBERTO	40
1. COMMENT « OBSERVER » LA GENTRIFICATION ?	41
1.1. <i>Carlos Alberto, zone d'intervention pilote de Porto Vivo, SRU.</i>	41
1.2. <i>La méthode d'analyse</i>	43
2. RESULTATS ET ELEMENTS DE REPONSES	45
2.1. <i>Une gentrification lente, guidée par la spéculation et orienté par Porto Vivo, SRU.</i>	45
2.2. <i>Porto Vivo, SRU outil de gentrification et d'isolement social</i>	48
CONCLUSION	50

BIBLIOGRAPHIE.....	52
TABLE DES ILLUSTRATIONS	55
TABLE DES MATIERES	56
ANNEXES	58

INTRODUCTION

Au sein d'une Europe de plus en plus soumise aux effets de la globalisation. La structure de la ville semble trouver une partie de son organisation via les flux de capitaux en jeu. Alors que l'intervention de l'Etat semble de plus en plus difficile, dans un contexte de crise et de coupe budgétaire, il semble intéressant d'observer de quelle manière les villes peuvent s'organiser. Dans des objectifs de développement durable adoptés par tous, est-ce que la ville peut ainsi, préserver une équité sociale entre les populations tout en permettant une compétitivité économique dans une volonté de protection environnementale ? C'est également en intégrant un retour des politiques urbaines vers une préservation patrimoniale, dans le but de création d'identité, qu'il faut poser la question.

Depuis plusieurs décennies, les grandes villes européennes ont développé de la gentrification¹ dans les centres-villes provoquant le départ des classes les plus pauvres vers la périphérie. Certaines similitudes entre ces phénomènes, quels que soient les pays, s'expliquent par la conjonction de nombreux facteurs dont notamment l'ouverture à l'économie de marché. La création de l'Union Européenne favorisant une mutualisation des savoirs donc, en quelque sorte, une « standardisation »² des politiques de réhabilitation. Les phénomènes d'exclusion sociale, observés dans ces villes européennes, sont, en partie, la réponse à des politiques soit volontairement progentrification³, soit dans le cas contraire trop peu volontaristes, n'ayant pu empêcher les effets du marché.

Dans des objectifs de développement durable, les politiques urbaines sont indispensables pour éviter la concentration de classes sociales moyennes et aisées dans des zones géographiques données, phénomène préalablement observé dans de nombreuses villes.

La ville de Porto, dont le centre est classé « patrimoine mondial » par l'UNESCO⁴ depuis 1992, montre la volonté d'une redynamisation de son centre historique, autrefois centre économique de la région (notamment par le commerce de son vin) ayant peu à peu perdu en importance et sombré dans le déclin démographique et urbain. Afin de répondre à cette situation, la ville, depuis la révolution du 25 avril 1974, a essayé de développer divers outils. Aujourd'hui, à la troisième génération de réhabilitation urbaine sous prérogative de l'Etat, la municipalité de Porto, a créé Porto Vivo, SRU⁵. Cette institution a pour objectif de redynamiser le centre ville, à partir de partenariats publics-privés, par des actions que l'on pourrait qualifier de « progentrificatrice ».

Dans le cadre de ces politiques de réhabilitation, Porto semble suivre la voie de ces voisines européennes. Néanmoins, de part une intégration plus tardive à l'économie de marché et à l'Union européenne, ainsi qu'un développement économique plus difficile, la ville présente un retard notable de développement par rapport à ses homologues

¹ Le mot *gentrification* fut utilisé pour la première fois par la sociologue Ruth Glass, en 1964 dans son ouvrage *London, Aspects of Change*. Ce mot sert à : « décrire le processus à travers lequel des ménages de classes moyennes ont peuplé d'anciens quartiers dévalorisés du centre de Londres, plutôt que d'aller résider en banlieues résidentielles selon le modèle dominant jusqu'alors pour ces couches sociales » (Bidou-Zachariasen, 2003).

² La production de la ville, comme le montre David Mangin dans *La Ville franchisée*, développe des règles communes qui s'appliquent à l'échelle nationale, voire supranationale.

³ Politiques favorisant la gentrification

⁴ Organisation des Nations Unies pour l'Education, la Science et la Culture.

⁵ Port Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana

Françaises, Anglaises ou Allemandes. Le Portugal fait partie des régions les plus pauvres de l'Union Européenne, est présente parmi les plus importants écarts de richesse entre les populations. Dans ce contexte, la ville de Porto semble être le terrain d'étude adéquat pour observer ces phénomènes d'inclusion et d'exclusion sociale, relatifs aux politiques de réhabilitation urbaine en cours. Phénomènes, s'ils s'avèrent présents, pourrait avoir des conséquences néfastes dans ce que l'on considère comme le développement durable des territoires.

L'objectif de cette recherche est d'observer, de mesurer et de comprendre les possibles phénomènes de gentrification à l'œuvre dans le quartier de la Baixa Portuense et à quel point ils sont induits par Porto Vivo, SRU. Au préalable de cette analyse, il sera indispensable de proposer une définition exacte de la notion de « gentrification », la plus valable, afin de permettre l'analyse de ces processus d'inclusion et d'exclusion sociale. Il sera également intéressant de comprendre, fort d'une coopération transeuropéenne, pourquoi des politiques devant intégrer des valeurs de « Développement Durable » continuent de répéter des modèles ayant déjà montrés leurs failles.

Il faut préciser, que le choix d'étudier le phénomène de gentrification n'est pas que nous considérons ce processus comme étant le seul mode d'évolution sociale des quartiers anciens centraux, ni même le seul mode d'embourgeoisement des centres villes. De surcroit, ce parti pris ne présuppose pas que la gentrification constitue le seul objectif des politiques de réhabilitation urbaine, ni qu'elle soit la principale modalité d'établissement résidentielle des classes moyennes. De plus, lors de l'analyse des différents outils, politiques, programmes et « labels », le point d'attaque sera orienté pour expliquer leur rôle dans des phénomènes de gentrification, pour cela, de nombreux aspects ne seront pas abordés.

Pour synthétiser, le questionnement de ce travail pourrait-être le suivant :

Problématique :

Est-ce qu'une politique de réhabilitation urbaine telle que Porto Vivo, SRU peut-elle encore développer des phénomènes de ségrégation sociale relatifs à une gentrification, dans une optique de développement durable ?

Hypothèse :

La politique de réhabilitation urbaine amène à développer des formes de gentrification concomitamment à une éviction des populations aux situations les plus précaires.

Sous hypothèse :

La construction sociogéographique de la ville semblerait conditionnée, en partie, à une forme de « standardisation » relevant des thèses « néolibérales »¹.

La première partie abordera l'environnement du terrain d'étude, afin de comprendre les dynamiques économiques, politiques et historiques qui ont fait qu'aujourd'hui la Baixa Portuense est dans une situation de déclin démographique et urbain. Cette première partie sera aussi l'occasion de présenter le fonctionnement de l'outil Porto Vivo, SRU et d'en décrypter ses objectifs et effets.

¹ Les thèses néolibérales ont, en large partie, inspiré les politiques économiques appliquées par la plupart des pays occidentaux durant les deux dernières décennies du XXe siècle. Ces politiques ont elles-mêmes contribué à dessiner les contours des régimes de croissance économique qui caractérisent l'économie mondiale actuelle. Pour plus d'information se reporter à (BOURDIEU, 1998)

Dans la deuxième partie, il s'agira dans un premier temps, de définir ce qu'est la gentrification au vu des différents auteurs et de déterminer à quel point la ville de Porto est soumise à ce genre de phénomènes indépendants de la politique de réhabilitation. Le but est de faire la différentiation entre un embourgeoisement relatif à des phénomènes de globalisation ou au contraire à des groupes d'individus isolés, et des politiques engendrant une gentrification.

Enfin, la troisième et dernière partie, appréciera les effets, dans la mesure du possible, du rôle de Porto Vivo, SRU dans les phénomènes d'inclusion et d'exclusion sociale, par le biais de la gentrification. De voir, comment une politique de réhabilitation urbaine à elle seule peut engendrer des phénomènes de stigmatisation et d'isolement de certaine population. Nous nous appuierons sur le travail de terrain effectué à Porto, pour donner des éléments de réponse.

**PARTIE I : DE LA
POLITIQUE DU GEL DES
LOYERS A *PORTO VIVO*,
*SOCIEDADE DA
REABILITAÇÃO URBANA*,
POUR COMPRENDRE LA
STRUCTURE
SOCIOGEOGRAPHIQUE DE
LA VILLE DE PORTO**

Pour comprendre la situation socio-éco géographique, il est nécessaire d'étudier l'évolution politique et sociale du Portugal de l'après guerre à aujourd'hui. C'est la conjonction des politiques locales, nationales, supranationales, et des effets de mondialisation, de standardisation des villes européennes à partir de théories néolibérales qui permettent d'expliquer en partie la construction sociale de la ville de Porto.

Nous allons, dans cette première partie, présenter les principales raisons, qui nous ont semblé être à l'origine du déclin sociodémographique du centre ville de Porto. Deux périodes peuvent être distinguées: l'avant et l'après Révolution des Œillets¹. Il est clair que l'explication d'un phénomène social complexe ne peut se résumer à ces quelques pages. La recherche a donc volontairement été orientée et simplifiée afin d'avoir un aperçu relativement juste de ces processus.

1 De l'après guerre (sous la dictature) à la révolution du 25 Avril 1974. Les prémisses d'un déclin urbain

1.1 Le gel des loyers de 1946. Logement pour tous afin d'apaiser les tensions

Pour comprendre l'état de délabrement de Porto, il est nécessaire de retourner à la Loi de 1946, sous la dictature, instaurée par Salazar. Cette loi prévoyait le gel des loyers (d'habitations et de commerces) dans les zones urbaines de Lisbonne et Porto. Cette mesure d'intérêt social avait pour objectif de permettre l'accès au logement des classes les plus pauvres en les mettant à l'abri des phénomènes d'inflation. En plus de garantir le maintien des loyers pendant des années, elle assurait la transmission du contrat de location aux descendants des occupants après le décès de ces derniers indépendamment de la volonté du propriétaire. L'instauration de cette loi avait une grande portée politique, elle permettait un relatif calme des classes populaires, alors que le Portugal ne bénéficiait pas des « avantages » économiques de ses voisins dus à la reconstruction d'après guerre.

1.2 D'une politique économique traditionaliste, fermée à l'économie de marché, à la croissance économique liée à l'industrialisation

La période « Salazariste » a connu deux politiques économiques bien distinctes. La première développée dès la création de l'*Estado Novo*² en 1933 et qui durera 20 ans. La seconde qui s'ouvrira au marché extérieur.

La première période s'est caractérisée par une politique très traditionaliste. La volonté du dictateur fut de rééquilibrer le budget de l'Etat, ainsi que de faire de l'escudo une monnaie forte. L'escudo sera d'ailleurs une des monnaies les plus fortes du monde. Toutefois, ces résultats sont obtenus au prix d'une politique économique étriquée : refus de grands investissements industriels, refus de grands travaux de génie agricole, refus d'investissements scolaires. Salazar veut conserver au Portugal son caractère de pays

¹ Révolution du 25 Avril 1974, elle porte ce nom car certains militaires avaient cette fleur dans le canon de leur fusil. C'était à cette époque la saison des Œillets.

² Régime politique autoritaire créé par la Constitution de 1933

agricole. Pour réduire les importations, l'accent est mis sur la production nationale de blé et ce, au détriment de cultures plus rentables. La stabilité de la monnaie n'est acquise qu'au prix d'une contraction du marché intérieur et le niveau de vie baisse régulièrement jusqu'en 1939. Par la suite, la prospérité engendrée par une habile neutralité pendant la Seconde Guerre mondiale ne profite qu'à une minorité. Cette politique nationaliste et autoritaire permit au Portugal d'éviter les guerres, mais fût au détriment de l'économie du Pays, donc au détriment des populations. On observa jusqu'en 1953 une diminution du niveau de vie, qui peut être corrélée à l'instauration de la loi de 1946 relative au gel des loyers.

A partir de 1953, l'échec économique est affiché. On peut dire, d'une certaine façon, que c'est la « chute » du Salazarisme. On assiste à une ouverture du marché portugais à l'économie mondiale et au développement de l'industrie. Cette période se caractérisa par un fort essor économique et une hausse du niveau de vie. Elle perdura jusqu'aux prémices de la désindustrialisation. L'essor économique permit de commencer à répondre aux problèmes sociaux, par des politiques de logements volontaristes, et notamment la mise en place du *General City Plan*¹ en 1962 qui prévoyait de développer un « Quartier des affaires » dans la « downtown » périphérique au centre historique. « *A la fin des années 1960 on compte que beaucoup de familles (20%) de la classe populaire pauvre du centre historique ont été relogées en périphérie. Néanmoins, pour les populations qui y restent, les problèmes sont d'activités* » (Queirós, 2009). Cette politique ne fut dans de nombreux cas jamais mise en pratique, surtout dans le centre historique. Les seules institutions à intervenir dans les initiatives de logements publics furent systématiquement l'église catholique et les organisations associées.

2 De 1974 à aujourd'hui : le déclin urbain et sociale de la Baixa Portuense

A partir de 1953, les contestations vont se faire de plus en plus virulentes face au pouvoir politique, sur fond de débâcle coloniale. Après la mort de Salazar en 1970, le nouveau régime autoritaire de Marcelo Caetano sera renversé le 25 Avril 1974 par les militaires, ce sera la Révolution des Œillets. Les militaires organiseront de nouvelles élections afin de mettre en place un état démocratique. Il aura fallu attendre ce changement de gouvernement pour voir « *la première initiative de l'état concernant le renouvellement urbain et de l'habitat pour le centre historique de Porto (figure 1). Depuis cela, celui-ci a été témoin de ce qui a été appelé par ailleurs « trois générations de politiques urbaines* » (Queirós J. , 2007) » (Queirós J. , 2009). Nous allons dans la partie suivante discuter des différentes politiques ayant engendré ou n'ayant pas su répondre, aux problèmes du centre de Porto, ainsi que de leurs conséquences. Mais également des événements notables ayant favorisé ce déclin sociodémographique ayant eu lieu dans la « Baixa » Portuense.

¹ Cet outil de planification avait deux principaux objectifs. Le premier était de développer le tourisme et les activités économiques, le second était de répondre aux problèmes des logements insalubres ou informels (« ilhas ou bidonville »).

Carte 1: Délimitation des différentes "zones" de Porto

Source : Queirós, J.



2.1 Préservation patrimoniale et amélioration des conditions de vie. Premières initiatives systématiques de l'état dans le renouvellement urbain

Comme le stipule João Queirós¹, la période post-révolution va être aux antipodes des politiques de la dernière décennie. Les années 1974, 1975 et 1976 vont être très fortement marquées par des politiques d'urbanisation contre-capitaliste, « pour le droit de la classe ouvrière et des populations pauvres de la ville » (Queirós J. , 2009). De plus, les politiques ayant pris le pouvoir étaient également pour une sauvegarde du Patrimoine Bâti du centre ville de Porto. Deux programmes différents furent créés pour répondre aux problèmes de logement de la classe populaire Portugaise.

2.1.1 « Service Social Local Itinérant », le relogement en périphérie

La première initiative, la plus emblématique à l'époque, appelée « Service Social Local Itinérant », et plus communément « SAAL initiative », avait pour objectif de développer des supports techniques, juridiques et financiers afin d'améliorer les conditions de vie des classes populaires du centre villes. Cette politique s'est très souvent traduite par le relogement d'un grand nombre de famille (les populations pauvres de la Baixa vivant souvent dans des « ilhas »² à plusieurs familles différentes) dans les logements sociaux situés en périphérie.

Les restrictions budgétaires ainsi que les conflits politiques ont signé la fin de ce programme. Les problèmes de logement étaient donc loin d'être résolus. Des centaines de familles de la classe ouvrière continuaient à vivre dans le centre ville dans des conditions de vie très difficiles.

¹ Doctorant à l'Institut de Sociologie de Porto, il élabore sa thèse sur les rôles des politiques urbaines dans les phénomènes de ségrégation sociale à Porto.

² Les « ilhas » (littéralement : îles) sont les maisons industrielles typiques de Porto durant la période industrielle.

2.1.2 La préservation patrimoniale et la fixation des populations existantes, la création du *Comissariado para a Renovação Urbana da Área de Ribeira/Barredo* (CRUARB)¹

Dans le même temps que la politique précédente, la ville de Porto lança le CRUARB. Ce programme, fruit de la révolution, s'inscrivait dans une volonté de préservation patrimoniale du centre historique de Porto, notamment de Ribeira-Barredo. Il avait pour objectif d'améliorer les conditions de vie de la classe ouvrière existante en la maintenant sur place, tout en préservant l'histoire, l'identité, et autres éléments représentatifs du patrimoine bâti local.

Cette initiative du CRUARB perdura durant trente ans, jusqu'en 2004. Elle fut suivie par la création, dans la fin des années 1980, d'une nouvelle institution, la *Fundação para o Desenvolvimento da Zona Historica do Porto* (FDZHP)², qui visait plus ou moins les mêmes objectifs.

Aujourd'hui, les différents acteurs sont d'accord pour dire que ces initiatives sont des échecs. Nous observons deux formes d'échecs. Selon Isabel Breda-Vasquez³, les opérations étaient trop coûteuses (relogement et réhabilitation) et trop ponctuel. L'investissement des deniers publics étant selon elle trop insuffisant. Pour João Queirós, l'échec est également social. Il dénonce des politiques de ségrégation. « *Lorsque le programme stipule le maintien des populations sur place, on voit des opérations de relogement temporaire (Bairro do Aleixo) qui perdurent depuis une vingtaine d'années* » (Queirós, J. Propos relevés lors d'un entretien informel).

2.2 L'échec de la loi sur le gel des loyers

Les conditions de vie étant toujours très précaires pour une grande partie de la population, le gouvernement de 1974, dès sa prise de pouvoir, décida d'élargir la Loi sur le gel des loyers à tout le Portugal. Ainsi tout les Portugais pouvaient bénéficier de cet avantage. Ce qui évitait également un exode rural en faveur des zones urbaines de Porto et Lisbonne. Mais près de 40 ans après le vote initial de cette loi, son échec est une évidence. En 1985, une réforme est proposée, la loi de 1946 est donc révoquée par la Loi n° 46/85 du 20 septembre. Qui prévoit l'ajustement des loyers du bâti résidentiel et commercial⁴. Cet ajustement sera seulement pour les constructions antérieures à l'année 1980. Il sera fonction de l'ancienneté de la construction ainsi que des divers services qu'elle peut proposer (ascenseur, concierge, ...).

Aujourd'hui on peut voir, malgré cette réforme, que la loi de 1946 joue encore son rôle. Dans le centre ancien de Porto on observe que la majorité des constructions est sous l'égide de cette loi. L'ajustement n'a été que minime pour du bâti déjà fortement délabré. On peut expliquer que cette réforme a été peu concluante, par des raisons politiques. Si le gel des loyers avait complètement été abandonné, il aurait engendré de fortes hausses de loyers pour les populations au niveau de vie les plus bas. Ceci aurait donc nécessité un lourd investissement de l'état afin de permettre aux classes concernées de continuer à se loger.

¹ Le CRUARB est le commissariat pour la rénovation urbaine de l'aire de Ribeira - Barredo.

² Fondation pour le développement de la zone historique de Porto.

³ Professeur de la Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (FEUP)

⁴ Annexe 1

2.3 La migration de la population vers le périurbain

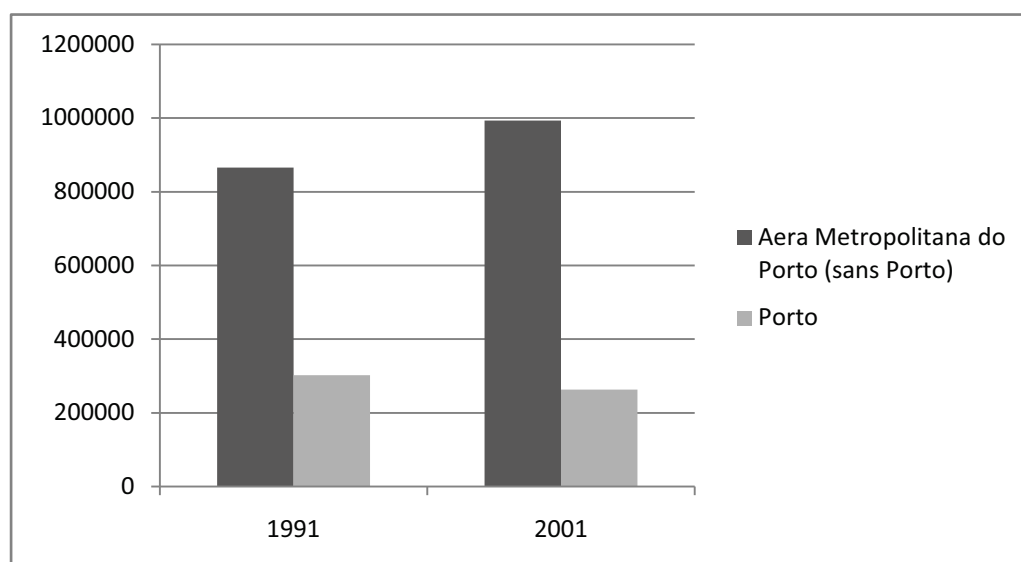
Avant de commencer cette partie, il est nécessaire de replacer le contexte géographique. La municipalité de Porto s'intègre au sein de l'aire métropolitaine de Porto, plus communément appelée, Area Metropolitana do Porto (AMP). Elle comprend 16 Municípios qui couvrent une surface d'environ 1 885 km². C'est le deuxième bassin de population du Portugal, comptant près de 2 millions d'habitants.



Carte 2: L'Aire Métropolitaine de Porto, 2005

(Il manque sur cette cartes les Municípios de Oliveira de Azeméis et de Vale de Cambra).
Source : INE

Outre, des politiques n'ayant pas permis de réhabiliter efficacement la « Baixa » Portugaise, on peut trouver d'autres raisons pouvant expliquer le déclin démographique du centre ville de Porto. Le déclin démographique a commencé dans les années 1980. Entre 1981 et 2005 la population est passée d'environ 327 000 habitants à près de 233 000, pour la municipalité de Porto, alors que dans le même temps, il y a eu une croissance démographique du périurbain¹ (Graphique 1).



