

## **La gentrification de Harlem (New York City) : malheur ou bénédiction ?**

**Christine Dualé - MCF - Université Toulouse 1 Capitole**

**Laboratoire : CAS (cultures anglo-saxonnes, Toulouse 2)**

Le terme « gentrification » (ou embourgeoisement) est devenu familier aux Etats-Unis au cours des années 1970 et 1980 car en s'accompagnant systématiquement d'un phénomène de relégation des pauvres (relégation aussi bien économique, géographique que sociale) dans les quartiers urbains rénovés, la gentrification fut au cœur de discordes et d'injustices flagrantes.

La notion de gentrification a fait l'objet de nombreux travaux et discussions dans la sociologie urbaine depuis les années soixante. Le terme « Gentry » désigne, en anglais, la petite noblesse. Par extension, le terme gentrification désigne un processus d'embourgeoisement par lequel le profil sociologique et social d'un quartier se transforme au profit d'une couche sociale supérieure. Des travaux français et anglo-saxons<sup>1</sup> permettent de dégager une définition large de la gentrification. Ainsi, et comme le souligne Marie-Hélène Bacqué qui s'est penchée sur la gentrification du quartier de la Goutte d'Or à Paris :

« Après une phase de déclin immobilier et économique, un quartier connaît une phase rapide de changement qui affecte le cadre bâti, le niveau des prix immobiliers, le peuplement, la fréquentation des espaces et des équipements publics. Aux pionniers, dotés en capitaux culturels plus qu'économiques (artistes, étudiants, intellectuels précaires) succèdent des couches moyennes et supérieures de niveau de salaires élevés. »<sup>2</sup>

Nous nous appuyons donc sur cette définition à partir du cas spécifique du quartier de Harlem à New York afin de discuter de ce processus considéré comme inéluctable par la municipalité et de tenter de répondre aux questions suivantes :

- 1) Comme se caractérise l'embourgeoisement de Harlem ?

---

<sup>1</sup> Voir notamment, Authier J. Y., *La gentrification du quartier Saint-Georges à Lyon* dans Bidou C. (dir.), *Retours en ville*, Paris : Descartes et Cie, 2003 ; Bidou C. (dir.), *Retours en ville*, Paris : Descartes et Cie., 2003. Bourdin A., *Le patrimoine réinventé*, Paris: P.U.F, 1984; Smith N., *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*, London: Routledge, 1996.

<sup>2</sup> Marie-Hélène Bacqué « En attendant la gentrification : discours et politiques à la Goutte d'Or (1982-2000) », *Sociétés contemporaines* 3/2006 (no 63), p. 63-83.

- 2) Les résidents de la première heure arrivent-ils à maintenir des lieux de vie protégés et accessibles à tous ? Autrement dit, de nouveaux liens sociaux sont-ils tissés ou l'isolement de certains est-il repoussé toujours plus loin dans Manhattan ?
- 3) Enfin, et pour reprendre notre titre, la gentrification de Harlem est-elle vécue, par ses habitants, comme un malheur ou bien comme une bénédiction ?

Si notre choix d'analyse s'est porté sur Harlem, c'est que depuis la fin des années 1980 nous avons constaté une réhabilitation progressive et régulière de certaines parties de ce quartier autrefois considérées comme des zones de non droit et où la présence des Blancs était loin d'être bienvenue.

### **I. Un quartier marginalisé**

Le quartier de Harlem se situe au Nord de l'île de Manhattan entre la Harlem River, l'East River et l'Hudson River. Ses frontières, entre la 110<sup>e</sup> et la 155<sup>e</sup> rue au nord, sont le résultat d'une construction historique, sociale et politique. Central Park, au sud du quartier, marque la limite avec le reste de Manhattan. Les limites de Harlem n'ont pas toujours été semblables à celles d'aujourd'hui car le quartier n'a cessé d'évoluer au cours de l'histoire. Bien que formant un quartier à part entière, Harlem regroupe un certain nombre de sous-quartiers comme West Harlem, Central Harlem et East Harlem :

West Harlem (à l'ouest de St. Nicholas Avenue et au nord de la 123<sup>e</sup> rue) rassemble plusieurs quartiers : Hamilton Heights et Manhattanville. Les Heights désignent les hauteurs de Harlem comme Sugar Hill, un quartier où résidait la bourgeoisie noire dans les années 1920.

Central Harlem s'étend entre St. Nicholas Avenue et la Cinquième Avenue et regroupe les districts de Mount Morris, de Strivers' Row, de Sugar Hill, et de Astor Row (autour de la 130<sup>e</sup> Rue.)

Enfin, East Harlem se trouve entre la Cinquième Avenue et les berges de l'East River, avec pour principal quartier Spanish Harlem, au sud de la 116<sup>e</sup> Rue. Le quartier accueille une majorité d'Hispaniques, essentiellement des Portoricains.

#### *Harlem en termes démographiques*

En 1900, les Noirs ne représentaient que 2 % de la population de New York. C'est l'exode massif des Noirs du sud du pays entre 1890 et 1930, et des Caraïbes, pendant la Première Guerre mondiale, qui changea l'aspect de la ville. La population noire de New York se développa considérablement durant tout le vingtième siècle, alors que le statut des Noirs

changeait aussi, puisqu'ils étaient de plus en plus nombreux à « s'urbaniser » en quittant le Sud rural. New York, comme d'ailleurs de nombreuses villes du Nord, se transforma en Terre Promise. L'attrait de la grande ville, la soif de changement, la perspective d'un emploi stable et d'une vie meilleure furent des raisons essentielles à la forte migration des Noirs vers les grandes villes du Nord. La Grande Migration des Noirs du Sud fit augmenter la population noire de New York de plus de 120 % entre 1920 et 1930<sup>3</sup>, car la ville offrait aux Noirs un nouveau statut et l'occasion d'améliorer leurs conditions de vie. Toutefois, Harlem ne fut pas une Terre Promise pour tous. Tenus à l'écart car confrontés au racisme, les problèmes de logement, d'emploi, de ségrégation et d'immigration constituèrent la réalité de bien des Noirs.

