

***La « ville durable » contre les inégalités sociales ? Compacité urbaine et gentrification à Bruxelles***

Olivier Dubois<sup>1</sup> et Mathieu Van Criekingen<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Université Libre de Bruxelles, Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire (IGEAT)

<sup>2</sup> Université Libre de Bruxelles, Laboratoire de Géographie Humaine, Chargé de recherches F.N.R.S.

Contact: Olivier Dubois  
Université Libre de Bruxelles  
IGEAT (CP 246)  
Boulevard du Triomphe  
B - 1050 Bruxelles  
tel: ++32-2-6505077  
fax: ++32-2-6505092  
odubois@ulb.ac.be

## Introduction

La notion de développement durable imprègne aujourd'hui très largement les discours et les analyses sur la ville. Cependant, l'analyse critique de la « ville durable » en tant que nouvel idéal urbain reste encore largement à faire. Dans cette contribution, nous voulons interroger la notion de « ville durable » en regard de la question des inégalités sociales inscrites et reproduites dans les espaces urbains. Le choix de cette orientation s'inscrit en regard du peu de recherches existantes qui se soit donné pour perspective spécifique la confrontation de la mise en œuvre des préceptes de la « ville durable » à ses significations en termes de différenciations sociales (Burton, 2001). Est-ce à dire que cette question n'ait pas lieu d'être ? Nous posons au contraire que ce vide relatif traduit un manque de recul critique suffisant par rapport au contenu social des « villes durables ».

En termes généraux, la notion de « ville durable » ambitionne de réconcilier développement urbain et sauvegarde de l'environnement. Cette perspective est déclinée dans une grande variété de domaines, de la gestion des déchets à celle des espaces verts ou bleus, des nouvelles formes de « gouvernance » urbaine aux modalités de la mixité (sociale et fonctionnelle) ou encore en matière de gestion des mobilités. Dans ce cadre, la notion de « ville durable » est très souvent mobilisée en regards d'enjeux de transformation de la forme urbaine : il s'agit de contrecarrer la dilution des espaces urbanisés par le recyclage et l'intensification de l'usage des espaces construits existants. En conséquence, souvent, la « ville durable » est donc d'abord une « ville compacte ». Il reste néanmoins beaucoup d'incertitudes et d'ambiguïtés quant aux modalités qui verrait la matérialisation d'une forme urbaine intrinsèquement durable, c'est-à-dire, environnementalement plus viable, économiquement plus efficace et socialement plus équitable.

Notre contribution cherche à évaluer la capacité du modèle de « ville durable », en particulier sa déclinaison en termes de compacité urbaine, à atténuer les contrastes sociaux inscrits et reproduits dans les espaces urbains des pays capitalistes avancés. Un simple statut d'alternative par rapport à la forme urbaine diluée par la périurbanisation ne garantit en effet en rien le dépassement effectif des contradictions - sociales notamment - du modèle contesté, celles-ci pouvant se traduire dans le nouveau modèle sous d'autres formes. Nous proposons dans ce cadre de mener une réflexion alimentée d'observations empiriques sur le cas bruxellois. Au préalable, une première partie est consacrée à une mise en contexte des notions utilisées et à une revue des trop rares analyses qui aient questionné en profondeur les significations sociales de la « ville durable » ou de la « ville compacte ».

## I. LES QUESTIONS SOCIALES DANS L'EMERGENCE DU CONCEPT DE VILLE COMPACTE

### I.1. Ville durable, ville compacte: origine et contenu

La grande visibilité actuelle des concepts de « ville durable » et de « ville compacte » trouve ses origines à la fin des années 1970. A partir de ce moment se succèdent les prises de positions émanant des grandes instances internationales telles les Nations Unies ou l'Union Européenne qui font référence à ces notions. Celles-ci sont par la suite intégrées dans des documents à portée globale comme le rapport Bruntland (1987), le Livre Vert sur l'environnement urbain de la Commission Européenne (1990) ou les propositions relatives à la mise en place de l'Agenda 21 (1993). Le lancement de la Campagne européenne des villes durables en 1994 a été un autre jalon important dans la généralisation de l'usage de ces notions (Emelianoff & Theys 2001, Whitehead 2003). La notion de « ville durable » apparaît donc s'être imposée « par en haut », c'est-à-dire, moins au départ de l'identification d'une réalité géographique ou sociologique émergente qu'en tant qu'idéal politique consensuel autorisant dans les faits une grande diversité d'interprétations et d'applications.