Graphique 1: Evolution de la population de l'Aire Métropolitaine de Porto et de Porto entre 1991 et 2001.

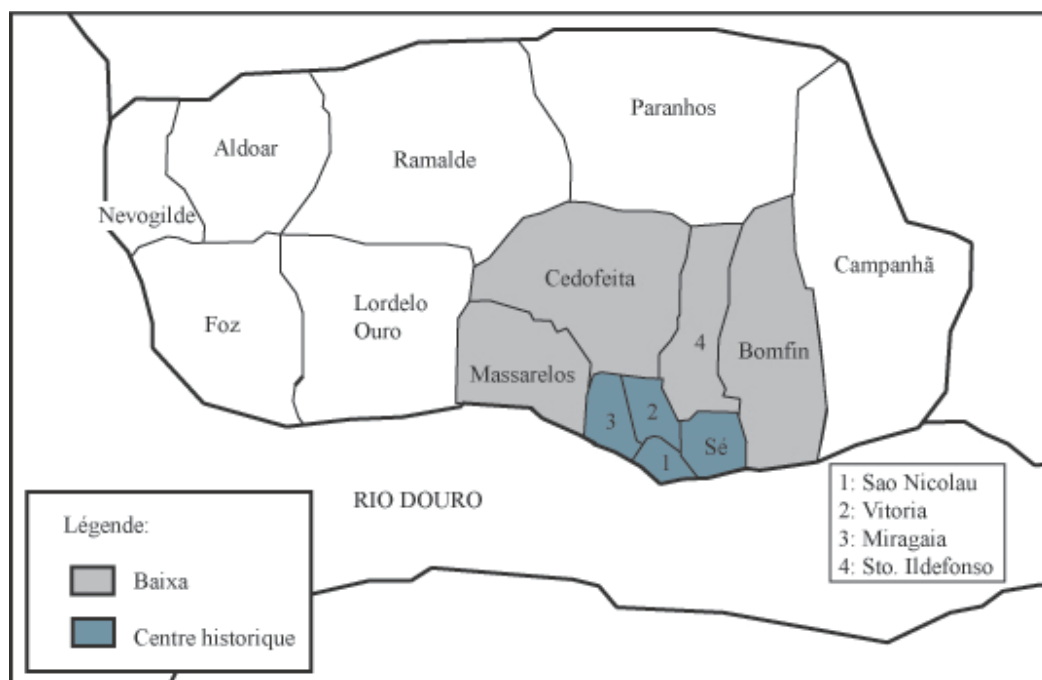
Source : Fréguesia de Campanha, INE.

¹ Données de l'Instituto Nacional Estatística (INE)

De plus, il est intéressant de voir, qu'il y a une différence dans le temps, entre le déclin des Freguesias¹ (Cf Carte 3) du Centre Historique/ Baixa, et les autres constituantes Porto. Les quartiers de la Baixa et du centre historique sont touchés par une diminution démographique dès les années 80, alors que les autres freguesias périphériques ne sont touchées qu'à partir du début des années 1990 (Cf Graphique 2).

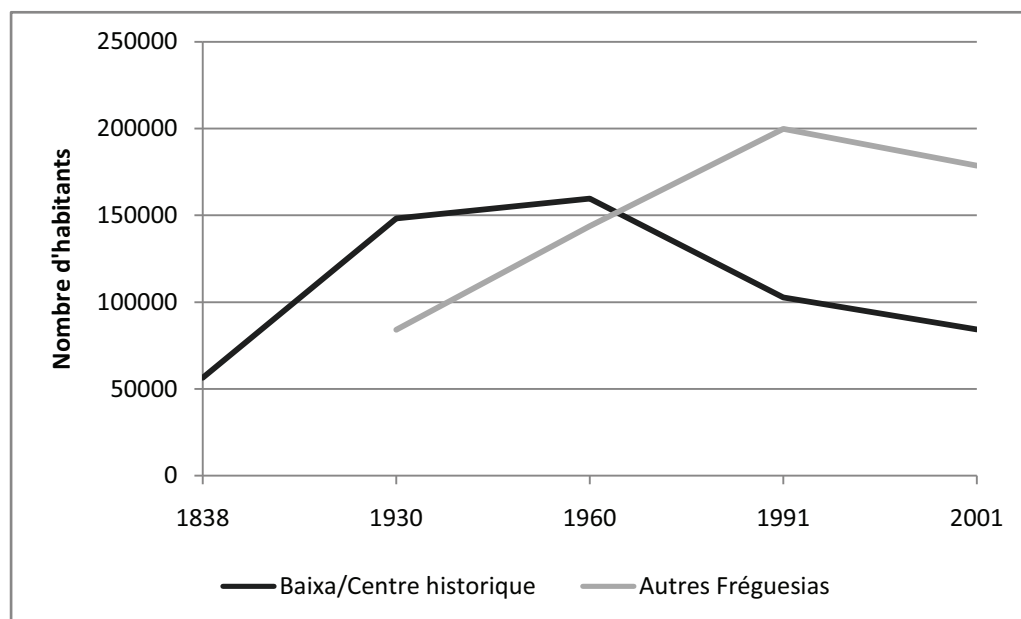
Carte 3: Zonage des Freguesias dans Porto

Fond de carte: Freguesia de Campanhã
Réalisation: Gallart, R.



Graphique 2: Evolution de la population de Porto en fonction de leur situation géographique

Source : Freguesia de Campanha, INE



La migration vers le périurbain est un phénomène relativement classique dans l'évolution des villes européennes. Il s'explique par de nombreuses raisons communes, dues à l'évolution de la société (Volonté d'espace, décohabitation,...), aux avancées technologiques (développement de la voiture individuelle), mais également au rôle du marché foncier dans l'étalement urbain.

¹ Une Freguesia est la plus petite collectivité territoriale du Portugal, cela correspondrait à la « Paroisse » française.

2.3.1 Des conditions de vie meilleures en périphérie que dans le centre urbain

Cet « exode » du centre ville s'explique, entre autres causes, par une forte urbanisation de la périphérie liée à la conjonction des diverses politiques de préservation patrimoniale, de gel des loyers, mais également d'ouverture à une économie de marché.

En contrecoups à la préservation patrimoniale couplée à une volonté « d'équité » sociale (ou tout du moins de « calme » social), par le gel des loyers en 1946. Le centre urbain de Porto n'a pu renouveler son parc immobilier. Cette loi ne pouvant obliger les propriétaires à réhabiliter leur logement, et l'investissement de l'Etat étant insuffisant. Le résultat fût, un délabrement généralisé du parc immobilier rendant les conditions de vie très difficiles.

Dans le même temps, dans un contexte de libéralisation du marché, le foncier flambe. Les acteurs publics et privés font, comme dans de nombreuses villes, le choix de développer l'immobilier en périphérie. Dans un premier temps, en périphérie proche, de Porto, ensuite en périphérie plus éloignée. C'est une des raisons expliquant la différence temporelle du déclin démographique entre la Baixa et les autres Fréguésias de Porto (Graphique 2).

Nous nous trouvons dans la situation où les conditions de vie deviennent très compliquées en centre ville, concomitamment il y a création d'un nouveau parc immobilier offrant de bonnes conditions de vie plus proches du nouveau « standard » de vie. Les populations, en ayant les moyens, vont émigrer vers la périphérie Portugaise.

2.3.2 Les délocalisations industrielles au détriment de Porto

Dans le milieu des années 1980, le Portugal et plus précisément Porto dans notre cas, vont subir de grands bouleversements économiques. Dans un premier temps, à partir de l'année 1985, nous allons assister au début de la désindustrialisation. Elle va être rapide, avec une transition difficile. A cette époque, il faut rappeler que l'activité portuaire jouait un rôle très important. Près de 90% des échanges se faisait par mer.

L'année suivante, l'intégration du Portugal à la Communauté Economique Européenne (CEE) change la donne. Plusieurs changements majeurs ont eu lieu, dont un développement économique très important. « Entre 86 et 94, [le PIB] a cru d'environ 10 points de plus que celui de l'ensemble de l'Europe, selon les données Eurostat » (Carrière, 2000). Ce développement économique, se caractérise fortement par un afflux massif d'Investissement Directs Etrangers (IDE) notamment manufacturier. « Tout se passe comme si Lisbonne se réservait le monopole de la concentration des I.D.E. tertiaires laissant à Porto le soin d'attirer les I.D.E manufacturiers » (Carrière, 2000). Ces I.D.E vont très largement participer au développement du périurbain, « ils contribuent largement par l'activité et les emplois qu'ils induisent, [...], à la recomposition des espaces périurbains » (Carrière, 2000). L'ouverture à la C.E.E va renforcer la sur-spécialisation manufacturière. Ces entreprises ont besoin d'espaces vastes pour installer leurs usines, engendrant donc le développement de la périphérie (notamment Maia et Vila Nova de Gaia).

Il faut ajouter à ce fort afflux d'I.D.E., lié à une main d'œuvre bon marché et plutôt efficace, que de nombreux projets furent financés par le F.E.D.E.R¹. Selon Jean-Paul

¹ Fond Européen de Développement Régional

CARRIERE les financements européens allaient majoritairement dans les zones périphériques, dans le cas de Porto.

L'ouverture vers le marché européen va également changer le sens des flux. Avant 1986, la majorité des échanges commerciaux se faisaient par l'océan. Dès l'adhésion nous allons observer un revirement de situation, l'Espagne deviendra l'interlocuteur privilégié. Nous assisterons à un développement des liaisons terrestres concomitamment à une diminution de l'activité portuaire. Ces changements de flux vont évidemment infliger des délocalisations et donc des mouvements de populations au sein même de l'Aire Métropolitaine de Porto.

2.4 La situation immobilière et sociale en quelques chiffres

Maintenant que les différentes causes de ce déclin sont explicitées, il est important de le mesurer. Les différentes thématiques de ce déclin seront traitées. D'une part l'aspect démographique va être approfondi de manière à caractériser la population présente dans le quartier de la Baixa et du centre historique. D'autre part, nous décrirons la situation du parc immobilier, afin de qualifier et de rendre compte des dynamiques urbaines en places.

Ce « diagnostic » va principalement se baser sur les données de l'INE, d'une étude de marché sur la qualité de l'habitat dans la Baixa¹ de Porto effectué par Fátima Loureiro de Matos² ainsi que du diagnostic du plan de gestion du Centre historique de Porto, Patrimoine Mondial³.

2.4.1 Une situation immobilière critique

Il sera traité de manière un peu dissociée les situations de la Baixa et du centre historique classé patrimoine Mondial, afin de mieux interpréter les différences structurelles.

2.4.1.1 *Un parc immobilier résidentiel concentrant la majeure partie des activités économiques de Porto*

Le parc immobilier de la Baixa est très majoritairement composé d'édifices exclusivement résidentiels (82%), vérifiant la prédominance de la fonction résidentielle de cet espace. Néanmoins, l'immobilier non résidentiel représente près de 48% de ce type de bâti au sein de la municipalité de Porto, rendant compte de la fonction économique dont elle est chargée. (Tableau 1).

¹ Revista da Faculdade de Letras – Geografia – Universidade do Porto

² Professeure au département de géographie de la Faculté de Lettres de l'Université de Porto.

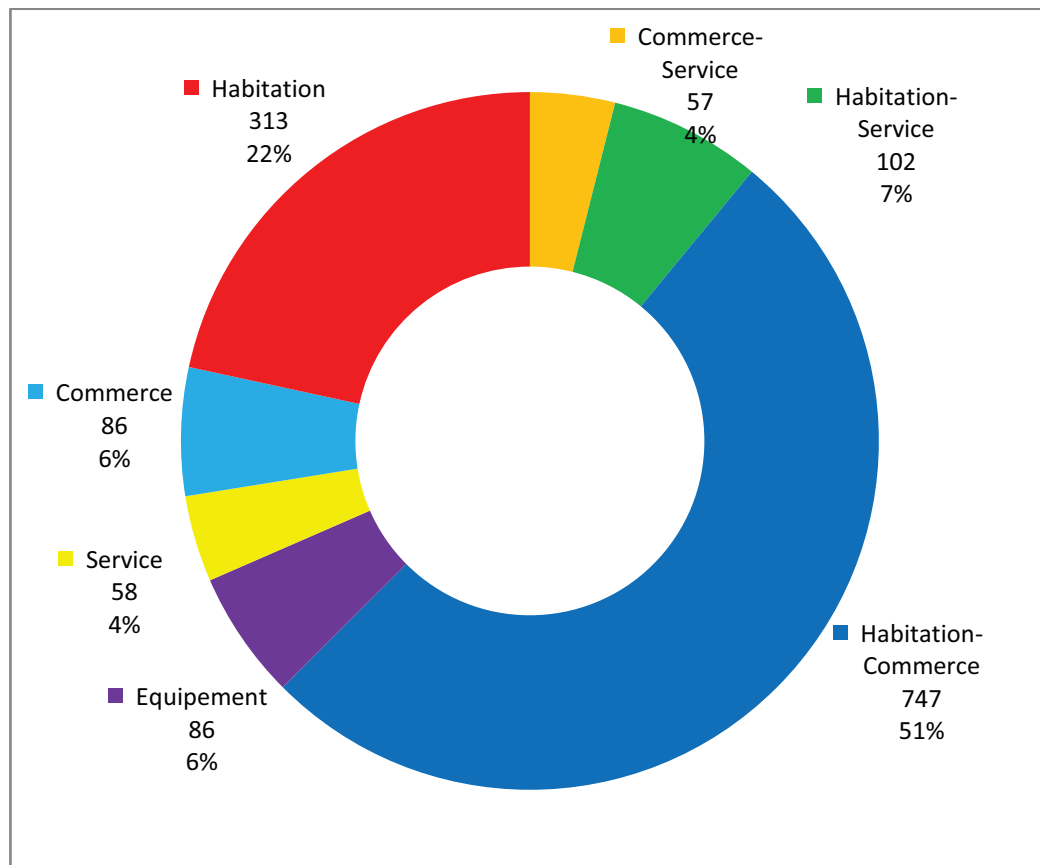
³ Centro histórico do Porto Património Mundial (CHPPM), Plano de Gestão, 5 dezembro de 2008

	Nombre de bâtiments		Exclusivement résidentiel		Principalement résidentiel		Bâtiments non résidentiels	
	N°	%	%	%	N°	%		
Baixa	14951	82,1	15,9	299	2			
Porto	46681	87,1	11,6	640	1,4			
AMP	264744	91,2	8,2	1669	0,6			

Tableau 1: Nombre et pourcentage de bâtiments en fonction de leur usage, en 2001

Source : INE, recensement de 2001

La distribution des usages de l'immobilier dans le centre historique est très variable. Une prédominance d'immeuble à double usage (52%) rend compte du fort pouvoir économique (notamment lié au tourisme) de cette zone (Graphique 3).



Graphique 3: Répartition des usages de l'immobilier dans le Centre Historique de Porto

Source : Plano de Gestão de CHPPM

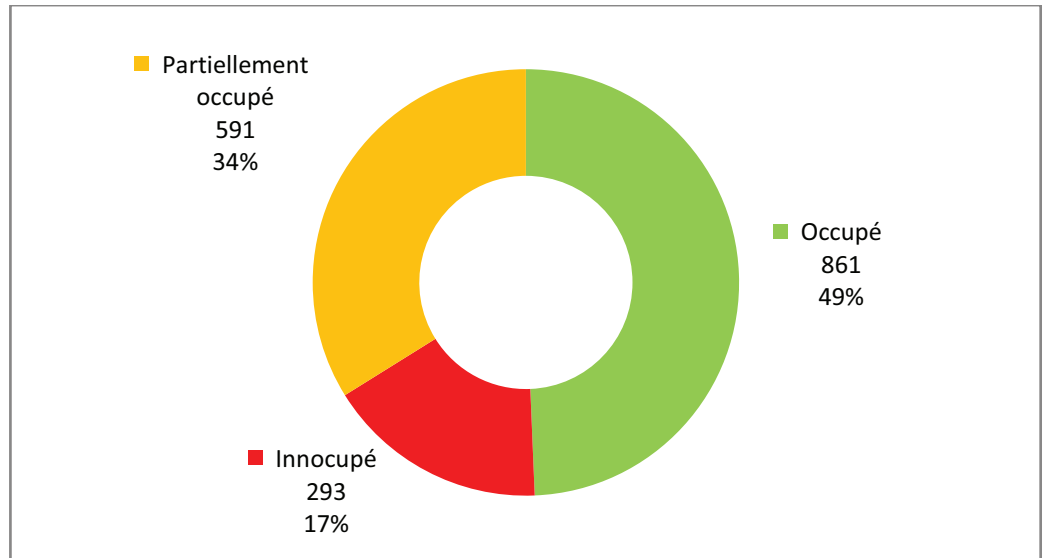
2.4.1.2 Un parc immobilier privé le plus souvent insalubre et en voie d'abandon.

Comme le stipule Fátima Loureiro de Matos, la prédominance de la fonction résidentielle de la Baixa fut accompagnée par une croissance modérée du nombre de construction de logements entre 1991 et 2001 (5%) et d'une inflation très significative des logements vacants (74%). Pour la municipalité de Porto, l'accroissement du nombre de logements construits fut de 11% et de 31% pour l'Aire Métropolitaine de Porto. Alors que la part de vacants augmente respectivement de 53% et 61%. Ces valeurs démontrent que la croissance des logements vacants de la ville est grandement due au fait que ce nombre augmente dans la Baixa, où en 2001 se concentrent près de 40% des logements inoccupés de la ville (Annexe 2).

La situation du Centre historique est encore, peut-être, plus critique que celle de la Baixa. Nous apercevons 19% de logements vacants dans la Baixa, alors que seulement 49% des édifices sont totalement occupés dans le Centre Historique (Graphique 4). Néanmoins il est important de voir que se sont des proportions très différentes, la Baixa compte environ 40000 logements, alors que le centre n'en représente qu'un peu plus de 17000.

Graphique 4: Etat d'occupation de l'immobilier du centre historique

Source : Plano de Gestão CHPPM



Ce très fort taux d'inoccupation est à rapprocher des raisons évoquées tout au long de cette première partie, et principalement de conditions d'habitat très difficiles. Notons que dans la Baixa, selon Fátima Loureiro de Matos, plus de 70% des habitations nécessitent des réparations dans la toiture et/ou dans la structure et/ou au niveau des façades. De plus, les données de l'INE mettent en évidence le grand nombre de logement restant dans des conditions d'habitabilité très mauvaises (Tableau 2).

Tableau 2: Nombre de logements présentant des conditions d'habités difficiles, en 2001.

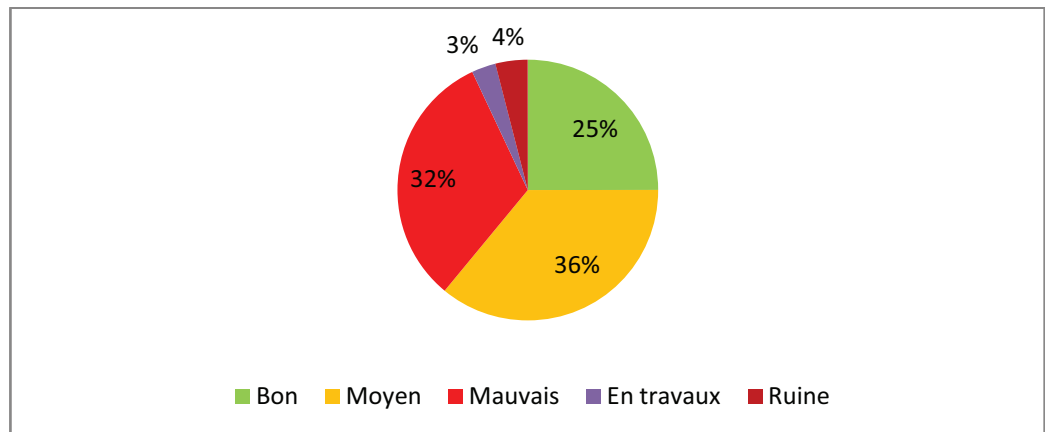
Source : INE, recensement de 2001.

	Sans électricité	Sans eau	Sans toilette	Sans égout	Sans salle de bain	Sans chauffage	Sans cuisine	Famille en logement surchargé
Baixa	74	339	1644	202	1831	7034	120	5976
Porto	249	865	249	865	4425	5760	315	20222

Dans le cas de l'aire couverte par la classification UNESCO, nous sommes à moins de 1/3 du bâti en bon état (Graphique 5).

Graphique 5: Etat de conservation des édifices du centre historique de Porto

Source: Plano de gestão CHPPM

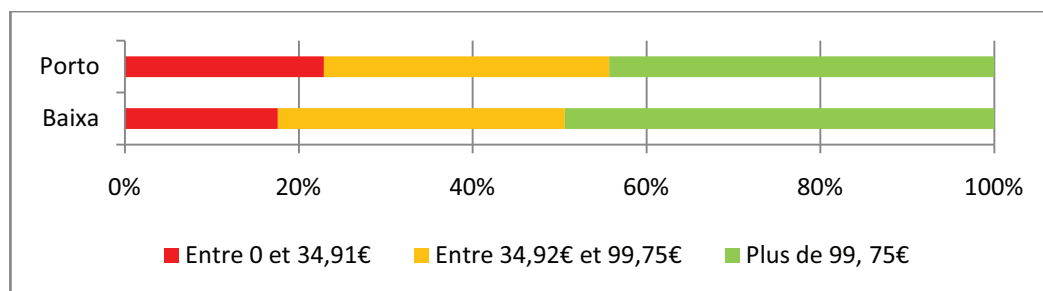


2.4.1.3 Une forte proportion de bas loyers, en réduction

Malgré cette détérioration avancée, nous observons, notamment dans la Baixa, n'ayant pas de données sur le centre historique, que malgré le fait que les loyers soient très faibles (35,6 % des foyers payent des au maximum 34, 91 euros) (Graphique 6) qu'il y a en proportion moins de personnes payant des loyers très bas par rapport à Porto, alors que les conditions de vie sont pires.

Graphique 6 : Répartition du prix de la location par mois, entre la Baixa et Porto.

Source : INE, recensement



Cette évolution des loyers a surtout lieu pour les contrats postérieurs à 1991. On remarque, pour un même nombre de contrats postérieurs à 1991 moitié moins sont à loyer très bas. (Tableau 3).

