

Résumé de Thèse

Le quartier de Peckham à Londres : Étude des mécanismes de gentrification

En France comme au Royaume-Uni, les prix immobiliers dans les grandes villes ont fortement augmenté au cours des dernières décennies, en particulier dans les deux capitales, ce qui oblige les classes populaires et moyennes à se déplacer vers la périphérie. Au Royaume-Uni, Londres est aujourd'hui une des villes d'Europe qui concentre les plus grandes difficultés en matière de logement. En 2015, les prix immobiliers moyens y ont augmenté de 4,3 % pour atteindre en février 493 000 livres sterling¹ et les locataires dans le secteur privé dépensent en moyenne 40% de leur revenu pour se loger. En outre, le nombre de personnes définies comme sans-abri ne cesse d'augmenter. D'après *Shelter*, l'association qui fait campagne pour défendre les sans-abris et les mal-logés en Angleterre, le nombre de ménages qui se sont trouvés sans-abri (*homeless*) en 2013-2014 est égale à 24 543². Ceci est dû en partie à l'augmentation rapide de la population. En effet, Londres occupe 1% de la surface totale du Royaume-Uni, mais en 2012, les statistiques ont montré que la population de Londres était égale à 13% de la population totale du Royaume Uni ; en une seule année (2011-2012), elle a augmenté de 1,3%³. Les investissements étrangers dans le marché immobilier londonien sont l'une des raisons principales de l'augmentation des prix immobiliers. D'après un article publié par *The Guardian* en novembre 2013, les investisseurs étrangers ont acheté

¹ London Data base, "London Housing Market Report", available at <<http://data.london.gov.uk/housingmarket/>> accessed on 24 October 2015.

² "Homeless households", *Shelter The Housing and Homelessness Charity*, Available at <http://england.shelter.org.uk/campaigns/why_we_campaign/housing_facts_and_figures/subsection?section=homeless_households> Accessed on October 24, 2015.

³ Office for National Statistics, "London's population was increasing the fastest among the regions in 2012", Part of Region and Country Profiles, Key Statistics and Profiles, October 2013, available at <<http://www.ons.gov.uk/ons/rel/regional-trends/region-and-country-profiles/region-and-country-profiles---key-statistics-and-profiles---october-2013/key-statistics-and-profiles---london--october-2013.html>> Accessed on October 24, 2015.

75% des nouveaux logements situés au centre de Londres, ce qui a contribué à une augmentation de 9% des prix immobiliers⁴. Ces évolutions ont engendré un phénomène qualifié de « gentrification », terme qui traduit les problématiques liées aux questions de transformation de l'habitat, de conflit entre classes sociales et de l'accès au logement. En effet, la gentrification est un phénomène social et urbain par lequel un groupe d'arrivants plus aisés peut s'approprier un domaine spatial initialement occupé par une couche sociale inférieure, l'obligeant alors à déménager en raison de la hausse de l'immobilier.

Peckham est un quartier situé dans le sud de Londres, dans le borough de Southwark, autrefois associé à des taux de criminalité et de violence élevés, ce quartier défavorisé a connu une transformation significative au cours des dernières années. Au cours des deux dernières décennies, le quartier a connu une croissance démographique, avec une augmentation notable entre 2001 et 2011 (de 11 262 en 2001 à 14 493 en 2011). Le taux de croissance a légèrement ralenti au cours de la décennie la plus récente (2011 à 2021), avec un chiffre de 14 785 en 2021.⁵ En ce qui concerne la répartition professionnelle des habitants de Peckham entre 2001 et 2011, les données indiquent un changement dans la répartition professionnelle, avec une augmentation des professions plus qualifiées et des professions libérales. Par exemple, le pourcentage de "professionnels" est passé de 10,49 % en 2001 à 16,34 % en 2011, ce qui indique une augmentation significative.⁶ Aucune donnée précise n'a été trouvée pour 2021, mais le site web ILIVEHERE indique que "Peckham compte 20 % de ménages de cadres supérieurs et intermédiaires, de personnel administratif ou de professions libérales de plus que la moyenne nationale".⁷

Malgré sa réputation, Peckham a, de manière surprenante, commencé à attirer des résidents issus des classes moyennes et supérieures qui achètent maintenant des

⁴ Colin Wiles. "Are Foreign Investors Really Buying up all of London's Prime Properties?" *The Guardian*, 14 Novembre 2013.

⁵ *The UK Office for National Statistics*, found in "Peckham Ward in London." City Population, <https://www.citypopulation.de/en/uk/london/wards/southwark/E05011110_peckham/> Accessed 25 July 2023.

⁶ VInsight. "Peckham, Southwark: Ward Level Demographics Composition Covering the Last Two Census." *VInsight*, <<https://vinsights.co.uk/CensusWard/E05000546>> Accessed 25 July 2023.

⁷ ILIVEHERE. "Socio-economic statistics for Peckham, Southwark." ILIVEHERE, <https://www.ilivehere.co.uk/statistics-peckham-southwark-29814.html#google_vignette> Accessed 25 July 2023.

propriétés, entreprennent des rénovations et choisissent de s'installer dans le quartier. Cet afflux inattendu de nouveaux arrivants a contribué à remodeler le caractère et la dynamique de Peckham, remettant en cause sa réputation antérieure et contribuant à sa rénovation urbaine en cours.