Bien que la « ville compacte » ne soit pas une idée neuve, le mouvement contemporain en faveur de celle-ci s'appuie spécifiquement sur la volonté exprimée par certains responsables politiques de stimuler la conservation des ressources, particulièrement les énergies fossiles, et de minimiser l'impact négatif de l'émission de gaz à effets de serre (Burgess 2000). Bien sûr, la littérature présente d'autres aspects justificatifs des initiatives favorables à la compacité urbaine mais ceux-ci sont d'ordinaire perçus comme des arguments plus secondaires en regard des préoccupations de développement durable global et de lutte contre les changements climatiques.

Cependant, la chronologie de l'essor des préoccupations en matière de « ville durable » n'apparaît pas fortuite en regard du contexte de spécialisation des économies capitalistes avancées sur une base tertiaire de haut niveau. Ces évolutions impliquent en effet une intensité décuplée des compétitions entre villes, notamment pour l'attraction de la main d'œuvre très qualifiée assurant le fonctionnement des activités de contrôle et de commande de l'économie mondialisée (Harvey 1989). Dès lors que cette compétition interurbaine se joue notamment sur la qualité de l'environnement urbain, l'essor des préoccupations de durabilité urbaine paraissent indissociables de celles sur la « qualité de vie » en ville.

Il faut néanmoins garder à l'esprit la diversité des processus d'urbanisation à la surface du globe. Ainsi, dans la plupart des villes du monde occidental, l'urbanisation s'est nourrie de la dé-densification des populations et des activités dans les espaces centraux au profit de franges périphériques de plus en plus distantes. En tant que composante spatiale du compromis fordiste-keynésien alliant production et consommation de masse, cette dynamique de périurbanisation a été particulièrement appuyée au cours des décennies d'après-guerre. Les impacts environnementaux de cette forme d'urbanisation, en termes de décuplement des mobilités automobiles, de consommation d'espace et de ressources, etc. ont été à ce jour largement dénoncés, si bien que l'éclatement urbain semble être un écueil majeur à la réalisation d'objectifs de développement durable. Par conséquent, dès lors qu'on se limite au contexte urbain des pays capitalistes avancés, un lien fort se dessine entre promotion de la « ville durable » et encouragement de la compacité urbaine dans une perspective de renversement du modèle de dilution pavillonnaire induit par la périurbanisation massive des décennies précédentes<sup>1</sup>.

En cette matière, on trouve dans la littérature nombre de thèses favorables à la promotion de la « ville compacte » (Mitchell, 2002). Ainsi, une plus grande compacité réduirait l'utilisation de l'automobile, favoriserait la croissance économique, inciterait à une consommation parcimonieuse de l'énergie, limiterait les dépenses publiques, permettrait la préservation des espaces naturels ouverts à la périphérie des noyaux urbains tout en protégeant l'activité agricole, et serait de nature à protéger la qualité des espaces publics urbains.

## **II.2. Ville durable, ville compacte: pour une critique sociale**

De nombreuses autorités nationales, régionales et locales concrétisent la promotion de la ville compacte en adoptant une série de mesures censées favoriser son éclosion. Dans la plupart de ces pays, régions ou états, les aspects environnementaux mobilisent très clairement les projets gouvernementaux et les motivations exprimées. Les dimensions sociales ou économiques figurent en revanche en retrait, quand elles ne sont pas simplement ignorées (Burton 2001).

Pour autant, la littérature n'est pas unanime quant à l'analyse des implications de la promotion de la « ville compacte » en termes de développement durable. Principalement, trois types de critiques sont émis. On trouve d'abord une série d'auteurs qui s'interrogent

---

<sup>1</sup> Ceci ne signifie pour autant pas que la "ville compacte" englobe l'ensemble des dimensions du développement durable urbain.

sur la faisabilité du projet de ville compacte en argumentant que celui-ci irait intrinsèquement à l'encontre des « préférences du marché » et des « aspirations des citoyens » (Breheny, 1997; Williams, 1999). Ensuite, certains remettent en cause les implications environnementales de la ville compacte (Jenks & al, 1996), allant jusqu'à affirmer que le modèle n'est pas écologiquement « durable » (Neuman, 1999). Enfin, les contributions proposant une analyse des implications sociales d'une compacité urbaine accrue restent marginales. En somme, alors que la question « la ville durable est-elle réellement écologique ? » fait débat, la question « la ville compacte est-elle réellement sociale ? » paraît largement ignorée. Deux contributions importantes ressortent néanmoins quant l'analyse des implications sociales de la « ville compacte ».

