



**HAL**  
open science

**GENTRIFICATION ET CONFLITS D'UN QUARTIER  
DANS LA MONDIALISATION. Le cas de Palermo  
Viejo, Buenos Aires**  
Serge Schwartzmann

► **To cite this version:**

Serge Schwartzmann. GENTRIFICATION ET CONFLITS D'UN QUARTIER DANS LA MONDIALISATION. Le cas de Palermo Viejo, Buenos Aires. Géographie. Université de Paris 3, 2013. Français. NNT: . tel-01280647

**HAL Id: tel-01280647**

**<https://hal.science/tel-01280647>**

Submitted on 29 Feb 2016

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# UNIVERSITE PARIS 3 - SORBONNE NOUVELLE

INSTITUT DES HAUTES ÉTUDES DE L'AMÉRIQUE LATINE  
ÉCOLE DOCTORALE 122 - EUROPE LATINE - AMÉRIQUE LATINE  
CREDA (UMR 7227)

## THÈSE DE DOCTORAT EN GÉOGRAPHIE, AMÉNAGEMENT et URBANISME

Serge SCHWARTZMANN

### GENTRIFICATION ET CONFLITS D'UN QUARTIER DANS LA MONDIALISATION.

Le cas de Palermo Viejo, Buenos Aires



Thèse dirigée par Marie-France PRÉVÔT-SCHAPIRA  
PR (Paris VIII), CREDA (UMR 7227)  
Soutenue publiquement, à Paris, le 5 décembre 2013

#### Membres du Jury :

Mme Catherine BIDOU-ZACHARIASEN, DR, IRISES (UMR 7170)  
Mme Elisabeth DORIER, PR, Aix-Marseille Université, LPED (UMR 151)  
M. Sébastien VELUT, PR, Paris 3 - SORBONNE - IHEAL, CREDA (UMR 7227)

Couverture : « Monnaie à deux avers »  
Titre d'une photo primée au concours photographique  
de l'Atlas Ambiental de Buenos Aires, 2008-2009.

*Source : Ph. personnelle, 2005.*

## **Gentrification et conflits d'un quartier dans la mondialisation. le cas de Palermo Viejo, Buenos Aires.**

### RÉSUMÉ

Palermo Viejo est un ancien quartier populaire de Buenos Aires, qui connaît depuis la fin des années 1970 des transformations très importantes de ses activités, du bâti, et des populations résidentes. Ces transformations ont enclenché un processus de gentrification, dont les caractères se sont transformés avec l'ouverture de la ville sur la mondialisation au cours des années 1990, et surtout depuis la crise de 2001, avec l'apparition d'un tourisme important, l'arrivée de magasins de marque, et la multiplication des projets immobiliers de grande ampleur. Il s'agira ici d'interroger les formes de ce mode de développement urbain, dans un contexte marqué à la fois par la gentrification et la mondialisation, et ses effets sur le territoire, ses pratiques et ses habitants au travers de deux conflits : celui déclenché par l'arrivée de vendeurs de rue, et celui produit par la multiplication des projets immobiliers. Ces conflits permettent de repenser la question des effets de la gentrification sur les territoires urbains centraux, et de la façon dont les habitants les reçoivent. Ils ont donc ici un rôle heuristique en permettant à la fois d'en révéler les effets cachés par le discours médiatique et d'inciter à la réflexion sur la façon même dont ces changements ont été imposés.

**Mots clés :** Gentrification, Conflits, Mondialisation, Géographie urbaine

## **Gentrification and conflicts of a neighborhood in the globalization process. The case of Palermo Viejo, Buenos Aires.**

### **ABSTRACT**

Palermo Viejo is an old, working class neighborhood of Buenos Aires, which, since the end of the 1970s, has been subject to a large-scale transformation of its activities, its building environment and its resident populations. These transformations have triggered a process of gentrification, whose characteristics have evolved with the opening of the city to globalization during the 1990s, and above all, since the 2001 crisis, with the appearance of growing tourism, the implantation of brand name stores and the multiplication of wide-scale real estate projects. The aim of this work will be to question the forms of this type of urban development, in a context marked by both gentrification and globalization, as well as its effect on the territory, its practices and its inhabitants, through two conflicts: the first triggered by the sudden arrival of street vendors, and the second produced by the multiplication of new construction projects. These conflicts allow us to question the effects of gentrification on central urban centers and the way in which its residents receive them. Thus, they play a heuristic role, permitting, on the one hand, a means of revealing the hidden effects of the media discourse, and on the other, an invitation to reflect on the way these changes have been imposed.

**Keywords :** Gentrification, Conflicts, Globalisation, Urban geography

« Inexplicablemente repetí unas palabras griegas : *los ricos teucros de Zélea que beben el agua negra del Esepo...* »

« Inexplicablement, je répétais ces mots en grec : *les riches habitants de Zélée qui boivent l'eau noire de l'Aesèpe...* »

J. L. Borgès, *El Alpeh*, citant *L'Iliade*, II, 824.

Οἱ δὲ Ζέλειαν ἔναιον ὑπαὶ πόδα  
νεΐατον Ἴδης ἀφνειοὶ πίνοντες  
ὔδωρ μέλαν Αἰσῆπιο





## Remerciements

Ce travail est le résultat d'un long périple dans lequel je me suis aventuré sans trop savoir vers quelles contrées j'allais ou comment orienter mes pas. À force de tâtonnements, d'hésitations et d'aller-retour, j'ai tracé un chemin dont le sens a pu paraître obscur à plus d'un, mais qui a pris finalement les contours d'une quête personnelle où la fin révèle l'énigme. C'est un cliché, non dénué totalement de fondement, de dire de Buenos Aires qu'elle est la ville de la nostalgie, tant l'illusion d'un âge d'or est encore présente. L'Argentine fut, pendant ce travail, ma nostalgie personnelle, et Palermo, mon labyrinthe particulier permettant - dans un grand mouvement de retour - de faire une synthèse de Paris à Varsovie, de Marseille à Buenos Aires, et de recouvrer sinon un sens, du moins une place, qui se devait de passer par ces voies détournées. De gagner surtout le point de vue d'un observateur attentif, essayant de scruter les lignes d'un présent dont la réalité tend un miroir de complexité. Réalité fugace dont le déchiffrement incertain demande d'observer sans cesse le palimpseste urbain, où chaque exégèse nouvelle vient se surimposer aux précédentes sans les abolir.

Ma reconnaissance profonde et sincère va à tous ceux qui – de loin ou de près – ont pu apporter une aide petite ou grande à ce cheminement solitaire,

À madame Marie-France Prévôt-Schapira pour sa patience, ses remarques, son exigence difficile, mais enrichissante, sans qui ce travail n'aurait pu être mené à bout,

Aux membres de l'I.H.E.A.L. et du CREDA, qui m'ont accueilli lors de mes passages à Paris, et à ceux de l'ANR MÉTRALJEUX, pour la qualité des échanges lors des rencontres et leur soutien pendant mes recherches,

Aux membres du LPED, qui m'ont reçu avec gentillesse et écoute,

Aux nombreux Argentins – Claudio Bolotinsky, Maria Constantin, Cristina Lescano, Alicia Romanutti, Alfredo Garay, Eugenio Ramirez, Javier Miglino, Eduardo Nieves, Liliana Skidelky, Luis Polo, Stella Maris Margetic, Gabriela Seijo, Hector Bidonde, Facundo Di Filippo, Ricardo Muir, et à ceux que j'oublie – qui m'ont reçu et m'ont supporté patiemment dans mes démarches,

À tous mes amis marseillais, particulièrement Rosine, Tamara et Laurent, et les autres que je ne citerai pas, que je ne n'oublie pas, qui m'ont encouragé, aidé et soutenu à leur manière, et à ceux que j'oublie, mais qui se trouvent compris dans mes remerciements adressés ici,

À Katja.





## Avant-propos

Mon premier séjour à Palermo Viejo date de juillet 2003. J'y avais atterri un peu par hasard, un peu surpris de retrouver cette ville que j'avais quittée une dizaine d'années auparavant. Sans le savoir, je m'installai quelque temps à la lisière de Palermo Viejo, dans un petit hôtel de la rue Honduras que l'on m'avait indiqué, découvrant que son propriétaire était un jeune français installé là depuis plusieurs années, enthousiasmé par le dynamisme nouveau de son quartier. Celui-ci ne m'apparut pas au premier abord. Ce qui me frappa plutôt, c'est au contraire l'environnement un peu sinistre que j'y trouvais. Et surtout le décalage entre la morosité des journées d'hiver, la grisaille des rues avoisinantes avec ces nombreuses maisons à l'abandon, les vieilles voitures cabossées, quelques vieux bars avec leurs éternels clients, et la vie qui s'éveillait à la nuit tombée à quelques dizaines de mètres de mon hôtel. À l'intérieur de bars qui de jour ne payaient pas de mine – mais dont on m'assurait déjà du caractère « branché » – on retrouvait attablée une foule compacte de jeunes venus de toute la ville. On m'indiqua qu'un peu plus loin, en franchissant la voie ferrée et une zone mal éclairée, se trouvait une petite place encore plus animée. J'allais y voir et fus agréablement surpris par l'atmosphère d'îlot nocturne qui régnait autour de cette petite place Cortázar dont je découvrais le nom, entourée de restaurants et bars aux vitrines avenantes et éclairées qui contrastaient fortement avec la l'obscurité des rues attenantes.

C'est ce contraste toujours plus saisissant à mesure que j'en comprenais la teneur que je retrouvais dans mes séjours suivants en 2004, 2005, 2006 et 2009. À chaque fois, le clinquant des bars, des boutiques et des restaurants gagnait un peu plus sur la grisaille, les façades devenaient de plus en plus ostentatoires, les magasins franchisés plus nombreux et plus grands. Plus j'entrai dans la compréhension de cette zone urbaine particulière, plus je restais stupéfait par le processus de transformation massif qui s'y déroulait, et en même temps de la faible réaction d'une population locale étonnamment muette, donnant l'impression que la violence infligée au territoire était comme effacée par le brillant des vitrines décorées à la dernière mode, étouffée par la musique des bars qui se répandait largement depuis leur terrasse ouverte sur la rue.

Il m'apparut un jour clairement, que ce qui se déroulait là-bas, par un curieux raccourci de la géographie, ressemblait à ce qui se passait dans le Marais, quartier de Paris où j'avais vécu, que ce détour n'avait été qu'un retour.

## Conventions

Les citations d'auteur seront présentées en italiques, avec des guillemets typographiques (« »), les expressions seront mises en exergue également avec des guillemets typographiques, mais sans italique, les citations de second ordre auront des guillemets anglais (“...”).

L'italique sera utilisé pour les expressions argentines, qui sont expliquées dans le lexique en fin de volume quand elles sont suivies d'un astérisque \*. Quelques termes spécifiques, comme celui de *barrio*, seront explicités au cours de l'étude.

Les abréviations et acronymes seront développés également en annexe.

Toutes les traductions sont personnelles sauf avis contraire.



*Je dédie ce travail  
à mes parents  
qui m'ont soutenu sans faille,  
et n'ont jamais eu la chance  
de connaître l'Argentine.*



# Sommaire

## Introduction

### 1ère partie : Apparition et dynamiques d'un espace gentrifié

#### **Chapitre I – Diagnostic des conditions d'émergence de Palermo Viejo**

1– *Palermo Viejo, un espace métropolitain intermédiaire* 39

2– *Des facteurs favorables à l'émergence de la zone centrale de Palermo à la fin des années 1970* 46

3– *Un espace situé dans un entre-deux social (recensement 2001)* 61

#### **Chapitre II – Le passage de Palermo à Palermo Viejo et Palermo Soho**

1– *Les temporalités de l'extension du barrio de Palermo et l'évolution de sa place dans la ville, avant la fin des années 1970* 76

2– *À partir de la fin des années 1970, inscription progressive du territoire dans la mondialisation : le passage de Palermo Viejo à Palermo Soho* 91

#### **Conclusion de la 1ère partie : La place du territoire de Palermo Viejo, dans la croissance de l'agglomération**

### 2ème partie : La construction d'un espace gentrifié s'ouvrant sur la mondialisation

#### **Chapitre III - La dynamique du renouvellement des activités locales : des premiers bars aux magasins de marque**

1- *L'apparition d'une zone culturelle alternative* 104

2- *La constitution d'une centralité commerciale* 119

3- *La constitution d'une centralité de tourisme et de services ouverte sur la mondialisation* 142

#### **Chapitre IV – La dynamique du marché immobilier dans le renouvellement du bâti et des paysages : De la maison individuelle aux grandes opérations**

1– *La rénovation du bâti et l'apparition d'un marché de la maison individuelle à Palermo Viejo* 162

2– *Le développement d'un immobilier commercial* 169

3– *Les grandes opérations immobilières et l'ouverture locale sur la mondialisation (après 2002)* 173

4– *Une mesure de la pression immobilière à l'échelle locale (relevé 2009)* 186

5– *Les conséquences de la dynamique immobilière sur la transformation des paysages* 189

#### **Chapitre V – Le renouvellement des populations dans la dynamique territoriale**

1– Les populations résidentes à Palermo Viejo	194
2– Des populations non résidentes de plus en plus nombreuses :	200
3– Des populations aux pratiques citoyennes de plus en plus divergentes	206
Conclusion : Des écarts croissants entre populations	212
<b>Conclusion de la 2<sup>e</sup> partie : Palermo Viejo, nouvelle centralité commerciale gentrifiée</b>	

### **3<sup>ème</sup> partie : Gentrification et conflits**

#### **Chapitre VI – Les nuisances liées à la gentrification et les acteurs territoriaux des conflits**

1– Évolutions des nuisances et tensions liées à la gentrification dans les espaces publics de Palermo Viejo	223
2– Les acteurs territoriaux de Palermo Viejo confrontés aux espaces publics	239

#### **Chapitre VII – Le conflit contre les vendeurs de rue, pour la préservation des espaces publics**

1– Les vendeurs de rue à Palermo Viejo, élément révélateur des tensions locales	262
2– Les phases du conflit contre les vendeurs de rue : un conflit qui change de nature et de protagonistes	272
3– Analyse de la position des principaux acteurs du conflit : un conflit qui change de nature et de protagonistes	278

#### **Chapitre VIII – Le conflit contre la construction indiscriminée, pour la préservation d'une identité de quartier**

Conflits et identité territoriale	299
1– Les conditions d'apparition du conflit	300
2– le déroulement du conflit	306
3– Analyse de la position des différents acteurs :	313
Conclusion : Interroger le sens du territoire	318

#### **Conclusion de la 3<sup>e</sup> partie – Une visibilité nouvelle du territoire**

### **Conclusion générale : La gentrification et la construction d'un nouveau rapport au territoire**

**Lexique**

**Abréviations**

**Tables et bibliographie**

**Table des documents**

**Table des encarts**

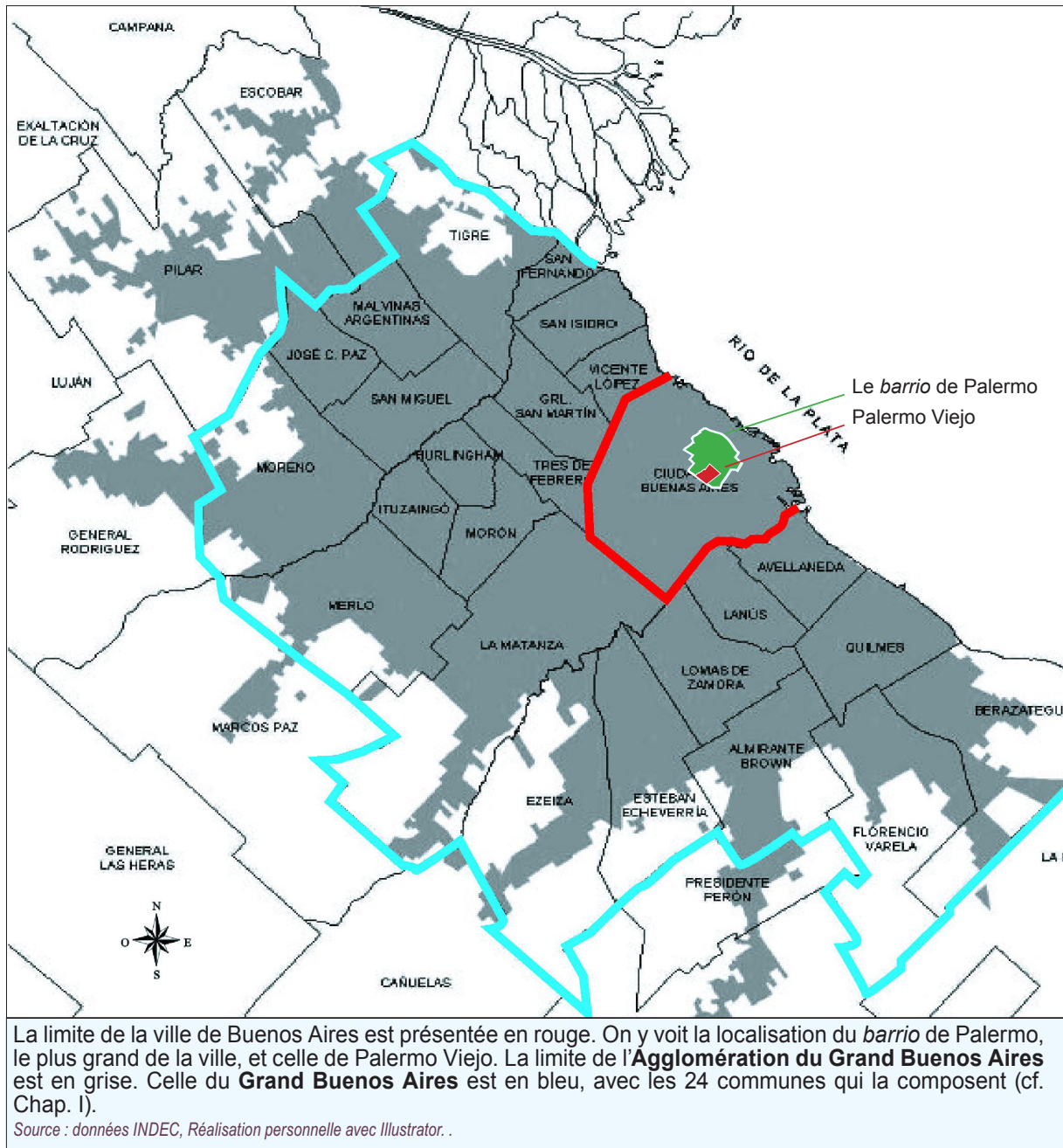
**Bibliographie**

## **Introduction**





## Doc. 1 : Palermo Viejo dans l'agglomération de Buenos Aires



## Interroger la gentrification

Depuis son apparition au début des années 1960 dans les écrits de la sociologue Ruth Glass, le concept de gentrification a occupé une place de plus en plus importante dans les discussions académiques avec plus de mille publications consacrées à ce sujet [Glass, 1964 ; Atkinson, 2005]. De nombreuses raisons ont été avancées pour expliquer cet engouement attribué aux enjeux de la restructuration des métropoles, à celui des déplacements, ou de la place de la culture dans le renouvellement urbain [Hamnet, 1997]. Des processus de gentrification très divers ont été décrits, migrant progressivement des pays développés vers les pays du Sud, des grandes métropoles vers des villes de plus faible importance, s'étendant même dans certains cas au milieu rural [Atkinson, 2005]. Ces processus différents ont cependant en commun d'être lié à une forme de récupération urbaine, de rénovation ou de renouvellement d'un quartier ou d'un centre dégradé.

Devant la diffusion et la généralisation de ce phénomène, le continent latino-américain a été longtemps considéré comme étant pratiquement exempt de cas clairement identifiés de gentrification. Cependant, au sein de l'agglomération de Buenos Aires, le territoire désigné sous le nom de Palermo Viejo a été un de ceux où un processus de cet ordre est observé depuis les années 1980. Il s'agit d'un territoire vaste, couvrant près d'un km<sup>2</sup> pour 28 867 habitants en 2001, même s'il faut en relativiser la taille en comparaison des 202 km<sup>2</sup> de la ville de Buenos Aires et de ses 2,8 millions habitants en 2010<sup>1</sup> [**Doc. 1 : Palermo Viejo dans l'Agglomération de Buenos Aires**]. Il possède la particularité d'avoir eu un parcours singulier au cours de ces trente dernières années : au début des années 1980, il n'était qu'une zone populaire dégradée anonyme, c'est aujourd'hui un *barrio*<sup>2</sup> chic et cher, connu et vanté dans l'ensemble de l'agglomération comme à l'étranger. Le quartier populaire et mythique de E. Cariego, de J.-L. Borgès et de J. Cortázar est devenu en quelques années un lieu de divertissement et de l'« authenticité branchée » pour la jeunesse aisée et des touristes du monde entier. Ce parcours n'est pas seulement exceptionnel pour la ville de Buenos Aires et son agglomération, il est aussi emblématique des transformations profondes que vivent certains espaces des centres-villes des grandes agglomérations, où un processus de gentrification vient se superposer à une construction sociale et culturelle déjà existante.

L'intérêt de ce travail sur Palermo Viejo n'est donc pas d'ajouter une étude supplémentaire à la liste des quartiers gentrifiés déjà étudiés. Il s'agit, au travers d'une étude de cas, d'interroger un processus de gentrification dans un quartier de centre-ville, et d'examiner les conséquences

1 Source : INDEC, recensement 2001 et 2010.

2 Le terme *barrio*, renvoyant à une réalité spécifique à Buenos Aires, ne sera pas traduit dans ce travail. Palermo Viejo n'étant pas un *barrio* au sens officiel (cf. Chap I), il lui sera préféré le terme neutre de « zone ».

de ce processus à l'échelle locale en matière d'urbanité, dans les rapports d'échelle qu'un territoire urbain peut entretenir avec son environnement, et avec l'agglomération dans laquelle il s'inscrit. De quelle façon la gentrification vient-elle interroger les constructions territoriales existantes ? En quoi remet-elle en question le concept même de territoire ? Pour ce faire, nous faisons l'hypothèse qu'au travers de moments de cristallisation des insatisfactions [Trudelle, 2003], les conflits locaux peuvent servir de moyen pour révéler ce qui bute dans un territoire soumis à un processus de gentrification, pour faire apparaître les divergences dans les conceptions mêmes de l'espace urbain, et pour faire surgir ce qui serait de l'ordre de la « faille » qui serait un symptôme de changements plus large.

Si la faille peut être définie comme une fracture, une fissure produite par les forces tectoniques, une de ses propriétés est de laisser remonter à la surface des éléments enfouis en profondeur. La faille renvoie à des formes de cassures, à l'intérieur d'un ensemble révélant que celui-ci ne fonctionne plus comme un tout. Elle renvoie ainsi à une faiblesse, à un défaut, ou à un point faible structurel qui n'est pas forcément voulu au départ. Un essai de définition de la faille urbaine a été donné par Anne Raulin, qui y voit une « *zone de fragilité dans le tissu urbain, antérieurement occupée et marquée par un autre groupe dominant en nombre ou en visibilité* » [Raulin, 2001]. Dans le cas d'un territoire gentrifié ouvert sur la mondialisation, déceler les failles serait alors une autre façon d'en révéler les effets à l'échelle locale. Car cette étude, très contextualisée, porte aussi en elle une part de généralisation possible à d'autres quartiers de grandes métropoles mondiales, soumis à des processus de transformations similaires.

Les enjeux sont donc multiples englobant la compréhension des modes de renouvellement de l'urbain, et les effets des emboîtements d'échelles. Car en remettant en cause l'ordre urbain, les conflits viennent questionner la réorganisation fonctionnelle de l'agglomération par de nouvelles logiques, mais aussi les responsabilités des différents acteurs – notamment les acteurs institutionnels –, les modes de renouvellement de l'espace local et de territorialisation de la mondialisation. Ils interrogent aussi le partage de l'espace de la ville. Car si la ville a longtemps été le lieu de l'échange et de la confrontation, cette fonction est remise de plus en plus en cause par des formes renouvelées de séparation, de ségrégation, de rejet ou d'isolement. Dans les sociétés urbaines traversées, depuis le début du XX<sup>e</sup> siècle, par des processus de transformations de grande ampleur, les conflits de proximité viennent alors réintroduire la complexité des rapports entre les hommes et l'espace, notamment en redonnant de l'importance aux lieux dans la définition de l'identité personnelle par la dimension symbolique que ceux-ci recèlent [Morin, 2008]. Ils viennent rappeler les inscriptions territoriales et les modes de cohabitation plus ou moins forcée entre groupes d'intérêts différents, obligés de se rencontrer pour négocier, partager – au minimum parfois – un espace commun. Se trouve alors posée la question de la pérennité du territoire, notamment, au moment où ces recompositions sont de plus en plus imposées par des

logiques extraterritoriales.

Au travers de cette étude, ce sont donc plusieurs concepts clés qui seront mis en avant, la gentrification étant le premier d'entre eux.

## LA GENTRIFICATION

Apparu au début des années 1960 dans les écrits de la sociologue Ruth Glass, ce concept a été utilisé d'abord pour décrire le réinvestissement d'anciens quartiers ouvriers londoniens par des classes moyennes venant réhabiliter un bâti dégradé, créant ainsi une dynamique de renouvellement local. La description qu'elle en donne est devenue presque « canonique » tant elle a été reproduite et citée [Glass, 1963] :

*« L'un après l'autre, nombre de quartiers populaires de Londres ont été envahis par la classe moyenne – supérieure et inférieure. De petites maisons modestes de piètre apparence, deux pièces au rez-de-chaussée et à l'étage, ont été reprises en fin de bail et sont devenues des résidences élégantes et chères. Des maisons victoriennes, qui avaient perdu leur statut plus ou moins récemment et avaient été divisées en appartements ou transformées en meublés, ont retrouvé leur lustre [...] Quand ce processus de "gentrification" démarre dans un quartier, il s'accélère jusqu'à ce que la plupart des habitants ouvriers d'origine aient été écartés et que le profil social d'ensemble du quartier ait été changé »*

Mais si cette base de départ arrive à faire consensus, la description de processus très dissemblables dans des contextes différents a empêché de produire jusqu'à présent une définition unanime. Les divergences sont telles que la gentrification a même été décrite comme un concept « chaotique » étant donné la diversité de ses définitions et de ses formes [Van Criekingen, 2003].

Ce concept peut en effet être pris de façon large pour qualifier des zones de requalification conduisant à une amélioration de l'environnement urbain et un renouvellement de population. Ou être défini par un ensemble de critères précis, comme le fait Catherine Bidou, pour qui la gentrification recouvre un double aspect « une transformation de la composition sociale des résidents » et un « processus de nature distincte, celui de la réhabilitation, de l'appropriation et de l'investissement par ces couches sociales d'un stock de logements et de quartiers ouvriers et populaires » [Bidou, 2003].

Sans être exhaustif, de formes nouvelles de gentrification, ou qualifiées comme telles par leurs auteurs apparaissent régulièrement, donnant lieu à une grande inventivité de termes pour les qualifier. Ainsi à côté de la « yuppification »<sup>3</sup>, coïncidant davantage avec la définition classique, on trouve la description d'une « gentrification marginale », qui serait le fait d'une classe moyenne possédant un capital culturel plus important que son capital financier [Van Crie-

3 Le « yuppie » – acronyme de *Young Urban Professional* – est un terme apparu dans les années 1980, désignant un jeune cadre travaillant dans la finance ou les nouvelles technologies. (cf. Chap. V).

kingen, 2003]. Dans un contexte anglo-saxon, Darren L. Smith parle de « *studentification* » pour désigner des quartiers où fleurissent les appartements en collocation pour une population d'étudiants [Smith, 2005]. Mark Davidson et Loretta Lees utilisent le terme de « *new-build gentrification* » pour désigner un processus de gentrification s'appuyant sur la construction de programmes neufs, et non plus sur de la réhabilitation [Davidson & Lees, 2005].

De nombreuses explications de la gentrification ont été avancées, mettant en avant la démographie, les styles de vie ou la densité des équipements, ou encore les liens avec le développement d'une économie de services (*amenities*), dont l'apparition est très liée à la configuration des villes globales [Zukin, 1987 ; Sassen, 2001].

L'importance des acteurs locaux dans ce processus a été largement soulignée, notamment par la présence d'agents « gentrifieurs » qui enclenchent une dynamique territoriale et y participent activement. Certains auteurs ont donné une importance particulière à certains groupes spécifiques. La littérature des années 1970-80 a souvent lié la gentrification à des groupes marginaux comme les gays ou les lesbiennes [Lees, 2000]. La présence en nombre d'acteurs culturels a été également mise en avant [Zukin, 1987], comme celle d'un ensemble de créateurs qualifiés de « *classe créative* », et dont le rôle serait essentiel pour redynamiser les quartiers gentrifiés [Florida, 2002 ; 2003]. Le rôle et la concentration de classes moyennes « nouvelles » possédant un fort pouvoir d'achat et des préférences de consommation ont été également soulignés [Bidou, 2004 ; Chauvel, 2006 ; Maurin, 2012]. De même qu'une classe ouvrière s'est installée autrefois en ville près des centres de production, ces nouvelles classes moyennes viendraient en ville s'installer près des centres de consommation. L'espace des centres-villes est décrit en reprenant l'image d'une zone de combat, mené par ces nouvelles classes moyennes pour la reconquête d'un espace qu'elles considèrent leur appartenir. Ce processus serait alors un moyen pour la « *ville revanchiste* » de récupérer des territoires et du foncier dévalorisés, et un moyen pour faire partir des centres-villes la population la plus défavorisée [Smith, 1996, 2002].

Les liens entre gentrification et population ont été particulièrement étudiés en raison du remplacement des populations que ce processus induit généralement. La problématique du déplacement et du remplacement de populations a conduit à modifier le regard sur la gentrification, même si des cas de gentrification sans déplacement de population ont aussi été décrits, avec l'arrivée de populations nouvelles qui n'existaient pas auparavant [Van Criekingen, 2003]. Cette question a particulièrement attiré l'attention des chercheurs, en Amérique du Nord, et plus récemment en Europe, comme dans le cas du centre de Londres au cours des années 1990 [Atkinson, 2000]. Ces déplacements peuvent être la conséquence de la revalorisation des loyers, comme dans le cas de Santiago de Chile [Lopez Morales, 2011], ou la conséquence de l'augmentation des prix des biens et services de proximité s'adaptant à une clientèle à plus haut revenu, ou la conséquence de la pression exercée par un environnement en renouvellement dans

lequel les populations anciennement installées ne se reconnaissent plus. Il peut également se rajouter une composante raciale dans des zones urbaines marquées ethniquement, comme dans le cas de la gentrification de Harlem [Recoquillon, 2010].

En terme d'analyse urbaine, la gentrification a été décrite comme une ébauche de la « *ville émancipatrice* », qui permettrait d'échapper aux modèles dominants en offrant la possibilité de créer une vie sociale propre dans des espaces considérés comme plus tolérants [Caufield, 1994]. Mais cette thèse sous-estimerait la place des groupes opposés et des minorités qui ne partagent pas les mêmes idées sur le changement et la tolérance [Lees, 2000]. Enfin, la gentrification a même été qualifiée de « *stratégie urbaine mondiale* », en étant un modèle de plus en plus sollicité par des unités urbaines de taille variable, devenant une forme de paradigme des politiques publiques de régénération des centres [Smith, 2002 ; Rousseau, 2008].

Parmi ces différents modèles d'explication, deux ont longtemps dominé, installant un face à face entre partisans de l'explication par l'offre et partisans de l'explication par la demande [Hamnett, 1997]. S'appuyant sur une démarche empirique, N. Smith a souligné l'importance de l'offre dans la dynamique de réinvestissement, produite par un différentiel de loyer (*rent gap*) ou de valeur foncière des centres dégradés [Smith, 1987, 1996]. Mais l'importance de la demande a été également mise en avant, en faisant valoir l'attrait de la centralité pour des catégories sociales moyennes supérieures [Ley, 1986 ; Rose, 1984].

Mais la banalisation de la description de ce processus dans le renouvellement urbain des métropoles et même des villes de second rang n'exempte pas ce concept de critiques. Les « *coûts cachés* » de la gentrification auraient été largement sous-estimés [Atkinson, 2000]. Pris entre enthousiastes et contempteurs, c'est la pertinence même du concept qui est parfois remis en cause : A. Bourdin critiquant ainsi la vision duale qu'il impose et qui conduit à différencier entre « anciens » et « nouveaux » habitants [Bourdin, 2008], à ignorer les groupes hybrides ne se reconnaissant ni dans une catégorie ni dans l'autre. Ce concept contribuerait à simplifier l'analyse en proposant des catégories prédéfinies, en « *accréditant l'idée de l'unicité des modèles* » et en sous-estimant les effets des mutations urbaines, notamment en ne prenant pas en compte les modes d'occupation qui transcendent les notions de classe sociale [Bourdin, 2008]. Il a cependant l'avantage de fournir un cadre explicatif des transformations des centres urbains, qui doit être fortement adapté aux contextes locaux, notamment latino-américains. Le débat sur la gentrification a donc fortement évolué depuis son apparition et la question d'une fin possible des phénomènes de ce type de processus a même été posée [Bourne, 1993], ainsi que celle d'une période de « *post-gentrification* » ou d'une dé-gentrification [Lees & Bondi, 1995].

En France, un ensemble d'études récentes ont placé la gentrification au centre des problématiques actuelles, en questionnant la sociologie des gentrificateurs ou les formes de l'extension de la gentrification en périphérie [Collet, 2005 ; Collet, 2012], en interrogeant les pratiques et

les représentations [Giraud, 2012]. Ces études portent sur des villes entières, comme le cas de Paris dont le processus de gentrification a été étudié par A. Clerval [Clerval, 2008] ou sur des quartiers, comme celui du Bas-Montreuil, celui de la Mission à San Francisco [Collet, 2008; Lehman-Frisch, 2008].

En Amérique latine, la manifestation de cas plus tardifs de gentrification qu'en Europe ou en Amérique du Nord a été questionnée. Elle serait due à une configuration moins favorable des agglomérations du fait de leur extension spatiale importante, et des atteintes plus nombreuses portées aux centres historiques dans les années 1970-80. L'importance des formes d'urbanisation et d'industrialisation périphérique aurait également rendu les retours en ville beaucoup plus tardifs. Ce n'est qu'avec la libéralisation des économies latino-américaines, mise en place à partir des années 1990, et l'assouplissement des normes de construction que les marchés immobiliers des centres-villes ont été rendus beaucoup plus intéressants pour la réalisation d'opérations de plus grande envergure [Inzulza, 2012], rendant possible l'accélération de processus de gentrification resté jusque là embryonnaires.

Sans faire le tour des formes de gentrification apparues en Amérique latine, on peut rappeler quelques études récentes consacrées à ce sujet. À Mexico, Marie-Carmen Macias a décrit la spécialisation commerciale dans le quartier de La Condesa, [Macias, 2000], tandis que Daniel Hiernaux-Nicolas interrogeait les processus de gentrification du centre historique en soulignant le rôle des nouvelles classes moyennes issues de la mondialisation et de leurs modes de consommation [Hiernaux-Nicolas, 2003]. Au Brésil, le cas de São Paulo a été étudié par Hélène Rivière d'Arc qui décrit le projet de requalification du centre-ville [Rivière d'Arc, 2003], alors que Heitor Frúgoli Jr. a examiné les conséquences des interventions urbanistiques sur les classes populaires du quartier de Luz [Frúgoli, 2009]. Des processus similaires ont également été décrits dans des villes secondaires comme Recife, Salvador, Fortaleza ou São Louis, où Tarcísio R. Botelho souligne l'importance de la culture dans les processus en cours [Botelho, 2005], tandis que Silvano Rubino passe en revue les grandes villes brésiliennes [Rubino, 2005]. À Santiago de Chile, Ernesto José López-Morales a étudié une forme de gentrification particulière caractérisée par l'importance de la spéculation foncière [López-Morales, 2009]. Dans la même ville, Yasna Contreras a étudié les changements socio-économiques du centre, où on observe une forme de gentrification produisant peu d'expulsions, et un renouvellement de population par des populations ayant le même profil socio-économique que celles résidant là auparavant [Contreras, 2012]. Certains y voient une forme spécifique de « *latino-gentrification* », marquée par le remplacement de petits immeubles de 2-3 étages par des immeubles de hauteur moyenne ou grande, et de standing variable, destinés à des classes moyennes redécouvrant les attraits de la centralité [Inzulza, 2012].

À Buenos Aires même, Hilda Herzer rappelait qu'un processus de gentrification s'était dé-

veloppé de manière encore plus timide et moins rapide que dans d'autres agglomérations latino-américaines [Herzer, 2008]. Des études ont posé la question de la présence d'un tel processus dans les *barrios* de Puerto Madero et d'Abasto [Ciccollella, 1999], dans les urbanisations fermées de périphéries [Prévôt-Schapira, 2000], ou dans les quartiers sud de la ville [Prévôt-Schapira, 2001], ou encore d'une possible gentrification du *barrio* de La Boca [Lanzetta, 2001]. Dans cette ville, au-delà du retard pris par ce phénomène, le concept même a manqué jusqu'à très récemment de reconnaissance institutionnelle. Dans les rapports et études spécialisées, on lui a préféré couramment les termes de « *régénération urbaine* », de « *rénovation urbaine* » ou de « *recupération* », avec pour conséquence de ne considérer souvent que l'aspect économique de la récupération des centres, en oubliant totalement l'aspect social et humain du processus. Quand elle a été évoquée, la gentrification a été présentée comme une conséquence de tendances plus générales, décrites abondamment sous les termes de ségrégation ou de fragmentation [Rodríguez, 2008].

À Palermo Viejo, malgré la précocité du processus commencé dès la fin des années 1970, sa reconnaissance réelle dans les travaux institutionnels n'arrive que tardivement, dans les années 2000 (cf. Chap. III). Néanmoins, aujourd'hui l'ampleur des transformations sur le plan des activités (cf. Chap. III), du bâti (cf. Chap. IV) ou des changements dans la structure de la population (cf. Chap. V) fait que l'on peut en parler a priori, afin de mieux analyser les particularités du contexte dans lequel ce processus a lieu. Car la plasticité du phénomène demande à en réévaluer l'impact, notamment dans le contexte récent de la mondialisation et de son influence sur le milieu urbain.

## LE CONTEXTE DE LA MONDIALISATION

La mondialisation, définie comme l'« *émergence du Monde comme espace* », c'est-à-dire comme processus qui permet d'unifier l'espace à l'échelle mondiale [Lévy & Lussault, 2003; Lévy, 2008], n'est pas un phénomène nouveau, ni en Amérique latine ni en Argentine, espaces ouverts sur le monde depuis l'époque de la Conquête espagnole. L'ancienneté du phénomène n'enlève en rien à sa plasticité et sa capacité à s'adapter à des contextes économiques, politiques et technologiques différents. Depuis le début des années 1990, la fin de l'opposition entre blocs idéologiques en a fortement renouvelé les formes. La mondialisation libérale s'est alors imposée comme le seul modèle économique et idéologique existant, inaugurant une ère nouvelle fondée sur l'explosion des technologies de communication et l'abaissement des coûts du transport. Ce mouvement s'accompagne de la généralisation, dans les grandes métropoles, d'une économie post-fordiste s'appuyant sur de nombreux services tertiaires supérieurs (finance, services aux entreprises, etc.) et trouvant son contrepois dans la multiplication du travail précaire ou informel.



Les effets spatiaux de la mondialisation sur les agglomérations et en particulier sur leur péricentre sont multiples, notamment dans la façon dont elle s'« *internalise dans les lieux* », en créant des lieux relevant à la fois local et global [Dollfus, 2007]. La compétition pour la conquête des marchés pousse les entreprises à une recherche incessante de la flexibilité et de l'efficacité en réduisant les coûts, en reconfigurant leurs activités autour de districts spécialisées afin de réaliser des économies d'échelle et générer des dynamiques de masse [Cicollela, 1999; Sassen, 2001]. L'importance des dynamiques de flux produit alors une émulation entre lieux et l'apparition de localisations privilégiées – espaces touristiques, espaces de divertissement, espaces de la finance ou du grand commerce, etc. –, qui en se valorisant renforcent les logiques de séparation et de ségrégation. Cette compétition nouvelle viendrait même remplacer une partie des anciennes luttes sociales, instaurant ainsi le passage « *de la lutte des classes à la lutte des places* » [Lussault, 2009]. À l'échelle locale, cette mise en concurrence des territoires aviverait non seulement les spécialisations spatiales, mais elle induirait aussi une intensification de l'activité, et élèverait le niveau des enjeux par la recherche d'une rentabilisation à court terme [Veltz, 1966; Velut, 2007].

En Amérique latine, la mondialisation a eu des effets particulièrement importants au cours des années 1990, où est mis en application un ensemble de mesures économiques néolibérales prises sous la pression des grandes institutions internationales comme le FMI et la Banque mondiale et connue sous le nom de Consensus de Washington. Ces mesures ont entraîné un redéploiement des activités dans l'espace, en privilégiant l'exportation des ressources naturelles, et la concentration des activités et des richesses dans les centres urbains et leur fragmentation accrue [Velut, 2007].

En Argentine, si ce processus de mondialisation a connu de multiples étapes au cours des dernières décennies, il a pris depuis la crise de 2001, dans le péricentre de Buenos Aires, un visage tout à fait particulier en accélérant les transformations de certains espaces urbains plus que d'autres – comme Palermo Viejo ou San Telmo. Palermo Viejo apparaît donc comme un espace alternatif de la mondialisation, loin des centralités financières ou des grands espaces commerciaux. Il n'en reste pas moins une porte d'entrée, par le moyen du quartier, sur des logiques globalisées.

## **LE QUARTIER**

L'échelle principale de cette étude est justement celle du quartier. Or le quartier est un espace particulier, une configuration spatiale aux limites variables selon la perception des individus, un concept qui ne fait pas l'unanimité. Il n'apparaît en géographie, en tant qu'objet, qu'à la fin des années 1970, alors qu'il est déjà contesté dans le reste des sciences sociales [Humain-

Lamoure, 2006].

Le quartier est en effet un espace difficile à définir. Georges Perec<sup>4</sup> en parlait comme de « *la partie de la ville dans laquelle on n'a pas besoin de se rendre, puisque précisément on y est* ». Roger Brunet le définit comme une « *portion assez quelconque de l'espace* » [Brunet, 1992]. Pour Pierre Merlin et Françoise Choay, il se présente comme un espace de proximité doté de caractères propres qui « *lui confère une certaine unité et une individualité* » [Merlin et Choay, 1988]. Ces derniers précisent que le quartier s'impose d'abord dans sa différence, à la fois sur le plan morphologique, économique et social et sous-entend une certaine autonomie locale et une organisation complexe. Il est surtout porteur d'une image associée à un espace communautaire fondé sur l'échange et le lien social, et à une vision nostalgique non dénuée d'idéologie, qui a été dénoncée notamment par Henri Lefebvre [Lefebvre, 1967].

Certains ont voulu voir, dans les évolutions récentes de la mondialisation et de la crise des États, l'annonce de la disparition prochaine des quartiers devant la complexité croissante des agglomérations [Authier, 2001 ; Ascher, 1995 ; Badie, 1995]. Pris entre un courant urbanistique préconisant leur disparition et un courant culturaliste soutenant au contraire leur préservation, le quartier réapparaît avec les grandes opérations de rénovation et de réhabilitation, ainsi qu'avec le développement d'expériences de gouvernance et de décentralisation locale. Les nouvelles formes de mobilité le remettraient pourtant à nouveau en cause en tant que division pertinente de l'espace urbain, en raison de l'éclatement des réseaux de la sociabilité traditionnelle, qui s'inscrivent désormais dans le cadre plus large de l'agglomération [Chalas 1997].

Le quartier s'impose donc comme un objet complexe, portant une double dimension individuelle et collective, une « *double inscription horizontale dans la société et verticale dans le monde* » [Gervais-Lambony, 2003]. Il interroge la composante spatiale de l'identité d'un individu ou d'une communauté. Il est aussi aujourd'hui le lieu privilégié de l'action municipale [Merlin et Choay, 1988]. Enfin tant que construction sociale, il porte la traduction spatiale de rapports de pouvoir entre acteurs du territoire [Moine, 2006].

La fausse simplicité du quartier renvoie donc aux acteurs et groupes d'acteurs qui participent à sa construction, ainsi qu'à l'ensemble des signes et des représentations élaboré autour de lui [Raffestin, 1986]. Il reste une réalité forte, mais éminemment floue, inscrite dans des pratiques et des représentations diverses qui se superposent.

À Buenos Aires, l'étude à l'échelle du quartier trouve une justification d'abord parce que le *barrio* reste une référence forte dans l'espace de la ville de Buenos Aires (cf. Chap. I), mais aussi parce que l'échelle locale a été peu prise en compte comme espace de lecture des impacts des changements récents. Cette étude se trouve ainsi à l'intersection de ces deux échelles différentes que sont le local et le global, et permet de questionner l'importance du territoire dans les

---

4 Georges Perec, *Espèces d'espaces*, Galilée, Paris, 1974.

logiques locales, ainsi que son poids dans la conservation des paysages et l'évolution des sociabilités de proximité.

Une des particularités de Palermo Viejo tient justement dans cette construction sociale et culturelle forte, à la fois commune à tous les *barrios* de Buenos Aires, et très particulière en raison de la richesse du patrimoine culturel local (cf. Chap. I).

Cette richesse est aussi la cause de l'apparition de conflits de tous ordres.

## LES CONFLITS URBAINS EN GÉOGRAPHIE

En milieu urbain, le conflit est très ancien, consubstantiel à la ville même. Dans les sociétés contemporaines de plus en plus urbaines, la forte densité des hommes et des activités entraîne la coprésence de populations aux pratiques parfois difficilement conciliables, et rend ce milieu particulièrement propice aux conflits. Les conflits qui apparaissent alors reprennent des traits propres aux conflits en général, définis de multiple façon, notamment comme une « *relation antagonique entre deux ou plusieurs unités d'action dont l'une au moins tend à dominer le champ social de leurs rapports* »<sup>5</sup> [Touraine, 2007]. Catherine Trudelle y voit « *l'ensemble des actes et agissements (d'acteurs sociaux, politiques, institutionnels ou autres) qui génèrent des luttes sociales* » [Trudelle, 2003]. Les caractères propres au conflit sont ainsi posés : des camps opposés, un affrontement, un enjeu de pouvoir, une lisibilité dans le champ social. P. Melé rappelle la place que la sociologie d'inspiration marxiste a pu avoir dans cette analyse, et l'influence en Amérique latine des travaux de M. Castells relatifs à la question urbaine et aux luttes urbaines [Melé, 2012 ; Castells, 1972, 1983]. La différence est posée entre les mouvements sociaux revendiquant des droits et les mouvements sociaux prenant comme enjeu le cadre territorial, et cherchant à en modifier l'organisation. Ceux-ci se différencient alors de l'activité de protestation par une ambition sociale moindre. Mais ils se distinguent également des grands conflits politiques et sociaux et de la « *lutte urbaine* » qui cherchent à influencer sur le cours de la vie politique [Castells, 1973]

Dans l'étude de ces conflits très territorialisés, il s'agira ici moins de s'intéresser à la construction collective qu'ils produisent qu'à la dimension territoriale qui les sous-tend, à l'intérieur d'agglomération, dont l'organisation est remise en cause par de nouvelles répartitions des activités et des flux. Nous traiterons ainsi ces conflits de proximité, au sens de G. Sénécal qui les décrit comme des conflits du quotidien, dans lesquels il s'agit de défendre des « *manières de faire* », c'est-à-dire des modes d'habiter et de se représenter l'espace. Mais en faisant l'hypothèse que ces conflits permettent également de révéler les conséquences des transformations d'échelles des territoires dans les recompositions en cours.

---

5 *Dictionnaire de Sociologie*, Encyclopédie Universalis, Paris, 2007.

Dans cette optique, les conflits liés à des processus de gentrification, qui ont parfois été mésestimés, ont tendance à reprendre une place dans l'analyse urbaine en brisant l'image idéale que donnent ces quartiers-vitrine et ces rues-villages [Charmes, 2006 ; Cusin, 2008]. Des mouvements de résistance à la gentrification apparaissent alors et sont déjà bien documentés, protestant contre la dépossession du sol urbain par l'augmentation du prix du foncier, contre la place réduite laissée aux « anciens » et aux retraités, contre l'absence de cohérence de l'action municipale, etc.

À Buenos Aires, les conflits urbains ont été particulièrement nombreux depuis le retour de la démocratie. Pour beaucoup, la crise de 2001 a signifié un déclassement ou un passage obligé et traumatisant par la rue pour se trouver un revenu. La ville de Buenos Aires est ainsi devenue un espace de ressources pour une population nombreuse, venant souvent de la périphérie éloignée. Dans ce contexte, les espaces publics ont été particulièrement sollicités par des formes variées d'activité informelles (cf. Chap. VII), et l'espace gentrifié de Palermo Viejo est apparu comme un « îlot de richesse », attisant les convoitises et suscitant les envies.

Parmi les conflits locaux ayant traversé Palermo Viejo, les deux conflits choisis – contre les vendeurs de rue et contre la multiplication des tours – sont très représentatifs de l'enjeu des transformations urbaines qui s'y déroulent. Pour les étudier, j'explicitai donc la méthodologie suivie.

## **Méthodologie**

L'étude d'une zone intra-urbaine d'une grande métropole est à la fois aisée, par la multiplicité des sources d'informations existantes dans l'agglomération, et entravée par une échelle d'observation qui ne correspond pas toujours aux productions officielles et aux découpages statistiques. Concernant Palermo Viejo, cette étude porte principalement sur les changements de la dernière décennie, malgré l'impossibilité d'obtenir les données du dernier recensement, changements qui ont été approchés à partir de la constitution d'un corpus documentaire, au travers d'une collecte longue et patiente des différentes sources possibles, et grâce à une approche sensible du territoire permise par la marche urbaine.

### **LA CONSTITUTION D'UN CORPUS DOCUMENTAIRE**

#### ***Médias locaux et nationaux, et sources diverses (Annexe 1)***

À l'échelle nationale, pour une question de moyens, j'ai choisi de restreindre mes recherches

à la presse nationale diffusée à partir de Buenos Aires, en omettant radio et télévision, et en réalisant un dépouillement systématique des grands quotidiens *Clarín*, *La Nación*, *Página 12* depuis le milieu des années 1990. Par ailleurs, un certain nombre de sites internet d'information en ligne sur la ville et l'agglomération – comme [www.noticiasurbanas.com.ar](http://www.noticiasurbanas.com.ar) ou [www.perfil.com](http://www.perfil.com) – ont été également utilisés de façon moins régulière.

À l'échelle locale, Palermo Viejo a la chance d'être une zone particulièrement riche en médias de tout type. Plusieurs petites revues locales ont existé dans le passé, et continuent parfois leur travail d'information sur Palermo Viejo. *Los Puentes de Palermo* est un journal apparu à la fin de l'année 2001. Il s'efforce depuis lors de fournir des informations concernant Palermo Viejo et la ville. Une autre revue de quartier existe depuis avril 2000 : *El Angelito de Palermo*. Elle a diffusé son dernier numéro papier en décembre 2006, avant de renaître en version internet en mars 2007<sup>6</sup>. On y trouve une information détaillée sur des sujets locaux et municipaux.

Enfin à l'échelle locale, de nombreux sites internet privés ont vu le jour au cours des années 1990, en parallèle au boom commercial et au développement rapide d'internet en Argentine, afin d'informer et d'attirer un large public. Quelques sites généralistes ont cherché à valoriser la zone dans son ensemble :

- <http://www.palermonline.com.ar/index.html>, se présente comme un portail du *barrio* de Palermo, où l'on trouve de nombreuses pages sur l'histoire locale et des pages sur l'actualité récente,
- <http://www.palermo-viejo.com.ar>, est un site associatif, qui retransmet des informations culturelles, et des informations sur les activités des associations de la zone,
- <http://www.palermoviejo.com>, est le site internet d'une association locale, la SoFoPaVi (cf Chap VII), qui consacre de nombreuses pages à l'histoire de la zone et à son actualité associative.

Enfin de nombreux sites internet privés ont été utilisés pour percevoir les activités, les événements particuliers ou un aspect spécifique de la vie locale (photographies, mode, etc.). Associés à des commerces, à des particuliers – comme le site <http://trendypalermoviejo.blogspot.fr> – ces sites donnent une information inégale, parfois classée par rubriques ou types de consommation pour les sites commerciaux, parfois présentant des collections d'articles de presse sur des thèmes variés (mode, aménagement, conflits, etc.) parfois encore ouvrant la discussion entre habitants et utilisateurs du territoire venant du reste de la ville sur les transformations locales. Même si ces sources ne sont pas produites avec la rigueur scientifique, elles apportent par moment un éclairage qualitatif important.

---

6 <http://www.elangelitodepalermo.com>.

## **Rapports et données statistiques (Annexe 2)**

À Buenos Aires, deux sources coexistent pour les rapports et données statistiques : celles fournies par la municipalité, et celles fournies par l'État, au travers de l'Institut National de la Statistique et du Recensement (*Instituto Nacional de Estadística y Censos*) ou INDEC.

L'INDEC fournit un ensemble de données, mais celles-ci ne sont pas sans poser quelques problèmes de fiabilité et de méthodologie. L'institution a été fortement critiquée dans un passé proche pour son manque d'objectivité, notamment au sujet de l'indice des prix au consommateur, que des observateurs extérieurs ont estimé être fortement sous-évalué.

Les données censitaires recueillies par l'INDEC révèlent d'autres des difficultés qui rendent leur utilisation par moment impossible. Malgré l'ancienneté du fait censitaire<sup>7</sup> et la réalisation plus ou moins régulière de recensements décennaux<sup>8</sup>, l'étude diachronique reste difficile en raison de changements à la fois dans la délimitation des aires de recensement, notamment entre 1980 et 1991, et dans la liste des champs relevés entre 1991 et 2001. Pour les recensements antérieurs à 1980, il n'est pas possible de récupérer les données auprès de l'INDEC, l'institut déclarant ne plus posséder les résultats détaillés. Les correspondances entre relevés et champs n'auraient pas été conservées, ce qui les rend peu utilisables. La situation est un peu meilleure pour le recensement de 1991, mais plus délicate en raison de changements apportés dans la délimitation des champs au cours des recensements suivants. Ce n'est finalement que depuis 2001 que la municipalité possède un ensemble consultable et utilisable de données fiables, établies suivant une méthodologie de standard international. Cette information est fournie suivant un découpage de l'ensemble du territoire en rayons censitaires (*radios censales\**), regroupant un ensemble d'îlots urbains (*manzanas\**) variables selon leur population, et qui représentent le plus petit niveau de collecte de l'information statistique disponible. Concernant le dernier recensement de 2010, les résultats complets n'ayant été divulgués qu'au cours de l'année 2012, ils n'ont malheureusement été utilisés que partiellement dans cette étude.

En plus des recensements décennaux, l'INDEC publie régulièrement depuis 1972 une Enquête Permanente des Ménages (*Encuesta Permanente de Hogares* ou EPH), dont le but est de caractériser les ménages et la population des principales agglomérations argentines d'un point de vue socio-économique, en mettant l'accent sur la thématique du travail. Les données collectées sur la base d'enquêtes régulières partielles et d'enquêtes thématiques plus approfondies permettent d'avoir une connaissance des conditions d'habitation, les données démographiques de base, des données sur le travail et le niveau d'éducation, les revenus et les mouvements migratoires.

7 Le premier recensement remonte à la fin du XIX<sup>e</sup> s. sous la présidence de Domingo Faustino Sarmiento, président argentin (1868-1874). Il faut attendre 1960 et 1970 pour que la méthodologie se stabilise et adopte des critères internationaux.

8 Tous les 10 ans, les années se terminant par un zéro, sauf en 1990 et en 2000 où celui-ci a été repoussé à l'année suivante.

Du côté de la municipalité, la Direction Générale de la Statistique et des Recensements (*Dirección General de Estadística y Censos*) ou DGEyC publie annuellement un Annuaire Statistique de la Ville de Buenos Aires, ainsi qu'un ensemble très fourni d'études sectorielles régulières (immobilier, population, exportation, etc.) complétées d'études ponctuelles sur des sujets divers. L'échelle des rapports est soit la ville de Buenos Aires dans son ensemble, soit – de façon plus rare – un secteur urbain spécifique. Un service fondé en 2000 et rattaché à la DGEyC, – le Centre d'Études pour le Développement Economique Métropolitain (*Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano*) ou CEDEM – est même spécialisé en études économiques. Les études qu'il produit sont une source importante pour l'évolution des activités et des populations, même si elles adoptent le plus souvent un point de vue très économique.

### **Interviews d'acteurs (Annexes 3 A et 3 B)**

De nombreux entretiens qualitatifs ont été réalisés auprès d'un éventail très large de personnes d'origine et de statut très divers ayant un rapport direct ou indirect avec le territoire de Palermo Viejo et les conflits qui s'y sont déroulés.

Ces interviews ont permis la collecte de documents et d'informations concernant l'évolution de la zone auprès d'habitants souvent anciennement installés ou connaissant Palermo Viejo depuis longtemps (Eugenio Ramírez, Alicia Romanutti, Francisco Prati, Alfredo Garay, Ricardo Muir, etc.), auprès d'anciens journalistes (Pérez Andrade), d'associations ou de membres de la municipalité (Rodrigo Carbajal, etc) ayant travaillé ou habité dans une proximité avec Palermo Viejo. Cette collecte a permis de réunir un ensemble de revues anciennes, d'articles spécialisés, de brochures, d'affiches ou de photos qui permettent de comprendre comment le quartier a évolué dans un passé proche.