Les changements urbains et les transformations du quartier sont devenus évidents depuis le début du XXI^e siècle. Cela se voit dans la couverture médiatique. Les articles de journaux ont commencé à changer de ton vers 2005, mais cela est devenu plus évident vers 2011, avec des titres passant, par exemple, de "violence et désordre" dans le quartier à "venez visiter le quartier, il devient sûr".

Les changements urbains et physiques ont contribué à modifier l'image du quartier, comme le souligne le *Peckham and Nunhead Area Action Plan* :

De nombreux changements sont intervenus au cours des dernières décennies, en particulier à Peckham. Dans le cadre du programme de partenariat de Peckham, plus de 2 000 nouvelles maisons et trois nouveaux parcs (Central Venture Park, Jowett Street Park et Calypso Gardens) ont été aménagés à North Peckham.⁸

Ces aménagements urbains ont non seulement modifié le paysage physique du quartier, mais ils ont également attiré l'attention des investisseurs, des promoteurs et des personnes de la classe moyenne à la recherche de nouvelles possibilités de logement à Peckham. Cette situation a entraîné une hausse des prix de l'immobilier et du coût de la vie, ce qui fait que les résidents de longue date, en particulier ceux issus de milieux défavorisés, ont du mal à se loger dans le quartier. Cela a entraîné le déplacement de certains des premiers habitants du quartier et a remodelé l'identité du quartier. En d'autres termes, ces développements ont contribué au processus de gentrification.

Ces changements rapides et l'émergence du processus dans un quartier défavorisé comme Peckham en font une étude de cas intrigante qui mérite d'être examinée et étudiée plus en détail. L'étude de Peckham entre 1997 et 2022 est donc très importante. Cette période englobe une période cruciale de changement et de développement urbain dans les zones défavorisées de la capitale britannique. Cette période comprend l'arrivée

⁸ Southwark Council, *Peckham and Nunhead Area Action Plan: Development Plan Document*, November 2014, p. 19.

du gouvernement travailliste de Tony Blair en 1997, qui a mis l'accent sur la régénération, le renouvellement des quartiers et la renaissance urbaine, ainsi que les années suivantes qui ont vu une accélération des processus de gentrification. Elle marque surtout la création d'une nouvelle institution, la Greater London Authority (GLA) et celle de la fonction de maire. Cette période a donc été marquée par des changements majeurs dans la gouvernance de la capitale. Le cadre temporel de cette étude se termine en 2022, car cette date représente un point final nous permettant d'accéder à des données complètes et fiables. L'achèvement de la recherche en 2022 permet une analyse contemporaine, ce qui rend les résultats opportuns et pertinents. La durée délibérée de 25 ans permet une analyse longitudinale qui peut suivre l'évolution de la gentrification à Peckham au fil du temps. Cette période est suffisamment longue pour observer des changements substantiels et fournir une analyse cohérente. En outre, le Southwark Council a annoncé de futurs projets de développement à Peckham dans le Southwark Plan 2019-2036, qui a été adopté en 2022, et qui pourrait conduire à d'autres changements urbains, physiques et sociaux ; l'analyse des projets en cours pourrait manquer de la profondeur et de la perspicacité justifiées qui sont cruciales pour une étude académique. En se concentrant sur cette période spécifique, l'étude peut saisir les politiques, les initiatives et les changements clés qui ont façonné les paysages physiques, sociaux et économiques du quartier. Elle permet en outre une analyse efficace du processus de la gentrification et de son impact sur les habitants.

État de la recherche

Pour bien comprendre les mécanismes et les divers aspects du processus la gentrification à Peckham, il est impératif de commencer par saisir la signification fondamentale du terme "gentrification" au moyen d'un concept clair et bien défini. La gentrification est un processus nuancé. Il revêt différents types et formes et dépend du lieu et du moment où il se produit. Il explique principalement la transformation d'un quartier délabré de classe inférieure en un quartier rénové de classe supérieure, ou des quartiers abandonnés qui se transforment en quartiers de classe moyenne, ou, dans d'autres cas, des quartiers de classe moyenne qui se transforment en quartiers de classe moyenne supérieure.

Le terme de « gentrification », est un néologisme créé par Ruth Glass et utilisé pour la première fois dans son ouvrage *London : aspects of change* (1964). Le livre mettait en lumière la ségrégation et les conflits entre les différentes classes sociales à Londres dans les années 1960. Il soulève la question des mécanismes de production, de consommation à l'œuvre dans ce processus et souligne l'importance du capital, de l'offre et de la demande. Tous ces aspects permettent de comprendre que la gentrification touche principalement des quartiers défavorisés et des logements dégradés. Dans son livre, l'auteur décrit la gentrification en ces termes :