D'une part, Burton (2001) interroge les articulations entre « ville compacte » et équité sociale au départ d'une approche quantitative. A l'aide de techniques de corrélation et de régression multiple, l'auteur confronte une série d'indicateurs de compacité urbaine et d'équité sociale pour un grand nombre de villes anglaises de taille et de densité variables. Ses résultats dressent un tableau complexe de la manière dont les éléments de la compacité urbaine influent sur différents aspects de l'équité sociale. L'auteur met ainsi en évidence une relation significative entre le degré de compacité urbaine et, à la fois, une série de bénéfices en termes sociaux (usage plus important des transports publics et ségrégation sociale réduite en particulier) et une série d'éléments négatifs (superficie de logement par habitant réduite, pénurie de logements accessibles aux ménages peu nantis, moins bonne accessibilité aux espaces verts ou taux de criminalité rehaussé). Ces résultats confirment le bien-fondé d'une lecture critique et nuancée des discours postulant un lien fort entre promotion du modèle de ville compacte et plus grande équité sociale.

Jacques Theys, d'autre part, propose une lecture critique plus fondamentale du concept de « ville durable ». L'auteur pointe clairement la pauvreté des débats et des analyses centrés sur les implications sociales de la promotion de la compacité urbaine. Ainsi, « il n'est pas difficile d'observer que la majorité des agendas 21 locaux adoptés par les villes n'accordent à la dimension sociale qu'une place toute rhétorique » (Emelianoff & Theys 2001). En outre, il perçoit dans les projets actuels de « ville durable » une tendance à l'exacerbation des inégalités environnementales qui se superposent aux inégalités socio-économiques. Il attribue cette tendance à la compétition entre les villes, poussant, dans une logique de marketing urbain, à la recherche du « zéro défaut » appliqué à l'espace, mais financièrement accessible à peu de ménages (Emelianoff & Theys 2001; Theys 2002).

Toutefois, pour peu que l'on mobilise une littérature plus large que le corpus d'analyses centré sur le développement durable, on peut rassembler une série d'éléments qui tendent à montrer que la popularité croissante de l'idée de « ville durable » va de pair avec une tendance à l'exacerbation des inégalités sociales et spatiales dans les espaces urbains. En particulier, certains travaux mettent en avant l'association de la notion de durabilité aux préoccupations des aménageurs en faveur d'un « retour en ville », impliquant la re-densification résidentielle des noyaux urbains. Ainsi, la (ré-)appropriation récente de certains quartiers centraux anciens en tant qu'espaces résidentiels, de travail et/ou de consommation par des ménages des classes moyennes apparaît souvent encouragée au nom de la promotion de la compacité urbaine et du développement durable (Bell & Jayne 2004), notamment dans des documents stratégiques de planification, aux Etats-Unis (« The State of the Cities », HUD 1998) ou en Grande-Bretagne (« Towards an Urban Renaissance », DETR 1999) par exemple (Lees 2000). La rhétorique des « villes durables » propose de la sorte une utopie renouvelée de l'urbanité à destination des classes moyennes, groupe social porteur du modèle périurbain au cours des décennies d'après-guerre. Il ne s'agit plus tant pour celles-ci de valoriser un idéal de vie urbaine à la campagne (i.e. dans un espace périurbain) qu'un nouveau mythe de vie de « village dans la ville », permettant à ses habitants de travailler, de consommer et de se divertir dans un espace façonné par les échelles de proximité et un sens renouvelé de la communauté. On retrouve ici les préceptes néo-traditionalistes du « New Urbanism » nord-américain et du mouvement des « Urban Villages » britanniques (Mac Leod & Ward, 2002). Dans les faits, les processus de gentrification sont sous-jacents à la mise en œuvre de ce modèle. Ceci amène certains auteurs, Smith (2002) en particulier, à dénoncer le voile environnemental jeté sur des dynamiques de nature profondément inégalitaire puisqu' impliquant l'éviction de populations socialement fragilisées et un approfondissement de la fragmentation sociale des espaces urbains. D'autres auteurs, enfin, soulignent également dans ce cadre le glissement de certains programmes de mise en œuvre de la « ville durable » vers le statut d'outils de marketing urbain (Gibbs 1997, Whitehead 2003).

