



## **Gentrification et gentrification par le tourisme dans les villes du Sud : naissance, processus et similitudes**

**Abdelaziz BENADDI**

Docteur en Géo-tourisme (Maroc)

Introduit dans les années 1960 par la sociologue anglaise Ruth Glass (Glass, 1964), la « gentrification », désigne la revitalisation du centre historique de Londres par des ménages aisés. Ce phénomène, observé dans les villes du Nord et du Sud depuis plusieurs années, résulte de l'interaction de divers acteurs, qu'ils soient publics, privés, économiques, immobiliers, touristiques ou patrimoniaux (Angelini et Godat, 2001). Ces acteurs poursuivent des objectifs et des aspirations variés, déterminés par les particularités sociales, culturelles, économiques et politiques propres à chaque pays (idem).

La montée en puissance rapide du tourisme<sup>1</sup> (près d'un milliard et demi de touristes dans le monde en 2019 selon l'OMT<sup>2</sup>) a favorisé une diffusion généralisée d'une forme nouvelle de gentrification des vieux centres urbains à savoir la "gentrification touristique", observable dans plusieurs villes telles que Londres, Barcelone, Istanbul, Marrakech, et bien d'autres à travers le monde.

Ainsi, les acteurs locaux dans les villes touristiques sont de plus en plus enclins à remodeler leur paysage urbain pour attirer les visiteurs et maximiser les retombées économiques. Impulsés par le processus de mise en patrimoine des vieux centres urbains par l'UNESCO et inspirés par les idées de Terry Clark (2003) sur les "machines récréatives", ces acteurs mettent en œuvre des politiques et des projets visant à transformer leurs villes historiques en destinations de divertissement et de loisirs. Cette transformation implique souvent la réhabilitation des quartiers anciens qui étaient autrefois délaissés ou en crise, avec pour objectif de les adapter aux

---

<sup>1</sup> Les chiffres d'arrivées internationales attestent cette augmentation : 25 millions en 1950, 70 millions en 1960, 166 millions en 1970, 287 millions en 1980, 458 millions en 1990 et 700 millions en 2000 pour dépasser le milliard en 2010. L'an dernier, 1,3 milliard de touristes ont voyagé à l'étranger, soit 44% de plus qu'en 2022. (OMT, 2023)

<sup>2</sup> Organisation Mondiale du Tourisme.



besoins et aux goûts des touristes. Les investissements dans l'infrastructure touristique, la restauration de bâtiments historiques, et le développement de zones commerciales et de divertissement sont autant de mesures prises pour répondre à cette tendance de "gentrification touristique".

Cependant, cette revitalisation touristique des quartiers urbains n'est pas sans conséquences. Alors que les villes cherchent à attirer une clientèle touristique plus aisée, cela peut entraîner une hausse des prix de l'immobilier et un changement radical de la composition sociale des quartiers concernés. Les habitants locaux, en particulier les moins favorisés économiquement, peuvent être confrontés à des difficultés pour maintenir leur niveau de vie et leur mode de vie socioculturel dans ces quartiers gentrifiés, ce qui peut conduire à des tensions sociales et à des problèmes de cohésion communautaire. Ainsi, bien que la gentrification touristique puisse apporter des avantages économiques, elle soulève également des questions importantes sur l'équité sociale et le droit à la ville pour tous les habitants.

Bien que les recherches sur la gentrification touristiques dans les villes du Sud soient moins développées que celles portant sur les villes du Nord, plusieurs chercheurs soulignent que dans la littérature existante, principalement centrée sur les villes anglo-saxonnes et européennes, les processus de mise en tourisme présentent des similitudes. Par ailleurs, des travaux intéressants explorent des territoires urbains mis en tourisme aussi variés que Istanbul, Marrakech, Mumbai, Salvador de Bahia, São Paulo, Buenos Aires et certaines villes mexicaines (Coslado et McGuinness, 2012).

A partir de ce qui précède, la problématique de notre étude peut-être formulée comme suivant : Comment la gentrification touristique affecte-t-elle les villes du Sud, en termes de transformations urbaines, de dynamiques sociales et d'équité spatiale ?

A partir de cette problématique, trois questionnements s'imposent d'eux-mêmes : Quels sont les mécanismes de la gentrification touristique dans les villes du Sud, et comment se manifestent-ils dans les quartiers historiques ou pittoresques ? Quels sont les impacts socio-économiques de la gentrification touristique sur la population autochtone de ces villes ? Comment les autorités locales et les communautés concernées réagissent-elles à la gentrification touristique, et quelles



sont les politiques ou les stratégies mises en place pour atténuer ses effets et promouvoir une cohabitation harmonieuse entre les nouveaux arrivants et les résidents locaux ?

À travers des exemples de villes du Sud telles que Marrakech, Istanbul et Rio de Janeiro, nous nous efforcerons d'étudier les différents processus de gentrification et d'identifier les manifestations et les transformations observées dans ces contextes urbains suite à la gentrification de leurs quartiers par et pour le tourisme. Ces villes connaissent un phénomène de gentrification particulier, où les quartiers historiques ou authentiques attirent de plus en plus une population aisée de touristes, entraînant ainsi des changements significatifs dans le tissu urbain et la dynamique sociale.

La gentrification touristique dans des villes comme Marrakech, Istanbul et Rio de Janeiro se traduit par une rénovation et une revitalisation des quartiers historiques ou pittoresques afin de les rendre plus attrayants pour les visiteurs. Cette transformation architecturale s'accompagne souvent d'une augmentation des prix de l'immobilier, ce qui rend difficile l'accès au logement pour les résidents locaux à revenu modeste. En conséquence, une partie de la population autochtone est souvent contrainte de quitter ces quartiers, entraînant un changement démographique et social important.

Parallèlement, la gentrification touristique peut également engendrer des tensions et des conflits entre les habitants locaux et les nouveaux arrivants, ainsi qu'entre les industries touristiques et les communautés locales. Les enjeux liés à l'identité culturelle, à la préservation du patrimoine et à l'équité sociale se trouvent au cœur de ces débats, alors que les villes du Sud cherchent à concilier le développement touristique avec les besoins et les aspirations de leur population locale.