L'un après l'autre, de nombreux quartiers ouvriers londoniens ont été envahis par la classe moyenne-supérieure et inférieure. De petites maisons modestes et miteuses – deux pièces – au rez-de-chaussée et à l'étage – ont été reprises en fin de bail et sont devenues d'élégantes résidences de prix. Des maisons victoriennes plus vastes, dégradées plus ou moins récemment – elles avaient été transformées en meublés ou divisées en appartements – ont été réhabilitées. [...] Souvent, le statut social et la valeur actuelle de ces logements sont inversement proportionnels à leur taille, et dans tous les cas, ont considérablement augmenté par rapport aux niveaux précédents dans leur quartier. Une fois que ce processus de « gentrification » commence dans un quartier, il s'étend rapidement jusqu'à ce que tous ou presque tous les habitants des classes populaires soient déplacés, et que le profil social d'ensemble du quartier ait été changé. (Glass, 1964, p. XVIII-XIX)⁹

Ce processus implique souvent la rénovation du parc immobilier, ce qui entraîne une augmentation de la valeur des biens et du rendement locatif, rendant le quartier moins abordable pour les résidents à faibles revenus. Avec l'augmentation des prix de l'immobilier, les résidents de longue date sont souvent chassés d'une zone par le prix et sont confrontés à un déplacement indirect. Une forme de déplacement direct peut être perçue dans les quartiers en cours de gentrification lorsque les locataires à faibles revenus sont contraints de quitter leur logement. Lorsque la valeur des biens immobiliers augmente, les propriétaires cherchant à tirer parti de la demande accrue peuvent recourir à des tactiques telles que des hausses de loyer importantes ou le non-renouvellement des contrats de location. Dans les cas extrêmes, les propriétaires souhaitant expulser les locataires afin de louer ou de vendre leurs biens pour en tirer un

⁹ Traduit par Anne Clerval, 2008, « La gentrification à Paris intra-muros : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques », Université Paris 1- Panthéon Sorbonne, sous la direction de Petros Petsimeris et de Catherine Rhein, p.14.

meilleur profit, peuvent recourir au harcèlement pour les forcer à partir, un phénomène connu sous le nom de "Rachmanisme".¹⁰

Le déplacement direct ou indirect contribue à la transformation de la composition socio-économique d'un quartier, car les résidents à faible revenu sont contraints de chercher un logement dans des zones moins chères, tandis que les individus et les ménages de la classe moyenne s'installent, remodelant ainsi la démographie et le caractère du quartier.

La question de gentrification a, au cours des dernières décennies, été soulevée fréquemment en Grande-Bretagne et a fait l'objet de multiples débats dans une perspective sociale, politique ou culturelle, ce qui montre qu'elle constitue un problème majeur dans la société londonienne en particulier. La définition de ce terme a évolué au cours des années et a induit des conflits entre théoriciens (géographes et sociologues) concernant ses origines et son sens. C'est ainsi qu'entre 1970 et 1990 de nombreux articles ont été publiés qui portent sur le thème de la gentrification. En 1987, Neil Smith, un géographe marxiste britannique, a théorisé cette notion dans une perspective économique en se focalisant sur certains quartiers aux États-Unis. Dans son article "Gentrification and the Rent Gap"¹¹, il explique que l'origine de ce processus et de l'arrivée de la classe moyenne dans les quartiers populaires est l'investissement dans l'embellissement de ces quartiers et l'augmentation de la valeur foncière.

Au contraire, David Ley, un autre géographe qui a aussi analysé et étudié ce phénomène, a critiqué la théorie marxiste de Ruth Glass et de N. Smith en identifiant des raisons socio-culturelles. D. Ley explique que les mécanismes de ce processus sont liés à des motivations individuelles (des « gentrificateurs »), et que son origine est l'attraction exercée sur ces individus par la « centralité » du mode de vie. Mais pour Chris Hamnett, un théoricien et professeur de géographie à King's College London, ni l'une ni

¹⁰ « Rachmanism » est un terme spécifique au Royaume-Uni qui fait référence aux pratiques d'exploitation et de harcèlement des locataires par les propriétaires ou les agents immobiliers. Le terme est dérivé du nom de Peter Rachman, un propriétaire et homme d'affaires britannique d'origine polonaise qui, dans les années 1950 et 1960, est devenu tristement célèbre pour ses méthodes d'exploitation et de harcèlement des locataires, en particulier dans le quartier de Notting Hill à Londres.

¹¹ Neil Smith, "Gentrification and the Rent Gap", *Annals of the Association of American Geographers*, Vol. 77, No.3, Sep., 1987, p. 462-465.

l'autre de ces théories ne peut expliquer ce processus à elle seule : selon lui les deux théories sont complémentaires. Dans son article "The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification"¹², Hamnett analyse la gentrification en intégrant les deux théories. Il prend en considération l'offre et la demande de logement, et l'existence d'individus (des « gentrificateurs » potentiels) qui sont attirés par la centralité et l'environnement urbain central. Cette dernière théorie me paraît pertinente pour analyser l'origine de la gentrification à Peckham.