Ces différents éléments appuient en définitive la pertinence d'un questionnement sur les implications sociales de la promotion de la « ville durable ». La seconde partie de ce texte en propose une première approche au départ du cas bruxellois.

## II. VILLE DURABLE, VILLE COMPACTE ET QUESTIONS SOCIALES : LE CAS DE BRUXELLES

Depuis la création de la Région de Bruxelles-Capitale en 1989, la thématique du développement durable a progressivement imposé sa marque dans les discours sur la ville. Les dispositifs institutionnels spécifiquement axés sur celle-ci restent néanmoins très marginaux. Certes, la Région de Bruxelles-Capitale a souscrit en 1994 à la Charte des Villes Européennes pour la Durabilité (Charte d'Aalborg), point de départ de la Campagne des Villes Européennes Durables, regroupant un ensemble de déclarations d'intention sur le développement durable urbain (cfr. [www.sustainable-cities.org](http://www.sustainable-cities.org)), mais, à ce jour, seule une des 19 communes de Bruxelles (Etterbeek) a mis en place une cellule spécifiquement dédiée à un Agenda 21 local (IEB et WWF 2004). Le Parlement et le Gouvernement régional bruxellois ont mis en place en 2003 la Cellule d'Action Ville Durable (CAVID) mais il s'agit d'une toute petite structure, attachée à des tâches de mise en relation d'acteurs locaux et de relevé des « bonnes pratiques ».

Les principes du développement durable ont notamment largement pénétré les discours de la planification urbaine. Ainsi, dans sa seconde version, adoptée en 2002, le Plan Régional de Développement (PRD), sommet de la hiérarchie des documents de planification à Bruxelles, définit « trois défis transversaux majeurs qui devront orienter l'ensemble des politiques mises en œuvre », à savoir : assurer à la Région une population diversifiée en y rehaussant la qualité de vie, favoriser un développement économique durable et inclure le caractère international et interculturel de Bruxelles dans des projets phares. Ces trois dimensions sont présentées explicitement en référence à la notion de développement durable. Néanmoins, cette association est très récente, comme en témoigne la comparaison avec la première version du PRD, adoptée en 1995. En effet, le premier PRD définit deux grands défis du projet de ville (l'attractivité résidentielle de la Région et la création d'emplois) mais sans du tout rattacher ces préoccupations au concept de développement durable. Celui-ci n'y apparaît qu'au chapitre de la protection de l'environnement. En somme, la référence au concept de développement durable fait figure d'enveloppe ajoutée récemment pour englober, dans une nouvelle trame discursive, les réponses politiques avancées par les autorités bruxelloises en regard de « défis urbains » identifiés depuis bien plus longtemps.

Dans le PRD, la notion de développement durable est mobilisée en regard d'enjeux d'attractivité résidentielle, de santé économique et d'image de la ville à l'échelle internationale. Ces enjeux composent le socle de la problématique urbaine bruxelloise, en particulier depuis la création de la Région de Bruxelles-Capitale en 1989. Depuis cette date

en effet, Bruxelles est une ville-Région coupée au plan institutionnel de ses banlieues aisées, nourries depuis les années 1950 par la périurbanisation des classes moyennes. Dans ce contexte, la notion de « ville durable » et, en particulier, sa déclinaison morphologique en termes de compacité urbaine s'imposent d'elles-mêmes aux autorités bruxelloises, celles-ci ayant à faire face à l'héritage de la périurbanisation (appauvrissement du centre, baisse de l'assiette fiscale, etc.) au départ de la gestion d'un territoire institutionnellement limité à la seule partie centrale de l'aire métropolitaine.