Le processus de relégation des Noirs à Harlem fut davantage un phénomène d'exclusion, faisant partie d'une tradition raciste, que le résultat d'un hasard. Cependant rien ne prédisposait Harlem à devenir un ghetto, qui, insensiblement, fut abandonné aux Noirs, ainsi mis à l'écart. Ils s'emparèrent alors de ce quartier car, pour la première fois dans l'histoire, des logements convenables leur furent offerts.<sup>4</sup> A partir de 1921, l'adoption de mesures d'incitation fiscale entraîna le redémarrage de la construction à Manhattan, à Brooklyn et dans le Bronx<sup>5</sup>. De nombreux Blancs, dont la situation économique s'était améliorée et voyant la dégradation des immeubles de Harlem, quittèrent peu à peu le quartier. En quelques années, Harlem se vida de ses habitants blancs. Les Noirs, n'ayant guère la possibilité de s'installer ailleurs en raison du racisme, restèrent à Harlem où les loyers exigés par les propriétaires étaient de plus en plus élevés. Ils n'eurent aucun autre recours que de partager leur logement. La surpopulation des logements s'accompagna très vite de la dégradation des conditions de vie. Cette spirale infernale bouleversa Harlem durablement.

La population noire de Harlem doubla et tripla jusqu'à atteindre un quart de million d'habitants en 1930, dont la majorité était indigente. En conséquence l'aspect du voisinage se modifia car les logements ne correspondaient pas aux besoins des nouveaux venus. La

---

<sup>3</sup> Weil François, *Histoire de New York*. Paris : Fayard, 2000, p. 216.

<sup>4</sup> Avec la mise en place d'une économie de guerre en 1917, les programmes immobiliers furent suspendus. Harlem fut alors touché par une importante crise immobilière, l'offre étant insuffisante face à la demande. Pendant ce temps, les propriétaires procédèrent à des hausses de loyers et cessèrent d'entretenir leurs biens qui commencèrent ainsi à se dégrader.

<sup>5</sup> Une décennie plus tard New York vivra une période d'effervescence urbaine. Trois gratte-ciel témoignent de cette effervescence : la tour Chrysler, construite en 1930, l'Empire State Building, construit en 1931, et le Rockefeller Center, achevé quelques années plus tard.

promiscuité y était omniprésente. Les Noirs qui gagnaient leur vie difficilement avaient peu de chances, voire aucune, de posséder leur logement.<sup>6</sup>

Durant la deuxième moitié du XXe siècle New York subit un certain nombre de reconfigurations démographiques et sociales qui ne furent pas sans difficultés pour les Noirs et les Blancs. Après la Grande Dépression, alors que les Noirs plus aisés quittèrent le ghetto, les écarts économiques et sociaux, générateurs de tensions, ne cessèrent de s'accroître. Les agitations raciales et sociales que New York connut à partir des années 1960<sup>7</sup>, mais aussi la radicalisation du mouvement des droits civiques et la mauvaise situation économique de la ville à cette époque, contribuèrent à creuser un fossé entre les Noirs et les autres minorités, les Juifs notamment. En 1965, les tensions raciales et économiques furent en partie désamorçées grâce aux efforts coûteux et efficaces du maire libéral, John Lindsay, et grâce à la «guerre contre la pauvreté» lancée par le président Johnson. Dans les années 1990, les conflits entre minorités ethniques vinrent se greffer aux conflits entre Noirs et Blancs.<sup>8</sup> Ces changements démontrent ainsi que les inégalités spatiales liées à la concentration de populations, non seulement pauvres mais souvent situées en dehors des réseaux économiques et sociaux, sont à l'origine de nombreuses tensions.<sup>9</sup> Au fil du temps, les profondes transformations de la communauté noire, ainsi que la place des Noirs au sein des immigrants à New York ont bouleversé les règles du jeu politique, économique et social de Harlem.

En termes démographiques, les années 1970 marquent une nette chute de la population noire de Harlem (qui est passée de 93% en 1970 à 52% en 1980), mais nous assistons à une reprise depuis avec 68% en 2000.<sup>10</sup> En définitive, entre 1970 et 1990, les plus aisés quittèrent Harlem où une population extrêmement pauvre se concentra.

---

<sup>6</sup> A titre indicatif, pas une seule école ne fut construite à Harlem entre la Première Guerre mondiale et 1937.

<sup>7</sup> Il s'agit notamment de la grande grève des transports de 1966 et celle des écoles en 1968, ainsi que les manifestations contre la guerre du Vietnam.

<sup>8</sup> Par exemple, les conflits opposant les épiciers coréens aux Africains-Américains du quartier, ou encore les conflits entre hispaniques et Africains-Américains. Les conséquences de ces rivalités économiques supplantèrent le conflit racial entre Noirs et Blancs.