Peckham est une zone intéressante en termes de gentrification pour plusieurs raisons. Il est actuellement décrit comme un endroit branché, dynamique et élégant où passer la journée, alors qu'il avait une réputation effrayante il y a seulement dix ans, lorsqu'il était tristement célèbre pour ses gangs et ses activités criminelles. En fait, Peckham répond aux quatre exigences de la théorie intégrée de Chris Hamnett qui a contribué au processus (figure 1). Tout d'abord, Peckham était auparavant considéré comme un quartier défavorisé, avec son lot de problèmes sociaux et économiques. Cependant, il possédait également certaines caractéristiques qui le rendaient propice à la gentrification, telles que sa situation dans Londres et sa proximité avec les réseaux de transport, ce qui le rendait accessible à d'autres parties de la ville. Il s'agit également d'une zone défavorisée, donc peu coûteuse à investir. Deuxièmement, Peckham a attiré l'attention de la classe moyenne et de la classe moyenne supérieure (gentrificateurs potentiels) à la recherche d'un nouveau logement.

La proximité du quartier avec le centre de Londres, associée à une meilleure perception de la sécurité et de l'accessibilité, en a fait une option attrayante pour ceux qui recherchent une propriété dans la capitale tout en profitant d'un quartier plus abordable et plus dynamique. Troisièmement, la diversité culturelle de Peckham (par exemple sa communauté artistique, ses boutiques indépendantes, ses cafés branchés) et la présence de nouveaux équipements et espaces verts ont rendu le quartier plus désirable et plus attrayant à vivre. Quatrièmement, l'identité culturelle de Peckham et les services fournis ont joué un rôle essentiel dans l'amélioration de l'attrait du quartier et dans le processus de la gentrification.

¹² Chris Hamnett, "The Blind Man and the Elephant: The Explanation of Gentrification", *Transactions of the Institute of British Geographers*, Vol. 16, No. 2, 1991, p. 173-189.

Problématisation

Une fois mon choix de sujet fait, il m'a fallu définir un champ géographique de recherche pour étudier concrètement le processus de la gentrification. J'ai sélectionné la ville de Londres comme cadre de ma recherche. Pourquoi Londres ? J'ai choisi Londres parce que, outre la situation immobilière évoquée en première partie, c'est là que les premières études sur la gentrification ont été faites et parce qu'il demeure de très fortes inégalités entre quartiers défavorisés et quartiers gentrifiés. Plusieurs endroits sont touchés par la gentrification comme Camden, Barnsbury, Brixton et d'autres encore. Du fait de son acuité dans la capitale, ce phénomène contribue à la mise en place de nouvelles stratégies urbaines qui visent à lutter contre la précarité. Cependant, ces mesures peuvent parfois créer une gentrification de manière involontaire.

Notre étude tentera de mettre en lumière les mécanismes de la gentrification à Londres, précisément à Peckham, un quartier situé dans le borough londonien de Southwark au sud-est de la ville. Le choix de ce quartier procède du fait qu'il est aujourd'hui le théâtre d'un mouvement continu de populations confrontées à la crise du logement dans la capitale. Peckham reste l'un des quartiers de Londres qui ne sont pas complètement « gentrifiés », contrairement à Barnsbury¹³ ou à Islington par exemple. D'après les professeurs de géographie, Loretta Lees (à l'Université de Leicester), et Tim Butler (à King's College London), Barnsbury est un quartier londonien qui a été gentrifié trois fois depuis les années 1950 jusqu'aujourd'hui, et a connu trois générations de « gentrificateurs »¹⁴. Au contraire, Peckham est un quartier en transition. Il est en cours de gentrification. En 2005, *The Telegraph* a publié un article intitulé "Come to Peckham, it's not nearly as bad as you think",¹⁵ le journaliste soulignait le fait que le quartier n'est plus le même et que, avec la hausse des prix immobiliers, le quartier « se gentrifier », et se transformait. Il écrivait ainsi:

Forget the eight or nine people machine-gunned outside Chicago's nightclub a year or two back, Peckham is now a happening place, full of

¹³ Barnsbury est situé au nord de Londres, à Islington.

¹⁴ Tim Butler and Loretta Lees, "Super-gentrification in Barnsbury, London: Globalization and Gentrifying Global Elites at the Neighbourhood Level", *Transactions of the Institute of British Geographers*, Volume 31, Issue 4, December 2006, p. 467-487.

¹⁵ En Français « venez à Peckham, ce n'est pas aussi terrible que ce vous en pensez »

architectural, artistic and culinary interest, where house prices, particularly in the increasingly chi-chi Bellenden Renewal Area, are rocketing.¹⁶

Le choix de Peckham s'explique aussi par le fait qu'il n'y a presque aucune étude menée à ce jour dans ce quartier. C'est pourquoi notre étude se focalisera sur ce quartier en montrant tous les problèmes sociaux qui s'y rattachent, et qui sont induits pour certains par la hausse des prix immobiliers. A travers cette recherche, je montrerai les origines, les mécanismes et les effets de la gentrification. Il s'agira donc de favoriser une meilleure compréhension de cette question, devenue en l'espace de quelques décennies de plus en plus préoccupante dans cette localité.

Ainsi, notre étude s'articule autour d'une question centrale qui montre toute la pertinence du sujet, à savoir : En quoi le quartier de Peckham favorise-t-il l'émergence de ce phénomène de gentrification ? La première question m'amène à mettre en lumière d'autres aspects à savoir : Quelles sont les origines de cette dynamique dans ce quartier ? Quelles sont les conséquences qui en découlent pour les résidents ? Quelles sont les mesures mises en place par les autorités locales confrontées à ce phénomène? Afin d'étudier ce processus à Peckham, je compte analyser l'origine de ces transformations qui sont principalement liées aux nouveaux investissements, et l'attractivité de l'endroit. Parallèlement, je vais aussi analyser le rôle des politiques urbaines puisque la nature de ces questions est liée aux politiques des autorités locales dont les efforts sont plus ou moins satisfaisants dans le domaine de l'habitat.