Pour réaliser cette étude comparative sur la gentrification touristique dans ces trois villes du Sud, nous adopterons une méthodologie basée principalement sur l'examen de l'état de l'art existant dans le domaine de la gentrification urbaine et du tourisme. Cette approche nous permettra d'analyser les travaux antérieurs sur la gentrification, plus précisément ceux de l'ouvrage « *Médinas immuables ? Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)* » Dirigé par Elsa Coslado, Justin McGuinness, Catherine Miller et publié en 2012 ; ainsi que les travaux réalisés dans des contextes urbains similaires à ceux de



Marrakech, Istanbul et Rio de Janeiro. Nous entreprendrons une analyse de la littérature existante afin d'identifier les principaux concepts, théories et modèles utilisés pour comprendre la gentrification touristique dans les villes du Sud.

### **La gentrification : Origine et définition du concept**

Comme souligné en introduction, le terme "gentrification" a été forgé dans les années 1960 par la sociologue anglaise Ruth Glass (Glass, 1964). Il est apparu pour la première fois dans un rapport rédigé par cette chercheuse pour les autorités municipales londonniennes, dans le but de décrire l'installation ou le retour des ménages aisés dans d'anciens quartiers dévalorisés du centre de Londres. Ce phénomène s'opposait au processus habituel de résidentialisation en banlieue, qui était jusqu'alors le modèle dominant pour ces couches sociales (Coslado et McGuinness, 2012, p. 45)<sup>3</sup>.

R. Glass<sup>4</sup> remet en cause l'hypothèse principale de la théorie structurelle du marché foncier urbain, selon laquelle on privilégie l'espace et les faibles densités plutôt que l'accessibilité aux centres villes (Alonso, 1964 ; Muth, 1969). Son modèle réfutait le postulat majeur selon lequel le filtrage résidentiel est un processus unidirectionnel descendant, par lequel seuls les groupes à faibles revenus s'installent dans un habitat en cours de détérioration (Dansereau, 1985, p. 192)<sup>5</sup>.

Le terme « gentry<sup>6</sup> » désignait, à l'origine, la classe des petits propriétaires terriens, située entre la noblesse et la paysannerie. Les membres de la gentry vivaient dans des

---

<sup>3</sup> Elsa Coslado et McGuinness, « De la gentrification et de sa mise en perspective au Sud en général et au Maroc en particulier » *in*, « Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010) », article 1, Centre Jacques-Berque, Rabat, p. 45-77, 2012.

<sup>4</sup> Ruth Glass (née Ruth Adele Lazarus en 1912 et morte en 1990) est une sociologue américaine d'origine allemande. Parmi ses ouvrages « London : Aspects of Change (Londres : aspects du changement) ».

<sup>5</sup> Cités par Elsa Coslado et Justin McGuinness, 2012.

<sup>6</sup> Gentry (n.)c. 1300, "nobility of rank or birth ;" mid-14c., "a fashion or custom of the nobility;" late 14c., "nobility of character," from Old French genterie, genterise, variant of gentelise "noble birth, aristocracy; courage, honor; kindness, gentleness," from gentil "high-born, noble, of good family" (see gentle). Meaning "noble persons, the class of well-born and well-bred people" is from 1520s in English, later often in England referring to the upper middle class, persons of means and leisure but below the nobility. Earlier in both senses was gentrice (c. 1200 as "nobility of character," late 14c. as "noble persons"), and gentry in early use also might have been regarded as a singular of that. In Anglo-Irish, gentry was a name for "the fairies" (1880), and gentle could mean "enchanted" (1823). (*Online Etymology Dictionary*).



demeures situées en milieu rural, exprimant élégance et goût du confort. Leurs leaders possédaient également des résidences dans la capitale, leur permettant ainsi de s'adonner à des loisirs urbains tels que l'opéra et le théâtre<sup>7</sup>. Ils étaient cultivés, avaient des aspirations culturelles et plaçaient leurs enfants dans les meilleures écoles. À la fin du XVIIe siècle, la gentry a accru son influence en développant son capital culturel et en adoptant fortement les loisirs jusqu'alors réservés à l'aristocratie (Coslado et McGuinness, 2012).

Dans l'Angleterre des années 60 et 70, alors que la hiérarchie des classes était considérée comme obsolète, les travaux de R. Glass (1964) ont mis en lumière l'acuité des inégalités de revenus parmi les citadins et l'accès inégal aux services urbains, ainsi que l'importante disparité des modes de vie et de consommation. R. Glass souligne que les jeunes diplômés des années 60, exerçant des métiers intellectuels ou tertiaires, s'efforçaient de réhabiliter l'habitat dégradé situé dans des quartiers centraux à des fins esthétiques et pour bénéficier de la proximité d'activités culturelles. Ils développaient un style de vie et des constructions identitaires qui pouvaient être assimilés à ceux de la gentry anglaise (Chabrol, 2011, p.14).

Il existe plusieurs traductions possibles pour le terme « gentrification ». Alain Bourdin (2008) avance que la gentrification, telle qu'elle a été envisagée dans son contexte initial, pourrait être qualifiée de "*gentilhommission*". Jacques Levy et Michel Lussault (2003) préfèrent parler d'« embourgeoisement », bien qu'ils soulignent que la connotation péjorative du terme en français limite son utilisation. En conséquence, De ce fait, les auteurs utilisent plus volontiers le terme de *gentrifieur* (plus proche de l'anglais) que celui de *gentrificateur*. Le néologisme de R. Glass s'est rapidement imposé. Géographes, sociologues et autres professionnels de l'urbanisme l'ont adopté, en particulier en Amérique du Nord et en Australie (Coslado et al., 2012).

L'emploi du mot « gentrification » dans le monde francophone (à l'exception du Québec), a été tardif (Van Criekingen, 2014, p.21). Il s'avère que quelques chercheurs français ont étudié des phénomènes similaires, mais parlent plutôt de «

---

<sup>7</sup> Notamment, La *Royal Opera House* (ROH), un opéra et un rendez-vous d'art à Londres. Il est désigné également parfois sous le nom de Covent Garden, du nom du quartier de Covent Garden où il est situé. Le bâtiment sert de résidence au Royal Opera, au Royal Ballet et à l'orchestre du Royal Opera House.



retour en ville », de « réanimation urbaine » et de « réinvestissement » que de gentrification (Coing, 1966 ; Remy, 1983 ; Chalvon-Demersay, 1984 ; Bidou-Zachariassen, 1984, Dansereau, 1985, cité par Coslado et McGuinness, 2012).