Des agents immobiliers (Claudio Bolotinsky, Benjamin Dubouc de l'agence Exxel, ou l'architecte Durante de l'agence El Estudio) ont apporté un éclairage intéressant sur l'évolution du marché local. Des fonctionnaires et élus intervenants à différents niveaux de responsabilité ont apporté des points de vue plus institutionnels : Lucia Caride du CGP 14 Este, Gabriela Sejjo la directrice du CGP 15, la médiatrice Stella Maria Margetic, ainsi que le procureur Vacarezza, les députés ou ex-députés de la Législature Hector Bidonde, Facundo di Filippo, Diana Maffia, Lidia Saya. De nombreux voisins ont été interviewés dans des lieux de sociabilité locale comme des bars ou des places publiques, ainsi qu'un ensemble de commerçants et de vendeurs ambulants rencontrés à des moments très différents de la journée ou de la semaine que je ne peux pas évoquer tous ici.

Un tableau synoptique des acteurs interviewés se trouve en annexe, en séparant interviews longues et courtes (cf. Annexe 3A et 3B).

### **Constitution d'un corpus de photographies géoréférencées sur le quartier (Annexe 4)**

Récemment, un colloque organisé à Nanterre a pris pour thème « *Les usages de la photographie dans la recherche urbaine* », proposant d'explorer ce qu'apporte la photographie en tant que source documentaire, méthode d'enquête ou mode de restitution de la recherche, à l'analyse des transformations urbaines<sup>9</sup>. Si l'incontournable subjectivité du photographe peut être questionnée, elle est à mettre en parallèle à la subjectivité des acteurs locaux qui décrivent le territoire local et son paysage en des termes parfois très éloignés d'une réalité rendue manifeste par l'appareil photographique et par les données plus concrètes de l'analyse statistique ou documentaire. Dans ce sens, il faut comprendre le corpus photographique comme un outil, permettant la comparaison et la classification des éléments présents sur le territoire, de déceler les répétitions entre formes et lieux non contigus dans l'espace et le temps, mais aussi de repérer des oppositions qui n'apparaissent pas immédiatement.

Ces séjours répétés m'ont permis ainsi de constituer patiemment une base photographique de près de 1500 clichés pris entre 2003 et 2010, géolocalisés et classés par thèmes, qui m'ont permis de compléter les analyses de terrains et de les enrichir. En annexe, se trouve un plan de Palermo Viejo, avec l'emplacement des photos géoréférencées.

### **Compilation de sources institutionnelles et réglementaires (Annexes 5 A, 5 B et 5 C)**

En parallèle aux interviews, un travail sur les sources réglementaires a été entrepris, en utilisant les moyens mis à la disposition du public par la municipalité. Pour le pouvoir législatif, le CEDOM – <http://www.cedom.gov.ar/es> – permet d'avoir accès à l'ensemble des textes votés, ainsi qu'aux projets de loi déposés auprès de la Législature de la Ville de Buenos Aires. Concernant le pouvoir exécutif, le Bulletin Officiel de la Ville de Buenos Aires, mis également en ligne – <http://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/> – donne accès à l'ensemble de la législation émise par la municipalité. Ces différentes sources ont permis de constituer un corpus des principaux textes réglementant la vente de rue à Buenos Aires (cf. Annexe 5A), mais aussi la législation régissant les espaces publics de la ville de Buenos Aires (cf. Annexe 5B). Elles ont permis également d'avoir accès à un ensemble de plaintes et de projets législatifs concernant les conflits de Palermo Viejo, déposés par des particuliers et associations de toutes sortes (cf. Annexe 5C).

<sup>9</sup> Colloque Photographier la ville contemporaine (XIX<sup>e</sup>-XXI<sup>e</sup> siècles). Les usages de la photographie dans la recherche urbaine, 8 et 9 décembre 2011, Nanterre, Co-organisé par le CRESPPA-CSU, le LAVUE et l'Université HafenCity de Hambourg



## Relevés et enquêtes personnelles (Annexes 6 A et 6 B)

Enfin plusieurs types de relevés ont été effectués. Une enquête qualitative « commerçants » a été réalisée en 2006 pour approcher la façon dont ils utilisaient et percevaient la zone de Palermo Viejo. Une autre enquête qualitative « habitants et usagers » a été réalisée en 2009, afin d'approcher la perception des conflits auprès des habitants et des commerçants. Les questionnaires utilisés pour les deux enquêtes se trouvent en annexe (cf. Annexe 6A et 6B).

Fin 2009, un relevé à la main, parcelle par parcelle, a été réalisé, en prenant en compte les types de bâti et les transformations subies par le bâti. Un second relevé de terrain a été effectué sur un périmètre plus restreint défini autour de la place Cortázar afin de déterminer les changements survenus dans les activités locales. (cf. Chap. 1 et 2).

## LA MARCHÉ URBAINE, UNE APPROCHE SENSIBLE DU TERRITOIRE

Par ailleurs, pour réaliser ce corpus et aller à la rencontre de ce territoire, la marche s'est imposée dans son évidence, elle est aussi apparue peu à peu comme une démarche par la pratique du territoire, complétant le travail de collecte de données.

La marche n'est pas une nouveauté en science sociale. Au début du XX<sup>e</sup>, elle a acquis un statut nouveau avec les travaux de Walter Benjamin sur les Passages parisiens, incorporé dans cette somme posthume qu'est « *Paris, Capitale du XIX<sup>e</sup> siècle* » [Benjamin, 1982]<sup>10</sup>. W. Benjamin y met en avant la flânerie, qui prend depuis le XIX<sup>e</sup> un sens différent, notamment avec l'éloge qu'en a fait Balzac qui la compare à une « *gastronomie de l'œil* ». Pour Walter Benjamin la marche a un rôle de propédeutique : c'est « *le paysage urbain de la grande ville [...] qui permet l'éclosion, l'émergence, la naissance du flâneur* » [Benjamin, 1982]. Or « Flâner » renvoie à un indicateur de la citadinité important, révélateur des transformations des villes à partir du XIX<sup>e</sup> siècle, quand l'espace urbain se fait plus sûr [Dorier-Apprill et Gervais-Lambony, 2007]. Le flâneur n'est donc pas le badaud, qui se perd dans sa contemplation, ni un simple « déambulateur » sans but, ni un « lorgneur » qui se laisse détourner par le spectacle qu'il observe, mais un être avançant dans l'observation et la construction progressive de son objet.

De façon générale, la marche semble revenir en force aujourd'hui, à la fois dans la société, la culture, la littérature, mais aussi la sociologie urbaine [Thomas, 2007]. Cette nécessité de renouer avec le territoire par la marche est reposée par Thierry Paquot, dans son « *Art de marcher dans la ville* », où il pose la question : « *peut-on habiter ce monde urbain sans pouvoir l'appréhender physiquement, sensiblement, charnellement?* » [Paquot, 2004]. Car la marche est d'abord une rencontre sensible avec un territoire, permettant de se laisser guider par des

---

<sup>10</sup> Elle-même puisant dans d'autres sources contemporaines et notamment « Les promenades dans Berlin » de son ami Franz Hessel [Hessel, 1929, Benjamin, 1982]

observations, des intuitions, des sensations plutôt que par un a priori du paysage et des rapports sociaux.

C'est surtout devant la taille, de plus en plus difficile à appréhender, des grandes agglomérations et devant la généralisation de l'urbain que la marche reprend tout son sens. L'urbain produit des villes dominées par les flux et la vitesse reliant des espaces de plus en plus distants, dans lesquels l'espace proche disparaît, de plus en plus survolé par une pratique qui ne s'y arrête plus réellement. La voiture, les transports en commun permettent certes des déplacements facilités, mais interdisent en même temps la pratique de certaines voies mises en sens unique, de certains accès restreints de façon ponctuelle ou permanente. Ils limitent surtout les possibilités d'aller au hasard : « *peut-on flâner en voiture ?* » se demande également Thierry Paquot, en soulignant un aspect essentiel de la différence entre ces modes de mobilité [Paquot, 2004]. Devant cette accélération des rythmes et des flux, la marche réintroduit à la fois l'espace du territoire, et l'épaisseur du temps de celui qui le parcourt.

La marche contribue ainsi à poser la question de la pertinence du territoire en tant qu'objet d'analyse, notamment face à des espaces flous comme le quartier, en permettant de retrouver une cohérence territoriale que la carte dissimule. Partant de l'idée que « *la ville se compose et se recompose à chaque instant, par les pas de ses habitants* », Pierre Sansot distingue dans la marche des parcours, des rythmes, des modes d'appropriation et d'exploration qui redessinent le rapport à ce territoire mouvant qu'est l'urbain [Sansot, 1996]. La marche permet ainsi de faire émerger un territoire reconstruit en permanence dans l'observation, de percevoir un territoire occupé dans sa pratique quotidienne en déconstruisant son fonctionnement. De ce fait, elle fait apparaître une unité, elle redonne corps à un espace en cherchant un ordre et une logique qui échappe au chercheur. Dans ces espaces unifiés par la marche, le regard du promeneur étranger balaie les paysages, interroge les associations de formes et de pratiques sans les a priori de l'habitant pris dans sa pratique quotidienne, qui marche souvent sur ses propres pas, sur les traces de sa mémoire ou de son passé. À l'abri de l'encombrante charge mémorielle qui obstrue le présent, le néophyte peut alors former son regard dans la curiosité et le décalage.

La marche devient alors un instrument adéquat d'observation dans la mesure où elle permet, sinon de reconstituer le puzzle territorial, du moins d'en déceler les fractionnements et les décalages sur l'échelle restreinte du quartier, qui reste un espace connaissable et saisissable.

## Annonce du plan

Il s'agira, dans un premier temps, d'examiner les conditions permettant l'apparition d'un processus de gentrification dans une zone péricentrale. La contextualisation de ce processus nous amènera à considérer les facteurs d'émergence qui lui ont été favorables, et qui ont permis à ce territoire anonyme auparavant de se distinguer à l'intérieur du péricentre. Ils seront complétés par une étude des caractères de la population locale. Mais afin de mieux comprendre la spécificité de ce territoire, un détour par la géohistoire nous permettra de le replacer à l'intérieur du temps plus long de l'évolution de la ville et de l'agglomération de Buenos Aires. Nous verrons donc comment cet espace change de statut au cours de l'histoire urbaine, jusqu'en 1970. Les différentes phases d'un processus de gentrification seront ensuite envisagées, en soulignant l'inscription progressive du territoire dans les dynamiques de la mondialisation.

Dans un second temps, nous étudierons la construction territoriale produite par la gentrification. Pour ce faire, nous analyserons d'abord la dynamique du renouvellement fonctionnel de la zone, en distinguant l'apparition d'une zone culturelle alternative, la façon dont se constitue une centralité commerciale nouvelle, et la constitution d'une centralité alternative pour le tourisme. Puis nous envisagerons le renouvellement immobilier, en examinant l'apparition du marché de la maison individuelle, le développement d'un immobilier commercial et les conséquences de l'arrivée de capitaux importants dans la multiplication des grandes opérations immobilières. Nous verrons comment cette dynamique immobilière a eu des effets particuliers sur les paysages locaux. Enfin, nous considérerons le renouvellement de la population, en distinguant la place des populations résidentes, et celle des populations non résidentes, en soulignant les divergences dans les pratiques urbaines de proximité entre ces différentes populations.

La compréhension du processus de gentrification nous amènera à considérer, dans un troisième temps, la façon dont le territoire de Palermo Viejo est interrogé au travers de deux conflits. Nous verrons tout d'abord les facteurs d'émergence des conflits, en examinant le rôle des acteurs territoriaux : les habitants et les associations locales, ainsi que la municipalité de Buenos Aires. Puis nous examinerons deux conflits pointant des enjeux importants à l'échelle du territoire : le conflit contre les vendeurs de rue, et celui contre la construction indiscriminée de tours.

## **Première partie**

### **Apparition et dynamiques d'un espace gentrifié :**

**De Palermo, espace rural périphérique  
à Palermo Viejo, espace urbain en gentrification  
puis à Palermo Soho, territoire mondialisé**





## **Introduction de la 1<sup>ère</sup> Partie :**

### **Contextualiser la gentrification**

La littérature consacrée à la gentrification s'est longtemps attachée à en décrire et expliquer les causes, en sous-estimant souvent l'importance des facteurs locaux qui rendent possible ce processus, comme si celui-ci pouvait apparaître de façon uniforme dans un espace qui n'aurait d'autre qualité que d'être déprimé économiquement. Or si Palermo Viejo est un territoire du péricentre qui est resté longtemps anonyme, et dont il a partagé une part des caractéristiques, il n'en est pas non plus un espace quelconque.

Quelles sont les conditions d'émergence d'une nouvelle dynamique territoriale conduisant à la gentrification ? Et quelles sont les conditions particulières de son déploiement à l'échelle du territoire local et de celui de l'agglomération ? Ces questions traverseront notre recherche, car l'analyse de ces processus s'est souvent appuyée sur ce qui en a été considéré comme les premiers symptômes : l'apparition d'un marché immobilier ou bien les signes d'une revitalisation locale par une nouvelle population. Il s'agira ici de déterminer de quelles façons, cette dynamique construite par un ensemble d'acteurs locaux, a trouvé des conditions pour se développer. Réciproquement, il s'agira aussi d'examiner les effets du contexte d'agglomération sur les conditions de l'évolution ultérieure de ce processus.

Nous irons donc en amont, afin d'identifier les éléments territoriaux qui ont rendu cette émergence possible à l'échelle du territoire et de l'agglomération. Il s'agira donc ici, sans déterminisme, de reconstruire les facteurs locaux qui ont rendu ce processus possible, en prenant en compte le lien particulier qui s'est établi entre ce territoire et le système urbain dans lequel il a évolué.



# Chapitre I – Diagnostic des conditions d'émergence de Palermo Viejo

---

## DES CONDITIONS À L'ÉMERGENCE DE LA GENTRIFICATION ?

Un des buts de cette étude est de recontextualiser les débats sur la gentrification, en partant des conditions d'émergence de ce processus. Or, en se plongeant dans un territoire forcément particulier, il ressort que les explications de la gentrification par l'offre et la demande, présentées en introduction, sont plus complémentaires qu'opposées, et qu'elles s'inscrivent dans un contexte local déterminant. Car la croissance de Palermo Viejo demande de reconsidérer non seulement les qualités de cette localisation, mais aussi les choix premiers opérés par les acteurs qui ont enclenché ce processus.

On se demandera alors en quoi cette localisation est particulière. Quels sont les facteurs qui ont permis l'émergence d'un processus de gentrification à Palermo Viejo? Comment ces facteurs se sont-ils territorialisés dans cette zone urbaine plutôt qu'une autre, pour en faire un territoire particulier de la ville de Buenos Aires<sup>11</sup>? En quoi ce territoire a-t-il pu correspondre à une forme d'offre ou de demande? En quoi le profil socio-économique de la population locale a-t-il influé sur ces évolutions? Cette construction territoriale, et les qualités propres de cet espace n'engagent en rien des évolutions futures. Elles permettent cependant d'éclairer les modes de transformations ultérieures du territoire, et la façon dont la population locale s'est adaptée devant ces transformations.

Dans un premier temps, nous resituerons la zone de Palermo et de Palermo Viejo à l'intérieur de la ville de Buenos Aires et de l'agglomération, puis nous examinerons les facteurs qui ont pu intervenir dans les choix initiaux ayant conduit à l'émergence de ce territoire, et enfin nous essayerons de voir si la population locale se distingue par des traits particuliers.

## 1 – PALERMO VIEJO, UN ESPACE MÉTROPOLITAIN INTERMÉDIAIRE

La question du statut du territoire appelé Palermo Viejo à l'intérieur de la ville et de l'ag-

---

11 La ville de Buenos Aires est celle définie par ses limites de 1887.



glomération est importante, car le cadre institutionnel définit aussi celui de l'évolution urbaine, et permet de poser la question de la définition d'un espace de travail. Or, Palermo Viejo se caractérise comme étant un espace institutionnel très peu défini, intermédiaire dans l'aire péricentrale<sup>12</sup> à mi-chemin entre l'hypercentre et la périphérie.

### 1.1 – Un espace flou au regard des institutions :

La zone appelée « Palermo Viejo » possède d'abord la caractéristique d'apparaître comme un espace indéterminé qui se définit en premier lieu par son appartenance à la ville. Or la ville de Buenos Aires se définit elle-même dans son opposition à la périphérie. Cette opposition est ancienne et remonte à la fédéralisation de l'État argentin en 1880, qui a eu pour conséquence de la détacher de la Province de Buenos Aires, et de former ainsi deux entités institutionnelles totalement indépendantes. Cette séparation a été également marquée territorialement, au cours des années 1930-40, par la construction du périphérique de l'avenue General Paz qui produit un effet de barrière visible entre ces deux entités. Cette différence première est déterminante sur différents plans.

D'un côté, la ville a toujours été un tout, placé jusqu'en 1994 sous la tutelle de l'État fédéral, qui en nommait l'Intendant en raison d'une méfiance ancienne du pouvoir présidentiel à l'égard de la personne d'un maire de la capitale fédérale, qui pourrait devenir un concurrent politique. Du coup, la capitale s'est caractérisée par son opposition au pouvoir présidentiel, péroniste dans la seconde moitié du XX<sup>e</sup> s., alors que la périphérie était largement acquise à la cause présidentielle notamment par l'intermédiaire de puissants syndicats péronistes permettant de contrôler les quartiers les plus pauvres. La réforme constitutionnelle de l'État fédéral de 1994 est un tournant important. Elle donne naissance en 1996 à la Ville Autonome de Buenos Aires ou CABA (*Ciudad Autónoma de Buenos Aires*) disposant du statut et du fonctionnement d'une province sans en avoir le nom. Cette réforme crée la Ville Autonome de Buenos Aires disposant désormais d'une autonomie face à l'État fédéral. Elle a aussi rendu possible l'élection du maire (*Jefe de Gobierno*) au scrutin direct majoritaire à deux tours, marquant le développement de la participation directe des habitants dans la gestion municipale.

En comparaison avec l'unité de la ville de Buenos Aires, la périphérie connaît un émiettement institutionnel également ancien. L'espace est à la fois sous la juridiction d'un ensemble de communes périphériques (*partidos\**), et sous celle de la Province de Buenos Aires [**Doc. 1 : Palermo Viejo dans l'Agglomération de Buenos Aires**]. Un ensemble de regroupements institutionnels métropolitains – Grand Buenos Aires, Agglomération du Grand Buenos Aires ou Région

---

12 Nous définirons ici le péricentre comme la partie de la ville de Buenos Aires excluant l'hypercentre historique et institutionnel, c'est-à-dire en simplifiant, la partie de la ville située à l'ouest d'une ligne représentée par l'avenue 9 de Julio.

Métropolitaine de Buenos Aires<sup>13</sup> - a été créé dans le but d'établir une certaine continuité entre ces différentes entités. Mais leur réalité institutionnelle faible est la traduction du peu d'enthousiasme politique que cette union suscite réellement. Si une différence entre Buenos Aires et sa périphérie a toujours existé, la coupure institutionnelle a renforcé cette tendance, en marquant encore plus la séparation entre un centre d'agglomération regroupant traditionnellement les richesses, et des périphéries défavorisées et désunies. Cette césure encore à l'œuvre, aujourd'hui, a eu pour effets d'opposer ville et périphérie sur les plans politiques et socio-économiques, avec des répercussions importantes en matière de densité, d'équipements en services publics, de niveau de formation ou de chômage.

À l'intérieur de l'agglomération, la ville de Buenos Aires possède un ensemble de découpages territoriaux auxquels Palermo Viejo ne correspond pas, opposant d'un côté les découpages imposés par les institutions à des découpages plus fluides qui découleraient des habitudes de vie des populations locales [Mazzeo, 2009].

La ville est traversée en effet par des découpages territoriaux anciens. La croissance démographique de la fin du XIX<sup>e</sup> s. ainsi que le développement des transports avaient en effet conduit à la formation de noyaux urbains, constitués de façon spontanée autour de relations de voisinage. C'est ainsi que sont apparus dans les premières décennies du XX<sup>e</sup> s. les *barrios*. Cette notion est très importante à Buenos Aires. Elle désigne un territoire au sens géographique, approprié par une population locale qui revendique un attachement spatial fort et la particularité de l'espace social construit. Ces *barrios* auraient été une centaine, selon une valse célèbre<sup>14</sup>. Mais cette construction populaire a été récupérée par la municipalité, au travers d'une reconnaissance officielle et la fixation de limites précises par deux ordonnances de 1968 et 1972, qui n'ont retenu alors que 46 *barrios*<sup>15</sup> totalement exempts de toute compétence territoriale [Doc. 2A : **Le passage des barrios aux communes**]. Ce découpage aurait été fait afin de délimiter des rayons d'actions pour des associations locales, vues comme un contre-poids aux partis politiques traditionnels [Sabugo & Barela, 2004].

En plus de ce découpage en *barrios*, on trouve un ensemble de divisions administratives parfois anciennes comme les paroisses (*parroquias*) ou les sections policières (*secciones policiales*), qui remontent au XVII<sup>e</sup> - XVIII<sup>e</sup> s. Mais avec la croissance démographique que connaît la ville, à

---

13 Le **Grand Buenos Aires** (*Gran Buenos Aires*), créé en 1948 par le gouvernement de la Province de Buenos Aires, est composé de la ville de Buenos Aires et d'un ensemble de 14 communes périphériques (*partidos\**).

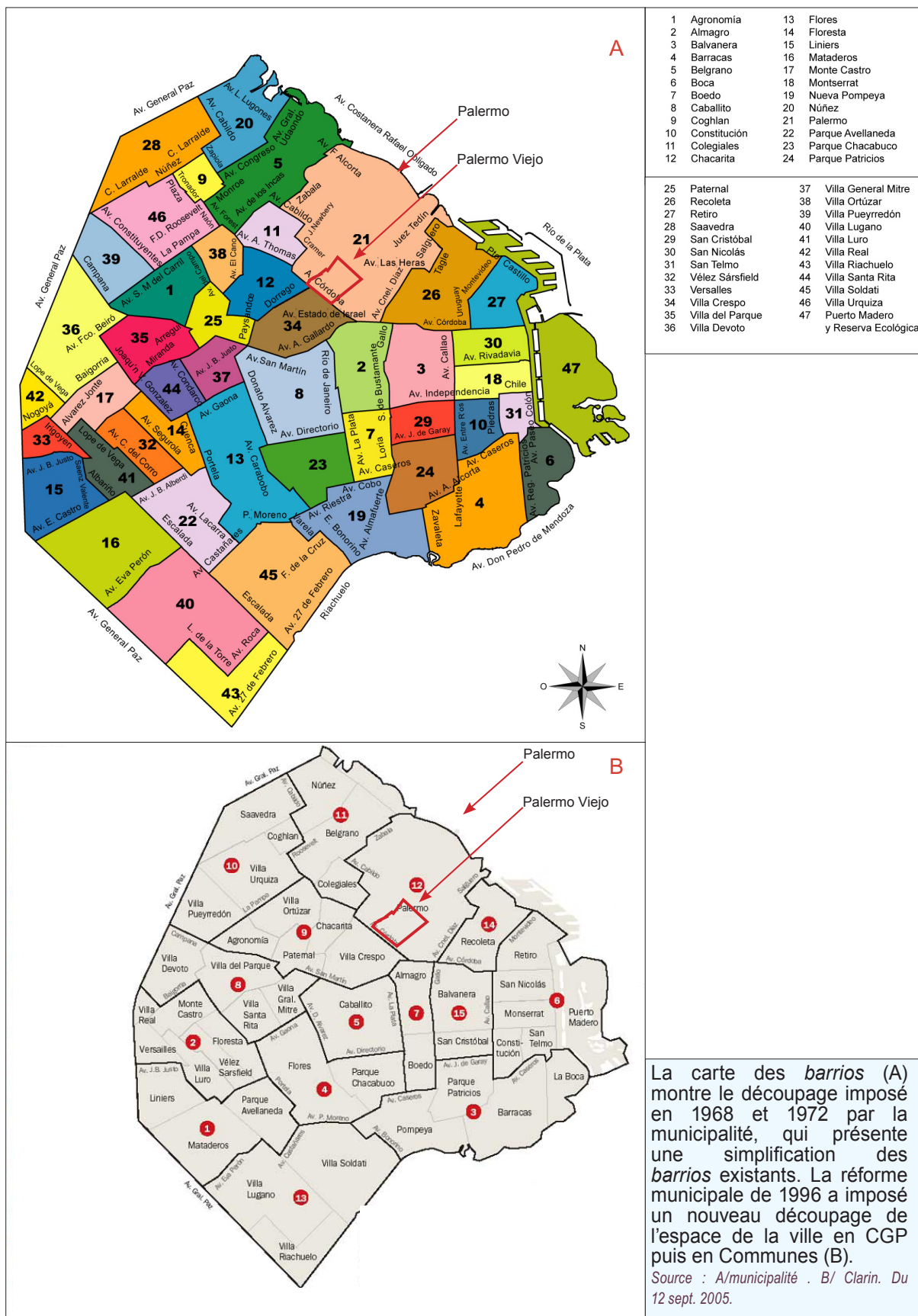
L'**Agglomération du Grand Buenos Aires** (*Agglomerado Gran Buenos Aires* ou *AGBA\**) correspond à la tache urbaine dans le sens de la continuité du bâti, et s'étend sur la ville de Buenos Aires, 14 communes intégrées totalement, et 18 communes intégrées partiellement.

La **Région Métropolitaine de Buenos Aires** (*Región Metropolitana de Buenos Aires* ou *RMBA\**) est née en 1984. Elle comprend la ville de Buenos Aires et 43 communes périphériques (*partidos\**).

14 « *Los cien barrios porteños* » valse de 1945, musique de Rodolfo Sciammarella, parole de Carlos Petit.

15 Ordonnances 23.698 de 1968 et 26.607 de 1972. Les *barrios* sont aujourd'hui 48.

## Doc. 2 : Le passage des *barrios* aux communes



la fin du XIX<sup>e</sup> s. et au début du XX<sup>e</sup> s, et la place prépondérante qu'elle est amenée à prendre dans la construction de l'État argentin, ces divisions évoluent. Des circonscriptions électorales (*circunscripciones electorales*) apparaissent (1877), des districts scolaires (*distritos escolares*) (1884), ainsi que des juridictions d'état civil (*secciones del registro civil*) (1886). Mais ces divisions ne se recoupaient que rarement et composaient un ensemble aux prérogatives territoriales distinctes. Avec l'autonomie acquise par la ville à partir de 1996 s'est posée la question d'une meilleure efficacité territoriale. Dans un effort de décentralisation, 16 Centres de Gestion Participatifs ou CGP (*Centros de Gestión y Participación*) sont alors créés en regroupant les sections électorales existantes. Mais leur niveau de délégation administrative reste encore faible, et ils servent surtout de relais pour la distribution de programmes d'aide locaux. Une réforme plus poussée de la gouvernance urbaine survient avec l'adoption de la loi 1777 du 1<sup>er</sup> septembre 2005, qui transforme les 16 CGP en 15 Communes (*comunas\**) ou CGPC (*Centros de Gestión y Participación Comunales*) [**Doc. 2B : Le passage des barrios aux communes**]. Ces communes sont censées constituer des unités de gestion politique et administrative, regroupant les anciennes juridictions d'état civil, ainsi que de grandes divisions électorales. Cette réforme met toutefois 6 ans avant d'entrer en application [Schneider, 2007]. Avec les premières élections locales de juin 2011 c'est une réelle représentation élue qui se met alors lentement en place dont les effets sont encore trop récents pour être bien perçus. Parmi ces découpages, Palermo a été un temps divisé en deux CGP (14 Est et 14 Ouest), avant que la réforme des communes ne vienne réunir à nouveau cet ensemble en une seule commune, la plus grande et la plus peuplée de la ville, correspondant dans ses grandes lignes aux limites du *barrio* de Palermo.

Comparé à ces différents découpages, Palermo Viejo apparaît comme un territoire différent, dans la mesure où il n'existait pas avant son émergence à la fin des années 1970. Cette zone apparaît donc comme un secteur du *barrio* de Palermo, et est présentée comme la partie la plus reculée, la plus ancienne, d'où elle tire ce surnom de *viejo*. Sa légitimité actuelle a été une conquête difficile, admise finalement par la municipalité. Ce territoire ne correspond donc ni au découpage institutionnel ni à un découpage ancien, mais se présente comme une invention populaire jusqu'à un certain point (cf. Chap. II), entièrement nouvelle, s'insérant dans le cadre préexistant des *barrios* traditionnels. Palermo Viejo vient donc remettre en question une conception territoriale de la ville présente au travers de ses découpages - entre ceux imposés par l'administration et ceux effectivement utilisés par les usagers - et vient engager une réflexion sur la construction même de ces cadres territoriaux et leur adoption.

Le statut particulier de ce territoire nous conduit à chercher à définir les délimitations d'un espace de travail afin d'avancer dans cette étude.

## 1.2 – La définition d'un espace de travail pour Palermo Viejo :

Afin de déterminer un espace de travail, j'examinerai rapidement ici les définitions les plus courantes qui ont en été données par des acteurs très différents.

Dans un document de travail produit en 1992 par des voisins liés à l'Université de Buenos Aires, des fonctionnaires du CGP 14E, et des universitaires et intitulé « Plan de Secteur de Palermo Viejo », on trouve une première définition de ce territoire (cf. Chap. VII), définition

### Doc. 3 : Les différentes limites de Palermo Viejo

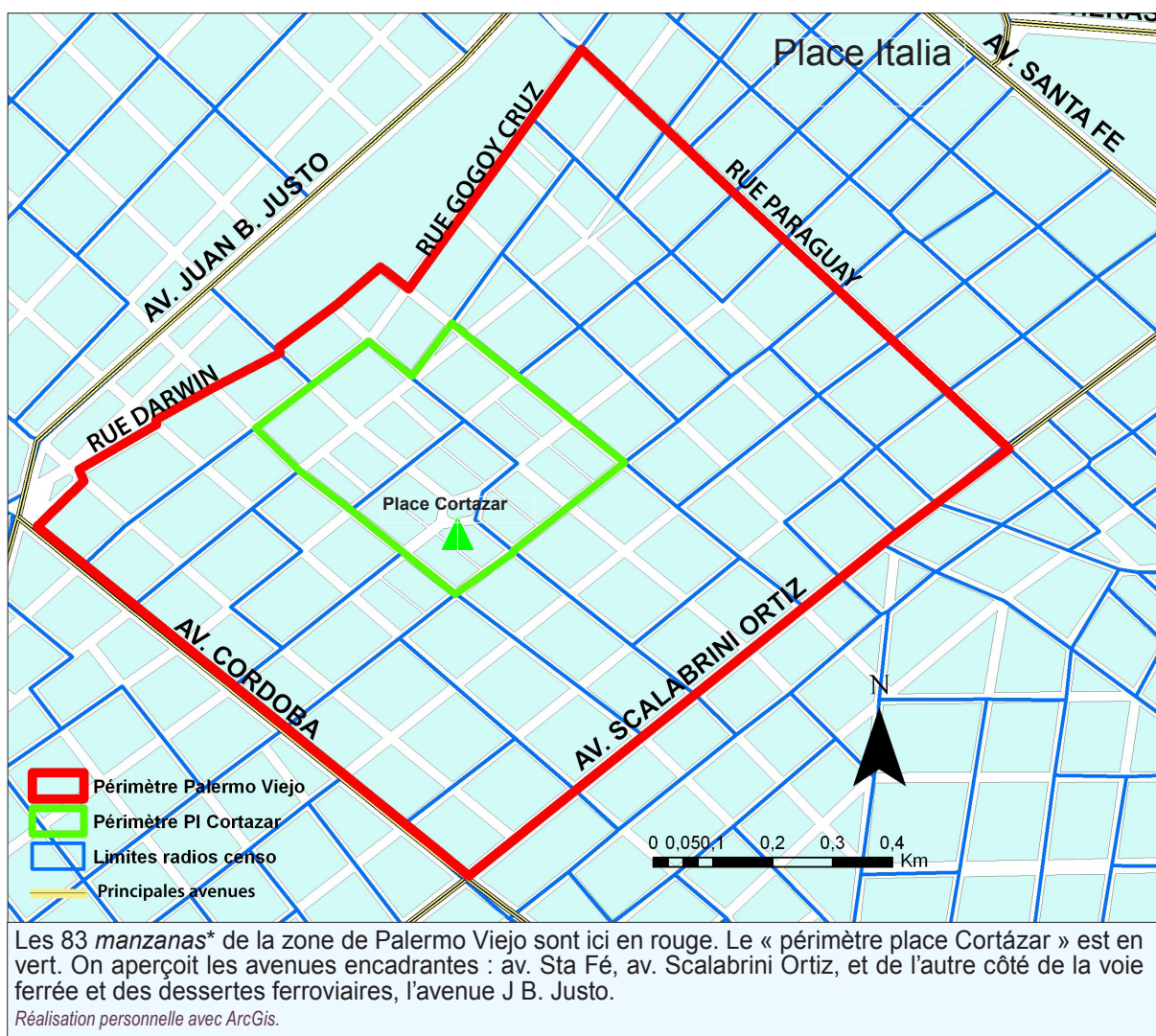


plutôt large, dépassant même les limites du *barrio* de Palermo, et allant au sud jusqu'à l'intersection de l'avenue Córdoba et de la rue Gascón, et remontant à l'Ouest par la rue Castillo [Doc. 3 : tracé bleu].

Mais avec l'accélération des transformations que connaît Palermo Viejo, à partir de la fin des années 1990, la presse prend l'habitude de se référer à la zone à partir de quelques repères centraux, notamment la place Cortázar. L'extension de ce phénomène pousse alors plusieurs journaux, comme *Clarín* ou *La Nación*, à établir des cartes, permettant aux lecteurs de localiser cette zone émergente à l'échelle de l'agglomération et de s'y repérer<sup>16</sup> [Doc. 3 : tracé vert].

De son côté, la plus importante des associations locales, la SoFoPaVi, a défini sur sa page internet les limites de son secteur d'action, centré autour de la place Cortázar, par un quadrilatère compris entre les avenues J. B. Justo, Santa Fé, Scalabrini Ortiz et Córdoba. Elle s'appuyait à la fois sur des raisons historiques et formelles, notamment la limite de la voie ferrée et de

Doc. 4 : Limites de Palermo Viejo et du « périmètre place Cortázar »



16 *Clarín*, 26 janvier 2004.

grandes avenues encadrant la zone [Doc. 3 : tracé orange].

C'est finalement par l'intermédiaire de la municipalité et de ses différentes institutions qu'une définition *a minima* de Palermo Viejo semble apparaître et s'imposer peu à peu, au début des années 2000, en commençant à se référer à une zone appelée Palermo Viejo dans sa communication institutionnelle. Ainsi, à cette époque, à l'occasion de la création d'audioguides touristiques, la zone est définie par un rectangle compris entre la rue Paraguay et les avenues J. B. Justo, Scalabrini Ortiz et Córdoba. Cette définition spatiale sera reprise à partir de 2003 par le service municipal chargé des études économiques, le CEDEM, puis en 2005 par la Direction des Études Géographiques (DGSIG) [Doc. 3 : tracé rouge]. Les publications ultérieures de la municipalité ont repris par la suite cette délimitation<sup>17</sup>.

Les limites de la municipalité étant les plus utilisées récemment, ce sont celles qui seront adoptées comme espace de travail dans cette étude. Dans cette définition territoriale, on peut noter que si la limite de la rue Paraguay est parfois contestée, celle-ci fait pourtant sens, car les rues Paraguay, Charcas et Güemes fonctionnent dans une même dynamique de peuplement dense, qui fonctionne en gradient décroissant par rapport à l'avenue Santa Fé. Les grandes avenues encadrantes – avenues Scalabrini Ortiz, Córdoba, Santa Fé et J. B. Justo – connaissent par ailleurs des dynamiques très différentes de l'intérieur du périmètre, et il est justifié de les laisser en dehors de l'étude.

Ce périmètre délimite un secteur urbain enclavé entre trois grandes avenues, possédant une certaine unité sur le plan des activités et du bâti. Il prend la forme d'un quadrilatère d'environ 950 m sur 1150 m comprenant 83 *manzanas\**, dans lequel je définirai un sous-ensemble plus fonctionnel d'environ 430 m sur 470 m comprenant 13 *manzanas\**, pour la réalisation d'enquêtes de terrain, parcelle par parcelle, et que j'appellerai « périmètre place Cortázar » [Doc. 4 : Limites de Palermo Viejo et du « périmètre place Cortázar »].

La définition d'un espace de travail nous permet d'envisager plus précisément les facteurs favorables à l'apparition d'un mouvement de gentrification, en prenant en compte à la fois ceux qui ont pu encourager l'offre, et ceux qui ont pu aider la demande.

## **2– DES FACTEURS FAVORABLES À L'ÉMERGENCE DE LA ZONE CENTRALE DE PALERMO À LA FIN DES ANNÉES 1970**

Pour les tenants de l'explication de la gentrification par l'offre [Smith, 1982, 1987] ce processus vient contredire les schémas de la revalorisation périphérique et du déclin urbain, et s'appuie sur la différenciation de l'espace et ses conséquences en matière de rente foncière. Les mouvements de revalorisation immobilière, comme la gentrification, sont rendus possibles par

---

17 *Estadísticas de la Oferta Turística*, CEDEM.

une dévalorisation première. Mais cette analyse à elle seule explique pourtant mal les raisons d'un retour au centre comme espace distinctif de l'agglomération. Les tenants de la demande [Ley, 1986] donnent une place plus grande aux populations venues réoccuper ces espaces de centre-ville en raison de l'augmentation des coûts et des temps de transport en périphérie, d'un ensemble de valeurs portées par la ville. La place de l'environnement et des facilités culturelles est alors mise en avant, la possibilité de rencontrer une population plus mélangée, et de donner libre cours à un style de vie s'appuyant sur la consommation. La liste de ces facteurs n'est pas exhaustive et dépend fortement du contexte dans lequel l'analyse est conduite.

L'analyse des facteurs favorables à l'émergence d'un processus de gentrification demande de reconstruire les conditions qui ont pu exister, à la fin des années 1970, au moment du choix initial, en évaluant les qualités du territoire qui ont pu jouer en faveur d'un mouvement de ce type. Si ce choix initial comprend une part fortuite, il montre *a posteriori* qu'il s'agit aussi d'une construction collective, qui s'appuie sur un ensemble de facteurs qu'il faut prendre en compte en même temps.

Les caractères favorables à la demande et à l'offre, examinés conjointement, permettent d'appréhender la façon dont ils ont été élaborés, sans intention préalable. D'une certaine façon, les choix initiaux ont été confirmés par ce qui a été trouvé sur place, contribuant à orienter les transformations ultérieures.

### 2.1 – Des facteurs favorables à l'offre : un important foncier ancien (estimation à partir d'un relevé 2009)

La production de logements gentrifiés est souvent considérée comme un point de départ du processus de gentrification [Rose, 1984]. La présence d'un bâti dégradé – qui se traduit par un différentiel de rente (*rent gap*) entre différentes zones urbaines – apparaît donc comme un élément favorable aux mouvements de réinvestissement des centres [Smith, 2003] et fait partie des explications classiques de la gentrification par l'offre.

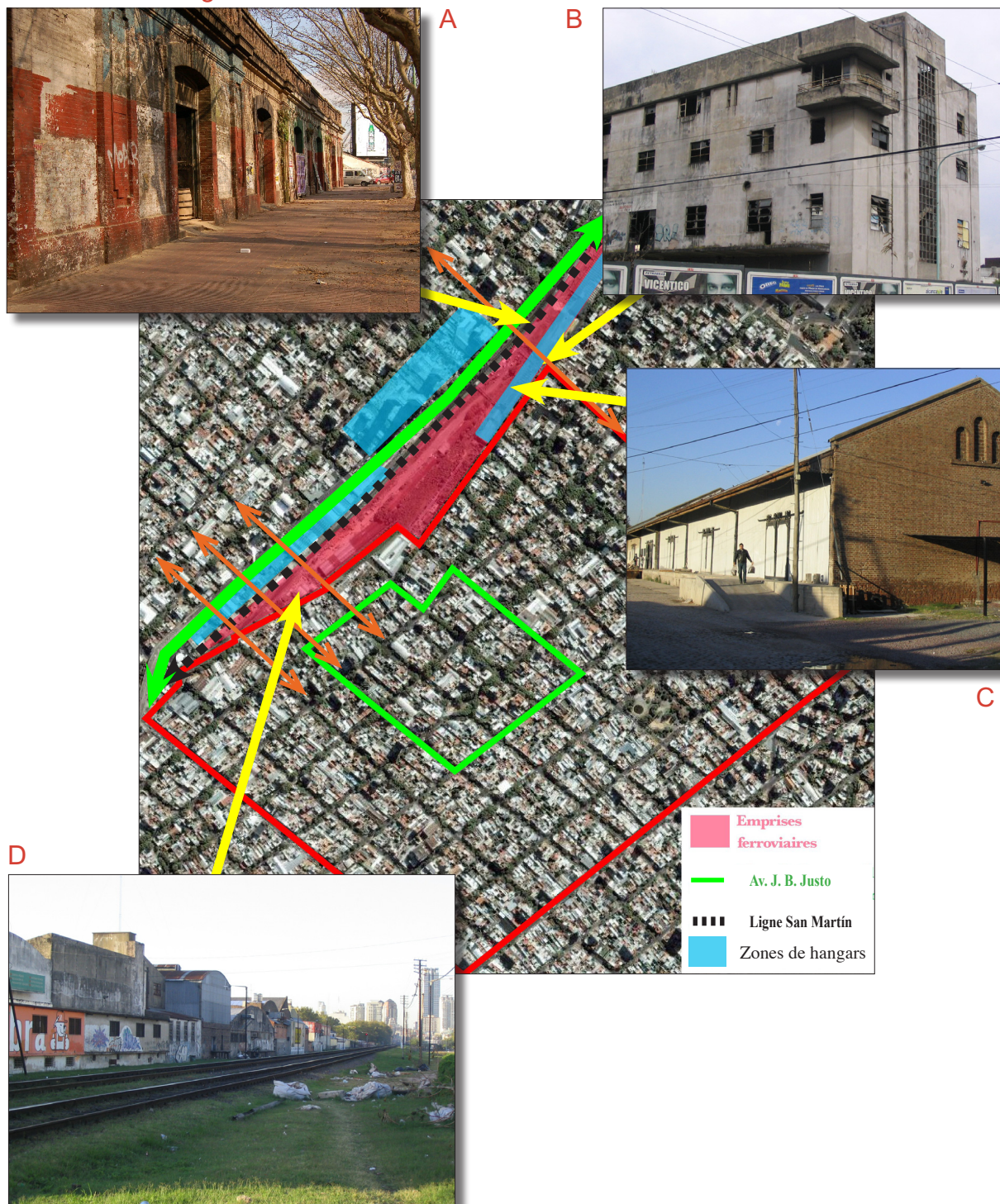
Or, la zone centrale de Palermo possédait, à cette époque, justement un important bâti ancien de bonne qualité et largement dégradé. De chaque côté de la ligne de train du Ferrocarril General San Martín, à proximité de l'avenue J. B. Justo ou de la rue Godoy Cruz, on trouvait un bâti industriel important, dégradé à partir des années 1970. Dans ce secteur, la faible valeur des *manzanas*\* est connue depuis longtemps, en raison de leur caractère inondable<sup>18</sup>, et de leur position enclavée causée par la présence des voies ferrées entravant les communications avec le Nord-Ouest de la ville. Enfin, ce secteur abritait de nombreux entrepôts et hangars liés à la gare

---

18 En raison de la présence souterraine du Rio Maldonado, recouvert dans les années 1930. En cas de fortes pluies, la rivière voit son niveau augmenter sensiblement. Ce phénomène est particulièrement dangereux quand il se conjugue à des vents orientés est-ouest qui repoussent les eaux du Rio de la Plata vers l'intérieur, empêchant un écoulement normal des eaux et provoquant le débordement des canalisations.



Doc. 5 : Le bâti dégradé de la zone des dessertes ferroviaires



A : les arcades longeant l'avenue J. B. Justo et soutenant la ligne Ferrocarril General San Martín. Elles ont été pour la plupart abandonnées.  
 B : Un entrepôt abandonné le long de la rue Gody Cruz, la Bodega Giol, en 2005  
 C : Un des hangars situés sur les emprises ferroviaires  
 D : L'espace des emprises ferroviaires abandonnées avec la ligne de train  
 Les 12ha des dessertes ferroviaires (en rouge) sont encadrés de chaque côté par une série de hangars (en bleu) qui ont périclité avec la baisse du trafic de fret.  
 Les flèches sur la carte indiquent les rues qui permettent de traverser l'espace des dessertes ferroviaires en rouge

Source : photos personnelles. Réalisation personnelle, avec Gmaps et Illustrator.

de Palermo, utilisés pour l'activité de stockage et d'embouteillage du vin venant de Mendoza. L'arrêt de cette activité au cours des années 1970-80 a entraîné l'abandon de nombreux bâtiments et leur dégradation progressive, contribuant à plonger la plus grande partie des quelques 17 ha de ce secteur dans un long déclin : les îlots voisins ont été fortement affectés par cette proximité [**Doc. 5 : Le bâti dégradé de la zone des dessertes ferroviaires**].

Dans le Sud-Ouest de Palermo existait une autre zone en déclin, le long de l'avenue Córdoba, en raison de l'abandon d'un projet d'autoroute urbaine lancé en 1977 et connu sous le nom de AU3. Ce projet, qui devait passer par l'avenue Córdoba, avait donné lieu à un programme important d'expropriations avec la volonté d'évincer industries et pauvreté de la ville. L'abandon du projet avait laissé inoccupé un ensemble de maisons expropriées transformées en squats, contribuant à la dégradation physique de ce secteur.

Le Plan de Secteur de Palermo Viejo de 1992 (cf. *infra* et Chap. VII) avait déjà montré qu'à cette date, le bâti d'avant 1930 occupait encore 50 % des parcelles de la zone. Afin d'avoir une estimation de la continuité du bâti ancien dans le centre de Palermo, j'ai effectué un relevé en décembre 2009, sur un ensemble de *manzanas*\* situées autour de la place Cortázar (cf. supra, le « périmètre place Cortázar »), permettant de reconstituer a posteriori la situation qui a pu exister à la fin des années 1970, à partir d'une estimation de l'ancienneté du bâti, – principalement à partir de la façade sur rue –, permettant d'établir une carte. Ce relevé a été effectué pour toutes les parcelles de la zone en question. En 2009, le bâti ancien datant d'avant 1930 (en rouge) apparaît encore très répandu. Mais dans de très nombreux cas, les parcelles datant de la période d'édification de la zone ont été fortement modifiées, enlevant dans la plupart des rues la continuité offerte par le bâti ancien. Le relevé montre également l'existence d'un ensemble de bâtis rénovés datant des années 1930-50, de quelques grands ensembles et constructions datant construites après les années 1950 [**Doc. 6 : Estimation de l'ancienneté du bâti autour de la place Cortázar (relevé 2009)**]. On retrouve donc bien, dans cette partie centrale de Palermo, la diversité de construction qui caractérise le péricentre de Buenos Aires. En prenant les transformations subies par ce secteur avant les années 1980, on s'aperçoit que cette zone - bien qu'en marge des grandes transformations que la ville a subies (cf. Chap. II) - avait déjà été profondément remaniée.

Dans l'ensemble donc, la présence de larges zones de bâti ancien a contribué à faire de cette zone un secteur potentiel pour le démarrage d'un processus de gentrification, sans pour autant expliquer le choix particulier de ce secteur. Pour cette raison, l'examen des caractères favorables à la demande apporte un éclairage complémentaire nécessaire.

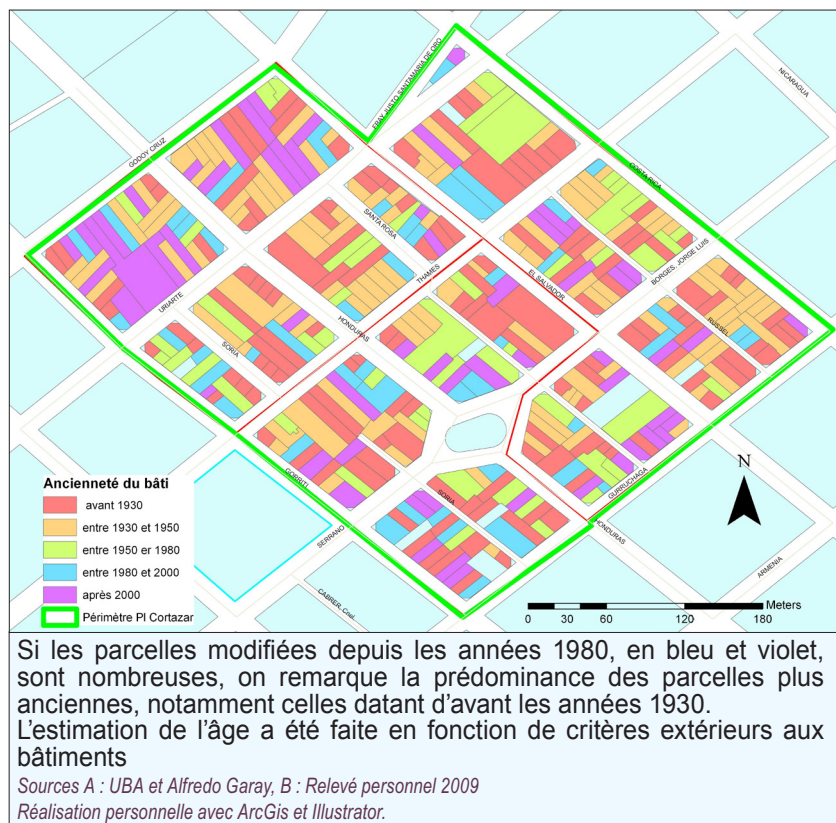
## 2.2 – Des caractères favorables à la demande :

Un ensemble de facteurs peuvent être mis en avant, ayant contribué à construire l'attractivité de la partie centrale de Palermo à partir de la fin des années 1970. Les entretiens réalisés avec des « pionniers » (cf. Chap. III) montrent que la valorisation du territoire et la reconnaissance de ses potentialités se sont faites peu à peu, et apparaissent comme une construction postérieure s'appuyant cependant sur un vrai potentiel : la présence de paysages urbains relativement préservés, l'existence d'une vraie identité territoriale même si elle n'est pas totalement spatialisée, l'existence d'une vie de quartier.

### Des paysages urbains relativement préservés :

La prise en compte de la qualité de l'environnement, notamment la place des espaces verts, est aujourd'hui une question qui prend une place importante dans les choix résidentiels [Gueymard, 2012]. Or, malgré une faible sensibilité à ce thème à la fin des années 1970 de la part des institutions municipales, cette préoccupation semble avoir été présente dès le début chez les « pionniers », à un moment où l'agglomération de Buenos Aires doit faire face à une dégradation accélérée de son environnement en raison de la diffusion de la voiture particulière, et d'une dégradation rapide des paysages urbains anciens (développement des constructions en hauteur,

Doc. 6 : Estimation de l'ancienneté du bâti autour de la place Cortázar (relevé 2009)



programme d'autoroutes urbaines). La préoccupation environnementale est un choix minoritaire, mais il va de pair avec un discours sur la préservation d'un paysage de « *pequenas casas bajas* » évoqué dans les interviews des « pionniers ». Or l'étude de l'ancienneté du bâti a montré que, si une part importante du bâti originel avait déjà été démolie au cours des années 1970-80, il était encore abondant dans cette partie centrale du *barrio* de Palermo [Doc. 6 : Estimation de l'ancienneté du bâti autour de la place Cortázar (relevé 2009)]. Ce discours semble s'être imposé davantage par opposition à l'état de conservation du reste de la ville, notamment en raison de la faible circulation automobile transitant alors par cette zone [Doc. 7 : Rue du centre de Palermo en 1978]. La présence d'un ensemble résidentiel de faible hauteur, donnant au paysage urbain un caractère horizontal, tranchait avec la verticalité de l'hypercentre, ce qui en a fait longtemps un de ses attraits.

La qualité de l'environnement de la zone centrale de Palermo a pourtant été reconnue de façon unanime par les « pionniers ». Il est possible également d'essayer de l'évaluer à la fin des années 1970. Elle s'appuie alors sur l'importante couverture végétale de ce secteur urbain, qui en est un caractère essentiel. On trouve en effet dans cette zone un nombre conséquent de rues bordées d'une double rangée d'arbres, offrant par endroit – quand les arbres ont leur feuille – la vision d'un impressionnant « corridor vert » [Doc. 8 : « corridor vert » dans le centre de Palermo]. C'est le cas, par exemple de la rue Nicaragua ou de la double rangée d'arbres majestueux de la rue Gurruchaga. Mais en examinant les cartes et les photos aériennes des années 1960-70, la première constatation est de noter que le paysage urbain de cette partie de Palermo n'a rien d'exceptionnel dans la ville de Buenos Aires. Il n'a pas totalement échappé aux transformations que connaît alors la ville à la fin des années 1970 : les paysages locaux sont dominés par un bâti à usage résidentiel, dont la diversité a fortement augmenté.

À partir d'une observation de terrain faite en 2009, un classement des différents paysages a été effectué en les regroupant en plusieurs types, permettant une approche de la situation existante à la fin des années 1970 [Doc. 9 : Diversités des paysages urbains] :

- **Type A : paysage d'habitats individuels anciens de faible hauteur.** C'est l'élément paysager censé être le plus caractéristique de la zone à la fin des années 1970 [Doc. 9 type A]. On y trouve des « maisons-saucisse » (*casas chorizo\**) à un ou deux niveaux, ou des maisons de style divers comme les « maisons-boîtes » (*casas cajon*), ou encore les « maisons repassées » (*planchadas*) des années 1960-70<sup>19</sup>.
- **Type B : paysage d'habitats collectifs de grande hauteur (plus de 6 étages).** Les constructions en hauteur, autorisées grâce à la *Ley de Propiedad Horizontal* de 1948, ont été peu nombreuses dans la partie centrale de la zone [Doc. 9 type B].

---

19 La « maison boîte » des années 1950-60 est une maison réduite à sa forme de bloc la plus élémentaire. La « maison repassée », datant sensiblement de la même période, est une maison ancienne dont la façade a été modernisée en enlevant toutes les moulures en plâtre.

### Doc. 7 : Rue du centre de Palermo en 1978



La rue Armenia en 1978. La faible circulation automobile est un des traits qui a attiré les « pionniers » dans cette zone.

Source : A Alicia Romanutti.

### Doc. 8 : « corridor vert » dans le centre de Palermo

La rue Gurruchaga en été. Une très grande majorité des rues de cette partie centrale de Palermo sont bordées d'arbres des deux côtés, contribuant à lui donner un aspect de « Corridor vert ».

Source : photo personnelle, 2004.



- **Type C : paysage mixte de hangars dégradés.** Il est constitué d'un ensemble de hangars et d'entrepôts, mélangés à des habitations diverses. Il se trouve principalement à proximité de l'avenue Córdoba et des dessertes ferroviaires de l'avenue J. B. Justo, au Sud-Ouest de Palermo [Doc. 9 type C].

- **Type D : paysage de bâtis composites.** La présence d'une législation souple sur les démolitions-reconstruction à l'intérieur d'une même *manzana*\* a conduit à la destruction, dans toute la ville de Buenos Aires, d'un grand nombre d'édifices anciens pour laisser place à du bâti de formes et de hauteurs variables, conduisant à la création de paysage de rue sans unité autre que la taille de la parcelle. Dans l'exemple choisi [Doc. 9 type D], on aperçoit à gauche une *casa chorizo*\* des années 1900-1920 (1), puis plusieurs maisons

des années 1950-60 (2), dont une affublée d'une sorte de tour (3), puis deux petites maisons anciennes datant de la fin du XIX<sup>e</sup> (4) et un immeuble collectif de 7 étages construit dans les années 1970 (5).

- **Type E : paysage de passages.** Ces passages forment un paysage urbain tout à fait particulier dans la trame régulière de Buenos Aires, où ils n'apparaissent que rarement. Ils coupent en effet plusieurs *manzanas*\* en leur milieu, créant des ruelles étroites [Doc. 9 type E].

La faible spécificité du territoire en regard de la situation du péricentre oblige à rechercher d'autres facteurs ayant pu séduire la demande.

#### Une identité territoriale affrimée :

En plus de ces paysages urbains marqués, à la fin des années 1970, par une certaine dégradation et un retard de développement sur le reste de la ville, la construction territoriale entreprise par les « pionniers » a été rendue possible par l'existence d'une réelle culture de *barrio* dans la partie centrale de Palermo. Elle a utilisé un fond culturel local et un lien avec le territoire décrit en matière d'attachement territorial, concept clé pour décrire la relation sensible et symbolique entre un groupe et son territoire s'appuyant sur le concept d'identité territoriale [Proschansky, 1983], défini comme l'identité spécifique d'un lieu en tant d'espace distinct.

Car si le *barrio* n'a longtemps été qu'une division floue de l'espace urbain, c'est assurément une construction sociale dotée d'une culture populaire riche, qui est devenu avec la fixation de limites précises également une construction politique. Ce terme fort évoque surtout le lien particulier entre la ville et ses habitants, dans lequel le *barrio* est pris comme une unité à la fois sociale et morphologique relativement homogène. Car les *barrios* de Buenos Aires sont associés à un ensemble de représentations puissantes encore en partie opératoires aujourd'hui. Construits dans la durée, ils ont pris la forme d'une idéologie territoriale dans la mesure où leurs caractères supposés sont encore revendiqués par les acteurs de la vie urbaine portègne, même si ceux-ci ne sont que rarement explicités, permettant à chacun de se les approprier plus facilement. Le *barrio* est donc à considérer ici dans son potentiel de production territoriale.

Le *barrio* est ainsi un espace fédérateur, agissant comme un puissant unificateur de populations diverses qui le considèrent comme un bien commun, jouant un rôle fondateur du lien social et de l'identité sociale, comme l'explique Liliana Barela<sup>20</sup> [Sabugo, 2004] : « nous sommes le *barrio*, son « esprit » est notre « esprit collectif ». Il renvoie à la fois à un mythe des origines qui fait référence à une de solidarité réelle ou imaginée, et à un discours sur la crise de ce mode de vie qui a érigé le *barrio* en modèle de convivialité, et de sociabilité, dont les qualités ont été

---

20 Directrice de l'Institut Historique de la Ville de Buenos Aires (*Instituto Histórico de la Ciudad de Buenos Aires*), en 2004.