Tableau 3: Evolution des loyers à bas prix après 1991

Source : INE, recensement de 2001

	Location après 1991		Location à loyer très bas après 1991	
	N°	%	N°	%
Baixa	3614	26,4	221	4,5
Porto	11679	26,1	2156	9,3

2.4.2 Une population de plus en plus isolée et stigmatisée¹

Comme nous l'avons vu précédemment, le déclin démographique s'est initié dans le centre historique et la Baixa. Cette situation, -13% pour la population de Porto, touche avant tout les jeunes², -33%. On assiste également à un fort vieillissement de la population, on compte +14% pour la classe d'âge des plus de 65 ans. Néanmoins il est intéressant de voir, que le centre historique et quelques Fréguesias de la Baixa sont touchés plus fortement par la diminution du nombre de jeunes, mais également par une diminution de leur classe d'âges la plus âgée. Ce qui concorde bien avec le fait que le déclin démographique est touché plus tôt ces zones là, dès les années 70-80 (Annexe 3).

Ce déclin démographique, engendre nécessairement une différenciation en termes de profil de population. Nous pouvons observer qu'il y a un poids plus important des petites familles (1 ou 2 personnes), 59% pour le Centre, 62% pour la Baixa, pour seulement 54% en moyenne dans la municipalité de Porto. De plus, la population, du « Noyau » Historique, présente un niveau très faible d'instruction (40% des habitants sans aucun niveau de scolarisation ou à peine le 1 cycle), alors que dans la Baixa la situation est un peu plus encourageante, 17% de sa population présente un enseignement moyen ou supérieur (Annexe 4). On observe également que les populations de ces zones, sont beaucoup plus touchées par le chômage, 31,4% et 27,4% respectivement pour le Centre et la Baixa, alors qu'il est de 25,3% pour Porto.

Il était important de pouvoir caractériser la population de ces deux zones, d'une part il permet de comprendre qu'il y a eu un phénomène d'isolement des habitants les plus pauvres, mais également en quelle proportion. Ceci va donc nous permettre de mieux estimer l'action et le rôle de la politique de réhabilitation urbaine Porto-Vivo, SRU, que nous allons maintenant développer.

3 Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana

Suite à la disparition du CRUARB en 2003, (liée à l'incapacité de développer un outil durable de revitalisation du centre urbain de Porto à partir d'argent public), fût créé

¹ Tous les chiffres donnés seront valables pour la période de 1991 à 2001, selon le recensement INE de 1991 et 2001.

² Jeune : entre 0 et 14 ans

l'outil « Porto-Vivo,SRU ». Nous avons estimé qu'il était important de bien appréhender la structure de l'outil, afin de saisir comment il pouvait répondre à la problématique de la Baixa et du Centre Historique. Ceci permettant de comprendre comment et pourquoi cette politique à la naissance de l'outil, pourrait engendrer des phénomènes de gentrification.

3.1 Qu'est-ce que Porto Vivo, SRU ?¹

Porto Vivo, SRU est une société anonyme de capital exclusivement public de l'Etat et de la Mairie de Porto. Constituée le 27 Novembre 2004 dans les termes de la Loi du 7 mai 2004², elle a pour mission de conduire le processus de réhabilitation urbaine de la Baixa Portugaise pour une durée indéterminée.

Pour comprendre la structure de cette institution, voici un schéma récapitulatif de l'organisation sociale et financière, mais également de la répartition du capital (Figure 1).

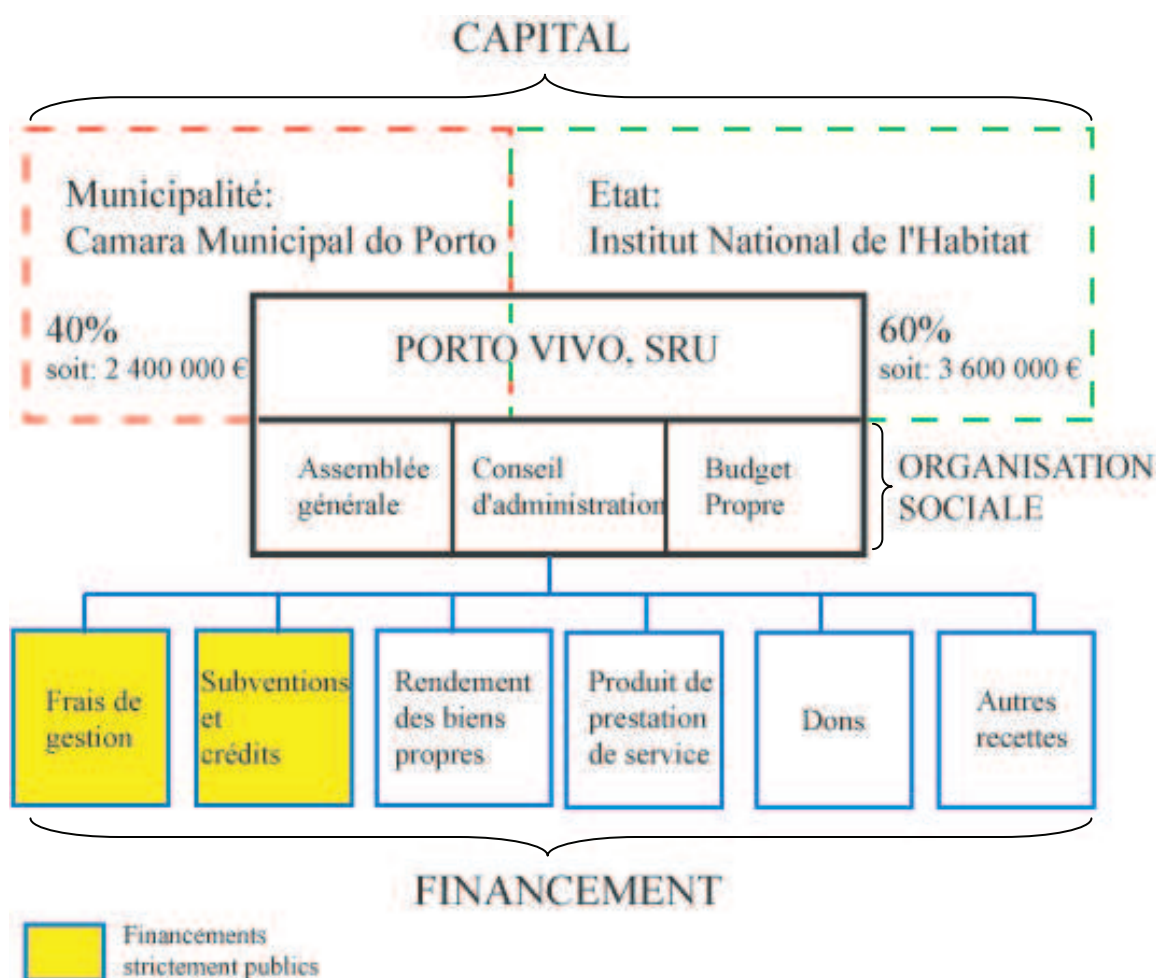


Figure 1 : Représentation du statut de Porto Vivo, SRU.

Réalisation : Gallart, R.

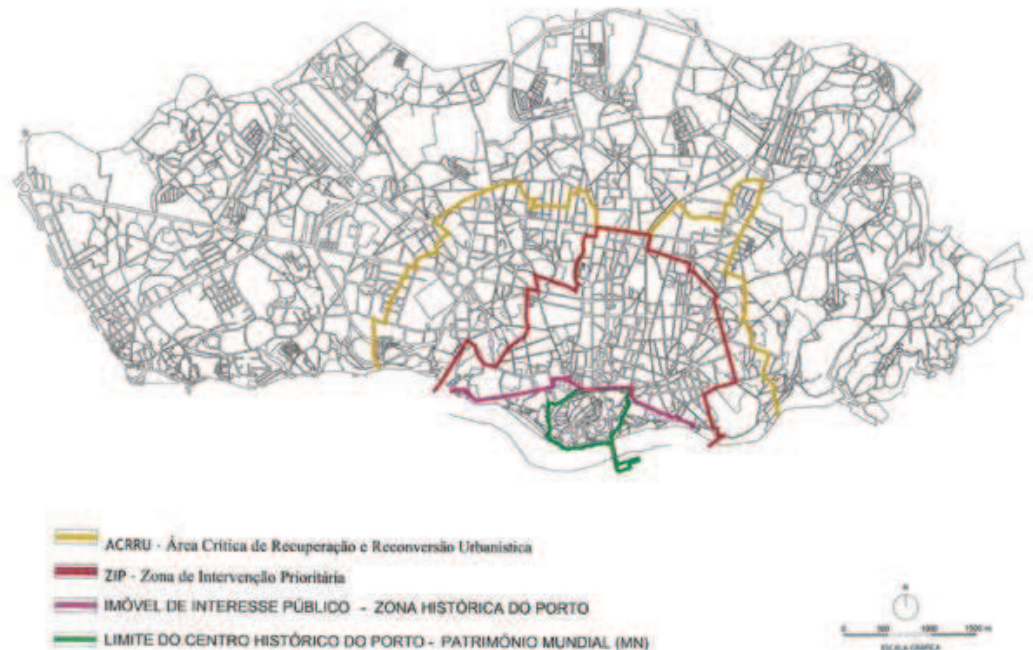
3.2 Quels sont ses objectifs et quel est son rôle ?

L'objectif général noté dans la constitution de Porto Vivo, SRU est la « promotion de la reconversion et de la réhabilitation du patrimoine dégradé de l'Aire Critique de

¹ Toutes les informations se référeront au document décrivant le statut de Porto Vivo, SRU : (PORTO VIVO, SRU — SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE, S. A., 2004)

² Decreto-Lei n°104/2004, de 7 de Maio

Récupération et Reconversion Urbanistique¹ (Carte 4) de la municipalité de Porto »². Ceci passant notamment par la création de « Partenariats publics-privés ».



Carte 4 : Aire d'action de Porto Vivo, SRU.

Source: Porto Vivo, SRU

Porto Vivo, SRU a six objectifs principaux notés dans son Masterplan :

- Réhabilitation de la Baixa de Porto
- Développement et promotion du marché des affaires par la connaissance dans la Baixa
- Revitalisation du commerce
- Dynamisation du tourisme, de la culture et des loisirs
- Qualification du domaine public
- Actions stratégiques

Pour mener à bien ces objectifs l'entreprise a 3 rôles. Le premier et le plus « important », est celui de médiateur entre les différents acteurs privés jouant un rôle dans la réhabilitation (acheteur, propriétaire, locataire, architecte, etc...). L'objectif est de faciliter au maximum les démarches et de minimiser les coûts. Il faut noter que l'entreprise touche une commission de 15% sur chacune des opérations.

Son second rôle est la requalification des espaces publics, et le dernier rôle est qu'il tient la maîtrise d'ouvrage des projets publics. L'outil possède divers leviers d'action³ juridiques et financiers afin de jouer son rôle au mieux.

Comme l'explique Ana Paula Delgado⁴, il est important de préciser que l'argent public ne peut servir à des opérations privées. C'est-à-dire que dans toutes les réhabilitations d'habitat privé, qui représentent la majeure partie des réhabilitations, Porto Vivo, SRU joue le seul rôle de médiateur. De plus, les financements de la

¹ Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU)

² “que tem como objecto promover a reabilitação e reconversão do património degradado da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística do concelho do Porto”

³ Pour plus d'information voir le statut de Porto Vivo, SRU.

⁴ Administratrice exécutive de Porto Vivo, SRU.

municipalité et de l'Etat sont plutôt faibles, notamment frais de fonctionnement, signifie que les deux autres rôles joués par l'entreprise, sont dépendants du dynamisme du marché de l'immobilier¹.

En accord avec le masterplan de Porto Vivo, SRU, mais également comme Queirós le montre, il y a une volonté d'attirer plus de touristes, « d'utilisateurs aisés » de la ville, ainsi que des nouveaux jeunes résidents diplômés. Cette volonté passe par trois secteurs de « différenciation » : 1) Dynamiser le tourisme, la culture et les loisirs, 2) développer et promouvoir le marché des affaires par la connaissance dans la Baixa, 3) Revitaliser le commerce, nous allons donc présenter dans les tableaux réalisés par Queirós en Annexe 4.

Au vue des actions explicitées en Annexe 4, il est intéressant de voir que « même si elle n'est jamais explicitée, [...], et souvent déguisée en « mixité sociale », la gentrification, « *la production d'espace pour avoir progressivement plus « d'utilisateur aisé* »² » (Hackworth, 2002), est un des objectifs implicite de la Société de Réhabilitation Urbaine de Porto » (Queirós J. , 2009).

Néanmoins, il est nécessaire de faire la différence entre une politique pro-gentrification, ou qui la favorise, et des phénomènes non liés à ces politiques, qui eux aussi y participent. Fort de notre connaissance de la situation de la Baixa Portuense, la recherche va tenter de dégager les possibles signes d'une gentrification, préalable à Porto Vivo.

¹ Peut-être est-il nécessaire de rappeler que la crise a été très importante au Portugal et que le marché de l'immobilier en a très largement pâti.

² « Affluent users ».

PARTIE II : LES PREMISSES D'UNE GENTRIFICATION

1 Qu'est-ce que la « gentrification » ?

Comme l'écrivent très bien Jean-Yves Authier et Catherine Bidou-Zachariasen dans l'éditorial du numéro 132 spécial *gentrification*, d'Espace et Société, « *la notion de gentrification a aujourd'hui largement dépassé son ancrage académique et (qu') il est désormais fréquent de la retrouver dans différents types de discours : journalistiques, militants, politiques et parfois même... policiers.* » (Authier J.-Y. et Bidou-Zachariasen C., 2008). La gentrification est l'un des rares thèmes abordés en continu depuis une quarantaine d'années. Evidemment, de Ruth Glass¹ à Neil Smith², le terme a connu de grande mutation. Dans son acception première, développée par Ruth Glass, dans le début des années 60, la gentrification servait à « *décrire le processus à travers lequel des ménages de classes moyennes ont peuplé d'anciens quartiers dévalorisés du centre de Londres, plutôt que d'aller résider en banlieues résidentielles selon le modèle dominant jusqu'alors pour ces couches sociales* » (Bidou-Zachariasen, 2003). Aujourd'hui, elle s'est élargie à un panel de processus bien plus large, « revitalisation » des centres urbains dégradés et d'« élitisation » des villes, à de nouveaux espaces (publics, commerciaux, et résidentiels plus péri-centraux), ainsi qu'à de nouvelles catégories de populations (aux « *salariés de la société de service* », aux « *hyper cadres de la mondialisation* », aux « *élites urbaines circulantes et globalisées* » (Rofe, 2003)) (Authier J.-Y. et Bidou-Zachariasen C., 2008). Ainsi, le terme de gentrification désigne à la fois des processus de renouvellement social et de restauration du bâti, à l'échelle du quartier liés aux politiques de certaines villes afin d'attirer la « *classe créative* » (Florida, 2002).

Sous l'influence des thèses « néolibérales » et dans un contexte de concurrence entre villes, l'extension de la définition du terme de gentrification fait débat. Les nouvelles théories permettent-elles de mieux comprendre les phénomènes sociogéographiques de la ville, ou sont-elles une entrave à la recherche en science sociale ?

Nous allons dans cette partie présenter les différentes théories afin de proposer une définition du terme permettant de répondre le mieux possible au cadre de notre recherche.

1.1 Définition extensive ou théorie simpliste ?

En opposition à la théorie générale et classiste proposée par Neil Smith³, Alain Bourdin défend l'idée que la notion de gentrification nuit à l'analyse des transformations du tissu social et urbain à l'œuvre dans la ville. Selon lui, elle regroupe des situations urbaines, des populations, des politiques, des processus et des enjeux très variés. Ainsi « elle isole artificiellement le destin d'un type d'environnement urbain de l'ensemble des dynamiques urbaines ». Elle est donc, *a priori*, inadéquate du point de vue de l'analyse urbaine.

¹ Géographe anglaise, elle fût la première à utiliser et définir le terme de gentrification dans son ouvrage *London, Aspects of Change* en 1964.

² Professeur de géographie et d'anthropologie à l'université de New York, il a longuement étudié les phénomènes sociaux de répartition géographique dans la ville. Il est notamment l'auteur de la définition classiste de la gentrification.

³ Cette théorie postule que la *gentrification* regroupe un ensemble de processus de rénovation urbaine résultant de l'action des grandes forces économiques mondiales, accompagnées parfois par les politiques publiques, que l'on retrouve partout avec quelques nuances et qui conduit à chasser les couches populaires des quartiers centraux vers la périphérie.

A l'exact opposé, Patrick Rérat, Ola Söderström, Roger Besson et  tienne Piguet sont pour l'acceptation d'une définition extensive du terme, car elle permet de comprendre l'élitisation des villes. A l'instar de Bourdin, ils stipulent que, « *On peut certes estimer que la signification du concept est devenue plus floue, puisqu'elle peut désigner désormais des mécanismes bien plus divers que ceux identifi es par Ruth Glass* ». En revanche, « *l'avantage d'un tel élargissement réside [...] dans le fait qu'il rassemble dans un seul mouvement d'analyse des phénomènes qui autrement seraient consid er es séparément. Cela permet de faire fonctionner ce qui constitue l'intérêt même d'un bon concept (quel qu'il soit), à savoir de dégager un "plan d'immanence" (DELEUZE, G. ; GUATTARI, F., 1991) sur lequel des liens a priori non attendus entre des phénomènes peuvent être observ es. Une gentrification étendue permet ainsi [...] de saisir ensemble les différentes facettes – résidentielle, commerciale, esthétique – de l'élitisation des villes* » et « *de mieux articuler des travaux portant sur les différents mécanismes par lesquels les villes acquièrent de nouvelles valeurs et, en particulier, s' elitisent* » (au bénéfice de certaines catégories de la population et au détriment d'autres) ». (Rérat P., Söderström O., Besson R. et Piguet n, 2008)

Le choix fait dans cette recherche, comme le montre le concept d'anomie en sociologie. Nn ne peut rejeter un concept sous prétexte que « *son contenu varie considérablement d'un auteur à l'autre* » (BOUDON, R. ; BOURRICAUD, F., 1986).

1.2 La définition extensive de la gentrification

Cette définition s'articule selon deux courants de pensées complémentaires. Le premier, proche de la définition traditionnelle proposée par Ruth Glass : la gentrification serait le produit de processus spontan es de renouvellement et de transformation du bâti existant. Le second serait le fruit de politiques urbaines et de théories économiques permettant de capter les « * lites circulantes et globalisées* » (Rofe, 2003).

1.2.1 Produit de processus spontan es de renouvellement et de transformation du bâti existant

Le premier courant doit être étudié à l'échelle « micro », du quartier, voire de l'îlot. Cette théorie propose la gentrification comme résultat d'une interaction particulière d'un groupe social sur son habitat. Le groupe social en question que nous appellerons « *gentrifieurs* » (Bidou-Zachariassen C. et Poltorak J.-F., 2008) est l'élément moteur de ce processus. Il peut se subdiviser en trois classes, « *les pionniers* »¹, les « *artistes en ateliers* »² et les « *consolidateurs* »³ (Bidou-Zachariassen C. et Poltorak J.-F., 2008). Ces groupes vont permettre, à la fois, d'initier un processus de réhabilitation (sans

¹ Première population à s'installer dans les quartiers populaires ayant une mauvaise image, mais possédant par contre, une réelle identité de quartier et une place centrale dans la ville. Ces populations, en couple ou en famille, ont des situations souvent précaires, avec des revenus faibles et irréguliers et ne possédant pas nécessairement un très haut niveau de formation. Ils participent, par eux-mêmes, à la réhabilitation du quartier, et redonnent souvent une bonne image au quartier.

² Ce type de « *gentrifieurs* » est très spécifique. Il se compose d'artistes majoritairement locataires de leur local. A l'origine, le local ne devait avoir qu'une fonction d'atelier, mais au fur et à mesure, légalement ou illégalement, les ateliers étaient à la fois pour travailler et vivre. Ils réhabilitent la plupart du temps leur local et participent à l'amélioration de l'image du quartier.

³ Ils arrivent après l'amélioration de l'image du quartier en deux groupes distincts. Le premier présente des caractéristiques socioprofessionnelles semblables aux groupes précédents. Le second avec des hauts niveaux de formation et/ou culturel, mais avec un salaire pas nécessairement très important, jouent un rôle important, ils ne participent pas nécessairement à la vie du quartier, mais sont attirés par l'image qu'il en dégage, ils n'y résident pas tellement, pour des raisons professionnelles rationnelles, que pour la création d'une identité sociale. Ils sont appel es « *bobos* » (bourgeois boh emian) en France ou « *Yuppies* » (Urban Professiona) aux Etats Unis.

nécessairement l'aide des pouvoirs publics) et dans le même temps de participer à renforcer l'identité du quartier en améliorant les conditions de vie (diminution de la petite délinquance et des dégradations) dans celui-ci par un fort investissement personnel au sein de la vie politique. De ce processus, vont se créer des liens entre individus. Les relations de simple voisinage vont se transformer en relations amicales, puis professionnelles. Le quartier ne sera plus seulement un lieu de vie, mais deviendra « *district industriel*¹ » (Bidou-Zachariasen C. et Poltorak J.-F., 2008). Il faut rappeler que ces processus de réhabilitation et de revalorisation identitaire sont principalement tributaires du rôle des deux premiers groupes sociaux cités. Les « consolidateurs », comme l'explique Anne Clerval, sont principalement attirés par un mode de vie et une image différente, qui doit néanmoins s'adapter à leur mode de vie particulier, « *Moi j'apprécie le côté populaire, mais je trouve qu'il faut qu'on fasse notre action qui est de dire : " Là, ça... ça exagère. "* » (Clerval, 2008).