Depuis lors, le terme a subi plusieurs évolutions, se référant désormais à divers phénomènes urbains distincts et complexes. Il englobe des dynamiques urbaines impliquant de multiples acteurs, notamment la transformation du tissu socio-économique des villes, les changements démographiques, la diversité des politiques publiques de revitalisation urbaine, la construction de complexes résidentiels destinés aux classes moyennes ou supérieures sous forme de copropriétés, les questions culturelles et patrimoniales favorisant la requalification et l'embellissement des paysages urbains, les modifications dans l'offre de services et de commerces, ainsi que les nouveaux comportements de consommation, entre autres (Chabrol, 2011, P.20).

En guise de synthèse, la gentrification fait, donc, référence au processus à travers lequel des ménages de classes moyennes ou supérieures peuplent des quartiers « en crise », localisés à proximité du centre des grandes villes, remplaçant la population qui y réside (Beauregard, 1986 ; Lee, 1988; Smith, 1996; Bidou-Zachariassen 2003; Lees, Wyly et Slater, 2010; Marcuse, 2015).

Notons au final qu'au Maroc, le concept de gentrification et le processus lui-même ont été récupérés par les politiciens, les architectes et aménageurs et les médias. Coslado et McGuinness (2012) évoquent, en guise d'exemple, le projet de la réhabilitation de la Médina de Casablanca qui a très longtemps été vue par les élites casablancaises comme un espace dangereux et inintéressant sur le plan architectural. Plusieurs associations poussent les pouvoirs publics à s'impliquer dans une démarche de revalorisation de cet espace dans l'objectif d'y faire venir des classes moyennes marocaines. Ainsi, l'Agence urbaine de Casablanca est aujourd'hui devenue le maître d'ouvrage des opérations de réaménagement de la Médina.

### **La gentrification par le tourisme :**

Avec le développement du tourisme, les acteurs municipaux, à travers la planète, élaborent des politiques qui visent à faire de leurs villes des « machines récréatives » selon les termes de Terry Clark (2003). Plusieurs villes prennent une tournure particulière avec le phénomène de « la gentrification touristique » qui est le résultat



du réinvestissement des quartiers anciens (délaissés ou en crise) par et pour le tourisme.

Des centres historiques aux qualités architecturales reconnues sont réaménagés et mis en valeur à des fins récréatives et de mise en tourisme (2012). Plusieurs exemples peuvent être cités dans ce sens, dont notamment, la Nouvelle-Orléans, Istanbul, Mexico, Salvador de Bahia et São Paulo et Marrakech (Kurzac, Escher, Petermann, 2012).

La gentrification par le tourisme peut prendre plusieurs formes et être faite par des acteurs différents : « *Dans certains cas, le patrimoine domestique et les espaces publics sont requalifiés par des acteurs privés individuels pour accueillir une résidence – éventuellement secondaire – et un projet d’activité touristique, aux connotations parfois culturelles* » (Coslado et McGuinness, 2012). Dans d’autres cas, des interventions sont faites par les pouvoirs publics visant à réhabiliter des vieux centres urbains à forte attractivité patrimoniale et culturelle (Kurzac, Escher, Petermann, 2012).

La gentrification touristique est soit impulsée par les institutions locales soit reprise en main par elles, comme le verra pour le cas de Marrakech à partir des années 2000 (Benaddi, 2019). Dans les deux cas, elle fait progressivement ou directement un appel aux investisseurs de l’industrie du tourisme et de la culture. Selon Kevin F. Gotham : « [...] *la gentrification et le tourisme sont propulsés par le grand capital et les corporations des loisirs et du divertissement qui ont formé des liens institutionnels importants avec les promoteurs traditionnels de la ville (les chambres de commerce, les municipalités et les industries de service) pour vendre leurs villes et leurs quartiers.* » (Gotham, 2005, p. 1115). Harvez (1989) parle de la gentrification touristique en étant « *une autre facette de la gentrification favorable à la mise en évidence de l’« entrepreneurialisme urbain »* » (cité par Gerber, 2002)<sup>8</sup>.

A l’instar des centres villes du monde, l’analyse de la gentrification touristique dans quelques villes du Sud ( en l’occurrence Marrakech) permet d’articuler plusieurs dynamiques urbaines dont, les mobilités résidentielles des habitants, les

---

<sup>8</sup> Ibid.



politiques publiques locales, les stratégies des promoteurs immobiliers et les opérateurs touristiques.

### **Gentrification par le tourisme dans les villes du Sud.**

Les recherches portant sur la gentrification dans les villes du sud sont moins abondantes que celles menées dans les villes du nord. De nombreux chercheurs constatent qu'au sein de la littérature examinant la gentrification par le tourisme, il est rare de trouver des références aux villes du Sud (maghrébines surtout), contrairement à celles du Nord (anglo-saxonnes et européennes principalement). Pourtant, des travaux intéressants analysent des territoires urbains aussi variés qu'Istanbul, Mumbai, Salvador de Bahia, São Paulo, Buenos Aires et certaines villes mexicaines (Coslado et McGuinness, 2012).

Cependant, les villes du sud affichent beaucoup de similitude quant au phénomène de la gentrification. Aux lendemains des indépendances, les décideurs politiques dans ces pays ne se sont pas préoccupés de la restauration et du réaménagement des centres anciens que bien tardivement. L'intérêt pour les quartiers anciens était seulement pour gérer leur insalubrité « dangereuse » pour les vies humaines et les équilibres sociaux de crainte de révoltes urbaines. Faute de moyens, les municipalités des villes du Sud devaient gérer des problèmes sociaux, économiques et politiques jugés prioritaires. La politique patrimoniale était donc perçue soit comme un luxe qu'une ville aux fortes inégalités sociales ne pouvait s'offrir, soit comme idéologiquement inconcevable dans le cas où ce patrimoine datait de l'époque coloniale (en l'occurrence, le centre-ville de Casablanca jusqu'au milieu des années 90) (Kurzac-Souali, 2012, p. 344).

Les villes du Sud partagent de nombreuses caractéristiques en ce qui concerne le processus de gentrification. Premièrement, leurs responsables politiques ont tardé à prendre en compte la restauration et la réhabilitation des centres historiques, n'initiant ces processus qu'après leurs indépendances successives, principalement dans la seconde moitié du 20ème siècle. Au Maroc, par exemple, cet intérêt pour les médinas en tant que vieux centres urbains n'a émergé qu'à la fin des années 1980, notamment après que ces médinas ont été classées comme patrimoine de l'humanité par l'UNESCO (Fès en 1983, Marrakech en 1985, etc.) (Benaddi, 2019).