## Doc. 9 : Diversités des paysages urbains

Type A : rue Arévalo, paysage urbain bas de petites maisons type *casa chorizo*\*.  
Type B : rue Serrano, immeuble collectif d'une quinzaine d'étages datant des années 1960. De tels immeubles sont relativement rares dans Palermo Viejo.  
Type C : rue Niceto Vega, ensemble de hangars et commerces, mélangés à des habitations  
Type D : rue Costa Rica, ensemble de bâtis très variés, d'époques et de styles différents sur un même trottoir.  
Type E : passage Russel, une particularité rare à Buenos Aires. Cette ruelle coupe une *manzana*\* en deux.

Source : Photos personnelles 2004-2006. Réalisation personnelle avec Illustrator.



Type D



Type E

Type B



Type C



Type A





largement amplifiées au fur et à mesure de leur disparition [Cravino, 2007].

Mais la force du *barrio* est aussi de représenter un élément constitutif de l'identité personnelle, lié à des émotions, à des souvenirs, à un passé qui remonte à l'arrivée des ancêtres, migrants européens pour la plupart, et qui donne un droit de possession sur le territoire [Delfin, 1981]. À Palermo, comme dans les autres *barrios* de la ville, existe ainsi un discours sur « son » *barrio*, dont l'historien de Palermo Roberto Boracchia s'est fait l'écho [Boracchia, 1966] :

« J'ai dit "mon" Palermo, et dans ce mot se trouve la clé de ce travail. Je considère ce *barrio* comme une chose personnelle. Je suis né là, et là j'ai vécu toutes les années de mon existence. J'ai parcouru chacune de ses rues avec cet amour qui me vient du sang. J'ai marché des *cuadras*\* entières en me laissant envelopper d'un souffle d'histoire. J'ai contemplé avec délectation chaque grille ancienne, chaque jardin qui donnait sur la rue, chaque arbre qui dépassait de vieux murs en pisé. J'ai gravé le souvenir de toutes ces choses au travers de longues promenades, seul ou en galante compagnie ».

Au-delà de ces généralités, Palermo a été le lieu d'une réelle culture populaire, à la fin du XIX<sup>e</sup> s., alors que ce territoire était une limite, un espace imprécis désigné en utilisant l'expression « là-bas » (*alla*). Cette zone a en effet longtemps été décrite comme une marge, en raison de sa position périphérique par rapport au centre de l'époque, séparant deux mondes différents, mis en contact par la croissance urbaine : d'un côté, celui des *gauchos*\* de la pampa voisine – décrit par José Hernández, Ricardo Güiraldes, ou Eduardo Gutiérrez<sup>21</sup> – et d'un autre, celui de la ville qui s'étendait et commençait à créer sa propre culture. J. L. Borgès – qui a vécu plusieurs années à Palermo<sup>22</sup> – développe ainsi cette métaphore<sup>23</sup> :

« Le faubourg (*arrabal*\*) ne s'appelait pas ainsi avant. Mon grand-père par exemple ne parlait pas de faubourg, ma mère non plus, mais de "berges" (*orillas*\*). Et en disant "berges", on ne pensait pas tellement à celles du fleuve [le Rio de la Plata] – qu'on appelait à cette époque *El Bajo*, à partir de Palermo jusqu'un peu au-delà de l'embouchure du *Riachuelo*. Non, on pensait d'abord aux berges de la terre. Car cette métaphore, qui confond la plaine (*llanura*\*) et la mer, est une métaphore naturelle, et non un artifice ».

Cette culture locale a été transformée au début du XX<sup>e</sup> par le travail d'écrivains ayant vécu à Palermo, qui ont su utiliser le potentiel poétique de cette zone pour développer une mythologie puissante.

Selon J.-L. Borgès, ce serait Evaristo Carriego<sup>24</sup> qui aurait le premier « découvert les pos-

21 José Hernández, auteur du poème épique *El gaucho\* Martín Fierro* (1872), et Ricardo Güiraldes, auteur du *Don Segundo Sombra* (1926) ont tous les deux vantés le mode de vie gaucho, de même qu'Eduardo Gutiérrez (1851-1889) dans son célèbre roman *Juan Moreira* (1880).

22 Au 2135 de la rue Serrano, aujourd'hui rue J. L. Borgès.

23 Dans une conférence donnée en 1963 sur *La poésie et le faubourg* [Borgès, 1963]

24 Né en 1883 dans la province de Entre Rios, il déménage avec sa famille pendant sa jeunesse et vient s'installer dans le quartier de Palermo. Sa carrière littéraire a été courte, puisqu'il décède en 1912 à l'âge de

sibilités littéraires des faubourgs déchus et misérables de la ville ». Ce dernier a transformé le *barrio* en personnage et en décors de nouvelles, comme le rapporte Carmen Bernand, dans son *Histoire de Buenos Aires* [Bernand, 1997]. Habitant Palermo au début du XX<sup>e</sup> siècle, il a rapporté dans un ouvrage posthume de 1913 – intitulé *La chanson du barrio* (*La canción del barrio*) – la vie simple du quartier au moment où celle-ci commençait déjà à se transformer de façon irrémédiable par l'arrivée en nombre des migrants.

J.-L. Borgès a poursuivi l'œuvre de Carriego, décédé de bonne heure, et a consacré très tôt des écrits à cette mythologie locale, en donnant au *barrio* une personnalité propre, et en particulier à Palermo où il avait habité enfant. Cette tendance, à transformer le *barrio* en décors, apparaît déjà dans un article de 1927<sup>25</sup> :

« Au Sud de la rue Paraguay, au Nord de la rue Rivera, à l'Est de l'odeur très lourde du Maldonado, existe un *barrio* invisible et totalement inconnu, que les trams verts et presque couleur de moisi qui le traversent sans grand enthousiasme nomment Villa Alvear. Les plans acquiescent à cela, mais les habitants lui ont destiné un nom plus illustre et l'appelle Palermo ».

Ce territoire est décrit ainsi de façon très personnelle, dans un poème célèbre, publié dans son recueil *Ferveur de Buenos Aires* en 1923, où il donne, de façon symbolique, à son quartier natal un caractère presque universel, en faisant le lieu réinventé de la fondation de Buenos Aires, en donnant à ce lieu anonyme un caractère épique que Borgès appréciait particulièrement :

<i>Fundación mítica de Buenos Aires, 1923</i>	
<i>Fue una manzana entera en mi barrio : en Palermo.</i>	<i>C'était une manzana entière de mon barrio : à Palermo</i>
<i>Una manzana entera pero en mitad del camp</i>	<i>Une manzana entière, mais en plein champ</i>
<i>Zamarreada de auroras y lluvias y suestadas.</i>	<i>Rayée d'aurores et de pluies et de bourrasques de sud-ouest</i>
<i>La manzana pareja que persiste en mi barrio :</i>	<i>Cette même manzana qui demeure dans mon barrio</i>
<i>Guatemala, Serrano, Paraguay, Gurruchaga.</i>	<i>Guatemala, Serrano, Paraguay, Gurruchaga.</i>

Ce trait a été renforcé par l'invention, notamment par Evaristo Carriego d'un ensemble de personnages : « la fille pauvre », la « femme se vautrant dans le vice », ou « la petite orpheline ». Le personnage du *compadre* apparaît comme la prolongation urbaine du mythe du gaucho : un homme rattrapé par l'extension de la ville et qui fait le lien avec le *gaucho*\* des plaines.

<sup>25</sup> 29 ans. Mais la publication de son recueil de poésie *Messes hérétiques* (*Misas herejes*) en 1908 devait avoir un retentissement important par la suite.

25 Revue Martín Fierro, 1927.

Carmen Bernard traduit ce terme par l'« homme des faubourgs à l'allure rurale, caractérisé par sa sérénité et son courage » [Bernard, 2001]. Le critique littéraire Leocadia Delfin décrit le rapport particulier que ces personnages auraient entretenu avec le Rio Maldonado voisin et ses berges [Delfin, 1981] :

« *Le Maldonado n'était pas seulement un ruisseau d'eau trouble ou un torrent dévastateur, c'était la présence incontournable du barrio. Là, fleurissaient le "compagnonnage" (compadraje\*) et son monde clos, son parlé légendaire, son code tacite et inflexible* ».

Le *compadre* est un mythe à lui tout seul. Leocadia Delfin dit que dans ce terme « *J. L. Borgès admirait le "courage désintéressé". C'étaient des gens pauvres – charretiers, équarrisseurs – dont l'unique bien était le courage de tuer ou de mourir* » [Delfin, 1981]. Dans ces personnages, c'est la beauté du geste, de l'attitude qui attire Borgès, comme en témoigne, sur un mode nostalgique lui aussi, ce tango qu'il a écrit en 1965 :

<p><i>À Don Nicanor Paredes, 1965</i></p> <p><i>Lo veo con paso firme pisar su feudo, Palermo. El bigote un poco gris, pero en los ojos el brillo, y cerca del corazón el bultito del cuchillo.</i></p>	<p><i>Je le revois d'un pas ferme S'avancer dans son fief, Palermo. La moustache un peu grise Mais le regard brillant Et près du cœur La petite bosse du couteau</i></p>
---	--

Un autre personnage, le *guapo* (le Beau), se trouve dans un autre poème de Carriego, dans le chapitre *L'âme du faubourg*, de son ouvrage de 1908. Il s'appuie sur le personnage réel de Juan Moreira, dont la réputation avait perduré à la fin du XIX<sup>e</sup> s., chanté dans un autre tango :

<p><i>El guapo, 1908</i></p> <p><i>Conoce sus triunfos y ni aún le inquieta la gloria de otros, de muchos temida, pues todo el Palermo de acción le respeta y acata su fama, jamás desmentida.</i></p>	<p><i>Il connaît ses triomphes, et pas même ne l'inquiète La gloire d'autres très redoutée Car tout le Palermo qui compte le respecte Et estime sa réputation, jamais démentie</i></p>
--	--

Le « mauvais garçon » (*malevo*) est une autre figure locale, adaptation de l'italien *malevolo*, le mauvais, le méchant. C'est un homme susceptible, qui reprend à son compte certains aspects du « code d'honneur » des *gauchos\**, avec son couteau dans la poche, près à la bagarre. Car ces parages étaient surtout mal famés et désignés du surnom de « *Terre de feu* » (*Tierra del Fuego*),

en raison de la proximité du Pénitencier National<sup>26</sup>. L'historien Del Pino accrédite une certaine véracité à cette mythologie du *malevo* « *Du côté du Maldonado, il y avait le malevaje : des gens avec qui personne ne voulait avoir à faire, pour la périlleuse bonne mémoire de leur rancune* » [Del Pino, 1981].

Ces figures, associées au Palermo populaire et s'appuyant sur un passé révolu, ont imprégné les représentations locales.

Après Borgès, d'autres artistes et écrivains ont habité et écrit sur cette partie centrale de Palermo, parmi eux on retrouve Macedonio Fernández et Roberto Arlt<sup>27</sup>. C'est surtout avec Julio Cortázar que ce mythe prend une autre dimension, notamment par la place qu'il donne à Palermo dans sa nouvelle *Casa Tomada*<sup>28</sup>. Comme J.-L. Borgès, il a été lié à cette zone où il s'installe au milieu des années 1930, et y rédige ses premiers contes. Avec lui, l'enracinement dans le territoire se fait davantage dans la nostalgie, la tradition et l'histoire familiale.

Cette culture spécifique, ainsi que sa mythification par l'intermédiaire d'écrivains connus ont joué un rôle important dans le choix de ce secteur urbain, car le nom de Palermo était déjà familier de la génération des « pionniers ».

#### La vitalité des sociabilités locales :

L'importance du facteur humain et des sociabilités de proximité semblent avoir également joué un rôle déterminant. Il a été montré comment les processus de gentrification étaient particulièrement sensibles à cette sociabilité locale, à un « *retour à la rue* » et à la culture populaire qui constituent un support favorable à cette dynamique [Charmes, 2005 et 2006]. Cette sociabilité a joué un rôle important dans les choix d'installation des « pionniers » qui cherchaient des lieux porteurs d'une certaine forme d'authenticité, notamment dans le contexte de la fin de la dictature (cf. Chap. II).

Or, à Palermo, comme dans les autres *barrios* du péricentre, une forte sociabilité de quartier a existé, articulée autour d'un ensemble d'espaces publics ou privés dont il est difficile d'évaluer la vitalité avant les années 1970. Mais la position relativement retirée de la partie centrale de ce *barrio* a pu jouer dans la conservation d'une sociabilité de proximité, relativement vivante.

Cette sociabilité s'articulait autour d'espaces ou de lieux à la fois communs aux *barrios* de la ville et spécifiques à Palermo.

Dans les espaces de la sociabilité traditionnelle, la rue a toujours été un lieu important où se déroulaient des manifestations diverses, des repas ou des fêtes entre amis ou voisins. De manière générale, à Buenos Aires le trottoir (*vereda\**) et le coin de la rue (*esquina\**) ont été des lieux de vie, de discussion ou de jeu [Troncoso, 2000]. Dans les années 1970, à Palermo cet espace

26 Construit en 1877 sur l'avenue Chavango (aujourd'hui Las Heras).

27 Le premier vivait au 2168 rue Gurruchaga, le second au 2292 rue Malabia

28 « Casa Tomada », in Julio Cortázar *Bestiario*, Buenos Aires, 1951.

est encore peu perturbé par la circulation automobile qui commence pourtant à croître dans la ville, avec la motorisation de la société.

Comme la rue, la place a également été un lieu de rendez-vous, de rencontre, de fêtes ou de manifestations. Même si les places sont peu nombreuses à Palermo Viejo – on en compte deux, la place Cortázar et la place Campaña del Desierto<sup>29</sup> -, elles ont joué chacune un rôle important à l'échelle locale. La première par sa forme atypique – située à un carrefour et construite en empiétant sur l'angle de chacun des quatre pâtés de maisons attenants – est depuis longtemps un espace de référence du territoire local. La seconde – créée à partir de la démolition du réservoir à gaz qui occupait son centre – produit, par sa taille, un espace ouvert important.

Les cafés ont également été des lieux importants de la sociabilité locale. Oscar Troncoso<sup>30</sup> rappelle l'importance donnée aux cafés à Buenos Aires « *comme lieu où l'on confessait ses peines, ses échecs, ses amours, où on se souvenait des amis, du barrio, de la jeunesse, du temps passé et perdu* » [Troncoso, 2000]. Les bars (*boliche\**) ont longtemps fonctionné comme des points de rencontre, à l'instar des anciennes épiceries généralistes (*almacén\** ou *pulpería\**). Or à Palermo, ces clubs et bars ont été particulièrement nombreux à la fin du XIX<sup>e</sup> et au début du XX<sup>e</sup> siècle. Certains cafés sont restés fameux bien après leur disparition, comme le *café Hansen*, en face de l'actuel Planétarium Galileo Galilei. D'autres étaient moins connus, comme le *café El Pedigre* (angle de l'avenue Santa Fé et de la rue J. L. Borgès), le *café Los Portones* et le *café Maldonado* (4182 et 4842, avenue Santa Fé), ou le *café La Paloma* (situé le long du Rio Maldonado, aujourd'hui av. J. B. Justo), le *Palacio Güemes* ou le *Salon Bonpland* (au 2242 de la même rue), le *Kakuy* (rue Thames

entre Güemes et Charcas), et enfin le *Palacio Palermo* (rue Godoy Cruz entre Santa Fé et Beruti).

Palermo – quartier d'immigrés, majoritairement des hommes venus seuls avant de faire venir leur famille – possédait aussi de nombreux bordels (*prostíbulos*) comme *El Tambito* face au *café Hansen*, jusqu'à leur interdiction en 1934. Tous ces lieux étaient liés à la musique de tango qui apparaît alors, musique populaire réservée aux hommes et aux filles de « mauvaise vie », animés par quelques musiciens

#### Doc. 10 : Le restaurant d'un club de *barrio*



Un dernier club de *barrio* de Palermo Viejo, le club Eros a su préserver une partie de son caractère traditionnel en refusant toute forme de publicité et de marquage. Il n'est pas visible de la rue pour les non-initiés.

B Source : photo personnelle, 2009

29 Elle change de nom vers 2004 pour devenir place Palermo Viejo.

30 O. Troncoso (1925-2010), historien et essayiste argentin.

encore célèbres aujourd'hui comme Anibal Troilo ou Juan D'Arienzo, dont certains habitaient à proximité. Pratiquement tous ces lieux ont disparu, seul a survécu le café-restaurant *El Preferido de Palermo* situé au 2108 de la rue Borgès, ainsi que quelques clubs.

Ces clubs de voisins fonctionnaient et fonctionnent encore en partie entre associés autour d'un bar ou d'un restaurant, offrant de nombreuses activités à des publics d'âges très divers. Comme pour les bars, la pratique des clubs de quartier aurait connu son apogée avant la guerre, quand ils constituaient encore un des seuls moyens de distraction. Une partie de ces clubs auraient fermé au cours des années 1960-70, quelques-uns ont également survécu. Le club *Eros*,<sup>31</sup> situé en plein Palermo, est l'un d'eux, devenu un lieu emblématique du maintien d'une certaine tradition locale, organisé autour de son restaurant et de son club de sport [**Doc. 10 : Le restaurant d'un club de barrio**]. Celui-ci reste l'un des derniers clubs de quartier de la zone, et – malgré une adhésion très réglementée – un des grands centres de la sociabilité locale.

Ces facteurs qui répondent davantage à l'offre ou à la demande doivent cependant être rapportés au contexte socio-économique du territoire et à sa localisation particulière, entre quartiers favorisés et quartiers défavorisés, qui en a fait, à la fin des années 1970, un lieu très propice à des processus de revitalisation.

### **3– UN ESPACE SITUÉ DANS UN ENTRE-DEUX SOCIAL (RECENSEMENT 2001)**

Palermo Viejo, ne correspondant pas aux découpages institutionnels existants, il est possible de recomposer les données brutes à partir d'une sélection de rayons censitaires (*radios censales\**), dont les limites sont présentées dans la carte du document 4 [**Doc. 4 : Limites de Palermo Viejo et du « périmètre place Cortázar »**]. Ces données du recensement de 2001, – les seules disponibles à l'échelle des *radios censales\** jusqu'au début 2012 – permettent de caractériser la population de Palermo Viejo dans le contexte de ville et de l'agglomération. Mais, il nous faut d'abord rappeler quelques caractères généraux concernant la population de Palermo Viejo.

#### **3.1 – Une population anciennement installée, diverse et appauvrie au cours des années 1990 :**

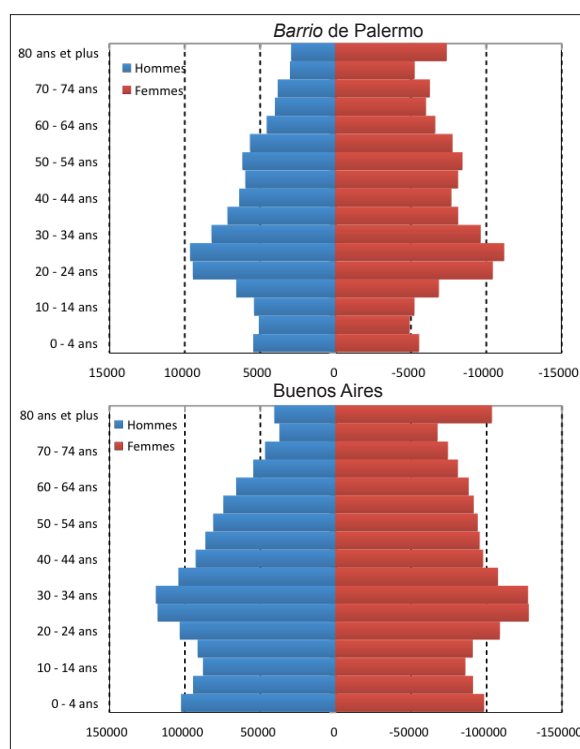
La population anciennement installée à Palermo Viejo partage des caractères communs aux *barrios* de Buenos Aires, qui ont longtemps été définis par leur mode de peuplement. Dès sa création, Palermo Viejo a été un quartier populaire, longtemps peu onéreux et relativement central avec une population très mélangée. Une immigration composée majoritairement d'Italiens et d'Espagnols à la base de la population locale comme de tous les secteurs urbains du péricentre nés de la croissance démographique de la fin du XIX<sup>e</sup> s. et du début du XX<sup>e</sup> s.

---

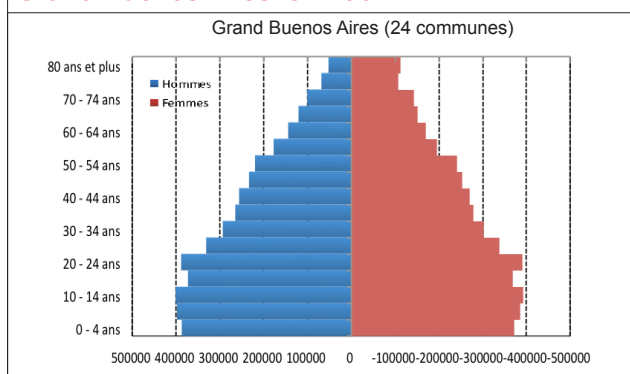
31 Au 1609, rue Uriarte.

En plus de ces deux importantes communautés, d'autres groupes ont coexisté à Palermo Viejo. Une forte communauté arménienne est présente dans le centre du *barrio* de Palermo, qui est un des deux grands centres de population arménienne de Buenos Aires avec celui de Bajo Flores<sup>32</sup>. C'est de loin la plus structurée et la plus voyante, organisée autour du centre communautaire de la rue Armenia, qui comprend la cathédrale apostolique arménienne Saint Georges l'Éclairé, fondée en 1939, une école privée – l'institut Marie Mannogian – ainsi que d'autres établissements communautaires (salles de sport, maison de retraite, etc.), dans une zone appelée parfois la « petite Arménie ».

Une implantation juive assez importante est présente au Sud-Ouest de Palermo. Elle apparaît comme une extension progressive de celle du quartier voisin de Villa Crespo, et de celle présente autour de la place Once, où ces migrants ont été nombreux à s'installer à partir de la fin du XIX<sup>e</sup><sup>33</sup>. On y trouvait alors des ateliers de fabrication de vêtements, et même un théâtre yiddish. On y trouve encore aujourd'hui la synagogue de la communauté séfarade (ACILBA ou *Asociación Comunidad Israelita Latina de Buenos Aires*). L'association Zvi Migdal, connue aussi sous le nom de « Société Israélite de Secours Mutuel Varsovia » avait même créé un réseau de prostitution entre la Pologne et l'Argentine<sup>34</sup>. Mais à partir des années 1950, certains Juifs commencent à



Doc. 11 : Effectifs par sexe et tranches d'âge pour le *barrio* de Palermo, Buenos Aires et le Grand Buenos Aires en 2001



Les pyramides comparées pour Palermo, Buenos Aires, et le Grand Buenos Aires montrent des écarts intéressants. On note la faible proportion d'enfants à Palermo, et la relative surreprésentation des femmes de 20-30 ans et de 45-60 ans.

Source : Estadísticas vitales 2007, dirección de estadísticas e información de salud, Ministerio de Salud et INDEC, censo 2001. Retraitement personnel avec Excel.

32 Environ 100 000 personnes d'origine arménienne vivaient aujourd'hui à Buenos Aires – souvent descendants de réfugiés ayant fui le génocide de 1915.

33 Plus de 200 000 personnes de confession juive vivent à Buenos Aires, – descendant pour une grande part de migrants d'Europe centrale.

34 Décrit par Albert Londres dans son livre *La traite des blanches, le chemin de Buenos Aires* publié en 1927, ce réseau révèle la présence de nombreux Juifs dans la pègre locale et dans les bordels d'avant-guerre où apparaît la musique de tango, portée également par d'autres Juifs à la fois compositeurs et interprètes.

quitter Once et Villa Crespo pour se déplacer vers des *barrios* moins populaires comme Palermo ou *Barrio Norte* [Feierstein, 2006], si bien qu'aujourd'hui la communauté est discrètement active autour de la place Palermo Viejo. Au début des années 1990, la communauté sépharade y a transféré son centre principal au 1932, rue Borgès, et le grand centre communautaire Beth-Hillel s'est installé à proximité dans un édifice neuf au 2854, rue Aráoz. On trouve par ailleurs plusieurs écoles juives et des centres religieux à Palermo Viejo (école Martin Buber, centre Habad Loubavitch).

En parallèle, d'autres groupes moins importants sont également présents. Près de l'avenue Scalabrini Ortiz, on trouve ainsi un groupe provenant du Moyen-Orient. La communauté polonaise y possède un centre culturel – la *casa poloca*, au 2076, rue Borgès –, et la communauté ukrainienne un autre, autour de l'*Asociación Ucrainiana de Cultura*, au 5039, rue Soler.

Un autre trait particulier de ce secteur, qui a contribué à en faire une zone de mixité, est d'avoir accueilli à partir des années 1960-70 de nombreuses pensions et maisons de retraite, en raison du caractère reculé et paisible de ce secteur urbain et de ses loyers bas d'alors. Un asile pour femmes et enfants abandonnés avait été fondé, en 1919, rue Arévalo par la société de protection des femmes israélites (*Ezrat Nashim*). Une institution caritative – la branche argentine de la Société de Saint-Vincent-de-Paul – y ouvre en 1924 une maison pour pauvres dans la rue El Salvador (*Hogar Devoto*). D'autres lieux ouvrent plus tard : en 1970, un premier foyer pour personnes âgées – l'institution El Centavo – apparaît grâce à l'initiative de la professeure française Gabriela Meillon, qui réclamait un centime pour les œuvres caritatives. Trois autres ont suivi son exemple peu après : aux 2350 et 2370 de la rue Darregueira, ainsi qu'à l'angle de la rue Paraguay et de l'avenue Scalabrini Ortiz, donnant asile à environ 150 femmes âgées. En 2000, il y avait encore, selon l'INDEC, 1129 personnes recensées en maison de retraite dans le *barrio* de Palermo, une situation dépassée seulement par les *barrios* de Florès, Caballito, Coghlan et Almagro.

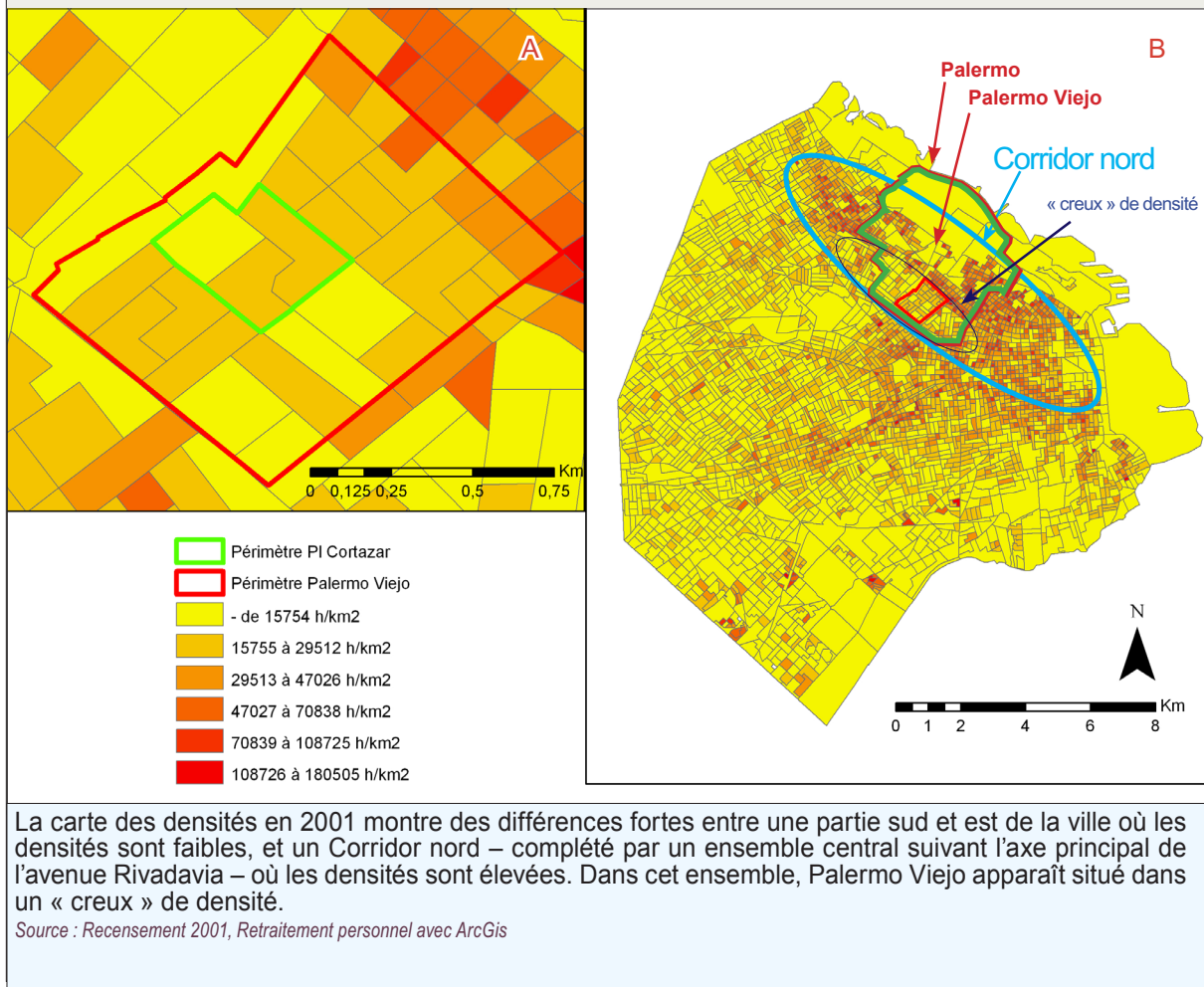
### 3.2 – Les caractères du peuplement :

En reprenant les données du recensement 2001 classées par âge et sexe, il s'avère que la population de Palermo Viejo n'a pas de zones de prévalence pour aucune de trois tranches d'âges examinées (moins de 25 ans, 25-65 ans, plus de 65 ans). Sans surprise, la densité de ces classes d'âge est plus forte dans les *manzanas\** parallèles à l'avenue Santa Fé où la densité est déjà forte et où il est normal de trouver des effectifs plus importants. Les jeunes de moins de 25 ans sont présents dans toute la zone d'étude, avec un regroupement légèrement plus important autour de la place Cortázar qui ne paraît pas suffisamment significatif. On remarque que les personnes en âge d'activité sont en nombre important également dans les *manzanas\** parallèles à l'avenue Córdoba, où pendant longtemps se sont concentrées les habitations les plus délabrées. Quant



## Variables concernant la population

Doc. 12 : Densités relevées au recensement 2001



aux personnes en âge d'être à la retraite, elles sont réparties de façon assez homogène, ce qui permet de penser que – même si la population a vieilli au cours des années 1990 –, on n'observe pas de concentration particulière de personnes âgées à Palermo Viejo.

Malgré ces éléments de base, la population de Palermo Viejo semble légèrement se détacher de celle de la ville et de son contexte immédiat. Entre 1991 et 2001, la comparaison des pyramides des âges souligne les spécificités du *barrio* de Palermo [Doc. 11 : Effectifs par sexe et tranches d'âge pour le barrio de Palermo, Buenos Aires et le Grand Buenos Aires en 2001]. On note la présence forte des jeunes de 20 à 35 ans, notamment de femmes dont la présence est importante dans les commerces qui se sont développés fortement au cours de ces années. On remarque également la faible place des moins de 20 ans, et ce à la fois par rapport au reste de la ville et par rapport à l'agglomération où leur présence est très marquée. De même, la place des plus de 70 ans et des femmes de 50-60 ans est importante : elle pourrait s'expliquer par la forte présence féminine dans les maisons de retraite existant encore en nombre dans les années 1990. Cet élément tend à montrer qu'au début des années 2000, on y trouve déjà à Palermo soit de

jeunes couples sans enfant, soit des retraités.

En matière de densité, la carte de 2001 montre la position intermédiaire de Palermo Viejo entre les zones de fortes densités de la partie Est et du centre et les zones de faibles densités du Sud et de l'Est, dans un creux de densité à l'intérieur du Corridor nord, formant un axe entre Recoleta et Belgrano, regroupant un ensemble de secteurs aux densités fortes [**Doc. 12 B : Densités relevées au recensement 2001**]. La carte des densités du recensement 2001, réalisée par *radio censal\**, permet d'avoir une image plus précise de la répartition de la population [**Doc. 12 A : Densités relevées au recensement 2001**]. Dans la partie Nord-Est de la zone existe une continuité avec les densités présentes le long de l'avenue Santa Fé, et plus généralement celles relevées dans le Corridor nord. On observe un gradient décroissant vers l'intérieur, jusqu'à la rue Paraguay. Le même phénomène se reproduit avec une intensité au sud-est, le long de l'avenue Scalabrini Ortiz. Par ailleurs, au nord-ouest existe une zone de densité plus faible, le long des dessertes ferroviaires parallèles à l'avenue J. B. Justo.

C'est sans doute sur le plan socio-économique que la population de Palermo Viejo se distingue le plus, par sa position intermédiaire dans la ville de Buenos Aires et dans l'agglomération.

### 3.3 – Une évaluation des niveaux de vie :

Les derniers recensements n'ont pas abordé directement ni le niveau de revenu ni la catégorie socioprofessionnelle, rendant l'étude du niveau de vie dépendante de critères indirects. En retravaillant les données des recensements, soit par *barrios* soit directement par *radios censales\**, il est possible d'obtenir une image aussi précise que les recensements eux-mêmes le permettent. La municipalité elle-même a dû utiliser un indice composite, l'indice socio-habitationnel, calculé à partir des données brutes du recensement. Il représente le nombre de personnes par pièce, critère choisi par la municipalité pour élaborer un indice socio-habitationnel en raison de sa pertinence comme marqueur du niveau social<sup>35</sup> : le seuil d'une personne par pièce étant censé séparer les ménages ayant un niveau socio-habitationnel élevé et ceux ayant un niveau socio-habitationnel bas (cf. *supra*).

Pour faciliter l'analyse des données du recensement 2001, et essayer de caractériser les populations de Palermo Viejo, j'ai sélectionné un ensemble de variables parmi les données brutes du recensement 2001, puis je les ai retravaillées en données secondaires, susceptibles de mieux décrire la population de Palermo Viejo. Le tableau du Doc. 13 donne le détail, pour chaque rayon censitaire de Palermo Viejo, de la valeur des indicateurs recalculés, qui ont servi dans les cartes présentées ci-dessous. En plus des caractères généraux concernant la population, ces

---

35 *Plano Urbano Ambiental, Diagnóstico Socioterritorial de la Ciudad de Buenos Aires*, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, 1999.

Doc. 13 : Tableau des variables recalculées et classées pour chaque radio censal de Palermo Viejo

Caractère du logement			Vulnérabilité sociale		Niveau d'éducation		
Revêtement des parois extérieures	eau courante	Nb pers par pièce	NBI	Couverture sociale	A assisté à une formation		Jamais scolarisé
% revêtement de qualité inférieure	% absence d'eau courante	% de logement avec plus de 1 pers/pièce	% des logements où on trouve des NBI	% de pop sans couverture sociale	% ayant suivi une formation secondaire	% ayant suivi une formation supérieur	% jamais scolarisé
Nb logement par radio	Nb logement par radio	Nb logement par radio	Nb logement par radio	pop du radio	pop de plus de 3 ans	pop de plus de 3 ans	pop de plus de 3 ans
0,37	0	43,70	2,22	18,48	51,95	23,01	0,72
0,00	0	54,50	1,80	36,94	57,60	14,53	1,35
0,30	1,19	59,05	13,35	26,66	57,81	18,01	0,50
0,31	0	56,62	28,62	22,03	46,13	27,49	0,95
1,07	0,71	46,07	5,00	30,98	50,86	19,02	1,45
0,42	0	40,93	0,42	8,07	32,22	36,09	0,53
0,87	0	35,07	0,87	8,82	28,42	39,36	1,31
0,00	0	46,44	13,46	17,32	37,00	37,82	0,47
2,71	2,71	53,22	8,47	30,83	41,03	23,10	1,56
2,87	0	32,89	0,44	12,75	33,43	37,91	0,71
2,45	0	50,49	0,49	14,77	25,56	43,36	1,50
0,38	0	38,17	6,87	20,36	32,36	37,73	1,23
0,00	0	31,42	1,33	9,27	27,66	40,75	0,19
2,07	0,34	47,24	1,72	25,17	48,47	20,59	1,29
4,35	0,62	61,59	18,29	46,03	58,64	15,99	2,13
0,00	0	28,45	0,00	12,44	28,18	43,79	1,43
0,00	0	33,63	0,58	9,50	25,00	41,20	1,02
3,99	0	39,31	0,54	10,80	30,20	37,77	0,80
0,56	0	45,38	1,96	16,19	35,86	35,33	0,80
1,46	0	42,44	2,44	27,60	52,54	20,34	0,34
1,06	0	41,48	1,36	14,88	30,38	38,92	1,03
1,26	0	37,54	1,58	14,85	29,22	36,90	2,11
0,66	0	51,21	0,88	15,62	29,34	37,92	0,42
1,49	0,75	48,88	1,49	25,23	52,13	18,15	1,46
0,46	0,23	42,07	2,07	9,68	31,99	40,90	1,43
4,22	1,27	46,84	5,49	40,42	55,02	13,83	4,22
2,32	2,61	60,87	10,14	30,03	44,59	23,92	1,56
0,58	0	29,65	1,16	7,03	29,68	46,26	0,53
3,13	6,77	41,15	9,90	26,58	43,81	26,06	4,07
0,71	1,77	49,29	14,18	25,20	47,12	27,14	1,41
0,00	0	35,04	1,71	10,64	31,26	39,34	2,07
7,72	0	11,11	0,62	12,18	38,03	39,22	0,87
0,00	0,21	32,49	0,63	11,08	26,48	43,97	0,69
5,18	1,04	41,45	4,15	20,23	38,61	31,85	1,16
2,85	0	48,75	3,20	22,98	47,89	22,61	2,68
0,91	0	19,76	1,52	6,91	29,61	41,83	2,00
0,44	0	13,16	0,88	7,28	29,22	49,00	0,54
0,00	0,88	59,91	3,52	50,30	57,27	9,61	2,15

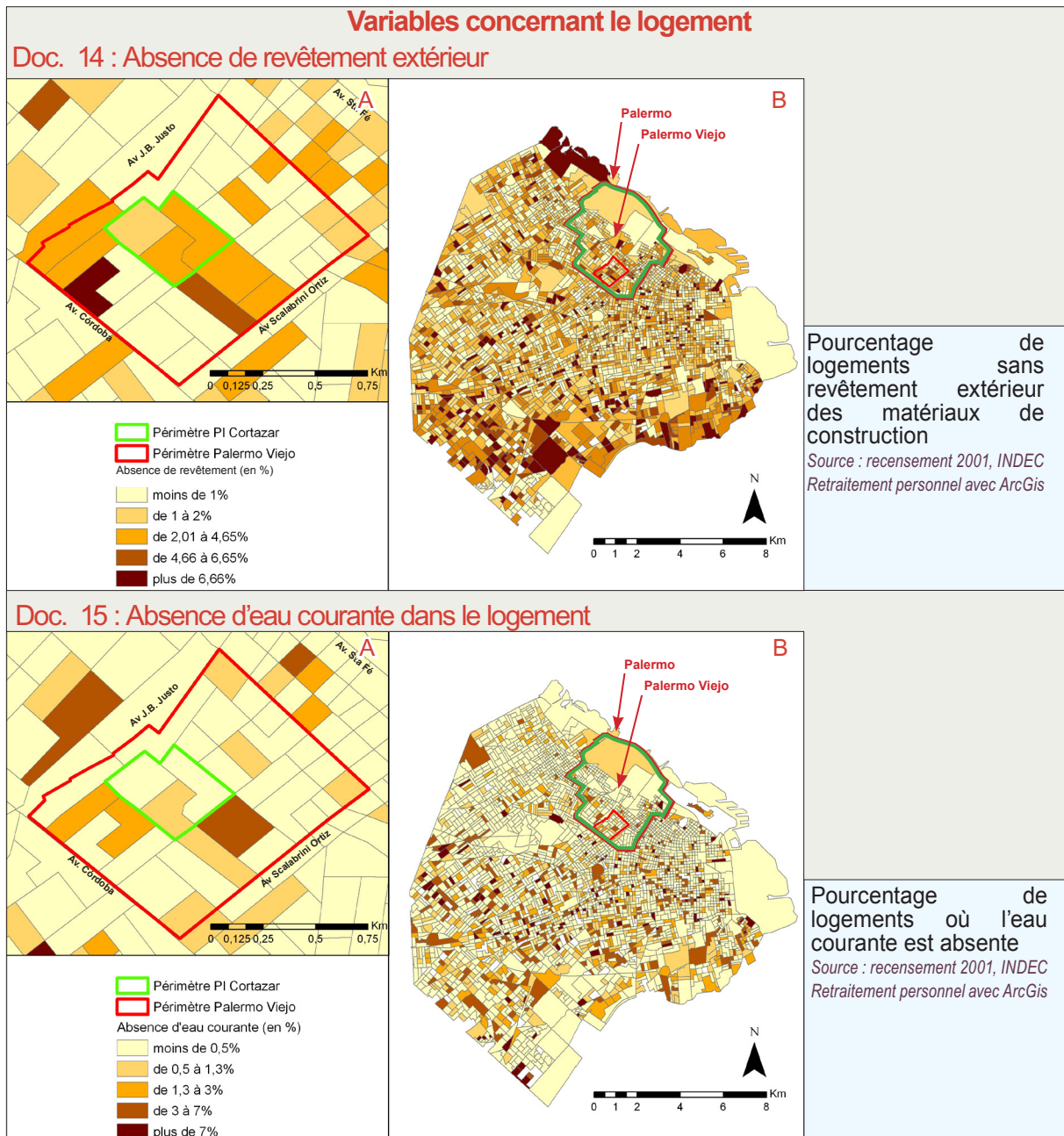
Reclassement des variables du recensement 2001 en quatre groupes concernant la caractérisation de la population, le caractère du logement, la vulnérabilité sociale et le niveau d'éducation.  
 Source : INDEC, recensement 2001. Retraitement personnel avec Excel

données ont été classées en 3 groupes qui ont une faible corrélation entre eux.

- Un premier groupe s'intéresse au **logement** comme indicateur du niveau social et de promiscuité. Une première variable mesure le pourcentage de logement n'ayant pas de revêtement protégeant les matériaux de construction des murs extérieurs. Une deuxième mesure le pourcentage de logement n'ayant pas l'eau courante. Une dernière reprend le nombre de personnes par pièces.
- Un deuxième groupe examine la **vulnérabilité sociale** au travers de deux variables mesurant la pauvreté : le pourcentage de logements où l'on trouve des personnes ayant des Nécessités de Bases Insatisfaites (ou NBI\*)<sup>36</sup>, ainsi que celui des personnes n'ayant

36 Les Nécessités de Base Insatisfaites sont définies par des ménages qui remplissent au moins une des conditions suivantes [Méthodologie du recensement 2001, INDEC] :

- logement de plus de 3 personnes par pièce,
- ménage vivant dans un logement non adapté (pièce louée, chambre d'hôtel ou de pension, baraque, local non construit à des fins d'habitation ou logement mobile,



pas de couverture sociale.

- Enfin, un dernier groupe concerne le **niveau d'éducation**, en prenant le pourcentage de personnes ayant suivi au mieux une formation secondaire (inférieure ou égale au *Polimodal*<sup>\*37</sup>), et ceux ayant suivi une formation supérieure.

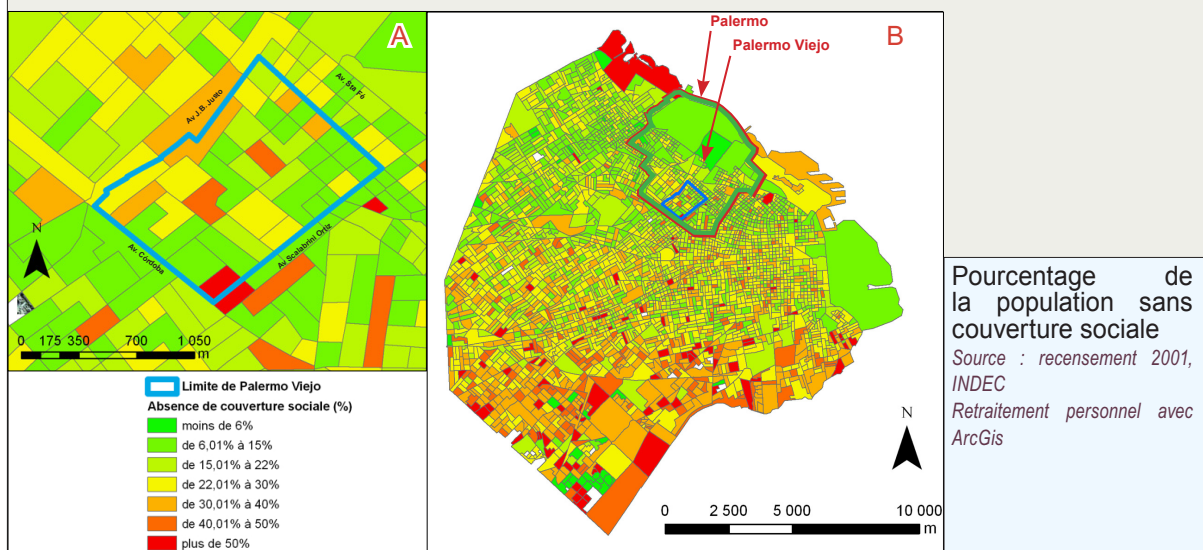
L'ensemble de ces indicateurs permet de dessiner les contours de la population de Palermo Viejo en 2001, et d'en déterminer quelques caractéristiques particulières autour des grands thèmes choisis :

- ménage vivant dans un logement ne disposant pas de toilettes,
- ménage où au moins un enfant de 6 à 12 ans ne va pas à l'école,
- ménage qui compte au moins quatre personnes pour un actif, et dont le chef de famille n'a pas terminé trois années d'école primaire.

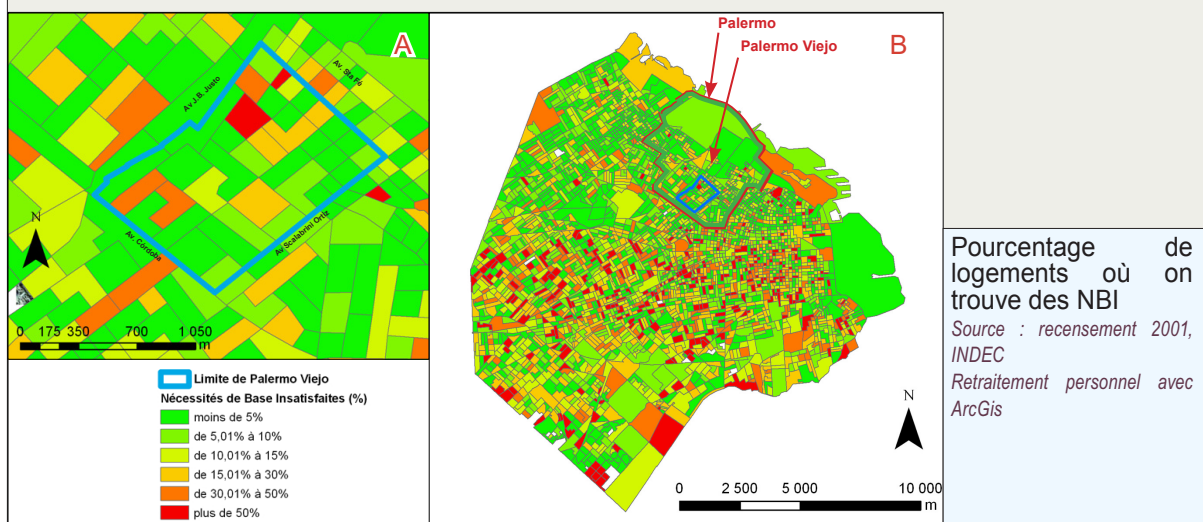
37 Équivalent de l'enseignement secondaire. À la fin de ce cycle, les élèves qui ont passé les examens peuvent entrer à l'université.

## Variables concernant la vulnérabilité sociale

Doc. 16 : Absence de couverture sociale



Doc. 17 : Présence de Nécessités de Bases Insatisfaites



### Le logement :

La qualité du logement est un indice important du niveau socio-économique à Buenos Aires. Deux variables ont été choisies : l'absence de revêtement extérieur du logement, et l'absence d'eau courante dans le logement. Le nombre de personnes par pièces sera traité à part.

La qualité du revêtement extérieur des matériaux de construction d'une habitation témoigne d'une certaine aisance financière. La présence de la brique, du ciment ou du béton laissés crus est d'ordinaire la marque d'une situation socio-économique dégradée. Malgré une forte dispersion d'îlots où le revêtement extérieur est médiocre dans l'ensemble de la ville, ce sont les secteurs les plus au Sud de la ville où l'absence de revêtement extérieur est la plus marquée [Doc. 14 : Absence de revêtement extérieur]. La dispersion généralisée de ces îlots, au cours des années 1990, peut se lire comme un signe de la dégradation général du bâti, qui suit la dégra-

dation de la situation financière d'une part importante de la population, touchée par des taux élevés de pauvreté et de chômage.

Dans Palermo Viejo, les *radios censales\** où le revêtement extérieur est de faible qualité ou absent sont plus situés dans la partie centrale de la zone, ou en périphérie Sud-Est, près de l'avenue Córdoba et de la voie ferrée. Ils révèlent la présence de secteurs où les maisons squattées sont nombreuses<sup>38</sup> où l'activité a fortement reculé depuis les années 1970.

La seconde variable, l'absence d'eau courante dans le logement, indique la présence de logements où le confort minimum n'est pas assuré. Pour l'ensemble de la ville de Buenos Aires, les *radios censales\** concernés ne correspondent pas exactement aux précédents. On note un ensemble important d'îlots en position médiane où ce caractère est présent, même si les pourcentages concernés restent faibles. La partie nord de la ville est celle où cette situation est le moins attestée. La qualité du bâti de ce secteur est un reflet du niveau socio-économique plus élevé de ses habitants en comparaison à la situation prévalente dans le reste de la ville [**Doc. 15 B : Absence d'eau courante dans le logement**]. À Palermo Viejo, ce caractère est peu présent, à part dans quelques *radios censales\** à l'est, à proximité de l'avenue Córdoba et dans le centre de la zone, ce qui la rattache davantage aux secteurs nord [**Doc. 15 A : Absence d'eau courante dans le logement**].

#### La vulnérabilité sociale :

Deux variables concernant la vulnérabilité sociale ont été choisies : une première mesurant la possession d'une couverture sociale privée ou publique, une seconde mesurant la présence de NBI\*. Ces variables donnent des indications indirectes sur le niveau social des populations. Une étude sur le système de sécurité sociale affirme qu'à l'échelle du pays 55 % de la population ne possède pas de sécurité sociale contre les risques de la vie - liés à la vieillesse, la maladie, les accidents du travail, le chômage, la maternité, etc. - et que cette population perçoit les revenus les moins importants de la société [Ronconi, 2002].

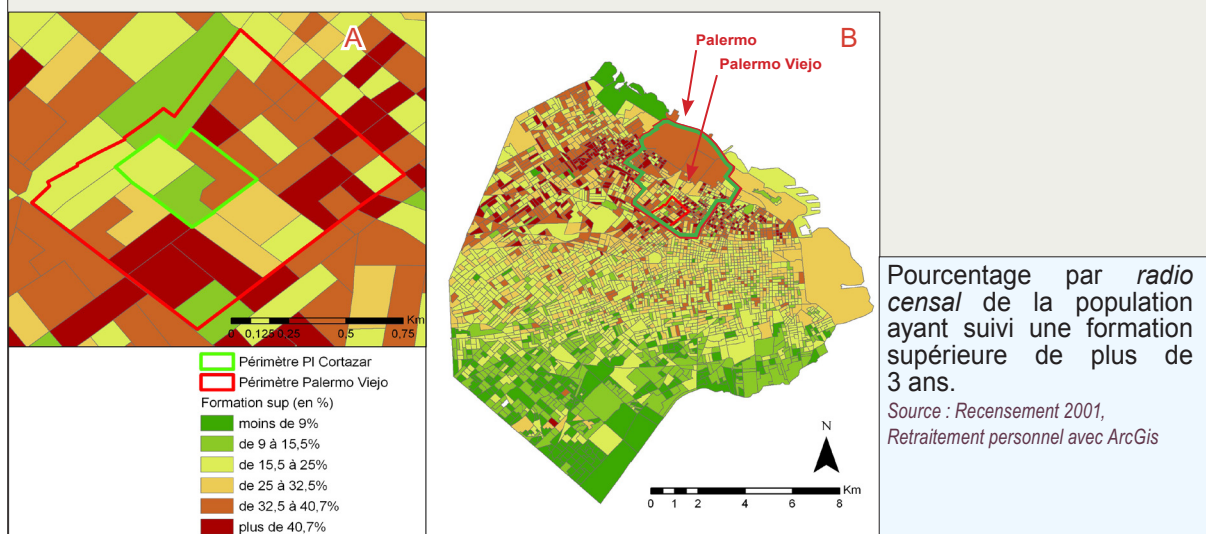
À l'échelle de la ville, les données sont beaucoup moins marquées même si elles restent élevées. La première variable (absence de couverture sociale) montre que, dans la partie sud de la ville, on relève fréquemment des îlots où l'absence de couverture sociale dépasse 22 % des ménages, et même parfois 30 %. Mais dans la moitié nord, l'absence de couverture est en général inférieure à 15 % [**Doc. 16 B : Absence de couverture sociale**]. À Palermo Viejo, on retrouve une situation où domine des taux faibles, c'est-à-dire que la couverture sociale est relativement bonne, malgré quelques *radios censales\** isolés – situés le long des dessertes ferroviaires ou en position centrale –, où la couverture sociale est plus faible [**Doc. 16 A : Absence de couverture sociale**].

---

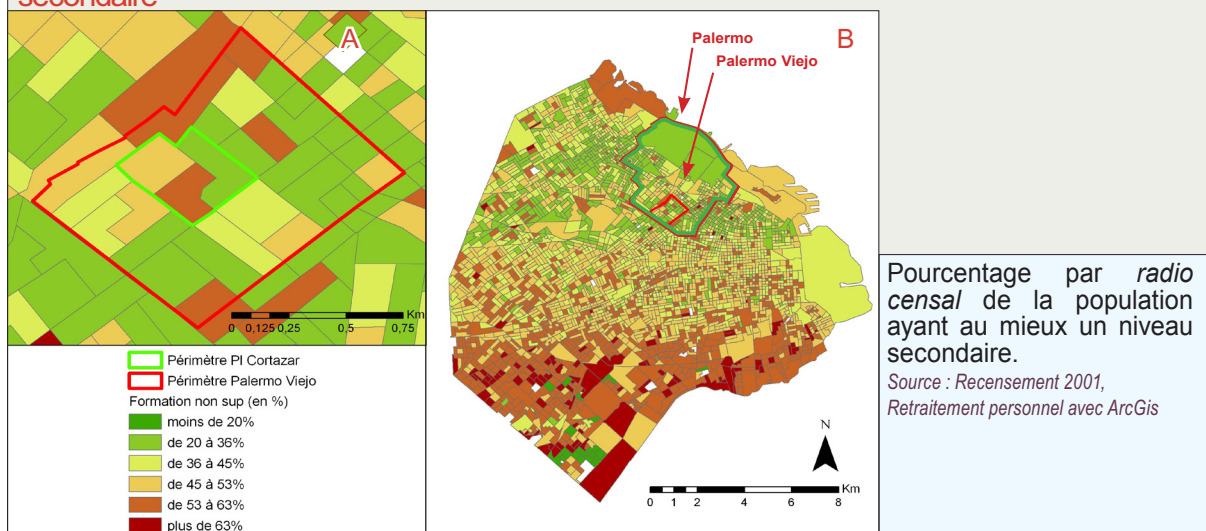
38 Voir le projet d'autoroute urbaine AU3 et son abandon (cf infra.).

## Variables concernant l'éducation

Doc. 18 : Population ayant suivi une formation supérieure



Doc. 19 : Population ayant suivi au mieux une formation secondaire



Concernant les NBI, la carte à l'échelle de la ville de Buenos Aires est à mettre en parallèle avec celle de l'absence d'eau courante dans le logement, mais là aussi avec les pourcentages sont bien plus importants. Elle permet d'identifier un ensemble de *radios censales*\* dans la partie centrale de la ville avec des taux supérieurs à 30 % des ménages, révélant des situations de précarisation des populations résidentes [Doc. 17 B : Présence de Nécessités de Bases Insatisfaites]. Mais à Palermo Viejo, la présence de NBI est relativement faible. Une majorité de *radios censales*\* connaît des pourcentages inférieurs à 10 %. Néanmoins dans quelques cas, les NBI ont des taux supérieurs à 15 %. Ils sont un peu éparpillés, au centre, au Nord-Est et au Sud-Ouest, près de l'avenue Córdoba.

Ces données dessinent une population habitant Palermo Viejo contrastée, parmi laquelle une majorité de ménages n'entre pas dans les critères des NBI, mais avec des îlots – le long des

dessertes ferroviaires, le long de l'avenue Córdoba et dans la partie centrale et nord – où subsistent des populations de condition plus modeste.

Le niveau d'éducation :

Les deux variables concernant l'éducation sont le pourcentage de personnes ayant suivi une formation supérieure, et celui des personnes ayant eu au mieux une formation secondaire. Même si ces deux variables semblent donner des cartes opposées l'une de l'autre.

