

ECONOMIE URBAINE

Fiche de travail 3

«Dis-moi où tu habites, et je te dirai qui tu es.»

Nadine apprend que l'une de ses nouvelles collègues va bientôt quitter son studio d'1 ½ pièce situé Brixton Road, un quartier de plus en plus prisé. Sa collègue lui précise également que les prix de l'immobilier dans cette rue ne cessent de grimper car le quartier est en plein essor. Tout à fait ce que Nadine recherche!

Nadine appelle le propriétaire le jour même. Malheureusement, l'euphorie aura été de courte durée: celui-ci lui explique que le futur loyer sera bien supérieur à celui que payait jusqu'ici sa collègue et invoque la flambée des prix de l'immobilier dans le quartier depuis la déviation de la circulation automobile. Nadine raconte son désappointement à sa collègue qui déplore que le secteur ne soit bientôt plus habité que par des personnes aisées.

Fort contrariée, Nadine estime qu'il n'est pas juste qu'un quartier ou une rue appartienne uniquement à une certaine catégorie de personnes et que les autres n'aient plus rien à y faire. Elle tombe sur un article intéressant qui mentionne la Brixton Road et commente l'évolution du marché immobilier de Londres

1 Qui peut habiter Brixton Road?

Lisez l'article suivant et répondez aux questions a, b et c.

a. Comment expliquez-vous la hausse des loyers dans la Brixton Road à l'aide du modèle de ville monocentrique?

b. A qui profite cette évolution? Quels sont les avantages? – Répondez en formulant des phrases courtes.

ECONOMIE URBAINE

Fiche de travail 3

c. Qui est pénalisé par cette évolution? Quels sont les inconvénients? – Répondez en formulant des phrases courtes.

Brixton Road, la dernière adresse londonienne à la mode

Il y a quelques mois encore, afficher trois millions de francs pour un appartement situé Brixton Road, dans le quartier londonien de Brixton, aurait relevé de l'erreur d'impression. Or, depuis que l'A23 a été déviée, le changement a été radical et porteur d'effets positifs comme négatifs.

Pendant des années, la rue principale qui traverse Brixton était considérée comme l'un des secteurs les moins attrayants de Londres. La forte densité du trafic sur cette étroite rue de transit générait une pollution sonore permanente, contribuait à l'encrassement des façades et expliquait le volume important de déchets jonchant la chaussée. Seule la faiblesse des loyers pouvait justifier de s'y installer. Les jeunes gens, les étrangers et les ménages aux revenus faibles constituaient la population de ce quartier.

Quelques années plus tard, les agents immobiliers dépeignent une tout autre vie dans leurs prospectus et sur leur site Internet: la Brixton Road est désormais présentée comme un quartier «multiculturel branché» où il fait «bon vivre au calme, et ce à deux pas de la City». Les loyers et les prix de vente au m² atteignent des niveaux qui n'ont rien à envier à ceux de Kensington ou d'Islington. Un appartement de 70 m² en rez-de-chaussée revient à 850 000 francs et un loft de 120 m² dans un ancien immeuble de bureau à 3 millions de francs. Et les Londoniens de se précipiter pour acheter. Sebastian Cosgrove, responsable de projet immobilier, raconte que son téléphone n'a pas arrêté de sonner depuis la parution du descriptif sur Internet. Bien que le premier étage du bâtiment ne soit pas encore construit, sa boîte mail est pleine de courriers de personnes intéressées qui ont réservé un appartement ou voulaient verser un acompte, sans même avoir vu le projet et sans connaître la date de remise des clés.

Si les experts immobiliers avaient prévu un tel renouveau du quartier de la Brixton Road, ils n'en sont pas moins étonnés de la rapidité de ce renversement de situation. Le marché de l'immobilier londonien subit une énorme pression de la demande explique Maria James, responsable de l'urbanisme des quartiers du sud de Londres, sans oublier que la qualité de vie ne cesse de s'améliorer à Brixton. Or, ce n'est pas la population en place qui profite de ce phénomène, regrette-t-elle. Cette évolution entraîne des hausses de loyers telles que près de la moitié des résidents actuels doivent désormais déménager. Bien que la nouvelle voie de circulation délestant la Brixton Road vient juste d'être ouverte, des travaux de réaménagement sont déjà en cours. Une vingtaine de permis ont été déposés au cours du dernier semestre; il s'agit pour l'essentiel de constructions neuves, mais aussi de rénovations, de rehaussements d'immeubles ou de réfections des derniers étages; par ailleurs, nombre de commerces sont transformés en appartements.

Sebastian Cosgrove se frotte les mains, car la métamorphose de la Brixton Road bénéficie à tout le quartier: «Cela va devenir une nouvelle adresse en vue à Londres. Beaucoup vont suivre cette vague de rénovations, et de nombreux investisseurs immobiliers ont envie de rallier le mouvement.»

Pour Maria James, le phénomène est inquiétant. Dans un courrier adressé aux propriétaires fonciers et aux propriétaires des bâtiments situés le long de la Brixton Road, elle en appelle à leur responsabilité sociale. «Ce changement doit être socialement acceptable» explique-t-elle en incitant les propriétaires à octroyer des préavis relativement longs et à aider plus particulièrement les familles et les personnes âgées dans leur recherche d'un nouveau logement. Pour ces dernières, la transformation de la Brixton Road est excessivement difficile à assumer.