<sup>9</sup> Cynthia Ghorra-Gobin souligne que «des intellectuels et des responsables politiques craignent que cette balkanisation de la métropole américaine ne devienne explosive et s'interrogent sur les modalités de fonctionnement de cette entité polycentrique, dénommée également «ville Etat» (City-State) ou «ville globale». Cité dans Cynthia Ghorra-Gobin, *La Ville Américaine. Espace et Société*. Paris: Nathan, 1998, p. 111.

<sup>10</sup> Source: Decennial Census of Housing and Population, 1970-2000. Voir aussi, Freeman Lance, *There Goes the Hood. Views of Gentrification from the Ground up*. Philadelphia: Temple University Press, 2006.

L'histoire de l'évolution urbaine des métropoles américaines est unique mais reflète, immanquablement l'importance de l'appartenance raciale. Les Noirs américains constituent un des seuls groupes exclusivement confiné dans des quartiers racialement homogènes et ce tout au long du vingtième siècle. Comme Massey et Denton le soulignent « [aux Etats-Unis], quand il est question d'analyser le logement et les schémas résidentiels, l'appartenance raciale est au cœur de l'organisation urbaine. »<sup>11</sup>

La racialisation du paysage urbain américain a fait de Harlem un quartier historiquement noir où la présence blanche était totalement inexistante. Une identité noire s'est pleinement développée dans ce quartier qui est ainsi devenu emblématique de l'identité noire américaine. Les Noirs américains considèrent donc que Harlem leur appartient, et que ceux extérieurs à cette histoire et à cet environnement ne sont pas des Harlémites. Aussi, en règle générale, évoquer la gentrification de Harlem revient à évoquer des décennies d'isolation spatiale et de mise à l'écart volontaire de la population noire américaine ; mise à l'écart largement relayée par les pratiques des institutions bancaires et immobilières. Le « redlining », par exemple, consiste pour les établissements bancaires et immobiliers à entourer d'une ligne rouge, d'où l'expression, le périmètre dans lequel ils refusent de consentir des prêts (pratique fondées sur des critères raciaux) pour la construction ou l'achat de l'habitat, ou encore la création d'une entreprise. Cette pratique permet de maintenir les Noirs, en l'occurrence, hors des quartiers ou des banlieues où les Blancs sont majoritaires.

La discrimination dont les Noirs furent victimes dans le domaine de l'emploi et du logement contribua à les isoler davantage tout en transformant le quartier de Harlem en un ghetto de plus en plus pauvre. Puis, l'investissement de la ville et des promoteurs immobiliers dans d'autres parties de la ville finirent de convaincre les plus aisés qui quittèrent Harlem où était concentrée une population pauvre. L'abandon financier de la ville précipita un déclin annoncé. A la fin des années 1960, plus de la moitié des bâtiments de Harlem étaient totalement délabrés, insalubres et à l'abandon. Cette situation se prolongea jusque dans les années 1980. Harlem se dépeupla de 29% entre 1970 et 1980. Le niveau de pauvreté atteignit 40% en 1980 (il était à moins de 30% au milieu des années 1970). Les conditions de vie étaient si déplorables à cette époque que l'espérance de vie d'un Harlémite était plus faible

---

<sup>11</sup> “When it comes to housing and residential patterns race is the dominant organizing principle.” (Ma traduction) Massey Douglas S. & Denton Nancy, *American Apartheid*. Cambridge, MA: Harvard University Press, 1993, p. 114.

que celle d'un habitant du Bangladesh.<sup>12</sup> Dans les années 1990, la presse américaine comparait d'ailleurs Harlem à un quartier en zone de guerre.<sup>13</sup> Harlem devint ainsi le ghetto, le « Hood », un quartier en déclin, une zone de non droit.

## II. Un quartier en attente de changements

### *La pression des associations de quartier*

Ce sont les associations de quartiers telles l'*Abyssinian Development Corporation* et *Harlem Congregations for Community Improvement* qui ont joué et qui jouent encore un rôle non négligeable dans la transformation de leur quartier. Lorsque, à partir de 1985, les membres actifs des associations communautaires de Harlem demandèrent à la ville de les aider à se débarrasser des logements insalubres et accaparés par les trafiquants de drogue, ils commencèrent à voir des transformations notables et encourageantes. En faisant ainsi baisser la délinquance dans leur quartier ces activistes réussirent à faire revenir d'anciens habitants qui avaient fui l'insécurité et ceci eut un effet boule de neige.

Ainsi, dans les années 1990, la rénovation urbaine et l'amélioration du parc de logements marqua la seconde renaissance de Harlem.<sup>14</sup> Les bâtiments à l'abandon commencèrent à disparaître pendant que la rénovation, ou encore la construction de maisons de ville et d'appartements de standing augmenta. Nous pouvons donc établir un lien entre la hausse de l'embourgeoisement de certaines zones du ghetto et le déclin de la concentration de la pauvreté dans ces mêmes zones. D'ailleurs, selon Crowder et Smith, entre 1970 et 1997 l'augmentation de la classe moyenne et aisée blanche dans les centres urbains démunis fut relativement rapide. En parallèle, les quartiers urbains s'améliorèrent nettement durant cette période.<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> McCord Colin, and Harold Freeman, "Excess Mortality in Harlem". *New England Journal of Medicine* 322 (3): 173-77, 1990.

<sup>13</sup> Voir Lee Felicia, « On a Harlem Block, Hope is Swallowed by Decay. » *New York Times*, September 8: p. A1, 1994.