Concernant la présence de personnes ayant une éducation supérieure, à l'échelle de la ville, on note une forte scission entre le Nord et le Sud. La césure est marquée entre les *radios censales\** du Nord, où les pourcentages relevés sont supérieurs à 32 %, et les autres situés dans le centre et surtout au Sud où les pourcentages tombent à moins de 9 % [**Doc. 18B : Population ayant suivi une formation supérieure**]. À Palermo Viejo, les populations ayant une formation supérieure sont fortement implantées. Ces chiffres sont corroborés par ceux du taux d'analphabétisme, relevé en 2001 dans le *barrio* de Palermo, qui était de 0,2 %, nettement inférieur à la moyenne de 0,45 % relevé pour l'ensemble de la ville. D'ailleurs, la population sans instruction ne représentait alors que 1,09 % du *barrio* de Palermo, contre 1,8 % pour la ville selon la DGSIG. Concernant la formation supérieure, dans de nombreux *radios censales\** les taux dépassent les 32 % et même les 40 %, notamment ceux situés au Sud-Ouest et au Nord-Est, dans une situation de relative proximité avec les grandes avenues. Cependant dans la partie centrale on relève des taux plus faibles, inférieurs à 32 %, et même 25 %, et encore plus faibles à proximité des dessertes ferroviaires.

Concernant les personnes ayant au mieux une formation secondaire, c'est au Sud de la ville que l'on trouve la plus forte concentration de taux supérieurs à 65 %, alors qu'au Nord dans une large majorité des *radios censales\** ont des taux inférieurs à 20 % [**Doc. 19 B : Population ayant suivi au mieux une formation secondaire**]. À Palermo Viejo, les *radios censales\** ont des taux majoritairement bas, inférieurs à 20 %. Pourtant, cette carte n'est pas exactement l'inverse de la précédente. Les secteurs où les taux sont élevés sont moins nombreux, avec une présence un peu plus marquée dans le centre de la zone et dans sa partie nord. On peut émettre l'hypothèse que cette situation reflète la présence de population paupérisée vivant dans le centre de Palermo Viejo, une population éduquée, mais restée sur place.

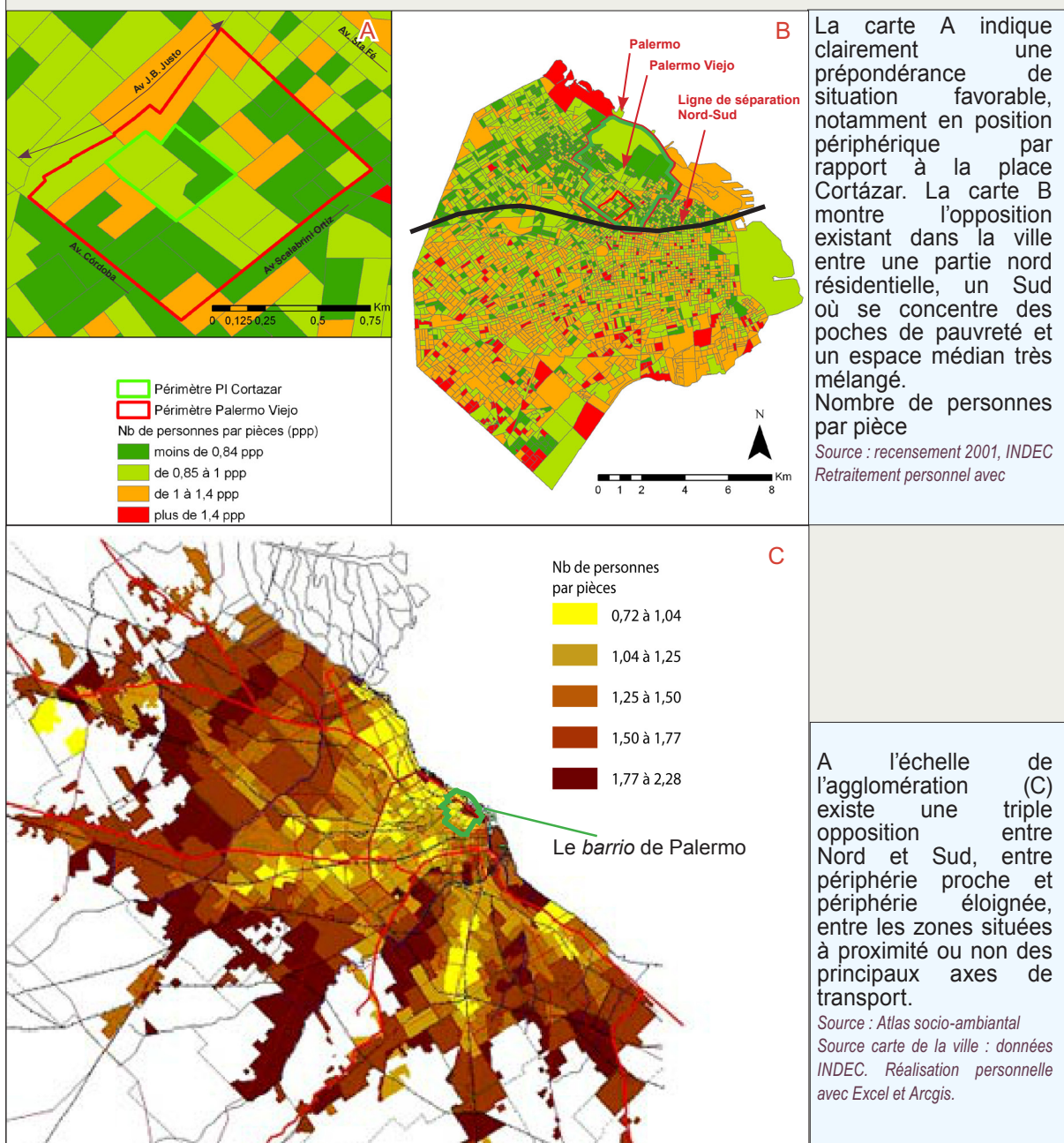
Synthèse : une estimation du niveau socio-économique

En reprenant les variables examinées se dégage un trait particulier de Palermo Viejo qui est d'avoir eu en 2001 une population partageant des caractères socio-économiques appartenant à la fois aux quartiers résidentiels et d'autres appartenant aux quartiers plus défavorisés. En matière de logement, les deux variables étudiées donnent une image très contrastée de Palermo



## Variables synthétiques du niveau socio-économique

Doc. 20 : Indice socio-habitational dans l'agglomération, dans la ville de Buenos Aires, et dans Palermo Viejo.



Viejo. On y retrouve des traits caractéristiques de zones résidentielles dans la partie nord par la qualité des revêtements et la présence d'eau courante, mais en même temps, on trouve également des *radios censales\** où les logements sont en moins bon état, dans le centre de la zone et dans la marge ouest. Ces remarques militent en faveur d'une certaine diversité de situations socio-économiques, encore marquée en 2001. En matière de vulnérabilité, une majorité de *radios censales\** tendent à rapprocher Palermo Viejo de la situation prévalant dans la partie nord de la ville où la couverture sociale est plutôt bonne, et la présence de NBI faible. De même, en matière d'éducation la situation semble imbriquée, avec une population ayant plutôt une formation supé-

rieure, mais avec des poches de population en position centrale, le long des dessertes ferroviaires ou à proximité de l'avenue Córdoba où le niveau de formation est plus faible.

La carte de l'indice socio-habitationnel permet de balayer la diversité socio-économique à différentes échelles [Doc. 20 : **Indice socio-habitationnel dans l'agglomération et la ville de Buenos Aires. Recensement de 2001**]. À l'échelle de l'agglomération, la localisation du *barrio* de Palermo et de Palermo Viejo se situe dans une position centrale, par rapport à la triple opposition existante, entre le Nord et le Sud de l'agglomération, entre la ville et la périphérie, entre les zones situées à proximité ou non d'un axe majeur de transport. À l'échelle de la ville, la carte montre une gradation décroissante nette à l'intérieur de la ville. Au Nord, dans les zones les plus résidentielles, le nombre de personnes par pièce est en général inférieur à 1. Au centre et au Sud, les ratios sont graduellement plus élevés. Cet indicateur permet de mettre en évidence les zones défavorisées et favorisées de la capitale. Il permet également de constater la place de Palermo Viejo, à la limite entre les *radios censales\** où une majorité de ménages comptent moins d'une personne par pièce et ceux où les ménages comptent majoritairement plus d'une personne par pièce. À l'intérieur de Palermo Viejo, la situation est contrastée. Même si dans son ensemble la zone se rattache davantage aux quartiers nord, les ménages d'une demi-douzaine de *radios censales\** bénéficient d'une situation nettement moins favorable. Au Nord de la zone, les *radios censales\** parallèles à la voie ferrée ainsi que quelques-uns situés dans le centre et le long de l'avenue Córdoba ont un taux d'occupation supérieur à 1, signe de familles plus nombreuses. On voit en cela comment Palermo Viejo se situe entre les quartiers résidentiels de la ville et de l'agglomération et les quartiers plus populaires. Or les processus de gentrification sont le plus souvent produits par une population d'un niveau social supérieur venant investir un quartier d'un niveau social plus faible au bâti dégradé. La position de Palermo Viejo est donc un facteur qui a pu aider la venue de ces populations nouvelles, qui habitaient dans une relation de proximité.

## CONCLUSION : UN NON-DÉTERMINISME DU PROCESSUS À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION ET UNE COMPLÉMENTARITÉ DES CAUSES DE LA GENTRIFICATION

Les différents éléments qui décrivent l'espace de Palermo Viejo avant que celui-ci ne devienne connu mettent en évidence son indétermination et sa non-spécialisation. En prenant en compte le temps long, il apparaît que les facteurs favorables à l'émergence d'un processus de renouvellement urbain, à la fin des années 1970, ont réellement existé. La présence d'un important bâti ancien dégradé est certes favorable à une reprise immobilière, mais ce trait est partagé à la fin des années 1970 par de nombreux secteurs de la ville. Il s'agit donc davantage d'une condition nécessaire que suffisante. La présence de paysages préservés semble importante, mais ceux-ci sont moins étendus que le discours des années 1980-90 a voulu le faire croire, et ne sont alors pas spécifiques à cette zone. Les points plus déterminants de la localisation de ce processus semblent finalement se trouver dans l'existence d'une culture et d'une sociabilité particulière à cette zone

Des éléments montrant la particularité de la localisation de Palermo Viejo apparaissent pourtant au travers de l'étude socio-économique. Ce territoire se trouve en effet dans un « creux » de densité. Il est également dans une localisation qui le place dans une position sociale légèrement en retard par rapport à un ensemble nord voisin nettement plus favorisé. D'une certaine façon, le processus de gentrification qui commence de façon très lente à la fin des années 1970 est un moyen pour cette zone de rattraper son retard par rapport au contexte urbain proche, mais aussi de récupérer une position de centralité qui s'affirme au cours des décennies suivantes.

Les remarques précédentes permettent de souligner l'importance de la complémentarité des facteurs d'émergence d'un territoire nouveau. Ils montrent également l'aspect aléatoire de l'apparition d'un tel processus, qui aurait pu avoir lieu dans un ensemble d'autres secteurs urbains similaires de la ville partageant les mêmes caractères, et que l'on retrouve schématiquement le long d'une ligne de séparation nord-sud, sur la carte de l'indice socio-habitationnel [**Doc. 20B : Nombre de personnes par pièce**]. D'ailleurs, au cours des années 2000, c'est à proximité de cette ligne qu'apparaissent les nouveaux espaces de croissance du marché immobilier : Caballito, Chacarita, Villa Urquiza.

## Chapitre II – Le passage de Palermo à Palermo Viejo et Palermo Soho

---

### LA RÉINTRODUCTION DES TEMPORALITÉS DANS L'ÉTUDE DE LA GENTRIFICATION

Après avoir vu les facteurs d'émergence du territoire de Palermo Viejo, s'interroger sur le processus de gentrification à Palermo Viejo demande également de replacer ce phénomène à l'intérieur de l'évolution de l'agglomération et plus généralement des villes d'Amérique latine au cours des cinquante dernières années, marquée par une très forte croissance spatiale et démographique et leur ouverture croissante aux échanges. Sans avoir besoin de recourir aux précédents illustres de la géohistoire, celle-ci permet cependant de montrer comment le présent s'inscrit dans la continuité et le changement d'un temps long dont il est la résultante [Jacob-Rousseau, 2009].

Il s'agira donc ici des grandes étapes de la création et de l'édification du *barrio* de Palermo, à partir notamment de la phase d'expansion que connaît la ville à la fin du XIX<sup>e</sup> s. et au début du XX<sup>e</sup> s.. Il s'agira aussi de voir comment celui-ci s'est intégré à la ville et à l'agglomération. L'originalité première de la constitution de ce territoire est primordiale, car le péricentre n'est pas un espace comme un autre. Il est porteur d'une culture, d'une mémoire commune, d'une identité et d'une identification territoriale forte qui ont été forgées dans ce moment d'installation dans la ville et dans la citoyenneté nouvellement acquise par les migrants d'alors.

Il s'agira aussi d'interroger les temporalités et les logiques à l'œuvre dans l'apparition d'un processus de gentrification, en partant de la constatation du renouvellement constant de ce processus au cours des trente dernières années, qui en a fait un phénomène particulièrement instable dans le temps comme dans l'espace. La compréhension de ce processus demande donc de revenir sur la construction territoriale apparue à Palermo Viejo à partir de la fin des années 1970. On s'interrogera aussi sur la rupture majeure produite par les effets de la mondialisation sur le territoire, avec l'apparition de dynamiques nouvelles liées à l'arrivée de capitaux plus importants, ainsi que d'un nouveau type de population également nouveau qu'il conviendra de définir.

Or la description d'un ensemble de phases dans les phénomènes de gentrification appa-

raît cependant très tôt dans la littérature spécialisée, même si cette position est critiquée [Lees, 2000]. On trouve la description de phases – pas forcément linéaires – que ce processus traverse dans l'étude célèbre consacrée à New York, où Neil Smith a décrit trois phases assez bien typées, qui ont été reprises dans un ensemble d'études ultérieures [Smith, 1987]. Une première phase « pionnière » de lancement, allant des années 1950 au milieu des années 1970, correspondait à une gentrification sporadique, décrite comme « *parcellaire et isolée* ». Une deuxième phase allant jusqu'au milieu des années 1990 correspondait à l'« *ancrage* » du phénomène. Enfin une troisième phase est apparue à partir du milieu des années 1990 correspondant à une extension du processus qualifié alors de « *gentrification généralisée* » [Smith, 2003 ; Hackworth & Smith, 2000]. Elle va de pair avec des moments de « *retour en ville* » de population de classe moyenne supérieure redécouvrant l'attrait de la centralité [Bidou, 2003]. La question est de savoir si ces phases correspondent à des moments d'expansion de l'économie urbaine [Zukin, 1987], ou bien à des moments de croissance très localisée, déconnectée du rythme de croissance de l'agglomération ou de la société dans son ensemble.

À Palermo Viejo, l'importance des changements provoqués par le processus de renouvellement oblige à le considérer dans sa temporalité propre, avec des moments d'accélération et de ralentissement, mais également en fonction d'une emprise spatiale variable selon les périodes. Ceci nous amène à nous interroger sur les césures temporelles qui marquent ce processus. Une rupture nette apparaît avec le moment où ce territoire commence à être investi par une population jeune, totalement différente de celle déjà existante.

Nous verrons donc dans un premier temps les temporalités dans la constitution du péri-centre et la formation du *barrio* de Palermo, puis dans un second temps les temporalités des évolutions de la partie centrale de Palermo en tant que territoire ouvert sur la mondialisation.

## **1 – LES TEMPORALITÉS DE L'EXTENSION DU BARRIO DE PALERMO ET L'ÉVOLUTION DE SA PLACE DANS LA VILLE, AVANT LA FIN DES ANNÉES 1970**

La fin du XIX<sup>e</sup> s. est un moment clé pour l'agglomération de Buenos Aires, en matière de production territoriale : la ville connaît une croissance très forte et s'étend en intégrant des espaces nouveaux.

L'étude des temporalités de la constitution de la partie centrale de Palermo comporte à la fois des aspects similaires à ceux de tout le péri-centre, et des différences qui fondent son identité territoriale propre. En ce sens, on voit comment ce territoire passe par trois étapes d'intégration qui correspondent à trois formes différentes. Dans un premier temps (avant 1867), Palermo n'est qu'une zone rurale en périphérie de la ville coloniale. Avec le début de la croissance démographique (1867-1930), Palermo est devenu un secteur périphérique de la nouvelle capitale.

Puis, avec la formation de l'agglomération, Palermo est un *barrio* totalement intégré à la ville. Ces différentes étapes sont reprises dans la frise chronologique, qui met en parallèle les grands moments spécifiques de l'évolution de Palermo Viejo et ceux de la ville de Buenos Aires et du pays. Ces étapes ont été indiquées sur la frise pour Palermo Viejo en reprenant la numération des parties de ce chapitre.

### 1.1 – Avant 1867. Palermo, zone rurale périphérique dans une agglomération en formation :

Pendant toute la période coloniale, Palermo n'a été qu'une zone de marécages difficile d'accès, un espace rural périphérique, marqué par la présence de grandes propriétés rurales, traversées par deux chemins partant vers le Nord – le *camino del Bajo* (longeant la côte) et le *camino del Alto* (plus à l'intérieur), coupé par le Rio Maldonado qui se jetait un peu plus loin dans le Rio de la Plata. Le nom de ce lieu était apparu vers la fin du XVI<sup>e</sup>, quand un grand propriétaire terrien – Italien originaire de Sicile nommé Juan Domínguez Palermo, époux de la fille d'un des fondateurs de la ville – avait acquis à cet endroit une propriété rurale.

Alors qu'elle n'était auparavant qu'un petit établissement côtier, la ville de Buenos Aires connaît un premier développement, à partir de 1776, quand elle devient le siège d'une nouvelle Vice-royauté du Rio de la Plata, créé par la Couronne espagnole. La ville coloniale commence à déborder alors de son noyau originel. Cette première croissance conduit à la création d'un ensemble de communes (*municipios\**) périphériques nouveaux, fonctionnant encore sur un modèle colonial.

C'est à cette occasion qu'apparaît, en 1808, la commune (*municipio\**) de Palermo. La croissance urbaine procède comme au temps de la fondation coloniale, par extension de la trame coloniale en damier dans toutes les directions possible (Nord-Ouest, Sud, Ouest), en profitant d'un terrain peu accidenté, gagnant peu à peu sur la pampa humide, en tache d'huile. L'urbanisation suit une même procédure : on trace d'abord des rues délimitant des îlots ou *manzanas\** réguliers, puis on délimite des parcelles longilignes d'une largeur sur rue standard de 8,66 m, mais d'une profondeur variable. De cette façon, de nouvelles rues sont créées en périphérie : les rues Paraguay et Córdoba à la fin du XVIII<sup>e</sup>, la rue Santa Fé en 1810 (future avenue du même nom), la rue Charcas en 1822, et la rue Santa Maria.

Mais Palermo conserve encore un caractère rural très marqué, d'autant plus qu'en 1838 le gouverneur Juan Manuel de Rosas<sup>39</sup> a acheté à cet endroit un ensemble de parcelles de plus de 500 hectares afin de se constituer une grande propriété privée. Malgré les acquisitions de Rosas, à cette époque, les grandes propriétés sont encore nombreuses dans la partie centrale de Palermo, comme la *quinta Romero*, la *quinta Bollini* ou la *quinta Castelli* – plus au Nord.

---

39 Juan Manuel de Rosas (1793-1877), chef de la Confédération argentine entre 1835 et 1852.

## Argentine/Buenos Aires

Période coloniale

**1580** : 2<sup>e</sup> fondation de Buenos Aires par Juan de Garay.

**1776** : Buenos Aires, capitale d'une nouvelle Vice-royauté du Rio de la Plata.

**1810** : Fin de la domination espagnole.

### PÉRIODE DE FORMATION DE L'ÉTAT FÉDÉRAL

**1853** : L'Argentine devient un état fédéral.

**1867** : Le Rio Maldonado devient la limite nord à la ville de Buenos Aires.

**1869** : 1<sup>er</sup> recensement. Buenos Aires a 187 126 habitants.

**1871** : Épidémie de fièvre jaune, poussant les classes aisées à quitter les quartiers du Sud et à s'installer plus au nord.

**1880** : Buenos Aires devient capitale fédérale.

**1884** : Début de la construction de la Casa Rosada.

**1886** : Ouverture de la gare de Constitución.

**1887** : Limites actuelles de la ville de Buenos Aires.

**1888** : Ouverture de l'avenida de Mayo.

Ère de croissance et d'apogée

**1895** : 2<sup>e</sup> recensement. Buenos Aires a 663 854 habitants.

**1906-08** : Construction du Congrès national, et du théâtre Colón.

**1910** : Parc Centenario.

**1911-26** : Construction du Puerto Nuevo.

**1914** : 3<sup>e</sup> recensement. Buenos Aires a 1 575 814 habitants.

## Palermo/Palermo Viejo

### 1.1 – Palermo, zone rurale périphérique

**1808** : Création de la commune (*Partido\**) de Palermo.

**1810-1836** : Ouverture de l'av. Sta Fé, de l'av. Córdoba, des rues Charcas et Paraguay.

**1836** : Juan Manuel de Rosas achète 500 *manzanas\** pour y créer sa résidence.

### 1.2 – Palermo, secteur péricentral en construction

**1874** : La propriété de Rosas est démantelée et le parc 3 de Febrero est créé à la place.

**1876** : Inauguration de l'Hippodrome de Palermo

**1877** : Pénitencier national à Palermo et ouverture de nombreux cafés, dont le café Hansen.

**1881-82** : Nombreuses ouverture de rues (rues Dorrego, Godoy Cruz, Thames, Gorriti, Uriarte, Malabia.

**1885** : Création de la Villa Alvear et de la Sociedad Rural Argentina.

**1890** : Ouverture du Jardin Zoologique.

**1893** : Ouverture des rues Honduras, El Salvador, Nicaragua, Guatemala, Fitz Roy, Soler, Gurruchaga, Bonpland.

**1895** : Installation de la Compagnie du gaz sur la place Campaña del Desierto (jusqu'en 1980).

**1897** : 1<sup>er</sup> tram dans Palermo. E. Carriego à Palermo.

**1898** : Ouverture du Jardin Botanique.

**1901** : Borgès à Palermo (jusqu'en 1914).

**1904** : Création des rues Arevalo et des passages Cabrer, Soria, Sta Rosa, Russell.

**1906** : Ouverture de la station de train de Palermo.

**1912** : Palermo fait son entrée dans les plans de la ville, sans délimitations précises

## Argentine/Buenos Aires

Périodes de troubles politiques et économiques

1929 : **CRISE**

1930 : **Coup d'État.** Destitution de Hipólito Yrigoyen.

1937 : Début de la construction de l'avenue 9 de Julio.

1941 : Inauguration de l'avenue General Paz qui marque la limite nord et ouest de Buenos Aires.

1944 : Code de la Construction.

1946 : Juan Domingo Perón, président.

1947 : 4<sup>e</sup> recensement. Buenos Aires atteint son pic de population avec 3 millions d'habitants.

1948 : Loi sur la Propriété Horizontale (*Ley de Propiedad Horizontal*), permettant de construire en hauteur.

1955 : **Coup d'État.** Destitution de Perón.

1960 : Plan Régulateur (*Plan Regulador*) de la ville de Buenos Aires.

1963 : Fin des lignes de tram.

1967 : Création de la Cité universitaire. Premier plan d'éradication de *villas miserias\**, achèvement de l'avenue 9 de Julio.

1973 : Retour de Perón.

1976 : **Coup d'État.**

1977 : Début du programme d'autoroutes urbaines.

1978 : Mondial de football à Buenos Aires. début années 1980 : transfert des marchés de gros à l'extérieur de la ville.

1982 : Guerre des Malouines.

Retour de la démocratie

1983 : **Raúl Alfonsín, président.**

1988 : Shopping Patio Bullrich.

## Palermo/Palermo Viejo

1914 : Création du Rosedal.

1920 : Ouverture de la rue Niceto Vega.

1930 : Julio Cortázar vient habiter à Palermo.

1930-39 : Création de l'avenue J. B. Justo par la couverture du Rio Maldonado.

**1.3 – Palermo, secteur péricentral entre densification et déclin**

1947 : Ouverture de l'aéroport Newbery.

1961 : Démolition du Pénitencier national.

1966 : Construction du Planétarium.

**Années 1970** : Abandon progressif des entrepôts à vin proche des voies ferrées. Création de ménages caritatifs et de maisons de retraite à Palermo.

1971 : Début de la construction de l'église arménienne.

1972 : Délimitation officielle du *barrio* de Palermo.

1976 : Création du Jardin japonais.

1979 : Évacuation de force de la *villa miseria\** de Villa de Colegiales. Élargissement de l'avenue J. B. Justo.

**2.1 – Palermo Viejo. Phase des « pionniers »**

1978-79 : Premiers bars et restaurants nouveaux. La Trastienda ouvre en 1979. Apparition du nom de Palermo Viejo.

1983 : Fermeture de la Trastienda et ouverture du Bar El Taller. Mode de la casa chorizo\*, lancée par l'agence immobilière Shenk.

1983 : Époque des Vecinos Sensibles de Palermo.



## Argentine/Buenos Aires

Ouverture libérale de Carlos Menem (1989-1999)

**1989** : **Hyperinflation.**

**1989** : **C. Menem, président.** Début de la privatisation des services publics. Convertibilité du peso en dollar.

**1991** : Master Plan de Puerto Madero.

**1992** : Création de la zone du Centre Historique (Casco Historico).

**1994** : Réforme de la Constitution nationale.

**1996** : Adoption de la Constitution de la Ville de Buenos Aires, créant la Ville Autonome de Buenos Aires (*Ciudad Autónoma de Buenos Aires* ou CABA).

**1996** : **F. de la Rúa, premier maire** élu de la CABA.

**1998** : Adoption du premier Code contraventionnel.

**1999** : **Fernando de la Rúa, président.**

**2000** : **Aníbal Ibarra, maire de Buenos Aires** jusqu'en 2006.

Nestor Kirchner et Cristina Kirchner

**déc. 2001** : Démission de F. de la Rúa. **CRISE.** Fin de la convertibilité.

**2003** : **N. Kirchner, président.**

**2004** : Réforme du Code contraventionnel. Loi créant les Arrondissements (*comunas\**) de Buenos Aires.

**2006** : Destitution de A. Ibarra. **J. Telerman, maire de Buenos Aires.**

**2007** : **C. Fernández de Kirchner, présidente.** **Mauricio Macri, maire de Buenos Aires.**

## Palermo/Palermo Viejo

**1985** : Création de la SoFoPaVi

**1989** : Fermeture de la cave à vin GIOL, qui devient un squat.

### 2.2 – Palermo Viejo. Phase des commerçants

**1990** : Shopping Alto Palermo.

**1991** : Canal América achète une *manzana\** entière près de Palermo. Les studios ouvrent en 1994.

**1992-93** : Les fêtes de fin d'année de la SoFoPaVi organisées par El Taller rassemblent jusqu'à 5000 personnes à Palermo.

**1994** : La place Serrano prend le nom de place Julio Cortázar.

**1995** : Fanfare des Atrevidos por Costumbre de Palermo. Installation des travestis dans Palermo Viejo.

**1997** : Une portion de la rue Serrano est transformée en rue Borgès.

**1998** : Une partie des voies de la station Palermo sont désaffectées.

**2000** : Plan de Secteur de Palermo

**Janv. 2002** : Création de l'Assemblée de Palermo Viejo

### 2.3 – Palermo Viejo-Palermo Soho. Phase mondialisée

**2003** : Installation des vendeurs de rue à Palermo Viejo. Début des plaintes de voisins. Création de la Foire des Arts de la place Cortázar.

**déb. 2005** : Expulsion des travestis de Palermo Viejo.

**2006** : Projet de transformation de la maison de retraite du Hogar Devoto en commerces et hôtel.

**2007** : Création de la foire de la place Cortázar. Gel des permis de construction dans 45 *manzanas\**.

**2009** : Création de la foire « annexe » de la place Cortázar.

En 1852, la ville ne compte encore que 76 000 habitants. Mais avec la fin de la période de troubles politiques – liés à la formation de l'État fédéral argentin – et avec l'adoption de la Constitution de 1853, le pays entre dans une période de croissance longue.

### **1.2 – De 1867 à 1930. Palermo, secteur péricentral d'une agglomération marquée par l'immigration :**

C'est l'apport migratoire massif de la fin du XIX<sup>e</sup> s. qui imprime un tournant décisif au processus de métropolisation que connaît la ville. Cette croissance se retrouve un parallèle dans la plupart des grandes villes d'Amérique latine qui connaissent, elles aussi, à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, des flux de migrants et des processus de métropolisation qui se traduisent à la fois par une croissance très forte de leur population et par la construction de leur assise territoriale.

À Buenos Aires, le retour de la stabilité politique a pour conséquence d'enclencher un cycle de croissance spatiale et démographique très rapide, lié au développement de la place commerciale et portuaire de Buenos Aires. L'enrichissement rapide qui en découle et la possibilité de trouver facilement un travail – alors qu'à partir des années 1870 l'Europe entre en crise – poussent de nombreux Européens à « *se faire l'Amérique* » (*hacerse la América*), à chercher fortune dans le Nouveau Monde.

Dès 1867, la croissance de la ville oblige à en repenser la définition : en 1869, la ville comptait déjà 187 000 habitants (soit +146 % de croissance par rapport à 1852). Ses limites sont changées une première fois : le Rio Maldonado – qui traverse Palermo – devient pour un temps sa nouvelle limite Nord, et de nouveaux secteurs intra-urbains sont alors intégrés à la ville.

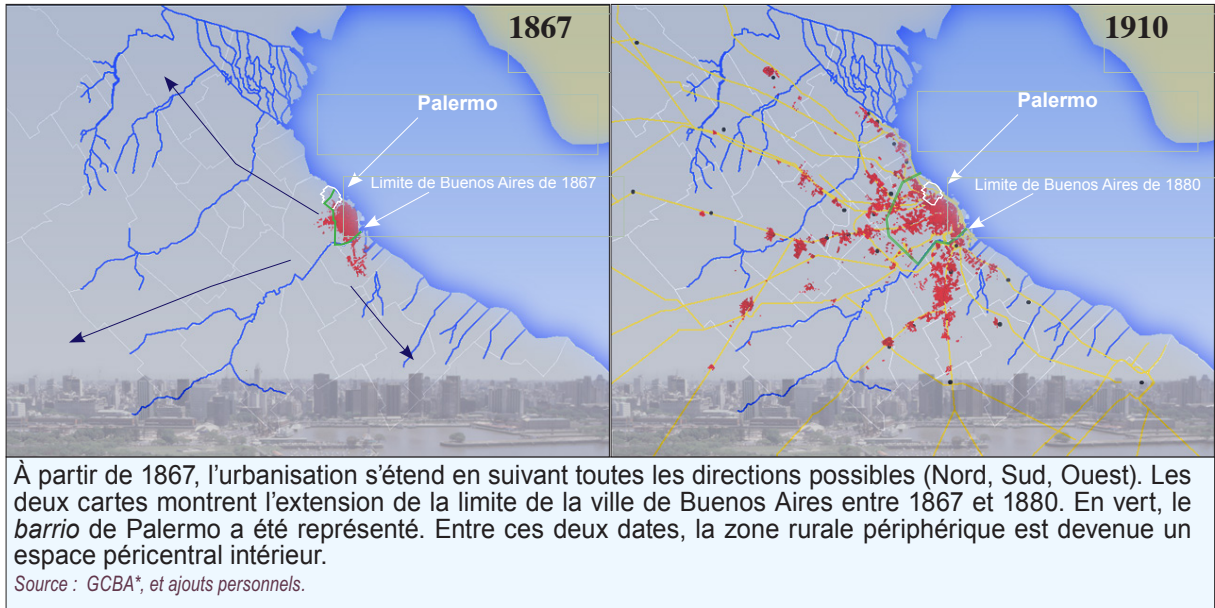
Mais malgré cet essor important, le tournant décisif de la croissance ne commence réellement qu'à partir de 1880, avec l'accession de la ville au statut de capitale fédérale. Cette décision a des conséquences fortes, par la volonté des élites francophiles de faire de leur ville le « Paris de l'Amérique latine » et de changer radicalement la physionomie de l'hypercentre. Un très important programme de modernisation et de monumentalisation du centre est mis en chantier, conduisant à effacer les traces du passé colonial. Il s'articule – à l'exemple du Paris d'Hausmann – autour de l'embellissement de la ville, de la création d'espaces publics, et de l'ouverture de larges avenues<sup>40</sup>.

Avec l'accession de la ville au statut de capitale fédérale se pose la question de sa délimitation par rapport à la Province de même nom. Pensant prévoir large, de nouvelles limites sont définies en 1887 entourant un territoire<sup>41</sup> d'environ 200 km<sup>2</sup> urbanisé principalement autour

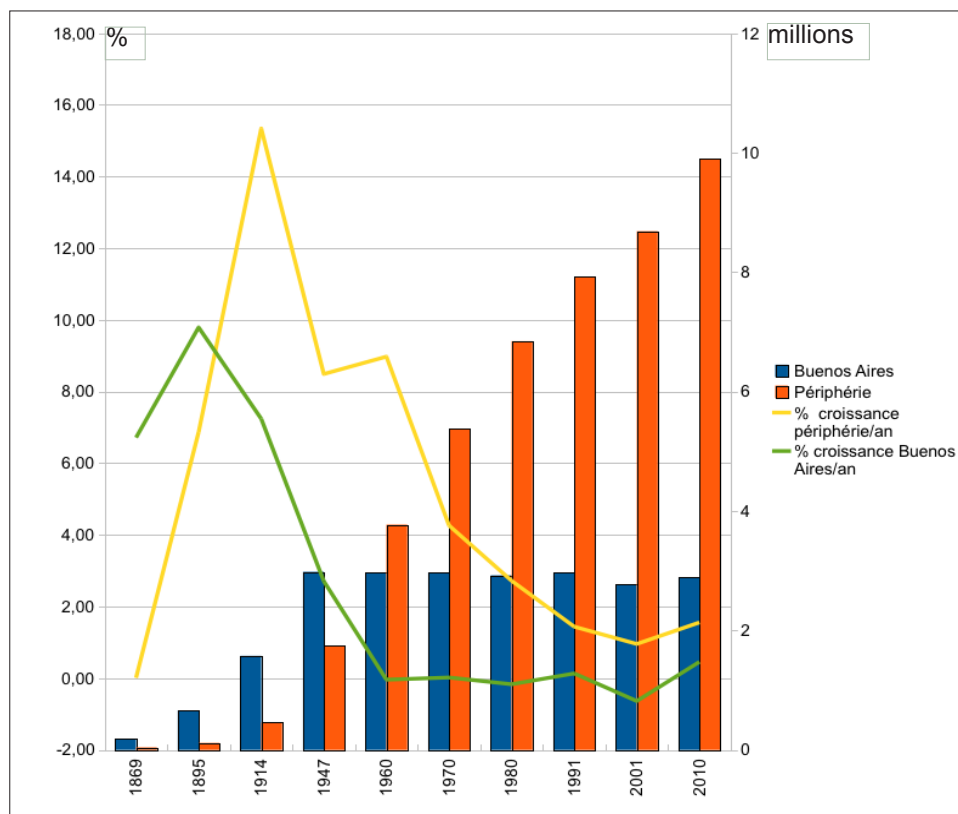
40 La Recova Vieja (Marché couvert construit en 1774 et séparant l'actuelle place de Mayo en deux) tombe en 1884 et permet d'élargir la Plaza de Mayo, le vieux Fort des Vice-Rois est démoli en 1882 sous l'ordre du président Roca (président de 1880 à 1886) pour laisser place, à partir de 1894, à l'actuelle Casa Rosada. L'avenue de Mayo est ouverte, un système d'avenues est créé en élargissant une rue sur quatre.

41 Qui est encore aujourd'hui celui de la Ville de Buenos Aires.

## Doc. 22 : Palermo dans la croissance spatiale de la ville de Buenos Aires entre 1867 et 1910



## Doc. 23 : Population de la ville de Buenos Aires et des périphéries depuis 1869



La population de la ville (en bleu) progresse très fortement entre 1867 et 1947, puis stagne, les périphéries sont en croissance forte depuis le début du XX<sup>e</sup>. Dans les deux cas, les taux de croissance diminuent régulièrement, avec une décroissance moins marquée en périphérie. Le dernier recensement marque une reprise historique de la croissance.

Retraitement personnel avec Excel. Source : INDEC

de sa partie centrale. Ce changement de statut augmente surtout le dynamisme de la ville, qui compte déjà 433 000 habitants lors du premier recensement municipal de 1887.

Dans un premier temps, la croissance s'est poursuivie à l'intérieur de ce nouveau périmètre, les nouveaux migrants s'installant en priorité dans les espaces non urbanisés, ou à proximité d'anciens noyaux villageois existants (La Matanza, San Isidro, Morón, Pilar, Quilmes). Mais le mouvement d'immigration surprend par sa force : en quelques années, il permet de combler l'espace de la ville non encore urbanisée et d'absorber les noyaux villageois existants [Doc. 22 : Palermo dans la croissance spatiale de la ville de Buenos Aires entre 1867 et 1910]. Au 2<sup>e</sup> recensement municipal de 1895, la ville comptait 663 000 habitants, soit une croissance de +53 % par rapport à 1887 et +254 % par rapport à 1867. La courbe de la croissance démographique montre d'ailleurs bien que ces années sont celles de la plus forte croissance pour la ville, qui atteint déjà 1,5 million d'habitants en 1914 [Doc. 23 : Population de la ville de Buenos Aires et des périphéries depuis 1869]. À cette date, l'espace correspondant aux limites de 1887 était déjà urbanisé à 93 %<sup>42</sup>. Le comblement de cet espace intra-urbain a permis d'intégrer encore plus Palermo à l'intérieur de la ville, même si ce secteur reste encore excentré, éloigné, un territoire de peu de valeur en raison des inondations fréquentes qu'il connaît.

La forte croissance de la ville permet de consolider l'assise démographique de Palermo et sa place dans la ville, tout en lui donnant son caractère particulier, qui recoupe à la fois un grand secteur populaire, et un secteur résidentiel et de divertissement.

#### À Palermo, la constitution d'un secteur urbain populaire :

Au Sud et dans sa partie centrale jusqu'à la limite du Rio Maldonado, Palermo est devenu un quartier populaire, mêlant une population de *criollos*\*<sup>43</sup> et d'immigrants majoritairement italiens. L'installation des migrants donne le ton à l'édification de ce secteur de la ville. Celle-ci est décrite par l'historien Diego Del Pino [Del Pino, 1991] :

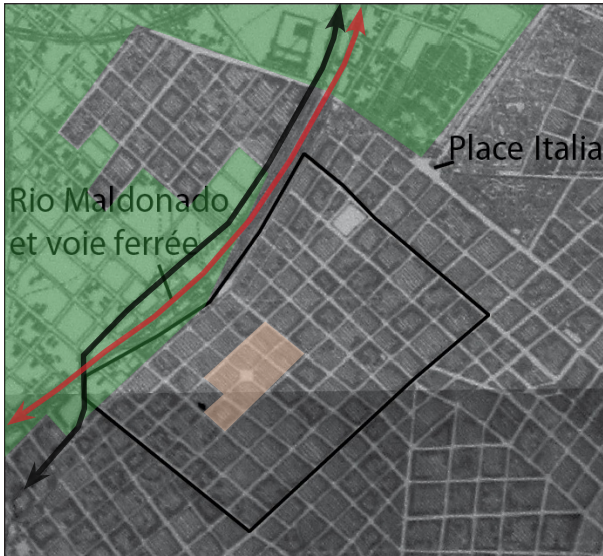
*« C'était un barrio formé à ses origines par des gens modestes et travailleurs. Le Rio Maldonado et sa mauvaise réputation d'inondations ne les inquiétaient pas. Là, installèrent leur petite maison, et peu à peu, avec les années, arrivèrent les rues pavées, l'électricité, le gaz, les commerces, les professionnels, les trains et les tramways ».*

Le processus d'urbanisation passe d'abord par l'ouverture de nouvelles rues, à partir de 1881 et 1882 : rue Thames, rue Serrano, rue Godoy Cruz, Dorrego, Gorriti, Fray de Oro, Uriarte et Malabia. Un autre ensemble de rues nouvelles – appelé Colinas de América del Sur – apparaît, portant les noms des pays du continent. C'est ainsi que sont créés les rues Nicaragua, Guatemala, El Salvador, Honduras, Fitz Roy, Soler, Gurruchaga, Bonpland. La carte du Doc. 24 montre le front d'urbanisation en 1907, avec les zones urbanisées en grisé et les an-

42 Source : *Anuario Estadístico de la Ciudad de Buenos Aires*, GCBA, 2003.

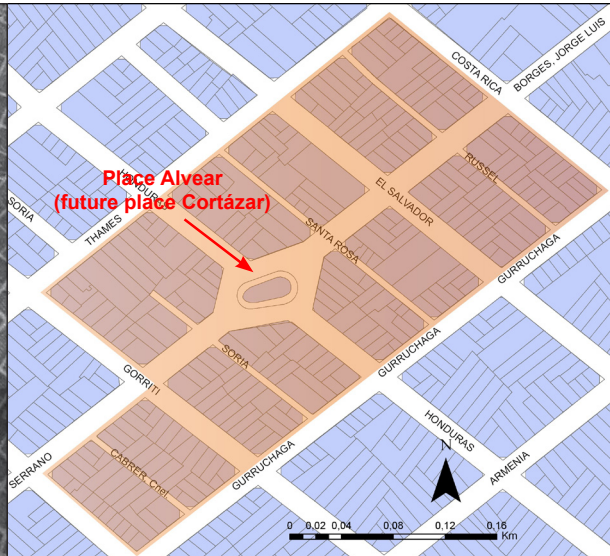
43 Le *criollo*\* est un descendant d'immigrant européen.

Doc. 24 : La zone centrale de Palermo en 1907 Doc. 25 : La villa Alvear autour de la place Cortázar



En gris foncé, les zones déjà urbanisées en 1907. En vert clair, les zones peu ou non urbanisées. La villa Alvear apparaît en rosé. Le Rio Maldonado (noir) et la voie ferrée (rouge) ont été représentés, ainsi que Palermo Viejo.

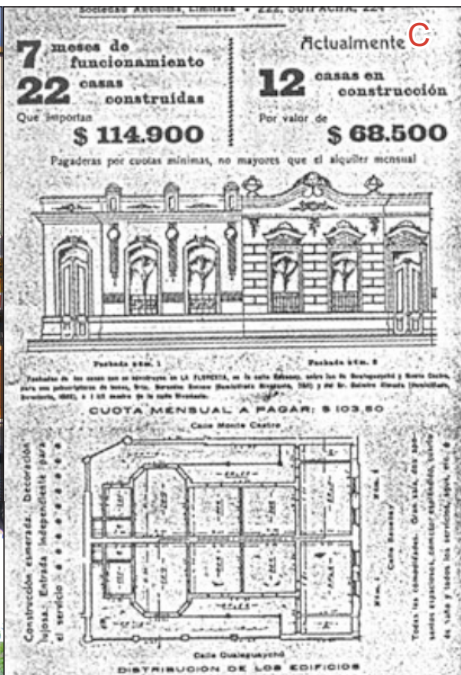
Source : Institut Géographique Militaire, avec l'aide de Ricardo Muir.



En rouge, les limites des demi-manzanas\* de la villa Alvear, coupées par de petits passages centraux.

Source : Conception personnelle avec ArcGis et Illustrator

Doc. 26 : Modes de construction populaire



Maisons anciennes autoconstruites de Palermo Viejo rue Costa Rica (A), encore visibles en 2006. Un mur extérieur sépare la rue d'un patio intérieur. La partie habitable se situe plus à l'intérieur. Maison ancienne (B) montrant un balcon prévu à l'étage, alors que l'étage n'a jamais construit. Publicité pour une casa chorizo\* (C). Au début du XX<sup>e</sup> s., les maisons étaient vendues par traites, à partir d'un apport initial.

Source : A et B, photos personnelles, 2005 et 2010. C : Gutiérrez R., Gutman M. (éd.), 1989.

ciennes propriétés rurales, peu à peu grignotées en blanc [Doc. 24 : La zone centrale de Palermo en 1907]. Avec une population estimée à environ 105 000 habitants en 1909, Palermo est un espace en voie d'intégration à la ville [Alvarez De Celis, 2003]. En 1912, il fait son entrée dans les nouveaux plans de la ville, mais sans aucune délimitation précise. Ce mouvement d'urbanisation se poursuit jusqu'au début des années 1920, moment où l'ensemble de la zone est urbanisé.

Une fois les rues tracées, les parcelles sont édifiées selon des modes différents. Avec l'ouverture de petites fabriques locales – créant un dynamisme important : une fabrique d'attelages, une brasserie, etc.<sup>44</sup> -, des capitaux privés sont investis pour créer des logements ouvriers. C'est ainsi, qu'en 1885, l'entreprise Moreno Moscón y C<sup>ia</sup> achète un terrain entre les rues Costa Rica, Thames, Cabrera et Gurruchaga afin d'y construire une cité ouvrière<sup>45</sup> sur des idées hygiénistes en vogue [Doc. 25 : La villa Alvear autour de la place Cortázar]<sup>46</sup>. Mais cette modalité est plutôt exceptionnelle à Buenos Aires. Un mode plus classique d'urbanisation se fait par l'intermédiaire de promoteurs, construisant en série et vendant les lots à crédit à partir d'un apport initial [Doc. 26C : Modes de construction populaire]. Les parcelles pouvaient aussi être vendues déjà construites ou édifiées par les nouveaux arrivants eux-mêmes, selon leur situation financière. La construction suivant plusieurs étapes : on élevait d'abord une paroi pour séparer l'habitation de la rue, puis un ensemble de pièces en retrait en créant une première cour. Par la suite, la parcelle pouvait être construite plus vers l'intérieur en ménageant plusieurs séries de cours, ou en édifiant un salon à la place de la première cour. Sur ces parcelles en longueur, les immigrants ont souvent adapté le plan d'une villa à patio italienne, ne construisant qu'une demi-villa – appelé *casa chorizo\** (maison-saucisse) – en raison de sa forme allongée [Doc. 27 : Structure d'une manzana\* et d'une casa chorizo\*]. Des détails de construction – comme le fait de prévoir un étage supérieur au moment de la construction de la façade – montrent que l'apparence de la maison revêt alors une importance majeure et qu'il existe une réelle attente d'embellissement et d'agrandissement de la maison [Doc. 26B : Modes de construction populaire]. Ce soin particulier apporté aux maisons reflète l'attachement des migrants, et les comportements très émotionnels de certains habitants par rapport à ce qu'ils considèrent comme « leur » quartier. Car la construction de la maison individuelle, et l'obtention des services urbains ont été des étapes décisives de l'intégration des migrants dans la société argentine et ont été fortement liées à un modèle d'ascension sociale qui était alors l'horizon naturel de ces classes populaires nouvelles [Silvestri, 2000]. Ce mode d'urbanisation a été largement étendu à tout le péricentre en formation.

Concernant plus spécifiquement Palermo, deux éléments ont joué fortement au cours de

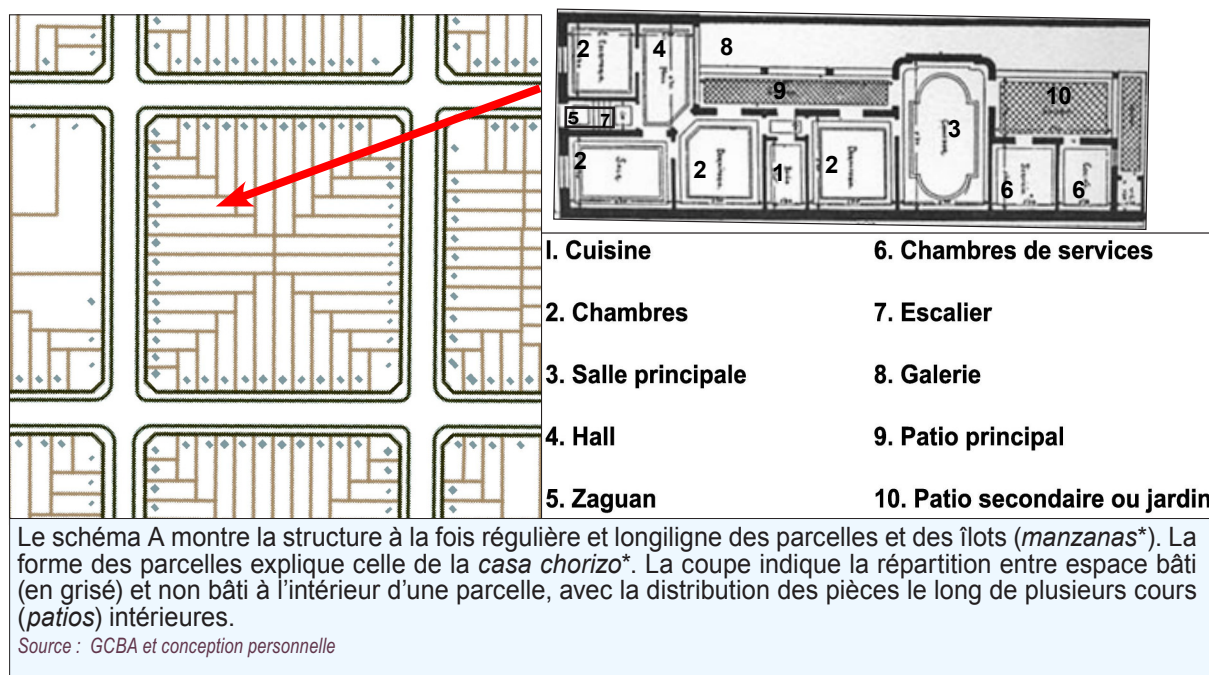
---

44 *Barrio Palermo*, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2009.

45 Inauguré par l'intendant Torcuato de Alvear sur un plan de l'architecte Juan Buschiazzo (1846-1917) pour le compte de la Banco Inmobiliario. La Villa Alvear était constituée de petites parcelles en damier avec des passages coupant les *manzanas\** en deux, le tout organisé autour d'une place centrale, appelée place Alvear (aujourd'hui place Cortázar).

46 Aujourd'hui les passages Russel, Soria, Santa Rosa.

Doc. 27 : Structure d'une *manzana*\* et d'une *casa chorizo*\*



l'urbanisation et du peuplement de ce secteur : l'extension des transports permettant de relier Palermo au reste de la ville, et l'extension des réseaux urbains scellant son admission dans la ville.

L'extension des transports métropolitains s'est faite également par étapes. La première station de train de la nouvelle ligne du Ferrocarril General San Martín est ouverte en 1888, justement à Palermo. Un important réseau de tramways électriques se met en place à partir de 1897, desservant là encore Palermo. La première ligne faisait la jonction entre la rue Salguero, l'avenue Las Heras et la place Italia. Il permet de connecter la main-d'œuvre abondante du péricentre et de Palermo aux nombreux établissements industriels ouverts à cette époque.

Dans le péricentre, l'équipement en services urbains (eau, électricité, pavage des rues, etc.) a souvent été à la charge des nouveaux arrivants, ou réalisé par l'intermédiaire d'entreprises privées. Cette participation des habitants à l'équipement de la zone est également un élément-clé de la conscience d'appartenir à un ensemble commun, car il a été le fondement des solidarités locales. Ainsi dans Palermo, le pavage aurait été en partie pris en charge par des vétérans de la Campagne du Désert de 1880 du président Julio A. Roca<sup>47</sup>. Au cours de cette même décennie, on installe également l'eau courante et les égouts, puis l'éclairage, notamment avec la construction d'un réservoir de gaz<sup>48</sup>. Un marché public municipal est même édifié dans une relative proximité, rue Honduras, et est inauguré en 1912.

Ces équipements contribuent alors à faire de Palermo, dans les premières décennies du XX<sup>e</sup> siècle, un *barrio* populaire et prospère du péricentre de la nouvelle capitale.

47 D'où le nom donné à la place Campaña del Desierto, future place Palermo Viejo.

48 Sur cette même place Campaña del Desierto, visible encore dans les années 1960.

À Palermo, la création d'un secteur bourgeois :

En parallèle à ce secteur populaire, une zone de divertissement et de résidence pour la bonne société portègne s'est constituée à la fin du XIX<sup>e</sup> s. plus à l'Est, contribuant à donner à ce secteur sa complexité.

En effet, en 1871, en raison d'une épidémie de fièvre jaune, la bonne société portègne – qui habitait jusque-là les quartiers historiques du Sud, devenus quartiers de débarcadère avec le mouvement migratoire – avait décidé de déménager vers des quartiers plus au Nord, composés de terrasses surélevées par rapport au fleuve. Ce faisant, ils avaient recomposé la géographie résidentielle de la ville autour de l'église et du cimetière de la Recoleta.

Pour divertir cette population, un ensemble d'équipements destinés à des activités récréatives a été créé peu à peu. Après la chute de Rosas, à partir de 1874, les restes de sa propriété ont ainsi été transformés en jardin public, le parc Tres de Febrero<sup>49</sup>. Dès 1876, autour de ce parc, sont construits l'Hippodrome national et le terrain de foire et d'exposition de la Société Rural Argentine. Ils sont complétés par l'ouverture du Jardin Zoologique en 1890, du Jardin Botanique dessiné par Carlos Thays en 1898, puis du Rosedal en 1914. Cet ensemble de lieux de divertissement va de pair avec l'apparition après 1912 de la zone très résidentielle de Palermo Chico, appelée aussi *Barrio Parque*, sur un modèle de quartier européen, rompant totalement avec la trame régulière de Buenos Aires par un ensemble de rues courbes très inhabituel.

1.3 – De 1930 à la fin des années 1970 : Palermo, barrio central entre densification et premier déclin :

La crise des années 1930 provoque une rupture importante, et le repli de l'Argentine sur elle-même, inaugurant une longue période marquée par une instabilité aussi bien politique – (coups d'État de 1930, 1955, 1962, 1966, 1976) – qu'économique, entrecoupée de périodes de forte croissance suivies de récession brutale. Les flux migratoires connaissent un profond remaniement. L'Argentine devenant moins attractive, l'immigration européenne ralentit et fait place à des migrations en provenance de l'intérieur et des pays limitrophes, permettant de maintenir une croissance démographique forte dans la ville jusqu'en 1947. Celle-ci atteint alors un pic de population de 2,982 millions d'habitants, qui inaugure une longue phase de stagnation démographique au cours des années 1950-80 [Doc. 23 : **Population de la ville de Buenos Aires et des périphéries depuis 1869**]. Car à partir de 1947, le dynamisme démographique de l'agglomération est reporté entièrement sur les périphéries. Celles-ci atteignent 1,7 million d'habitants en 1947, et passent à 5,3 millions en 1970, entraînant une expansion spatiale très forte de l'agglomération [Doc. 28 : Palermo dans la croissance spatiale de la ville de Buenos Aires entre 1947 et 1957].

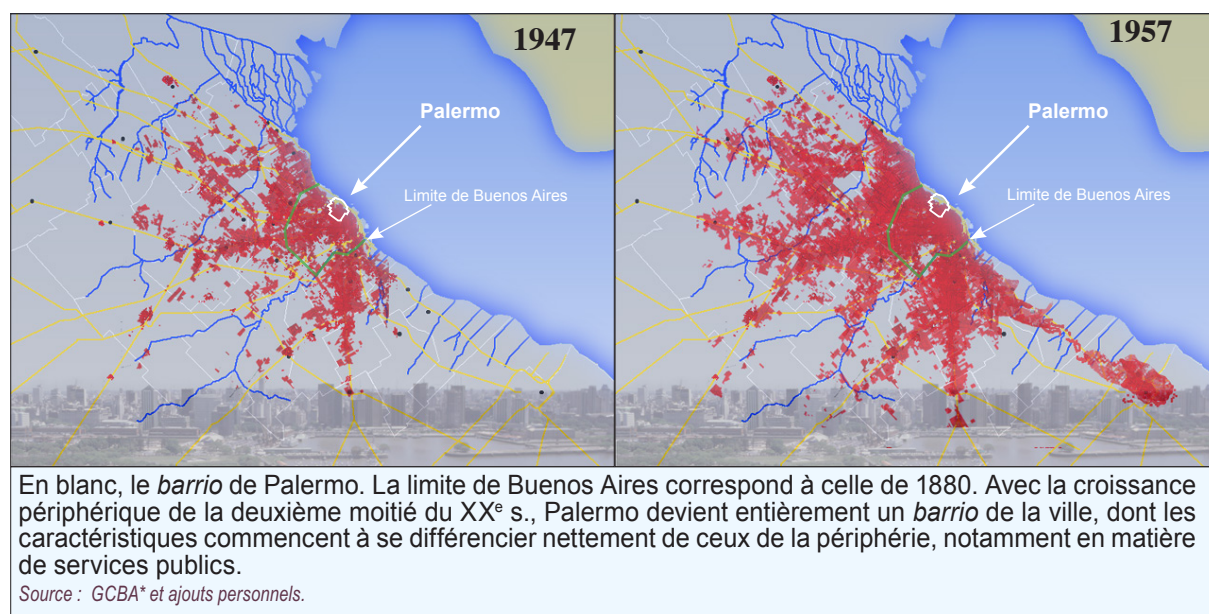
49 Sur l'initiative du président Domingo Faustino Sarmiento, président de 1868 à 1874. Le nom du parc devait rappeler la déroute de Rosas à la bataille de Caseros le 3 février 1852.