L'intérêt porté aux quartiers anciens était principalement motivé par la nécessité de gérer leur insalubrité, jugée dangereuse pour la vie humaine et les équilibres sociaux, de peur de déclencher des révoltes urbaines. En raison du manque de ressources, les municipalités des villes du Sud étaient contraintes de prioriser la résolution de problèmes sociaux, économiques et politiques. Par conséquent, la politique de préservation du vieux centres urbains était perçue soit comme un luxe que des villes confrontées à de fortes inégalités sociales ne pouvaient se permettre, soit comme étant idéologiquement inconcevable, notamment lorsque ce patrimoine remontait à l'époque coloniale, comme c'était le cas pour le centre-ville de Casablanca jusqu'au milieu des années 90 (Kurzac-Souali, 2012, p. 344).

Ainsi, les actions publiques qui visaient la requalification des tissus historiques étaient bien souvent confondues avec une politique patrimoniale considérée comme non prioritaire car jamais appréhendée sous l'angle d'une politique de (re)logement (McGuinness, 2012, 359). Dans les Etats récemment indépendants, l'effort financier se focalisait sur la construction de quartiers d'habitat dit social dans une perspective moderniste et modernisatrice. Re-former la ville et son habitat équivalait à réformer la société et les comportements sociaux considérés comme archaïques (Coslado et Moussi, 2010).

Pour illustrer ce constat, l'orientation des politiques urbanistiques brésiliennes est un exemple éloquent. Une forte appétence pour la modernité et un rejet du bâti ancien étaient particulièrement lisibles à travers l'abandon par les élites des centres-ville au profit d'un habitat sécurisé périurbain. Ces centres historiques denses, avec leurs ruelles sinueuses et leurs maisons délabrées, étaient porteurs d'une image négative (Coslado et McGuinness, 2012).

L'adhésion au modernisme et le manque de moyens ont concouru à faire des centres historiques de nombreuses villes du Sud des espaces d'exclusion matérielle et de relégation symbolique. Avec l'inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco qui s'est faite au début ou au milieu des années 1980 pour certaines villes du Sud dont, Marrakech (1985), Istanbul (1985), et Salvador de Bahia (1985) et Mexico (1987) un changement de rapport aux espaces urbains anciens s'est effectué progressivement. Le regard extérieur de l'Unesco et celui d'une population étrangère érudite, voyageurs, ethnologues, architectes, etc. a valorisé les qualités



esthétiques locales et a contribué au changement des représentations autour des villes anciennes du Sud (la mise ne tourisme de la médina de Marrakech en représente un exemple fort).

Cependant, il faudra attendre une dizaine d'années encore pour qu'un contexte socio-économique structuré par de nouveaux enjeux, offrant des moyens financiers à l'action publique, permettent des actions de requalification et d'embellissement des villes anciennes du sud (Coslado et Moussi, 2010). Ce contexte est celui de l'ouverture à la mondialisation qui a facilité les flux touristiques (éventuellement fort profitables) et a mis le gouvernement des villes en situation de mesurer l'intérêt d'un arrimage international (ibid.). Le développement touristique urbain est apparu comme une réponse possible aux problèmes structurels de l'emploi et à la fructification des capitaux dans certaines villes du Sud. De plus, le développement des supports médiatiques est perçu comme un révélateur des richesses patrimoniales de ces villes et un sponsor financier ayant favorisé leur ouverture au tourisme.

Cité par Yogurtcu (2011), Jean-François Pérouse décrit ainsi le phénomène de la gentrification par le tourisme pour Istanbul : « *le gouvernement veut faire de la ville une grande place internationale du tourisme et de la finance. Il faut donc aboutir à une image propre, identique aux canons des grands centres urbains mondiaux. La péninsule historique devrait ainsi se destiner à une vocation vraiment touristique sur le modèle de Paris (restauration du patrimoine, construction de grands hôtels) ...* » (Yogurtcu, 2011).

A partir de ce qui précède, la notion de gentrification par le tourisme apparaît bien souvent pertinente pour les villes du Sud (Coslado, McGuinness, 2012). Au Maghreb, en Amérique du Sud et en Asie, la valorisation des centres anciens est souvent reliée aux « touristes » et à l'activité touristique dans sa forme collective et organisée qui génère du profit.

### **Quelques exemples de la gentrification par le tourisme dans les villes du sud :**

Si les centres villes du Nord sont réinvestis par une élite locale, cela est rarement le cas pour celle du Sud. A l'exception de quelques cas de villes (notamment



Istanbul), une préférence résidentielle de la classe moyenne locale pour le centre historique est rare. Les élites locales font marginalement intervenir leur propre mode d'habiter dans le processus de requalification des cœurs urbains. De cette configuration particulière, deux situations urbaines se dégagent selon Coslado et McGinness (2012) : la première correspond à la situation où la politique publique a la main mise sur la reconquête des centres, tandis que les stratégies résidentielles des catégories moyennes ou supérieures ne s'y mêlent pas ou peu. La deuxième situation, plus proche du modèle canonique de gentrification, équivaut à une genèse totalement distincte, celle où les ménages aisés agissent, de proche en proche, en agents rénovateurs de l'urbain (Coslado et McGinness 2012, p. 71).

Pour étayer ces observations, nous avons examiné trois cas de villes du Sud, à savoir Istanbul en Turquie, Rio de Janeiro au Brésil et Marrakech, au Maroc. Ce choix est justifié par les similitudes observées dans les processus de gentrification par le tourisme dans leurs centres-villes historiques, ainsi que par la convergence des logiques, des mécanismes et des aspirations qui les ont motivés.

### 1- Gentrification à Istanbul<sup>9</sup> :

L'exode rural à partir des années 1950 vers les grandes villes turques comme conséquence des changements structurels dans l'agriculture et l'industrie a entraîné l'émergence des bidonvilles dans la périphérie des métropoles en Turquie (Günes, 2015, p.81). Ce mouvement s'accroît avec le déplacement interne des populations du Sud-est du pays à partir des années 1980, en raison du conflit entre le PKK<sup>10</sup> et l'armée turque (Keyder, Caglar, 2005, 127).