<sup>14</sup> Dans les années 1930, valoriser l'identité noire à travers un cadre culturel permis aux Noirs de devenir les artisans de leur propre émancipation ; c'est ce que les intellectuels noirs revendiquèrent durant la *Harlem Renaissance*. Cette ébullition culturelle des années 1930 fut sans précédent. La question noire fut explorée à travers un cadre culturel qui mena à la création de l'identité noire.

<sup>15</sup> Crowder Kyle, Scott J. Smith, "Race, Class, and Changing Patterns of Migration between Poor and Nonpoor Neighborhoods." *American Journal of Sociology* 110 (6): 1715-63, 2005.

### *La transformation commerciale de Harlem*

Les premiers signes de transformation commerciale se manifestèrent avec l'apparition des symboles du consumérisme américain sur les grandes artères de Harlem. L'arrivée de Duane Reade Drugstore, Path Market, ou encore Starbucks Coffee ou Gap marquèrent cette seconde renaissance de Harlem. Depuis des décennies, il était d'ailleurs impossible de trouver des supermarchés offrant une multitude de services, comme Duane Reade et Path Market, à Harlem. La gentrification s'accompagne donc d'une augmentation accrue de l'activité commerciale dans les quartiers concernés ; ce qui a donné lieu à un autre phénomène appelé « Disneyfication ». Qu'entend-t-on par là :

Les responsables urbains, les promoteurs et les élites économiques fournissent un ensemble de magasins, de restaurants et de lieux de divertissements selon une thématique bien précise et semblable, pour certains universitaires, au parc thématique de Disney, ce qu'ils appellent « Disneyfication ». Cette commercialisation de la culture est certainement la plus criante à Harlem, où de récents projets de réaménagements ont « conditionné » l'appartenance raciale en produit culturel et artistique.<sup>16</sup>

Or, si Harlem arrive à conserver sa spécificité et son identité noire comme en attestent les « Hair Salons » (salons de coiffure) ou les « Barbershops » (barbiers) exclusivement réservés à une clientèle noire, d'autres commerces emblématiques et typiques disparaissent peu à peu au bénéfice d'une clientèle plus sophistiquée, ce qui n'est pas toujours bien perçu par les résidents de la première heure. Les petits commerces de proximité (les *retail outlets*) témoignent le mieux du niveau de pauvreté d'un quartier donné. L'exemple le plus parlant est celui des *Liquor Stores* (magasins de spiritueux). A Harlem, nous trouvons de plus en plus deux types de *Liquor Stores* : soit ceux où les vendeurs sont protégés par une plaque de plexiglas, généralement dans des zones sensibles, soit les *Liquor Stores* destinés à une toute autre clientèle. Récemment, Harlem Vintage s'est ouvert sur Frederick Douglas Boulevard, ou encore Jocelyn's Liquor Store (147<sup>e</sup> /Broadway). Ces magasins sont destinés aux amateurs de bons vins et aux connaisseurs, par extension une clientèle sophistiquée. Se sont là les signes

---

<sup>16</sup>“Urban leaders, developers and economic elites provide a package of shopping, dining and entertainment within a themed and controlled environment which some scholars call « Disneyfication ». This commodification of culture is perhaps most jarring in Harlem, where recent redevelopers have packaged race as culture and art (...)” (Ma traduction) Powell, John A. & Marguerite L. Spencer, Giving Them the Old “One-Two”: Gentrification and the K.O. of impoverished Urban Dwellers of Color. *Howard Law Journal* 46 (3): 433-91, 2003, pp. 443-44.

de la gentrification de Harlem, ce que la journaliste Judith Matloff, qui relate son aménagement épique à Harlem dans son ouvrage *Home Girl*, a remarqué :

J'avais mis les pieds à Harlem pour la dernière fois en 1977. Avec la recrudescence des pillages, après la grande coupure d'électricité, j'avais cessé de prendre le métro toute seule pour aller chez mon petit ami qui habitait la 126<sup>ième</sup> Rue. Mais là, je n'arrivais pas à le croire : il y avait désormais un Starbucks à quelques rues de son vieil appartement, un magasin Disney était sur le point d'ouvrir et il y avait même un nouveau centre commercial comme on en trouve en banlieue, sans chichi. Un centre commercial sur la 125<sup>ième</sup> Rue ! Comme les temps changent.<sup>17</sup>

La gentrification change donc la nature du ghetto tout en permettant à la nouvelle classe moyenne d'exprimer son identité librement. Vue sous cet angle, la gentrification permet à certains groupes marginalisés spatialement et qui n'aspirent pas à la vie en banlieue, comme les homosexuels et la classe moyenne noire, par exemple, de construire leur propre enclave résidentielle et d'y développer une culture spécifique. A Harlem, ce changement s'accompagne aussi d'une transformation commerciale notable qui débouche sur de nouveaux enjeux qui n'ont échappé ni aux promoteurs immobiliers, ni aux acteurs influents de la ville de New York.

### III. De nouveaux enjeux

#### *La pression immobilière*

Les conséquences de la pression immobilière qui sévit à New York et plus particulièrement à Harlem sont souvent vécues comme une conspiration par les Noirs américains. Bien que situé dans le ghetto de South Central à Los Angeles, le film *Boyz N the Hood* (Columbia Pictures) de John Singleton évoquait déjà cela en 1991. Au cours d'une scène entre le protagoniste principal *Furious Styles* (Laurence Fishburne) et des jeunes du quartier, Furious explique le processus d'embourgeoisement des quartiers noirs :

---

<sup>17</sup> “The last time I'd been in Harlem was 1977. I had stopped taking the subway alone to my boyfriend's on 126<sup>th</sup> Street after looting broke out during the big blackout. I couldn't believe it: now there was a Starbucks one block from his old apartment. Disney was opening a store. And there was a new, honest-to-goodness suburban-style mall. A mall on 125<sup>th</sup> Street! Indeed, times had changed.” (Ma traduction) Judith Matloff, *Home Girl. Building a Dream House on a Lawless Block*. New York: Random House, 2008, p. 18.