Face à cette arrivée en masse de nouvelles populations, le « droit au logement » affirmé dans la réforme constitutionnelle de 1949<sup>50</sup> et l'implication de l'État dans la production de logements sociaux ont donné l'espoir à de vastes secteurs populaires de considérer que le logement, et par-dessus tout la maison particulière – la *casa propia* – était devenue un rêve accessible [Aboy, 2003]. Mais malgré les programmes d'aide à l'autoconstruction en périphérie en direction des couches populaires les problèmes aigus de logement réapparaissent rapidement. Les premiers bidonvilles commencent à y apparaître, alors que les disparités se font davantage sentir entre ville et périphéries, notamment en matière de services publics et de logement. À partir de la fin des années 1960, les politiques publiques (logement, transport...) sont peu à peu abandonnées. Cette tendance est accélérée avec l'arrivée au pouvoir de la dernière dictature, régime brutal qui inaugure une politique favorisant l'ouverture économique et les activités tertiaires. Par ailleurs, la démocratisation de la voiture et la construction de voies d'accès rapides reliant la périphérie et le centre-ville – surtout l'accès nord de l'agglomération – permettent à partir des années 1970 un développement industriel au Nord de la ville, qui accompagne une croissance périphérique importante [Doc. 28 : Palermo dans la croissance spatiale de la ville de Buenos Aires entre 1947 et 1957].

Pendant cette période, couvrant les années 1930-70, la croissance de Palermo est encore rapide : la zone passe de 105 000 habitants en 1909 [Alvarez De Celis, 2003], à 219 304 au recensement de 1970. Elle poursuit son intégration dans la ville, en suivant un modèle identique à tout le péricentre. Cette insertion est cependant facilitée au début des années 1930 par le

#### Doc. 28 : Palermo dans la croissance spatiale de la ville de Buenos Aires entre 1947 et 1957



50 Article 37, §3-2 : « Droit au logement : le droit à un abris remplissant les normes hygiéniques, et possédant un minimum de commodités est inhérent à la condition humaine ».

recouvrement du Rio Maldonado, sur lequel est édifée l'actuelle avenue J. B. Justo, mettant fin à la coupure fonctionnelle que provoquait cette rivière avec la partie nord de la ville. À partir de la fin des années 1940, profitant de la Loi de Propriété Horizontale<sup>51</sup>, on assiste aux premières destructions de *casas chorizo*\* et quelques grands ensembles apparaissent dans le centre de la zone. D'autres maisons sont reconverties au cours des années 1950-60 sur des modèles différentes, comme celui de la *casa cajon*\*<sup>52</sup>.

Malgré ces modifications, la zone centrale de Palermo a conservé longtemps de nombreux commerces. Les traces de cette trame commerciale ancienne pouvaient encore se lire en examinant les anciennes devantures des commerces, très souvent installées à des *ochavas*\*, donnant une idée de l'ancienne densité commerciale de la ville. La dispersion régulière des commerces semble avoir été la règle, et la carte tente de la reconstituer [**Doc. 29 : Traces des commerces anciens (relevé partiel)**]. En interrogeant les habitants, ils évoquent au détour d'une interview le souvenir de ces anciens commerces : un volailler à l'angle du passage S<sup>ta</sup> Rossa et de la rue Thames, un marchand de charbon rue Borgès, un marchand de charbon de bois rue Serrano. Il existait également dans le centre de Palermo de nombreux marchés de produits alimentaires et de consommation courante. Sur la place Cortázar même se tenait un important marché de fruits, légumes et viande trois fois par semaine.

Mais avec la diffusion de l'automobile, la partie centrale de Palermo, encadrée par les larges avenues passantes (avenue Sta Fé, avenue Scalabrini Ortiz, avenue Córdoba), s'est trouvée dans une position relativement enclavée en raison de son accès relativement difficile. L'enclavement de cette partie centrale a été accentué par l'abandon progressif des lignes de tramways<sup>53</sup>, qui n'a pas été totalement compensé par l'entrée en service de nouvelles lignes de trolleybus et de bus. Cette faible accessibilité expliquerait la faible présence des grands ensembles et la relative préservation du bâti.

En parallèle au déclin que connaît l'ensemble de la ville à partir des années 1970, la partie centrale de Palermo semble être entrée dans une phase transitoire. Alors que, au cours de cette décennie, la population de la ville décline de -1,68 %, Palermo conserve un attrait et la population de ce *barrio* progresse pendant cette période de plus de 14 % pour atteindre 251 611 habitants en 1980.

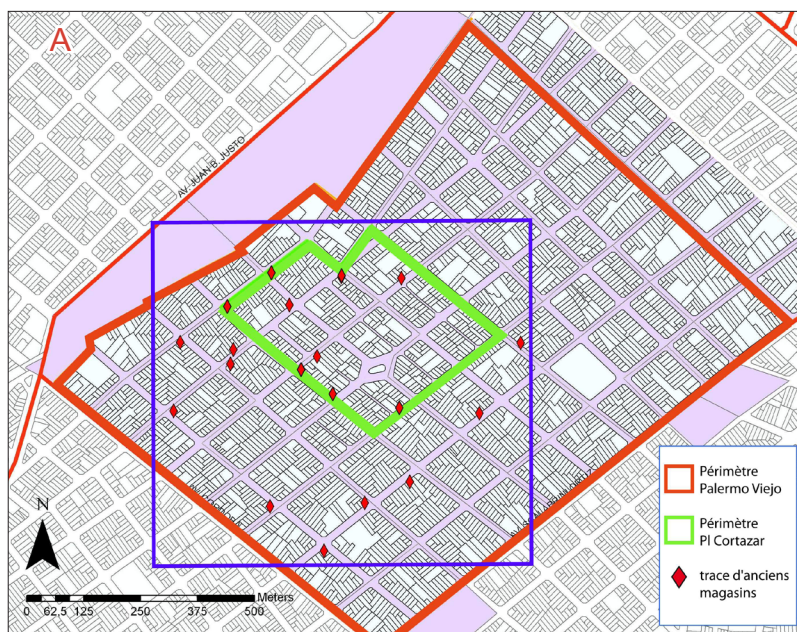
En matière d'activité, le tissu de commerces de proximité disparaît peu à peu pendant ces années, qui correspondent à l'apparition dans la ville de grandes surfaces de vente, et au transfert des marchés de gros vers la périphérie. Néanmoins, la zone centrale de Palermo ne périlite pas totalement. Le déclin de ces commerces est en partie compensé par les effets de la diffusion

51 Adoptée en 1948 par Perón en faveur de l'immobilier populaire. Elle permet la construction en hauteur. *Ley de Propiedad Horizontal*, loi n° 13.512 du 13/10/1948.

52 cf. note 19.

53 La suppression définitive des lignes de tramways date de 1963.

## Doc. 29 : Traces des commerces anciens (relevé partiel)



La carte (A) montre – à l'intérieur du périmètre de relevé partiel (carré bleu) – la répartition régulière des commerces anciens dont on trouve les traces sur les devantures des maisons et commerces. Une maison a conservé l'inscription « Boulangerie » (B), une autre a conservé la devanture traditionnelle des commerces des proximités : une porte centrale au milieu de deux vitrines, avec des encadrements en fer forgé (C).

Source : A, relevé personnel, réalisation avec ArcGis et Illustrator. B et C : photos personnelles, 2010.

de l'automobile privée, qui permet la croissance d'une activité nouvelle avec l'ouverture de nombreux garages de réparation automobile et de parkings. Beaucoup d'entre eux fonctionnaient et fonctionnent encore pour une clientèle attirée venant des *barrios* résidentiels voisins. On trouve encore aujourd'hui un semis de petites et moyennes entreprises liées à la réparation automobile et quelques manufactures, comme le fabricant de profilés métalliques RATI de la rue Honduras, installées sur une très grande parcelle à quelques dizaines de mètres de la place Cortázar. Cette vague de commerces nouveaux serait ainsi la première d'une série de transformations commerciales qui a touché la zone à partir de ce moment.

De façon indirecte, une étude du CEDEM de 2003, utilisant le recensement économique de 1994, donne une idée de l'activité commerciale restante dans la partie centrale de Palermo. On trouvait en effet encore, à cette dernière date, 112 établissements de vente/réparation/entre-

tien automobile, 55 établissements industriels, 111 magasins vendant des produits alimentaires divers, 32 magasins de matériaux de construction, 28 établissements d'enseignement, 24 services sociaux, 23 pressings, 22 magasins de beauté et coiffeurs, 21 maisons de retraite. Il s'agit là d'établissements pour la plupart de petite taille, mais qui donnent une image diffuse de l'activité existant alors [Alvarez de Celis, 2003].

De ce fait, à la fin des années 1970, le centre de Palermo donne l'impression d'une zone où le commerce de proximité a fortement reculé, mais où l'activité persiste, dans un contexte où le foncier commercial et résidentiel présente un potentiel de reprise important.

## **2- À PARTIR DE LA FIN DES ANNÉES 1970, INSCRIPTION PROGRESSIVE DU TERRITOIRE DANS LA MONDIALISATION : LE PASSAGE DE PALERMO VIEJO À PALERMO SOHO**

L'inscription de la partie centrale de Palermo dans une dynamique de renouvellement et de gentrification, puis son inscription dans la mondialisation est un processus lent qui s'est étalé sur près de trois décennies, avec des vitesses inégales selon les périodes.

Une phase de lancement peut être identifiée, commençant vers la fin de la dictature et allant jusqu'à la fin des années 1980. Une deuxième phase d'ancrage correspond aux années 1990 et au premier boom commercial. Un troisième moment commence après la crise de 2001, correspondant à l'apparition du nom de Palermo Soho qui vient peu à peu remplacer celui de Palermo Viejo, et à l'arrivée en force de nouvelles logiques mondialisées.

### **2.1 – La phase des « pionniers » et du décollage : apparition et lancement de Palermo Viejo de la fin des années 1970 au début des années 1990 :**

À partir des années 1960 et la fin de la politique d'industrialisation par substitution des importations, le modèle du libéralisme économique et les modes consommation américains avaient commencé à exercer une attraction forte. Ces changements sont confortés par l'orientation économique de la dernière dictature (1976-1983), arrivée au pouvoir par le coup d'État du 24 mars 1976<sup>54</sup>, dont les conséquences sont d'entraîner une chute de la production industrielle et la concentration du capital dans de grands groupes. La hausse spectaculaire de l'endettement justifie la politique de désinvestissement de l'État des services publics, entraînant le début d'un recul social généralisé [Gutman, 1992].

Sur le plan démographique, la ville de Buenos Aires connaît depuis 1947 une période de stagnation, voire de léger déclin, jusqu'en 1980, alors que la population des périphéries continue

54 Le Processus de Réorganisation National (*Proceso de Reorganización Nacional*), nom officiel de la dictature, qui dure de mars 1976 et à l'accession de Raúl Alfonsín au pouvoir, le 10 décembre 1983.

de progresser fortement [**Doc. 23 : Population de la ville de Buenos Aires et des périphéries depuis 1869**]. Elle est suivie d'une légère reprise au cours des années 1980 avec une augmentation de +1,46 % de sa population, grâce au retour de la démocratie. Ce faible dynamisme est dû aux choix économiques de cette période. La ville de Buenos Aires, qui avait concentré historiquement le plus fort développement industriel du pays, subit en effet les effets du déclin industriel en faveur de la première et deuxième couronne. La production manufacturée de la ville chute : en 1983, elle était retombée au niveau de 1972, 20 % des entreprises industrielles de grande taille avaient fermé notamment dans le Sud de la ville qui connaît un déclin économique rapide, et près de 200 000 emplois industriels avaient été perdus [Gutman, 1992 Ainstein, 1996]. Ce déclin se double d'un désinvestissement de l'État de l'entretien des réseaux publics expliquant la dégradation des infrastructures et la faible attractivité de la ville au cours des années 1980, qui connaît une crise profonde.

Au cours de ces années, la population du *barrio* de Palermo connaît des évolutions qui marquent des nuances importantes par rapport à la ville [**Doc. 23 : Population de la ville de Buenos Aires et des périphéries depuis 1869**]. En effet, le *barrio* conserve un dynamisme démographique légèrement plus fort que l'ensemble de la ville : sa population augmente de 2,11 %, alors que la population de la ville centre progresse de 1,47 %. Pour Palermo, un pic est même atteint au recensement de 1991 avec une population de 256 927 habitants.

Or, c'est à la fin des années 1970, en pleine dictature, qu'ont lieu les premiers signes d'une phase de décollage dans cette zone qui ne s'appelle pas encore Palermo Viejo. N. Smith décrit cette phase des « pionniers » avec le vocabulaire de la « frontière » qui a marqué la mythologie de la construction des États-Unis, allant « là où aucun homme (blanc) n'était allé auparavant » [Smith, 1996].

Le nom de Palermo Viejo apparaît alors pour la première fois vers la fin des années 1970, pour désigner la zone la plus intérieure du quartier de Palermo, sans que l'origine du nom soit bien attestée. L'apposition de l'adjectif apparemment anodin de *viejo*, pour désigner une zone informelle, correspondant grossièrement à la partie la plus centrale du *barrio* de Palermo. Elle apparaît cependant comme une coupure fondamentale. C'est elle qui crée l'espace de ce nouveau territoire, et le délimite en introduisant un élément qui permet de le distinguer des autres, de lui donner une représentation singulière : ce qui était jusque-là anonyme, se singularise tout à coup et commence à écrire sa propre histoire. Car jusqu'alors, ce qui caractérisait le plus la partie centrale de Palermo, c'était sa banalité, son invisibilité dans le paysage du péricentre. On a ici un double phénomène : la qualification d'un espace, et peu à peu l'appropriation de cette qualification par une population donnée. Le qualificatif de « *viejo* » surgit non seulement dans la période trouble de la dernière dictature, mais dans un moment particulier où la société portègne détruit une partie du patrimoine du péricentre (construction d'autoroutes urbaines aériennes) et

redécouvre le concept de patrimoine (cf. Chap. VIII). L'adoption de ce qualificatif de « *viejo* » doit alors se lire dans ce moment comme le premier pas d'un processus de récupération territoriale qui s'inscrit dans une volonté de redonner une identité locale et de l'ancrer dans une représentation nouvelle et durable [Moscovici, 1961; Jodelet, 1984]. Car si les nouveaux venus des années 1970-80 ne cherchent pas à recréer le Palermo ouvrier et populaire d'avant-guerre qu'ils n'ont pas connu pour la plupart, ils expriment un besoin de se rattacher à une histoire, à une tradition. La dénomination ne fait pourtant pas immédiatement le territoire. D'autant plus qu'elle a longtemps été rejetée par une partie des habitants, avant qu'elle ne finisse par être acceptée et rencontrer un public qui l'adopte et s'y reconnaît.

Mais Palermo Viejo reste encore, jusqu'à la fin des années 1980, une zone très limitée, qui n'attire que par le bouche-à-oreille une clientèle encore confidentielle. Si un processus de renouvellement peut s'y lire, il est encore très marginal, ne concernant que quelques bars et commerces nouveaux, ainsi qu'une population de nouveaux habitants peu nombreuse. Le plus marquant est l'apparition d'une nouvelle attractivité locale, autour d'activités culturelles nouvelles, ainsi qu'une première vague de commercialisation immobilière, conduisant à la réhabilitation de quelques vieilles maisons traditionnelles (*casas chorizos\**), et l'apparition de commerces nouveaux. Mais les effets de ce processus à l'échelle de cette zone urbaine restent limités.

### **2.2 – La phase d'ancrage. L'expansion commerciale de Palermo Viejo pendant l'ouverture néo-libérale des années 1990 :**

Alors que les années 1980 s'étaient inscrites, sur le plan économique, en continuité avec la décennie précédente, une nouvelle rupture majeure à l'échelle du pays commence à partir du début des années 1990, avec l'arrivée au pouvoir de Carlos Menem<sup>55</sup> en juillet 1989, arrivée qualifiée de passage dans une « *nouvelle époque* » de l'histoire nationale [Silvestri, 2000].

Si les réformes libérales qu'il met en place apparaissent de prime abord en continuation des politiques néo-libérales précédentes, en réalité la rupture est profonde par l'ampleur des réformes. Celles-ci emportent un ensemble de barrières qui avaient limité jusque-là la progression des inégalités vers le bas comme vers le haut. L'adoption en mars 1991 de la Loi de Convertibilité (*Ley de Convertibilidad del Austral*)<sup>56</sup>, mettant le peso à parité avec le dollar, permet certes d'en finir avec l'hyperinflation, et produit une reprise économique rapide. Mais celle-ci est de courte durée. Les difficultés économiques réapparaissent après la crise mexicaine de 1994-95. Le choix d'adopter une politique d'ajustements structurels prônée par le FMI, les valeurs de la Banque Mondiale et le consensus de Washington<sup>57</sup>, et d'imposer une restructuration de l'État

55 Président de l'Argentine (1989-1999), élu en 1989 et réélu en 1995.

56 Loi 23 928 du 27/3/1991 prise par l'initiative du ministre de l'Économie Domingo Cavallo. Cette réforme est également connue aussi sous le nom de « *Uno a uno* » (un à un).

57 *Política urbana y desarrollo económico ; un programa para el decenio de 1990*, World Bank, 1991.

se traduit au cours des années 1990 par un licenciement massif de fonctionnaires, la privatisation des principales entreprises publiques, le gel des salaires et la diminution draconienne des budgets de l'éducation et de la santé. En conséquence, les recompositions du marché du travail sont massives, marquées par le développement de l'informalisation et de la précarisation et la baisse de la salarisation, notamment dans les entreprises publiques. Une partie importante de la population se paupérise avec l'explosion du chômage et du sous-emploi.

Cette nouvelle phase de la mondialisation a des effets importants dans l'agglomération et la ville de Buenos Aires. La définition de nouvelles politiques urbaines entraîne l'arrivée en masse de capitaux étrangers et conduit à sélectionner les espaces et les activités. Une dualisation et une fragmentation sociospatiales de l'agglomération, créant des « îlots de richesse dans un océan de pauvreté » [Tella, 2005 B, Prévôt-Schapira, 2001]. Car un autre groupe a pu profiter des réformes libérales pour asseoir sa position socio-économique ou pour consommer à crédit<sup>58</sup> [Oropeza, 1999 ; Armony, 2003].

En matière de production, on assiste à la poursuite de l'expulsion de l'industrie de la ville, en privilégiant cette fois la périphérie la plus lointaine, et en favorisant les investissements dans les entreprises fraîchement privatisées ainsi que dans l'immobilier de certains secteurs sélectionnés de la ville [Vidal-Koppmann, 2009].

Des espaces de commandement et de la finance se structurent, comme la centralité de Catalinas Norte, issue d'un projet ancien<sup>59</sup>, qui conduit à la construction progressive – au cours des années 1970-90 – d'une série de tours, hébergeant de grandes entreprises internationales (IBM, Bank Boston, etc.) ou nationales (La Nación) ou des hôtels comme le Sheraton. Ce secteur urbain – pensé comme une extension vers le Sud-Est du centre historique et institutionnel situé autour de la plaza de Mayo – se structure dans les années 1990 en tant que centre financier sur le modèle de la Défense à Paris. Il cherche à attirer des entreprises de plus en plus sensibles à l'image de modernité donnée par les quartiers d'affaires et la qualité des espaces attenants [Collin-Delavaud, 2002]. La constitution de cette centralité coïncide avec un moment où de grandes entreprises cherchent à délocaliser leurs sièges, et sont demandeuses d'édifices à l'architecture prestigieuse, équipés de tous les moyens de communication modernes [Ciccolella, 2009], tout en s'implantant sur un territoire de proximité permettant de favoriser les contacts directs [Sassen 1996].

À proximité de ce secteur nouveau, une autre extension de la centralité est apparue, à partir de 1989, s'appuyant cette fois sur la tendance des pouvoirs publics à favoriser les grandes

---

58 L'EPH des années 1995 à 2001 montre une augmentation régulière du coefficient de Gini passant de 0,485 à 0,522. Source : EPH ponctuel 1996-2002.

59 Projet datant des années 1930 et du plan Directeur de Le Corbusier, et repris dans le Plan Régulateur de 1962.

opérations d'urbanisme avec une forte concentration financière, utilisant des terrains publics concédés au travers de partenariats publics-privés. Avec l'opération de réhabilitation des docks de Puerto Madero<sup>60</sup>, s'inspirant du modèle de réhabilitation des docks londoniens, l'idée était de faire une zone d'immobilier de luxe et un centre ouvert sur le tourisme, dans la continuité des opérations de récupération du centre historique. Ce projet de requalification des anciens entrepôts – dont le but était de récupérer 170ha de darses, d'édifices et de terrains abandonnés et en partie poldérisés – est en effet idéalement situé à proximité de l'hypercentre [Girola, 2006 ; Iglesias, 2004]. Au travers de ce projet, il s'agissait à la fois de requalifier un aspect de la centralité, et de le tourner explicitement vers les modèles de consommation et d'urbanisme étrangers.

Un autre type d'espaces nouveaux apparaît lié à la forte présence de capitaux étrangers, celui des nouvelles centralités commerciales. Il s'agit d'espaces construits pour répondre à une urbanité définie par le triptyque « autoroute-résidence périphérique-centre commercial », alimentée par la publicité et les produits standardisés. Apparus dans les années 1980, les *shopping centers* ont été construits dans un premier temps à proximité de centralités existantes de la ville et de la proche périphérie nord où les densités de population sont importantes. Ces grandes surfaces commerciales connaissent une croissance forte au cours des années 1990, particulièrement dans les secteurs urbains possédant les revenus les plus élevés [Capron, 1996]. Elles constituent des centralités secondaires, qui se présentent comme de nouveaux espaces attractifs, de consommation et de loisir, offrant la sécurité, l'esthétisation et la propreté des lieux, qualités essentielles pour attirer les populations ayant un pouvoir d'achat, ainsi que les entreprises et leurs cadres [Colin-Delavaud, 2002]. Ces centralités sont organisées à partir d'une nouvelle offre commerciale qui se renforce dans le temps avec l'arrivée de succursales de chaînes internationales (Carrefour, Walmart, Jumbo, etc.), avec les *home centers*, à partir de 1997 (grandes surfaces de décoration d'intérieur), ou les cinéma multiplex, succursales d'entreprises étrangères (Hoyts General Cinemas, Village Cinemas, Cinemark, Cines Showcase). Au Nord de l'agglomération, ces territoires essaient vers de nouvelles centralités liées aux nœuds de communication, alors qu'au Sud ils intègrent davantage des centralités anciennes [Abba, 2005]. Ils prennent alors de plus en plus la forme d'espaces intégrant des fonctions multiples : commerces généralistes, services à la personne, commerces spécialisés, espaces de divertissement, etc.

Cette logique d'« îlots de richesse » va de pair avec le départ d'une partie des élites vers la périphérie [Torres, 2000] et la forte croissance des ensembles résidentiels fermés (ERF) dans toute l'agglomération de Buenos Aires. L'apparition de ces formes urbaines est étudiée depuis le début des années 1990, et apparaît comme un des éléments-clés de la fragmentation et de la polarisation sociale. Les modalités et les effets de l'enfermement ont été largement étudiés

---

60 Opération lancée par l'intendant Carlos Grosso (Intendant de Buenos Aires de 1989 à 1992) au travers d'un partenariat public-privé innovant pour Buenos Aires, la Corporación Antiguo Puerto Madero Sociedad Anónima (CAPMSA).



[Blakely et Snyder, 1997], ainsi que leurs causes. Elles sont liées principalement à l'absence de planification urbaine, à la dégradation des réseaux urbains, à l'augmentation de la pauvreté et du chômage et du sentiment d'insécurité qui les accompagne. Elles s'appuient sur la valorisation d'un mode de vie alternatif où la qualité de vie est mise en avant. Ces établissements nouveaux développent des modes d'urbanité qui favorisent une forme d'entre soi social et donnent une large place à la mobilité et aux nouveaux modes de consommation. À Buenos Aires même, si M. Svampa rapporte l'apparition des premiers *clubs de campo*\* réservés à l'élite au cours des années 1930, leur extension à une couche moyenne-supérieure commence à partir du boom immobilier des années 1970 [Svampa, 2001 ; Arizaga, 2000]. Mais c'est surtout à partir de la fin des années 1980 que ce modèle connaît une large diffusion avec une offre prenant des formes différentes, conduisant la constitution de quartiers fermés offrant des lots de taille et de standing différents visant également des couches moyennes plus modestes, et en premier lieu de jeunes couples avec enfants. En 2000, il y avait ainsi, 434 ERF dans l'agglomération regroupant quelques 13 500 familles sur une superficie équivalente à 1,6 fois la taille de la capitale fédérale [Svampa, 2001]. Dans la ville, ce modèle résidentiel trouve un équivalent avec l'apparition, au début des années 1990, de tours résidentielles appelées *countries verticaux*\* ou *tours-country*\* (*torres country*) ou tours jardin (*torres jardín*) qui forment une nouvelle typologie de construction en forte croissance jusqu'à la crise de 1998. Pour Max Welch Guerra, ces tours seraient « *l'extension dans la ville consolidée d'un mode de vie résidentiel de la périphérie* » [Welch Guerra, 2005], en étant l'expression de la même demande de sécurité que les *countries*\* de périphérie, mais en combinant en plus les attraits de la centralité redécouverte. Ils se présentent comme des tours résidentielles, installées sur de vastes terrains regroupant souvent plusieurs parcelles totalement surveillées, et offrant de nombreuses aménités aux habitants (sauna, gymnase, pressing, etc.) [Welch Guerra, 2005]. La croissance forte de ce produit immobilier dans la ville, jusqu'à la crise de 1998, va de pair avec une croissance de la construction de logements de luxe plus rapide que ceux d'autres catégories [Torres, 2001]. Le paradigme de ces *countries verticaux*\* est la tour Le Parc à Palermo Nuevo<sup>61</sup>, édifiée dans une des zones de la capitale où la croissance immobilière a été la plus forte pendant les années 1990 [Welch Guerra, 2005].

À Palermo Viejo, si les années 1990 sont marquées par une fragmentation croissante, sur le plan démographique, on constate une inversion du dynamisme démographique entre la ville et le *barrio* de Palermo. La ville connaît alors un déclin démographique fort, la population chute de -7,22 % et tombe à 2,776 millions en 2001<sup>62</sup>. Mais dans le *barrio* de Palermo le recul de la population y est plus fort encore, avec une baisse -12,33 % pour atteindre 225 245 habitants en

---

61 Elle occupe une *manzana*\* complète représentant 10 400 m<sup>2</sup> au sol, avec un tour s'élevant sur 50 étages et offrant des appartements de 400 m<sup>2</sup>.

62 Les données démographiques sont à prendre entre les deux recensements de 1991 et 2001.

2001. La population masculine de Palermo diminue encore plus rapidement, chutant de 15 %. Au cours de cette décennie, Palermo est d'ailleurs un des *barrios* de Buenos Aires où la population recule le plus, dépassé seulement par Montserrat (-16,2 %), Recoleta (-16,7 %), San Telmo (-17,7 %) et San Nicolás (-17,9 %). Le déclin urbain est fort, dans une ville où l'insécurité commence à devenir un thème d'inquiétude, et contribue à reporter en partie la croissance urbaine sur la périphérie. Dans Palermo Viejo, on constate que la population a baissé presque partout, avec quelques exceptions à proximité des grandes avenues (Santa Fé ou Scalabrini Ortiz). Alors que la zone comptait 33 738 habitants en 1991, il n'y en avait plus que 28 867 en 2001, soit une baisse de 14,44 %, plus prononcée que celle enregistrée pour l'ensemble du *barrio* : l'activité commerciale que connaît la zone ne semble pas attirer la population.

En matière d'activité, les années 1990 sont pourtant un tournant. N. Smith décrit une phase d'ancrage du processus de gentrification comme étant celle du développement de l'intérêt à la fois des marchés financiers et des promoteurs privés [Smith, 1996]. À Palermo Viejo, cette phase est marquée par le fait que la zone prend place à l'intérieur du système métropolitain, en apparaissant comme une centralité nouvelle de consommation proposant une offre commerciale plus diversifiée et décalée devant l'offre conventionnelle des *shopping centers*. La visibilité de la zone devient réelle et dépasse largement les cercles restreints des années 1980. Elle se traduit par un processus d'expansion commerciale fort et la multiplication des commerces proposant des produits à plus-value culturelle – des objets design, « ethniques », etc. Mais le niveau d'investissement de ces établissements est encore faible. La place des petits entrepreneurs et des créateurs individuels y est encore grande, et l'originalité compte plus que la qualité de fabrication. Sur le plan du bâti, la croissance commerciale se traduit par une forte poussée du marché de la location commerciale, et par l'apparition des premières opérations de plus grande ampleur. Là encore, les soubresauts de la conjoncture nationale viennent changer complètement la donne locale.

### **2.3 – Après 2001, la phase d'ouverture généralisée sur la mondialisation avec le passage à Palermo Soho et Palermo Hollywood :**

En Argentine, la crise de décembre 2001 est une nouvelle rupture majeure dans l'histoire de l'Argentine, mais aussi dans celle de l'agglomération de Buenos Aires et de certaines zones du péricentre. Elle a mis au jour la fragilité du développement des 25 années précédentes, ainsi que les mécontentements profonds de la société argentine, où les inégalités ont fortement progressé au cours de la décennie précédente. La violence des convulsions économique-politiques se traduit par l'effondrement d'un « *cycle complet de la vie politique argentine* » [Gorelik, 2002]. Car au-delà de la rupture institutionnelle – instauration de l'état de siège, démissions successives de

quatre présidents et perte de crédibilité générale des hommes politiques<sup>63</sup>, nombreuses protestations de rue (*cacerolazos\**) -, la rupture est brutale sur le plan socio-économique.

La crise affecte surtout une couche moyenne de la population qui vivait relativement confortablement à crédit grâce à la convertibilité, et qui fermait les yeux sur l'endettement croissant du pays ainsi que l'insoutenabilité des choix économiques à long terme. Les mesures drastiques adoptées à partir du début 2002 – fin de la convertibilité<sup>64</sup>, contrôle des changes, dévaluation de la monnaie de 60 % – conduisent à une brusque montée de l'inflation qui atteint un pic de 25,8 % en 2002, et à une envolée du chômage qui culmine début 2003 à 17,4 % dans la ville et à plus de 24 % en périphérie (en raison de la faillite d'un nombre important d'entreprises). Début 2003, la pauvreté<sup>65</sup> atteint également des records, touchant plus de 20 % de la population de la ville et près de 65 % de celle des périphéries. L'indigence<sup>66</sup> touche, quant à elle, près de 10 % de la ville, et près de 30 % de la périphérie. En additionnant les deux, on s'aperçoit que, pendant ce pic conjoncturel, le centre a mieux résisté que la périphérie, affectée dans sa presque totalité par des formes diverses de pauvreté. Ce choc économique conduit une partie de la classe moyenne argentine à passer, ne serait-ce que de façon transitoire, par l'expérience traumatisante du déclassement, notamment pendant le *corralito\**, maintenu jusqu'en décembre 2002. L'arrivée de N. Kirchner à la présidence, en mai 2003, réussit à stabiliser la situation, en allant à la rencontre des demandes de rénovation politique de la population. Il cherche à apparaître comme un réformateur notamment en récupérant une marge de manœuvre devant les institutions internationales, mais en restant dans la continuité des choix faits par ses prédécesseurs.

La croissance qui reprend à partir de 2003 va de pair avec l'arrivée de capitaux importants et le développement du tourisme. Leurs effets combinés ont eu des conséquences spatiales fortes par la concentration des investissements sur certains secteurs d'activité (immobiliers, travaux publics, communications, etc.) et dans certains secteurs urbains privilégiés, accentuant ainsi les différenciations sociospatiales à l'intérieur de l'agglomération [Vidal-Koppmann, 2009]. Les résultats sont visibles dès la mi-2003, avec la croissance qui repart : l'inflation est fortement réduite, le chômage baisse de façon continue. La politique économique mise en place par le gouvernement de Nestor Kirchner, est poursuivie par Cristina Fernandez de Kirchner, qui prend sa succession en 2007, en louvoyant à nouveau entre une augmentation des dépenses publiques et

63 Entre l'éviction de Fernando de la Rúa, le 20 décembre 2001, et l'élection de Nestor Kirchner, le 25 mai 2003, le pouvoir passe successivement dans les mains de quatre présidents : Ramón Puerta (20 – 23/12/2001) ; Adolfo Rodríguez Saá (23 – 30 /12/2001) ; Eduardo Camaño (30/12/ 2001 – 2/1/2002) ; Eduardo Alberto Duhalde (2/1/2002 – 25/5/2003).

64 Elle a été suspendue le 6 janvier 2002.

65 La **ligne de pauvreté** est définie par l'INDEC par la valeur monétaire d'un ensemble de biens et services capables de satisfaire les nécessités alimentaires et non alimentaires (vêtements, transports, éducation, santé, etc.) essentielles.

66 La **ligne d'indigence** est définie par l'INDEC comme la valeur monétaire nécessaire pour satisfaire les nécessités élémentaires en protéines et en énergie.

une politique fiscale favorable à l'investissement privé, sur fond de retour de l'inflation.

À l'échelle de l'agglomération, la crise a été ressentie plus durement dans les périphéries que dans la ville de Buenos Aires. Mais elle a aussi permis de renforcer le poids de l'Agglomération du Grand Buenos Aires au niveau national, dont la place dans le PIB national passe de 52 % à 55 % entre 2003 à 2007 [Baer, 2008]. Dès 2004, la reprise y est également plus forte que dans la moyenne du pays. La reprise, continue jusqu'à la fin 2008, contribue à faire baisser la pauvreté et l'indigence. Elle permet dans le même temps une arrivée nouvelle de capitaux étrangers en masse pour s'investir dans certaines activités (immobiliers, travaux publics, communications, etc.), ainsi que dans certains secteurs de l'agglomération [Vidal-Koppmann, 2009].

Palermo Viejo réussit à échapper aux difficultés graves que traversent le pays grâce à une reprise très rapide, qui inaugure une nouvelle période de croissance forte autour de nouvelles formes d'activités – commerces de marque, immobilier, tourisme, galeries d'art, services à la personne et vente de rue (cf. Chap. III). La zone connaît alors un changement de paradigme important avec l'arrivée de capitaux sans commune mesure avec ce qui existait dans la période précédente. Cet afflux de capitaux et les conséquences qui s'en suivent marquent l'entrée de Palermo Viejo dans une nouvelle phase. Un des effets de ces changements se lit, à partir du début des années 2000, par l'apparition progressive puis la généralisation du nom Palermo Soho dans les médias pour désigner le territoire de Palermo Viejo, qui vient compléter celui de Palermo Hollywood apparu un peu auparavant pour désigner un territoire situé de l'autre côté de la voie ferrée, permettant à la dynamique de Palermo Viejo de s'affranchir de l'effet central produit par la place Cortázar en franchissant la barrière de l'avenue J. B. Justo<sup>67</sup>. Autour de cette concentration nouvelle d'entreprises de production audiovisuelle, un ensemble de bars et restaurants, se sont ouverts où les aficionados pouvaient avoir la possibilité de croiser leurs vedettes favorites, complétés de magasins de mode ou de design, mais sans pouvoir parler de concentration comparable à celles rencontrées à Palermo Viejo [Alvarez de Celis, 2003; DGSIG, 2005].

Au-delà de la polémique sur l'acceptation ou non de ces nouvelles appellations, il s'agit bien là d'un tournant équivalent à celui qui avait eu lieu avec l'apparition du nom de Palermo Viejo à la fin des années 1970<sup>68</sup>. Palermo Viejo pointait l'inscription dans une continuité nationale, et l'attachement à un héritage culturel. Palermo Soho ou Hollywood se tournent résolument vers l'extérieur et les modèles mondialisés : le Soho new-yorkais avec ses galeries d'art et ses boutiques de luxe et plus marginalement le Soho londonien avec ses pubs, le rêve américain incarné par le nom de Hollywood. On peut lire ce changement aussi comme une forme de dépossession culturelle d'une identité territoriale définie par la durée et la permanence, et remplacée par

67 En 1991, Eduardo Eurnekián avait racheté une *manzana*\* entière de l'autre côté de l'avenue pour y installer les studios de la chaîne de télévision América TV. Cette installation a été suivie de celle d'un ensemble d'entreprises audiovisuelles et de studios de production et

68 Dans cette étude, je continuerai à utiliser le nom de Palermo Viejo, sauf dans des cas particuliers, pour ne pas introduire un élément de confusion.

une identité de consommation définie par le mouvement et la rapidité. On peut aussi y lire un élément caractéristique de la « plasticité » de cette zone, de sa capacité à proposer de nouvelles représentations, à se renouveler et à s'adapter, ce qui est aussi la marque d'un environnement mondialisé. La zone s'intègre pleinement au marché immobilier de la ville et de l'agglomération, avec l'apparition de projets de plus en plus importants aux formes standardisées. La revalorisation du sol qui en découle pousse à la récupération des parcelles et des logements vacants, et en contrecoup à l'expulsion – volontaire ou non – d'une partie de la population ; alors qu'une autre, possédant des moyens financiers plus importants, vient s'installer.

## **CONCLUSION : L'ADAPTABILITÉ DU PROCESSUS DE RENOUVELLEMENT URBAIN PALERMO VIEJO DANS UN CONTEXTE D'AGGLOMÉRATION**

Parcourir l'évolution de Palermo Viejo, c'est constater la diversité des modes d'adaptation du territoire à des contextes changeants, c'est-à-dire surtout la capacité des acteurs de faire évoluer les formes et les contenus. Adaptation politique à des situations variées : sous la dictature, la zone a su répondre à une demande politique et à un besoin de liberté intérieure. Mais au moment de la crise de 2001, on a vu également apparaître un mouvement d'assemblées de quartier qui a porté des revendications politiques importantes. Adaptation fonctionnelle : la zone a changé de spécialisation spatiale, passant de zone résidentielle à une zone de commerces et de divertissement, puis à une zone de tourisme qui fonctionne de conserve. Adaptation au contexte économique : l'offre commerciale a répondu à l'impératif de la libre entreprise des années 1990, puis à l'ouverture de la ville aux capitaux dans les années 2000.

La présentation des temporalités du processus de transformation de Palermo Viejo a permis de montrer l'aspect éminemment fluctuant et malléable du phénomène observé, où le remplacement d'un cycle de revalorisation par un autre entraîne moins leur obsolescence que la reconfiguration du territoire sur des logiques nouvelles [Velut, 2004]. On assiste en effet, sur une trentaine d'années au passage d'une zone populaire largement résidentielle à un territoire où domine, dans les années 1990, l'initiative privée et les petits investissements, puis dans les années 2000, à territoire élargi où dominant les investissements importants de consortium immobiliers ou de marques internationales. La qualité d'adaptation du territoire au cours de ces années mouvementées de l'histoire de l'Argentine et de la ville de Buenos Aires n'en est pas moins remarquable. Elle est une des principales caractéristiques de cette zone sur le long terme.

## **Conclusion de la 1<sup>ère</sup> partie :**

### **La place du territoire de Palermo Viejo, dans la croissance de l'agglomération**

Palermo Viejo est donc un territoire qui change de statut au fur et à mesure de la croissance de l'agglomération. Il est tour à tour un territoire rural périphérique de la ville coloniale, un espace péricentral de la capitale en formation, puis à un *barrio* intégré dans la ville. Jusqu'à la fin des années 1970, c'est un territoire populaire indéterminé à l'intérieur d'un *barrio*. Puis c'est un espace investi par un petit groupe qui y développe des activités décalées autour de la culture et du divertissement. Avec le développement des années 1980-90, c'est une zone de sortie à la mode pour la jeunesse et de consommation alternative. Enfin dans les années 2000, avec le passage à Palermo Soho, la zone devient un territoire mondialisé, à l'échelle de l'agglomération, et même sur un plan international avec l'apparition d'un tourisme important.

Finalement, à la fin de ce bilan, il faut souligner l'importance de la construction territoriale et sociale réalisée sur ce territoire, qui s'est stratifiée au cours du temps. Car ce territoire est d'abord une construction produite par l'action particulière de générations de migrants qui lui ont donné un nom, une identité, une forme et l'ont peu à peu intégré à la ville jusqu'à en faire partie totalement. Les « pionniers » et leurs successeurs ont utilisé les qualités du lieu pour fonder une nouvelle construction sociale, s'inscrivant dans une échelle de plus en plus large, passant de la zone confidentielle à un espace mondialisé ouvert sur l'ensemble de l'agglomération et au-delà par l'intermédiaire du tourisme international.

La dimension proprement territoriale se révèle alors fondamentale dans cette analyse, en montrant comment la gentrification est un processus éminemment localisé qui demande à être adapté et réinterprété sur chaque terrain. Sur le long terme, les transformations à l'œuvre à Palermo Viejo montrent la place singulière de ce territoire dans la ville en raison de sa place symbolique dans l'ouverture sur l'autre et sur la mondialisation, en montrant comment ces logiques se diluent à l'échelle du territoire [Velut, 2004]. Pendant la période de forte croissance démographique, ce territoire a été ouvert sur l'extérieur en recevant les populations immigrées d'Europe. Depuis les années 1990 et surtout les années 2000, c'est un territoire ouvert sur des modèles nord-américains, libéraux et mondialisés. Si ces logiques se diluent dans le territoire, il s'agit alors d'examiner comment cette diffusion se produit, et quelles en sont les conséquences territoriales. Pour ce faire, il nous faut examiner les différents aspects constitutifs d'un processus de gentrification.



## **Deuxième partie**

### **La construction d'un espace gentrifié s'ouvrant sur la mondialisation :**

**Évolutions du territoire de Palermo Viejo à partir  
de la fin des années 1970**







## Introduction de la 2e partie :

### Caractériser la gentrification de Palermo Viejo

À Buenos Aires, au début des années 2000, le débat est encore ouvert sur l'existence ou non de quartiers gentrifiés dans la ville [Ciccolella, 2003]. Car bien que le renouvellement urbain de Palermo Viejo soit aujourd'hui manifeste et sans précédent dans le péricentre par son ampleur et son ancienneté, la lecture d'un processus de gentrification n'a longtemps pas été évidente, tant son démarrage a été lent.

Les premières études consacrées à Palermo Viejo, et provenant de milieux proches de la municipalité, ne mentionnaient pas le terme. Une étude de 2003 du CEDEM, intitulée « *Transformaciones económico-territoriales en las áreas de Palermo Viejo y Palermo Hollywood* » ne s'intéresse qu'à l'aspect purement commercial et quantitatif des transformations locales [Alvarez de Celis, 2003]. Une autre étude de 2005 consacrée à l'évolution du sol à Palermo Viejo et Palermo Hollywood ne mentionne pas non plus le terme de gentrification [DGSIG, 2005], de même qu'une étude du CEDEM de 2007 consacrée au secteur du design [Braticevic, 2007]. L'identification des transformations locales à un processus de gentrification a même été contestée par Pablo Ciccolella, qui a estimé qu'« à Palermo Viejo, il y a plutôt un processus de réappropriation de l'espace urbain par des secteurs moyens-moyens supérieurs de la population », soulignant que les évolutions observées ne correspondaient pas entièrement à la définition du concept, ou alors qu'il faudrait élargir celui-ci [Ciccolella, 2000]. Le terme apparaît pourtant dans une étude de 2004 réalisée par Federico Vasen, de la Faculté de Lettres [Vasen, 2004], cherchant à montrer un lien entre gentrification commerciale et séparation des groupes sociaux dans Palermo Viejo. Finalement, en 2005, dans une étude consacrée aux « *clusters créatifs* », Mignaqui, Szajnberg et Ciccolella se rangent à l'utilisation du concept et acceptent de l'utiliser pour décrire le processus de renouvellement urbain de Palermo Viejo [Mignaqui, 2005].

Or, en prenant l'ensemble de la séquence temporelle, il ne fait plus de doute que la zone de Palermo Viejo a connu un processus de transformation massif des activités, de son bâti et de sa population. L'analyse des conditions d'émergence d'un processus de renouvellement nous pousse alors à examiner ce processus et ses formes et l'espace et le temps des trente dernières années. Quelles sont les spécificités de ce processus ? Quelles en sont les conséquences sur les paysages,

les populations, les activités et l'identité de ce territoire? L'étendue de ce processus incite à le considérer en soi, en s'interrogeant sur ses spécificités. Comment ce territoire a-t-il pu s'adapter à un contexte éminemment fluctuant politiquement et économiquement, et inventer de nouvelles formes de dynamismes à l'échelle locale? En quoi l'ouverture renouvelée à la mondialisation, à partir de 2002-2003, a-t-elle modifié le processus en imposant des changements d'un nouvel ordre?

En reprenant les caractères minimums donnés dans la définition, nous étudierons donc les changements dans les activités (cf. Chap. III), puis le renouvellement du bâti (cf. Chap. IV), et enfin le renouvellement de la population (cf. Chap. V). Nous nous demanderons alors en quoi l'ensemble de ce processus correspond ou non à la description « canonique » de la gentrification, et quels en sont les écarts, afin de participer à la discussion sur la présence d'un mouvement de gentrification en Amérique latine.

## **Chapitre III – La dynamique du renouvellement des activités locales : des premiers bars aux magasins de marque**

---

### **GENTRIFICATION ET RENOUVEAU COMMERCIAL**

La gentrification est d'ordinaire davantage liée aux transformations du bâti et à l'arrivée de populations nouvelles d'un niveau social supérieur qu'à une modification de la structure commerciale locale. Le renouvellement commercial de quartiers gentrifiés a pu ainsi apparaître comme une conséquence de nouveaux modes de consommation apportés par ces nouvelles populations, et a été de ce fait peu étudié en soi par la littérature spécialisée. Or les modifications de la structure commerciale sont souvent un des éléments les plus visibles du renouvellement local, bien davantage que les changements beaucoup plus lents de la structure de la population, ou que les transformations du bâti qui ont souvent lieu derrière des murs et des façades. L'apparition et le développement d'une dynamique commerciale nouvelle se font forcément dans un cadre d'agglomération, en fonction de la localisation et des spécificités de l'offre. À Palermo Viejo, c'est cette dynamique qui a longtemps eu le plus d'effets territoriaux visibles, notamment en raison de la logique de diffusion qu'elle a entraînée.

L'analyse présentée ici cherchera à déterminer les caractères et l'importance de la demande, exprimée par plusieurs générations de nouveaux venus, qui ont orienté les choix de consommation et de pratiques urbaines de leurs contemporains vers Palermo Viejo. Elle cherchera également à dégager les spécificités de l'offre, qui a su se transformer et s'adapter à des contextes très mouvants, afin de construire une attractivité commerciale forte, et une visibilité renouvelée de ce territoire à l'échelle de la ville.

Nous reprendrons ici le découpage temporel présenté au chapitre II, en examinant dans un premier temps jusqu'à la fin des années 1980, les premières transformations commerciales et l'apparition d'une zone culturelle alternative. Dans un second temps, jusqu'au début des années 2000, nous verrons comment le contexte d'ouverture libérale a influé sur la dynamique locale. Puis dans un dernier temps, nous évaluerons l'impact commercial de l'ouverture sur la mondialisation, renouvelée après la crise de 2001.

## **1 – L'APPARITION D'UNE ZONE CULTURELLE ALTERNATIVE**

Nous avons vu que c'était dans le contexte déprimé de la fin de la dictature, qu'est apparu un mouvement paradoxal de redynamisation et de réinvestissement de la partie centrale la plus reculée du *barrio*, mouvement qui se fait d'abord sur le plan culturel.

La culture, définie par l'UNESCO comme « *l'ensemble des traits distinctifs, spirituels et matériels, intellectuels et affectifs, qui caractérisent une société ou un groupe social* »<sup>69</sup> peut prendre des formes très différentes en milieu urbain, entre culture officielle dispensée dans les grandes institutions publiques, culture diffusée dans des établissements privés spécialisés et culture populaire. En tant que secteur économique, la culture est amenée à toucher des intérêts de plus en plus divers permettant de miser sur de multiples retombées. Cette action de redynamisation locale par la culture a souvent été soulignée dans les processus de gentrification, afin de mettre en valeur des zones particulières. [Deben, 1992; Zukin, 1995; Scott, 1999]. Elle peut se faire dans le cadre de politiques urbaines, comme pour les villes recevant le label « Capitale Européenne de la Culture », ou le plus souvent avec l'aide de l'initiative privée, comme dans le quartier Ticinese de Milan, où Laura Bovone rappelle la façon dont la culture a été utilisée pour revitaliser cette zone en déclin [Bovone, 2005].

À Palermo Viejo, ce premier moment de redynamisation est une étape importante qui a marqué de son empreinte les transformations ultérieures.

### **1.1 – La constitution d'un ensemble de bars-restaurants à dominante culturelle :**

Le réinvestissement de ce secteur déprimé, qui a lieu à la fin des années 1970 en pleine dictature (cf. Chap. II), est original pour Buenos Aires dans la mesure où il va alors à l'encontre de la tendance au déclin que connaît le centre, même si Palermo a été relativement épargné au cours des années 1970, au moins sur le plan démographique. Ce réinvestissement prend d'abord la forme de l'apparition d'un ensemble de bars-restaurants, qui ouvrent de façon totalement imprévue. Les témoins de cette époque rapportent que la première raison invoquée pour ces installations était la recherche d'un endroit un peu à l'écart : son caractère reculé et le peu de mouvements apparents de ce secteur urbain en ont fait un lieu propice pour espérer trouver une certaine trêve par rapport au régime. Le positionnement culturel décalé, en résistance feutrée par rapport à la dictature, semble expliquer le succès de ces établissements qui ont fini par constituer une petite centralité nouvelle, comme tend à le montrer la carte [**Doc. 30 : Les nouveaux bars de Palermo Viejo et leur répartition**].

Les « pionniers » de ces nouvelles installations sont jeunes et bien éduqués, venant sou-

---

69 UNESCO, Conférence mondiale sur les politiques culturelles Mexico City, 26 juillet – 6 août 1982.

vent de bonnes familles et habitants les quartiers résidentiels voisins. On trouve parmi eux de nombreux artistes ou intellectuels, des architectes de l'Université de Buenos Aires, sensibilisés aux modèles de revalorisation du patrimoine déjà largement à l'œuvre à Londres, à New York ou Paris. La présence de cette population d'intellectuels et d'artistes est capitale, car elle a produit un effet d'attraction et d'entraînement important, installant une nouvelle perception du territoire dans de petits cercles restreints, dont les effets ont perduré bien après la chute de la dictature et ont contribué fortement au premier succès commercial de la zone dans les années 1980-90.

Le choix spécifique de cette zone semble pourtant avoir été dû en partie au hasard. Alicia Romanutti décrit son installation dans un de ces premiers bars à ouvrir, La Trastienda, dont elle a été cogérante jusqu'à sa fermeture en 1983 :

*« Nous étions quatre amis dans ce projet et tout un tas de vieux camarades qui n'étaient pas associés, mais qui nous appuyaient, de vieux compagnons de militance. Nous cherchions un local vers la rue Corrientes, mais ils étaient chers. Notre idée était que nous devions être près des endroits où les gens vont au cinéma ou au restaurant, pour qu'ils puissent ensuite venir prendre un café dans notre bar. Mais les locaux étaient chers et nous ne pouvions pas payer. C'est alors que nous sommes tombés sur cette maison, dans ce *barrio*, à l'angle des rues Thames et Gorriti, une grande maison d'angle. Il s'agissait d'un local commercial vide, un rez-de-chaussée, et c'était bon marché. Mais nous hésitions parce que nous nous disions "Qui va venir à l'angle de Thames et de Gorriti? Qui connaît Thames et Gorriti?" Je ne connaissais pas ces noms de rue. Bon, mais les mois passèrent et nous ne trouvions rien, et cette annonce continuait à paraître dans les journaux. Alors nous avons loué ce local. »*

C'est en tout cas l'idée du refuge, qui transparaît dans un programme d'époque du bar *La Trastienda* [Doc. 30 A : Les nouveaux bars de Palermo Viejo et leur répartition]. Le nom (« l'arrière-boutique ») ainsi que la photo d'une rue déserte aux pavés encore mouillés évoquent l'idée d'un lieu confidentiel, une atmosphère de *barrio* à l'ancienne où tout se passe finalement derrière, à l'abri des regards, permettant d'échapper à l'atmosphère de la dictature.

S'installant parfois dans d'anciens commerces abandonnés, ces nouveaux établissements se concentrent principalement autour de la future place Cortázar, sans pour autant négliger d'explorer d'autres secteurs. On y trouve ainsi *El Marqués* de Guillermo Presti, ou *Adán Buenos Ayres* de Marcello Benedetto au carrefour de Lavaljeja et Gorriti, ou encore *El Ciudadano* de Tití Stoppani et Jorge Daguerre sur Acevedo et Costa Rica, ou bien encore *Fandango* ou le restaurant *La Placita* sur la future place Cortázar [Doc. 30 B : Les nouveaux bars de Palermo Viejo et leur répartition]. Un article de l'époque estime à une vingtaine les nouveaux bars qui s'ouvrent alors à San Telmo, ou dans le cœur de Palermo<sup>70</sup>.

C'est dans ce contexte qu'il faut replacer l'apparition fortuite du nom de Palermo Viejo, à

70 *Que hacemos* n° 7, 1980.

la fin des années 1970, apparition qui a été acceptée et adoptée immédiatement par les nouveaux venus. C'est ce que rapporte Alicia Romanutti<sup>71</sup> :

« Un beau jour, un de mes associés arrive et dit “ dis donc, j'ai vu que dans le guide on appelle ce *barrio* Palermo Viejo ”. Alors nous autres, nous avons commencé à utiliser le nom de Palermo Viejo ».

Dans ces bars, le public est alors essentiellement jeune, comme les gérants de ces nouveaux lieux, ainsi que le rapporte Alicia Romanutti : « Nous avons entre un peu plus de vingt ans et un peu moins de trente. [...] L'endroit se remplit de gens comme nous ». Dans un premier temps, ces lieux se sont adressés à un public amateur et musicien plus intéressé par la musique populaire que par la restauration. Peu à peu, comme le rapporte A. Romanutti, ces lieux se sont politisés sans que le projet politique ait été forcément au cœur de la décision d'installation. Du

### Doc. 30 : Les nouveaux bars de Palermo Viejo et leur répartition



71 Interview, août 2006.

coup, ils ont attiré une population en relation avec les exilés politiques de l'extérieur, permettant de rencontrer un artiste mis au banc par le régime sans pour autant être dans une activité politique réelle. Ils ont permis de trouver un refuge temporaire par rapport à la scène politique du moment, en donnant la possibilité à la fois de s'échapper au présent pesant de la dictature, et de trouver des lieux alternatifs à la culture dominante dans des lieux parallèles de rencontre et d'information sur les morts et les disparus de la dictature.

C'est d'abord la programmation musicale qui attire, dans des soirées de 50 à 150 personnes. Car la musique jouée dans ces établissements semble avoir été d'abord nationale, mélange de musique folklorique argentine et de musiques plus modernes. Quelques événements plus marquants ont également été organisés, toujours à la limite de ce que la dictature pouvait tolérer. Ainsi en 1981, pour le passage de Frank Sinatra en Argentine, le bar organise un festival de musique alternative en protestation contre la présence du chanteur, symbole de l'impérialisme américain : trois jours de musique populaire argentine en continu dans le stade Obras.

Le lien a été fait entre le « *retour en ville* » d'une certaine classe moyenne, venant réoccuper certains quartiers urbains, et l'émergence d'une contre-culture au cours des années 1960 aux États-Unis [Ley, 1996 ; Bidou, 2003]. À Buenos Aires, alors que la dictature est encore en place ces lieux sont devenus des endroits de contestation modérée et tolérée par un régime quelque peu décontenancé par la nouveauté de la formule proposée. Pour comprendre ce mouvement paradoxal, il faut reconsidérer les propos de Alberto Minujin, qui évoque deux modèles de conduite propres à la classe moyenne pendant la dictature : la résistance dans la clandestinité, ou l'assimilation et l'acceptation du modèle dictatorial [Minujin, 2004]. Or ici, on assiste à une voie moyenne, par le moyen de lieux qui ont proposé une transgression « raisonnable » du régime s'inscrivant à la limite de ce que celui-ci pouvait supporter. C'est ce que rapporte toujours Alicia Romanutti dans cette même interview :

– AR : *Nous, ce que nous faisons, c'était des soirées de guitare. Il n'y avait pas de musiciens professionnels, car tous ceux qui venaient pouvaient jouer. Nous l'avons fait deux fois. Mais le public n'a pas compris et les gens chantaient n'importe quoi. Alors nous avons été obligés d'arrêter ça, car cela aurait pu se retourner contre nous. La police venait, regardait. Une fois, ils ont embarqué tout le monde*

– *Cela fonctionnait un peu comme un espace de liberté ?*

– AR : *oui, un réduit de liberté. La police venait. C'était également à l'époque de la revue Humor. Il n'y avait pas de revues politiques. Les flics venaient, la police en civil, la police antidrogue, anti-subversion. Et ils me disaient : « Je ne comprends pas ce qui se passe ici. Parce qu'ici ce ne sont pas des subversifs, ce ne sont pas non plus des drogués. C'est différent ».*

Malgré la motivation financière, déterminante dans l'installation de ces bars et restau-



rants, c'est l'aspect culturel et politiquement alternatif qui l'avait peu à peu emporté sur l'esprit commercial, et même sur la qualité de la restauration. Mais la fin de la dictature marquait alors la fin de la raison d'être des cafés alternatifs, et le début d'une nouvelle période où l'aspect commercial devient le plus important.

Sur ces premières installations est venue se greffer la dynamique d'associations locales qui ont cherché à recréer du lien en s'appuyant sur la culture.

### **1.2 – La dynamique associative des années 1980 :**

Le retour de la démocratie en 1983 est une rupture importante dans l'histoire du pays et de la ville. Mais sur le plan économique, les continuités sont importantes avec les politiques précédentes d'orientation libérale. À Palermo Viejo, la démocratie n'a pas changé totalement le mouvement enclenché précédemment. Mais il en modifie la nature.