Avec l'amélioration des niveaux d'éducation et de revenu de populations urbaines, et la mise en place d'une politique urbaine en réponse à des impératifs du marché, à partir des années 1980 et 1990, la ségrégation devient visible dans les métropoles et des ensembles résidentiels sécurisés sont apparus dans les centres-villes (Ibid.).

<sup>9</sup> Istanbul est une grande ville turque à cheval entre l'Europe et l'Asie, séparée par le détroit du Bosphore. Sa vieille ville reflète les influences culturelles des nombreux empires qui ont régné sur Istanbul (romain, byzantin, ottoman). (Yoann Morvan et Sinan Logie, Istanbul 2023, Éditions B2, 2014, p. 7).

<sup>10</sup> P.K.K, désigne le *Partiya Karkerên Kurdistan*, qui se traduit par le Parti des travailleurs du Kurdistan.



Ainsi, à Istanbul, dès le début des années 2000, le gouvernement local a adopté des stratégies pour promouvoir l'image de la ville comme centre régional économique, culturel et touristique, et les grands projets de construction y occupent une place importante. Dans cette vision, la réhabilitation du centre-ville selon les besoins des touristes et des classes moyennes et aisées se trouve au cœur des préoccupations. La ville se positionne ainsi comme première destination touristique en Turquie<sup>11</sup>.

Le processus de gentrification à Istanbul a commencé dans les années 1980 à Kuzguncuk<sup>12</sup>, Ortakoÿ<sup>13</sup> et le Bosphore, quartiers situés en dehors du centre-ville. Puis, dans les années 1990 à Beyoğlu, l'un des quartiers populaires de la ville tout au long de son histoire (Ergun<sup>14</sup>, 2004, p. 400). Depuis le début de 2000, il a également été observé dans la péninsule historique d'Istanbul (ibid).

Selon la même source, ce processus est initié par des architectes et des artistes en particulier. Depuis, les bâtiments à valeur historique dans la région sont rénovés et sont soit utilisés à des fins résidentielles (Kuzguncuk, Cihangir), soit transformés en structures commerciales, de loisirs, d'hébergement touristique, en galeries d'art ou en ateliers (Ortakoÿ, Tuñel, Galata) (ibid.).

En règle générale, le processus de gentrification à Istanbul a démarré par des tentatives individuelles avant de se développer à la suite de l'augmentation des prix du foncier et des loyers des bâtiments. Des entrepreneurs ont acheté, restauré et vendu ou loué plusieurs bâtiments historiques (Keyder, Caglar, 2005, 127). Plusieurs associations locales se sont mobilisées pour contrer ou faire face à ce phénomène (Islam T., 2002).

---

<sup>11</sup> Classement Triadvisor et guide-evasion.fr, 2017.

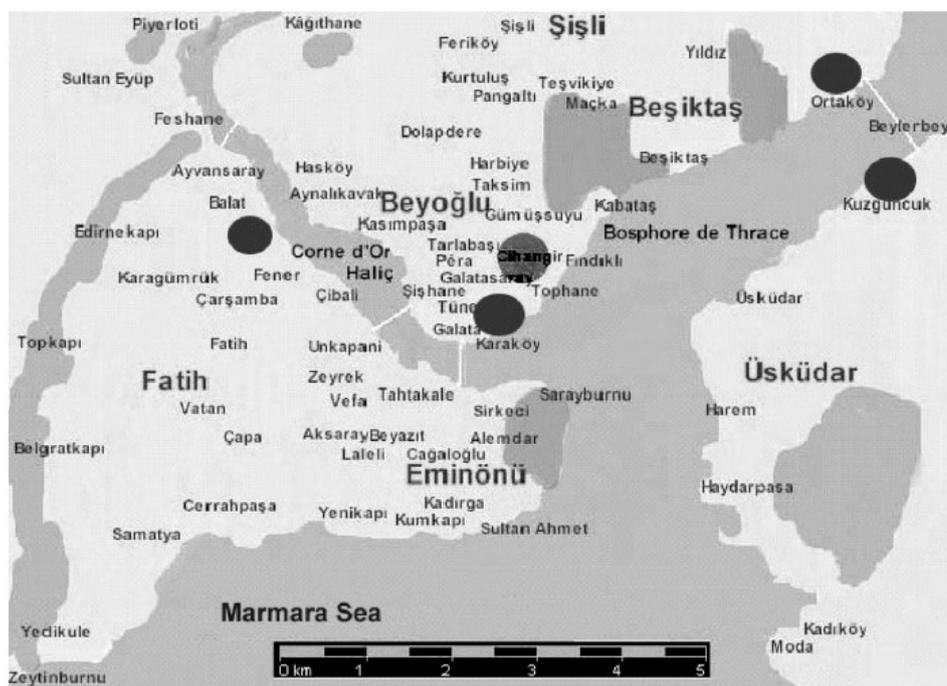
<sup>12</sup> Kuzguncuk : Situé sur la rive asiatique d'Istanbul, Kuzguncuk est un quartier historique connu pour son atmosphère pittoresque, ses rues étroites, ses maisons en bois et son ambiance multiculturelle. Autrefois habité principalement par des Grecs, des Juifs et des Arméniens, le quartier conserve encore de nombreuses traces de cette diversité culturelle dans son architecture, sa cuisine et ses traditions.

<sup>13</sup> Ortakoÿ : Situé sur la rive européenne d'Istanbul,

<sup>14</sup> ITU Faculty of Architecture, Department of Urban and Regional Planning Taskısla, Taksim, 80191, Istanbul, Turkey.



Le processus de gentrification à Istanbul suit un modèle similaire à celui d'autres pays du Sud. Il a commencé dans les années 1980 grâce au développement politique et économique de la Turquie et au classement de la ville comme patrimoine de l'Unesco en 1985. Cependant il s'est d'abord observé dans les résidences des zones éloignées du centre-ville historique (le Bosphore) puisqu'il est l'un des endroits les plus précieux d'Istanbul en termes d'emplacement et de vue. La gentrification à Istanbul a jusqu'ici pris place dans des zones précédemment occupées par des étrangers ou par des groupes minoritaires (migrants des régions rurales de la Turquie), (ibid.). (figure 1).



**Figure 1:** Les espaces de la gentrification à Istanbul (Gentrification areas of Istanbul).

Source: Nilgun Ergun, ITU Faculty of Architecture, Istanbul, Turkey, 2004.