Furious : Tu sais ce que c'est ? [Montrant du doigt un panneau publicitaire « Cash for Homes »]

Le jeune : Un panneau publicitaire.

Furious : Non, je veux dire le message et ce qu'il signifie. Ça s'appelle l'embourgeoisement. C'est ce qui arrive quand la valeur immobilière d'un quartier est en chute libre. ILS font chuter la valeur du quartier. Ils achètent à bas prix, puis expulsent tous les habitants, revoient les prix à la hausse et vendent en faisant des bénéfices.

Le Vieux : N'y a personne de l'extérieur qui fait chuter les prix ? Ces gars qui se tirent dessus et vendent du crack et toute cette merde. (...)

Furious : Comment tu crois que ce crack arrive dans le pays ? (...) J'vais te dire. (...) ILS veulent que nous nous entre-tuions. Tu vas à Beverly Hill, tu vois pas toute cette merde ; ouais, ils veulent qu'on s'entre-tue. (...)<sup>18</sup>

Cette théorie, qui reste très controversée mais cependant crédible, refait surface régulièrement et est souvent avancée en réaction au processus de gentrification des quartiers.

A New York deux acteurs puissants et influents (l'université de Columbia et le promoteur immobilier Donald Trump) participent activement à la transformation de l'Upper Manhattan et de Harlem notamment. L'université de Columbia est le propriétaire foncier le plus important de la ville de New York. Ses acquisitions foncières ont influencé et continuent à influencer énormément le développement de l'Upper Manhattan. L'extension du campus de Columbia provoque d'ailleurs le déplacement de nombreux commerces et des habitants, face auquel les associations de locataires et de copropriétaires réagissent sans relâche. Les projets d'extension de l'université ont donc une dimension locale et municipale.

Quant à Donald Trump, son nom est synonyme de richesse et de puissance, une puissance qu'il exerce bien souvent au détriment des résidents de la première heure dans les quartiers où il investit. C'est la raison pour laquelle les améliorations apportées par la gentrification sont le

---

<sup>18</sup> "Furious: Know what that is? [Pointing to a "Cash for Homes" sign]/Youth: a billboard./ Furious: I'm talking about the message and what it stands for. It's called gentrification. That's what happens when the property value of a certain area is brought down. They bring the property value down. They can buy the land at a lower price. Then they move all the people out, raise the property value, and sell it at a profit.../ Old Head: Ain't no one from outside bringing down the property value. It's these folks shooting' each other and sellin' that crack rock and shit. (...)/ Furious: Well how you think the crack rock gets into the country? (...) I'll tell you why. (...) They want us to kill ourselves. You go to Beverly Hills, you don't see that shit. Yeah they want us to kill ourselves. (...)" (Ma traduction) John Singleton, *Boyz N the Hood*. Columbia Pictures, 1991.

plus souvent perçues comme bénéficiant aux nouveaux venus et non aux résidents de la première heure. Les nouveaux venus étant, le plus souvent, de race blanche il se créait alors du ressentiment vis-à-vis d'eux ; car les Blancs apportent avec eux des services et des aménagements jusque-là refusés. Les nouveaux résidents blancs donnent ainsi une légitimité aux améliorations de Harlem. De fait, de plus en plus de nouveaux résidents redécouvrent le quartier de Harlem pendant que les habitants de la première heure se sentent en position d'infériorité. En définitive, les nouveaux commerces qui fleurissent sur les artères principales de Harlem sont des réponses au marché créé par les Blancs, ce que les résidents de la première heure acceptent plus ou moins bien. D'où ce sentiment ambivalent face aux améliorations de Harlem : certes les habitants sont heureux de voir leur quartier se transformer et s'améliorer mais, en même temps, il leur semble que ces transformations ne sont exclusivement destinées qu'aux Blancs. Aussi, peut-on dire que la mixité sociale et la mixité raciale sont au rendez-vous ? En d'autres termes, l'embourgeoisement de Harlem permet-il la déconcentration de la pauvreté ou la mixité sociale selon les quartiers concernés ?

#### *Vers un élargissement de la diversité raciale et sociale ?*

En règle générale, la gentrification correspond à un moment de diversification sociale de la population d'un quartier. Elle engendre, à ce titre, des rapports entre les groupes sociaux allant de la conflictualité à l'évitement, à la coprésence ou à l'alliance. Ces différentes modalités des rapports sociaux renvoient à des états différents du processus de gentrification, à la diversité des profils des gentrificateurs et à l'histoire sociale et spatiale singulière de chaque quartier. Lorsque les gentrificateurs partagent les mêmes intérêts que les premiers résidents, l'efficacité collective est alors assurée. En revanche, lorsqu'il y a conflit d'intérêts, la cohabitation sera davantage tendue. Le processus de revalorisation d'un quartier n'est donc pas un processus uniforme.