Comme l'explique Alicia Romanutti :

*« D'autres lieux se sont ouverts, qui faisaient la même chose que nous, et peut-être mieux, car ils avaient plus l'esprit commercial. [...] Avec l'ouverture démocratique, il est apparu d'autres bars comme celui-ci [...] Nous, ce qui nous avait intéressés, c'était que ce lieu était un endroit de résistance et pas simplement un commerce – moi, j'étais architecte et j'ai toujours travaillé en même temps comme architecte – cela ne nous a plus intéressés. Ça ne nous intéressait pas d'être seulement un bar »*

Au début de 1983, le bar La Trastienda ferme, comme le symbole de la fin d'une époque. Une grande partie du matériel de ce bar servira même à l'ouverture du bar El Taller, lieu emblématique des années 1990 à l'échelle locale, notamment par la façon dont il a contribué à la revitalisation culturelle de cette zone.

### **Le renouveau associatif et culturel et les fêtes populaires :**

Les premières années qui ont suivi le retour de la démocratie ont été décrites comme un moment extrêmement festif, marqué par une occupation massive des espaces publics, qui apparaissent alors comme le lieu d'une forme de récupération d'un espace collectif perdu [Silvestri et Gorelik, 2000]. À Palermo Viejo, le processus qui se met en place conduit à valoriser le territoire par l'intermédiaire de la culture, en donnant notamment un rôle-clé à la rue redevenue un espace de convivialité, comme a pu le décrire J. Jacobs [Jacobs, 1961]. Car la demande de la société civile était alors forte pour resserrer les liens sociaux distendus par les années de dictature et son contrôle très strict sur l'espace urbain [Lacarrieu, 2005]. Cette demande conduit, au début des années 1980, à une revalorisation du passé, à « *une revendication de la tradition populaire, du populaire* »<sup>72</sup>. Dans le péricentre de Buenos Aires, et spécialement à Palermo

---

72 A. Garay, interview août 2006.

Viejo, la culture est alors utilisée afin de revaloriser le territoire, notamment au travers de nombreuses associations locales réapparues en force<sup>73</sup>.

Celles-ci vont utiliser la fête pour promouvoir et développer une culture locale. Carmelo Ricot évoque comment, à cette époque [Ricot, 2005] :

« *Palermo Viejo est devenu un barrio sympa, avec des dizaines de micro-institutions informelles et avec une densité d'entreprises culturelles (ateliers littéraires, peintres, écoles de théâtre, classes de yoga, etc.) et une idée de ce que devait être la vie participative et citoyenne de quartier* »

Le rôle de la fête en milieu urbain a déjà été souligné à de nombreuses reprises, notamment au travers d'événements emblématiques comme la Love Parade de Berlin, le Carnaval de Bahia ou la Fiesta des Suds de Marseille [Rinaudo, 2007; Di Meo, 2001]. Malgré son caractère fugace et temporaire, la « *une sortie du quotidien* » qu'elle permet donne la possibilité d'appréhender le territoire de façon totalement nouvelle. Elle s'inscrit surtout dans un mouvement plus large, qui permet de donner une nouvelle consistance aux identités collectives et une nouvelle lisibilité au territoire par la mise en scène de lieux [Dorier-Apprill, 2007]. Dans ce sens, les fêtes de Palermo Viejo ont contribué à inscrire de façon décisive ce territoire nouveau à l'intérieur d'une géographie festive de la ville.

Le rôle d'une association locale, la SoFoPaVi, et de son président fondateur Eugénio Ramírez ont été emblématique pour utiliser l'aura positive créé par les activités culturelles alternatives de Palermo Viejo pendant la dictature, et revitaliser commercialement cette zone en s'appuyant sur des activités culturelles nouvelles et sur les fêtes.

#### L'action culturelle de la SoFoPaVi :

La création, en 1985 de la SoFoPaVi (*Sociedad de Fomento de Palermo Viejo* ou Société de Développement de Palermo Viejo), a été une étape importante de la revitalisation locale. L'action de cette association est complexe (cf. Chap. VII), notamment parce que son fondateur Eugénio Ramírez est aussi le propriétaire du bar El Taller, un des centres de la dynamique de Palermo Viejo, et que toute activité culturelle à cet endroit contribue à renforcer l'attraction commerciale que ce bar a exercée alors.

Néanmoins, l'action de la SoFoPaVi s'est aussi inscrite dès sa fondation dans une réflexion sur la ville, favorisée là encore par Eugénio Ramírez, architecte de formation, dans laquelle la culture devait occuper une place centrale. Cela apparaît clairement dans le site internet<sup>74</sup> de l'association, qui rappelle que :

« *Notre premier objectif a été de promouvoir la vie culturelle et sociale du barrio, puis*

73 À Palermo Viejo, la renaissance associative se traduit par une augmentation du nombre d'associations qui sont passées de 5 à 12 entre 1994 et 2002 [Alvarez de Celis, 2003].

74 Site internet [www.palermoviejo.com](http://www.palermoviejo.com).

*est venu le temps de réfléchir sérieusement sur les modèles de ville que nous voulons et que nous méritons. [...] »*

L'association a énoncé clairement son projet de contribuer à redéfinir l'identité territoriale de Palermo Viejo par la promotion de la culture, en s'appuyant sur la fête et la participation du plus grand nombre, comme le rappelle encore ce même site internet :

*« C'est pourquoi nous appelons à la participation. Nous souhaitons que chaque voisin sente que son *barrio* lui appartient, que son avis additionné aux autres a un poids, que les activités communautaires font et feront son propre bien-être, que l'on s'occupe de nos besoins et de notre intérêt si nous nous manifestons. »*

C'est au moyen de la fête de quartier que l'action de la SoFoPaVi a été la plus marquante, par une série d'événements populaires et culturels locaux, mettant en scène les espaces publics comme moyen de revalorisation locale. L'idée est venue très tôt de reconstruire un environnement convivial à l'échelle locale, de valoriser les relations de proximité, permettant de se réapproprier un territoire unifié qui renouerait avec la sociabilité mythique des quartiers populaires (cf. Chap. I).

Peu à peu, l'action de la SoFoPaVi s'est élargie en cherchant à englober l'ensemble du quartier. Mais, malgré toutes les bonnes intentions énoncées, ces actions n'ont pas rencontré l'adhésion de l'ensemble de la population locale, et certains ont dénoncé son activisme et son dirigisme<sup>75</sup>.

#### Le développement culturel des années 1990 :

Dépasant les cercles confidentiels dans lesquels la zone était connue pendant la dictature, les fêtes populaires ont permis à Palermo Viejo de construire peu à peu une notoriété et une visibilité nouvelle à l'échelle de la ville.

De nombreuses associations locales ont contribué à cette notoriété nouvelle. Au début des années 1990, la notoriété de la zone avait déjà fait de la place Cortázar un lieu de rendez-vous, notamment pour les supporters du club de football de River<sup>76</sup>, organisés en deux bandes, la *Barra Brava de River* et les *Borrachos del Tablón*. C'est l'époque où, dans la ville de Buenos Aires, renaissent les mouvements de fanfare de carnaval (*murga\**) [Morel, 2005]<sup>77</sup>. L'association *Asociación de Asiduos Concurrentes de la Plaza Palermo* se crée à Palermo et vient répéter sur la place Cortázar pendant les fins de semaine, au grand dam des voisins<sup>78</sup>. Dans un contexte un peu plus éloigné, une association de voisinage proche de la place Guëmes, – les *Vecinos Sensibles de Palermo* – essaie de

75 Interviews de Daniel Michetti, et de Carlos (voisins de Palermo Viejo), décembre 2010.

76 Un des deux plus grands clubs de football de la capitale avec celui de Boca.

77 La tradition ancienne de carnaval renaît alors au travers du développement du mouvement *murguero*. Les *murgas\** ont été interprétées comme un rite de régénération du lien social et de la parentèle et de réappropriation du territoire au travers des parcours que les bandes effectuent le jour de Carnaval.

78 Elle a ensuite été remplacée par la nouvelle fanfare du quartier « Les Intrépides Ordinaires de Palermo » (*Los Atrevidos por Costumbre de Palermo*) dirigée par Rubén « Gallego » Espiño.

promouvoir le développement de la nature en ville.

Tout au long des années 1990, la visibilité croissante de la zone doit surtout aux efforts de la SoFoPaVi, qui a poursuivi sa programmation d'activités et d'événements culturels, populaires et festifs, dont la place Cortázar a été le point de ralliement. Afin de renouer avec le passé, et enrichir le prestige de la zone, l'association s'est servie de l'œuvre d'écrivains célèbres ayant vécu à Palermo Viejo – Carriego, Borgès, Cortázar – dans une tentative pour développer une identité territoriale esquissée par ces écrivains au travers de leurs écrits, en utilisant divers moyens, notamment par l'intermédiaire de rencontres littéraires autour de Borgès et Cortázar [Doc. 31A : Événements culturels de revitalisation locale à Palermo Viejo].

Au cours des années 1990, ces événements populaires et festifs ont continué à garder un caractère bon enfant, en s'adressant en priorité aux habitants de la zone<sup>79</sup>. Mais sur cette dynamique, des festivals annuels ou ponctuels ont commencé à être organisés à Palermo Viejo. Peu à peu, les fêtes ont attiré un public de plus en plus nombreux, avec un impact dépassant largement la zone. Alfredo Garay rapporte ainsi qu'en 1992-1993, elles ont pu rassembler jusqu'à 5 000 personnes. En 2000, la 2<sup>e</sup> édition du *Festival Buen Dia* aurait réuni jusqu'à 20 000 personnes<sup>80</sup>.

Ces succès inattendus, dépassant largement les limites de la zone, ont été rendus visibles par l'affluence présente à la fête de la St Jean [Doc. 31B : Événements culturels de revitalisation locale]. Ils ont contribué à l'installation de Palermo Viejo dans le paysage médiatique de la ville au cours des années 1990, ainsi qu'à sa visibilité croissante dans les médias nationaux – comme *La Nación*, *Clarín* ou *Página 12* - qui accordent à cette zone un intérêt croissant. Ils y consacrent des articles nombreux afin de rapporter les événements nouveaux qui y sont organisés (cf. Chap. I). Ces discours servent à populariser une représentation nouvelle de la zone. Sans être un thème majeur de l'actualité culturelle, le nom de cette zone revient avec fréquence dans les principaux journaux de la ville. Ainsi parmi de nombreux articles, on peut en citer un du *Clarín* du 24/8/1997 qui décrit une fête locale où « sur une place de Palermo Viejo, on a évoqué Borgès et Cortázar ». Ou celui du 11/9/1998 qui annonce : « Palermo Viejo est une fête », et donne une liste de bars incontournables pour les jeunes en fin de semaine. La variété des activités commerciales locales est évoquée. Un article de *La Nación* du 2/12/1998 parle du tourisme naissant et d'un circuit pédestre retraçant le parcours de Julio Cortázar et appelé « Cortázar avec les

79 Parmi ces fêtes locales des années 1990, on peut évoquer :

- Les Feux de la Saint-Jean, à partir de 1986 et jusqu'en 2004,
- La Fête du printemps,
- La Fête de Fin d'année de 1986 à 1995,
- Un concours annuel de peinture pour enfants depuis 1993,
- La Fête pour le Jour des Enfants (Día del Niño),
- La Fête des Collectivités,
- Le cinéma pour les enfants et le cinéma en plein air,

80 *Clarín* du 12 mai 2000.

pies ». Un autre article du 27/11/2000 – titre sur « un nouveau pôle gastronomique dans la ville. Palermo au top du glamour portègne ». Les nouvelles tendances de la mode sont également liées à Palermo Viejo, comme le fait le site *Ciudad internet* dans un article du 27/8/2001 sur une « nouvelle movida vestimentaire ». Enfin, l'aspect culturel est souligné par un article de *Clarín* du 1/7/2000 qui décrit « les espaces de l'art sur le terrain de l'expérimentation », ainsi que le nombre de plus en plus important de galeries d'art dans Palermo Viejo et Abasto. Quant à *La Nación* du 06/05/2001, le journal évoque la 2<sup>e</sup> édition du *festival Estudio Abierto* dans Palermo Viejo, en faisant remarquer que « L'art anime la journée à Palermo ».

La visibilité nouvelle de Palermo Viejo, ainsi que cette réappropriation culturelle du territoire et de son passé reconstruit, trouve une traduction concrète par des changements de noms de rues et places, obtenus à l'initiative de la SoFoPaVi. Ainsi, en août 1994, la place centrale de Palermo Viejo, connue successivement sous les noms de place Alvéar, puis place Serrano, prend le nom de place Julio Cortázar en hommage à l'écrivain. Puis en 1997, une partie de la rue Serrano prend le nom de rue Jorge Luis Borgès, permettant de donner une répercussion plus importante aux célébrations organisées pour ces deux écrivains.

Avec la crise de 2001 et le changement de dynamique local opéré avec la reprise, la culture change d'utilisation.



### Doc. 31 : Événements culturels de revitalisation locale à Palermo Viejo

Deux fêtes différentes, la fête de la St Jean, cherchant à réintroduire des rites urbains à l'échelle du quartier, une fête locale dédiée à Borgès et Cortázar cherchant à valoriser l'image de la zone.

A : Rencontre littéraire autour de Borgès et Cortázar organisée par la SoFoPaVi au milieu des années 1990.

B : La foule autour du bûcher de la St Jean, fête organisée également par la SoFoPaVi au cours des années 1990.

Source : Eugenio Ramírez



### **1.3 – Une nouvelle utilisation de la culture dans les années 2000 :**

L'ouverture sur la mondialisation change le statut de la consommation culturelle dans les grandes métropoles internationales en créant une « *économie symbolique de la ville* » autour de l'art, de la gastronomie, de la musique, réorientant les pratiques urbaines quotidiennes vers le divertissement et le tourisme [Díaz Orueta, 2002]. Dans cette nouvelle économie, la localisation des biens est déterminante : elle permet de les charger de signifiants culturels, et détermine la différenciation des territoires.

Au début des années 2000, à Buenos Aires, comme à l'échelle internationale, apparaît en effet peu à peu la conscience que la culture peut être à l'origine d'une véritable économie locale qui n'a rien d'accessoire [Scott, 1999]. En 2002-2003, dans un centre-ville encore déprimé et alors que la crise battait encore son plein, Palermo Viejo connaît une reprise beaucoup plus rapide que dans le reste de la ville, avec le développement d'une « *movida culturelle* » [Braticevic, 2007]. Dans le domaine culturel, l'après-crise est une période de boom culturel caractéristique des périodes de crise majeure [Gorelik, 2006]. Dès 2003, une nouvelle dynamique de croissance est visible, notamment autour d'initiatives privées qui utilisent le territoire local comme une ressource. Cette zone devient alors un îlot de consommation et de divertissement pour touristes ou privilégiés ayant préservé leur pouvoir d'achat, mais sans avoir les moyens d'aller consommer à l'étranger.

Mais, à Palermo Viejo, alors que dans la phase des « pionniers », les activités culturelles étaient en général le fait d'associations, de particuliers ou d'artistes peu dotés financièrement, dans l'après-crise la culture tend à passer peu à peu d'une logique d'association à une logique de corporation, contribuant à déposséder les intellectuels de leur monopole sur la culture, pour donner une place toujours plus importante à des institutions ou des entreprises privées et souvent mondialisées. Celles-ci cherchent à profiter de l'apparition de nouveaux secteurs de consommation fonctionnant comme des « *niches* », afin de toucher – au travers de leurs actions culturelles – des couches sociales plus favorisées [Van Criekingen, 2008].

Sans qu'il s'agisse d'une action concertée, les acteurs locaux du développement urbain ont alors œuvré pour transformer la culture de Palermo Viejo en facteur d'une attractivité nouvelle, plus sélective, visant spécifiquement les couches moyennes supérieures et le tourisme international.

#### *La création de la foire des Arts comme réponse locale à la crise :*

L'action associative à Palermo Viejo ne s'est pourtant pas arrêtée avec la crise. Au contraire, la première initiative pour redynamiser le quartier revient à nouveau à la SoFoPaVi, avec la création d'une foire des Arts de la place Cortázar, en reprenant l'idée de créer un événement

grand public, comme ceux qui avaient fait la renommée de Palermo Viejo dans la décennie précédente, mais sur une base hebdomadaire.

Cette foire apparaît à la suite d'une pétition lancée en août 2002 par la SoFoPaVi avec le soutien de l'association des commerçants Place Cortázar-Palermo Viejo. Le texte de la résolution, présentée à la municipalité pour sa reconnaissance officielle, explique que son but est d'« *établir un lien direct entre les artistes plastiques et le public* » en donnant un lieu d'exposition et de vente à de jeunes artistes, afin de créer « *une promenade culturelle enrichissante à l'intérieur d'un espace public* », avec l'objectif d'en faire « *un lieu-culte pour les habitants et les touristes* », « *une référence (hito) pour les habitants de la ville et les touristes* »<sup>81</sup>. En plus de donner un revenu à ces jeunes, cette foire a cherché explicitement à attirer le public vers Palermo Viejo, afin de redynamiser les activités locales fortement ralenties par la crise.

Elle ouvre pour la première fois le 21 septembre 2002, et fonctionne par la suite tous les dimanches, s'installant au départ de façon informelle sur la place Cortázar. Elle profite des grilles du square pour enfants pour y accrocher des œuvres sélectionnées de différents artistes. Par la suite, elle a été officiellement reconnue par la municipalité en mars 2003<sup>81</sup>, qui l'a même déclaré d'« *intérêt touristique* », à un moment où celle-ci cherche par tous les moyens à favoriser le tourisme afin de redynamiser la ville et faire rentrer des devises. En 2009, des travaux seront effectués pour réaménager la place, en construisant des stands métalliques distincts, permettant les affichages sans utiliser les grilles [**Doc. 32 : La foire des Arts de la place Cortázar**]. De façon tout à fait inattendue, cette initiative a été largement relayée dans les médias, réussissant à attirer un public important de curieux et de touristes.

Mais, comme pour certains événements culturels des années 1990, les conséquences de cette initiative ont mal été mesurées par ceux qui en étaient les porteurs, produisant un afflux nouveau et inattendu vers la place Cortázar, qui lui-même a conditionné l'arrivée en masse de vendeurs de rues (cf. Chap. VI).

Emboîtant le pas de cette manifestation, d'autres événements visant à renforcer la culture locale ont également été organisés, comme l'hommage rendu à Julio Cortázar en 2004 à l'occasion de l'année internationale qui lui a été consacrée<sup>82</sup>, pour le 90<sup>e</sup> anniversaire de sa naissance<sup>83</sup>. Dans la même dynamique, on peut citer deux projets de résolution<sup>84</sup> visant à faire déclarer d'intérêt culturel les ateliers littéraires du Bar de la Librería, situé au 3538 de la rue Gorriti ainsi que le festival Palermo Fest. Mais étant organisés de façon ponctuelle, ils n'ont pas eu la même portée que cette foire, dont le rôle est important pour le développement du tourisme à Palermo Viejo, en affirmant la place de la zone comme centralité culturelle, et centralité de divertisse-

81 Résolution n° : 017-SSTU-2003 du 17 mars 2003.

82 Projet de résolution non votée n° 200400527 du 15 avril 2004.

83 Projet de résolution non votée n° 200401749 du 5 août 2004.

84 Projet de déclaration n° 200502572, du 20 novembre 2005 pour l'atelier littéraire, n° 20072241 du 24 février 2007 pour Palermo Fest.

ment.

Le rôle des médias a été également déterminant dans le tournant culturel qui s'opère alors à Palermo Viejo, comme il avait été déterminant dans la phase précédente pour asseoir l'attractivité de la zone à l'échelle de la ville.

*Le rôle des médias dans le nouveau développement de Palermo Viejo :*

Comme dans la phase précédente, les médias ont joué un rôle important en consacrant de nombreuses brèves et articles à la movida commerciale de Palermo Viejo, et en insistant sur les manifestations à caractère culturel. La compilation d'articles consacrés à Palermo Viejo, publiés entre 1990 et 2010 par les principaux périodiques argentins permet de relever les récurrences (cf. Annexe 1). Il serait trop long de citer ces centaines d'articles différents où l'on voit se dessiner un discours sur le territoire en termes récurrents. Des personnalités des médias sont souvent sollicitées pour mettre en valeur ce territoire, notamment après 2004, avec l'apparition de Palermo Soho. De nombreuses pages « people » de journaux très divers rapportent les cancans des stars du showbizz national et international, de passage à Palermo Viejo pour une nuit, et photographiés dans tel ou tel commerce<sup>85</sup>.

Leur présence est très complémentaire de celle de nouvelles générations de jeunes venant à Palermo Viejo, et dont la presse parle comme des « *jeunes sensibles ayant un pouvoir d'achat* » qui consomment, fréquentent les galeries et les cafés et croisent les stars des médias<sup>86</sup>. Ils seraient directement responsables de l'association répétée entre l'ambiance de fête et Palermo Viejo, suggérant l'idée que la zone en serait un territoire privilégié, comme le décrit cet article : « *À Palermo Viejo, la bohème revit* »<sup>87</sup>.

Cette population particulière a même été mise en scène au début des années 2000 dans deux films qui ont pris la zone comme décors : *Palermo Hollywood* reprenant le mythe du « mauvais garçon », raconte l'histoire d'un fils de bonne famille en rupture de ban, faisant les 400 coups avec un ami ; *Hoy y mañana* retrace les désillusions d'une fille de la classe moyenne poussée dans Palermo à la prostitution par la crise de 2001. Brian Maya, le réalisateur de *Palermo Hollywood* se décrit lui-même comme un « hyperargentin élevé à Buenos Aires, Miami et New York »<sup>88</sup>.

Un ensemble de nouveaux acteurs culturels a contribué à amplifier le changement de statut de Palermo Viejo en Palermo Soho, et à la constitution d'une nouvelle centralité culturelle aux formes multiples.

---

85 En 2006, quand les filles du président G. W. Bush viennent visiter Buenos Aires, elles descendent dans un hôtel de Palermo Viejo : *Clarín*, du 25 novembre 2006, « La visita de las hijas del presidente George W. Bush a Buenos Aires ». En 2007, le réalisateur F. F. Coppola décide d'acheter une maison dans la zone : *Clarín*, du 7 juin 2005, « Francis Ford Coppola quiere fundar una productora en la Argentina ».

86 *Clarín*, du 7 juin 2005.

87 *La Nación*, du 20/3/2000.

88 *Clarín*, du 10 novembre 2004.



## Doc. 32 : La foire des Arts de la place Cortázar



D'abord installée de manière informelle sur les grilles du jardin d'enfants, la foire a été réaménagée par la municipalité en 2008 en utilisant des portiques métalliques fixes. Elle est devenue le centre d'attraction d'un mouvement de touristes et de curieux du dimanche, contribuant à relancer la zone après la crise de décembre 2001.

A : La foire des Arts de la place Cortázar en 2004.

B : La foire des Arts de la place Cortázar en 2009, après les modifications apportées par la municipalité.

Source A : site palermoviejo.com. B : photo pers.

### La construction d'une centralité culturelle

La notoriété croissante de Palermo Viejo, apparu avec ces événements populaires organisés localement, tient également beaucoup dans la présence d'acteurs culturels prescripteurs, décrits par Richard Florida comme des groupes d'artistes et de professionnels très formés, dont il souligne l'importance dans l'économie locale avec sa théorie du « *capital humain* » [Florida, 2003]. Ils composeraient une « *classe créative* » dont l'action culturelle serait déterminante dans le dynamisme des grandes métropoles. Cette analyse est toutefois contestée, dans la mesure où ces personnes ne forment que très difficilement un groupe, encore moins une « classe », ayant une action coordonnée et cohérente [Bourdin, 2005].

À Palermo Viejo, ces créatifs ont été nombreux à investir la zone de Palermo Viejo au cours des années 1990. On compte parmi eux des designers ayant ouvert de nombreux commerces spécialisés, mais aussi des artistes exposant dans les galeries qui apparaissent peu à peu. Ces personnes ont joué un rôle important dans le processus de renouvellement urbain en jouant le rôle de prescripteurs dans la presse. Mais à la différence de celle des années 1990, les prescripteurs des années 2000 s'adressent en priorité à un public sélectionné habitant l'ensemble de l'agglomération et au-delà par leur pouvoir d'achat ou leurs habitudes de consommation. Ces créateurs se manifestent de plus en plus à l'intérieur de commerces de marque, servant d'alibi culturel à la vente, ou dans des galeries d'art dont la présence nouvelle se développe.

Le rôle des marques est en effet emblématique dans l'évolution culturelle locale. L'aura culturelle de Palermo Viejo a en effet poussé des enseignes connues à utiliser cette dynamique dans leur politique de vente. Le cas de Levi's est intéressant dans la façon de mélanger modèles

locaux et globaux. La marque organise en effet des événements culturels, en s'appuyant le plus possible sur la spécificité de sa boutique de Palermo Viejo. L'espace du magasin a ainsi été utilisé pour la présentation de collections en séries limitées avec un défilé de mannequins (novembre 2007), pour des expositions des œuvres du photographe David LaChapelle (mars 2007) ou de celles de Maureen Hunagel (juillet 2007). En 2007, la marque met également en place un festival présenté comme étant à l'avant-garde dans le domaine des images : le OneDotZero Buenos Aires<sup>89</sup>. Le lancement est accompagné d'un discours et d'un communiqué de presse de la marque, présentant le festival et précisant que :

« Au niveau mondial, depuis déjà longtemps Levi's appuie des initiatives reliées à l'art qui se détachent par leur innovation dans différents domaines : musique, cinéma, théâtre, design, etc. ».

En mars 2009, la présentation de la collection automne/hiver donne lieu selon le site de la marque à « une fête spontanée, et désinhibée, avec des top-modèles sur scène chantant en direct du karaoké »<sup>90</sup>. D'autres marques ou entreprises ont également organisé des événements analogues, comme le défilé de mode de Fashion TV intitulé « *Urban Look* » dans un hangar du passage Darwin, à l'été 2006. En 2008, Nike lançait un concours de design par l'intermédiaire de sa succursale *Nike Soho*<sup>91</sup>. La même année, une agence de mannequins organisait un concours au *Belushi Martini Club*, au 5333 rue Honduras, attestant de la volonté de s'insérer dans les circuits internationaux de la mode<sup>92</sup>.

Ces événements non exhaustifs montrent comment le culturel est devenu un élément dans une politique d'image, tout en s'adressant en priorité à des secteurs socio-économiques très précis et sélectionnés.

C'est le même objectif qui est recherché par les galeries d'art, là encore une nouveauté de la période post-crise, visant une clientèle nationale et internationale sensibilisée à l'art, et possédant des revenus conséquents.

Jusque dans les années 2000, les galeries étaient rares à Palermo Viejo, bien que quelques lieux – comme le bar El Taller ou la Galeria de Arte Victor Najmias – aient pu organiser quelques accrochages. Cependant, dès 2000, de nouvelles galeries ont commencé à apparaître, avec les galeries Gara, Juana de Arco, Braga Menéndez ou Elsi del Rioqui. Elles ont cherché à se démarquer du marché des antiquaires de San Telmo déjà bien installé, en s'orientant vers l'art moderne. Géographiquement, à partir d'une localisation centrale autour de place Cortázar, les galeries ont essaimé dans Palermo Viejo, avec quelques tentatives pour explorer des territoires en marge, et une concentration importante qui apparaît à proximité de la rue Thames [**Doc. 33 : Carte des galeries d'art**].

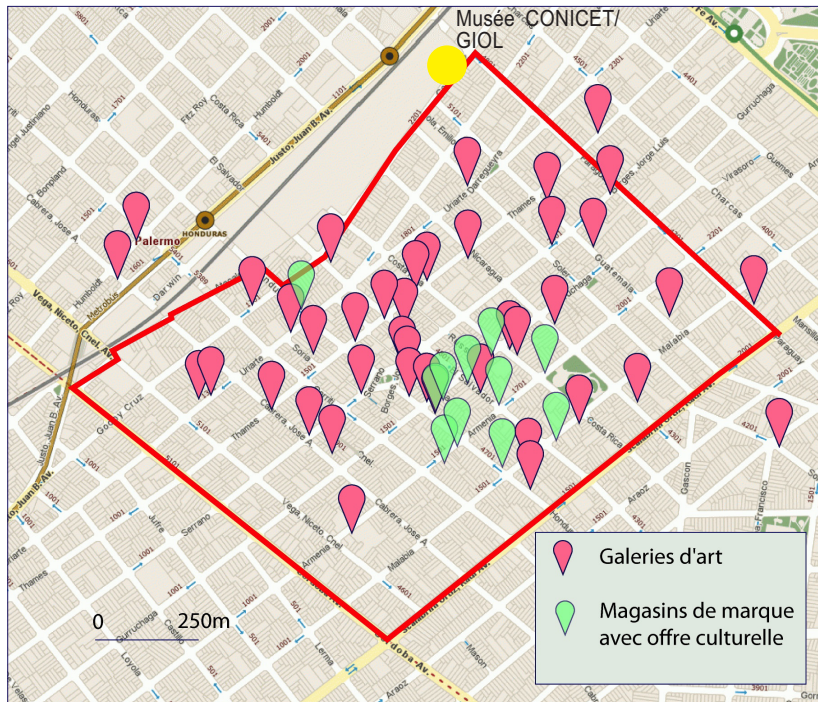
89 Le festival londonien onedotzero a été pendant 10 ans l'un des festivals les plus pointus et les plus reconnus dans ce domaine.

90 À partir du site internet de la boutique.

91 [www.90mas10.com.ar](http://www.90mas10.com.ar) 27/9/2006

92 *Palermoonline*, 10 février 2008

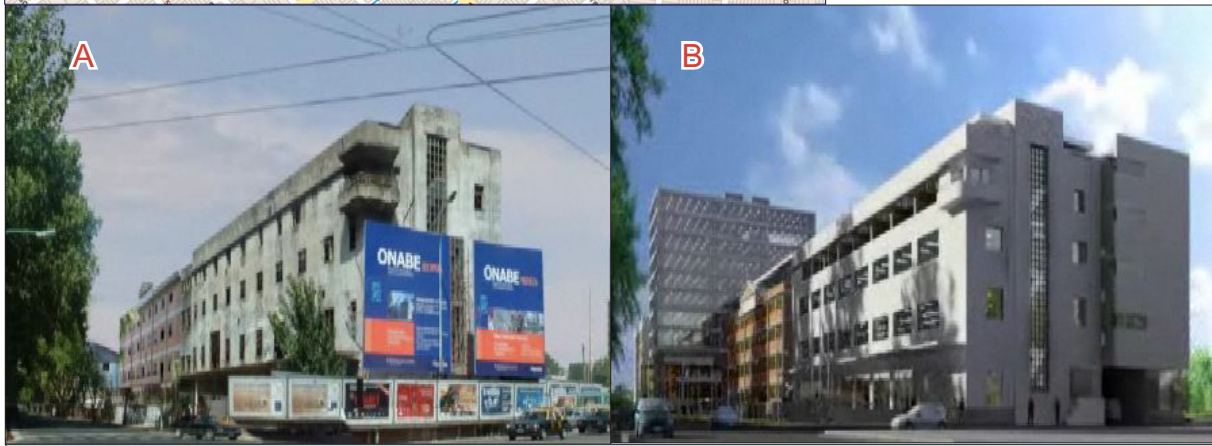
Doc. 33 : Carte des galeries d'art en 2009



Les galeries sont apparues de façon un peu erratique, avec le début d'une spécialisation à proximité de la rue Thames. Elles peuvent être uniquement des galeries d'art, ou des espaces d'exposition à l'intérieur d'un commerce dont elles constituent une activité annexe.

Source : Relevé personnel 2009  
Réalisation personnelle avec Illustrator sur fond de carte GCBA.

Doc. 34 : La transformation de la Bodega Giol en musée CONICET



Ancienne cave de stockage du vin, un temps squatté par plusieurs centaines de familles jusqu'à leur évacuation violente par la police en octobre 1994, brisant fenêtres et sol pour empêcher toute réinstallation, la bodega GIOL a longtemps été le symbole du déclin urbain de Palermo Viejo. Sa transformation pôle technologique, projet longtemps retardé, comprenant le ministère des Sciences, un centre de recherche et un musée et un élément susceptible de transformer durablement les zones alentours.

A : situation en fin 2009. B : Projet final, simulation.

Source : La Nación du 28/1/2008.

Il faut toutefois attendre 2004 pour que cette activité connaisse un réel développement à Palermo Viejo – en parallèle au développement touristique –, avec l'ouverture de nombreuses galeries exposant de jeunes artistes nationaux ou sud-américains. Un choix en partie dicté par l'évolution économique post-crise qui a rendu les artistes étrangers inaccessibles aux Argentins, soulignant du même coup l'accessibilité des artistes locaux en matière de prix.

Néanmoins le positionnement de Palermo Viejo comme quartier de galeries est encore incertain. Un ensemble d'actions a été entrepris, dû à des initiatives privées, afin de donner une certaine visibilité à l'offre locale, comme les Palermo Gallery Nights qui existent depuis 2004, et

sont organisées par la maison d'édition Arte al día. Elles proposent un parcours nocturne parmi divers lieux d'exposition de Palermo Viejo, sur le modèle du printemps des Musées d'Europe, existant depuis 2001.

Enfin, alors qu'une offre culturelle plus classique a été jusque-là peu développée à Palermo Viejo<sup>93</sup>, un nouvel acteur de la culture locale est en train d'apparaître, dont les effets sur l'espace local sont potentiellement très importants. Il s'agit de la construction – à la limite de Palermo Viejo – d'un équipement culturel public de niveau national, grande première à l'échelle locale. Cette infrastructure d'envergure est un projet important du gouvernement fédéral, qui est en train de prendre forme, consistant en la reconversion d'un ancien entrepôt (bodega GIOL) en pôle technologique, comprenant à terme, un musée des Sciences, le siège du CONICET<sup>94</sup>, et celui de l'Agence Nationale de Promotion Scientifique et Technologique. Ce projet, maintes fois retardé et repoussé, a été partiellement inauguré en grande pompe par Christina Fernández de Kirchner en octobre 2011 [**Doc. 34 : La transformation de la Bodega Giol en musée**]. L'ampleur du programme va contribuer à consolider la centralité culturelle et touristique de Palermo Viejo, et est susceptible de modifier à terme l'attractivité locale autour d'un établissement pour qui – à la différence de tous les autres investissements récents – la question de la pérennité de sa présence ne devrait pas se poser pas.

Ces nouvelles formes culturelles sont allées de pair avec le développement commercial de Palermo Viejo, qui commence dès l'apparition de cette zone nouvelle à la fin des années 1970 avec l'activité de bars-restaurants.

## 2- LA CONSTITUTION D'UNE CENTRALITÉ COMMERCIALE

La centralité, définie comme une qualité d'un espace de posséder des caractères centraux [Monnet, 2000] est une dimension symbolique de cet espace, attribuée par différents acteurs, qui en change la nature, et ce quel que soit sa localisation dans la ville. Ainsi la centralité commerciale a souvent été associée aux centres-ville par la possibilité qu'ils ont longtemps donnée d'accéder à des biens rares, mais l'apparition de centres commerciaux périphériques change la donne en créant des centralités de commerces nouvelles fonctionnant sur des logiques de mobilité ou de services spécialisés.

À Palermo Viejo, on voit justement se constituer peu à peu une centralité nouvelle qui dépasse les cercles confidentiels parmi lesquels la zone était connue pendant la dictature, grâce aux fêtes populaires des années 1980 qui ont permis de construire – avec l'aide des médias –

93 La zone ne compte aucun cinéma, ni aucun théâtre de grande envergure malgré, mais un ensemble de petites salles de théâtre alternatives qui ont ouvert à la fin des années 1990 dans Palermo, San Telmo et Abasto. *La Nación*, du 8 septembre 2001 parle de 29 nouvelles salles de théâtre Off.

94 *Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas*, institution dépendant du Ministère de la Science, chargée de promouvoir la Science et la Recherche.

une notoriété à l'échelle de la ville. Celle-ci contribue en retour à l'expansion commerciale de Palermo Viejo à partir de l'activité des bars-restaurants. Il faut cependant attendre le début des années 1990 pour que celle-ci connaisse une période de forte croissance, et voir des commerces nouveaux ouvrir en nombre [Herzer, 2008]. Cette expansion s'appuie alors sur une offre de consommation décalée par rapport aux goûts dominants proposés par les premiers centres commerciaux (*shopping centers*) qui ouvrent dans la ville, mais aussi très différente de celle des quartiers populaires comme Balvanera. La présence de nombreuses entreprises de communication à Palermo Hollywood a joué un rôle important pour la diffusion du dynamisme de ce territoire à l'échelle de la ville, car de nombreux journalistes sont venus habiter et travailler là, facilitant la production d'articles et de reportages sur des lieux spécialement proches et familiers.

Autour de la place Cortázar, la croissance commerciale conduit à l'apparition de secteurs commerciaux spécialisés.

### ***2.1 – Première spécialisation spatiale des années 1990 :***

La forte progression des commerces peut être perçue au travers d'un rapport du CEDEM<sup>95</sup> qui en étudie les évolutions entre 1993 et 2002. Pendant cette période, à Palermo Viejo, le nombre de commerces, toutes rubriques confondues, a augmenté de 64 % passant de 758 à 1243. Les commerces déjà existants en 1993 ont gardé pour 64 % d'entre eux la même activité, même si 22 % ont changé de secteur et 8,6 % ont fermé, ce qui correspond à une création nette de 587 commerces sur la période étudiée. À l'intérieur du périmètre de Palermo Viejo, on obtient même une progression de 84 % du nombre des commerces. Elle peut être aperçue sur la carte du périmètre de la place Cortázar, montrant le renforcement de la concentration des commerces pendant cette période autour de la place Cortázar, et l'effet d'attraction produit [Doc. 35 : **Évolution du nombre de commerces toute catégorie entre 1993 et 2002**].

Les ouvertures se font selon plusieurs logiques spatiales. Le développement commercial s'effectue par attraction de commerces similaires à partir de la centralité fonctionnelle de la place Cortázar, et par diffusion spatiale dans un périmètre s'élargissant peu à peu, en agglomérant des espaces nouveaux à la dynamique commerciale centrale [Mignaqui, 2005]. On note aussi un début de constitution d'axe commercial le long de la rue J. L. Borgès, qui compte 118 commerces en 2002. Les sections des rues Malabia, Honduras, Uriarte, Gurruchaga et Armenia comprises dans la zone ont toutes gagné au moins une trentaine de commerces sur la période de l'enquête. Le secteur situé autour de la place Campaña del Desierto (future place Palermo Viejo) a également été renforcé par cette dynamique, tout spécialement les rues Mala-

---

95 Il a publié en 2003 un rapport qui tente de chiffrer les évolutions survenues à Palermo Viejo et Palermo Hollywood, en s'appuyant sur les données du Recensement Economique National de 1994 – qui relève l'activité de 1993 – et d'un relevé de terrain effectué en 2002 par la municipalité. CEDEM, *cuadernos de trabajo* 5, 2003.

bia et Armenia.

Une conséquence de ces ouvertures est l'apparition de situation de proximité insolite entre anciennes et nouvelles activités. Au fur et à mesure que l'unification commerciale de la zone se poursuit, ces situations seront beaucoup plus rares, bien qu'on puisse encore la constater sur cette photo de 2005, où l'on trouve côté à côté deux commerces : une serrurerie spécialisée dans l'automobile – activité très développée à Palermo Viejo à partir des années 1970 – et une boutique de lingerie pour femmes, – représentant la vague des nouveaux commerces de mode, destinés à une population urbaine et aisée. Le premier doit lutter pour rester sur place, le second pour obtenir et conserver une localisation d'angle très convoitée [**Doc. 36 : L'apparition d'activités nouvelles et la survivance des activités anciennes**].

Ces tendances à la proximité territoriale et à la spécialisation spatiale des activités ne sont pas une nouveauté à Buenos Aires, et s'observent dans d'autres agglomérations. Ces regroupements spatiaux auto-organisés ont été parfois décrits comme des clusters, dénommés aussi agrégats ou nuées dans l'analyse statistique, permettent d'apercevoir des regroupements spatiaux de formes similaires [Brunet, 1993]. À Palermo Viejo, ces clusters sont pourtant différents des districts industriels d'Alfred Marshall<sup>96</sup> auxquels ils sont parfois assimilés, dans la mesure où il ne s'agit pas d'un regroupement à but productif, produisant des externalités positives, mais un regroupement de commerces situés dans une proximité plus ou moins étroite et bénéficiant d'un effet de groupe.

Les années 1990 sont aussi celles où la zone de Palermo Viejo commence à s'ouvrir sur l'extérieur et la mondialisation, en mettant en avant un multiculturalisme soft par la diffusion de goûts et de formes internationales au travers de la constitution d'un cluster spécialisé dans le design, par un mouvement de multiplication de lieux à l'esthétique innovante pour Buenos Aires dont le bar El Taller a voulu être l'avant-garde.

Ce début de spécialisation, au cours des années 1990, décrit dans le rapport du CEDEM montre une structuration autour de trois pôles<sup>97</sup>.

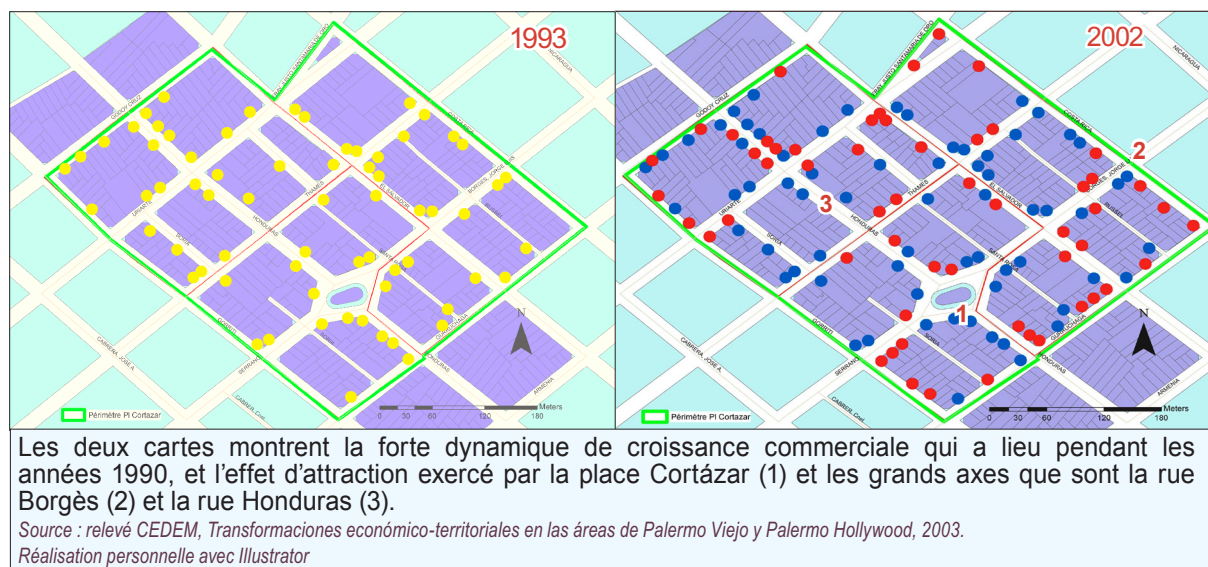
#### Un pôle de gastronomie étendu :

Dans la continuité de la première concentration culturelle de la dictature, une concentration dense de bars s'organise autour de la place Cortázar, en bénéficiant de la notoriété apportée par quelques établissements plus anciens comme les bars El Taller, le restaurant La Placita – lieu de rendez-vous privilégié entre amis –, ou encore les bars Crónico et Malasartes [Mignaqui, 2005]. Cette concentration apparaît au moment où, dans les années 1990, la fragmentation de l'espace urbain de l'agglomération pousse une partie des restaurants de l'aire centrale de la ville, à l'Est de l'avenue 9 de Julio, à chercher des localisations nouvelles, adaptées aux nouvelles

<sup>96</sup> *Principles of Economics*, London, Macmillan and Co., Ltd, 1890.

<sup>97</sup> Les données suivantes sont extraites du rapport du CEDEM cité en note 95.

Doc. 35 : Évolution du nombre de commerces toute catégorie entre 1993 et 2002 dans le secteur de la place Cortázar



Doc. 36 : L'apparition d'activités nouvelles et la survivance des activités anciennes



populations à haut revenu. C'est ainsi que se renforce Palermo Viejo et qu'apparaissent d'autres secteurs gastronomiques de la ville comme Las Cañitas, Puerto Madero et Palermo [Braticevic, 2007].

La croissance de ce secteur d'activité est rapide et visible dans Palermo Viejo où dans le secteur de la gastronomie, le nombre d'établissements progresse de 227 % entre 1993 et 2002 passant de 58 à 190, parmi lesquels le nombre des restaurants passe de 22 à 91, celui des établissements de vente à emporter de 3 à 19, et celui des cafés et bars de 24 à 66. Ces établissements se situent principalement le long des rues Honduras, Armenia, et Gurruchaga, dans un périmètre

de 3 ou 4 *cuadras*\* autour de la place Cortázar.

C'est cette même dynamique qui fonctionne dans la nouvelle zone de Palermo Hollywood de l'autre côté de l'avenue J. B. Justo, dans le domaine de la restauration. Entre 1993 et 2002, la croissance de ces commerces y est très forte. Dans cette zone, il n'y avait que 11 restaurants en 1993 contre 56 en 2002, et que 14 bars ou cafés en 1993 contre 68 en 2002. Cette augmentation justifie que le rapport parle de la création d'un nouveau pôle gastronomique urbain qui fonctionne en parallèle à Palermo Viejo.

Un pôle de boutiques de mode ethniques :

À Palermo Viejo, entre 1993 et 2002, les commerces de vêtements et accessoires augmentent de 320 % passant de 20 à 84 locaux, ceux vendant des objets de décoration et d'artisanat progressent de 143,3 % passant de 30 à 73 locaux. Spatialement, alors qu'en 1993 le seul axe stabilisé se trouvait au croisement de l'avenue Scalabrini Ortiz et de la rue Paraguay, en 2002 un nouvel axe s'est constitué autour de la place Cortázar, le long des rues Honduras et J. L. Borgès et compte 118 commerces en 2002<sup>98</sup>. Il est spécialement dense le long des rues Gurruchaga et Malabia, à la hauteur de la rue Honduras, spécialisée dans les petits objets de décoration comportant une composante multiculturelle ethnique très simplifiée et souvent implicite (sac péruvien, céramiques marocaines, etc.). Par ailleurs, les boutiques de vêtements s'associent souvent avec des créateurs de mode, dessinant leur propre ligne de produits en petites séries limitées, appelés pour cette raison produits « exclusifs ». C'est dans une forme de consommation décalée que s'établit la renommée commerciale de cette zone.

Un pôle autour du Design :

En parallèle, une nouvelle branche d'activité émerge peu à peu avec la multiplication de commerces spécialisés dans le design, la décoration intérieure. Cette apparition serait liée à la création, vers 1990, d'une filière en design industriel et textile et d'une filière en graphisme à la Faculté d'Architecture de l'Université de Buenos Aires. C'est vers 1995-96 qu'est organisée par l'entreprise de meubles Nordiska une première foire de design dans son local du passage Darwin, à Palermo Viejo. Alfredo Garay, - architecte de renom, ancien Secrétaire à la Planification de la municipalité et ancien voisin de Palermo Viejo - relate l'apparition de ce type de commerces qui a commencé de façon progressive<sup>99</sup> :

*« Au début, il n'y avait que des restaurants, puis il y a eu des magasins de disques, de fleurs. La Papelera a été le premier magasin. Puis Calma Chicha est apparu, un magasin un peu " Underground " et kitsch, considéré pendant longtemps comme étant*

98 Ibid.

99 Interview d'août 2006, *La Papelera* est un magasin de papier et de fournitures de dessin, *Calma Chicha* est un magasin de meubles et d'objets modernes et design.



*de mauvais goût. Et alors sont venus les designers de mode qui ont ouvert des locaux à Palermo Viejo. »*

L'étude de 2003 du CEDEM montre comment ce nouveau pôle s'est constitué à la fin des années 1990, en association avec les deux précédents. Entre 1993 et 2002, le nombre de ces commerces de vente de meuble design a augmenté de 95 %, passant de 23 à 45 locaux. Spatialement, ils se rassemblent au Nord de la place Cortázar, dans une configuration un peu décalée par rapport aux deux précédents, autour des rues Niceto Vega et Cabrera.

Ces commerces s'appuient sur l'apparition d'une nouvelle génération de petits entrepreneurs, différente du groupe des « pionniers », dont l'activité est forte au cours des années 1990 et se poursuit plus difficilement après la crise de 2001.

#### Une deuxième génération d'entrepreneurs (enquête qualitative 2006) :

À partir des années 1990, apparaît en effet à Palermo Viejo une nouvelle génération d'entrepreneurs, appartenant à une petite classe moyenne argentine au chômage ou déboulée par les réformes en cours. De nouveaux diplômés sans travail, parmi lesquels on trouvait beaucoup de femmes, voulant mettre en pratique leurs études, ont alors commencé à se mettre à leur compte et à vendre de petits objets de décoration ou des vêtements en misant sur l'effet de marque, imitant ou reprenant des standards connus, ou proposant des produits originaux de décoration. Ils ont trouvé à Palermo Viejo une opportunité de reconversion, de réussite personnelle ou de premier emploi, et semblent décidés à mettre en pratique la liberté d'entreprendre, trouvant dans la petite entreprise un recours contre le chômage et la précarité croissants de la société argentine de l'époque.

Un questionnaire qualitatif a été administré en 2006 auprès de 39 gérants ou employés de commerce situés autour de la place Cortázar, afin d'avoir une approche de cette population et de leur motivation d'installation [**Encart n° 1 : Les commerçants de Palermo Viejo, enquête 2006**]. Les personnes interviewées font part de situations de départ très diverses, avant de venir s'installer à Palermo Viejo. Nous avons déjà mentionné la forte présence de nombreux architectes de l'UBA. Beatriz, propriétaire du bar Malasartes, a été psychologue ; Marcelo, propriétaire du bar Crónico, est architecte ; Eugénio Ramírez, propriétaire du bar El Taller, est architecte et artiste-peintre.

Parmi les personnes interviewées en 2006 (cf. *supra*), seules 7 étaient présents dans la zone depuis plus de 6 ans, seulement 4 depuis plus de 10 ans. Mais 10 commerces avaient ouvert depuis moins d'un an, et 11 depuis moins de 2 ans et demi. Au total, sur les 39 personnes interrogées, 80 % s'étaient installées depuis la crise de 2001. Ces sondages donnent une idée de l'importance du renouvellement des commerces dans l'immédiat après-crise dans Palermo Viejo.

Parmi les commerçants interrogés, une très grande majorité habitait la Capitale fédérale

(85 %) de préférence dans des zones peu éloignées de Palermo Viejo, et très peu finalement de la zone même. D'ailleurs, ils n'étaient que 40 % (15 sur 39) à déclarer connaître bien la zone, alors que 30 % (12 sur 39) déclarent n'en connaître que les repères les plus essentiels.

Dans cette deuxième génération d'entrepreneurs, on trouve de nombreux diplômés en architecture ou en Arts appliqués de l'UBA, formation sur laquelle ils se sont appuyés pour ouvrir de petits magasins d'objets design, des magasins de vêtements offrant originalité et petites gammes. Car une large majorité (80 %, soit 30 sur 39) a fait des études universitaires supérieures dans des domaines très divers (biologie, architecture, sciences économiques, art, théâtre, etc.) Palermo Viejo a représenté pour une « opportunité », une zone « en forte croissance », une « zone favorable au commerce », attirant « des clients ayant les moyens », mais une opportunité qui n'avait pas été toujours pensée au moment de faire des études.

Concernant leur âge, ils ont pour 65 % d'entre eux moins de 35 ans (soit 25 sur 39) et même 15 % moins de 25 ans (6 sur 39). Les commerçants de plus de 50 ans sont une minorité parmi la population interrogée. Par ailleurs, une large majorité des gérants comme de leurs employés est composée de femmes (60 %, soit 24 sur 39). Dans un article de La Nación écrit à l'occasion d'une exposition de mode à Londres, le journaliste interviewe les créateurs argentins sélectionnés : il s'avère là aussi que toutes ces personnes sont des femmes entre 20 et 36 ans<sup>100</sup>, et ont créé leur entreprise entre 2001 et 2003 [Doc. 37 : La deuxième génération d'entrepreneurs]. Ce qui frappe, c'est la proximité entre les entrepreneurs, leurs vendeurs et leur clientèle. Un article publié dans le journal Clarín en 2007, s'appuyant sur une enquête réalisée par la Banque Interaméricaine de Développement sur les nouveaux créateurs d'entreprise, semble confirmer ce profil<sup>101</sup> : « la moitié de ceux qui créent leur propre entreprise a entre 28 et 35 ans. 90 % d'entre eux le font en groupe et 73 % possèdent une formation universitaire. À la différence des entrepreneurs de la crise, leur but est moins la survie économique que la réalisation de soi ».

Quelques interviews de profils différents permettent de compléter ce portrait des commerçants/entrepreneurs de Palermo Viejo :

– Q10-2010 : Beatriz est gérante de plusieurs bars à Palermo Viejo depuis le début des années 1990, activité qu'elle mène en parallèle à son métier de psychologue. Elle a une bonne connaissance de la zone, de ses enjeux, des acteurs locaux. Mais aujourd'hui elle n'habite plus dans la zone dont elle déplore la dégradation. Elle en connaît pourtant l'histoire récente et est attachée au patrimoine local qu'elle définit de façon très large.

– Q1-2006 : La gérante de l'entreprise Cucina Bella, située au 1572 de la rue Armenia, est une femme de moins de 35 ans qui a fait des études d'architecture. L'entreprise vend du matériel de cuisine fabriqué en Argentine et en Allemagne. La gérante ne connaît que peu le *barrio* même si elle vient y travailler à pied, vivant à moins d'une demi-heure de là. Elle ne connaît pas spé-

100 La Nación du 4 septembre 2007.

101 Clarín du 21 juin 2007,

cialement l'histoire de la zone, mais peut l'associer « *au design, à l'art, aux produits innovants et à la présence de nombreux restaurants et bars* ». Elle est venue travailler à Palermo Viejo parce que « *le niveau socio-économique y est élevé et pour les types de commerces qu'on y trouve* ».

– Q9-2006 : Las Juanitas<sup>102</sup> est un magasin, situé au 5120 rue Honduras, proposant des lunettes de soleil, des vêtements pour femmes, et des accessoires de mode divers. La femme interviewée en 2006 dirige ce commerce avec son frère depuis moins d'un an. Elle a moins de 25 ans, habite dans la ville, mais à l'extérieur de Palermo Viejo et vient au travail en bus et à pied en un quart d'heure environ. Elle a fait trois années d'études universitaires. Elle a déjà voyagé plusieurs fois aux États-Unis et en Europe, possède un ordinateur, et un téléphone portable, fréquente régulièrement les établissements culturels (théâtre, cinéma, etc.). Elle semble être venue à Palermo Viejo par l'attrait des affaires, parce que c'est un endroit à la mode, moins « *massif* »

### Doc. 37 : La deuxième génération d'entrepreneurs



À sept ans d'intervalles, ces deux articles montrent le visage de ces femmes devenues entrepreneures et qui ont investi Palermo Viejo. Les deux textes montrent des similitudes dans le parcours d'étude (architecture ou arts appliqués) et les domaines d'activité, même volonté d'utiliser le dynamisme de Palermo Viejo pour sa réussite personnelle. Un article (A) montre une créatrice de mode, deux créatrices de design, une esthéticienne. Dans les années 1990, l'activité des femmes est encouragée. Un autre article de 2008 (B), consacré à la foire *Puro Diseño*, à Palermo Viejo, retrace le parcours de cette jeune créatrice qui a ouvert un local à Palermo Viejo dès 2003 et qui maintient son activité malgré la concurrence des grandes marques, et les loyers élevés.

Source : A : Clarín, 4 sept 2001. B : Para Ti actualidad, déc. 2008.

**ENCART N° 1 : ENQUÊTE QUALITATIVE « COMMERÇANTS » 2006**

Ce questionnaire court comporte 7 variables qualitatives et 4 variables descriptives<sup>69</sup>. Les variables qualitatives se divisent en deux groupes. Un premier groupe de questions cherche à cerner l'origine géographique de l'interviewé, sa connaissance de la zone, l'ancienneté et les raisons de l'installation. Un deuxième groupe de questions cherche à faire nommer les représentations prépondérantes du territoire de Palermo Viejo, ainsi que les sujets d'insatisfaction ou de gêne face aux évolutions actuelles.

**TRI À PLAT SUR LES VARIABLES DESCRIPTIVES DE LA POPULATION INTERROGÉE****Sexe**

Hommes	60 %
Femmes	40 %

**Origine géographique**

Capitale fédérale	85 %
Grand Buenos Aires	6 %
Province	8 %
Etranger	0 %

**Niveau d'étude**

Secondaire	20 %
Supérieur universitaire	80 %

**Âge**

15 à 25 ans	14 %
25 à 35 ans.	51 %
35 à 50 ans	31 %
50 à 65 ans	3 %

**Revenus**

Moins de 600 AR\$	14 %
De 600 à 1200 AR\$.	34 %
De 1200 à 2500 AR\$	40 %
De 2500 à 5000 AR\$	11 %

Taille de l'échantillon : 39 personnes

Enquête réalisée en août 2006.

<sup>69</sup> Le questionnaire, la liste des personnes interviewées et la carte des lieux d'interviews se trouvent en Annexe 2.

que les autres *barrios* où l'on trouve des *shopping centers*.

Au travers de ces entretiens, il apparaît que la venue à Palermo Viejo a répondu à des stratégies différentes au cours du temps : dans les années 1990, il s'agissait de miser sur la qualité, l'originalité et la petite série dans une relation forte avec la clientèle ; mais dans les années 2000, il s'agit de miser sur l'image, le nom et le potentiel de la zone afin d'attirer une clientèle à haut revenu.

Avec la crise de 2001 et la reprise de 2003, la dynamique commerciale change à Paler-

mo Viejo, une nouvelle dynamique apparaît dans laquelle les petits entrepreneurs trouvent de moins en moins leur place.