Cette thèse postule que la gentrification à Peckham peut être expliquée davantage en termes de facteurs de production, et moins par ceux de la consommation. L'objectif est donc d'étudier le rôle joué par les programmes de régénération et les politiques mises en œuvre par les autorités nationales, régionales et locales à Peckham entre 1997 et 2022. Elle examine l'impact de ces initiatives sur le développement du quartier et les mécanismes de gentrification qui se sont mis en place. En outre, l'étude s'attache à comprendre comment ces changements ont affecté les résidents à faibles revenus de Peckham. Nous chercherons à mesurer l'ampleur de la gentrification à Peckham en

¹⁶ Neil Tweedie, "Come to Peckham, it's not nearly as bad as you think", *The Telegraph*, September 8, 2005.

utilisant plusieurs critères tels que les prix des logements, les modes d'occupation des logements, la composition sociale, les revenus, les déplacements de population et les changements dans les services et les commerces locaux.

En approfondissant ces aspects, la recherche vise à contribuer au discours académique sur la gentrification de Peckham et à mettre en lumière les dynamiques uniques en jeu dans cette zone. Cette thèse cherche à combler les lacunes de la recherche existante et à donner un aperçu des expériences et des défis auxquels sont confrontés les résidents à faibles revenus dans le cadre des processus de régénération et de gentrification.

Méthodologie

Cette thèse adopte une approche interdisciplinaire, combinant les approches de la science politique et de la civilisation, puisque cette thèse s'inscrit dans le cadre des études anglophones, précisément la civilisation. Atkinson a souligné que la gentrification est un phénomène multiforme qui englobe différentes dimensions, notamment économique, géographique, sociologique et politique.¹⁷ Pour aborder ces diverses facettes, cette recherche utilise une variété de lentilles théoriques et de méthodologies typiques de la civilisation et de ses caractéristiques interdisciplinaires.¹⁸ L'approche politique permet d'examiner le rôle des politiques gouvernementales, de la planification urbaine et de la prise de décision politique dans le processus de gentrification à Peckham. Cette perspective permet de mettre en lumière les dynamiques de pouvoir entre les différents acteurs, tels que les gouvernements nationaux et les autorités locales, et leur impact sur le processus de gentrification.

L'approche civilisationnelle permet également de mieux comprendre le contexte culturel et historique plus large de Peckham et de la gentrification, car elle intègre une perspective sociologique afin de comprendre les impacts profonds du processus sur le

¹⁷ Rowland Atkinson. "Introduction: Misunderstood Saviour or Vengeful Wrecker? The many Meanings and Problems of Gentrification." *Urban Studies*, vol. 40, no. 12, 2003, pp. 2343-2350.

¹⁸ Vincent Latour. "De l'interdisciplinarité et du comparatisme en civilisation britannique." *Revue Française de Civilisation Britannique*, vol. 24, no. XXIV-1, 2019.

tissu social du quartier. Cette perspective sociologique étudie les relations sociales complexes, la dynamique communautaire et les effets de la gentrification sur les différents groupes sociaux. Enfin, cette recherche s'appuie également sur des méthodes et des outils ethnographiques, puisqu'elle fait appel à l'observation participante pour collecter des données et comprendre les phénomènes culturels.

Il était nécessaire d'utiliser une méthode quantitative et qualitative pour examiner, comprendre et explorer le processus de gentrification à Peckham, ainsi que ses étapes et son évolution. Cette approche visait à fournir une analyse nuancée et multidimensionnelle du phénomène. Des méthodes quantitatives ont été adoptées pour recueillir et analyser les données relatives à la gentrification. Ces données comprenaient des variables telles que l'évolution des prix de l'immobilier, les changements démographiques et les niveaux de revenus. Il a donc été nécessaire d'étudier la littérature grise, notamment les rapports du gouvernement et des autorités locales, les documents de planification, les publications communautaires et les messages et blogs sur les médias sociaux. En fait, la littérature grise représente une grande partie des sources adoptées dans cette étude. La littérature académique était également essentielle pour fournir un cadre conceptuel et théorique aux différents aspects du processus de gentrification à Peckham.

L'accès aux archives de Southwark et à la bibliothèque de Peckham a été essentiel. Il a permis d'accéder à différents documents inaccessibles en ligne, tels que des dossiers historiques, des documents, des photographies et d'autres sources précieuses. Le travail sur le terrain a également été important. Se rendre physiquement à Peckham plusieurs fois au cours des années a été bénéfique pour observer les transformations physiques, sociales et culturelles qui se produisaient dans le quartier. Heureusement, j'ai réussi à visiter Peckham cinq fois entre 2016 et 2022, où je suis restée entre trois et quatre semaines (2016, 2017 et 2018), et entre cinq et dix jours (2021 et 2022). Ces voyages m'ont aidé à mieux comprendre les caractéristiques et les dynamiques uniques du quartier et m'ont permis de suivre la progression du processus et son impact. Ils m'ont également permis de dialoguer avec les habitants. Au total, plus de 40 entretiens avec des habitants et 22 avec des artistes ont été réalisés.