1.2.2 La gentrification, fruit de politiques urbaines et de théories économiques permettant de capter les « élites circulantes et globalisées » (Rofe, 2003)

Dans le deuxième type de gentrification, inhérente à la forme du marché, relatif au phénomène de mondialisation, nous sommes dans des processus totalement différents. La population n'est plus « acteur » du processus, elle en devient le simple « spectateur » elle subit les effets d'une part des théories économiques qui régissent le marché et d'autre part des politiques locales, nationales, et supranationales qui conditionnent le développement de la ville. Sous les effets de la globalisation, les stratégies résidentielles dans les villes changent complètement, afin de se placer idéalement dans la hiérarchie mondiale. La hiérarchie urbaine « *est déterminée par l'importance économique des sites, mais aussi par les avantages fiscaux et salariaux qu'ils offrent, c'est-à-dire le panel de services qui prépare, soutient et facilite le travail des multinationales* ». (Lebreton A. et Mougel G., 2008). Dans ce contexte, dans cette volonté de développer une économie de la connaissance et de capter les sièges sociaux des grandes entreprises, par exemples Berlin et Londres « *le rôle différentiel occupé par Londres et Berlin dans la restructuration du système capitaliste influe considérablement sur les caractéristiques de leur structure fonctionnelle et sociale* » (Lebreton A. et Mougel G., 2008), ce qui signifie, ni plus ni moins, que la mondialisation influe sur les processus de *gentrification*, donc sur le profil des « *gentrificateurs* ».

Ce contexte de compétitivité entre les villes induit un changement dans les politiques urbaines, notamment par le *marketing territorial*, « il semble qu'il se développe désormais la tentation de diriger désormais l'urbanisme, le *marketing territorial* et les politiques culturelles vers l'objectif d'attirer des individus et groupes sociaux supposés pouvoir régénérer la « *ville perdante*² ». (Rousseau, 2008). Ces villes développent ce qu'on pourrait appeler des politiques « *progentrification* ».

¹ Le quartier devient un lieu de travail, de création, de commerce, mais également d'échange professionnel, notamment pour les jeunes artistes.

² Les villes perdantes sont des villes portant deux préjudices, le premier est objectif, il correspond à une situation économique obsolète ou catastrophique, laissée par la transition d'un système économique « industriel » à une économie de « connaissance » et de services. Ces villes présentent des caractéristiques particulières : chômage, faible qualification de la population, insécurité, part importante de la population âgée, multiculturalisme...Le second préjudice, subjectif, est que ces villes possèdent de mauvaises « images », sachant que ce préjudice est fortement lié au premier.

Les deux courants de la gentrification ne s'opposent en aucun cas, bien au contraire, ils se complètent. Les phénomènes de gentrification sont une interaction complexe entre les effets liés à la globalisation au sens large, mais aussi à l'action de certains groupes d'individus. Donc, dans le cadre de notre recherche, nous faisons le choix de définir la gentrification comme le processus de renouvellement de population dévalorisée par des populations possédant un capital culturel et/ou financier dans la pratique d'un espace, résidentiel, commercial, culturel, ou touristique, plus important sous l'action de groupes sociaux particuliers, mais également sous l'action de politiques urbaines et de la redéfinition de l'économie de marché lié aux nouvelles théories économiques. Il est important de noter que la gentrification n'est pas nécessairement résidentielle. Un groupe social peut pratiquer un espace sans y résider, influant donc, une différenciation entre la population résidente et la population pratiquante de l'espace. Dans ce cas, on peut observer des phénomènes de gentrification commerciale associée à une gentrification des « consommateurs », sans pour autant observer une gentrification résidentielle.

A partir de cette définition, voyons l'évolution des usages et des populations de la Baixa Portuense. Nous verrons quelles politiques ont été mises en jeu pour contrer le déclin urbain et social de cette zone et quelles sont leurs effets.

2 Les premières étapes de la gentrification dans la Baixa Portuense

2.1 Développement touristique et gentrification ?

Depuis la croissance du tourisme de masse dans les années 1950 et 1960, le Portugal semble trouver une place privilégiée parmi les destinations touristiques du sud de l'Europe (Antonio RAMOS; Rui MARVANEJO, 1999). Nous allons essayer dans cette partie de faire une corrélation entre l'accroissement touristique dans le centre ville de Porto et l'isolement d'une part de la population.

2.1.1 Un développement touristique renforcé par la globalisation et l'intégration européenne

Le développement touristique connaît au Portugal, depuis les années 1980 une très forte croissance, provenant notamment de son voisin historique. Représentant seulement un quart des entrées en 1963, les touristes espagnols représentent, en 1991, les trois quarts de celles-ci (tableau 4). Ceci s'explique en partie par le processus d'intégration du Portugal à la CEE. Cette intégration a permis de développer les structures de transport vers l'Espagne, qui ont à la fois développé des flux commerciaux et touristiques (Pont International du Guadiana)¹. De plus, l'ouverture des frontières via l'espace Schengen favorise les flux migratoires de toute l'Europe vers le Portugal, « augmentation des nuitées des étrangers, surtout des Européens (64% en 1990) » (Antonio RAMOS; Rui MARVANEJO, 1999).

	1963	1970	1978	1985	1991
Entrées en milliers de personnes	514	3342	3389	11691	19641

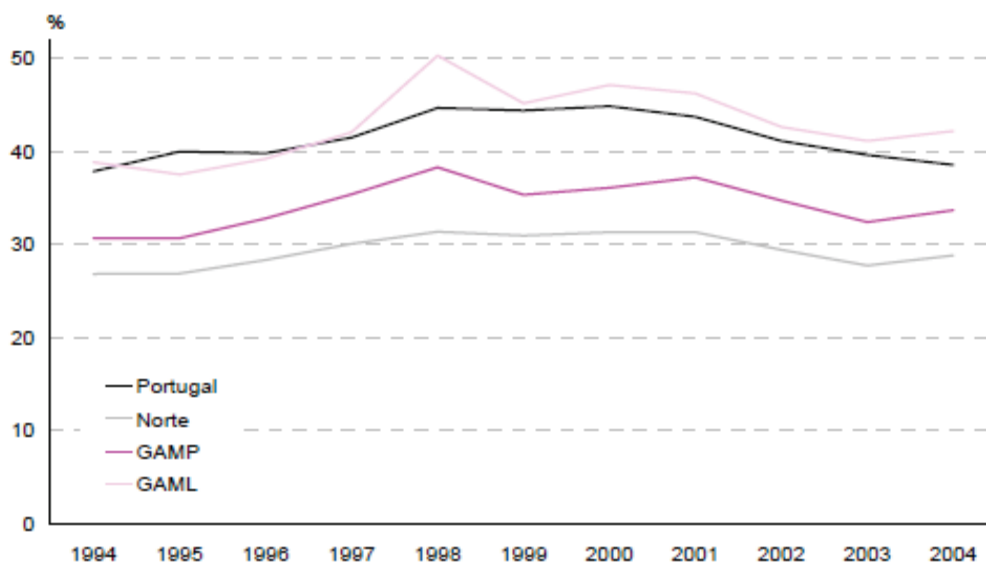
¹ Le pont du Guadiana fut achevé dans le début des années 90, « il permet à des milliers d'Andalous de passer quelques heures en Algarve » (DRAIN, 1994)

Tableau 4: Evolution des entrées de voyageurs au Portugal selon les principales provenances
Source: INE

Dont en % selon pays de provenance de :					
Espagne	25,8	51,2	51,7	75,2	74,2
Royaume-Uni	11,9	12,1	9,6	7,5	6,6
Allemagne	5,7	3,9	7,6	3,5	4,3
France	17,1	6,0	5,2	2,9	3,6
Etats-Unis	16,9	10,6	4,7	1,9	0,9
Bésil	2,9	1,9	1,3	0,5	0,5

Les flux touristiques sont très mal répartis sur la totalité du Portugal, « la distribution géographique a, très tôt, privilégiée fortement le littoral, notamment Lisbonne, Porto et les principales agglomérations de l'Algarve. » (Antonio RAMOS; Rui MARVANEJO, 1999). Ces inégalités touristiques vont être renforcées par l'organisation de grands projets emblématiques ou grands événements¹ qui, d'une certaine manière, sont le fruit d'une concurrence interurbaine liée à la mondialisation ou à l'intégration européenne (Jean-Paul Carrière; Christophe Demazière, 2002).

Graphique 7 : Evolution du taux d'occupation des lits dans les établissements hôteliers entre 1994 et 2004
Source: INE



L'organisation d'événements à caractère international s'accompagne d'un important taux d'occupation hôtelier (graphique 7). Plus récemment, l'installation de la compagnie *lowcost*, Ryanair², à l'aéroport International Dr. Francisco Sá Carneiro, a certainement eu un impact sur l'accroissement du tourisme portugais, en particulier à Porto.

2.2 Le développement d'une offre de services spécifique au tourisme ne répondant pas nécessairement au besoin de la population « autochtone ».

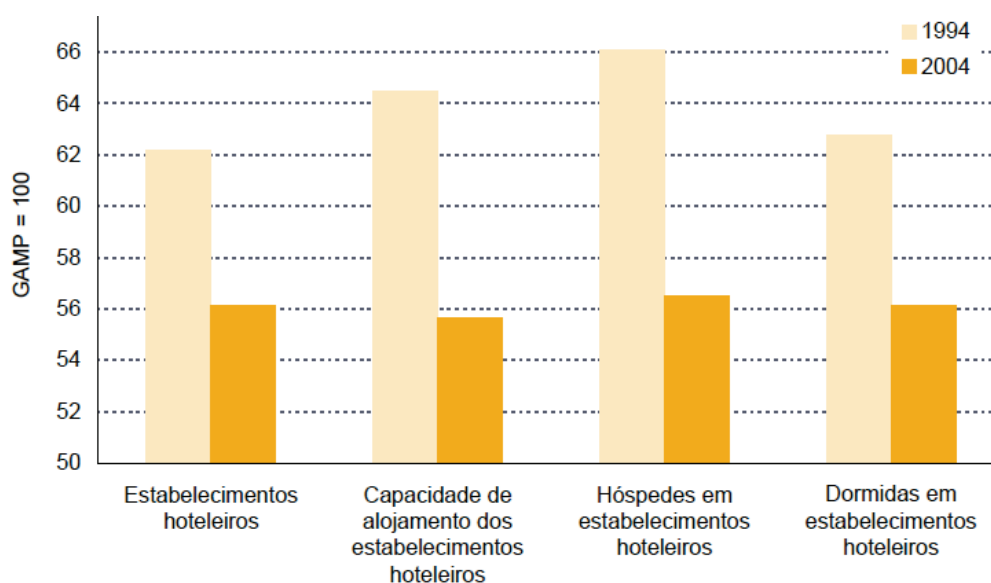
Comme précisé précédemment, l'Aire Métropolitaine de Porto concentre une grande partie du flux touristique. Malgré une diminution de 6% à 10% par rapport aux années 1990, la municipalité de Porto concentre, en 2004, près de 56% du dynamisme touristique de l'Aire Métropolitaine (graphique 8), bien que Porto représente moins de 25% de la population totale.

¹ Dans ces grands événements sont compris : l'Exposition Universelle de Lisbonne en 1998 (Expo 98), Capitale Européenne de la Culture par Porto en 2001 (Porto 2001) et l'Organisation de l'Euro en 2004.

² L'obtention des études pour justifier cela furent impossibles. Ces affirmations se basent donc sur les seuls dire du professeur Alvaro Costa (Professeur de transports à la Faculté d'ingénierie de l'Université de Porto).

Ce dynamisme touristique peut-être attribué à la fois à la valeur historique et patrimoniale du centre ville mis en avant par la classification Patrimoine Mondiale de l'UNESCO, mais aussi à son dynamisme culturel, développé par le projet Porto 2001, Capitale Européenne de la Culture (ces deux « labellisations » seront évoquées plus loin).

Cet afflux touristique nécessite donc des structures et des services spécifiques, notamment des bars, restaurants, activités de loisirs en générales. La question est de savoir si la modification du type de services, mais également une hausse probable des prix (pour les touristes), n'induisent pas une insatisfaction dans la réponse aux besoins de la population vivant dans la Baixa. Et, *a fortiori*, un isolement des populations « autochtones », qui comme nous l'avons vu dans la première partie, ont un pouvoir d'achat assez limité.



Graphique 8 : Indicateurs synthétiques de la dynamique du tourisme à Porto de 1994 à 2004.

Source: INE

2.3 Le marketing urbain en faveur de la gentrification ?

Dans un contexte de mondialisation, la concurrence entre les villes devient de plus en plus féroce. Dans un contexte socio-économique national difficile, la Municipalité de Porto a mis en œuvre des politiques visant à « transformer symboliquement le centre ville pour l'adapter au goût des classes moyennes dont la venue – pour résider, mais aussi pour consommer – est attendue afin de pallier le déclin économique » (Rousseau, 2008). Ces politiques passent notamment par la classification au Patrimoine Mondial de l'UNESCO du centre historique de Porto mais également par l'organisation de « Capitale Européenne de la Culture en 2001 ». Ces deux « labels » ont permis à Porto de redynamiser son centre ville développant d'une certaine manière une forme de gentrification ou, tout du moins, donnant à cette dernière, les moyens de s'y développer.

2.3.1 La patrimonialisation dans les stratégies de développement urbain

La patrimonialisation et notamment la labellisation Patrimoine Mondial de l'UNESCO, fonctionne comme faire valoir dans 3 domaines :

- vecteurs des stratégies de marketing urbain ;
- attractions des flux touristiques culturels et patrimoniaux ;

- élément de rhétorique de légitimation et de contestation des politiques de transformation des paysages urbains.

Les deux premiers domaines seront analysés afin de les mettre en lien avec des pratiques urbaines particulières et des groupes de populations spécifiques.

Dans les processus d'évaluation et de hiérarchisation mondiale, chaque ville cherche à se mettre en valeur en promouvant ses particularités et se positionnant ainsi dans le jeu de la compétition, au plan national et international (Carlos Fortuna et Paulo Peixoto, 2005). Les villes sont le plus souvent considérées par les hommes politiques comme des ressources économiques. Dans cette volonté de patrimonialisation, la pression médiatique stimule la production symbolique et la réalisation d'espaces emblématiques qui augmente la valeur stratégique du territoire (Fortuna, 1997). La ville pratique son autopromotion¹, elle devient un objet qu'il est nécessaire de promouvoir afin d'attirer de la consommation, elle doit donc s'auto-représenter en tant que produit ciblé par des consommateurs. L'image de la ville jouant donc un rôle prépondérant sur le conditionnement de sa demande.

Cette dynamique de marketing urbain joue donc beaucoup dans la répartition des flux touristiques, l'attraction touristique jouant elle-même le rôle d'évaluateur² d'une bonne stratégie de marketing urbain.

Il est intéressant d'observer la corrélation importante entre patrimoine, tourisme et marché urbain de loisirs. Cette corrélation est le fer de lance du développement de la volonté de classification au Patrimoine Mondial de l'UNESCO au Portugal. Dans le cas de Porto, la classification a permis de donner un rayonnement mondial à cette ville en terme touristique, développant, entre autres choses, un marché urbain de loisirs, mais également une offre culturelle plus importante. Cette nouvelle offre de services étant ciblée sur des populations ayant les moyens de partir en vacances, c'est-à-dire des classes plus ou moins aisées.

Dans ces processus de patrimonialisation et de développement de marché urbain de loisirs, se réalisent les aspirations d'une certaine classe de population. Ce retour vers les quartiers anciens s'inscrit dans une nouvelle mise en valeur de l'ancienneté, de l'authenticité dont Baudrillard (1968) et Perec (1965) rendent compte. Des diplômés de classe « moyenne » qui, exerçant dans des métiers intellectuels ou tertiaires, ont un mode de vie proche de la « classe de loisirs ».

Cette labellisation a donc engendré une évolution dans la pratique du centre ville de Porto, mais surtout une évolution dans l'image qu'elle reflète à l'échelle nationale et internationale. Dans cette dynamique de patrimonialisation et de développement d'un marché urbain de loisirs, Porto sera en 2001 Capitale Européenne de la Culture, ce qui engendrera la réalisation de grands projets emblématiques, de réhabilitations et enfin une réelle politique culturelle. Il sera intéressant de voir, dans la partie suivante, comment ce projet, a participé au changement des pratiques urbaines, et dans un certains sens à une forme de gentrification.

¹ Valorisation de l'image et rayonnement : manifestations culturelles et spectacles, sponsoring...

² Pour les pouvoirs politiques, le nombre de touristes est un indicateur d'un bon marketing urbain (Carlos Fortuna et Paulo Peixoto, 2005).

2.3.2 Porto 2001, entre grands projets et événements culturels¹

En 2001, Porto fût capitale européenne de la culture, que signifie ce « label » ? Quels en sont ses objectifs ? Que cela signifie-t-il en termes d'image de la ville ? Et en termes de gentrification ?

Lancé en 1985 à un niveau intergouvernemental, le concept de Villes Européennes et Capitales de la culture se prête à de nombreuses interprétations. La motivation principale sous-jacente à la nomination en tant que Capitale, la mission-clé et les objectifs principaux ont donc varié de ville en ville (PALMER-RAE ASSOCIATES, 2004). Les objectifs principaux les plus communs renvoyaient à :

- Développer d'un profil international ;
- Mettre en place un programme d'activités culturelles et d'événements artistiques ;
- attirer des visiteurs ;
- Renforcer la « fierté » des villes et de l'image qu'elles ont d'elles-mêmes ;

Les autres objectifs pouvaient renvoyer à :

- élargir le public local pour la culture ;
- Améliorer les structures culturelles ;
- promouvoir la créativité et l'innovation ;
- développer les carrières/talents des artistes locaux.

Porto, dans le développement du projet, avait 4 objectifs principaux:

- Programme culturel : consolider la nouvelle dynamique culturelle, développer la diversité d'expression culturelle, développer les initiatives culturelles durables qui persévéreront après 2001 et créer de nouvelles habitudes culturelles au sein de la population locale.
- Développement des infrastructures culturelles : construire un nouvelle espace pour la musique, la « Casa da Musica », et rénover et transformer les autres bâtiments.
- Renouvellement urbain et environnemental : régénérer la Baixa Portuense, incluant le développement des routes, places, transports et développer les espaces les parcs et espaces verts dans la ville.
- Développement résidentiel et économique : revitaliser l'économie de la Baixa en améliorant son image, renforçant les commerces, attirer une nouvelle population jeune et diversifiée.

Dans l'affirmation de ces objectifs, la municipalité énonce clairement celui de pallier le déclin économique en améliorant son image. C'est clairement ce que décrit Max Rousseau dans son article sur les « villes perdantes² » (2008). Porto, et plus

¹ Toutes les informations tirées proviendront du rapport PALMER I et II (PALMER-RAE ASSOCIATES, 2004), les analyses et conclusions seront strictement personnelles.

² « Le terme de « villes perdantes » vise à illustrer le fait que les bouleversements sociaux, économiques et politiques survenus depuis une trentaine d'années en Europe ont entraîné une redistribution des cartes qui a bénéficié à certaines villes ou types de villes, mais a également rendu certaines largement perdantes : parmi celles-ci, les villes portuaires et les villes les plus anciennement industrialisées sont les plus touchées (Le Galès, 2003, p. 222- 225) (Rousseau, 2008) »

précisément le quartier de la Baixa, présente toutes les caractéristiques d'une « ville perdante ». Selon Rousseau, ces villes présentent deux préjudices majeurs : l'un objectif, l'autre subjectif. Le premier correspond à des phénomènes perçus comme problématiques avec des taux élevés : chômage, faible qualification, insécurité, vieillissement de la population, Le second est induit par le premier, et correspond à une mauvaise image de la ville ou du quartier, dans notre cas, renforcé par ces phénomènes problématiques. Fort des observations et analyses présentées dans la première partie du travail, Porto peut être considéré comme une « ville perdante » et la Baixa, plus précisément, comme un « quartier perdant ».

Dans ce contexte, il est simple de voir que lorsque la Municipalité a lancé ce projet de « Porto 2001 », il y avait une volonté de pallier le déclin économique de la zone de la Baixa par le développement d'un phénomène de gentrification, qui aurait permis à la fois de renouveler les classes de populations existantes, mais également de favoriser, par cette amélioration d'image et d'afflux de nouvelles populations plus jeunes de la classe moyenne, l'arrivée de nouveaux investisseurs, afin de revitaliser l'économie locale.

Néanmoins, malgré ces objectifs clairement progentrifications, il est intéressant de pouvoir évaluer les réels effets. A-t-il eu les effets escomptés ? A-t-il permis une participation active de la population ? A-t-il redynamisé l'économie et le marché de l'habitat ?

Les projets lancés par « Porto 2001 » se séparent en deux branches. La première correspond au programme culturel mis en place. Ce programme s'étend durant 2 ans et demi, commençant à la fin 2000. Il comprend plus de 300 projets et correspond à environ 2000 événements. Ils ont touchés près de 1 300 000 personnes. La seconde branche correspond aux infrastructures mises en place rénovées ou construites, culturelles ou autres, ayant pour rôles de répondre aux objectifs énoncés en premier temps. Dans les infrastructures nous noterons la construction de « Casa da Musica¹ ».

Suite aux conclusions du rapport Palmer, certains problèmes ont été relevés. Tout d'abord dans le programme culturel, il est noté que le temps de planification fut insuffisant : trop de projets, quelques problèmes relationnels entre les artistes locaux et l'organisation, ainsi que des problèmes financiers. En ce qui concerne les rénovations et construction d'infrastructure malgré le fait qu'il y ait parfois eu des retards ou des surcoûts², les projets ont le plus souvent été menés à bien.

En terme économique et sociale, Porto 2001 voit ses résultats mitigés, mais selon le rapport Palmer, il y a eu une réelle régénération de la Baixa, le développement d'une offre culturelle satisfaisante, la création de l'image d'une ville dynamique ayant un fort lien à son passé. Néanmoins, les retombées touristiques ne furent pas durables et une autre critique faite, est la faible communication accordée à certains groupes sociaux (minorités ethniques, handicapés, ou âgés) ce qui correspond en partie aux populations de la Baixa. De plus, l'organisation d'événements culturels, mis à part Casa da Musica, aurait pu être plus importante sur le long terme.

¹ Salle de concerts, mais également d'initiation à la musique. D'une architecture très particulière elle est l'emblème « vivant » de Porto 2001.

² Nous noterons que la Casa da Musica qui devait être achevée en 2001 fût terminée en 2005. Elle couta 3 fois le prix initialement prévu.