Une analyse de type historique permet de cerner la signification actuelle de la « ville durable » dans ce contexte socio-spatial. L'essor de ce thème à Bruxelles est en effet indissociable de l'éclosion, au début des années 1970, d'un mouvement social urbain. Celui-ci s'inscrit alors en réaction aux profondes restructurations qui marquent le tissu urbain bruxellois depuis la fin des années 1950. En opposition au modèle urbanistique d'inspiration fonctionnaliste alors dominant, impliquant la multiplication de projets d'infrastructures routières et d'ensembles monofonctionnels de bureaux au centre-ville, un nombre croissant de comités de quartiers et d'associations se constitue pour porter des revendications de protection de la fonction résidentielle, du bâti ancien, de la mixité urbaine et de la « qualité de vie » en ville. Il s'agit également pour ce mouvement de briser le mode de gestion très opaque des transformations urbanistiques alors en cours. Ces revendications sont formalisées dans le programme de « Reconstruction de la ville Européenne » des architectes L. Krier et M. Culot, prônant une vision post-moderne de la ville traditionnelle composée de multiples « villages dans la ville », multifonctionnels et façonnés par les mobilités de proximité. Elles sont portées à la fois par des milieux populaires et des classes moyennes intellectuelles restées attachées à la ville centrale (Noël 1998, Shaton 2005). Ces deux groupes identifient des ennemis communs, les nouveaux ensembles de bureaux et les nouvelles autoroutes urbaines, mais, en fait, en regard de préoccupations divergentes, montée du chômage concomitante à la tertiarisation et destruction de nombreux logements ouvriers pour les premiers, déclin de la qualité de la qualité de vie et de l'environnement urbain pour les seconds.

Au cours des années 1980 et, surtout, depuis 1989, avec la création de la Région de Bruxelles-Capitale, ces préoccupations ont changé de statut, passant d'un rang de discours d'opposition à un statut de composante primordiale du « projet de ville » défendu par les nouvelles élites politiques en charge de l'aménagement de la ville. Dans le même temps, les associations d'habitants qui les portent depuis le début des années 1970 se sont très largement « institutionnalisées ». Depuis 1989 donc, un nouveau discours hégémonique a émergé, appuyé sur les intérêts des autorités régionales et des classes moyennes urbaines.



Il s'articule autour des notions-clés de « ville conviviale », de « ville démocratique » et de « ville durable », cette dernière englobant des dimensions écologique (i.e. rapprochement des lieux d'emploi et de résidence pour limiter le trafic automobile), de mixité sociale (i.e. alternative à la périurbanisation des classes moyennes) et d'attractivité économique (Shaton, 2005).

En somme, une vision de la ville « conviviale, démocratique et durable » sert aujourd'hui de guide primordial des actions publiques sur la ville. Or, il s'est écoulé un intervalle de deux décennies entre la formulation et la mise en œuvre de ce modèle, laps de temps pendant lequel le contexte urbain bruxellois s'est notablement transformé. Certes, la dynamique de périurbanisation demeure vigoureuse, à tel point qu'elle gagne à présent des espaces bien plus distants du centre qu'au cours des années 1960 et 1970 (Dubois & Halleux, 2003). Par contre, après plusieurs décennies de diminution, le chiffre officiel de population augmente depuis le milieu des années 1990, principalement en relation avec un solde migratoire avec l'étranger très positif. Aussi, la population bruxelloise s'est encore appauvrie : alors qu'au milieu des années 1960, le revenu moyen par habitant à Bruxelles était dans un rapport de 1,5 avec celui du pays, il ne représente plus que 90% de ce dernier au début des années 2000. En outre, les années 1990 ont été marquées par un processus neuf de réappropriation de (certains) quartiers centraux par des ménages des classes moyennes, souvent des jeunes adultes vivant seuls ou en couples non mariés. Ainsi, la proportion des 25-34 ans dans le centre historique de la ville (le « Pentagone ») a bondi de 14% en 1981 à 22% en 2001 tandis que, à l'échelle régionale, cette proportion restait stable sur la même période autour de 12%.