Des entretiens semi-structurés basés sur une série de questions ouvertes ont été réalisés. Cela a permis de recueillir des pensées et des perceptions authentiques. Selon Adams, universitaire et psychologue, les entretiens semi-structurés ont été conçus comme [un outil de recherche particulièrement utile dans les situations où l'on sait peu de choses sur le sujet étudié - où le sujet étudié peut être particulièrement sensible [...] et où l'accent est mis sur la variabilité plutôt que sur l'uniformité des réponses". Étant donné que la gentrification est un phénomène à multiples facettes et peut être considéré comme sensible, l'utilisation de cet outil était appropriée au contexte.

Limites

Il est important de reconnaître que cette étude a rencontré certaines limites qu'il convient de prendre en considération. Par exemple, il n'a pas été possible de rencontrer des politiciens et des personnalités politiques afin de mener des entretiens avec eux. Plusieurs conseillers municipaux ont été contactés par email, par téléphone et lors d'événements à Peckham, mais ils ont tous refusé d'être interviewés, notamment après avoir entendu le terme "gentrification". Les nouveaux résidents de la classe moyenne ont également été très réticents à participer aux entretiens, ce qui peut s'expliquer par le fait qu'ils ne voulaient pas être étiquetés comme gentrificateurs et, par conséquent, ont parfois évité de répondre aux questions, refusant poliment.

Une autre difficulté rencontrée au cours du processus de rédaction a été la présence de sujets et d'idées qui se chevauchaient, ce qui rendait difficile d'éviter les répétitions. Malgré les efforts déployés pour maintenir la cohérence et l'organisation, la nature interdépendante de certains thèmes a constitué un obstacle important à la fluidité du flux d'idées sans duplication du contenu.

Structure de la thèse

Cette thèse est structurée en quatre grandes parties. La première partie, divisée en deux chapitres, présente le contexte de l'étude de Peckham. Le chapitre 1 examine le contexte du logement d'un point de vue historique, en donnant un aperçu des politiques

urbaines qui ont façonné la période entre 1945 et 1997. En se penchant sur cette évolution historique et en identifiant les facteurs clés, il vise à fournir des informations contextuelles essentielles pour l'analyse ultérieure.

Le chapitre 2, quant à lui, examine le profil socio-économique et l'environnement bâti du quartier de Peckham. Son objectif est de donner une image plus large de la zone afin de comprendre les impacts et les changements politiques plus généraux, en préparant une exploration détaillée du processus de gentrification dans les sections suivantes.

La deuxième partie de la thèse est divisé en quatre chapitres, et montre comment ce phénomène a été planifié et promu à Londres à trois niveaux politiques différents : national, régional (Grand Londres) et local, ainsi que ses conséquences physiques.

Le troisième chapitre examine le rôle joué par les gouvernements nationaux depuis l'élection du gouvernement New Labour de Tony Blair en 1997 et la continuité des politiques urbaines. Il aborde ensuite les politiques urbaines sous le mandat du gouvernement de coalition de 2010 à 2015, puis examine les tendances des politiques urbaines sous les gouvernements conservateurs de 2015 à 2022.

Le chapitre quatre est consacré à l'Autorité du Grand Londres (GLA), à son rôle et à ses initiatives en matière de régénération de la capitale. Ce chapitre montre comment le développement de Londres en tant que ville mondiale a attiré les investissements, stimulé la croissance économique et contribué au processus de gentrification.

Dans le chapitre cinq, l'accent est mis sur le niveau local, plus précisément sur le conseil municipal de Southwark, et sur son rôle central dans la conduite des transformations urbaines au sein de l'arrondissement. Ce chapitre se penche sur les projets et initiatives spécifiques mis en œuvre par le conseil qui ont contribué à des changements significatifs dans le paysage urbain. Il explore également la flambée des prix du logement dans le quartier, mais surtout à Peckham, et met en lumière la relation complexe entre les décisions politiques locales et le marché immobilier local.

Le chapitre 6 met en évidence les changements urbains physiques à Peckham qui ont participé à l'amélioration du domaine public. Il explore également les initiatives

politiques qui ont déclenché ces changements, soulignant ainsi leur rôle dans la gentrification du quartier. En outre, le chapitre examine les changements sociaux qui ont accompagné les transformations urbaines physiques, conduisant par la suite à un changement de l'image du quartier.

La troisième partie de cette thèse se concentre sur l'image construite du quartier qui a accompagné ces changements. Cette partie est divisée en deux chapitres.

Le chapitre 7 met en lumière l'évolution de l'image de Peckham telle qu'elle est dépeinte dans la presse. Ce chapitre vise à explorer la manière dont la presse écrite (nationale et locale) a construit et façonné les perceptions de Peckham, en particulier en relation avec le processus de gentrification qui s'est déroulé au cours des deux dernières décennies. Il analyse la transformation de l'image de Peckham, perçue comme un quartier dangereux et difficile, en une destination branchée et emblématique, à travers une sélection d'articles et de points de vente.