## 2- Gentrification à Rio de Janeiro : entre urbanisation et Disparités Socio-Économiques

Les Favelas, villes brésiliennes, s'articulent autour d'une mosaïque de logements populaires, rarement conformes à la législation en vigueur. Elles sont associées aux segments marginaux par opposition aux segments intégrés. Cette vision dualiste de la ville a toujours fait partie de l'imaginaire commun



en Brésil. Ces habitants sont perçus comme des citoyens de seconde classe et forment une catégorie sociale spécifique : « L'habitant des favelas est, par principe, pauvre et exclus » (Chétry, 2010, p. 5).

Rio de Janeiro est l'ancienne capitale fédérale du Brésil, le berceau de la première favela et capitale de l'État éponyme. Désignée sous le nom de Rio, elle est la deuxième plus grande ville du Brésil après São Paulo. Avec ses 6,1 millions d'habitants intra-muros (communément appelés Cariocas) et 12,62 millions dans l'aire urbaine,

Rio de Janeiro est l'une des métropoles les plus importantes du continent américain<sup>15</sup>. Cette ville a été marquée, tout le long de son histoire, par de fortes inégalités, qui furent renforcées au cours du XXème siècle lorsque le Brésil s'est urbanisé et s'est industrialisé de façon accélérée (ibid).

Après la dictature (Borius, 2010), qui dura de 1964 à 1985<sup>16</sup>, le Brésil s'est doté en 1988 d'une nouvelle Constitution, qui permit de faire d'énormes progrès économique et urbain. Dans le domaine plus spécifique du droit à la ville, une place importante a été dédiée à la politique urbaine, qui selon le rapport 2010 de l'ONU sur l'habitat, fait du Brésil le premier pays à inclure le Droit à la Ville dans sa Constitution (Borius, 2010)<sup>17</sup>.

Raquel Rolnik (cité par Borius, 2010) affirme que le modèle de développement urbain brésilien est en crise, et avec lui son modèle d'occupation du territoire. Rio de Janeiro l'illustre parfaitement. D'un côté des enclaves résidentielles, protégées et sécurisées, abritant des logements formels et de qualité, et de l'autre les favelas composés d'espaces informels et précaires.

Le développement économique et touristique impulsé par l'organisation de méga-événements tels que la COP1 en 1992, la coupe du monde de 2014, les JO de 2016 ont intensifié la gentrification des quartiers historiques. Des murs (figure 2) ont été construits autour de certaines favelas, des Unités de Police Pacificatrice

<sup>15</sup> [www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/estimativa2017/default.shtm](http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/estimativa2017/default.shtm)

<sup>16</sup> Borius. Rio de Janeiro olympique : murs tropicaux, favelas et gentrification. (Axe III, Symposium 13). Independencias - Dependencias - Interdependencias, VI Congreso CEISAL 2010, Jun 2010, Toulouse, France.

<sup>17</sup> UN-HABITAT, State of the world's cities 2010/2011: bridging the urban divide, Londres, Earthscan, 2008 (cité par Borius, 2010)



(UPP) ont été implantées au sein de favelas dominées par le trafic de drogue. Ainsi, plusieurs quartiers et zones historiques sont rénovés, transformés en grands quartiers résidentiels, de divertissement et de tourisme.



**Figure 2** : construction des murs enclavant les favelas

**Source** : <https://observers.france24.com/fr/20090605-mur-favelas-bresil-rio-de-janeiro-securite-ecologie-eco-frontieres>

Le professeur et écrivain brésilien Lopes parle d'un chaos urbain dû à la forte spéculation immobilière (Lopes, 2010)<sup>18</sup>. Selon lui : « *Les villes, s'inscrivant dans ces agendas internationaux et ayant l'ambition de Rio de Janeiro, observent un sérieux contrôle sur l'espace public, réservé avant tout aux touristes, aux élites et au capital transnational, au détriment d'un usage populaire, social, interculturel, communautaire, et pourquoi pas alternatif de cet espace* ».

Le développement du tourisme au Brésil accéléré par les méga-événements organisés a donné naissance à une forte gentrification par le tourisme à Rio de Janeiro. Ce phénomène a créé une dualité entre des lieux sûrs et fortement valorisés où se concentrent des touristes et des riches, et des lieux marginalisés et violents occupés par une population pauvre. Les murs en construction autour de certaines favelas, la division de la population locale, la mise en place des Unités de Police Pacificatrice... (Rolnik, 2008) sont toutes des formes de changements socio-spatiaux dû à un processus de gentrification initié par des spéculateurs immobiliers et motivé par la production d'un espace urbain orienté davantage sur le produit touristique de luxe.

<sup>18</sup> cité par Borius, 2010



### 3– Les médinas marocaines :

La recherche sur la gentrification dans les médinas marocaines en est encore à ses prémices. Néanmoins, quelques articles scientifiques publiés dans l'ouvrage intitulé « *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996–2010)* », publié par le Centre Jacques–Berque à Rabat en 2012 (et réédité en 2013), ont examiné les dynamiques spatiales liées à ce processus dans les anciennes villes du royaume. Ce livre, rédigé par une équipe de chercheurs et universitaires marocains et étrangers (comptant 12 auteurs), présente huit témoignages et entretiens avec des intellectuels, des acteurs associatifs et d'autres acteurs concernés.

Le livre explore les médinas marocaines telles que Marrakech, Fès, Salé et Essaouira, qui ont été l'objet d'interventions des autorités publiques et qui connaissent également des phénomènes de gentrification touristique. Il met en lumière l'influence significative des acteurs privés et du cadre de l'économie mondialisée, notamment le tourisme, les modes de vie transnationaux et les flux de capitaux, sur la mise en valeur des médinas en tant que centres–villes, ainsi que sur leur requalification partielle (Kurzac–Souali, 2012, p. 285).

Les effets induits par la gentrification sur les modalités spatiales dans les Médinas marocaines s'étendent à de larges domaines qui dépassent le strict phénomène démographique de remplacement de résidents pauvres et, plus rarement, de classes moyennes, parfois par de nouveaux résidents étrangers comme le cas pour Marrakech (Benaddi,2019). Plusieurs constatations sont relevées : les investissements et l'arrivée de nouvelles populations redynamisent les médinas, les fonctions socio– économiques sont réajustées, les centres anciens d'architecture traditionnelle connaissent une revitalisation de leur tissu économique, et la fonction résidentielle est revalorisée voire transformée par les nouvelles pratiques des habitants.