Dans ce contexte, la promotion du « retour en ville » des classes moyennes, par différents biais (mesures fiscales, rénovation de quartiers, etc.), pose de lourds problèmes en termes sociaux. En effet, elle appuie dans les faits le développement de processus de gentrification dans les quartiers centraux (Van Criekingén & Decroly, 2003). Cet espace est le terrain d'application, depuis le milieu des années 1990 surtout, de différentes actions publiques de « revitalisation urbaine » pensées en termes de développement durable, notamment le recyclage d'anciens bâtiments industriels de grande taille en lofts (privilegié à la démolition - reconstruction), et la requalification d'espaces publics (CAVID 2004, pp.66-67). Or, au cours des années 1990, cet espace a vu sa population baisser alors que le nombre de ménages y augmentait, principalement du fait de l'installation de nombreux petits ménages de jeunes adultes. En outre, le revenu moyen par habitant y a augmenté très significativement (tab. 1).

Tab. 1

		1991		2001	
		eff. ou %	indice	eff. ou %	indice
population totale	Pentagone	41.699	100	40.515	97
	Région de Bruxelles-Capitale	952.131	100	973.475	102
nombre de ménages	Pentagone	14.470	100	17.378	120
	Région de Bruxelles-Capitale	394.245	100	408.856	104
part des 25-34 ans	Pentagone	18,7%	100	23,4%	125
	Région de Bruxelles-Capitale	16,5%	100	17,0%	103
revenu moyen par ménage <sup>(*)</sup>	Pentagone	16.667	100	19.959	120
	Région de Bruxelles-Capitale	22.292	100	23.898	107
part des chômeurs dans les actifs	Pentagone	23,9%	100	25,7%	107
	Région de Bruxelles-Capitale	15,1%	100	18,3%	121

source : INS

(\*) chiffre au 1/1/1993

Ces évolutions indiquent une dynamique de remplacement de populations par laquelle des ménages de grande taille (familles d'origine immigrée, le plus souvent), ou des personnes âgées, sont remplacées par des petits ménages de jeunes adultes, plus aisés. Il apparaît donc que la transformation du centre de Bruxelles, encouragée au nom de la « ville durable », va, d'une part, à l'encontre d'une trajectoire de compacité croissante, puisque les chiffres de populations montrent une dé-densification, et, d'autre part, s'accompagne d'une exacerbation de la fragmentation sociale de l'espace urbain puisque les ménages évincés des espaces centraux « revalorisés » tendent à se reconcentrer dans d'autres quartiers où les problèmes d'appauvrissement s'accroissent en conséquence (Van Criekingen 2002).

Ce type d'évolution est à mettre en relation avec la structure du marché du logement à Bruxelles. A l'échelle de la Région, 45% des ménages sont locataires sur le marché privé tandis que, par rapport aux autres grandes villes européennes, le logement public y est très fortement sous-représenté, avec à peine 10% du parc. Dans la plupart des quartiers centraux, la proportion du secteur locatif privé dépasse les 75%. Il s'agit surtout de logements anciens de petite taille, souvent dans des maisons de rapport segmentées en plusieurs appartements. Ce segment du marché, offrant des logements de petit confort et souvent sous-adaptés à la taille des ménages, fonctionne comme secteur locatif social « de fait » pour des ménages n'ayant pas d'alternatives sur le marché. Les pouvoirs publics ont très peu de prise sur ce marché, en matière de contrôle des loyers notamment, situation qui permet les processus d'éviction de populations socialement fragilisées dès lors qu'un nouveau public, plus nanti, marque son intérêt pour certains quartiers centraux.

### III. CONCLUSION

Au départ d'une revue de la littérature, nous avons souligné la faiblesse des apports scientifiques qui s'intéressent aux effets sociaux de la ville compacte. Or, notre contribution étaye l'idée qu'il ne faut pas considérer que la promotion de la « ville durable » et de la « ville compacte » soit socialement neutre. Aussi, notre contribution se veut avant tout être un argumentaire en faveur du développement de la recherche scientifique sur les implications sociales des formes urbaines et des politiques qui en font la promotion, ce que nous avons tenté de faire via une brève analyse du cas de Bruxelles.