## 2.2 – L'exacerbation des logiques spatiales du commerce dans Palermo Viejo-Palermo Soho après 2001 :

C'est dans le contexte difficile de l'après-crise qu'il faut situer le dernier moment de croissance commerciale forte de Palermo Viejo, dont le nom tend à être de plus en plus remplacé par celui de Palermo Soho. À partir de 2003, la zone – devenue un îlot de consommation privilégié à l'intérieur de la ville – est décrite de façon imagée comme la « *carte postale du renouveau, le nouveau centre des désirs imaginaires* » [Gorelik, 2006], c'est-à-dire un lieu où les porteños pouvaient venir oublier la crise, et continuer de croire que les années de consommation facile de la décennie précédente avaient perduré.

Après la crise, la deuxième génération d'entrepreneurs continue de se maintenir, mais dans un contexte nettement moins favorable en raison de l'arrivée des marques qui ont récupéré une bonne partie des emplacements les plus intéressants. Leur arrivée a entraîné une hausse considérable des prix de l'immobilier commercial (cf. Chap. IV). Ayant des capacités financières réduites, les candidats au démarrage dans Palermo Viejo sont obligés de chercher des emplacements plus périphériques, d'aménager dans des salons ou des garages. Malgré la hausse des prix qui a poussé de nombreux commerces à quitter la zone, certains ont réussi pourtant à se maintenir en continuant de tabler sur l'originalité de l'offre, et surtout sur le niveau social élevé de la clientèle qui donne la possibilité de proposer des produits à la vente à des prix élevés.

C'est aussi une période marquée par une spécialisation spatiale plus forte, une ouverture renouvelée sur la mondialisation avec l'augmentation des capitaux étrangers investis, et la multiplication des nouvelles formes commerciales.

### Une spécialisation spatiale plus poussée :

La mondialisation et l'arrivée de capitaux plus importants se traduisent également à l'échelle locale par un changement dans la répartition spatiale des activités, et surtout par l'ampleur des transformations et leur impact cumulatif. Les débordements des activités commerciales sur les espaces publics deviennent plus fréquents et plus importants, et les modifications des paysages urbains sont plus conséquentes par endroit. On assiste surtout au passage d'un territoire qui fonctionnait par une logique de place centrale, à un territoire multiple où des centralités locales se sont structurées autour de plusieurs pôles spécialisés.

Avec le nouvel essor commercial de Palermo Viejo après la crise de 2002-2003, la concentration des activités franchit une étape supplémentaire dans le renforcement des clusters spécialisés apparus précédemment, et dans le rôle central donné à la place Cortázar. La carte

du Doc. 38, réalisée à partir d'un relevé personnel effectué début 2010, montre le renforcement de la concentration commerciale autour de la place Cortázar, et la constitution de corridors commerciaux le long des rues Honduras et Borgès, configuration tout à fait nouvelle pour la zone [Doc. 38 : **Évolution du nombre de commerces toute catégorie entre 2002 et 2010**]. Malgré l'arrivée des marques, c'est encore dans la proximité des restaurants que l'on trouve les concentrations de commerces les plus importantes [Braticevic, 2007]. Ces derniers continuent à avoir un rôle-clé dans le dynamisme commercial local.

Les clusters se manifestent dans les mêmes domaines de spécialisation que dans les années 1990, avec un renforcement de la concentration.

- *Restauration/gastronomie* :

La concentration commencée précédemment autour de la place Cortázar se poursuit après 2002, en s'étendant le long de la rue Honduras vers J. B. Justo, ainsi que le long des rues Gorriti et Cabrera entre les rues Thames et Gurruchaga. La proximité de la place Cortázar est particulièrement prisée, en raison de l'attraction exercée par la place où plusieurs cafés-discothèque – devenus des lieux très fréquentés par une clientèle très internationale – ont profité de l'extension des trottoirs réalisée par la municipalité en 2008 pour élargir leurs terrasses (cf. Chap. VI).

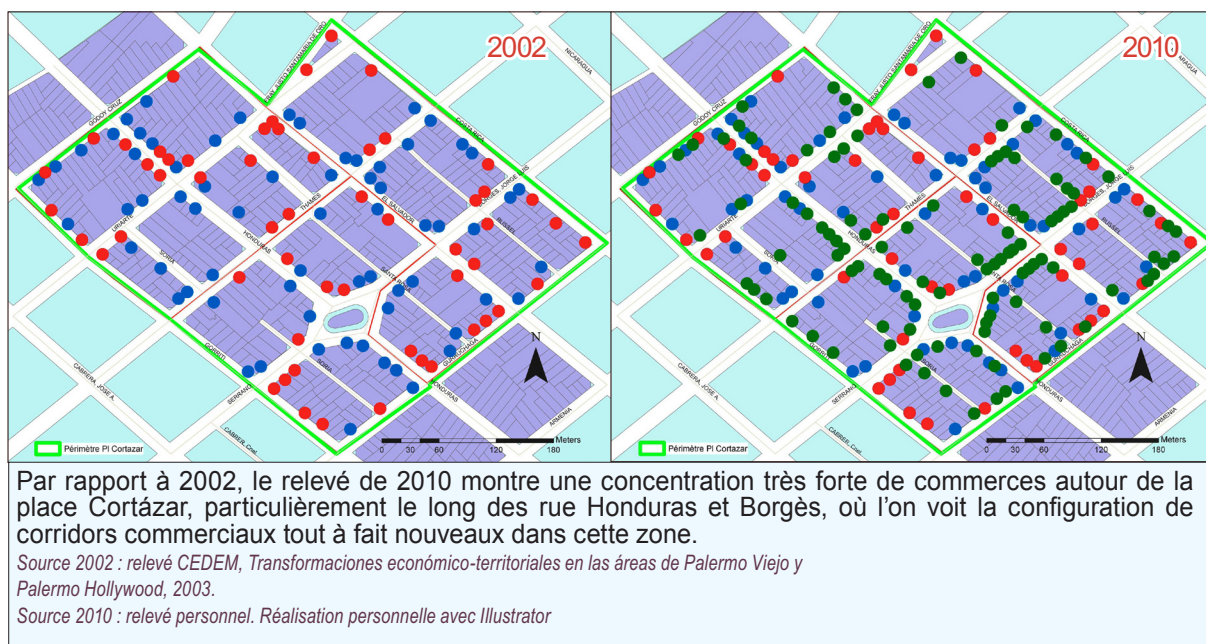
Le secteur se développe à la fois par l'ouverture de nouveaux établissements, et en recherchant les segments les plus élevés du marché en matière de services et de prix. Une étude de la DGSIG<sup>103</sup>, consacrée au développement commercial de Palermo Viejo montre la progression du secteur de la gastronomie entre 2002 et 2004, qui a connu une augmentation de 32 % du nombre des établissements, passant de 153 à 203, en l'occurrence 50 nouveaux restaurants, alors que dans le même temps les établissements de nourriture à emporter diminuaient. Avec 161 établissements spécialisés dans le secteur de la gastronomie en 2004, Palermo Hollywood s'affirme comme un pôle secondaire parallèle, grâce à la présence des chaînes et studios de télévision.

Cette croissance de la restauration est à mettre en parallèle avec la croissance de la consommation de produits de marque, cette activité faisant également partie des traits marquants des modes de consommation des classes moyennes émergentes [Hiernaux-Nicolas 2003]. Pour satisfaire cette clientèle, de nouveaux établissements sont apparus, généralisant les modes culinaires proposant des menus censés présenter un concentré de saveurs internationales et appelés « menu fusion ». La recherche d'une clientèle plus sélectionnée se fait aussi par le choix du nom de l'établissement, comme le restaurant *Te Mataré Ramirez* de la rue Gorriti qui propose une « cuisine d'auteur » et des menus « érotiques » aux dénominations largement prétentieuses. [Doc. 39 A : **Les clusters spécialisés**]. Le choix pour cette catégorie de population est clairement de se démarquer de la consommation courante, et de rentrer dans des modes de consommation inter-

---

103 *Usos del suelo, Palermo Viejo y Hollywood*, DGSIG, 2005.

Doc. 38 : Évolution du nombre de commerces toute catégorie entre 2002 et 2010 dans le secteur de la place Cortázar



nationalisée où l'image joue un rôle prépondérant. On note ainsi à Palermo Viejo l'apparition en 2007-2008 de restaurants spécialisés en sushis, et dont le nombre est en croissance rapide à Palermo Viejo, un comble dans le pays de la viande par excellence.

- *Mode, vêtements et accessoires de mode :*

Ce secteur est également en progression depuis la reprise de 2003, tout en consolidant le cluster qui s'était déjà formé le long de la rue Honduras, et sur le trajet entre la place Cortázar et la place Palermo Viejo. Ce trajet s'est transformé en une sorte de parcours commercial avec une concentration de marques proposant des produits dont les caractéristiques sont relativement proches [**Doc. 39B : Les clusters spécialisés**].

Selon la même étude de la DGSIG, les commerces de ce secteur (toutes branches confondues) ont progressé de 40,3 % entre 2002 et 2004, passant de 399 à 560 établissements. Parmi ceux-ci, les commerces de vêtements sont ceux qui ont progressé le plus : ils représentaient en 2004, 34 % des établissements. Si on y ajoute les magasins de chaussures (4,7 %), presque 40 % des établissements de la zone se sont spécialisés dans la mode et les accessoires<sup>104</sup>.

La consolidation de cette catégorie de commerces a lieu dans la recherche de produits offrant un plus grand prestige, en configurant une continuité commerciale de commerces de catégories relativement homogènes, notamment le long de la rue Honduras où les magasins sont plus vastes et plus luxueux, les prix plus élevés. Les collections des grandes marques exposent la dernière mode importée qui prétend de plus en plus être du haut de gamme, à l'opposé des petites séries artisanales de la période précédente qui étaient davantage produites sur place. Il ne s'agit plus uniquement de vendre un produit, mais un nom, une marque, l'aura d'un lieu.

104 Ibid.

Dans le même temps, la plus grande affluence à certains endroits, comme la rue Borgès, a attiré les produits de qualité plus moyenne, présentant peu de différence avec ce qui est proposé dans le quartier populaire de Once, si ce n'est par le prix, la présentation du magasin, et le marketing qui s'adressent à des touristes jeunes ou étrangers, peu regardants sur les prix et peu informés de l'existence d'une offre très similaire meilleure marché.

- *Design :*

Dès 2001, la municipalité de Buenos Aires s'est appuyée sur le design pour essayer de dynamiser la production locale. Elle créait, dans le *barrio* de Barracas, le Centre Métropolitain du Design (*Centro Metropolitano de Diseño* ou CMD), afin d'aider au développement d'un véritable secteur design. La crise a renforcé cette tendance, et le CMD a pris de l'ampleur grâce à la création d'événements et de salons, et la mise en place de programmes d'aides à la création d'entreprises. Cet ensemble a porté ses fruits, et le dynamisme des formations, des événements et des créateurs a fait qu'en 2005 la ville de Buenos Aires a été déclarée par l'UNESCO « ville du design ».

À Palermo Viejo, cette dimension très importante est venue consolider le début de spécialisation spatiale de la période précédente, en constituant un véritable pôle autour du design, qui est pour beaucoup dans l'apparition de la nouvelle dénomination de Palermo Soho. À l'intérieur de Palermo Viejo, l'étude de la DGSIG, montre comment la localisation de ces commerces est étroitement liée à celle des restaurants. La concentration qui était apparue le long des rues Niceto Vega et Cabrera, entre les rues Godoy Cruz et Gurruchaga, a pris de l'ampleur en débordant vers les rues voisines et en formant un secteur élargi recentré autour de la place Cortázar, avec l'ouverture d'un ensemble de commerces spécialisés de meubles et fourniture design [**Doc. 39C : Les clusters spécialisés**].

En 2004, d'après la DGSIG, les 97 commerces du secteur des objets de décoration représentaient 13,4 % des locaux commerciaux de Palermo Viejo, mais seulement 4,3 % à Palermo Hollywood montrant bien les spécialisations spatiales entre ces deux secteurs. À Palermo Viejo, ces commerces vendent des objets de taille diverse où l'apport du design est manifeste (lampes, chaises, tissus d'ameublement, etc). Mais un entretien avec un vendeur d'un magasin d'ameublement révèle que les produits présentés comme étant l'avant-garde du design contemporain ne sont souvent que des copies des années 1950-60, et les acheteurs – en réalité peu au fait de la vraie nouveauté – préfèrent souvent des articles déjà vus dans des magazines de mode<sup>105</sup>.

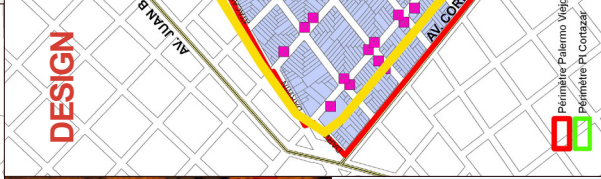
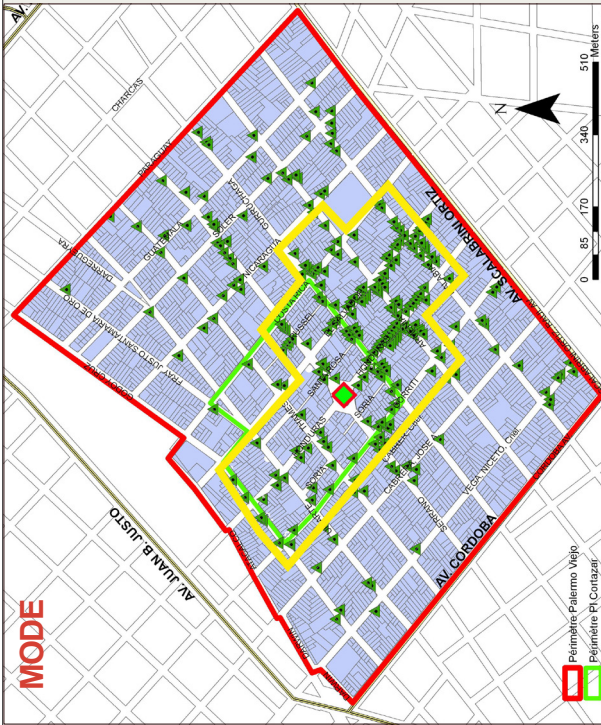
Le dynamisme commercial nouveau passe également par l'apparition de nouvelles formes commerciales.

---

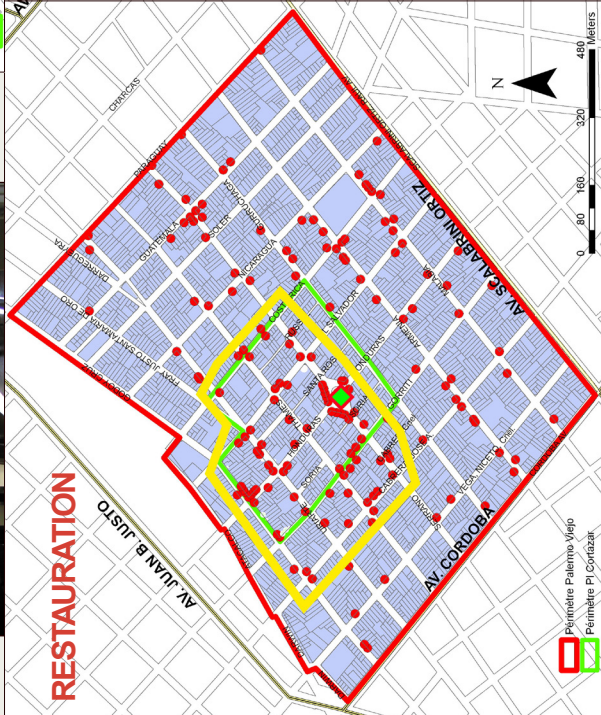
105 Interview août 2005.



**Doc. 39 : Les clusters spécialisés autour de la place Cortázar. Relevé personnel 2005**



**La place Cortázar est signalée par un losange vert à bord rouge.**  
**A :** Bar-restaurant Garum, rue Malabia  
**B :** magasin de vêtements, rue Armenia  
**C :** Calma Chica, magasin d'objets et meubles design  
 Photos pers., 2004-2005. Relevés personnels 2005.  
 Réalisation personnelle, avec ArcGis et Illustrator, 2006



De nouvelles formes commerciales dans l'après-crise :

En effet, la crise de 2001 et ses conséquences ont modifié profondément le fonctionnement de Palermo Viejo en changeant le modèle économique mis en place au cours des années 1990, qui s'appuyait sur l'initiative de quelques entrepreneurs pour créer des structures de petite taille, misant sur l'originalité des produits.

Le premier signe de ce changement est l'arrivée des marques à Palermo Viejo, qui s'accompagne d'un discours et de formes esthétiques issues de la mondialisation.

- *L'arrivée des marques :*

L'arrivée des marques nationales et internationales à Palermo Viejo a été favorisée, depuis le début des années 1990, par le modèle des grands centres commerciaux, qui a multiplié l'attractivité de toutes les formes de grand commerce et de chaînes commerciales, mais qui fonctionne également comme contre-modèle dont il faut se démarquer. Pour Scott, c'est l'ajout d'un contenu symbolique, très souvent lié au nom ou au design, qui forme l'essentiel de la différence des produits de marque, considérés en conséquence comme des biens culturels [Scott, 2005].

À Palermo Viejo, les boutiques de marques nationales ou internationales étaient absentes avant 2003. Leur arrivée, à partir de 2003-2004, a signifié l'entrée d'un capital important localement – en rupture avec la période précédente où la majorité des commerces avaient été ouverts à l'initiative de particuliers avec des capitaux beaucoup plus réduits –, mais aussi l'arrivée de formes de commercialisation et de médiatisation spécifiques, allant dans le sens d'une massification des tendances observées au cours de la décennie précédente.

En novembre 2004, quand Nike – un des premiers à arriver – ouvre Nike Soho – boutique de 300 m<sup>2</sup> rue Gurruchaga –, celle-ci porte le même nom que la succursale de New York. Elle se présente comme une « *boutique porte drapeau* » (*flagship store*) de la marque en Argentine. Le site internet de Nike Soho précisait que les produits sont « *les mêmes que ceux que l'on trouve à New York, Londres, Tokyo ou Los Angeles* ». Par la suite, Adidas s'est installé rue Malabia. Puma a choisi la rue Armenia. Des marques nationales ont également fait apparition telles que Tucci, Prüne, Awada, Caro Cuore, Class Life, Mancini, Riccardi, Airborn, Boating, Grisino.

L'arrivée des marques peut être analysée de différentes façons. Elle se développe en parallèle aux programmes immobiliers, eux aussi massifs (cf. Chap. V), qui apparaissent à la même époque sur l'avenue J. B. Justo et autour de la rue Paraguay, et qui visent explicitement des catégories aisées ou des investisseurs. Les marques seraient alors arrivées dans une zone dont elles auraient supputé le potentiel en fonction des nombreux programmes immobiliers similaires en construction, susceptible de faire venir une population pouvant consommer.

Une autre explication, proposée par Ricardo Muir<sup>106</sup>, relie l'apparition des marques à

---

106 Interview de janvier 2010.

Palermo Viejo au déplacement d'une partie de la foire de Munro<sup>107</sup> vers l'avenue Córdoba. Au début des années 2000, cette foire était spécialisée dans la vente de vêtements démarqués. Mais la crise de 2002 s'est traduite par une augmentation conséquente de l'insécurité, surtout en périphérie. Les commerces de Munro ont alors cherché une localisation plus sûre à l'intérieur de la ville et se sont installés vers 2003-2004 sur l'avenue Córdoba, entre Scalabrini Ortiz et Godoy Cruz, profitant du fait que cette partie de l'avenue était restée jusque-là fortement déprimée. À partir de l'avenue Córdoba, les boutiques se seraient répandues vers le Sud – dans Palermo Viejo – en ouvrant des magasins plus prestigieux, et vers le Nord – dans Villa Crespo, le long de la rue Aguirre – en ouvrant une série de magasins démarqués (*outlets*) permettant à des couches moins favorisées de consommer des produits de seconde qualité, ressemblant aux originaux vendus à l'intérieur de Palermo Viejo.

L'arrivée des marques correspond également aux attentes de consommation d'une nouvelle classe moyenne de produits à « haut statut » [Hiernaux-Nicolas 2003], permettant de montrer son adhésion à des goûts mondialisés. Mais dans le contexte de l'après-crise, où une partie des couches moyennes a traversé des difficultés matérielles importantes, il s'agit également de montrer son appartenance à un groupe social qui a résisté à la crise. Cette préservation d'un statut passe par l'exhibition d'un pouvoir d'achat qui permet de classer et de montrer son appartenance à une population décrite par l'expression « *la gente acomodada* ». Cette situation a fait que le dynamisme commercial de Palermo Viejo est resté fort, alors même que le pays n'était pas encore sorti de la crise. De cette façon, cette zone est devenue un lieu paradoxal dans un pays qui commençait à peine de se relever d'une des plus graves crises de son histoire, un îlot de consommation protégé au milieu d'une agglomération frappée par la pauvreté.

L'installation des marques connaît même une accélération dans un mouvement de mimétisme collectif, où les grandes marques ne doivent « *pas perdre la face* » devant la concurrence, et donc être présentes dans les secteurs urbains où elles se regroupent<sup>108</sup>.

Ces nouveaux commerces de marque ont également introduit dans le territoire de Palermo Viejo des formes esthétiques nouvelles, issues directement de la mondialisation.

- *L'esthétisation des lieux :*

Beatriz Sarlo pointe deux nouveautés apportées par ces commerces : l'esthétisation et la mise en scène, ainsi que le contact direct avec la marchandise [Sarlo, 2009]. L'esthétisation se traduit par l'adoption de décorations intérieures modernes et soignées, privilégiant les grands espaces intérieurs. La mise en scène, quant à elle, est présente partout, depuis les devantures tape-à-l'œil, jusqu'aux entrées de commerce faites pour impressionner [Doc. 40 : « **Shoppinisation** » de Palermo Viejo]. Cette mode d'un certain façadisme où les grands à-plats colorés le dis-

---

107 Quartier du municipio de Vicente López au Nord de la ville.

108 *Clarín*, du 6 février 2007.

putent à un lettrage important sans préoccupation d'intégration visuelle, s'inscrivent en rupture totale avec ce qui a pu exister précédemment. L'internationalisation des lieux, qui s'alignent sur des standards internationaux, est le pendant de l'homogénéisation des produits, et s'appuie sur des comportements culturels des classes moyennes qui, en se mondialisant, reproduiraient des modèles de pensée et deviendraient « *de plus en plus mimétiques d'un bout à l'autre de la planète* » [Rivière d'Arc, 1997].

Ces modes de commercialisation nouveaux pour Palermo Viejo sont souvent considérés comme étant la réplique en plein air des *shopping centers\** : magasins avec des façades de plus en plus ouvertes (certaines sans vitrine offrant ainsi une continuité entre la rue et l'intérieur pour inciter le client à entrer), utilisation systématique de la musique d'ambiance diffusée également dans la rue pour contribuer à ce continuum, successions sur un même trottoir de marques de gamme équivalente. De plus, la croissance du nombre de gardiens privés à l'intérieur des commerces, des postes de vigiles sur les trottoirs renforce la similitude avec le *shopping center\** où la sécurité est une préoccupation majeure. Ce parallèle est même devenu un lieu commun des représentations de la zone, partagée par Alfredo Garay – qui estime qu'« *aujourd'hui, Palermo Viejo se transforme en shopping à ciel ouvert* »<sup>109</sup> -, sensation que la presse a reprise notamment avec un article de *La Nación* intitulé « *Le Soho, un centre commercial top à ciel ouvert* »<sup>110</sup>.

L'arrivée des marques s'est également traduite par l'apparition de la publicité murale, totalement inconnue auparavant à cet endroit de la ville. Le relevé personnel fait en 2010 montre que leur disposition dans la zone s'est faite selon plusieurs modalités, en privilégiant la visibilité. On en trouve en hauteur sur des grands panneaux, sur les carrefours automobiles les plus passants dans le sens de la circulation, ou bien au niveau de la rue sur des panneaux de taille réduite, installés sur les trottoirs à des carrefours très fréquentés [**Doc. 41 : Présence de la publicité à Palermo Viejo**]. Ces panneaux ont commencé à être implantés lors de mon séjour, à la fin de l'année 2009. Il ne m'a été possible de déterminer ni le nombre total qui devait être installé, ni s'il ne s'agissait que d'un essai restreint. L'ensemble de ces panneaux produit une rupture importante dans la zone. Ils sont un bon indicateur, à la fois de la fréquentation – et donc de l'intérêt commercial –, et du niveau d'implantation des marques. Mais ils impriment également un changement important dans les paysages urbains, et une nuisance visuelle dénoncée par les voisins lors des enquêtes (cf. Chap. VI).

L'évolution de la gamme de produits, et la hausse des prix de l'immobilier commercial ont fait évoluer les formes commerciales et modes de territorialisation de l'activité commerciale à Palermo Viejo après 2002.

---

109 Interview août 2006.

110 *La Nación*, du 6 mars 2007.

- *De nouveaux modes d'occupation de l'espace :*

Dans le domaine commercial, on assiste à de nouveaux modes d'installation commerciale et d'utilisation de l'espace, correspondant à un comblement des interstices laissés vacants précédemment. L'interstice est défini comme un « *petit espace entre les parties d'un corps, d'un ensemble* »<sup>111</sup>. Ce sont des espaces indéterminés, restés à la marge des régulations institutionnelles, qui peuvent être le lieu de recompositions et de résistances locales, notamment pour certains acteurs sociaux émergents comme les vendeurs de rue [Bautès, 2008]. J. Monnet parle d'interstices spatiaux que sont certains espaces publics où les compétences administratives sont mal ou peu définies : des angles morts, des coins, des couloirs [Monnet, 2006]. On peut aussi penser à certains espaces privés laissés en déshérence : squats, terrains vagues, dessertes ferroviaires, etc. Ils peuvent aussi prendre la forme d'interstices de la formalité : vente illégale, marché noir, etc.

À Palermo Viejo, le comblement des interstices se traduit par l'utilisation maximale de l'espace des parcelles est utilisée, afin d'en tirer le meilleur parti, dans un contexte local où les espaces de vente sont en quantité limitée et encore plus pour les emplacements de première valeur.

On observe de plus des cas croissants d'occupation totale de l'espace de la parcelle. Le bâti ancien est totalement détruit, un nouveau est reconstruit en essayant d'utiliser au maximum l'espace de la parcelle et non plus simplement la pièce en façade comme l'avait fait les commerces de l'époque précédente [Doc. 42 : **Nouvelles formes commerciales**]. L'apparition de surfaces de vente de plus en plus grandes est également courante. Elles sont constituées soit de la façon décrite précédemment, soit en regroupant plusieurs petites parcelles. Les réalisations font

#### Doc. 40 : « Shoppinisation » de Palermo Viejo



Les espaces de vente prennent parfois des formes de plus en plus visibles, avec des couleurs qui tranchent dans le paysage urbain local, ou en ouvrant totalement la façade sur rue afin de faciliter la circulation au maximum.

A : Caro Cuore, magasin de sous-vêtements, rue Armenia  
B : Metro, magasin de vêtements pour jeunes, rue Serrano

Source : photos personnelles, 2005-2010.

111 Dictionnaire de l'Académie, 9e édition.

de plus en plus appel à des extensions de hauteur (dans les limites permises par les règlements d'urbanisme) (cf. Chap. V).

L'épuisement des espaces de premier choix pousse les acteurs disposant de capitaux moins importants vers l'occupation d'espaces secondaires auparavant délaissés. En plus de la tendance déjà ancienne de transformer des garages ou des salons en espace de vente, des espaces commerciaux nouveaux sont apparus, qui n'avaient pas attiré l'attention auparavant et n'avaient pas été commercialisés [Doc. 42B et C : **Nouvelles formes commerciales**]. Il s'agit de premiers étages, d'espaces intérieurs n'ayant pas un accès direct à la rue, ou d'appartements privés utilisés, de façon ponctuelle ou permanente, comme espace d'exposition ou de ventes privées. Ces espaces étaient restés en dehors de la vague commerciale des années 1990, mais la hausse des prix de l'immobilier a poussé les particuliers à les proposer à la location. Tout cela dans un respect très relatif des normes.

- *De nouveaux modes de commercialisation :*

On note aussi l'apparition de nouveaux modes de commercialisation. Certains commerces deviennent des espaces « multiventes », caractérisés par une non-spécialisation commerciale où

**Doc. 41 : Présence de la publicité à Palermo Viejo, relevé personnel janvier 2010**

**A** : Carte des panneaux publicitaires dans Palermo Viejo. Les flèches indiquent le sens de la circulation automobile.

**B** : panneau de trottoir, rue Honduras, photo personnelle

**C** : panneau en hauteur, rue Gurruchaga,

La publicité apparaît à des carrefours, où le long des axes les plus passants comme la rue Honduras ou la rue Borgès. Il s'agit de panneaux de grande taille implantés sur les façades, et plus récemment de panneaux posés sur les trottoirs.

Source : photos personnelles, 2010.  
Réalisation personnelle avec ArcGis et Illustrator, 2010.

Doc. 42 : Nouvelles formes commerciales et comblements des interstices



Confronté à une demande forte et à des prix de location élevé, le manque de locaux commerciaux pousse les agences immobilières à proposer des solutions pour profiter de l'espace le plus possible, allant même jusqu'à raser l'édifice préexistant afin de récupérer l'ensemble de la parcelle transformé en hangar de vente (A et D). Les particuliers sont encore plus incités à louer une partie de leur appartement : un salon, un garage ou une entrée (B et C). Des foires privées apparaissent, dans des espaces spécialement conçus (D) ou dans des bars qui poussent leurs tables le temps d'un après-midi (E).

A : Magasin de décoration occupant une parcelle complète

B : Rez-de-chaussée transformé en local de vente. C : garage à louer en local commercial.

D : Foire privée aux vêtements, place Cortázar. E : Foire privée dans un bar de la place Cortázar.

Sources : photos personnelles, 2009-2010.

l'on trouve aussi bien des vêtements que des CD, ou un petit service de cafétéria. Les bars situés autour de la place Cortázar ont fortement participé à cette tendance en se transformant, pendant les fins de semaine, en espaces d'exposition pour la vente d'œuvres d'art, ou en se transformant plus occasionnellement en salle de spectacle.

Avec le développement de la vente de rue et les oppositions rencontrées par les vendeurs (cf. Chap VI-VII), des foires privées sont apparues dans différents commerces autour de la place Cortázar<sup>112</sup>. Ces foires sont installées soit dans des espaces privés vides – de type parking, ou arrière-cour –, aménagés le week-end pour la vente, soit dans des bars qui se transforment le temps d'un après-midi en espaces de vente, en poussant tables et chaises [**Doc. 38 D et E : Nouvelles formes commerciales**]. De cette façon, les vendeurs de rue qui n'ont pu trouver de place dans les foires légalisées par la ville ont trouvé un moyen presque légal<sup>113</sup> pour contourner les décisions de la municipalité, tout en continuant à rester dans la zone (cf. Chap. VIII).

Enfin, après 2004-2005, la hausse des prix de l'immobilier commercial a également poussé une partie de ces jeunes entrepreneurs à quitter la zone.

À partir d'un relevé effectué en 2009 sur le périmètre place Cortázar (voir sa définition Chap. II), une évaluation de la pression commerciale sur l'environnement local est proposée.

### **2.3 – Une évaluation de la pression commerciale sur l'environnement urbain (relevé 2009)**

Afin d'appréhender la pression des commerces et du marché immobilier (étudiée au chapitre suivant) dans Palermo Viejo, j'ai effectué un relevé de terrain fin 2009, réalisé dans un périmètre restreint de Palermo Viejo, pour raison de temps. J'ai pris en compte quatre variables différentes pour chaque parcelle de ce périmètre à partir de trois variables mesurables sélectionnées :

- **L'ancienneté du bâti** : à partir d'une estimation sur des critères de formes architecturales externes ;
- **Le nombre de logements dans la parcelle** : à partir du nombre de sonnettes présentes en rez-de-chaussée ;
- **Le type de rénovation de façade en rez-de-chaussée** : une rénovation partielle signifiant la conservation de la structure extérieure et une restructuration complète des espaces intérieurs, une rénovation totale signifiant des opérations de type démolition-reconstruction ;
- **Le type d'activité en rez-de-chaussée sur rue** (les activités en étage ou en

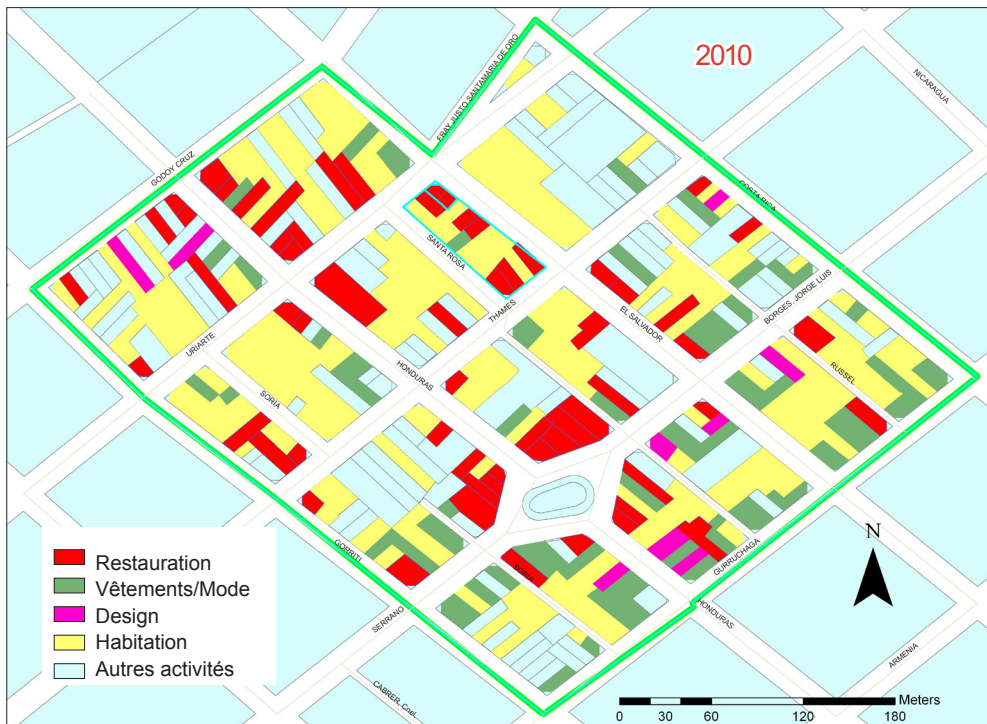
---

112 À l'intérieur de ces foires privées, des vendeurs peuvent louer un espace de vente, dans lequel ils installent leur marchandise sur des stands mobiles à l'abri à la fois de la police, des fonctionnaires de la municipalité et des revendications des voisins.

113 Presque légal, car les commerces ne sont pas toujours habilités à fonctionner de cette façon.



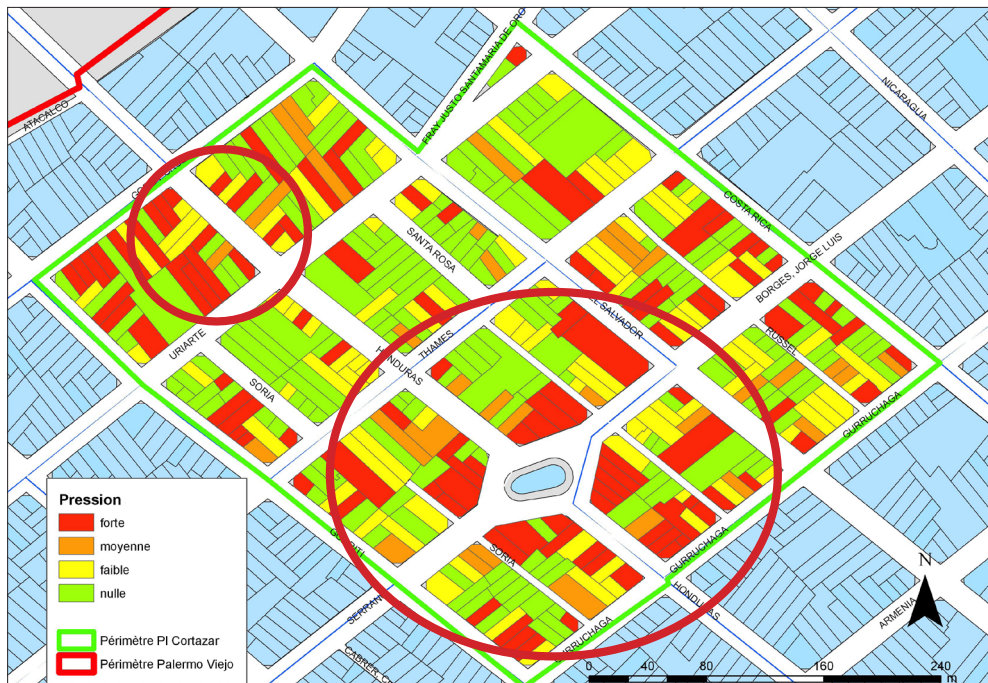
Doc. 43 : Répartition des activités autour de la place Cortázar, relevé 2009



Les parcelles hébergeant une activité commerciale ou de service peuvent avoir ou non une activité résidentielle. La carte montre la configuration de corridors commerciaux, notamment rue Borgès et rue Honduras.

Source : relevé personnel, 2009. Réalisation avec ArcGis, 2010.

Doc. 44 : Pression commerciale autour de la place Cortázar, relevé 2009



La carte A montre l'apparition d'un cluster commercial autour de la place Cortázar et le long des rues Borgès et Honduras, où la concentration de commerces est très forte.

La carte B recoupe la première en indiquant les commerces ayant adopté une façade en rupture avec le style local, mais indique également qu'en dehors des rénovations de commerce, dans cette partie de Palermo Viejo, les rénovations du bâti ont été relativement limitées.

A : Pression sur l'habitat, en fonction de la permanence ou non d'habitants et du type de rénovation de façade

B : Pression sur le bâti, en fonction du type de rénovation de façade et de l'ancienneté du bâti

Source : relevé personnel, 2009. Réalisation et relevés personnels avec ArcGis et Illustrator.

arrière-cour n'ont pas été prises en compte).

Ces informations ont été combinées et intégrées dans ArcGis afin de réaliser les cartes des documents 49 et 50, concernant la répartition des activités et la pression immobilière.

Une première carte montre la répartition entre parcelles commerciales et parcelles résidentielles autour de la place Cortázar. Elle pointe les spécialisations dont nous avons parlé : la gastronomie autour de la place, et le long de la rue Honduras ; les boutiques de mode le long des rues Borgès et Gurruchaga, ainsi que le recul des parcelles d'habitation dans la proximité immédiate de la place [**Doc. 43 : Répartition des activités autour de la place Cortázar, relevé 2009**].

Une carte de la pression commerciale sur l'environnement urbain complète la précédente. Elle a été réalisée en combinant deux critères parmi les quatre relevés : le nombre de logements existants montrant la permanence ou non d'une population *in situ*, et le type de rénovation de façade montrant l'adaptation commerciale du rez-de-chaussée. On obtient ainsi 4 types de parcelles, qui montrent des niveaux de pression commerciale différenciés :

- **Une pression nulle** : la parcelle n'a pas été rénovée pour le commerce. Elle est encore habitée. La parcelle n'a pas été touchée par l'activité commerciale ;
- **Une pression faible** : la parcelle a été rénovée partiellement pour le commerce, mais on y trouve encore des logements ;
- **Une pression moyenne** : la parcelle a été rénovée totalement, mais continue d'être habitée ;
- **Une pression forte** : plus aucun logement ne subsiste sur la parcelle. Celle-ci est entièrement dédiée à l'activité commerciale.

La valeur commerciale attribuée aux localisations et aux parcelles, varie d'une rue à l'autre en fonction du potentiel commercial attribué par le marché.

À Palermo Viejo, le marché étant organisé principalement autour de la place Cortázar, l'attractivité décroît en fonction de l'éloignement de la place, et de la proximité des corridors commerciaux qui sont devenues les rues Honduras et Borgès. Dans ces secteurs les plus recherchés, la pression commerciale a eu pour conséquence la conversion de la totalité ou presque de toutes les façades d'un même trottoir de *manzana*\*.

Il se dégage nettement un ensemble autour de la place Cortázar, où les deux cartes coïncident pour montrer la spécialisation commerciale complète que ce secteur a atteinte. Dans les rues Borgès et Gurruchaga, où la concentration en boutiques de mode est très forte, de nombreuses parcelles sont également totalement dédiées à l'activité commerciale. Mais la situation est beaucoup plus contrastée dès que l'on s'éloigne de la place Cortázar, et de nombreuses parcelles continuent d'avoir une pression faible ou nulle. Encore faudrait-il élargir cette analyse aux autres secteurs de Palermo Viejo, ce qu'il ne m'a pas été possible de faire, faute de temps [**Doc. 44 : Pression commerciale autour de la place Cortázar, relevé 2009**].

En parallèle aux transformations commerciales de Palermo Viejo-Palermo Soho, à partir de 2003 le développement du tourisme et des services de proximité est rapide, entraînant une nouvelle dynamique spatiale.

### **3- LA CONSTITUTION D'UNE CENTRALITÉ DE TOURISME ET DE SERVICES OUVERTE SUR LA MONDIALISATION**

Avec la mondialisation, l'urbaniste Zaida Muxi parle d'une nouvelle forme de ségrégation dans les villes mondialisées, qui seraient divisées en espaces muséifiés, rendus propres beaux et sûrs pour attirer les touristes, et en espaces délaissés par les politiques publiques et les investisseurs [Muxi, 2004]. Or plus de l'arrivée des marques, la grande nouveauté de la période post-crise à l'échelle de Palermo Viejo est la transformation de l'espace local en zone touristique, avec des conséquences importantes des activités et sur les pratiques urbaines qui seront envisagées plus loin (cf. Chap. V).

#### **3.1 – La création d'un espace alternatif de tourisme et de services :**

Le développement de Palermo Viejo comme zone touristique dans la ville est à replacer dans l'expansion récente du tourisme en Argentine et dans la ville de Buenos Aires.

Au début des années 1990, le tourisme réceptif en provenance de l'étranger était plutôt faible en Argentine, avec moins de 2 millions d'entrées annuelles. Malgré un début d'expansion entre 1992 et 1998, où les entrées annuelles passent à 3 millions, il faut attendre la crise de décembre 2001 pour que cette activité connaisse une croissance réelle, stimulée par la baisse de la devise nationale qui a rendu soudain l'Argentine attractive pour ses prix bas, au moment même où le pays était confronté à la nécessité de trouver des sources de devises et de retrouver une place sur la scène internationale. En conséquence, les entrées de touristes étrangers ont progressé fortement : elles étaient 2,6 millions en 2001, 4,1 millions en 2006 et 4,3 millions en 2009, 5,7 millions en 2011. La forte variabilité est compensée par une progression constante du secteur<sup>114</sup>.

À Buenos Aires, les évolutions du tourisme réceptif suivent les grandes lignes de celle du tourisme national, avec quelques nuances. Au milieu des années 1990, un tourisme d'affaires – avec de grandes chaînes de l'hôtellerie internationale (Marriott, Caesar Park, Hilton) – avait déjà commencé à s'implanter, principalement dans la partie nord de la ville [Prévôt Schapira, 2002]. Mais malgré cela, la ville de Buenos Aires n'a pas été pensée comme une ville touristique jusqu'à la crise de 2001.

114 Cette croissance est à replacer à l'intérieur d'un contexte plus global de croissance du secteur touristique mondial. Source : voir *Turismo internacional. Informe de Avance*, Ministerio de Turismo.

Cependant, un tournant avait déjà eu lieu un peu auparavant, avec le vote d'une nouvelle législation<sup>115</sup>, déclarant le tourisme « *activité socio-économique d'intérêt public et culturelle* », conçue afin de redynamiser l'économie et faire venir des devises. Dans une vision économique libérale très marquée, le rôle de la municipalité était déjà envisagé comme celui d'un facilitateur de l'activité touristique dans le but de faire de la ville « *un produit touristique compétitif* »<sup>79</sup>. Un peu plus tard, en 2005, dans un premier plan Marketing touristique<sup>116</sup> cherchant à réfléchir sur les évolutions de ce secteur, le maire Jorge Telerman déclarait vouloir « *positionner Buenos Aires comme capitale culturelle d'Amérique latine* », et montrer la diversité de son offre touristique.

Avec la crise, la conversion de la municipalité au tourisme a été renforcée et – avec une conjoncture favorable aux touristes – la progression du tourisme vers Buenos Aires a été forte, permettant à la ville de s'insérer dans le marché touristique des grandes métropoles internationales à un niveau qui tient la comparaison avec Paris, New York ou Londres. L'essor touristique de la ville est tel, qu'en 2008 – selon une étude du *World Travel & Tourism Council* – elle était la deuxième ville la plus convoitée pour passer des vacances après Bangkok<sup>117</sup>.

La croissance du tourisme réceptif est allée de pair avec la croissance de l'offre. En 2001, les hôtels 4-5 étoiles se trouvaient presque tous concentrés autour de l'hypercentre, alors que les hôtels de 1 à 3 étoiles étaient un peu mieux distribués entre une majorité d'établissements situés dans l'hypercentre et un ensemble – pour les catégories les plus basses et les appartements-hôtels – dispersés vers le Nord et l'Ouest de la ville<sup>118</sup>. Mais depuis 2003, la forte progression de la construction hôtelière a changé la configuration de l'offre dans la ville<sup>119</sup>, en privilégiant les investissements visant les segments du marché les plus élevés en matière de qualité et de prix, et en diminuant le nombre des établissements présents sur des segments les plus bas.

L'action de la municipalité a été importante pour favoriser la promotion touristique de la ville, en se concentrant sur un petit nombre de *barrios* les plus caractéristiques comme La Boca, San Telmo, Recoleta, Puerto Madero, l'Hypercentre ou Palermo afin d'en faire des zones attractives pour le tourisme [**Doc. 45 : Les 16 barrios touristiques**]. Elle s'est appuyée notamment sur le développement de foires, festivals et congrès à répercussion internationale – comme la Foire Internationale de Tourisme (*Feria Internacional de Turismo*), devenue peu à peu l'une des plus importantes d'Amérique latine<sup>120</sup> –, ainsi que la mise en place d'une politique d'information visant à orienter les flux vers ses secteurs privilégiés.

La valorisation touristique de Palermo Viejo s'inscrit dans une dynamique qui cherche à tirer profit des spécificités locales.

115 Loi n° 600 (*Ley de Turismo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*), du 7 juin 2001.

116 *Plan de Marketing Turístico de la Ciudad*, 2007.

117 *Travel + Leisure Magazine* du 9 juillet 2008.

118 *Estadísticas de la Oferta Turística*, octobre 2002, CEDEM, GCBA.

119 Source : *Subsecretaría de Turismo*, GCBA.

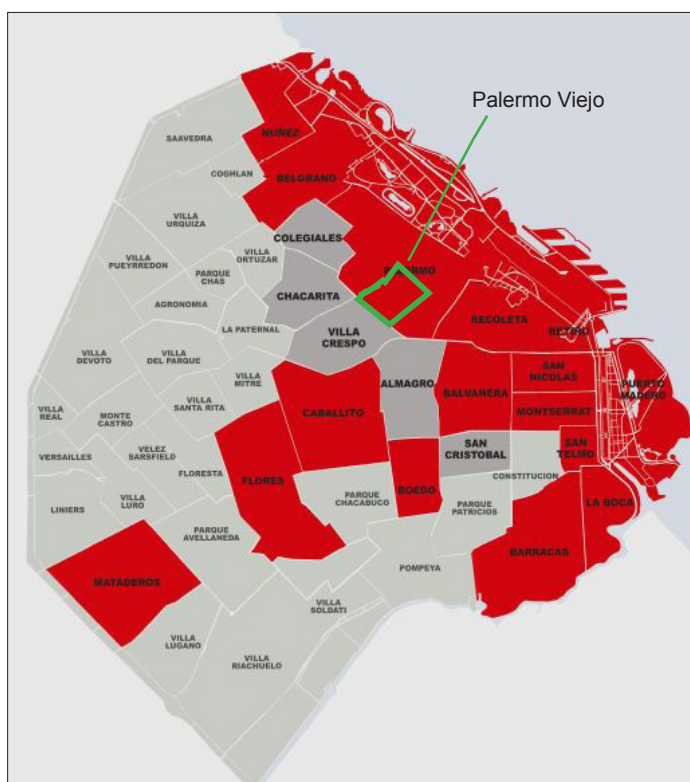
120 Elle est organisée par l'Association Argentine des Agences de Voyage et de Tourisme avec le soutien de la municipalité de Buenos Aires et de l'*INPROTUR* (Institut National de Promotion Touristique).

### La valorisation touristique de Palermo Viejo :

La valorisation touristique de Palermo Viejo apparaît comme une construction issue de la crise, s'appuyant sur l'aura culturelle la zone pour promouvoir un tourisme différent de celui de l'hypercentre. Les effets du tourisme ont été importants sur la dynamique locale, en offrant une ouverture renouvelée du territoire sur l'international, très différente de celle qui avait prévalu avec les commerces ethniques des années 1990. L'impact principal a été l'arrivée à Palermo Viejo d'une population à haut pouvoir d'achat contribuant à tirer les prix vers le haut.

À Palermo Viejo, comme pour la ville, le démarrage touristique a été lent. Jusqu'au début des années 2000, il n'existait pas d'équipements touristiques importants. Les infrastructures d'accueil étaient rares ou de qualité très médiocre, se résumant à quelques petites pensions pour voyageurs, situées à l'intérieur de *casas chorizo*\* plus ou moins bien entretenues. L'attrait de Palermo Viejo résidait alors essentiellement dans son offre commerciale de jour, dans ses discothèques et ses bars pendant les soirées des fins de semaine.

#### Doc. 45 : Les 16 barrios touristiques définis par le Plan de marketing touristique



Les quartiers touristiques de la CABA correspondent au centre historique où se trouvent les grands bâtiments historiques, mais aussi l'axe nord où de nombreux lieux touristiques ont été implantés (MALBA, planétarium, etc.). De nouveaux quartiers touristiques sont apparus avec la redécouverte de La Boca au Sud, la foire de Mataderos à l'Ouest, et les quartiers commerciaux du Centre (Abasto, Balvanera, etc.)

Source : Plan de Marketing Turístico de la Ciudad, 2007.

Là encore, la crise de 2001 change la donne locale en incorporant peu à peu la zone dans l'offre touristique de la ville.

À partir de 2003, des hôtels majoritairement de petite taille et des résidences-hôtels ont commencé à apparaître. Ils ont rencontré un large succès en offrant aux touristes la possibilité de consommer dans une zone urbaine à l'aspect un peu retiré et rassurant. Après 2006, des opérations plus massives sont apparues, avec de petits groupes hôteliers qui ont commencé à investir localement. C'est le cas du *Nuss Buenos Aires Soho*, qui propose 32 chambres de haut de gamme rue Costa Rica, ou de l'*Esplendor Palermo* situé rue Guatemala. Ce dernier appartient à une petite chaîne qui possède un autre hôtel à proximité, le *Esplendor Palermo Hollywood*, sur la rue Fitz Roy, entre

Soler et Guatemala, et quatre autres établissements en Argentine. C'est le cas également de l'hôtel *Che Lulu*, appartenant au groupe *Trendy Hotels*, qui possède deux autres hôtels à Buenos Aires et deux autres dans le reste de l'Argentine. Le *Wall Street Journal* décrit ce phénomène particulier de l'ouverture d'hôtels à Palermo Viejo comme le résultat d'un choix effectué de la même façon qu'un placement financier alternatif :

« une surabondance d'anciennes maisons somptueuses attire les investisseurs [...] qui les transforment en hôtels de style, représentant un investissement moindre et moins risqué que des projets plus importants »<sup>121</sup>.

Mais malgré la diversification de l'offre, la majorité des établissements reste de petite taille, choisissant un positionnement différent de celui des grands établissements de l'hypercentre. Ces établissements visent en priorité une clientèle aisée de touristes américains ou européens à la recherche d'hôtels de taille réduite, situés dans des zones urbaines plus valorisées que l'hypercentre bruyant et encombré. L'offre apparaît ainsi en complémentarité avec celle de l'hypercentre où se concentrent les grands établissements. Elle s'appuie surtout sur la haute qualité des services à la personne et sur la dénomination « Palermo Soho », déclinée dans de nombreux noms d'hôtels et associée à un standing élevé. On retrouve cette tendance dans le site Internet du *Palermo All Suites*, un hôtel qui occupe un ancien édifice de cinq étages, totalement rénové par les architectes Botner et Pecina. Ouvert en novembre 2006 au 4762 de la rue Honduras, sa formule est d'offrir vingt-et un appartement à la location, de la simple junior suite au penthouse. Un article de *Entrecasa* présente l'hôtel en suggérant que le touriste pourra y « vivre de nouvelles sensations »<sup>122</sup> et vante le « Soho Style ». La recherche du standing pousse également un autre établissement – *Kala Petit Hotel* - à donner un nom différent à chaque chambre : *Kala Suite, Garden Suite, Pink Suite, Lavanda Room*, etc. L'« esthétisation de la vie quotidienne », pour reprendre l'expression de M. Featherstone, est partout visible dans la recherche de formes sophistiquées et d'une communication soignée, où toute réelle aspérité a été enlevée [Featherstone, 1991]. Elle est présente dans la publicité des nouveaux hôtels, qui sont nombreux à prétendre développer un concept, comme le fait l'hôtel *Bo-Bo* autour du concept controversé de bourgeois-bohème, inventé par David Brooks [Brooks, 2001 ; **Doc. 47C : Produits et services complémentaires à l'offre touristique**]. Un autre établissement, l'hôtel *Purobares*, explique offrir<sup>123</sup> :

« l'exquise conjonction d'un style élégant et d'avant-garde vous invite à savourer une atmosphère détendue et confortable, où chaque recoin a été spécialement dessiné pour votre plaisir »

La variété de l'offre hôtelière permet d'apercevoir le grand éventail de clientèle auquel Palermo Viejo s'adresse, et les disparités introduites désormais par l'arrivée d'une population

121 *Wall Street Journal*, du 14 octobre 2006.

122 *Entrecasa*, mai 2007.

123 [www.boutiquehotels-buenosaires-purobares.com](http://www.boutiquehotels-buenosaires-purobares.com).

dont les revenus dépassent de loin ceux de la zone. Une recherche effectuée sur internet, en 2009, a permis de définir six types principaux d'établissements touristiques (prix internet 2009)

[**Doc. 46 : L'offre touristique dans Palermo Viejo**] :

- **Type A** : C'est le petit hôtel ou la pension de bas de gamme, proposant des prix moyens inférieurs à 60 US\$ par nuit. Même si Palermo Viejo a été longtemps un quartier d'étudiants, le bas de gamme semble survivre de façon marginale. On trouve ainsi encore quelques *Bed & Breakfast* proposant des logements bon marché en chambre simple ou en dortoir, mais leur nombre a été fortement réduit.
- **Type B** : C'est un petit établissement (moins de 15 chambres) de milieu de gamme avec des prix moyens par personne supérieurs à 60 US\$, mais inférieurs à 150 US\$ par nuit. Le milieu de gamme est bien représenté avec de petites structures et quelques établissements plus grands proposant des nuitées à moins de 100 US\$. Il tend à être de plus en plus concurrencé par des établissements qui visent le haut de gamme et qui poussent les prix à la hausse.
- **Type C** : La grande infrastructure (plus de 15 chambres) de milieu de gamme propose des prix moyens par personne compris entre 60 et 150 US\$ par nuit. Elle est relativement rare dans la zone, en raison des contraintes liées à la réglementation du sol.
- **Type D** : La petite infrastructure (moins de 15 chambres) de haut de gamme avec des prix moyens par personne supérieurs à 150 US\$ par nuit. C'est le type d'établissement qui s'est le plus développé depuis 2004 avec une grande variété misant chacun sur la qualité des services à la personne et sur l'originalité du lieu.
- **Type E** : La grande infrastructure (plus de 15 chambres) de haut de gamme proposant des prix moyens par personne supérieurs à 150 US\$ par nuit. Elle est encore rare dans Palermo Viejo, notamment par l'impossibilité d'avoir une piscine de taille internationale.
- **Type F** : Ce sont des appartements de haut standing loués ponctuellement. Leur nombre est difficile à évaluer. À titre d'exemple, Oasis Buenos Aires Luxury Rentals propose une série d'appartements à des prix oscillant entre 150 et 450 US\$ par nuit.

En examinant la carte, les logiques de localisation et de valorisation donnent une place-clé à la position centrale de la place Cortázar. Les logiques de localisation montrent un parallèle entre les implantations touristiques et celles des galeries d'art [**Doc. 33 : Carte des galeries d'art en 2009**], et conforte l'idée que l'orientation du marché vise la même clientèle. Les liens entre galeries et hôtels sont d'ailleurs très étroits puisque plusieurs hôtels présentent des espaces d'exposition : c'est le cas de la galerie Pabellon 4 qui se trouve dans l'hôtel Vain au 2226 de la rue

Thames, ou bien la galerie Dabbah Torrejón qui s'occupe de la décoration de l'hôtel Vitrum.

La répartition géographique des hôtels se fait en effet soit par regroupement des établissements de même catégorie – comme aux abords de l'angle des rues Honduras et Armenia –, soit par accumulation dans une zone spécialisée commercialement – comme en périphérie proche de la place Cortázar.

Par ailleurs, à côté du développement de l'offre formelle en hôtellerie, une offre informelle de particuliers est apparue dont la quantité est difficile à apprécier, proposant des logements ou des chambres mis à la location directement par leur propriétaire. Cette opportunité a été utilisée par de nombreux habitants afin d'obtenir un confortable revenu complémentaire en louant temporairement une chambre ou même l'ensemble de leur domicile [**Doc. 47A : Produits et services complémentaires à l'offre touristique**]. La multiplication de ces locations, même provisoires, contribue à consolider l'importance du tourisme à l'échelle locale et à faire progressivement quitter la zone à des habitants qui, au départ, n'en avaient pas l'intention pour les remplacer par des populations de passage.