Le chapitre 8 se concentre sur le rôle des artistes dans l'élaboration et la redéfinition de l'image de Peckham. Il explore la manière dont les artistes et leurs lieux culturels ont influencé l'identité du quartier au fil du temps. Grâce à des entretiens menés avec des artistes, ce chapitre met en lumière l'histoire artistique mais aussi les initiatives qui ont contribué à la nouvelle image du quartier, montrant le pouvoir de transformation de l'art et de la créativité dans le contexte du développement urbain.

La quatrième partie de cette thèse se concentre sur la résistance à la gentrification en tant que réponse au processus et au déplacement de la population à faible revenu, qui en est l'un des impacts. Le chapitre 9 examine les mouvements de lutte contre la gentrification, tant spontanés qu'organisés, au sein du quartier, y compris les initiatives communautaires. Enfin, le chapitre 10 fournit un cadre conceptuel du déplacement induit par la gentrification et de son impact sur la classe ouvrière dans les quartiers en cours de gentrification. Ce chapitre étudie en outre le processus de décantation à Peckham et explore les différentes formes de déplacement vécues dans le quartier.

Conclusion

Le paysage urbain de Peckham, comme beaucoup d'autres quartiers de Londres, a connu d'importants changements au cours des 25 dernières années, une transformation qui s'est particulièrement intensifiée au cours de la dernière décennie. L'objectif de cette recherche était de démêler les complexités de ces transitions, en mettant en lumière les forces qui poussent à la gentrification à Peckham. La première conclusion de cette thèse est que Peckham est en train de « se gentrifier ». En appliquant les quatre recommandations de la théorie intégrée de Chris Hamnett,¹⁹ Peckham les satisfait toutes. Tout d'abord, le quartier se prête au processus. Il a été négligé et défavorisé, ce qui le rend propice à l'investissement et à la revitalisation. Deuxièmement, le caractère abordable de la zone a attiré les gentrificateurs : principalement des individus et des ménages de la classe moyenne et de la classe moyenne supérieure incapables de s'offrir une propriété dans le centre de Londres. Troisièmement, l'attrait de Peckham pour ces gentrificateurs peut être attribué à sa situation pratique, à son accessibilité, à ses logements abordables et à sa diversité culturelle. Enfin, l'authenticité préservée de Peckham, associée à l'introduction de nouveaux équipements, a contribué à l'amélioration générale du quartier, attirant ainsi de nouveaux arrivants.

En examinant les effets des politiques urbaines sur le processus de la gentrification, cette étude confirme que les politiques mises en œuvre entre 1997 et 2022 à trois niveaux différents (national, régional et local) ont joué un rôle important dans la gentrification à Londres, et plus particulièrement à Peckham. Les projets et les programmes ont amélioré l'esthétique des quartiers ciblés et ont cherché à améliorer les conditions de logement dans ces zones en travaillant avec des investisseurs privés et en encourageant la privatisation. Cela a conduit à une réduction de la capacité des logements sociaux, créant une inégalité entre les classes sociales. En témoignent les projets qui ont conduit à la démolition de cités HLM, remplacées par des immeubles privés. *The Southwark's Five Estates Peckham Masterplan*, qui a conduit à la démolition

¹⁹ Chris Hamnett. "The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification." *Transactions of the Institute of British Geographers*, vol. 16 No. 2, 1991, p. 175.

d'une grande partie du parc de logements sociaux de la zone, est un excellent exemple de ce phénomène.

Bien que les programmes mis en œuvre s'inscrivent dans une vision durable et prônent la préservation de l'identité et de l'inclusion sociale du quartier, ces nombreux projets accélèrent le processus de gentrification, car ils attirent des investisseurs, des promoteurs et de nouveaux résidents, ce qui entraîne une hausse de la valeur des biens immobiliers. L'augmentation du coût du logement à Peckham a donc entraîné des inégalités sociales, certains habitants étant chassés de leur quartier et contraints de déménager plus loin pour trouver un logement abordable. Les différents gouvernements n'ont donc pas réussi à créer des communautés mixtes, provoquant au contraire le déplacement des habitants de la classe ouvrière. Dans l'ensemble, ces résultats suggèrent que Peckham connaît une gentrification pilotée par l'État, dans laquelle les politiques et les initiatives menées à différents niveaux de gouvernement ont joué un rôle important, conduisant à une transformation radicale du quartier, à travers des changements dans son paysage physique, son parc de logements et sa dynamique sociale.

La gentrification de Peckham, comme de nombreux autres quartiers gentrifiés, est typiquement le résultat de divers changements urbains et facteurs de production qui contribuent à sa transformation. Les changements urbains ont été menés par des politiques, mais d'autres facteurs peuvent y être liés, comme le rôle de la presse et de l'art dans le quartier, ce qui a entraîné une augmentation des prix de l'immobilier résidentiel et, par conséquent, un manque d'accessibilité. Cette étude a donc donné un aperçu de la manière dont les médias, dans ce contexte la presse écrite, ont joué un rôle majeur dans la formation de l'image du quartier, qui est passé d'une image de quartier dangereux et difficile à une image de quartier branché et attrayant. Les résultats de cette étude approfondie des différentes publications médiatiques ont également montré que la représentation du processus de gentrification évoluait en soi. Par exemple, au début des années 2000, *the Guardian* présentait une couverture mitigée du quartier, avec une prédominance de la couverture négative. Il montrait que Peckham était un quartier difficile, la gentrification étant présentée comme une solution pour la classe moyenne et son "idylle urbaine". Plus tard, cette image a évolué et le récit a commencé à changer, reflétant une image plus nuancée de Peckham.