2.3.3 Une gentrification commerciale de la Baixa, mais pas ou peu, résidentielle

Depuis la classification UNESCO en 1996, et ensuite de Porto 2001, la Baixa a connu une évolution en terme de pratique. Initialement très dépréciée, elle retisse des liens avec son passé via ces deux « labels » change son image de « ville perdante ». Il faut voir une complémentarité entre ces deux labels. Le premier a permis le développement d'une économie touristique et la mise en place des services tournés vers la consommation de loisirs. Cette classification a également permis de redonner de la valeur à un patrimoine architectural en déclin. Le second label, a favorisé l'essor de l'activité culturelle dans la zone, de développer des services correspondant mieux aux besoins d'une classe moyenne jeune, plus « branchée », d'un niveau financier ou culturel plus élevé que la population résidente.

Ces deux labels ont été des clés dans la mise en place d'une forme de gentrification qui n'est pas nécessairement résidentielle, car il n'y a eu que très peu de rénovation de l'habitat, mais plutôt commerciale. Les services, les commerces ont évolué. Ils répondent désormais aux besoins d'une population qui consomme des loisirs et non plus aux vrais résidents n'ayant pas les moyens d'avoir ce type de consommation.

Dans l'analyse¹ des populations fréquentant les services de la Baixa, nous observons que dans de nombreux cas les utilisateurs n'habitent pas le quartier. Comme nous l'avons dit, l'offre de services ne correspond plus aux besoins d'une population pauvre.

Dans le quartier Carlos Aberto, quartier choisi pour la recherche dont nous reparlerons plus tard, nous observons que, par les choix architecturaux et commerciaux faits, les populations fréquentant les espaces ne sont pas celles qui y vivent. La multiplication des restaurants, des lieux culturels, des bars et boîtes de nuit, a engendré de nouvelles pratiques urbaines très différentes des anciennes, isolant d'autant plus les populations résidentes qui étaient déjà dans une situation socioéconomique très précaire. Nous assistons donc à une forme de gentrification par les usages, due au remplacement d'une classe à fortes contraintes socioéconomiques, par une classe moyenne plus jeunes et aux habitudes proches de la classe des loisirs.

2.4 Les « intermédiaires culturels » dans la revitalisation et la création identitaire du quartier Carlos Alberto

Le choix du Quartier Carlos Alberto n'est pas fortuit. Comme nous le justifierons dans la troisième partie. Il sera celui où l'étude de terrain sera pratiquée, permettant ainsi de répondre à la problématique. Dans ce cas, il est donc intéressant d'observer précisément quels processus ont eu lieu dans ce quartier afin de bien faire la dissociation entre des effets de gentrification différents n'ayant pas les mêmes sources et les mêmes impacts.

Comme le précisait Ana Cristina Gomes (2008), il y 15 ans, maintenant, que commença l'énorme projet d'art contemporain de la Rua Miguel Bombarda. En parallèle des politiques de réhabilitation et de volonté de labellisation, le « SoHo do Porto »², sous des initiatives purement privées, a créé une zone unique à l'échelle nationale, où l'on trouve une importante concentration des nouveaux « médiateurs culturels ». Ces

¹ Cette analyse s'est faite à partir d'observations et d'entretiens avec les commerçants.

² Référence au quartier de SoHo de New York.

médiateurs culturels vont jouer un rôle prépondérant dans la revitalisation du quartier, ainsi que dans un éventuel phénomène de gentrification commerciale. L'analyse de ces phénomènes va se baser notamment sur un mémoire de master, élaboré par Sara Joanna Marques Dias, en 2009¹, grâce à de nombreux entretiens avec les différents acteurs ayant participé à la création de cette dynamique.

2.4.1 Le rôle pionnier des galeristes

Avant de devenir le « SoHozinho »², la rue Miguel Bombarda ne présentait pas de réel intérêt, « *dans le fond, la rue ne possédait rien de spécial, n'était pas particulièrement jolie, ne possédait pas non plus de facilité de stationnement* » (Ana Rita, responsable de la *Muuda*). Selon Fernando Santos, considéré comme l'un des pionniers de l'organisation de la rue, le choix d'y installer sa galerie d'art fut un hasard : les locaux étaient à bas prix et disponibles. Ensuite Fernando Santos convainquit ses amis galeristes de venir s'installer dans la rue. Ceux-ci comprirent vite que la centralisation des activités culturelles pouvait être avantageuse. Aujourd'hui on compte près d'une vingtaine de galeries d'art rien que dans la rue Miguel Bombarda.

Cette installation massive des galeristes a permis de recréer une dynamique dans cette rue. Les artistes et la culture en générale projettent une image de dynamisme culturel, d'innovation, de création, de tolérance et de diversité. Selon Florida, dans son principal ouvrage *The Rise of the Creative Class*, cet environnement est parfaitement adéquat dans l'attraction de ce qu'il appelle la « Classe Créative » (concept global qui comprend les professionnels utilisant la créativité comme moteur de leur activité). Selon Florida, le contexte d'une économie d'innovation et de culture, la classe créative joue un rôle majeur dans le développement local.

Dans ce contexte, les galeristes, ont réellement eu ce rôle de pionniers. Ils ont permis de créer une nouvelle identité à la rue particulièrement et au quartier en général.

2.4.2 Dès galeristes à l'ensemble des « nouveaux intermédiaires culturels » (Bourdieu, 1989)

Cette première concentration de galeristes s'est élargie à l'ensemble des « nouveaux intermédiaires culturels »³. La rue Miguel Bombarda a vu s'installer au fur et à mesure de nouvelles enseignes, allant du magasin de mode, au salon de thé « branché » en passant par de nouveaux bars alternatifs et autres magasins « bio » ou « commerce équitable ». Nous avons donc assisté à la création de nouveaux services, répondant aux besoins d'une nouvelle classe de population. L'apparition de ces nouveaux services s'est faite spontanément. Des plus ou moins jeunes entrepreneurs d'un niveau d'étude plutôt élevé ont développé leur commerce. Sentant un environnement propice du fait de l'installation des galeristes, les jeunes entrepreneurs de la « classe créative » ont poursuivi le travail des pionniers.

Dans une rue où les édifices étaient souvent en mauvais état, ces intermédiaires culturels ont lancé une nouvelle dynamique d'esthétisation de la rue. A partir d'initiatives privées et spontanées, la rue a trouvé une seconde jeunesse. Chacun des

¹ (Dias, 2009)

² Littéralement le « petit SoHo ».

³ Selon Chaney (1986), Bovone (2001) et Bourdieu (1989) sont une classe de spécialistes ou d'intellectuels, n'ayant pas le monopole de l'interprétation de la mode et des valeurs esthétiques, mais ils profitent d'un rôle au niveau du décodage des significations sociales des biens dans une culture matérielle et comment, ces significations peuvent être utilisées dans la construction d'un mode de vie.

propriétaires lors de son installation a réhabilité son immeuble. La Municipalité voyant cette rue gagner en importance, a décidé de participer elle à cette dynamique¹ de manière à faire de ce quartier le nouveau « quartier des arts ». Nous pouvons penser que l'implication de la municipalité peut être en partie due à la réalisation de Porto 2001, mais ceci n'est que pure supposition.

La création du « SoHozinho » paraît spontanée. Sous la simple impulsion d'acteurs privés, cette rue, ainsi que tout le quartier ont, de fait, subi un changement d'identité. En une quinzaine d'année, d'une rue à « l'abandon » sans grande valeur architecturale et patrimoniale, est apparu un quartier « d'artiste », où la culture est prépondérante. Nous avons assisté à la naissance d'un nouveau type d'espace, inédit à Porto et même au Portugal, un quartier où l'activité créatrice est centrale.

De cette création identitaire et d'esthétisation du quartier, sont nées de nouvelles pratiques urbaine. L'espace public a connu une réappropriation par ses usagers. Il n'est pas rare de voir des artistes s'exhiber dans la rue, qui, devenue piétonne, connaît aujourd'hui un afflux massif en termes de passage. Mais ces nouvelles pratiques urbaines ne touchent plus les mêmes catégories sociales. Les galeries, les commerces spécialisés, les restaurants et bars visent une classe bien particulière, la classe moyenne, la classe créative. Il apparaît que les classes défavorisées ne soient plus touchées par les nouveaux services.

Des observations tirées sur le terrain, il ressort que le phénomène en cours sur la rue Miguel Bombarda semble gagner les espaces environnants. Des espaces qui étaient totalement abandonnés trouvent de jeunes repreneurs ambitieux, qui, à partir de vieilles enseignes, essaient de retrouver l'usage passé mais avec un côté plus « branché » (ex : Casa da L'O).

Par des phénomènes spontanés de récupération de l'habitat et de développement d'activités culturelles, nous assistons à un processus de gentrification commerciale, qui ne répond qu'au style de vie des couches moyennes.

2.5 La Baixa, lieu de détente, de loisirs et d'activité, mais peu de résidence.

En se rapportant d'une part à nos observations, ainsi qu'à un questionnaire² réalisé par Chloé Ariaux (2010), le centre ville apparaît comme un lieu important pour les personnes interrogées. C'est un lieu de détente et de divertissement utilisé fréquemment, mais très peu habité par celles-ci. Ceci montre bien, qu'il y a une évolution en terme de pratique, influant sur une évolution du profil des usagers.

¹ La requalification de la rue Miguel Bombarda commença en 2008 sous la direction de l'architecte Filipe Oliveira Dias. Le projet fut élaboré en 2000.

² Ce questionnaire visé des étudiants étrangers ou portugais, il est assez représentatif des nouvelles pratiques du centre ville.

**PARTIE III : PORTO VIVO,
SRU, OUTIL DE
GENTRIFICATION
COMMERCIALE ET
RESIDENTIELLE ? L'ETUDE DU
QUARTIER CARLOS ALBERTO**

Cette troisième et dernière partie constitue une tentative de réponse à la problématique. Après quelques justifications quant au choix de la méthode, nous procéderons à l'analyse des résultats afin de proposer des éléments de réponse à la problématique posée.

1 Comment « observer » la gentrification ?

1.1 Carlos Alberto, zone d'intervention pilote de Porto Vivo, SRU.

1.1.1 Localisation et composition

Cette zone, élément de liaison entre la rue Cédofeita et la place dos Leões, se compose des édifices jouxtant la Place Carlos Alberto, ainsi que de celle-ci (Carte 5 et photos 1 et 2).

Photo 1 : Prise de vue du nord de la zone d'intervention Carlos Alberto

Source: Porto Vivo, SRU



Carte 5 : Composition de la zone d'intervention Carlos Alberto

Source: Porto Vivo, SRU



Photo 2 : Prise de vue aérienne de la zone d'intervention Carlos Alberto

Source: Porto Vivo, SRU



De cette aire d'intervention, seul l'îlot 15006, en hachure sur la Carte 5, va être concerné par la réhabilitation via Porto Vivo, SRU. Il se compose de 30 parcelles¹ dont près de la moitié est en très mauvais état et mérite une réhabilitation profonde (dans certains cas des démolitions). Environ un tiers des cas d'une vétusté raisonnable et nécessite une réhabilitation moyenne, enfin les édifices restants ne nécessitent que de légères interventions².

¹ Annexe 6

² Annexe 7

Le bâti présent sur ces parcelles offre une haute valeur architecturale et urbanistique, présentant des constructions fin 17^{ième} siècle, début 20^{ième} siècle¹.

Dans l'élaboration du document stratégique de réhabilitation de l'îlot Carlos Alberto, quatre degrés d'intervention ont été définis². Le premier degré correspond à la destruction, puis la reconstruction d'édifices, avec création d'une cour commune. Les degrés 2 et 3 correspondent à une réhabilitation d'édifices (sans construction), impliquant un relogement le cas échéant. Le degré 4 ainsi que les autres actions de rénovations ponctuelles ne nécessitent pas de relogement durant la durée des travaux.

1.1.2 Un projet pilote s'intégrant à d'autre programme de réhabilitation

L'îlot Carlos Alberto se présentait, peut-être, comme le seul îlot permettant un travail de terrain, avec des résultats significatifs et ce pour plusieurs raisons. Dans un premier lieu, cette réhabilitation est l'une des premières à avoir été entreprise. Elle fut approuvée le 17 Juin 2005³, et achevée début 2009. Cet îlot est donc l'un des rares terrains touché par cette réhabilitation et permettant d'observer un léger temps de latence (2 ans) entre la fin de la réhabilitation et le début de la réappropriation par la population car, rappelons le, les phénomènes de gentrification sont très lents⁴. Dans un second lieu, ce quartier présentait des caractéristiques intéressantes pour la recherche. Ce projet a été désigné comme pilote, car, en plus d'une bonne conjoncture locale (des propriétaires volontaires, un grand nombre de logements abandonnés⁵,...), il s'intégrait à un projet de réhabilitation plus large. La place Carlos Alberto (photo 3) avait en 2001 subi une totale transformation, avec notamment la création d'un parking souterrain. De plus, le *Teatro Carlos Alberto* (photo 4) avait également, dans le cadre de Porto 2001, subi une réhabilitation. Notons enfin que l'appropriation de la rue Miguel Bombarda, la limite nord du quartier, par les galeristes a eu un impact non négligeable en termes de réhabilitation et de gentrification commerciale sur l'ensemble du quartier.

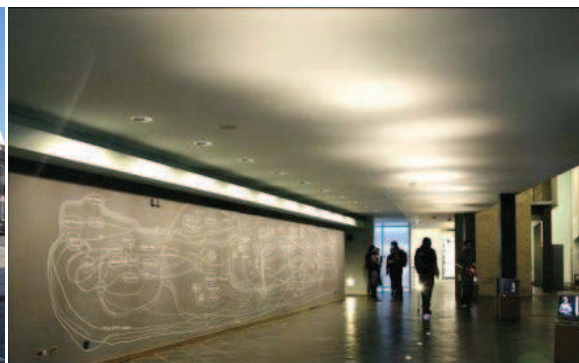
Photo 4 : Place Carlos Alberto

Source: Antonio Ramos



Photo 3 : Intérieur du Teatro Carlos Alberto

Source: Teatro Carlos Alberto



Cet îlot semblait donc présenter les conditions favorables permettant de répondre aux objectifs du Masterplan de Porto Vivo, SRU, que nous avons développé en annexe 5. De plus, selon les indicateurs développés par Rose (1999) et Kennedy et Leonard (2001), il apparaît que ce quartier possède, au moins en partie, des conditions favorables à la gentrification (Tableau 5).

¹ Annexe 8










² Annexe 9

³ Date de dépôt du document stratégique

⁴ Il est nécessaire d'observer un temps de latence, car les périodes de publicité des nouveaux locaux peuvent prendre du temps, et ensuite les périodes d'achat également. La conjoncture économique actuelle n'arrangeant rien.

⁵ Porto Vivo, SRU ciblé particulièrement les bâtiments abandonnés, car ceux-là ne nécessitaient aucun financement en terme d'expropriation et de relogement.

Pour évaluer ces conditions dans le quartier Carlos Alberto, nous avons fait le choix d'utiliser l'outil d'évaluation des « feux tricolores » qui permet d'indiquer un état ou une direction. Les trois possibilités – vert, jaune et rouge pour rester dans la rhétorique du feu tricolore – seront indiquées de la manière suivante :

  	Le vert indique la positivité certaine
  	Le jaune indique l'incertitude
  	Le rouge indique la négativité certaine

Conditions	Remarques
Proportion élevée de locataire	Grand nombre de logements abandonnés
Proportion élevée de locataire à faible revenu	« Squat » dans certains cas
Facilité d'accès par différents modes de transport aux lieux d'emploi	Présence de bus et métro
Congestion métropolitaine élevée et en croissance, diminuant la qualité de vie	
Valeur architecturale élevée	
Valeur comparativement faible dans un marché saturé	Marché pas nécessairement saturé, mais valeur des loyers très faible.
Politiques et investissements publics ciblés en vue de revitalisation	
Déséquilibre entre l'offre de logement et la création de nouvel emploi	

Tableau 5 : Conditions favorables à la gentrification
Source: Société d'habitation du Québec

Au vu de ces différents éléments, le quartier Carlos Alberto semble posséder les conditions favorables à une gentrification, donc paraît approprié pour être le terrain de notre recherche permettant ainsi de mesurer les effets de l'outil de réhabilitation Porto Vivo, SRU, en ces termes.

1.2 La méthode d'analyse.

Face à la difficulté d'accès à des données statistiques récentes¹, la recherche a été centrée sur une petite parcelle, permettant ainsi de pratiquer un travail de collecte d'informations plus aisé.

Les descripteurs choisis, dans le cadre de cette recherche, sont nés dans un premier temps des différentes lectures abordées, recoupant diverses thématiques permettant

¹ Le dernier recensement accessible date de 2001, le prochain sera divulgué courant 2011.

d'observer s'il y a, ou non, gentrification. Dans un second temps, ces descripteurs ont été affinés de manière à ce qu'ils correspondent, aux caractéristiques locales et qu'ils puissent être étudiés via les informations collectées. Les descripteurs sont récapitulés dans le tableau 6, ci-dessous.

Thème	Descripteurs
Architecturale	Diminution du nombre de logements
	Agrandissement des logements
	Hausse de la proportion de logement de type T0, T1, T2
	Accroissement du nombre de demandes de dérogation, de la conversion d'immeubles résidentiels et de permis de construire
Commerciale et économique	hausse des prix de l'immobilier
	Augmentation du nombre de commerces types bars et restaurants
	Augmentation des ratios de mises de fond par rapport au montant de l'emprunt dans l'achat d'une propriété.
	Hausse du nombre de profession libérale
	Augmentation du prix des commerces
	Hausse du nombre de commerce plus « chics »
	Activité spéculatives sur l'immobilier incluant des offres d'achat faites aux propriétaires de longue date
sociale	Augmentation du nombre de propriétaires
	Rajeunissement de la population
	Arrivée de nouveaux ménages particulièrement intéressés par la vie urbaine, ainsi que de sous groupe culturel particulier (artistes, jeunes professionnel,...)

Tableau 6 : Descripteur de la gentrification

(Les descripteurs en vert sont ceux choisis dans le cadre de la recherche)
Source: Société d'habitation du Québec

La collecte d'information s'est faite par 3 sources principales :

- Entretiens avec les acteurs institutionnels et chercheurs
- Entretiens informels¹ avec les résidents, usagers et commerçants de l'îlot
- Collecte de donnée via la bibliographie et l'aide de Francisco Calheiros²

¹ Entretiens réalisés via deux questionnaires (Annexes 10 et 11)

² Professeur au département d'ingénierie civil de la FEUP.

A partir de ces informations, nous allons présenter les résultats. L'objectif étant de montrer si, oui ou non, la politique de réhabilitation Porto Vivo, SRU a facilité un phénomène de gentrification et de quel type est celui-ci.

2 Résultats et éléments de réponses

2.1 Une gentrification lente, guidée par la spéculation et orienté par Porto Vivo, SRU

Rappelons que cette réhabilitation est de financement purement privé, Porto Vivo, SRU jouant principalement un rôle de catalyseur dans l'exécution de celle-ci. Le choix des constructions s'est fait d'un commun accord entre entrepreneurs, propriétaires privés et Porto Vivo, SRU. Nous allons maintenant présenter les résultats par rapport aux descripteurs choisis. Ceux-ci se basant notamment sur 6 parcelles particulières (7, 8, 9, 24, 25 et 26)¹ qui correspondent à la construction du « Patio Luso » (Photos 5, 6, 7, 8).

Photo 5 et 6 : Façade du Patio Luso avant et après réhabilitation

Source 1: Franscico Calheiros
Source 2: Internet



Avant réhabilitation



Après réhabilitation

Photo 7 et 8: Intérieur de l'îlot avant et après réhabilitation

Source 1: Porto Vivo, SRU
Source 2: internet



Avant réhabilitation



Après réhabilitation

¹ Annexe 12

2.1.1 Une typologie d'appartement spécifique d'une classe moyenne plutôt jeune

Dans le cadre notamment d'intervention de degrés 1, nécessitant la construction de nouveaux édifices, certains logements « classiques », pouvant accueillir plusieurs familles par étage, ont été détruits et remplacés par des appartements plus vaste de type T0, T1, ou T2. Les plus petits sont de 45m² pour un T0, les plus vastes sont d'environ 120m² pour un T2. Nous sommes dans des logements de type « loft¹ ».

Ce choix architectural n'est pas anodin : d'une part des appartements aussi vastes vont induire des prix d'achat plus élevés. Ensuite, les appartements de type T0, T1, ou T2 privilégient l'installation de célibataires ou de couples avec 1 ou sans enfant. Il y a donc un ciblage des populations plutôt aisées et plutôt jeunes (début de la vie familiale). De plus, les appartements de type « loft » correspondent à une population très spécifique avec en général un rapport à l'art ou à l'ancien particulier.

2.1.2 L'installation de nouvelles activités

La réhabilitation a engendré une nouvelle distribution des fonctions des édifices. Dorénavant, tout les rez-de-chaussée sont dédiés aux activités économiques (commerces, bureaux, ...). Il y a en proportion plus de locaux dédiés à ces activités. Notons également qu'une partie des logements font offices de bureaux secondaires pour des médecins ou avocats, augmentant ainsi la proportion des activités économiques.

Ces réhabilitations ont, dans certains cas, engendrées l'installation de nouvelles activités lorsque les locaux étaient inoccupés ou lorsque l'occupant n'était pas le propriétaire, induisant la fermeture de l'activité le temps de la réhabilitation et provoquant une hausse moyenne des loyers ensuite. Ces anciens locaux sont aujourd'hui soit des bars ou restaurants plus « branchés » avec, dans certains cas, une hausse des prix, soit des entreprises du secteur tertiaire spécifiques à des demandes de classe aisées (ex : entreprise d'alarme).

Notons, que l'installation des cabinets secondaires de professions libérales entraîne une inoccupation des locaux durant une partie de la semaine et le week-end. Néanmoins, elle participe à l'image « chic » du quartier.

2.1.3 Des prix de location et de vente guidés par la spéculation immobilière

Les réhabilitations ou reconstructions ont permis de fixer de nouveaux prix², certes établis par la base des coûts de réhabilitation, mais également par le fait de la spéculation. Ce quartier a vu son image s'améliorer, « *Café Luso renasceem um quarteirão de luxo* »³, favorisant ainsi la spéculation.

A l'origine le quartier proposait des loyers proches de ceux pratiqués dans la Baixa, soit environ une centaine d'euros. Aujourd'hui, les loyers sont en moyenne de 400 euros

¹ En architecture, un loft est un logement constitué d'espace entièrement ouvert, réalisé dans un ancien entrepôt, usine ou atelier. Initialement ces logements présentés des caractéristiques particulières liés à la mémoire du lieu ou avec une forte valeur artistique. Aujourd'hui, il y a des tentatives de recréer des lofts sans les « inconvénients » des anciens entrepôts ou usine, mais avec une forte valeur symbolique prêtée à l'ancien ou au pseudo-industriel (poutre apparente, Brique, etc...).