Depuis les années 1990, les médinas marocaines sont rapidement prises par le phénomène de la gentrification. Ainsi, les médinas sont « en chantier » du fait des nombreux travaux engagés par les gouvernements. Selon Kurzac–Souali (2012), cette impression était particulièrement forte au milieu des années 2000 avec le pic des achats immobiliers.



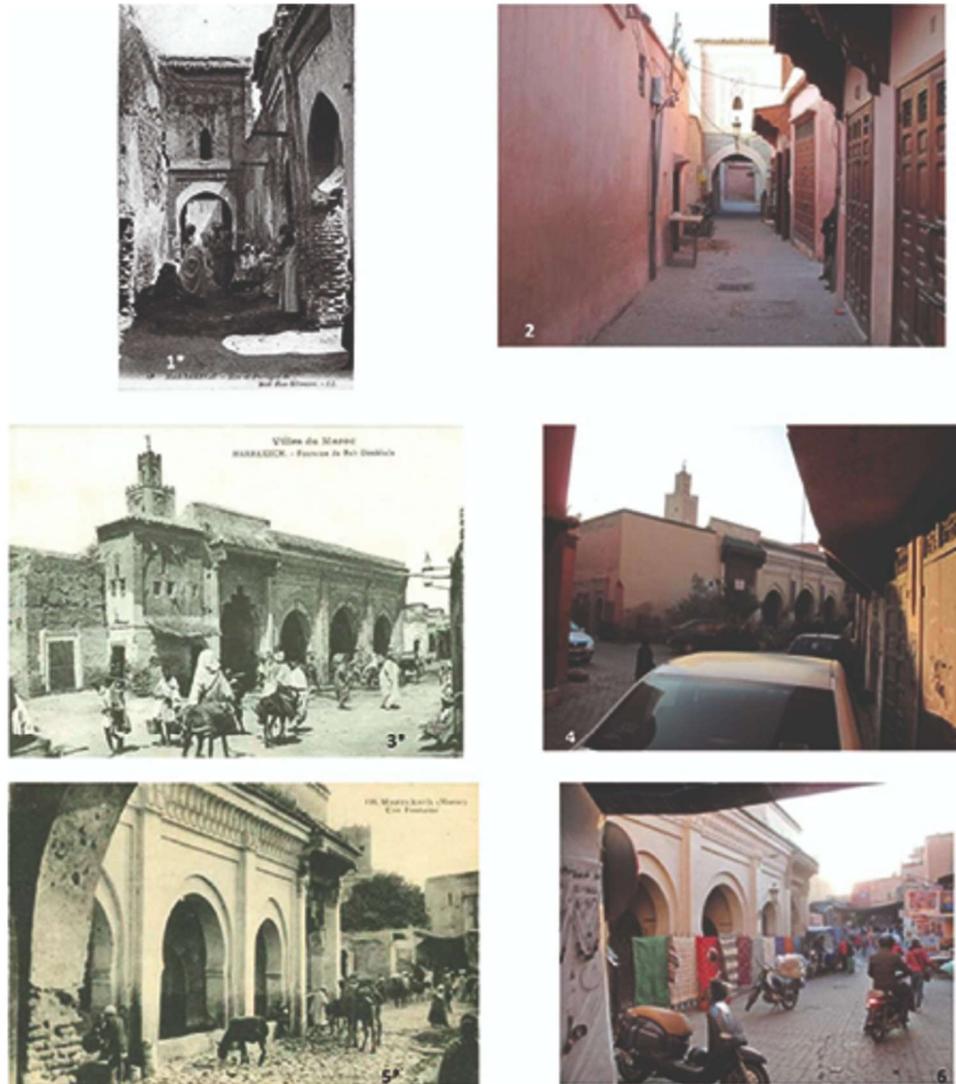
L'intérêt porté pour les Médinas suite aux différents classements de l'Unesco (Fès (1981), Marrakech (1985), Meknès (1996), Tétouan (1997), Site archéologique de Volubilis (1997), Essaouira (2001), ville portugaise de Mazagan (El Jadida) (2004), et tout récemment Rabat (2012))<sup>19</sup>, associé à un dynamisme économique large, a généré plusieurs transformations de l'espace et du bâti, une revalorisation du foncier, une réhabilitation du bâti ancien et dégradé et une réévaluation sur le marché. Tous ces indicateurs confirment l'évolution de ces espaces anciens en quartiers *gentrifiés* (figure 3).

Les quartiers historiques des médinas marocaines se sont transformés en nouveaux pôles économiques, touristiques et culturels au cœur des grandes agglomérations marocaines. En outre, le développement de la culture joue un rôle crucial dans la vitalité sociale et économique des médinas. Les autorités publiques, les organisations internationales, les artistes, les entrepreneurs et quelques mécènes utilisent la médina comme lieu de célébration ou pour des activités à vocation culturelle. Ainsi, elle demeure un espace de création contemporaine et de manifestations culturelles soutenues par de nouveaux résidents, qu'ils soient étrangers ou marocains (Coslado, McGuinness, 2012).

D'autre part, la gentrification des médinas marocaines a stimulé le développement du tourisme et de la culture dans ces espaces. Comme le souligne Kurzac-Souali (2012), « les activités de loisir, de villégiature et de culture accentuent des mouvements de populations, plus hétérogènes, dans ces centres anciens : touristes, anciens habitants, nouveaux occupants et propriétaires, natifs et étrangers de nationalités variées, retraités et actifs, pauvres et riches ». Ainsi, les médinas d'Essaouira et de Marrakech sont particulièrement touchées par l'incursion du commerce dans leur espace résidentiel, en raison de leur forte exploitation touristique et du grand nombre de maisons d'hôtes.

---

<sup>19</sup> Site web officiel de l'Unesco, [whc.unesco.org](http://whc.unesco.org).



**Figure 3** : Quelques parts dans la médina de Marrakech photographées en 1919 (gauche) et décembre 2019 (droite).

1-2 : Sidi Ben Slimane,

3-4 : Fontaine Bab Doukkala,

5-6 : Fontaine Mouassine.

Source : Les photographies avec une étoile sont issues des archives de la Maison de la Photographie.