ECONOMIE URBAINE

Fiche de travail 3

2 Quelles sont les causes de la ségrégation?

Nadine a fait une croix sur la Brixton Road, car les loyers y sont désormais bien trop élevés. Mais elle apprécie que ses collègues lui apportent leur aide dans sa recherche d'un logement en lui prodiguant quelques conseils. Elle est surprise d'entendre que certains secteurs «appartiennent» à un groupe précis de personnes.

Collègue Li: «Pour moi, le meilleur quartier, c'est celui de China-Town, c'est-à-dire à proximité de la Shaftesbury Avenue. C'est ma patrie ici à Londres. On n'y entend parler que chinois, et c'est là que se trouvent les meilleurs restaurants chinois!»

Collègue Anne: «J'étais tellement contente lorsque j'ai pu m'installer à Newham, c'est un quartier où vivent beaucoup de jeunes et de familles. Mes parents habitent dans un quartier de Londres peuplé de personnes actives et de personnes âgées, une ambiance bien trop ennuyeuse pour moi.»

Collègue Jeff: «J'habite à Barnet. Les loyers y sont très élevés, c'est certain, et seuls les plus aisés peuvent s'y installer, mais la qualité de vie y est bien meilleure qu'ailleurs: le quartier est propre; le soir, les rues sont sûres et mes enfants sont dans une bonne école. Evidemment, il faut renoncer à d'autres dépenses pour pouvoir y vivre, mais je trouve que cela en vaut la peine.»

Répondez aux questions a, b et c en vous inspirant des déclarations de Li, Anne et Jeff.

a. Quels sont les types de ségrégation décrits par les collègues de Nadine?

b. Pourquoi ses collègues habitent-ils dans ces quartiers?

c. En quoi ces différents cas se distinguent-ils de celui des anciens habitants de la Brixton Road?

ECONOMIE URBAINE

Fiche de travail 3

3 Quelles sont les conséquences de la ségrégation et quelles mesures pourraient être prises?

Veillez lire attentivement les deux articles suivants avant de répondre aux questions a, b et c.

a. D'après ces deux articles, quels peuvent être, pour la vie d'un quartier, les effets positifs et négatifs d'une ségrégation accrue?

b. Pour quelles raisons ces effets sont-ils qualifiés de positifs ou de négatifs?

c. Quelles mesures pourraient être prises (par exemple par la municipalité) pour parvenir à un équilibre entre les différents groupes d'intérêts comme dans l'exemple de la Brixton Road ou du quartier de Tottenham? Pourquoi estimez-vous que votre proposition porterait ses fruits?

ECONOMIE URBAINE

Fiche de travail 3

Londres, ville multi-culturelle par excellence



La population londonienne se caractérise par sa grande diversité culturelle. Près de 160 nationalités vivent ici et se parlent en quelque 300 langues et dialectes différents. Cette diversité se reflète sur les 32 arrondissements de la ville qui offrent à eux seuls l'occasion d'un petit tour du monde: à East End, le quartier des immigrés, on rencontre des personnes originaires des Caraïbes, d'Afrique ou d'Inde; les Bengalis se sont regroupés autour de la Brick Lane et les Portugais à Vauxhall. A Brixton, on peut se croire en Afrique si l'on fait abstraction du mauvais temps britannique. Regroupant chaque année un grand nombre de nationalités, le carnaval de Notting Hill est un événement à lui tout seul; on se croirait presque à Rio de Janeiro. – Mais à Londres aussi, cette diversité est parfois source de tensions.

Néanmoins, la plupart du temps, ce «melting pot» culturel se traduit par une extrême tolérance, car ici chacun est un élément constitutif du tout.

Troubles à Tottenham

En août 2011, les rues du quartier londonien de Tottenham ont été le théâtre de violents affrontements entre des casseurs et la police. Ce district du nord de Londres, l'un des plus pauvres de Grande-Bretagne, s'est enflammé à la suite de la mort d'un trafiquant de drogue présumé. Ce jeune issu de l'immigration a été abattu par la police. Une manifestation, au départ pacifique, a dégénéré et s'est terminée par l'incendie de plusieurs bâtiments et de véhicules ainsi que par le pillage de nombreux magasins. Les jours suivants, ces débordements se sont étendus à d'autres quartiers, comme Wood Green, Croydon, Clapham et Ealing ainsi qu'aux villes voisines de Nottingham et Bristol. L'extrême violence des manifestants et l'important déploiement des forces de l'ordre ont choqué la population et donné lieu à de vives discussions pour comprendre ce qui a pu conduire à une telle situation. Tottenham n'a cessé d'être décrit comme une «poudrière sociale»: économies dans les services sociaux, chômage, pauvreté et absence

de perspectives, frustration et criminalité caractérisent le district. La mort de ce délinquant a été l'étincelle qui a mis le feu aux poudres.

Ce n'est pas la première fois que Tottenham connaît de tels débordements. Il y en a déjà eu dans les années 1980; les pouvoirs publics avaient alors pris plusieurs mesures et procédé à des investissements dans la qualité de vie et la sécurité du quartier.



Photo: Alan Stanton, After the Riot – Rheola Close, Tottenham