² Rappelons que la loi de 1946 ne permettait pas d'augmenter les loyers lorsque de logements occupés. Les nouveaux logements réhabilités ou construits ne sont plus soumis à la loi.

³ *Jornal de Noticias* du 12 janvier 2009

par mois¹ pour les zones d'interventions de degré 2 et 3, et de 1200 euros par mois ou 2000 euros/m² pour la zone d'intervention de degré 1. Ces observations sont vraies tant pour du logement que pour des bureaux ou des locaux commerciaux.

Au vue du niveau de vie² Portugais et des prix pratiqués, il paraît clair que cette réhabilitation cible ses acheteurs ou locataires dans les classe moyennes et moyenne haute.

2.1.4 L'installation de nouvelles populations plus jeunes

Selon « Porto Sempre », magazine de la municipalité de Porto, 80% des acheteurs d'appartements ont entre 25 et 40 ans, et sont de jeunes entrepreneurs, des professions libérales ou liées à l'activité artistique. Dans un quartier où le vieillissement de la population est un problème, cette réhabilitation semble de bon augure.

L'arrivée d'une population jeune de classe moyenne répond aux objectifs « pro-gentrification » lancés par Porto Vivo, SRU. Elle résulte, en partie, des modifications liées à la réhabilitation, laquelle a toujours eu pour but d'attirer cette nouvelle classe. Celle-ci pratiquant initialement le centre ville sans y vivre (n'y trouvant pas les conditions nécessaires à l'installation). Aujourd'hui, de par cette réhabilitation, trouve des lieux d'habitations et d'activités répondant à ses besoins.

2.1.5 Un taux d'inoccupation élevé, diluant les effets de gentrification

Néanmoins, il est important d'observer que bon nombre de locaux résidentiels ou commerciaux restent invendus depuis près d'un an et demi. Notons que dans le Patio Luso, 20% des logements et 100% des bureaux sont invendus. Cette situation trouve ses fondements dans la conjonction de 3 raisons majeures. Deux sont liées à des raisons économiques, la troisième correspond plus à des besoins sociétaux.

Ce fort taux d'invendu correspondrait, selon les usagers et les commerçants de la place Carlos Alberto, au fait que les loyers soient bien trop élevés. Ceux-ci associés aux effets de la crise économique (particulièrement violente au Portugal), a très fortement freiné le dynamisme du marché de l'immobilier. Une majeure partie de la population ne peut, pour l'instant, pas investir dans un nouveau logement ou une entreprise étant donné, soit la difficulté d'accès à un emprunt ou soit d'avoir une situation économique convenable permettant de pourvoir au financement nécessaire. L'autre cause permettant d'expliquer ce marasme, est liée au fait que les Portugais n'attache pas beaucoup d'importance au fait de vivre en centre ville. Selon une étude de la Camara Municipal do Porto, à loyers et conditions d'habitation égales, 40% des interrogés seraient prêts à quitter leur logement de périphérie pour s'installer dans le centre ville. Il y a un décalage entre ce que veut et propose l'outil Porto Vivo et ce que désirent les Portugais. Décalage pouvant être dû en partie à l'application d'un modèle « standard » de réhabilitation et de revitalisation sans prise en compte profonde des particularités locales.

¹ Source : Propriétaire de l'immeuble.

² Le salaire minimum portugais est d'environ 400 euros/mois

2.2 Porto Vivo, SRU outil de gentrification et d'isolement social

Porto Vivo, SRU, en appliquant un modèle « standard », semble prendre la même voie que ses voisines européennes, c'est-à-dire, mettre en place une politique de réhabilitation du centre historique favorisant ainsi de la gentrification (ne serait pas forcément un mal) de manière à revitaliser ces espaces, comme « outil » de mixité sociale. Néanmoins, sans un fort engagement des pouvoirs publics, les villes européennes ont vu cette gentrification se généraliser engendrant le déplacement des populations les plus pauvres en périphérie, devenant, alors, un « outil » de ségrégation sociale. Voyons maintenant pourquoi l'outil Porto Vivo, SRU favoriserait à long terme un isolement ou une ségrégation des classes les plus pauvres.

2.2.1 Des problématiques paraissant hors du champ de réflexion des acteurs

La situation du centre ville de Porto est si catastrophique, que la thématique de la gentrification n'apparaît que dans un sens positif selon les acteurs institutionnels. Il semblerait, au vu des différents entretiens avec des chercheurs ou membres de Porto Vivo, SRU que les effets à long terme de la gentrification ne soit la préoccupation majeure. Répondre le plus rapidement possible au déclin urbain et économique leur semblant plus urgent.

Depuis quelques années, des chercheurs se sont intéressés à ces thématiques mais il ressort, selon eux, une trop faible collaboration entre eux et les institutions, avec une main mise des ingénieurs civils et architectes sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme. « *Auparavant les disciplines étaient très divisées. Il n'y avait pas de collaboration entre les différentes branches liées à l'aménagement du territoire et l'urbanisme, avec une mainmise des architectes et ingénieurs sur le domaine, engendrant une approche mono-disciplinaire des problématiques urbaines. Aujourd'hui, la situation s'améliore un peu et nous pouvons participer aux discussions de manière à faire avancer les choses. Néanmoins c'est un domaine qui reste toujours très segmenté* » (J. Queirós, entretien informel).

Cette absence de préoccupation, qui peut paraître choquante, en matière de développement durable, (la réflexion ne prenant pas en compte le principe d'équité sociale à long terme), trouve ses fondements dans deux justifications principales selon les acteurs. La première correspond à « l'impossibilité » de l'Etat de répondre financièrement aux problèmes. Le choix est donc de favoriser les investissements privés, qui eux pourront participer à la réhabilitation, non plus dans un objectif d'intérêt général (objectif du pouvoir public), mais dans un but purement économique. La seconde se justifie par le fait que les villes homologues, européennes ont répondu à ces problèmes de cette manière la, qui paraît, à l'heure actuelle la plus « rentable ».

2.2.2 Une population pas ou peu prise en compte

En opposition au titre évocateur de Charles Tilly, *La France conteste*, le Portugal n'a pas cet esprit de contestation. Contrairement à des politiques de réhabilitation en France ou en Allemagne, où des associations d'habitants prenaient part à la discussion. A Porto cela n'est pas le cas. Cela s'explique selon João Queirós et Ana Paula Delgado,

par le fait qu'il n'y existe pas cette « culture de la contestation », « *les gens sont tournés vers leur famille et ne s'intéressent que très peu à leurs voisins* »¹. Néanmoins, João Queirós complète son explication : il pense que l'absence de participation de la population au projet, à la discussion, résulte de l'absence de lieu public de réunion, permettant ainsi de faire s'exprimer les habitants. Ceci étant dû, selon lui, à l'absence de démocratie participative dans les projets urbains.

Le fait qu'il n'y a pas de démocratie participative n'induit pas nécessairement que l'outil de réhabilitation n'a pas pris en compte une part de la population. Mais dans les compétences et les financements donnés à Porto Vivo, SRU il apparaît que seuls les propriétaires ayant la capacité financière de réhabiliter les édifices² peuvent participer aux projets.

Le problème est qu'il est nécessaire de penser un moyen pour réhabiliter les logements des plus pauvres, ou de permettre qu'ils puissent se loger dans de bonne condition via le respect des 20% de logements sociaux obligatoires à Porto.

2.2.3 Un manque de logements sociaux

La question des logements sociaux est cruciale dans le cadre de la réhabilitation. L'outil ne permettant de répondre aux problèmes des logements des classes sociales défavorisées, il est nécessaire de développer une politique de logement adaptée afin de laisser sur place les populations, et de ne pas, encore une fois³, les éloigner du centre ville.

Selon Ana Paula Delgado, la question du logement sociale ne serait prioritaire étant donné la forte proportion d'habitation à faible loyer. Or, c'est un point très important pour le devenir de la cité, me semble-t-il.

Sur l'ilot Carlos Alberto, aucun des logements réhabilités ou créés n'était à loyer modéré⁴. Ce qui signifie l'impossibilité des populations à faible revenu de posséder un logement réhabilité. Le problème étant que l'Etat ne veut ou ne peut pas donner pas donner pour cela.

Comme le montre Isabel Breda Vasquez (2004), risque à terme d'engendrer de grandes disparités sociales et urbaines au sein de la Baixa, les plus aisés vivront dans des logements neufs ou réhabilités alors que les plus pauvres, pour conserver un loyer abordable, devront rester dans leur taudis⁵, qui finiront par devenir invivables et engendreront le départ du locataire. Il y aura donc une segmentation de la population, entre d'un côté une classe moyenne, et de l'autre une classe très précaire n'ayant même plus les possibilités financières pour se loger en périphérie.

Ce scénario est évidemment extrême, néanmoins probable à long terme, sans une intervention importante de l'Etat.

¹ J. Queirós

² Certes les propriétaires payeront le moins possible car Porto Vivo, SRU doit s'assurer des coûts les plus bas. Néanmoins l'investissement est toujours purement privé.

³ Cas du « Bairro do Aleixo » étudié par J. Queirós

⁴ L'objectif des propriétaires étant de rembourser l'investissement de la réhabilitation, ainsi que de se faire des bénéfices.

⁵ Comme précisé dans la première partie, la loi sur le gel de loyers est valable jusqu'à l'abandon du local par le locataire.

CONCLUSION

Ainsi, le centre ville de Porto semble suivre le destin d'une partie des villes de l'Union Européenne. En mettant en place Porto Vivo, SRU, la ville de Porto répond localement à des problèmes « standards » de paupérisation des centres historiques par la mise en valeur patrimoniale et l'attraction de nouvelle population. Cet outil de réhabilitation est conditionné par les investissements privés. Le pouvoir public n'a plus qu'un rôle de médiateur et d'attracteur des flux financiers, dans le but de revitaliser son centre ville. Porto Vivo, SRU s'intègre dans cette dynamique, constituée en majeure partie de financements privés liés à sa capacité à développer des projets avec des investisseurs privés. Elle doit développer des projets rentables, ciblés sur des populations à fort pouvoir d'achat. Ces projets s'intègrent aux objectifs du Master Plan pour favoriser le renouvellement de population et d'activité dans un but de mixité sociale « inversée ».

Cette troisième génération de politique de réhabilitation s'intègre à d'autres actions et processus en cours dans la ville. Toujours dans les mêmes objectifs, Porto par ses labels « Patrimoine Mondial » ou « Capitale européenne de la Culture » participe à cette attraction d'investissements. Partant d'une volonté de mise en valeur des particularités locales, patrimoniales ou culturelles et dans une logique de promotion territoriale, de concurrence interurbaine, nous assistons de fait, à une forme de « standardisation » de ma ville.

La conjonction de cette politique de réhabilitation, des actions de marketing urbain et des processus sociaux en cours dans la ville qui participe à un phénomène global de gentrification. Porto Vivo, SRU a pour objectif majeur d'apporter un « embourgeoisement » résidentiel. Les autres processus participent déjà à une gentrification commerciale qui induit un changement de pratique et un renouvellement des usagers dans le centre ville.

Notre recherche permet ainsi de valider en partie notre hypothèse. Porto Vivo, SRU participe à la mise en place d'un phénomène de gentrification visible, mais atténué par la conjoncture économique actuelle. Néanmoins, le fait que Porto Vivo, SRU favorise un isolement ou une forme de ségrégation sociale n'est pas démontré, bien que ce soit une conséquence prévisible à long terme. Il faudra donc continuer d'étudier l'évolution du marché immobilier et l'adaptation des formes d'intervention pour cette réhabilitation, sans oublier l'intervention de l'Etat dans la politique du logement social. Ainsi notre hypothèse pourra être, ou non, validée.

Ce travail a aussi permis la mise en évidence de l'influence de la globalisation liée aux thèses néolibérales dans la construction sociogéographique de la ville. Dans un contexte de compétitivité interurbaine à l'échelle nationale ou supranationale, la politique de promotion des territoires est guidée par la volonté d'attraction des richesses humaines ou financières, ces richesses étant essentielles pour la réhabilitation. Les investisseurs privés, acteurs majeurs de cette réhabilitation, cherchent la rentabilité de leur projet par le jeu de l'offre et de la demande lié à l'économie de marché. Leur intérêt personnel étant prioritaire sur l'intérêt général, ces derniers peuvent ne pas jouer leur rôle dans le financement des opérations de réhabilitation. La réhabilitation doit être un juste équilibre entre les intérêts des investisseurs et l'intérêt général défendu par Porto Vivo, SRU via sa maîtrise de la planification territoriale.

La sous-hypothèse se valide donc, mais pose une nouvelle problématique, qui est de savoir, dans quelle mesure les pouvoirs publics sont-ils capables d'organiser la géographie sociale de la ville dans une volonté de développement durable face à l'accroissement du rôle des investisseurs privés dans les projets d'aménagement.

BIBLIOGRAPHIE

- Comité d'habitation du Sud-ouest. (2002). *Construire un espace équitable - ou comment gérer la revitalisation*. Montréal.
- José A. V. Rio Fernandes. (2005). PORTO: UM PERCURSO URBANO. Dans U. G. Internacional, "Monitoriand Citries of Tomorrow".
- Almeida, S. d. (2005, Février-Juillet). Les potentialités du Bambou en Europe. *Programme européen de mobilité autour de la lutte contre l'exclusion*, pp. 10-11.
- Antonio RAMOS; Rui MARVANEJO. (1999). Le rôle des acteurs locaux dans le développement touristique : une approche du tourisme intérieur au Portugal. Dans P. VIOLIER, *L'espace local et les acteurs du tourisme* (pp. 41-56). Rennes: Presses Universitaires de Rennes.
- Ariaux, C. (2010). *Les projets de développement durable et la protection patrimoniale: le cas du métro de Porto*. Tours: Polytech'Tours.
- Authier J.-Y. et Bidou-Zachariassen C. (2008). Éditorial. La question de la gentrification urbaine. *Espaces et sociétés* (132), pp. 13-21.
- BEAVERSTOCK, J. V. (1999). « A Roster of World Cities ». Dans J. V. BEAVERSTOCK, R. G. SMITH, & P. J. TAYLOR, « A Roster of World Cities » (Vol. 16, pp. 445-458). Cities.
- Bidou-Zachariassen C. et Poltorak J.-F. (2008). Le « travail » de gentrification : les transformations sociologiques d'un quartier parisien populaire. *Espaces et sociétés* (132), pp. 107-124.
- Bidou-Zachariassen. (2003). *Retours en ville*. Descartes & Cie.
- BOUDON, R. ; BOURRICAUD, F. (1986). *Dictionnaire critique de la sociologie*. Paris: Presses universitaires de France.
- BOURDIEU, P. (1998). L'essence du néolibéralisme. *Le monde diplomatique* .
- Bourdieu, P. (1989). *O poder do Simbolico*. Lisboa: Difel.
- Bourdin, A. (2008). Gentrification: un "concept" à déconstruire. *Espaces et sociétés* (132), pp. 23-37.
- Bourdin, A. (1984). *Le patrimoine réinventé*. Paris: PUF.
- Brenner. (2004). *New Urban Spaces*. Oxford: Oxford University Press.
- Carlos Fortuna et Paulo Peixoto. (2005). POLITIQUES PATRIMONIALES ET RÉHABILITATION URBAINE AU PORTUGAL. *Pôle sud* (22), pp. 127-141.
- Carrière, J. (2000). L'essor des métropoles atlantiques et les déséquilibres de l'armature urbaine: Quels enjeux pour les politiques d'aménagement au Portugal. Dans J. Carrière, & S. Farthing, *Les cités atlantiques: villes périphériques* (pp. 43-69). Paris: Publisud.
- Catherine FORET, Françoise PORCHET. *La réhabilitation urbaine*. Paris: Centre de documentation de l'urbanisme.
- Clerval, A. (2008). Les anciennes cours réhabilitées des faubourgs : une forme de gentrification à Paris. *Espaces et sociétés* (132), pp. p. 91-106.

- Cozon, J. (2009). *Les projets TCSP, outils d'aménagement(s) pour les agglomérations ? Le cas du projet de métro léger de l'Aire Métropolitaine de Porto (Portugal)*. Tours.
- DAVIDSON, M. ; LEES, L. (2005). New-build "Gentrification" and London's Riverside Renaissance. *Environment and Planning A* (37), pp. 1165-1190.
- DELEUZE, G. ; GUATTARI, F. (1991). *Qu'est-ce que la philosophie ?* Paris: Editions de Minuit.
- Dias, S. J. (2009). *UMA VIAGEM AO "SOHO DO PORTO" – PROCESSOS DE CRIAÇÃO IDENTITÁRIA E GENTRIFICAÇÃO DO COMÉRCIO URBANO EM MIGUEL BOMBARDA*. Porto: Universidade do porto.
- DRAIN, M. (1994). *L'économie du Portugal*. Paris: Presses Universitaires de France.
- Florida, R. (2002). *The Rise of the Creative Class*. Basic Books .
- Fortuna, C. (1997). *Cidade, cultura e globalização*. Oeiras: Celta.
- Garreau, J. (1991). *Edge City: Life on the New Frontier*.
- Hackworth, J. (2002). "Post recession gentrification in New York City. *Urban Affairs Review* , pp. 815-843.
- Harvey. (1989). « *From Managerialism to Entrepreneurialism* », Geografiska annaler.
- Instituto Nacional de estatística. (2006). *Dinâmica do Turismo na Grande Área Metropolitana do Porto 1994-2004*. Lisboa: Instituto Nacional de estatística.
- Instituto Nacional de estatística. (2006). Intensificação da procura turística na GAMP associada a realização de grandes eventos. In I. N. estatística, *Dinâmica do Turismo na Grande Área Metropolitana do Porto 1994-2004*. Lisboa: Instituto Nacional de estatística.
- Jean-Paul Carrière; Christophe Demazière. (2002). Projets urbains et grands projets emblématiques: Réflexions à partir de d'expo 98 à Lisbonne. Dans J.-P. Carrière, *Villes et projets urbains en méditerranée* (pp. 33-51). Tours: Maison des sciences de l'Homme "Villes et Territoires".
- KUNZMANN, K.R. ; WEGENER, M. (1991). *The Pattern of Urbanisation in Western Europe 1960-1990, Report for the Directorate General XVI of the Commission of the European Communities as Part of the Study « Urbanisation and the Function of Cities in the European Community»*. Dortmund: IRDP.
- LE GALÈS, P. (1993). *Politique urbaine et développement local, Une comparaison franco-britannique*. Paris: L'Harmattan.
- Lebreton A. et Mougel G. (2008). La gentrification comme articulation entre forme urbaine et globalisation : approche comparative Londres/Berlin. *Espaces et sociétés* (132), pp. 57-73.
- Lehman-Frisch, S. (2008). « Gentrifieurs, gentrifiés » : cohabiter dans le quartier de la Mission (San Francisco). *Espaces et sociétés* (132), pp. 143-160.
- Ley, D. (1996). *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford University Press .