Lorsqu'un quartier est progressivement accaparé par les classes sociales supérieures, elles chassent, en général, les classes inférieures de ces lieux par l'augmentation de l'impôt foncier, ce qui accentue la ségrégation raciale et l'absence de mixité sociale. A Harlem, nous constatons que les catégories socioprofessionnelles supérieures sont bien dotées en diplômes. D'à peine 5% en 1991 les nouveaux résidents avec diplômes sont passés à 23% en 2002.<sup>19</sup> La présence de couples sans enfant et des populations de niveau de diplômes élevés est aussi en

<sup>19</sup> Source: *New York City Housing and Vacancy Survey*. In, Freeman *op. cit.*, p. 53.

augmentation sensible. Avec le déclin de la famille nucléaire de plus en plus d'adultes sont attirés par la ville et par un autre mode de vie loin de la banlieue. Certains bâtiments de Harlem, reflet de la splendeur passée, attirent d'autant plus cette population jeune et célibataire.

L'augmentation de la classe moyenne noire à Harlem est donc notable. Cette augmentation participe à la seconde renaissance de Harlem. La présence de la classe moyenne et supérieure noire n'a cessé d'augmenter depuis les années 1990. Comme l'attestent les chiffres du Bureau du recensement américain, à New York le taux de résidents noirs détenteurs d'un baccalauréat est passé de 1,9 million en 1990 à 3,4 millions en 2002. Même si la proportion est relative, la population blanche, elle, a progressé entre 1990 et 2000. La population blanche représentait moins de 7% des résidents de Harlem en 1990, elle représente actuellement un peu plus de 8%.<sup>20</sup>

Ce retour de la classe moyenne noire et blanche et des promoteurs à Harlem est lié à la stratégie de réhabilitation lancée au milieu des années 1990 avec le programme « Empowerment Zones », par le gouvernement Clinton. A travers ce programme le Congrès américain désigne les quartiers ruraux et urbains les plus défavorisés et par conséquent éligibles à recevoir des aides financières.<sup>21</sup> Depuis 2001, lorsque Bill Clinton décida d'installer ses bureaux à Harlem, le quartier est devenu un symbole de sa politique urbaine. A Harlem la notion d' « Empowerment » constitue une dimension importante du développement communautaire tout en posant la question de l'accès au pouvoir des groupes minoritaires.

Enfin, le changement des pratiques des institutions financières participe de cette transformation. Les activistes des associations utilisèrent le *Community Reinvestment Act* afin que les banques garantissent leurs obligations et prêtent aux habitants des zones urbaines défavorisées. En réaction, le taux de prêts immobiliers accordés augmenta de façon

---

<sup>20</sup> Source: *Decennial Census of Housing and Population*. Voir aussi notre graphique: Composition ethnique de Harlem, 1970-2000, note 10 p.5.

<sup>21</sup> *The Empowerment Zone Program consists of three US congressional designations. The Renewal Communities (RCs), Empowerment Zones (EZs) and Enterprise Communities (ECs) are highly distressed urban and rural communities who may be eligible for a combination of grants, tax credits for businesses, bonding authority and other benefits. Highly distressed refers to communities who have experienced poverty and/or high outmigration based upon definitions in the law. These designations, RCs, EZs and ECs were awarded in three competitions since 1994. The program ends on December 31, 2009. This program is primarily managed through partnerships between the local entity and either the Department of Housing and Urban Development (HUD) for RCs and urban areas or US Department of Agriculture (USDA) for rural EZs and ECs.*

significative. Pratiquement inexistant au début des années 1990, le montant des prêts immobiliers accordé par les institutions financières et destiné à la réhabilitation du logement passa à 100 000 000 dollars en 2002.<sup>22</sup> Par ailleurs, les Community Development Corporations (Abyssinian C.D.C et Harlem Congregations Community Initiative) ont beaucoup œuvré afin que la ville cède ses biens immobiliers à l'abandon aux organismes associatifs des quartiers qui travaillent ensuite à leur réhabilitation avec l'aide des fonds de la ville. Ces organismes ont ainsi développé le logement accessible à tous. En offrant des logements accessibles à tous, le Low Income Housing Tax Credit (prêt immobilier pour les faibles revenus) fait partie intégrante de cette réhabilitation.

Le quartier présente désormais un éventail de prix accessibles aux revenus moyens attirés par la promesse du changement urbain. Le plus souvent, ces ménages arrivent par un choix économique raisonné ce qui n'est pas sans conséquence sur leur investissement social. Repeupler un quartier avec des propriétaires ou des locataires stables socio-économiquement parlant a été un des moyens de stabilisation de Harlem. Grâce à cela, certaines zones de Harlem ont nettement été améliorées et proposent des logements de standing, ce qui attire aussi davantage de nouveaux résidents. L'augmentation modeste des résidents blancs montre, par ailleurs, que les schémas du passé ne sont pas systématiquement reconduits et que l'isolement racial qu'Harlem a connu a tendance à s'atténuer. L'incursion des Blancs à Harlem a donc bouleversé ce sentiment d'appartenance si cher aux Harlémites. C'est pour cela que la gentrification de Harlem peut être à la fois vécue comme un moyen d'émancipation mais aussi comme une revanche de la classe moyenne sur les pauvres accusés d'avoir détruit les centres urbains :

La ville « revancharde » est plus qu'une ville double en termes d'appartenance raciale et sociale. La négligence de « l'autre moitié de la population » qui dominait la rhétorique libérale des années 1950 et 1960 a été remplacée par quelque chose de plus vicieux dont le but ultime est de pénaliser une variété d'attitudes individuelles et de faire porter la responsabilité de l'échec de la politique urbaine post-1968 à ceux qui étaient sensés en bénéficier.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Source: Home Mortgage Disclosure Act Data, 1991-2002.