De cette analyse, nous retiendrons surtout que les nouvelles formes urbaines de la « ville durable » sont tout autant ségrégatives sur le plan social que ne l'a été - et l'est toujours - la forme périurbaine. Autrement dit, si les modalités de la fragmentation sociale des espaces ont changé, la dynamique de fond est similaire. Certes, il serait caricatural de prétendre que les politiques de « revitalisation urbaine » mises en œuvre à Bruxelles et présentées en liaison avec la notion « ville durable », visent explicitement à l'éviction des pauvres vers un « ailleurs » indéterminé. Mais il serait également faux de suggérer que les impacts sociaux réels de ces politiques aient été entièrement pris en compte. Toute solution à long terme en cette matière passe nécessairement par une redéfinition en profondeur de la volonté et de la capacité des pouvoirs publics à réguler le marché immobilier.

### REFERENCES

- Bell, D. and Jayne, M. (2004) *City of Quarters. Urban Villages in the Contemporary City*, Aldershot: Ashgate.
- Breheny, M. (1997), "Urban compaction: feasible and acceptable?", *Cities*, 14, 4, 209-217.
- Burgess, R. (2000), "The compact city debate : a global perspective", *Compact cities. Sustainable urban forms for developing countries*, M. Jenks & R. Burgess, London & New York, Spon Press, 9-24.
- Burton, E. (2001) "The compact city and social justice", *Housing, Environment and sustainability*, University of York, Housing Studies Association Spring Conference.
- CAVID (2004) *Bruxelles Ville durable. Guide des actions*, Région de Bruxelles-Capitale
- Dubois, O. & Halleux, J.-M. (2003), "Marchés immobiliers résidentiels et étalement urbain contraint. L'accessibilité au logement au sein des communes wallonnes de la région métropolitaine bruxelloise", *BELGEO*, 3, 303-327.
- Emelianoff, C. and Theys, J. (2001), "Les contradictions de la ville durable", *Le Débat*, 113, 172, 122-135.

- Gibbs, D. (1997) "Urban sustainability and economic development in the United Kingdom: exploring the contradictions", *Cities*, 14, 4, 203-208
- Harvey, D. (1989) *The condition of postmodernity : an inquiry into the origins of cultural change*, Oxford: Blackwell.
- Harvey, D. (2000) *Spaces of Hope*, Berkeley: University of California Press
- IEB (Inter-Environnement Bruxelles) et WWF (2004) « La concrétisation du développement durable en Région de Bruxelles-Capitale : freins et blocages récurrents rencontrés par les communes », Conférence de presse, 26 août 2004
- Jenks, M. & al (1996), *The compact city: a sustainable urban form?*, London, E&F Spon.
- Lees, L. (2000) A reappraisal of gentrification : towards a 'geography of gentrification', *Progress in Human Geography*, 24 (3), 398-408.
- Mac Leod, G. and Ward, K. (2002) "Spaces of utopia and dystopia: landscaping the contemporary city", *Geografiska Annaler*, 84 B, 3-4, 153-170
- Mitchell, B. (2002), "Compact cities and urban intensification : desirable, acceptable, achievable ?", *Vermont Forum on Sprawl*.
- Neuman, M. (1999) *The compact city fallacy, The compact city fallacy and beyond: planning sustainable urban development*.
- Noël, F. (1998) *La ville rapiécée. Les stratégies de la réhabilitation à Bruxelles*, coll. Histoire, Economie, Société, Bruxelles: Editions de l'Université de Bruxelles.
- Shaton, G. (2005) *La mixité urbaine à Bruxelles. Interprétation locale à travers les discours*. Thèse en préparation, Université Libre de Bruxelles
- Smith, N. (2002) *New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy*, *Antipode*, 34 (3), 427-450.
- Theys, J. (2002), "L'approche territoriale du développement durable. Conditions d'une prise en compte de sa dimension sociale", *Développement durable et territoires*, Dossier 1.
- Van Crielingen, M. (2003) *Les impacts sociaux de la rénovation urbaine à Bruxelles : analyse des migrations intra-urbaines*, *BELGEO*, (4), 355-376.
- Whitehead, M. (2003) "(Re)analysing the sustainable city: Nature, urbanisation and the regulation of socio-environmental relations in the UK", *Urban Studies*, 40, 7, 1183-1206
- Williams, K. (1999) "Urban intensification policies in England: problems and contradictions", *Land Use Policy*, 16, 167-178.