- Marc-Urbain Proulx, Dominic Tremblay. (2006). Marketing territorial et positionnement mondial. (Lavoisier, Éd.) *Géographie, Économie, Société* (8), pp. 239-256.
- Maria, P.-R. (2004). Nouvelles dynamiques migratoires au Portugal et processus d'intégration. *Revue Française des Affaires sociales* , pp. 109-144.
- Matos, F. L. (2007). REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE – Qualidade Habitacional. *Revista da Faculdade de Letras – Geografia – Universidade do Porto* , I (II), pp. 33-54.
- Michigan State University. (2002). *GENTRIFICATION IN GRAND RAPIDS*. Grand Rapids: Laura Wisniewski.
- PALMER-RAE ASSOCIATES. (2004). *European Cities and Capitals of Culture*. Bruxelles: PALMER-RAE ASSOCIATES.
- Porto Vivo, S. *Unidade de Intervenção do Quarteirão de Carlos Alberto - Documento Estratégico*. Porto.
- (2004). *PORTO VIVO, SRU — SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE, S. A.* Porto.
- Porto Vivo, SRU. (2008). *Estudo de caracterização institucional do Centro Histórico do Porto*. Porto.
- Proulx Marc-Urbain et Tremblay Dominic. (2006). « Marketing territorial et positionnement mondial » Global positioning of the. *Géographie, économie, société* , pp. 239-256.
- Queirós, J. (2007). “Estratégias e discursos políticos em torno da reabilitação de centros urbanos. Considerações exploratórias a partir do caso do Porto”. In *sociologia - Problemas e Práticas* , pp. 91-116.
- Queirós, J. (2009). Gentrification of Porto’s historic centre: notes for the future history of an « impossible commodity». *ISA Housing Conference “Housing Assets, Housing People”*. Glasgow.
- Rérat P., Söderström O., Besson R. et Piguet n. (2008). Une gentrification émergente et diversifiée : le cas des villes suisses. *Espaces et sociétés* (132), pp. 39-56.
- Rofe, M. (2003). I want to be Global: Theorising the Gentrifying Class as an Emergent Elite Global Community. *Urban Studies* (40), pp. 2511-2526.
- Rose, D. (1999). Urban Hierarchies and the Changing Characteristics of Urban Professionals in Toronto and Montreal: Between Convergence and Divergence. *Canadian Journal of Regional studies* , pp. 133-141.
- Rousseau, M. (2008). « Bringing politics back in » : la gentrification comme politique de développement urbain ?. Autour. *Espaces et sociétés* , 132, pp. 75-90.
- SILVA, J. R. (1993). *LA NOUVELLE GÉOPOLITIQUE DE L'ÉCONOMIE PORTUGAISE*. Lisbonne: Institut supérieur d'économie et de gestion Université technique de Lisbonne.
- Smith, N. (2004, Mars). « La gentrification comme stratégie urbaine globale ». *Esprits* , pp. 160-164.
- SMITH, N. (2003). La gentrification généralisée : d'une anomalie locale à la régénération urbaine comme stratégie urbaines globale, dans C. Bidou-Zachariasen (sous la dir. de), 2003, Retours en ville, Paris, Descartes & Cie.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Carte 1: Délimitation des différentes "zones" de Porto	15
Carte 2: L'Aire Métropolitaine de Porto, 2005	17
Carte 3: Zonage des Freguesias dans Porto	18
Carte 4 : Aire d'action de Porto Vivo, SRU.....	25
Carte 5 : Composition de la zone d'intervention Carlos Alberto	41
Graphique 1: Evolution de la population de l'Aire Métropolitaine de Porto et de Porto entre 1991 et 2001.....	17
Graphique 2: Evolution de la population de Porto en fonction de leur situation géographique	18
Graphique 3: Répartition des usages de l'immobilier dans le Centre Historique de Porto	21
Graphique 4: Etat d'occupation de l'immobiliers du centre historique.....	22
Graphique 5: Etat de conservation des édifices du centre historique de Porto.....	22
Graphique 6 : Répartition du prix de la location par mois, entre la Baixa et Porto.....	23
Graphique 7 : Evolution du taux d'occupation des lits dans les établissements hôteliers entre 1994 et 2004	32
Graphique 8 : Indicateurs synthétiques de la dynamique du tourisme à Porto de 1994 à 2004.....	33
Photo 1 : Prise de vue du nord de la zone d'intervention Carlos Alberto	41
Photo 2: Prise de vue aérienne de la zone d'intervention Carlos Alberto	41
Photo 3 : Intérieur du Teatro Carlos Alberto.....	42
Photo 4 : Place Carlos Alberto	42
Photo 5 et 6 : Façade du Patio Luso avant et après réhabilitation.....	45
Photo 7et 8: Intérieur de l'îlot avant et après réhabilitation	45
Tableau 1: Nombre et pourcentage de bâtiments en fonction de leur usage, en 2001	21
Tableau 2: Nombre de logements présentant des conditions d'habilités difficiles, en 2001.....	22
Tableau 3: Evolution des loyers à bas prix après 1991	23
Tableau 4: Evolution des entrées de voyageurs au Portugal selon les principales provenances.....	32
Tableau 5 : Conditions favorables à la gentrification.....	43
Tableau 6 : Descripteur de la gentrification	44

TABLE DES MATIERES

AVERTISSEMENT	4
FORMATION PAR LA RECHERCHE ET PROJET DE FIN D'ETUDES	5
REMERCIEMENTS.....	6
SOMMAIRE	7
INTRODUCTION	9
PARTIE I : DE LA POLITIQUE DU GEL DES LOYERS A PORTO VIVO, SOCIEDADE DA REABILITAÇÃO URBANA, POUR COMPRENDRE LA STRUCTURE SOCIOGEOGRAPHIQUE DE LA VILLE DE PORTO	12
1. DE L'APRES GUERRE (SOUS LA DICTATURE) A LA REVOLUTION DU 25 AVRIL 1974. LES PREMISSES D'UN DECLIN URBAIN	13
1.1. <i>Le gel des loyers de 1946. Logement pour tous afin d'apaiser les tensions</i>	13
1.2. <i>D'une politique économique traditionaliste, fermée à l'économie de marché, à la croissance économique liée à l'industrialisation</i>	13
2. DE 1974 A AUJOURD'HUI : LE DECLIN URBAIN ET SOCIALE DE LA BAIXA PORTUENSE	14
2.1. <i>Préservation patrimoniale et amélioration des conditions de vie. Premières initiatives systématiques de l'état dans le renouvellement urbain</i>	15
2.1.1 « Service Social Local Itinérant », le relogement en périphérie	15
2.1.2 La préservation patrimoniale et la fixation des populations existantes, la création du <i>Comissariado para a Renovação Urbana da Área de Ribeira/Barredo</i> (CRUARB).....	16
2.2. <i>L'échec de la loi sur le gel des loyers</i>	16
2.3. <i>La migration de la population vers le périurbain</i>	17
2.3.1 Des conditions de vie meilleures en périphérie que dans le centre urbain	19
2.3.2 Les délocalisations industrielles au détriment de Porto	19
2.4. <i>La situation immobilière et sociale en quelques chiffres</i>	20
2.4.1 Une situation immobilière critique	20
2.4.1.1 Un parc immobilier résidentiel concentrant la majeure partie des activités économiques de Porto	20
2.4.1.2 Un parc immobilier privé le plus souvent insalubre et en voie d'abandon.	21
2.4.1.3 Une forte proportion de bas loyers, en réduction	22
2.4.2 Une population de plus en plus isolée et stigmatisée.....	23
3. PORTO VIVO, SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA	23
3.1. <i>Qu'est-ce que Porto Vivo, SRU ?</i>	24
3.2. <i>Quels sont ses objectifs et quel est son rôle ?</i>	24
PARTIE II : LES PREMISSES D'UNE GENTRIFICATION	27
1. QU'EST-CE QUE LA « GENTRIFICATION » ?	28
1.1. <i>Définition extensive ou théorie simpliste ?</i>	28
1.2. <i>La définition extensive de la gentrification</i>	29
1.2.1 Produit de processus spontanés de renouvellement et de transformation du bâti existant.....	29
1.2.2 La gentrification , fruit de politiques urbaines et de théories économiques permettant de capter les « élites circulantes et globalisées » (Rofe, 2003)	30
2. LES PREMIERES ETAPES DE LA GENTRIFICATION DANS LA BAIXA PORTUENSE	31
2.1. <i>Développement touristique et gentrification ?</i>	31
2.1.1 Un développement touristique renforcé par la globalisation et l'intégration européenne	31
2.2. <i>Le développement d'une offre de services spécifique au tourisme ne répondant pas nécessairement au besoin de la population « autochtone ».</i>	32

2.3. Le Marketing urbain en faveur de la gentrification ?	33
2.3.1 La patrimonialisation dans les stratégies de développement urbain.....	33
2.3.2 Porto 2001, entre grands projets et événements culturels	35
2.3.3 Une gentrification commerciale de la Baixa, mais pas ou peu, résidentielle	37
2.4. Les « intermédiaires culturels » dans la revitalisation et la création identitaire du quartier Carlos Alberto	37
2.4.1 Le rôle pionnier des galeristes	38
2.4.2 Dès galeristes à l'ensemble des « nouveaux intermédiaires culturels » (Bourdieu, 1989).....	38
2.5. La Baixa, lieu de détente, de loisirs et d'activité, mais peu de résidence.	39
PARTIE III : PORTO VIVO, SRU, OUTIL DE GENTRIFICATION COMMERCIALE ET RESIDENTIELLE ?	
L'ETUDE DU QUARTIER CARLOS ALBERTO.....	40
1. COMMENT « OBSERVER » LA GENTRIFICATION ?.....	41
1.1. Carlos Alberto, zone d'intervention pilote de Porto Vivo, SRU.	41
1.1.1 Localisation et composition	41
1.1.2 Un projet pilote s'intégrant à d'autre programme de réhabilitation	42
1.2. La méthode d'analyse.....	43
2. RESULTATS ET ELEMENTS DE REPONSES	45
2.1 Une gentrification lente, guidée par la spéculation et orienté par Porto Vivo, SRU..	45
2.1.1 Une typologie d'appartement spécifique à une classe moyenne plutôt jeune.....	46
2.1.2 L'installation de nouvelles activités.....	46
2.1.3 Des prix de location et de ventes guidés par la spéculation immobilière	46
2.1.4 L'installation de nouvelles populations plus jeunes.....	47
2.1.5 Un taux d'inoccupation plutôt élevé, diluant les effets de gentrification	47
2.2. Porto Vivo, SRU outil de gentrification et d'isolement social	48
2.2.1 Des problématiques paraissant hors du champ de réflexion des acteurs.....	48
2.2.2 Une population pas ou peu prise en compte	48
2.2.3 Un manque de logements sociaux	49
CONCLUSION	50
BIBLIOGRAPHIE.....	52
TABLE DES ILLUSTRATIONS	55
TABLE DES MATIERES	56
ANNEXES	58

ANNEXES

Annexe 1 : Tableau de l'ajustement des loyers	59
Annexe 2 : Répartition du nombre de logements vacants et occupés entre 1991 et 2001	62
Annexe 3 : Variation de la population résidente entre 1991 et 2001 en fonction de la localisation géographique et de l'âge.	63
Annexe 4 : Répartition par CSP de la population de la Baixa et du Centre Historique. .	64
Annexe 5 : Axes d'intervention de Porto Vivo, SRU.....	65
Annexe 6 : Division des parcelles de l'îlot Carlos Alberto	67
Annexe 7 : Etat de délabrement de l'îlot Carlos Alberto	68
Annexe 8 : Intérêt patrimonial des constructions	69
Annexe 9 : Les Différentes zones d'interventions	71
Annexe 10 : Questionnaire pour les services	72
Annexe 11 : Questionnaire pour les usagers	73
Annexe 12: Tableau récapitulatif du prix, des surfaces des logements du "Patio Luso". (Les cases rouges sont les locaux déjà vendus, les jaunes sont en négociations, les blanches sont les invendus).	74

Annexe 1 : Tableau de l'ajustement des loyers

CAPÍTULO II
Correcção extraordinária das rendas
Artigo 11.º
(Correcção extraordinária das rendas)

As rendas de prédios arrendados para habitação anteriormente a 1 de Janeiro de 1980 podem ser corrigidas na vigência do contrato pela aplicação dos factores de correcção extraordinária referidos ao ano da última fixação da renda, constantes da tabela anexa.

ANEXO I
Tabela a que se refere o artigo 11.º

Ano da última fixação da renda	Factores globais de correcção extraordinária				Restantes concelhos
	Concelhos de Lisboa e do Porto				
	Sem porteira e sem elevador	Sem porteira e com elevador	Com porteira e sem elevador	Com porteira e com elevador	
Antes de 1955	6,51	7,15	7,79	8,42	3,48
1955 a 1959 ...	5,98	6,51	7,05	7,57	
1960 ...	5,58	6,04	6,49	6,49	
1961 ...	4,90	5,22	5,54	5,86	
1962	4,63	4,90	5,16	5,42	
1963	4,62	4,89	5,14	5,40	
1964	4,35	4,50	4,77	4,97	
1965	3,97	4,12	4,28	4,43	
1966	3,43	3,51	3,59	3,67	
1967	3,18				
1968	2,99				
1969	2,94				
1970	2,65				
1971	2,64				
1972	2,52				
1973	2,32				
1974	2,12				
1975	1,65				
1976	1,47				
1977	1,31				
1978	1,27				
1979	1,21				

Artigo 12.º
(Aplicação da correcção extraordinária)

1 - A correcção extraordinária das rendas far-se-á anual e sucessivamente até que os factores anuais referidos nos n.os 3 e 4 acumulados atinjam os valores indicados na tabela mencionada no artigo anterior, actualizados pela aplicação dos coeficientes previstos no n.º 2 do artigo 6.º.

2 - Os factores anuais de correcção extraordinária referidos no número anterior constarão de tabela a publicar anualmente pelo Governo, sem prejuízo do disposto no número seguinte, sendo-lhes aplicável o disposto nos n.os 4 e 5 do artigo 6.º

3 - Os factores a aplicar no primeiro ano de correcção extraordinária são os constantes da tabela anexa.

4 - Nos anos subsequentes, os factores anuais de correcção serão iguais a uma vez e meia o montante do coeficiente de actualização, publicado para vigorar no mesmo ano, até que se atinja a correcção global.

ANEXO II
Tabela a que se refere o artigo 12.º, n.º 3

Ano da última fixação da renda	Factores de correcção para o primeiro ano				Restantes concelhos
	Concelhos de Lisboa e do Porto				
	Sem porteira e sem elevador	Sem porteira e com elevador	Com porteira e sem elevador	Com porteira e com elevador	
Antes de 1960	3,51	3,45	3,70	4,00	2,10
1960 ...	2,95	3,20	3,45	3,70	
1961 ...	2,60	2,75	2,95	3,10	
1962	2,50	2,60	2,75	2,90	
1963	2,50	2,60	2,75	2,90	
1964	2,35	2,50	2,60	2,70	
1965	2,25	2,30	2,40	2,50	
1966	1,95	2,00	2,05	2,10	
1967	1,90				
1968	1,80				
1969	1,80				2,10
1970	1,70				1,90
1971	1,70				1,90
1972	1,65				1,85
1973	1,60				1,80
1974	1,50				1,50
1975	1,45				1,45
1976	1,40				1,40
1977	1,31				1,31
1978	1,27				1,27
1979	1,21				1,21

Annexe 2 : Répartition du nombre de logements vacants et occupés entre 1991 et 2001

Quadro 2 - Variação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual e vagos, 1991 e 2001

	Aloj. fm. clássicos 1991		Aloj. fm. clássicos 2001		Aloj. reald. habitual 1991		Aloj. reald. habitual 2001		Var. 1991/2001		Alojamentos vagos 1991		Alojamentos vagos 2001		Peso no total do conc. %		Var. 1991/2001 %	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	%	%	Nº	%	Nº	%	%	%	%	%
Bonfim	14017		14634		11722		11271		-3,8		1445	10,3	2353	16,1	12,3		65,8	
Cedafelto	13319		13905		10693		9860		-9,6		1622	12,2	2669	19,6	14,3		65,4	
Masarelos	3621		4074		3015		3014		0		367	10,1	519	12,7	2,8		41,4	
São Ildefonso	6481		6096		5167		4138		-19,9		837	12,9	1869	27,9	9,9		123,3	
Baixa	37438		39211		30797		26273		-8,2		4271	11,4	7440	19,0	39,5		74,2	
Porto	112405		124494		95493		96672		1,3		12307	10,9	18835	15,1	100		53,0	
AMP	411094		537901		340863		424762		24,6		39546	9,6	63737	11,9	-		61,2	

Fonte: INE, Censos de 1991 e 2001.

Annexe 3 : Variation de la population résidente entre 1991 et 2001 en fonction de la localisation géographique et de l'âge.

Quadro 7 – Variação da População residente, 1991/2001

	1991	2001	Var. 1991-2001 (%)
Porto	302472	263131	-13,0
Bonfim	34497	28578	-17,2
Cedofeita	32066	24784	-22,7
Massarelos	9336	7756	-16,9
Miragaia	4771	2810	-41,1
Santo Ildefonso	14431	10044	-30,4
São Nicolau	3957	2937	-25,8
Sé	7343	4751	-35,3
Vitória	4271	2720	-36,3

Fonte: INE, Censos de 1991 e 2001

Quadro 8 – Variação da população jovem e idosa, 1991/2001

	População dos 0 aos 14 anos					População com 65 e + anos				
	1991		2001		Var. 1991-2001	1991		2001		Var. 1991-2001
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Porto	51269	34584	100	100	-32,5	44780	51003	100	100	13,9
Bonfim	4940	3130	9,6	9,1	-36,6	6102	6670	13,6	13,1	9,3
Cedofeita	4717	2548	9,2	7,4	-46,0	5104	5365	11,4	10,5	5,1
Massarelos	1515	922	3,0	2,7	-39,1	1386	1535	3,1	3,0	10,8
Miragaia	797	314	1,6	0,9	-60,6	771	638	1,7	1,3	-17,3
Santo Ildefonso	1993	918	3,9	2,7	-53,9	2960	2759	6,6	5,4	-6,8
São Nicolau	817	421	1,6	1,2	-48,5	621	617	1,4	1,2	-0,6
Sé	1407	662	2,7	1,9	-52,9	1331	1140	3,0	2,2	-14,4
Vitória	663	301	1,3	0,9	-54,6	889	770	2,0	1,5	-13,4

Fonte: INE, Censos de 1991 e 2001

Annexe 4 : Répartition par CSP de la population de la Baixa et du Centre Historique.

Quadro 9 – População empregada segundo a Classificação Nacional de Profissões e taxa de desemprego, em 2001

	População Empregada	Grupo 1		Grupo 2		Grupo 6		Grupo 7		Grupo 8		Grupo 9		Taxa de desemprego
		Hab	%	Hab	%	Hab	%	Hab	%	Hab	%	Hab	%	
Miragaia	1129	46	4.1	136	12.0	0	0.0	150	13.3	69	6.1	296	26.2	13.4
Vitória	967	46	4.8	61	6.3	8	0.8	133	13.8	47	4.9	225	23.3	13.0
São Nicolau	1120	42	3.8	45	4.0	1	0.1	173	15.4	63	5.6	294	26.3	17.5
Sé	1750	80	4.6	95	5.4	4	0.2	274	15.7	95	5.4	485	27.7	17.3
Núcleo Histórico	4966	214	4.3	337	6.8	13	0.3	730	14.7	274	5.5	1300	26.2	15.6
Bonfim	12254	1172	9.6	2510	20.5	17	0.1	994	8.1	399	3.3	1519	12.4	10.3
Cedofeita	11140	1066	9.6	2765	24.8	10	0.1	674	6.1	318	2.9	1348	12.1	9.7
Massarelos	3537	342	9.7	850	24.0	15	0.4	335	9.5	113	3.2	453	12.8	10.3
Santo Ildefonso	4028	334	8.3	609	15.1	14	0.3	338	8.4	147	3.6	573	14.2	11.6
Baixa	30959	2914	9.4	6734	21.8	56	0.2	2341	7.6	977	3.2	3893	12.6	10.3
Porto	113593	10773	9.5	22277	19.6	317	0.3	11325	10.0	4844	4.3	16191	14.3	10.2

C.N.P.: Grupo 1 – Quadros superiores da Administração Pública, dirigentes e quadros superiores de empresas; Grupo 2 – Especialistas das profissões intelectuais e científicas; Grupo 6 – Agricultores e trabalhadores qualificados da agricultura e pescas; Grupo 7 – Operários, artífices e trabalhadores similares; Grupo 8 – Operadores de instalações e máquinas e trabalhadores de montagem; Grupo 9 – Trabalhadores não qualificados

Fonte: INE, Censo de 2001.

Annexe 5 : Axes d'intervention de Porto Vivo, SRU

Intervention Axis	Measures	Description
<i>Tourism</i>	Religious patrimony, tourism and culture	The religious patrimony and the local festivities are considered decisive elements in order to «value the strategic position of Porto as an important actor in cultural and patrimonial tourism in Europe».
	Artistic entertainment - <i>D. João I Square and the city's riverfront</i>	The main purpose of this measure is the reconfiguration of some major central areas, by transforming them in spotlights of entertainment and artistic events: dance, theatre, music, exhibitions, circus, school events, and street art.
	Charm Hotels	The importance of the contribution of luxurious hotels located in important city centre historical buildings to the development of tourism and the local economy is highlighted. Local tourism needs an «upgrade» in its quality and its capacity to respond to the expectations of rich and demanding tourists.
	Local festivities and popular traditions	According to <i>Porto Vivo's</i> strategy, the distinctive characteristics of the Porto's culture and traditions play a decisive role in its differentiation from other potential destinies. As a result of this, it's important to promote the image of Porto as a destiny with many local singularities, all expressing the city's singular identity, history and culture.

Source: Porto Vivo, SRU (2005).

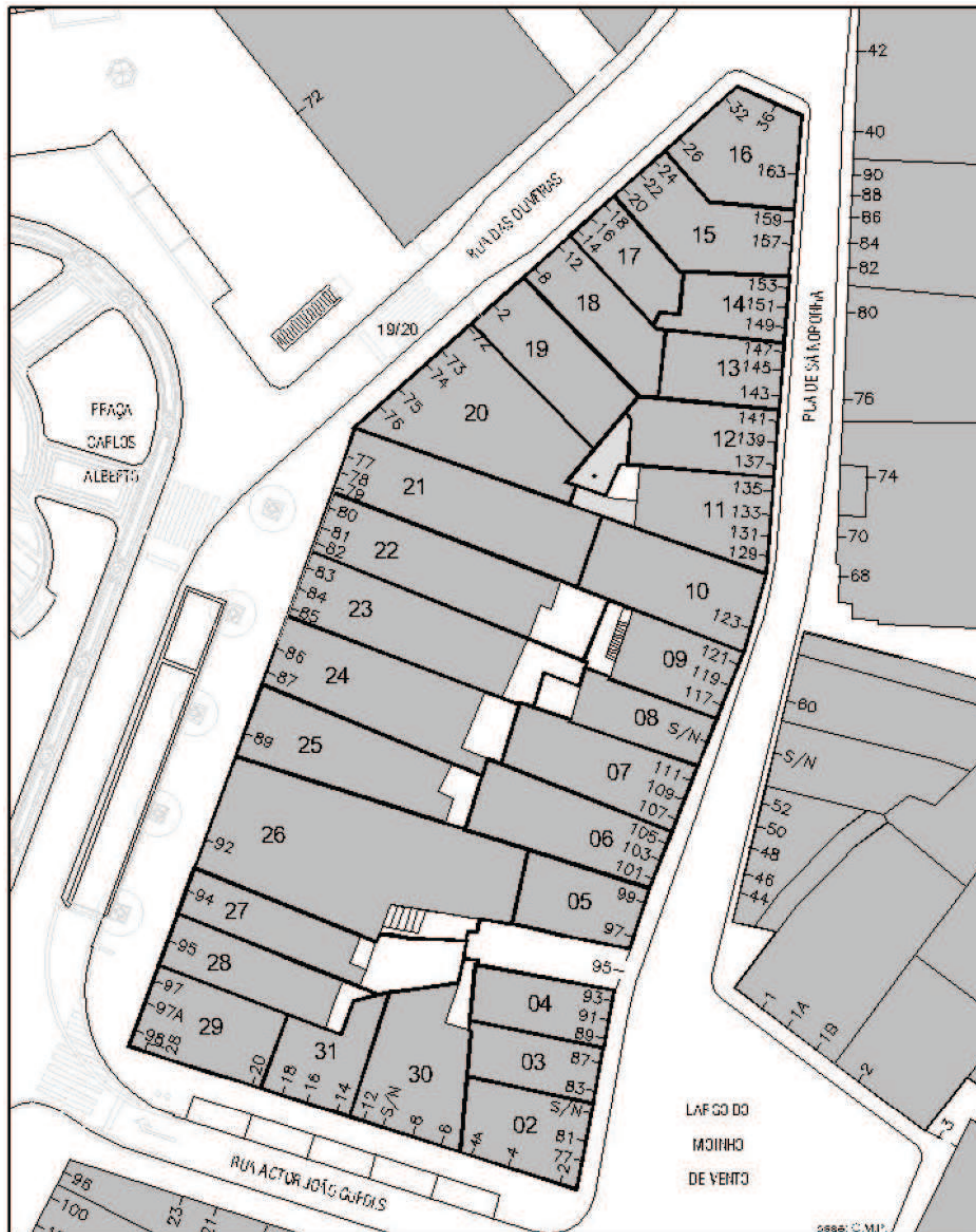
Intervention Axis	Measures	Description
<i>Retail and Shopping</i>	New aesthetic trends, Green Businesses and Fair Trade	The «cultural turn» we are supposedly experiencing is highlighted by <i>Porto Vivo's</i> strategy. According to Porto's Urban Rehabilitation Society, cities are affected by global cultural changes: they are full of «new concepts» and «new ways of expressing them», «new forms of organization» and «innovation». It's important to welcome these new trends, needs and habits in order to welcome new inhabitants, tourists and city users.
	Thematic shopping	The introduction of thematic shopping in Porto's urban centre and the articulation between this thematic shopping and cultural events and entertainment are very important in order to develop the overall attractiveness of this particular area of the city. Major shopping branches: Port Wine, jewellery, regional and local products, antiques, books.
	Luxury shopping	This measure is aimed at the richer tourists and city users. Some new brands that could be part of Porto's luxury shopping segment: Calvin Klein, Cartier, Chanel, Christian Dior, Cerruti 1881, Emporio Armani, Givenchy, Guerlain, Gucci, Hermes, Karl Lagerfeld, Kenzo, Louis Vuitton, Montblanc, Paco Rabanne, Prada, Thierry Mugler, Versace, Yves Saint Laurent.
	<i>Mercado do Bolhão</i> - renewal and functional change	The idea is to adopt a functional model similar to the one which is followed in London's <i>Covent Garden</i> . <i>Porto Vivo</i> says that new forms of shopping and new products have to be added to <i>Bolhão's</i> traditional trade, and that culture and entertainment have to be a part of the new configuration of this market.