<sup>23</sup> *"The revanchist city is more than the dual city, in race and class terms. The benign neglect of the "other half" so dominant in the liberal rhetoric of the 1950s and 1960s, has been superseded by a more active viciousness that attempts to criminalize a whole range of behavior, individually defined, and to blame the failure of post-1968 urban policy on the population it was supposed to benefit."* (Ma traduction) In Smith, *op. cit.*, p. 227.

## Conclusion

Le quartier de Harlem est bien entré dans un processus de changement social marqué par : la modernisation de son habitat, la part croissante des couches moyennes et supérieures noires et blanches et par la transformation progressive de l'appareil commercial. Personne ne s'attendait, d'ailleurs, à de tels changements. Cette transformation, qui repose autant sur les politiques municipales de rénovation et de valorisation du quartier que sur la pression du marché immobilier, a contribué à construire une géographie sociale au sein du quartier.

### *Des représentations contrastées*

Selon les cas, la gentrification est vécue autant comme un malheur que comme une bénédiction qui entraîne avec elle un éventail de défis à relever et d'opportunités pour les résidents. Les résidents qui participent activement aux conseils des locataires et qui sont impliqués sont plutôt satisfaits des transformations ; au contraire, les plus démunis subissent certains changements malgré eux et n'ont pas les possibilités de faire valoir leur droit puisqu'ils sont peu informés et peu à même de se faire entendre. Même si la gentrification est vécue comme une bonne chose par certains, elle est annonciatrice de problèmes latents tels l'augmentation des charges et des loyers, causes de déménagements. Ses détracteurs accusent la gentrification d'être à l'origine d'un déplacement de la population défavorisée hors des quartiers rénovés ; en revanche, ceux qui y sont favorables soutiennent que l'embourgeoisement de Harlem est un bien nécessaire afin de ramener la classe moyenne en centre urbain.

Les préoccupations de certains habitants et des membres du *Harlem Tenants Council* (Conseil des Locataires de Harlem/ ou Syndic) démontrent un phénomène de résistance à ce qu'ils nomment « l'invasion blanche », phénomène renforcé par la transformation du quartier et largement relayé par les médias noirs. Ces médias utilisent, en effet, le changement racial progressif des quartiers autrefois exclusivement noirs pour dénoncer la gentrification,<sup>24</sup> et soulignent systématiquement la résistance de la population et des activistes noirs à

---

<sup>24</sup> Voir Watson Jamal, *The Whitening of Black Neighborhoods*. The National Black Family Empowerment Agenda, 2003. En ligne : [www.nbfea.com/news/news03/economics/whitening.html](http://www.nbfea.com/news/news03/economics/whitening.html).

« l'infiltration » blanche crainte et redoutée.<sup>25</sup> La question économique avec le maintien de logements à loyers modérés reste aussi une question récurrente traitée par la presse.<sup>26</sup>

Cependant, de façon générale, la présence des couches moyennes et supérieures de niveau de salaires élevés amène une amélioration de la qualité de vie du quartier concerné. Par conséquent, dans les quartiers où le cadre de vie et l'environnement sont améliorés, les habitants de la première heure sont certes satisfaits de tels changements et la crainte d'être déplacés, en raison de l'augmentation des charges et du loyer de leur logement, même si elle est réelle est loin d'être systématique. A Harlem, cependant, la perception de la gentrification est différente d'autres quartiers métropolitains américains et les sentiments qu'elle inspire sont relativement nuancés, voire contradictoires. Si cette perception reste ambivalente, c'est que l'histoire sociale et raciale de Harlem joue un rôle non négligeable quant à la façon dont les habitants interprètent et intègrent la gentrification de leur lieu de vie. L'appartenance raciale est, ici, indissociable de l'analyse dans la mesure où elle est au cœur de la perception de ses habitants. La présence de la classe aisée noire, qui participe activement à la réhabilitation du quartier, est la différence majeure avec d'autres quartiers urbains en pleine transformation. A Harlem, nous pouvons dire que l'appartenance raciale a été supplantée par l'appartenance sociale. D'ailleurs, depuis les années 1980, de nombreux résidents ont eu et ont pour objectif d'améliorer Harlem pour les Harlémites et se sont battus pour empêcher la ville de New York de dicter les règles du jeu. Les activistes ont donc réussi à faire accepter l'idée que la municipalité devait travailler en partenariat avec les associations de quartiers et les syndicats. La volonté des habitants de Harlem d'attirer la classe moyenne noire au sein de leur quartier a aussi été prise en considération par la ville qui consulte toujours le Comité de Quartier (*Community Board*) avant chaque décision.

Pour l'heure, il semblerait que l'embourgeoisement soit devenu une tendance inévitable à laquelle les villes et métropoles américaines n'ont pas échappé et n'échapperont pas à l'avenir. Les avenues de Harlem, autrefois zones de non droit, ressemblent de plus en plus à celles de Lower Manhattan. Aussi, il reste à la municipalité de New York et aux associations

---

<sup>25</sup> Montgomery Marvin, *Invasion of the Hood Snatchers: How Black Neighborhoods are being Gentrified*. Ghetto Red Hot. *Smooth* 34-35, 2002.

<sup>26</sup> Voir notamment, *Affordable Housing Remains an Issue*. Columbia Spectator, November 2005. *Tenant Activists discuss Harlem Gentrification*. Columbia Spectator, September 2006.

de trouver les solutions afin que ce processus inévitable soit vécu par tous comme juste et équitable.