Lorsque l'on aborde la question complexe de la gentrification, il est essentiel d'en reconnaître et d'en examiner les effets. Par conséquent, l'un des principaux objectifs de cette recherche était d'évaluer les impacts de la gentrification sur Peckham, en particulier en ce qui concerne ses effets sur la classe à faible revenu résidant dans la zone. Les résultats ont confirmé que deux formes de déplacement étaient perçues : directes et indirectes. Le déplacement direct a été largement observé à la fin des années 1990 et au début des années 2000, affectant principalement les résidents des cités HLM. Ce déplacement a été particulièrement perceptible à la suite du plan directeur des cinq états de Southwark, qui a eu un impact significatif sur les habitants des lotissements concernés. Le déplacement indirect est dû au caractère de plus en plus inabordable de la zone. Avec la flambée des prix de l'immobilier, la population à faible revenu s'est trouvée dans l'incapacité de faire face à l'augmentation des coûts et a finalement été contrainte de quitter le quartier. Outre les déplacements, des résistances sont apparues en réponse à ce processus. Cependant, elle n'est pas encore très apparente par rapport à d'autres zones gentrifiées.

En résumé, le processus de gentrification étant complexe et multiforme, une étude approfondie de ses différents aspects à Peckham s'imposait. Pour ce faire, l'étude a examiné différents facteurs interconnectés qui ont conduit à des changements urbains dans le quartier. Après avoir examiné le rôle majeur joué par les politiques urbaines mises en œuvre entre 1997 et 2022 par les gouvernements nationaux, l'Autorité du Grand Londres (GLA) et le Southwark, et la manière dont elles ont influencé la trajectoire de Peckham (changements physiques et sociaux), l'étude a établi le lien entre ces politiques et le processus de gentrification. Outre l'influence des politiques urbaines, cette thèse a révélé la relation symbiotique entre l'évolution du paysage du quartier et sa représentation dans les médias et l'art, l'image de Peckham ayant subi une transformation, passant d'un lieu stigmatisé et périlleux à un centre culturel dynamique. Enfin, cette étude a examiné l'impact du processus de gentrification sur les résidents de longue date et a conclu que ces changements rapides avaient entraîné le déplacement de certains de ces anciens résidents.

L'objectif de cette étude était de contribuer à notre compréhension du phénomène complexe de de gentrification et du rôle des politiques dans l'élaboration de ses résultats.

Dans ce contexte, Peckham a servi d'étude de cas pour mettre en lumière la dynamique et l'impact de la gentrification dans ce quartier. En analysant les différents niveaux de politiques et d'initiatives gouvernementales qui ont influencé la gentrification de Peckham, cette recherche a mis en évidence l'intersection des facteurs sociopolitiques et des forces du marché dans le façonnement des paysages urbains.

Les résultats actuels viennent s'ajouter à une littérature de plus en plus abondante sur le processus de gentrification et ses conséquences. La gentrification de Peckham est particulièrement significative en raison de son contexte historique et culturel. En tant que zone historiquement caractérisée par des luttes socio-économiques et des privations, il s'agit d'un site fascinant pour observer les effets de la gentrification sur les communautés marginalisées. La transformation de Peckham met en lumière les questions plus générales de l'inégalité, du déplacement et de l'évolution du tissu social des quartiers en voie de gentrification à Londres.

Un travail considérable devra être effectué pour déterminer l'évolution du processus de gentrification à Peckham, même si le processus est dans sa quatrième phase, une phase où les transformations, la diversité sociale et les tensions croissantes entre les nouveaux résidents de la classe moyenne et les résidents de longue date de la classe ouvrière sont visibles, comme l'explique Phillip L. Clay. Cependant, cette étape ne signifie pas la fin du processus. Peckham est passé par différentes étapes de la gentrification, tout en conservant une caractéristique distincte de diversité sociale. Malgré les changements apportés par le processus, la présence de la diversité sociale est toujours perceptible dans le quartier. Le processus n'a pas encore atteint son apogée, car l'histoire a montré, dans de nombreux contextes de gentrification à travers le monde, que la gentrification peut, ironiquement, ouvrir la voie à une homogénéisation (le déplacement des habitants d'origine).

La zone est également à l'aube d'une nouvelle transformation : les années à venir seront déterminantes pour l'issue finale de cette évolution urbaine, ce qui nécessitera une observation et une analyse continues

En outre, bien que cette recherche ait couvert un terrain substantiel, il est impératif de reconnaître qu'en raison de la nature complexe de la gentrification, il existe

encore de nombreux sous-thèmes et nuances qui restent inexplorés. Ces domaines non explorés offrent de riches possibilités de recherches futures, garantissant que l'étude de la gentrification reste un domaine en constante évolution.