De plus, l'arrivée de nouvelles populations dans les médinas a stimulé une revitalisation économique de leurs quartiers. Cela s'est traduit par des retombées positives en termes d'emplois et de réutilisation des bâtiments anciens à des fins commerciales : émergence de nouveaux marchés, création d'emplois, réhabilitation



des lieux patrimoniaux et mise en valeur des sites historiques (Escher et Petermann, 2012).

### **Conclusion :**

En conclusion, l'étude de la gentrification touristique dans les centres historiques des villes du Sud met en lumière un phénomène complexe résultant de multiples facteurs. Il est clair que ce processus est intimement lié à la mondialisation, à la stabilité politique et au développement économique des pays concernés. Ces éléments contribuent à créer un environnement propice à l'essor du tourisme et à la revitalisation des quartiers anciens.

La notion de « gentrification », forgée dans les villes du Nord comme Londres, trouve également une pertinence dans le contexte des villes du Sud. Les exemples d'Istanbul, de Rio de Janeiro et des médinas marocaines, notamment Fès et Essaouira, illustrent cette réalité. Dans ces villes, la valorisation de leurs quartiers historiques repose en grande partie sur l'attrait touristique. Cependant, contrairement aux schémas observés dans certaines villes du Nord, l'évolution de ces espaces ne suit pas toujours un chemin similaire.

En effet, dans le cas spécifique des médinas comme celles de Marrakech, Fès et Essaouira, nous constatons que le mouvement de revitalisation des quartiers populaires dépend grandement des investissements privés. Cette dynamique complexe soulève des questions cruciales sur la gouvernance urbaine, la préservation du patrimoine et la justice sociale dans ces contextes en mutation.

Ainsi, pour mieux appréhender l'impact de la gentrification par le tourisme dans les villes du Sud, il est essentiel d'adopter une approche multidimensionnelle intégrant les dimensions sociales, historiques et économiques. Seul un tel cadre méthodologique permettra une compréhension approfondie des enjeux et des dynamiques en jeu, tout en ouvrant la voie à des politiques urbaines plus inclusives et durables.



**Bibliographie :**

- Beauregard, Robert A., 1986. *The chaos and complexity of gentrification*.  
Gentrification of the City, 35–55.
- Bencherifa A., Benelkhadir M., Mouline S. et al., 2005. *Accès aux Services de Base et Considérations Spatiales*. Rapport thématique Cinquantième de l'Indépendance du Royaume du Maroc, p.5.
- Benaddi, A. 2019. *La mise en tourisme du patrimoine domestique de la médina de Marrakech : dynamiques et enjeux autour des raids-maisons d'hôtes*. Thèse de Doctorat. Université d'Angers.
- Borius. O., Jun 2010. *Rio de Janeiro olympique : murs tropicaux, favelas et gentrification*. (Axe III, Symposium13). In: Independencias – Dependencias – Interdependencias, VI Congreso CEISAL 2010. Toulouse, France.
- Coslado E., McGuinness J., 2012. De la gentrification et de sa mise en perspective au Sud en général et au Maroc en particulier. In : Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996–2010)*. Centre Jacques-Berque, Rabat, pp. 45–77.
- Entretien avec Quentin Wilbaux (Bruxelles, 14 mai 2010). In : Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996–2010)*. Centre Jacques-Berque, Rabat, pp. 317–332.
- Ergun N., 2004. *Gentrification in Istanbul*. Cities, Vol. 21, No. 5, p. 391– 405.
- Escher A., Petermann S., 2000. *Neo-colonialism or Gentrification in the Medina of Marrakesh*. ISIM Newsletter n° 5, p. 34.
- Escher A., Petermann S., 2012. Du jet-setter au retraité : parcours et profils des habitants étrangers des médinas de Marrakech et d'Essaouira . In : Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996–2010)*. Centre Jacques-Berque, Rabat, pp. 189–214.
- Escher A., Petermann S., 2012. Du jet-setter au retraité : parcours et profils des habitants étrangers des médinas de Marrakech et d'Essaouira . In : Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996–2010)*. Centre Jacques-Berque, Rabat, pp. 189–214.
- Escher A., Petermann S., 2012. Facteurs et acteurs de la gentrification touristique à Marrakech, Essaouira et Fès. In : Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas*



- immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Centre Jacques-Berque, Rabat, p. 101.
- Gerber P., 2002. *Gentrification et confort postmoderne : éléments émergents de nouvelles centralités*. Cote : MF 1940, Lille.
- Islam T, 2002. Gentrification in Istanbul: a comparison of different cases. In: *Upward Neighborhood Trajectories: Gentrification in a New Century Conference*. Glasgow, Scotland.
- Istasse M., 2012. Dynamique de requalification des médinas et préservation du patrimoine : étude en acte dans la médina de Fès. In : Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Centre Jacques-Berque, Rabat, pp. 259-283.
- Kurzac-Souali A.C., 2011. *Marrakech, insertion mondiale et dynamiques socio-spatiales locales*. Méditerranée, pp. 123-132. In : Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Centre Jacques-Berque, Rabat, pp. 285-314.
- Kurzac-Souali A.C., Escher A., Petermann S. et al., 2012. Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010). In : Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Centre Jacques-Berque, Rabat, pp. 79-100.
- Kurzac-Souali A.C., 2012. Facteurs et acteurs de la gentrification touristique à Marrakech, Essaouira et Fès. In : Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Centre Jacques-Berque, Rabat, pp. 101-130.
- Kurzac-Souali A.C., 2012. Peut-on parler de gentrification pour Casablanca ? Entretien avec Abderrahim Kassou. In: Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables: Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Centre Jacques-Berque, Rabat, pp. 341-348.
- McGuinness J., 2012. L'évolution des médinas et la politique urbaine. Entretien avec Olivier Toutain. In : Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Centre Jacques-Berque, Rabat, pp. 359-368.



Özge Burcu Günes, 2015. *A l'épreuve de la gentrification et de la transformation urbaine : Les collectivités Romanlar en Turquie*. Confluences Méditerranée, L'Harmattan, 2015/2 N° 93, pp 81-90, Paillé P., 2006. *La méthodologie qualitative. Postures de recherche et travail de terrain*. Armand Colin. UN-HABITAT, 2008. *State of the world's cities 2010/2011: bridging the urban divide*. Londres, Earthscan.

Van Criekingen M., 2013. *Qu'est-ce que la gentrification ?* L'Observatoire n°79/2013-14, p. 21. Verner C., 2004. *Maisons et Riads du Maroc*. Aubanel.