## Ouvrages cités

Authier J. Y, *La gentrification du quartier Saint-Georges à Lyon* dans Bidou C. (dir.) *Retours en ville*, Paris : Descartes et Cie, 2003.

Bacqué Marie-Hélène, « En attendant la gentrification : discours et politiques à la Goutte d'Or (1982-2000) », *Sociétés contemporaines* 3/2006 (no 63), p. 63-83.

Bidou C. (dir.). *Retours en ville*, Paris : Descartes et Cie., 2003.

Bourdin A., *Le patrimoine réinventé*, Paris : P.U.F, 1984

Crowder Kyle, Scott J. Smith, "Race, Class, and Changing Patterns of Migration between Poor and Nonpoor Neighborhoods." *American Journal of Sociology* 110 (6): 1715-63, 2005.

Ghorra-Gobin Cynthia, *La Ville Américaine. Espace et Société*. Paris : Nathan, 1998.

Lee Felicia, « On a Harlem Block, Hope is Swallowed by Decay. » *New York Times*, September 8: p. A1, 1994.

Massey Douglas S. & Denton Nancy, *American Apartheid*. Cambridge, MA: Harvard University Press, 1993.

Matloff Judith, *Home Girl. Building a Dream House on a Lawless Block*. New York: Random House, 2008.

McCord Colin, and Harold Freeman, "Excess Mortality in Harlem". *New England Journal of Medicine* 322 (3): 173-77, 1990.

Montgomery Marvin, *Invasion of the Hood Snatchers: How Black Neighborhoods are being Gentrified*. *Ghetto Red Hot. Smooth* 34-35, 2002.

Powell, John A. & Marguerite L. Spencer, Giving Them the Old "One-Two": Gentrification and the K.O. of impoverished Urban Dwellers of Color. *Howard Law Journal* 46 (3): 433-91, 2003, pp. 443-44.

Singleton John, *Boyz N the Hood*. Columbia Pictures, 1991.

Smith N., *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*, London: Routledge, 1996.

Watson Jamal, *The Whitening of Black Neighborhoods*. The National Black Family Empowerment Agenda, 2003. En ligne : [www.nbfea.com/news/news03/economics/whitening.html](http://www.nbfea.com/news/news03/economics/whitening.html).

Weil François, *Histoire de New York*. Paris : Fayard, 2000, p. 216.

## **Résumé**

### **La gentrification de Harlem (New York City) : malheur ou bénédiction ?**

Christine Dualé - MCF - Université Toulouse 1 Capitole  
Laboratoire : CAS (cultures anglo-saxonnes, Toulouse 2)

Aux Etats-Unis, l'aménagement de plus en plus de quartiers urbains délaissés est devenu le terrain de conflits entre différents acteurs aux intérêts divergents, d'où l'abondance de définitions négatives de la gentrification.

Nous nous appuierons, ici, sur le cas spécifique du quartier de Harlem (New York) afin de discuter de ce processus de gentrification considéré comme inéluctable par la municipalité et afin de comprendre si l'embourgeoisement de Harlem est réellement une réalité ou bien si le quartier résiste aux transformations et à la pression immobilière. Nous verrons aussi que la racialisation du paysage urbain américain a fait de Harlem un quartier historiquement noir où une identité noire s'est pleinement développée. Alors que rien ne prédisposait Harlem à devenir un ghetto, le quartier fut insensiblement abandonné aux Noirs ainsi mis à l'écart.

Aussi, évoquer la gentrification de Harlem revient à évoquer des décennies d'isolation spatiale et de mise à l'écart volontaire de la population noire, ce que nous aborderons dans un premier temps. Nous verrons aussi que la marginalisation progressive de Harlem a fait de ce quartier un endroit en attente de changements depuis des décennies ; changements voulus par les associations de quartier et qui s'accompagnent de radicales transformations commerciales et immobilières.

Aussi, face à ces changements nous nous interrogerons sur les conséquences de la pression immobilière qui sévit à Harlem et nous nous demanderons si la gentrification de Harlem correspond ou non à un moment de diversification raciale et sociale de sa population.

#### **Mots clefs :**

Gentrification – Réhabilitation – Harlem – Noirs américains – Africains-Américains – Paysage urbain – Isolement spatial

## **Abstract**

### **The Process of Gentrification in Harlem (New York City): a Bad or Good Influence?**

Christine Dualé MCF– Université Toulouse 1 Capitole  
Laboratoire CAS (cultures anglo-saxonnes), Université de Toulouse Le Mirail

In the United States the process of renewal of some urban areas has become an issue conjuring up images of white yuppies stealing urban housing from ‘indigenous residents’, hence a negative approach of gentrification.

We will use the specific example of Harlem (New York City) to analyze such process which is considered inevitable by the City of New York. Is gentrification in Harlem a reality? We will also see that when it comes to housing and residential patterns, race is a dominant organizing principle. Harlem has, therefore, gradually become a black ghetto. Dealing with gentrification in Harlem thus leads to talk of decades of spatial isolation of African Americans.

That is the reason why our second part will be devoted to long-awaited changes after years and years of marginalization. We will also deal with the consequences of housing pressure in Harlem and wonder whether or not gentrification corresponds to racial and social diversity as its advocates suggest.

#### **Key words**

Gentrification – Urban renewal – Urban landscape – Spatial isolation – Harlem – New York City – Black Americans – African Americans