Source: Porto Vivo, SRU (2005).



Intervention Axis	Measures	Description
<i>Business and Knowledge</i>	Partnership <i>Porto Vivo</i> – University of Porto	Some of the expected results of this measure are: the development of a <i>technopole</i> (the «Innovation Park»); the creation of an institutional structure that can help students develop their projects and install start-ups; the promotion of partnerships, in order to increase the economic profits of applied research; the establishment in the city centre of creative and technology-based firms, thus favouring urban renewal and the social and economic transformation of this area of the city.
	Science Pavilion/ <i>Centro do Futuro</i>	The main objective is to attract investment, research activities and events from other Portuguese regions and also from other countries.
	New firms	The aim is to attract new or already existing firms to Porto's urban centre, especially the ones working in new and strong added-value businesses (environment, urban renewal, culture, technology).
	Innovation Park	The purpose is to create a <i>technopole</i> in Porto's urban centre.
	Employment and vocational training	Bearing in mind the general aims of the proposed urban intervention, <i>Porto Vivo</i> says it's essential that the human resources are qualified with the theoretical and practical instruments able to allow them to adapt to future social and economic conditions. Main vocational training areas: tourism, restaurants and hotels, trade and shopping, entrepreneurship.

Source: Porto Vivo, SRU (2005).

Annexe 6 : Division des parcelles de l'ilot Carlos Alberto



SITUAÇÃO EXISTENTE

-  Limite Parcelar
-  Construção Existente



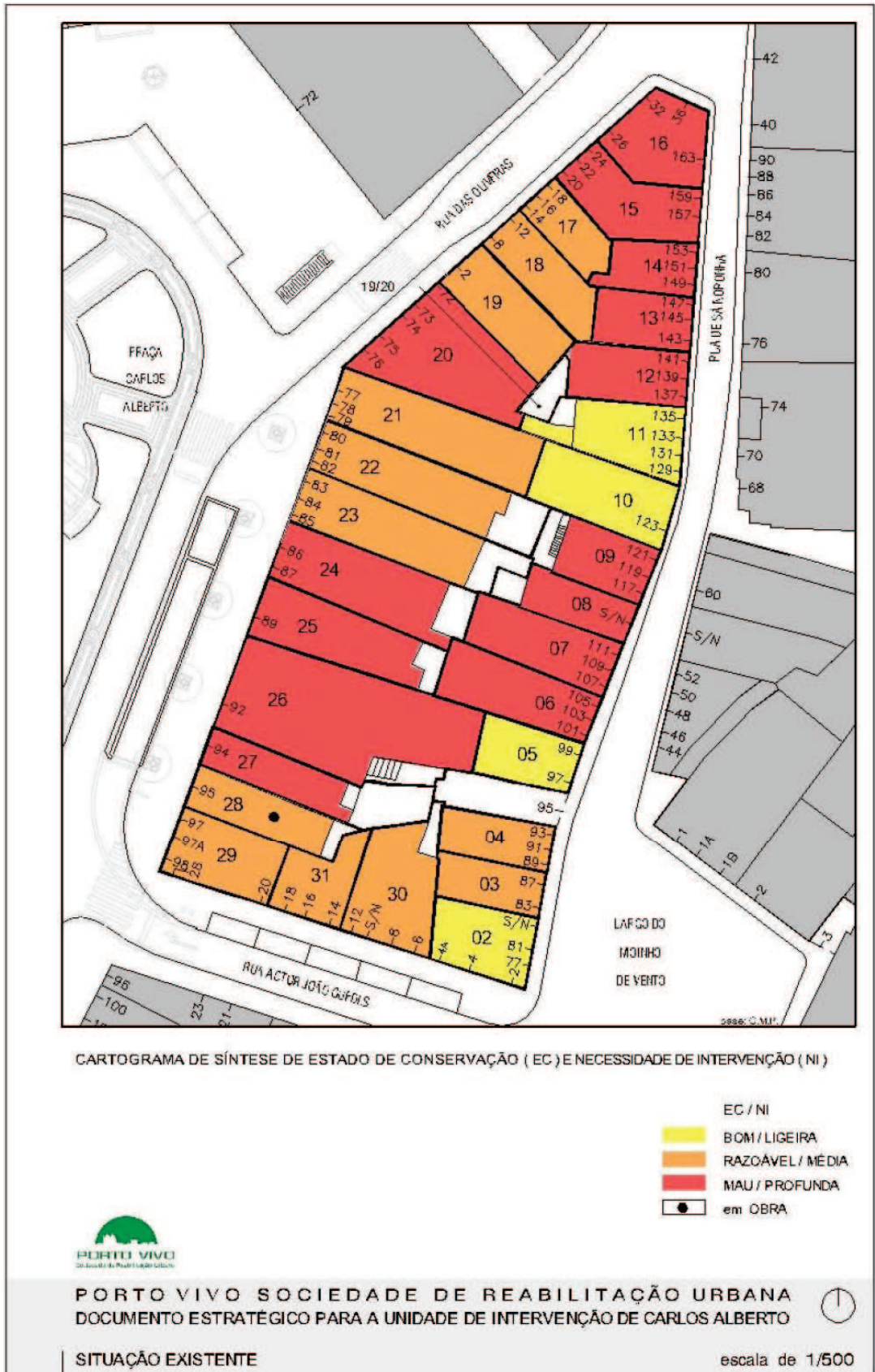
PORTO VIVO - SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA
DOCUMENTO ESTRATÉGICO PARA A UNIDADE DE INTERVENÇÃO DE CARLOS ALBERTO



CADASTRO - SITUAÇÃO EXISTENTE

escala de 1/500

Annexe 7 : Etat de délabrement de l'Ilot Carlos Alberto

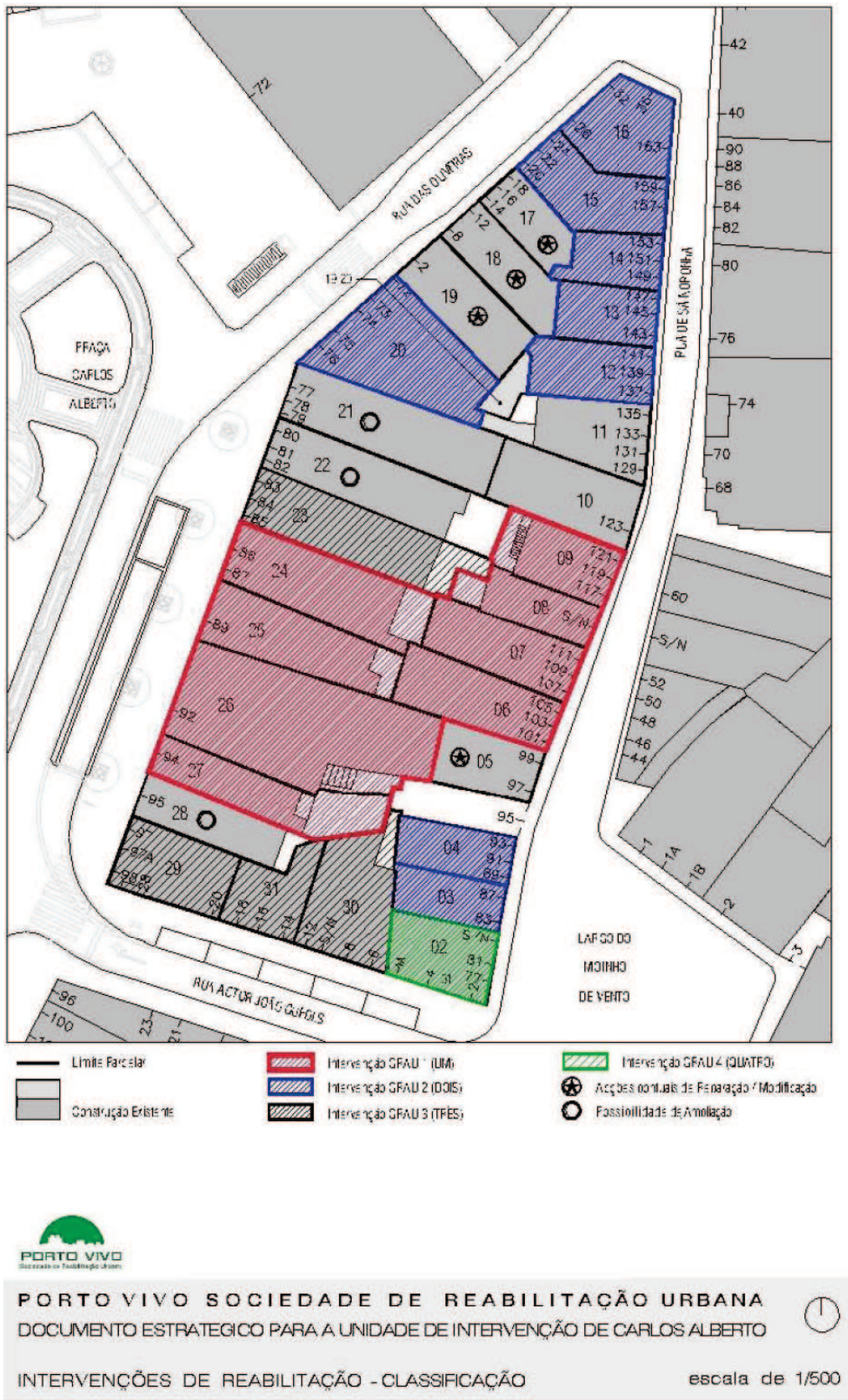


Annexe 8 : Intérêt patrimonial des constructions

ref.[cod]	frente(s)	época de construção	principais proc. de alterações	interesse patrimonial	Observ.
02	(gaveto) Rua Actor João Guedes, 2, 4, 4A Rua de Sá Noronha, 77-81 (Largo do Moinho de Vento)	(final do) séc. XIX (parte sul) séc. XVIII (parte norte)	séc. XX		Alteração por agregação dos pisos altos dos dois volumes
03	Rua de Sá Noronha, 83-87 (Largo do Moinho de Vento)	1894	div. [bd] 1939		Liv. 131 3/3 Alterações no r/c – interior e fachada
04	Rua de Sá Noronha, 89-93 (Largo do Moinho de Vento)	1893	div. [bd]		Liv. 130 / 1893 Alterações na confrontação orientada a norte, para a viela
05	Rua de Sá Noronha, 97-99	meados do séc.XIX			
06	Rua de Sá Noronha, 101-105	final do séc. XIX			
07	Rua de Sá Noronha, 107-111	séc. XVII	div. [bd]	V65 – 17 Valor arquitectónico Valor histórico latente	
08	Rua Sá de Noronha, 113-115	final do séc. XVII	div. [bd] -	V66 – 17, f. Valor arquitectónico Valor artístico Valor histórico latente	final do séc. XVII – início do séc. XVIII
09	Rua de Sá Noronha, 117-121	final do séc. XVII		V66 – 17, f. Valor arquitectónico Valor artístico Valor histórico latente	
10	Rua de Sá Noronha, 123-127	séc. XIX			
11	Rua de Sá Noronha, 129-135	séc. XIX	Lic. 190/2000	Valor urbanístico (inserido em projecto conjunto – edifícios de 11 a 20)	Recuperação da fachada e alteração do edifício (lic. 190/2000)

ref.[cod]	frente(s)	época de construção	principais proc. de alterações	interesse patrimonial	Observ.
12	Rua de Sá Noronha, 137-141	1857		Valor urbanístico (inserido em projecto conjunto – edifícios de 11 a 20)	
13	Rua de Sá Noronha, 143-147	1857		Valor urbanístico (inserido em projecto conjunto – edifícios de 11 a 20)	
14	Rua de Sá Noronha, 149-153	1857		Valor urbanístico (inserido em projecto conjunto – edifícios de 11 a 20)	
15	Rua de Sá Noronha, 157-159 Rua das Oliveiras, 22-24	1857		Valor urbanístico (inserido em projecto conjunto – edifícios de 11 a 20)	
16	(gaveto) Rua de Sá Noronha, 161-163 Rua das Oliveiras, 26-38	1857		Valor urbanístico (inserido em projecto conjunto – edifícios de 11 a 20)	
17	Rua das Oliveiras, 14-18	1857		Valor urbanístico (inserido em projecto conjunto – edifícios de 11 a 20)	
18	Rua das Oliveiras, 8-12	1965			Demolição do edifício de 1857, e substituição por nova construção em 1965
19	Rua das Oliveiras, 2-6	1857		Valor urbanístico (inserido em projecto conjunto – edifícios de 11 a 20)	
20	Praça de Carlos Alberto, 72-76	1857		Valor urbanístico (inserido em projecto conjunto – edifícios de 11 a 20)	
21	Praça de Carlos Alberto, 77-79	séc. XIX	1917	V42 – 19.f. / 20.in. Valor Arquitectónico Valor Artístico	Antigo edifício da Companhia União de Crédito Popular Alteração da fachada em 1917
22	Praça de Carlos Alberto, 80-82	1887			
23	Praça de Carlos Alberto, 83-85	1882			
24	Praça de Carlos Alberto, 86-87	final do séc. XIX	1967		Alteração do r/c em 1967
25	Praça de Carlos Alberto, 88-89	1927-1928	1943	V43 – 20.in. Valor arquitectónico	Alteração do r/c em 1943
26	Praça de Carlos Alberto, 90-92	início do séc. XIX		V44 – 18.f. / 19.in. / 20 (anos 30), café Valor Arquitectónico Valor Artístico Valor Simbólico, Cultural ou Social	Antigo Café Luso
27	Praça de Carlos Alberto, 93-94 Rua de Sá Noronha, 95	final do séc. XVII – início do séc. XVIII	séc. XX	V45 – 17.f. – 18, in. Valor Arquitectónico	Alteração do r/c no séc. XX
28	Praça de Carlos Alberto, 95-96	1938		V46 – 20, (anos 30) Valor arquitectónico singular	Projecto do Arqto. Lima Júnior
29+31	(gaveto) Praça de Carlos Alberto, 97-98 Rua Actor João Guedes, 14-28	1885		Valor urbanístico (conjunto com 30)	
30	Rua Actor João Guedes, 6-12	1885		Valor urbanístico (conjunto com 29 e 31)	

Annexe 9 : Les Différentes zones d'interventions



Inquérito para os serviços

- 1) Que tipo de serviço exerce ?.....
- 2) Desde quando a loja existe?.....
- 3) Conhece Porto Vivo, a Sociedade de reabilitação Urbana?.....

3 Criação da loja (antes da reabilitação):

- Como era a loja antes?.....
.....
.....
- Que tipo de população usava esta loja antes? Pensa que haja uma mudança no tipo de população que usa esta loja após da reabilitação?.....
.....
.....
.....
- Depois da reabilitação há mais pessoas que usam o serviço?.....
.....
.....
- Os seus preços aumentaram depois da reabilitação? Por qual razão?.....
.....
.....
- Já recebeu proposições de adquirentes para a loja? Em número major após a reabilitação?.....
.....
.....

4 Hoje

- Que tipo de população usa a loja?.....
.....
.....
- Acha que o quarteirão tem um aspecto mais ou menos rico que outros quarteirões da Baixa do Porto?.....
.....
.....
- Acha que a reabilitação constitui um incentivo ao desenvolvimento económico do centro do Porto?.....
.....
.....

Inquérito para os utentes do quarteirão Carlos Aberto

- 1) Porque frequenta este quarteirão?
A. Habitar B. Passar C. Aproveitar do lugar D. Desfrutar os seus serviços
- 2) Desde quanto tempo frequenta este lugar?.....
.....
.....
- 3) Conhece Porto Vivo SRU?.....

5 Antes da reabilitação

- 4) Qual era a sua opinião sobre este quarteirão?
 Perigoso Triste Bem localizado Tranquilo
 Dinâmico Insalubre Rico Pobre
 Frio Quente
- 5) Que tipo de população usava este quarteirão?.....
.....

6 Hoje

- 6) Que acha deste quarteiro?
 Perigoso Triste Bem localizado Tranquilo
 Dinâmico Insalubre Rico Pobre
 Frio Quente
- 7) Percebe uma mudança na população após da reabilitação?.....
.....
.....
- 8) A utilização do lugar é diferente agora que antes a reabilitação?.....
.....
.....
- 9) Se habitante, porque quer morar aqui?.....
.....
.....
- 10) Os serviços do quarteirão são mais caros que os de outros lugares na cidade (à mesma qualidade)? Porque vem aqui?.....
.....
.....

7 Dados pessoais estatísticos

- 11) Idade:
12) Profissão:
13) Quarteirão onde mora:
14) Nível de estudos:

Annexe 12: Tableau récapitulatif du prix, des surfaces des logements du "Patio Luso". (Les cases rouges sont les locaux déjà vendus, les jaunes sont en négociations, les blanches sont les invendus).

Empreendimento Pátio Luso

Praça Carlos Alberto

PARCELA	DESCRIÇÃO					ÁREA			TOTAL
	P.HORIZ.	FRAÇÃO	TIPO	PISO	USO	PISO	OUTRA	TOTAL	
26	A	A	LOJA	0	COM	183,00	170,00	353,00	
25	B	B	LOJA	0	COM	87,00	80,00	167,00	
24	C	C	LOJA	0	COM	87,00	94,00	181,00	
26	I	H	T2	1	HAB	115,00		115,00	
26	J	I	T1	1	HAB	70,00		70,00	
25	K	J	T2	1	HAB	116,00		116,00	
24	L	K	T2	1	HAB	105,00		105,00	
26	M	L	T2	2	HAB	115,00		115,00	
26	N	M	T1	2	HAB	70,00		70,00	
25	O	N	T2	2	HAB	116,00		116,00	
24	P	O	T2	2	HAB	100,00		100,00	
26	W	T	T2	3	HAB	109,00		109,00	
26	X	U	T1	3	HAB	70,00		70,00	
25	Y	V	T2	3	HAB	116,00		116,00	
24	Z	W	T2	3	HAB	95,00		95,00	200 000,00
26	AE	AB	T1	4	HAB	110,00	cobertura	110,00	250 000,00
Rua Sá de Noronha									
9	H	G	ESC	0	ESC	85,00	35,00	120,00	195 000,00
9/8	G	F	ESC	0	ESC	75,00		75,00	150 000,00
8/7	F	E	ESC	0	ESC	75,00		75,00	150 000,00
7	E	D	ESC	0	ESC	70,00		70,00	140 000,00
9	T	S	T0	2	HAB	44,00		44,00	
9/8	U	R	T0	2	HAB	45,00		45,00	
8/7	V	Q	T0	2	HAB	45,00		45,00	100 000,00
9	AD	AA	T1	3º/4º	HAB	89,00	Duplex	89,00	180 000,00
9/8	AC	Z	T1	3º/4º	HAB	85,00	Duplex	85,00	175 000,00
8/7	AB	Y	T1	3º/4º	HAB	85,00	Duplex	85,00	
7	S		T2 Triplex	2º/3º/4º	HAB	120,00	Triplex	120,00	200 000,00
									1 740 000,00



CITERES
UMR 6173
Cités, Territoires,
Environnement et Sociétés

Equipe IPA-PE
Ingénierie du Projet
d'Aménagement, Paysage,
Environnement

Département Aménagement
35 allée Ferdinand de Lesseps
BP 30553
37205 TOURS cedex 3

Directeur de recherche :
VERDELLI Laura

GALLART Romain
Projet de Fin d'Etudes
DA5
2010-2011

Titre : Le rôle des politiques de réhabilitation urbaine dans la construction sociogéographique de la ville : Le cas de Porto Vivo, SRU

Résumé : A une époque où les effets de la globalisation sont de plus en plus significatifs, et où l'image de la ville guide son propre développement. L'observation du rôle des politiques urbaines, notamment de réhabilitation, dans la construction identitaire de la ville, devient passionnant. Pour comprendre l'influence qu'ont les politiques urbaines dans l'image reflétée par la ville et, *a fortiori*, ses effets sur la construction sociogéographique de celle-ci, nous nous appuyons sur l'outil de réhabilitation du centre ville de Porto : Porto Vivo, SRU. Dans un objectif de réhabilitation et revitalisation, le pouvoir public a clairement développé des objectifs pro-gentrifications, dans une volonté de mixité sociale inversée. Néanmoins, la question se pose de savoir, si cette gentrification, à terme, ne risque-t-elle pas d'accroître les inégalités, voir d'isoler des populations déjà fragiles ? Nous faisons l'hypothèse dans cette recherche que Porto Vivo, SRU participe à favoriser des phénomènes de gentrification, concomitamment à une ségrégation des classes de population les plus pauvres.

Mots clés : Porto Vivo, SRU, gentrification, ségrégation, réhabilitation urbaine, Baixa, Porto, Portugal