La constitution d'une offre en hôtellerie visant une population à haut revenu est allée de pair avec la multiplication d'une offre de services complémentaires, destinés à satisfaire cette clientèle touristique recherchant la qualité et la personnalisation.

Une nouvelle offre de services complémentaires au tourisme :

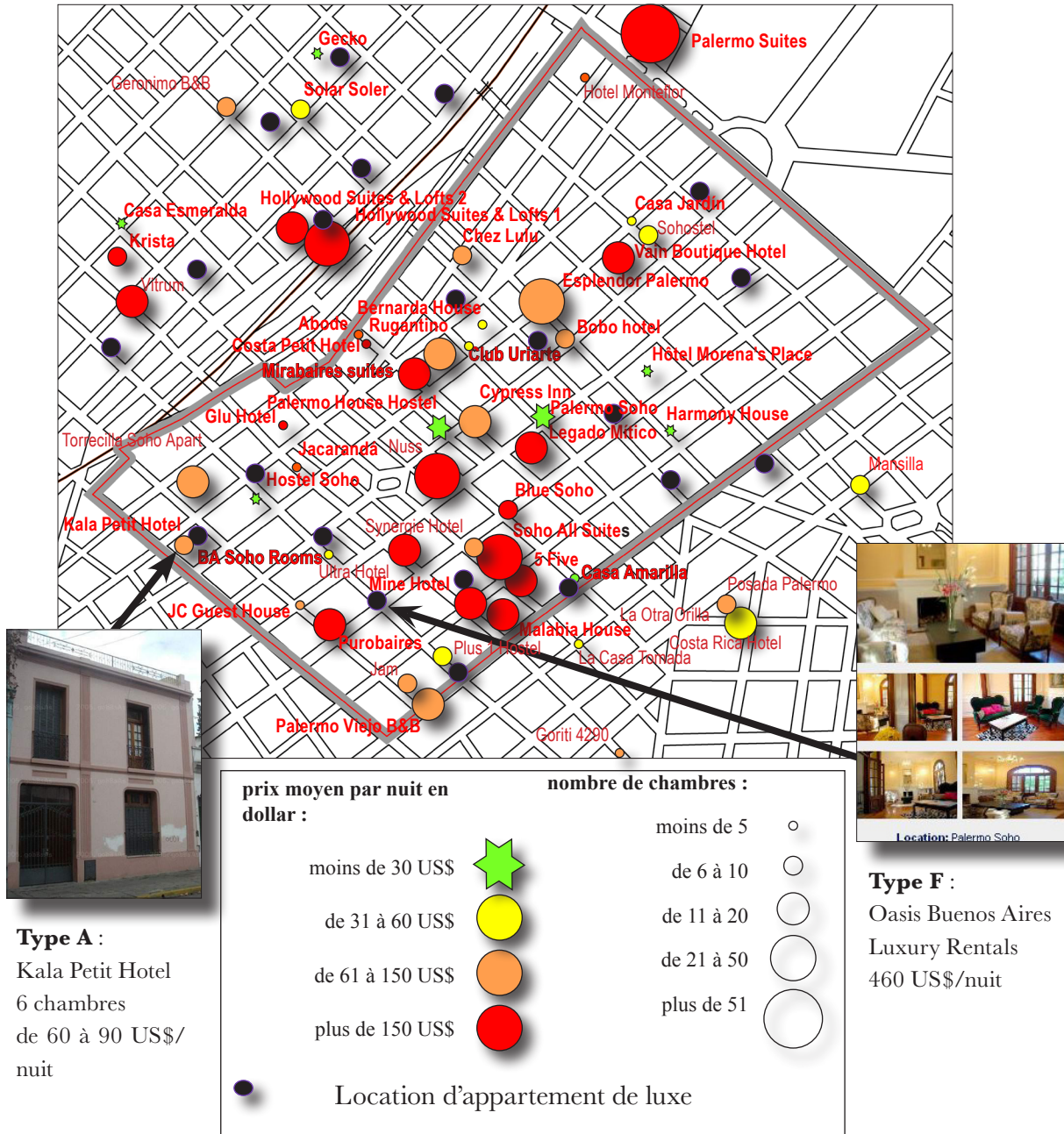
La mondialisation s'accompagne du développement de services très spécialisés à la personne, rendus accessibles par les écarts importants de salaire entre une couche moyenne-supérieure de la société qui peut en profiter, et des couches plus défavorisées qui en constituent la main d'œuvre. Ana Wortman parle d'une « *idéologie d'un nouvel individualisme* » pour cette catégorie de jeunes professionnels constituant ces classes moyennes à pouvoir d'achat élevé en quête de symboles et de signes de reconnaissance, et qui ont fait du culte du plaisir et de la recherche de l'esthétique un des centres de leurs préoccupations [Wortman, 2004].

À Palermo Viejo, une nouvelle offre de services est apparue peu à peu à partir des années 2003. Elle se décompose en une gamme très diverse, proposée dans les nouvelles tours construites en périphérie de Palermo Viejo (cf. Chap. IV), et dans un ensemble d'établissements hôteliers [**Encart n° 2 : Le choix d'investissement du Nuss Buenos Aires Soho**]. Dans ces hôtels, ces services s'adressent à une clientèle étrangère, sensibilisée au confort, à l'aspect esthétique, en jouant sur la personnalisation des services, qui se veulent de qualité, pour mettre en avant l'image d'une certaine sophistication du tourisme local qui vient renforcer le positionnement décalé du tourisme de Palermo Viejo par rapport aux grands établissements de l'hypercentre.

Les services à la personne se sont particulièrement développés avec la mode des « hôtels-



## Doc. 46 : L'offre touristique dans Palermo Viejo et à proximité



On peut distinguer six types principaux d'établissements touristiques à Palermo Viejo (prix internet 2009) :

- Type A : la petite infrastructure (moins de 15 chambres) de milieu de gamme avec des prix moyens par personne inférieurs à 150 US\$ par nuit. Elle tend à disparaître.
- Type B : la petite infrastructure (moins de 15 chambres) de haut de gamme avec des prix moyens par personne supérieurs à 150 US\$ par nuit. C'est celle qui s'est le plus développée depuis 2004 avec une grande variété d'établissements. On trouve dans cette catégorie beaucoup d'hôtels-boutiques.
- Type C : la grande infrastructure (plus de 15 chambres) de moyen de gamme avec des prix moyens par personne compris entre 60 et 150 US\$ par nuit. Elle est relativement rare dans la zone ;
- Type D : la grande infrastructure (plus de 15 chambres) de haut de gamme avec des prix moyens par personne supérieurs à 150 US\$ par nuit.
- Type E : la petite infrastructure de bas de gamme avec des prix moyens inférieurs à 60 US\$ par nuit ;
- Type F : les appartements de haut standing loués ponctuellement.

Source : relevé et réalisation personnelle. Prix 2009.

Réalisation avec Illustrator.

boutiques », apparus après 2005. Ce concept, importé de New York, a été défini dans un article de *Clarín* comme un hôtel « *offrant un haut niveau de service dans un petit édifice singulier* », avec pour caractéristiques « *le design, l'ambiance d'un club, et la présence d'un bar hypermoderne* », le tout décliné sous forme de marque « chic »<sup>124</sup>. L'hôtel-boutique propose ainsi – en plus des services de plus en plus nombreux fournis avec la chambre – une gamme de produits maison, dont le but est de capter dans l'établissement même, une partie des dépenses effectuées par les touristes pendant leur séjour. C'est le cas de l'hôtel *PuroBaires* qui propose un service de spa dans l'établissement, et met également en vente une gamme de produits divers pour compléter le service [**Doc. 47B : Produits et services complémentaires à l'offre touristique**].

En complément, un ensemble de services à la personne, totalement inconnus auparavant, ont ouvert dans la zone. Des établissements de massages et des centres de beauté sont apparus, comme *Sairam* – un grand centre d'esthétique au 1393 de la rue Gurruchaga. Des commerces se sont convertis en lieu pour organiser tout type d'événements pour adultes ou pour enfants. Des show-rooms privés ont été installés dans des appartements privés, afin de montrer les nouvelles collections à une clientèle sélectionnée. Plusieurs commerces de vin, comprenant parfois un lieu de dégustation, ont également ouvert, ainsi que – nouveauté totale pour Palermo Viejo - plusieurs boutiques érotiques proposant sex toys et autres aphrodisiaques affriolants.

De façon moins originale, l'offre en boîtes de nuit s'est considérablement renforcée, en utilisant la présence d'anciens hangars désaffectés, réhabilités pour l'occasion. Les restaurants fournissent désormais presque systématiquement un service de livraison à domicile, plusieurs opticiens ont ouvert, etc.

Cette offre nouvelle en tourisme et en service s'est appuyée sur la présence d'une nouvelle génération d'entrepreneurs, différents des précédents.

### **3.2 – Une troisième génération de gérants :**

Avec le développement d'une activité touristique plus massive, une troisième génération de gérants est apparue à Palermo Viejo. Elle est constituée de gérants professionnels de commerces ou d'hôtels, travaillant pour des marques ou de petites chaînes. Ils sont pour la plupart étrangers à la zone, ils ont déjà eu une expérience professionnelle dans la gestion et sont venus à Palermo Viejo principalement pour des raisons professionnelles.

Une interview personnelle réalisée en 2010 donne quelques indications sur leur profil :

G. Del Campo est directeur du Nuss Hotel Boutique [**Encart n° 2 : Le choix d'investissement du Nuss Buenos Aires Soho**]. Il est en poste depuis l'ouverture de l'hôtel, en février 2009. C'est un professionnel qui a déjà une bonne expérience de l'hôtellerie, et pour qui ce poste présente une étape prometteuse dans une carrière. Il dit connaître l'histoire récente de la zone et y

124 *Clarín* du 30 novembre 2008.

Doc. 47 : Produits et services complémentaires à l'offre touristique



**A** PALERMO VIEJO  
PLAZA CORTAZAR  
**LOFT**  
**TOURIST RENT**  
UNICO  
1550016382  
stellius@hotmail.com

**B** EUROBAIRES  
EUROBAIRES  
EUROBAIRES  
EUROBAIRES  
EUROBAIRES

**C** bo+bo  
hotel  
restaurant  
ubicación  
concepto  
contacto  
video hotel  
video restaurante

La multiplication de la demande touristique a entraîné une croissance de l'offre formelle et informelle, comme le montre cette affichette d'offre de location chez un particulier (A).  
L'hôtellerie s'est développée en proposant un ensemble de produits complémentaires, comme cette ligne de produits de bain vendu par l'hôtel-boutique Purobaires (B).  
Il peut s'agir aussi d'un ensemble de services proposés avec la chambre, et détaillés dans un message publicitaire du site internet de l'hôtel Bo-bo (C), situé au 4882 rue Guatemala. Les photos et le message montrent la volonté de présenter une image de confort et de qualité de service. Le Bo-Bo Hôtel se destine aux « *Bourgeois-Bohémien*s, qui savent apprécier un espace où cohabitent à la perfection l'histoire et la modernité dans leur meilleure expression, représentées par le design d'avant-garde et en conservant les icônes (sic) qui définissent le barrio dans ses connotations historiques. À Bo-Bo, on rencontre un lieu chaleureux comme sa propre maison, avec le service de l'hôtel le plus exclusif »  
Source : A, photo personnelle, 2005. B, <http://www.boutiquehotels-buenosaires-purobaires.com>, C, [www.bobohotel.com](http://www.bobohotel.com),

avoir des amis personnels. Pour lui, les changements sont vus comme un gain pour la zone en terme d'identité, d'activités, de vie sociale ou de rénovation du patrimoine.

Ce profil assez ordinaire pour un gérant est le signe d'une certaine banalisation de Palermo Viejo à l'intérieur du paysage professionnel de la ville. Il n'est plus le secteur un peu underground du temps des « pionniers », ni même la zone qui a prétendu représenter une forme d'avant-garde de la création locale, mais un secteur dynamique et créateur d'emplois comme un autre, rentrant dans des stratégies de positionnement commercial et de carrière personnelle.

L'apparition de cette génération de gérants est la marque d'une professionnalisation de l'activité commerciale et touristique. La différence est grande avec les entrepreneurs de la géné-

### **ENCART N° 2 : LE POSITIONNEMENT DE L'HÔTEL NUSS BUENOS AIRES SOHO**

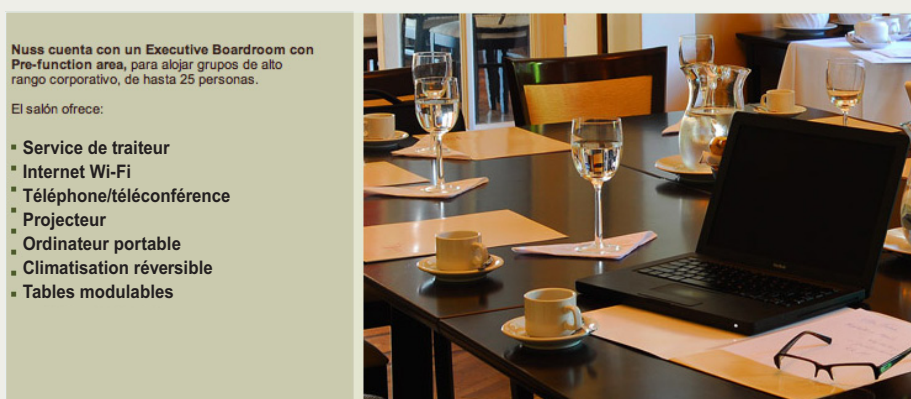
Gonzalo del Campo, est gérant du Nuss Buenos Aires Soho, un hôtel de 32 chambres visant le haut du marché, ouvert depuis février 2009 et situé à l'angle des rues Borgès et Costa Rica. Il explique la raison du choix de la localisation, effectué par son établissement<sup>69</sup> :

*« C'est la localisation qui a décidé de l'investissement. Après une étude de marché, il s'est avéré qu'un hôtel dans cette zone présentait de fortes probabilités d'un retour rapide sur investissement. »*

L'offre vise explicitement la complémentarité avec les établissements de l'hypercentre :

*« Avec la crise [de 2001] de nombreuses entreprises ont réduit les budgets pour les séjours des cadres. Au lieu d'aller dans un hôtel du centre, de nombreux cadres ont commencé à aller dans des hôtels-boutique un peu excentrés qui offraient pour le même budget un niveau de services plus personnalisés »*

L'importance des services personnalisés est capitale, et détaillée sur le site internet de l'hôtel :



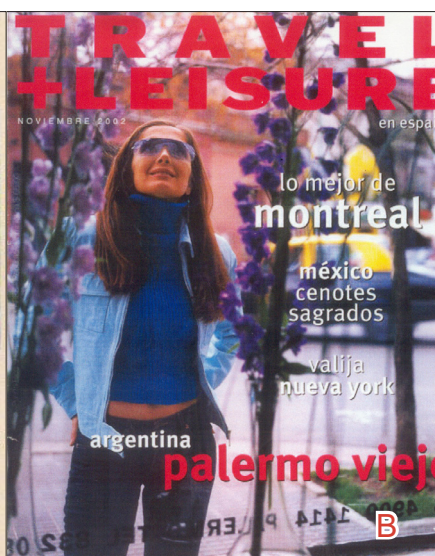
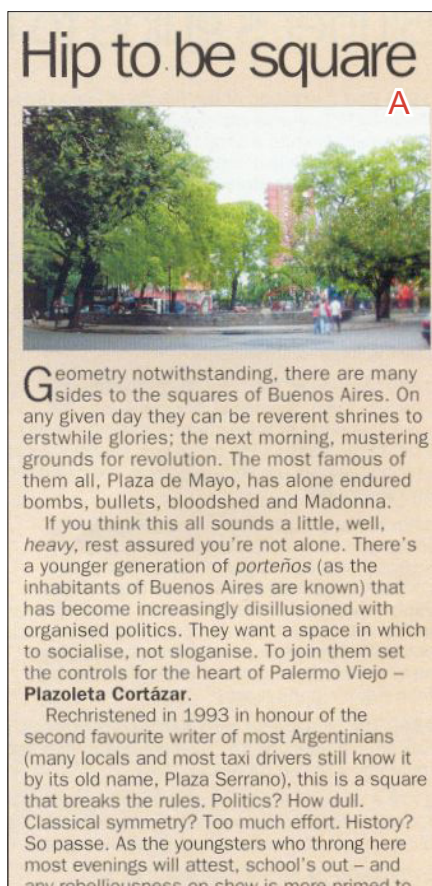
69 Interview de janvier 2010,

ration précédente qui avait des formations très diverses, et avait trouvé dans leur activité une occasion de reconversion. Les conséquences spatiales sont aussi importantes. La logique des gérants professionnels d'établissement unique ou de succursales de marques est en effet d'optimiser leur investissement le plus rapidement possible. On le voit dans la façon dont les parcelles ont été utilisées, en tirant parti le plus possible de toute la surface.

La professionnalisation de l'activité se lit également par l'élaboration d'un discours sur Palermo Viejo par le marché du tourisme.

### **3.3 – De nouvelles représentations de Palermo Viejo dans le discours du marché touristique :**

La construction de ce discours touristique s'inscrit dans une conjonction d'éléments et



Doc. 48 : Medias internationales et Palermo Viejo

Ces deux extraits de magazines internationaux montrent la place de Palermo Viejo dans le tourisme international.

A : numéro sur Buenos Aires présentant la place Cortázar comme « *la place où il faut être pour être à la mode* »

Source : revue Time Out, 2005

B : couverture et article dédié à Palermo Viejo.

Source : revue Travel Leisure novembre 2002

d'initiatives publiques et privées, qui ont rarement des liens en commun, mais qui ont permis d'associer – au moyen d'emprunts, de répétitions et de mots-clés – Palermo Viejo à la représentation d'une zone touristique à l'échelle de la ville et de l'agglomération, mais également à une échelle plus globale.

Ce discours a été en partie encouragé par la municipalité, qui a accompagné sa politique de valorisation touristique par un ensemble d'actions visant à développer la visibilité de zones d'attraction dans la ville. Sans être tournées spécifiquement vers Palermo Viejo, ces actions ont contribué à placer la zone à l'intérieur du circuit touristique de la capitale. À titre d'exemple, Palermo Viejo a été inclus dans le site internet de la ville dédié au tourisme, en l'associant à un Parcours du Patrimoine des Quartiers (*Recorridos Barriales Patrimoniales*), permettant de suivre un itinéraire commenté à l'intérieur de la zone. Palermo Viejo fait également partie d'un « *Parcours de design* », regroupant un ensemble de boutiques sélectionnées dans un périmètre donné. Une autre page de promotion touristique intitulée « *24 h sur 24* », présente la variété d'activités possibles sous forme d'un agenda avec des horaires et des activités particulières, et suggère d'aller à Palermo Viejo à partir de 20 h, parce que<sup>125</sup> :

« *L'avant-garde dans le design d'objets, de vêtements et de décoration est à Palermo Viejo et Palermo Soho. Dans le barrio, on ne trouve presque que de vieilles casas chorizo\* [...] qui sont aujourd'hui recyclées et converties en bars à la dernière mode, ou en espaces innovants où les designers exposent leur création* ».

Certains lieux plus particuliers de Palermo Viejo ont également fait leur entrée dans la liste des lieux remarquables de la ville, comme les cafés ou clubs de Buenos Aires : c'est le cas du

125 www.bue.gov.ar.

café El Preferido de Palermo, ou du Club Eros. D'autres lieux de la zone ont été associés avec le tango – comme le Salon Canning, la Viruta, etc. –, activité que la ville a également développée en s'adressant spécifiquement aux amateurs étrangers.

Avec le développement du tourisme, la visibilité touristique de Palermo Viejo a été remarquée par les médias locaux, et mise en valeur au travers d'un ensemble de cartes spécialisées apparues au début des années 2000, associant certaines zones urbaines touristiques comme Palermo Viejo ou San Telmo à des comportements de consommation (cf. Chap. V). Elle a surtout été soulignée au travers d'une série d'articles publiés par la presse internationale et relayée dans la presse quotidienne qui s'en est fait l'écho. Elle montre comment Palermo Viejo est devenu au cours des années 2000 un lieu commun incontournable pour guides de voyages internationaux, ou revues spécialisées parlant de Buenos Aires. Dans ces publications, on y présente en termes souvent très analogues, une succession de photos de bars et de restaurants aux intérieurs extrêmement soignés, quelques maisons traditionnelles, des scènes nocturnes avec un discours mettant en avant la fête, la jeunesse, la consommation et l'originalité, tout en soulignant les particularités culturelles de la zone et son histoire.

Un article du *Washington Post* illustre ce nouveau traitement de la zone dans les médias internationaux. Après un rappel rapide des avantages de venir en Argentine avec un peso dévalué, l'article égrène les lieux les plus intéressants pour faire de bons achats. Palermo Viejo est décrit comme un endroit où l'on trouve « *plus de cent boutiques d'avant-garde, de vêtements de mode et d'accessoires* »<sup>126</sup>. En 2005, le *New York Times* publie un article du même genre, mais en se focalisant sur Palermo Viejo. Intitulé « *10 heures du soir, la nuit est encore jeune* » (*10 o'clock, the night is still young*), il donne une liste de bonnes adresses accompagnée d'une photo d'un bar la nuit<sup>127</sup>. La même année, Time Out publie un article sur Palermo Viejo dans lequel la place Cortázar est décrite comme « *la place où il faut être* » [Doc. 48 : Médias internationaux et Palermo Viejo]. Le magazine *Lufthansa Magazin*, publication de la compagnie aérienne éponyme va un peu plus loin, en utilisant Palermo Viejo pour montrer une sorte de scène urbaine, des gens souriants et avenants, des jeunes et des artistes au milieu de « *l'atmosphère de village* » et la scène culturelle locale<sup>128</sup>. Le *Süddeutsche Zeitung* parle – en reprenant les propos d'un propriétaire de bar à la mode – de Palermo Viejo comme d'un « *ancien quartier endormi* » aujourd'hui devenu « *en vogue (sic)* »<sup>129</sup>. Le style journalistique impose la recherche d'images-choc, sans perdre de vue de montrer la singularité du lieu. Ainsi *Voz de Galicia* évoque Palermo Viejo en parlant de la fin des maisons traditionnelles, de l'arrivée des marques qui remplacent les petits créateurs de design, du quartier de « *Buenos Aires [qui] réinvente le Soho* » présenté comme

126 *Washington Post* du 23 janvier 2005.

127 *New York Times* du 6 mars 2005.

128 *Lufthansa Magazine* d'avril 2004.

129 *Süddeutsche Zeitung* du 11 février 2007.

« quatre-vingts cuadras\* en ébullition »<sup>130</sup>.

Cette visibilité accrue gagnée par Palermo Viejo au cours des années 2000 trouve une traduction dans les chiffres de fréquentation touristique. Les deux derniers rapports sur les préférences touristiques, publiés par la municipalité en 2008, montrent que Palermo Viejo occupe une place bien définie dans les préférences touristiques. Les quartiers les plus visités par les touristes nationaux et étrangers restent le Centre, Puerto Madero, Recoleta. La visite de Palermo Viejo vient dans un second temps, comme une option supplémentaire du tour classique de la ville. La zone est fréquentée en hiver (juin-septembre) davantage par les nationaux (12,1 %) que par les étrangers (11,2 %) qui donnent une priorité à la visite de San Telmo et de la Boca<sup>131</sup>.

Les médias ont joué ici un rôle-clé pour accentuer la visibilité du territoire comme lieu de prédilection d'un tourisme associé à des modes de vie consumériste et viennent donc accentuer le renouvellement commercial de la zone.

## CONCLUSION : LA CONSTITUTION D'UNE NOUVELLE CENTRALITÉ COMMERCIALE À L'INTÉRIEUR DU PÉRICENTRE

À l'échelle de l'agglomération, le processus de transformations de Palermo Viejo doit se comprendre comme celui de création d'une nouvelle centralité commerciale au sein d'une agglomération qui connaît une démultiplication de ces formes de centralité depuis les années 1990, avec le développement des nouveaux modes de commercialisation que sont les centres commerciaux. A. Gorelik estime même que le projet urbain implicite de ces années est de remplacer l'ancienne centralité fatiguée par une autre structure urbaine faite d'enclaves reliées entre elles par des autoroutes [Gorelik, 2008]. Ces nouvelles centralités ont essaimé au cours de ces années avec une grande homogénéité le long du réseau de voies ferrées et à proximité des grandes artères, formant une structure radioconcentrique et hiérarchisée [Abba, 2005] [**Doc. 49 : Nouvelles centralités de consommation et de loisir dans l'agglomération de Buenos Aires en 2011**]. Les logiques de localisation de l'offre commerciale ont en effet évolué en suivant le rythme de l'extension spatiale de l'agglomération, en étant très fortement dépendantes des mobilités. Ces centralités nouvelles se sont également appuyées sur l'argument de l'efficacité, en regroupant un ensemble de commerces et de services, afin de constituer des espaces attractifs de consommation et de loisir, proposant plus la sécurité, l'esthétisation et la propreté des lieux [Colin-Dela-vaud, 2002].

Parmi ces centralités nouvelles, Palermo Viejo constitue un cas tout à fait singulier, puisque l'offre commerciale est plus ouverte que dans les shopping centers. L'offre culturelle s'est trou-

130 *Voz de Galicia* du 28 février 2006.

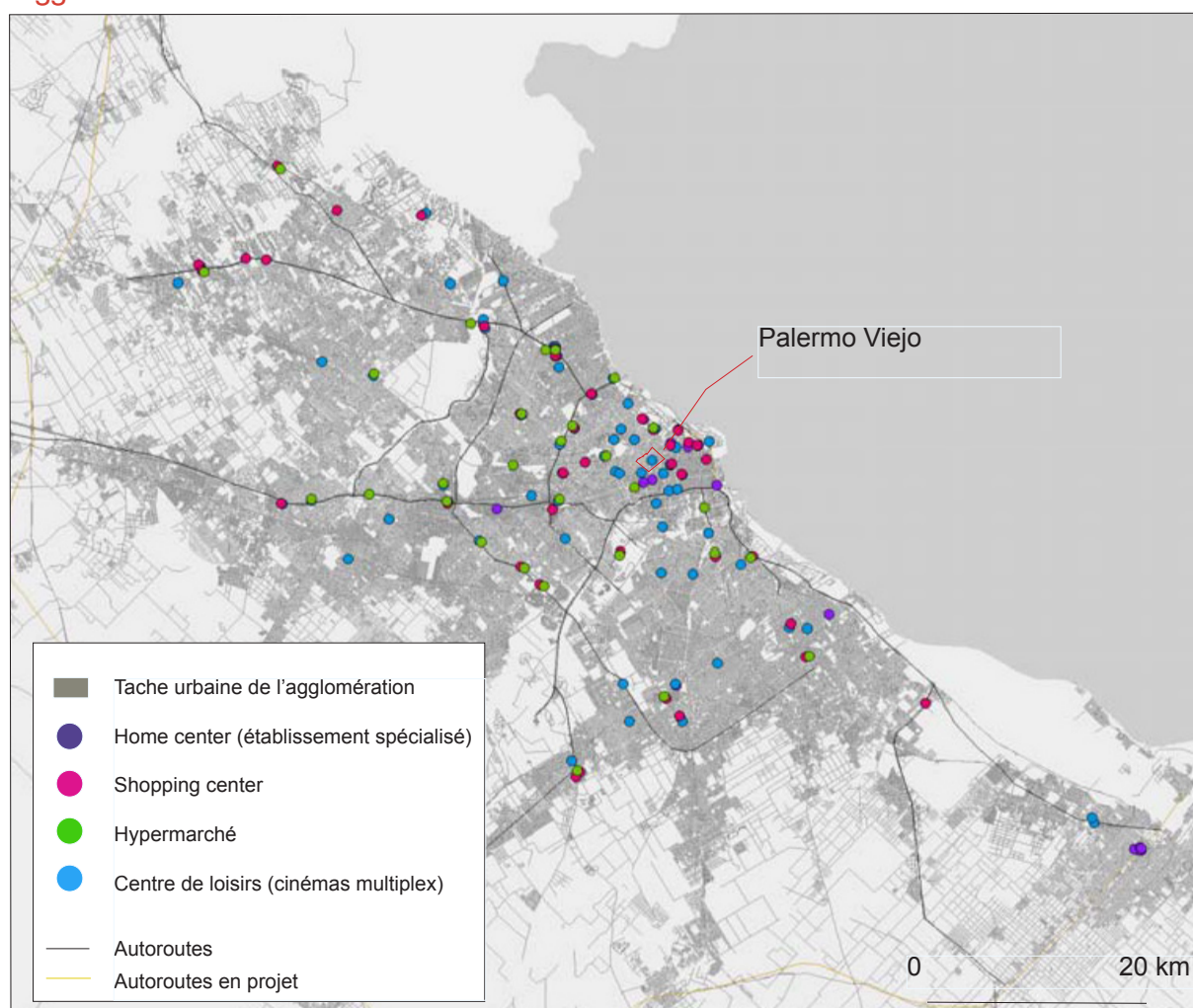
131 *Informe Encuesta de Preferencia en Cit's. Vacaciones de invierno 2008. Ciudad de Buenos Aires*, Ente Turismo Ciudad de Buenos Aires, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

III - La dynamique du renouvellement des activités locales  
vée renforcée avec l'apparition récente d'une activité de tourisme. De cette façon, la zone peut s'intégrer dans le réseau de centralités nouvelles en venant même combler localement un vide commercial relatif dans cette partie de la ville.

Cette centralité nouvelle fonctionne selon des rythmes différents. En soirée, pendant les fins de semaine, c'est constitué là au cours des années 1990 un lieu de divertissement et de sortie nocturne pour jeunes, grâce à la localisation de Palermo Viejo, à mi-chemin entre l'hypercentre et la partie nord de la ville et de l'agglomération, où sont concentrées les populations à haut revenu. En journée et en soirée, Palermo Viejo est devenu un lieu de récréation et de promenade pour des classes moyennes qui consomment parfois les produits ou les services proposés. Le restant de la semaine, les touristes défilent dans Palermo Viejo pour faire les magasins ou simplement visiter un lieu devenu une attraction incontournable de la ville

L'intégration de Palermo Viejo dans l'ensemble des centralités commerciales de l'agglomération se fait donc sur un mode distinct. D'abord parce que Palermo Viejo n'est pas un centre

#### Doc. 49 : Nouvelles centralités de consommation et de loisir dans l'agglomération de Buenos Aires



L'apparition de centralités secondaires au-delà de l'hypercentre est liée directement au développement de quartiers privés périphériques et à la configuration du réseau autoroutier. La ville garde un poids considérable dans ces centralités de loisir, mais les périphéries connaissent un mouvement de renforcement depuis le milieu des années 1990, notamment dans la partie nord de l'agglomération.

Source : Vecslir, 2011, adaptation avec Illustrateur.



commercial, ni même un « centre commercial à l'air libre », même s'il en partage quelques caractères comme la recherche de l'esthétisme et de la sécurité (celle-ci est d'ailleurs très loin d'être atteinte, et les délits sont en augmentation rapide). Palermo Viejo reste encore une zone de parcours pédestre, entre lieux de visite, de consommation, de flânerie. Sa position dans le réseau de transport portègne rend cet espace à la fois proche du centre et relativement éloigné par l'absence de station de métro proche. Même si les commerces et les services sont de plus en plus réservés à cette population à haut revenu, Palermo Viejo reste un secteur urbain relativement ouvert, où chacun a le loisir de venir flâner pour faire les vitrines, où même les populations précarisées ont la possibilité de circuler, ce que le centre commercial – espace privé par nature – n'autorise pas. De cette façon, Palermo Viejo continue de représenter un lieu différent dans la ville, capable de réconcilier les habitants de Buenos Aires avec leurs désirs de consommation et d'évasion, mélangeants produits standardisés à une consommation qui reste originale.

## **Chapitre IV – La dynamique du marché immobilier dans le renouvellement du bâti et des paysages : de la maison individuelle aux grandes opérations**

---

### **GENTRIFICATION ET DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE**

Les liens entre gentrification et marché immobilier ont été mis en avant dès l'apparition du concept (cf. Introduction) [Glass, 1964]. Ils doivent être mis en parallèle avec les phases d'évolution des centres urbains dans la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> s., qui ont oscillé entre désinvestissement et réinvestissement. Car le réinvestissement de quartiers dégradés par des particuliers, appartenant à des catégories supérieures, a des conséquences sur le bâti, par la dynamique de réhabilitation/rénovation qui se met en place. Mais l'arrivée de capitaux plus importants apportés par des spécialistes de l'immobilier a aussi de profondes conséquences sociospatiales [Smith, 1987] en modifiant les logiques des acteurs. Les particuliers qui avaient effectué les premières réhabilitations l'avaient souvent fait à la recherche de la qualité du bâti et de l'environnement. Les acteurs plus importants du marché immobilier sont dans une logique de revalorisation et de découverte de secteurs urbains, ou d'investissements à l'échelle de l'agglomération. La gentrification est alors la dynamique qui permet l'extension du marché immobilier à de nouveaux territoires ainsi qu'un renouvellement du bâti ; la mondialisation vient modifier les conditions de la mise en œuvre de cette dynamique en élevant le niveau des enjeux financiers.

Dans ce contexte, les institutions jouent un rôle déterminant d'accélérateur ou de frein en définissant les conditions de mise en exploitation du sol, en adoptant un cadre réglementaire ou des normes de protection du bâti dans lequel les opérations de réhabilitation ou de rénovation peuvent avoir lieu [López-Morales, 2011]. Mais les logiques des décisions ne se dévoilent pas immédiatement. Aussi est-il important de reconsidérer, à Palermo Viejo, l'ensemble de la séquence, et la façon dont la dynamique immobilière se met en place et évolue, en passant par les différentes étapes de structuration parallèles à la dynamique du commerce.

Nous étudierons ici les différents aspects de ce marché dans ces conséquences territoriales. Dans un premier temps, nous verrons l'apparition d'un marché de la maison à rénover, puis le

développement d'un marché de l'immobilier commercial. Enfin, nous verrons la façon dont l'ouverture sur la mondialisation des années 2000 a permis l'émergence d'opérations plus importantes à l'échelle du territoire de Palermo Viejo.

## **1 – LA RÉNOVATION DU BÂTI ET L'APPARITION D'UN MARCHÉ DE LA MAISON INDIVIDUELLE À PALERMO VIEJO**

Le premier marché immobilier nouveau à se développer, à l'intérieur de Palermo Viejo, est celui de la maison individuelle. La position relativement enclavée de cette zone s'était en effet longtemps traduite par un faible nombre d'opérations de grande envergure, notamment au cours des années 1950-60, avec pour conséquence une relative préservation du bâti (cf. Chap. II). À partir de la fin des années 1970, malgré la présence des premières activités nouvelles, les installations sont encore rares. Si les premières transformations de *casas chorizo*\* en habitations plus modernes auraient en fait commencé dans le péricentre dès les années 1973-74, Palermo Viejo, un véritable marché de la maison à réhabiliter ne se structure qu'au cours des années 1980 et il reste jusque là de faible intensité.

### **1.1 – Les « pionniers » et l'immobilier au début des années 1980 :**

Les changements survenus à Palermo Viejo dans le marché du sol, à la fin des années 1970, ont été préparés par l'évolution des normes, tout particulièrement par l'adoption du Code de Planification Urbaine (CPU) de 1977.

Ce texte cherche à mettre un terme à l'essoufflement du marché immobilier de la ville de Buenos Aires, qui avait connu une pause après les fortes croissances des années 1950-60<sup>132</sup>. À partir de la fin des années 1970, les conditions pour le redémarrage du secteur apparaissent avec le choix de politiques libérales qui optent pour la suppression de nombreux obstacles législatifs dans la production de l'urbain. [De Mattos, 2002]. La loi de Normalisation des Locations Urbaines<sup>133</sup>, votée en 1976, met un terme au gel des loyers de la ville, incitant les propriétaires à remettre leurs biens sur le marché, entraînant les loyers à la hausse. Mais c'est surtout l'adoption, en 1977, du CPU – nouveau zonage en grande partie encore valable de nos jours malgré de nombreuses réformes – qui a servi de base à la croissance du secteur. Ce texte a favorisé la séparation fonctionnelle et la résidentialisation de la ville, permettant une nouvelle étape de verticalisation résidentielle, notamment par l'allègement des exigences de construction. Il a donné la possibilité d'une édification plus importante sur certaines parcelles, et a servi à réorienter

132 Grâce à la Loi sur la Propriété Horizontale (*Ley de Propiedad horizontal*, loi n° 13.512 du 18/10/1948), permettant la division des parcelles en copropriété.

133 *Ley de locaciones*, loi n° 21342 du 30/6/1976.

l'activité immobilière vers certains secteurs urbains, tout en définissant des zones de réserve foncière pour une urbanisation future<sup>134</sup>.

La carte du Doc. 50 montre le résultat de ces changements de normes à Palermo Viejo. Dans toutes les *manzanas\** situées au Sud de la rue Paraguay, la norme R2bI – correspondant à une hauteur constructible maximum de 10,5 m – a permis de préserver à la zone son caractère résidentiel de faible intensité occupationnelle, d'autant plus que les usages industriels y ont été interdits, et qu'on trouve dans ce secteur une majorité des parcelles de petite taille<sup>135</sup>. C'est seulement en se rapprochant de l'avenue Sta Fé que les *manzanas\** ont une norme R2aI, correspondant à une zone résidentielle de plus forte densité. [Doc. 50 : Le zonage du Code de Planification Urbaine dans Palermo Viejo après les réformes de 1989 et 2000].

Ces facteurs conjugués ont longtemps limité l'intérêt des promoteurs pour la partie centrale de Palermo Viejo, laissant le champ libre à quelques « pionniers » de profiter des bas prix de l'immobilier et de la qualité du bâti. Cette petite poignée de personnes – constituées de propriétaires de ces nouveaux bars et restaurants et de leur entourage – ne s'est installée que progressivement dans la zone, avec le choix assumé d'aller à contre-courant de la mode du moment, ce qu'exprime encore Alicia Romanutti, qui a participé à cette première vague d'installation :

*« À cette époque, il n'était pas prestigieux d'habiter dans une vieille maison. On valorisait la technologie et le confort des appartements (plafonds bas, chauffage, fenêtres métalliques, ascenseur). On cherchait à vivre près des grandes avenues ».*

Ce mouvement était en effet contraire aux modes de l'époque, et porte une part d'idéologie anti-urbaine et apolitique, exprimée dans la contestation hippie des années 1970, rejetant certaines formes de la modernité. Pour ces « pionniers », ces installations dans des lieux bon marché et valorisés par les activités culturelles nouvelles se font avec une aspiration à un autre mode de vie que celui des parents. Elles expriment à la fois une forme de rejet de l'ordre social imposé de façon violente par la dictature, et un rejet des habitudes résidentielles des bonnes familles portègues où le choix est donné alors entre un appartement dans un quartier résidentiel du centre, ou une maison avec jardin dans une banlieue chic.

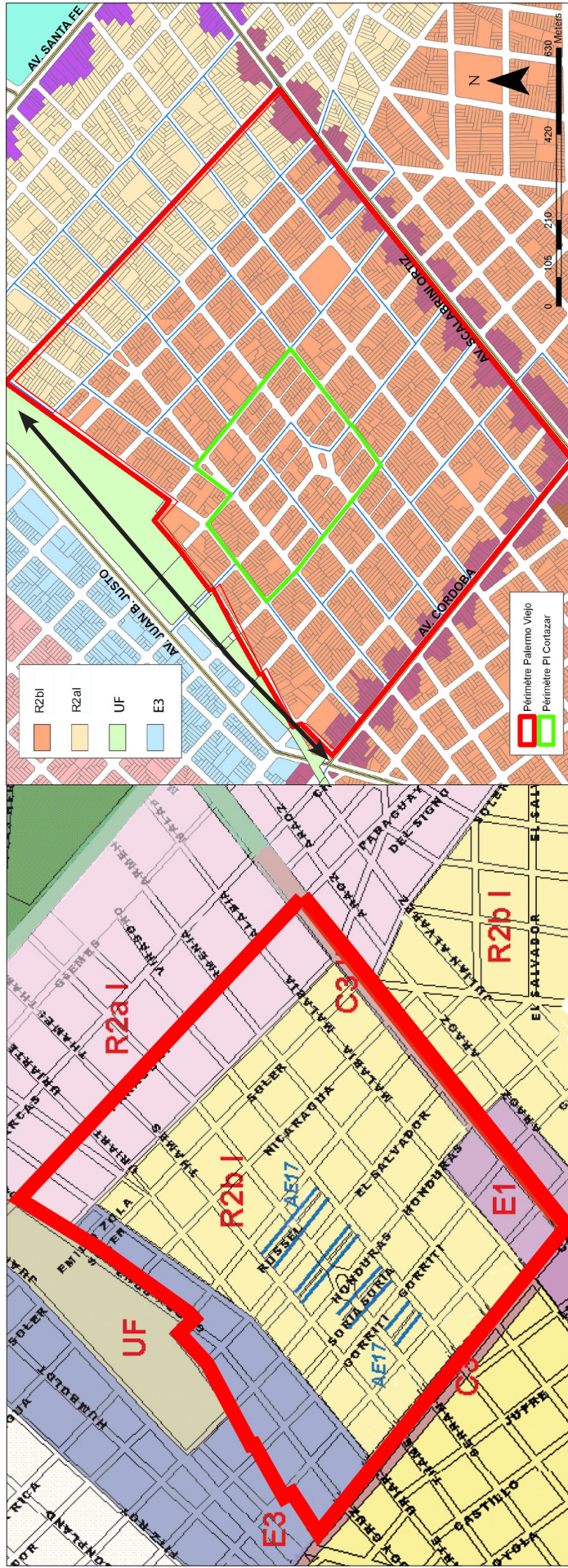
L'aspiration à une qualité de vie meilleure a ainsi été mise en avant de façon explicite dès le début. C'est ce qui transparaît dans les propos des architectes Jorge Hampton et Emilio Rivoira, relatant les raisons qui les ont poussés à venir à Palermo Viejo [Hampton, 1995] :

*« En décidant de vivre et travailler dans le barrio de Palermo Viejo, nous avons réalisé que ce qui nous attirait était son échelle et son caractère. »*

134 Le CPU marque l'introduction de deux critères nouveaux : le Facteur d'Occupation Totale ou FOT et le Facteur d'Occupation du Sol ou FOS. Ils permettent d'augmenter l'intensité de l'occupation à l'intérieur des parcelles. La norme UF (Urbanisation Future) permet de réserver des terrains pour des projets.

135 Un rapport de 2003 notait qu'en 2002 à Palermo Viejo, 48,7 % des parcelles étaient comprises entre 100 et 249 m<sup>2</sup>, 38 % entre 250 et 499 m<sup>2</sup>, seul 1,5 % d'entre elles étaient comprises entre 1000 et 4999 m<sup>2</sup>, principalement à proximité des dessertes ferroviaires [Alvarez de Celis, 2003].

Doc. 50 : Le zonage du Code de Planification Urbaine dans Palermo Viejo après les réformes de 1989 et 2000



Le CPU de 1977 (non représenté ici) est dans l'ensemble identique à celui de 1989. Mais la partie de la zone E3 située au Nord de la voie ferrée est alors sous la norme RU (Rénovation urbaine).

Le CPU de 1989. Le zonage montre une majorité de manzanas\* de norme R2bi, correspondant à une zone résidentielle de faible intensité, dans la partie principale de Palermo Viejo. En se rapprochant de l'avenue Sta Fé, les manzanas\* ont une norme R2ai, correspondant à une zone résidentielle de forte densité. Quelques manzanas proches de l'avenue Scalabrini Ortiz sont de norme E1, réservées à des équipements de commerce de gros. Celles proches des dessertes ferroviaires ont une norme E3, destinées aux services pour aires résidentielles.

Le CPU de 2000 montre une extension de la norme R2BI dans le centre de Palermo Viejo, traduisant une volonté d'étendre ce secteur résidentiel. Les manzanas\* proches des voies ferrées ont été incorporées à cette dynamique. Dans le même temps, on note à la fois l'extension de la norme UF (urbanisation future) à l'ensemble des dessertes ferroviaires abandonnées, et la diminution de l'extension des manzanas\* de normes E3, situées désormais uniquement au Nord de l'avenue J. B. Justo.

- La norme R2ai : zone résidentielle avec un haut niveau de densification. FOT maximal de 3, permettant des utilisations mixtes résidentielles et commerciales,
- La norme R2bi : zone résidentielle de forte densité. FOT maximale de 10,5 m,
- La norme UF : zone réservée à une Urbanisation future. Elle concerne les emprises ferroviaires proprement dites, classées en 1977 en RU (Rénovation urbaine) entre Santa Fé et Soler,
- La norme E3 : elle est destinée selon le CPU aux aires de services, avec la possibilité de mixer usage résidentiel et commercial. FOT de 3 très intéressant pour des opérations de grande ampleur,
- La norme E1 : zone réservée à des équipements de commerce de gros.

Source : données GCBA. Réalisation personnelle avec ArcGIS et Illustrator.

La zone donnait alors encore la possibilité, pour certains professionnels, de travailler et d'habiter dans un espace de proximité, de redécouvrir la marche comme mode de déplacement quotidien, de renouer avec des liens sociaux établis sur la base du voisinage. Une façon d'échapper à la ville tout en y demeurant.

Un des éléments importants, contribuant à la qualité de vie offerte par Palermo Viejo, a été également la possibilité donnée aux nouveaux venus de réaliser des interventions importantes, avec l'idée d'avoir plus de souplesse dans l'aménagement des espaces intérieurs, et le désir d'expérimenter les théories apprises pendant les années d'étude de l'architecture ou des beaux arts. La maison recyclée permet en effet de jouir d'un bâti où les espaces et les volumes sont intéressants, dans un contexte d'absence totale de protection patrimoniale, permettant des opérations de rénovation importante : le recyclage des espaces intérieurs, et la mise en valeur la qualité de la construction tout en donnant l'impression de respecter les valeurs locales. C'est ce qui transparaît dans les propos d'Alfredo Garay, qui explique que :

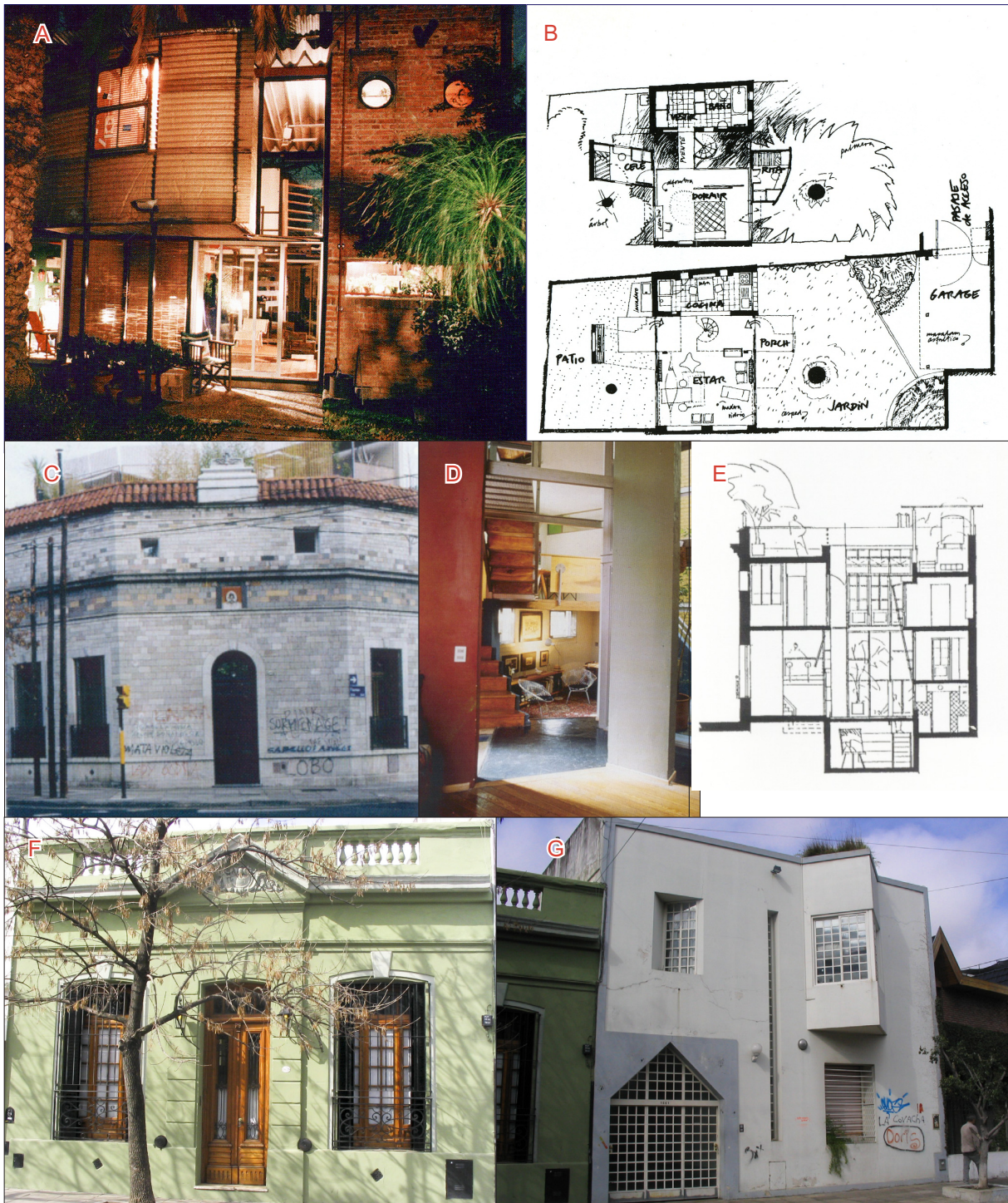
*« Si on prend une casa chorizo\*, qu'on l'arrange en abattant les vieilles cloisons et en construisant des demi-étages, on obtient une maison moderne très agréable à vivre. Cette maison pouvait avoir un patio, un jardin, tout en étant dans un milieu urbain, près du métro et près du centre. »*

Plusieurs exemples sont présentés ici, sans recherche de représentativité particulière, et sont assez caractéristiques des modes d'interventions existants.

On trouve un exemple des réalisations des années 1980 dans la casa Gurruchaga, construite en 1986 par les architectes Hampton et Rivoira. C'est une maison d'architecte de fond de parcelle, bâtie entre deux cours, laissant de larges ouvertures pour la lumière [Doc. 51 A-B : Le marché de la maison particulière dans les années 1980-90]. Un autre exemple un peu plus tardif, mais réalisé dans le même esprit, est donné par la maison d'angle achetée et réhabilitée en 1992 par l'architecte Emilio Rivoira pour son usage personnel, avant de la revendre. Cette maison, datant de 1924, est située à l'intersection des rues Thames et Honduras, installée sur une petite parcelle de 10 m sur 6 m. La façade en pierre a été relativement préservée, mais surélevée, avec l'adjonction d'un toit en tuile. L'intérieur par contre a été totalement restructuré pour correspondre aux goûts de l'architecte qui a profondément transformé les volumes, avec un nouvel escalier, en abaissant les plafonds et en rajoutant une terrasse de toit. La maison comporte peu d'ouvertures sur la rue mais donne sur un patio intérieur.

Mais dans l'ensemble, ce premier marché immobilier est resté très réduit, et limité à un petit cercle, avec un impact très léger sur la zone de Palermo Viejo.

Doc. 51 : Le marché de la maison particulière dans les années 1980-90



Certaines *casas chorizos*\* ont été rachetées pour être réhabilitées, d'autres pour être rénovées totalement pour créer des espaces d'habitation adaptés aux goûts de la population venant s'installer là, et possédant un haut niveau de formation. Construite en 1986 par les architectes Hampton et Rivoira, la casa Gurruchaga est une maison de fond de parcelle, totalement reconstruite en réaménageant un espace central donnant sur deux cours (A et B). La construction peut être édifiée en récupérant une partie de la maison antérieure (C, D, E). Il s'agit ici d'une maison d'angle datant de 1924, située à l'intersection des rues Thames et Honduras, installée sur une petite parcelle de 10 m x 6m. La maison a été rachetée et réhabilitée en 1992 par l'architecte Emilio Rivoira. L'intérieur a été totalement restructuré pour correspondre aux goûts de l'architecte qui a profondément transformé les volumes, avec un nouvel escalier, en abaissant les plafonds et en rajoutant une terrasse de toit. La maison comporte peu d'ouvertures sur la rue mais donne sur un patio intérieur. Enfin, dans certains cas les projets ont cherché à respecter l'intégration paysagère (F). Mais les maisons d'architecte sont encore communes dans les années 1990, où les terrains sont encore bon marché (G). Source : A, B, C, D, E : Arquitectos Hampton/Rivoira & Asociados 1985/1995; F, G : photos personnelles, 2006.

## **1.2 – Du milieu des années 1980 au début des années 2000 : la configuration d’une offre nouvelle immobilière :**

Le développement commercial de Palermo Viejo a permis d’amplifier ce qui n’avait été, au départ, qu’une initiative limitée de quelques jeunes. Le marché qui apparaît alors s’est appuyé sur l’existence de secteurs importants de bâti dégradé, sur un prix du sol encore bas, et a tiré parti de l’action des agences immobilières locales. Cette démarche non concertée est rappelée par le gérant de l’agence Exxels, interviewé en 2005 :

*« Le marché a redécouvert des zones de la ville qui étaient auparavant reculées, en retard, mais qui avaient les mêmes facilités de communication que les zones les plus prisées comme Alto Palermo, Barrio Norte, etc. »*

Alfredo Garay, témoin du lancement de ce marché, explique comment l’agence immobilière *El Estudio* dirigée par Daniel Durante et l’agence Shenk dirigée par Horacio Berberian ont été les premières à s’installer là<sup>74</sup> :

*« Shenk était dirigée par un arménien, dont la communauté est très fortement implantée à Palermo Viejo. C’est lui qui a lancé toute la mode de l’immobilier à Palermo Viejo. Il a commencé à chercher des *casas chorizo*\* à transformer. »*

Ces agences immobilières ont « parié » sur le potentiel local, comme sur une niche commerciale à exploiter. L’agence Shenk est allée jusqu’à revendiquer dans ses publicités la paternité de la « création » de Palermo Viejo, en affichant pendant un temps que : « *Garay*<sup>136</sup> *a fondé Buenos Aires mais nous, nous avons fondé Palermo Viejo* ». Horacio Berberian, un des gérants de l’agence affirmait d’ailleurs<sup>137</sup> :

*« Avant, Palermo Viejo n’existait pas en tant que *barrio*. Entre les rues Vega, Godoy Cruz, Malabia et Guatemala, il y avait Villa Alvear. Mais au début des années 1970, les agences immobilières ont commencé à travailler pour préserver la majorité des vieilles maisons qui pendant 40 ans avaient été louées sous le régime de la loi gelant les loyers<sup>138</sup>. Elles étaient en très mauvais état, mais nous avons convaincu les acheteurs de les sauver. »*

Il est possible, mais non vérifié que ces agences aient réellement été à l’origine de l’apparition du nom de Palermo Viejo. Toujours est-il que la visibilité donnée à cette zone grâce à l’action des agences immobilières a été déterminante dans le développement d’un marché immobilier local. C’est du moins la conclusion du Plan de Secteur de Palermo Viejo de 1992 (cf. Chap I et VI), qui estime que cette dénomination nouvelle répondait bien à une stratégie de valorisation à des fins immobilières, créant une zone où la demande s’est accrue, provoquant cette revalorisation. La création d’un marché identifiable et spatialisé a changé totalement le contexte

136 J. de Garay, fondateur de Buenos Aires en 1580.

137 *La Nación*, du 24 novembre 2004.

138 Voir note 132.



en orientant les transactions vers un certain nombre d'opérations sur le bâti : des réhabilitations des vieilles *casas chorizos\**, des opérations de rénovation partielle en conservant quelques éléments du bâti ancien, ou des opérations de rénovation totale où le bâti est démoli pour être reconstruit [Doc. 51 G : Le marché de la maison particulière dans les années 1980-90].

### 1.3 – La construction d'une demande :

La constitution d'une offre à Palermo Viejo a ainsi contribué à modifier la demande. Celle-ci s'inscrit dans une période de redécouverte de l'idée de patrimoine qui a lieu au cours des années 1980-90 (cf. Chap. VIII), dans un contexte déjà ancien de valorisation de la maison individuelle.

Pour lancer ce secteur urbain, les agences locales ont en effet cherché à aller dans le sens du goût des « pionniers » et des premiers utilisateurs de la zone, afin de proposer des *casas chorizos\** à rénover ou réhabiliter, en utilisant les possibilités de la loi sur la Propriété Horizontale<sup>139</sup>, qui autorisait la subdivision d'un même terrain et donnait ainsi la possibilité de commercialiser par tranches certaines parcelles.

À Palermo Viejo, dans les années 1990, la mode du recyclage semble avoir combiné les justifications utilitaires et patrimoniales. Les réhabilitations se sont souvent accompagnées d'un discours justificateur dont Alicia Romanutti, une voisine de Palermo Viejo, se fait l'écho en rapportant le moment de son installation à la fin des années 1970. Elle rapporte avoir « *recyclé les maisons en respectant leur typologie, avec peu d'intervention sur les façades* », même si la réalité est très différente. La préservation de l'ancien compte souvent moins que l'exhibition des goûts esthétiques du propriétaire. On trouve cette tendance chez l'architecte Fernando Berger, qui décrit à la fin des années 1990 les méthodes utilisées dans ces travaux de restructuration :

*« J'évite d'imiter l'ancien, je n'utilise que comme anecdotes quelques-uns de ses signes, en les réutilisant, par exemple, dans l'utilisation de la balustrade. Les portes, je les choisis généralement en bonne menuiserie de cèdre avec montants, et je les combine avec des éléments neufs. »*

Ces rénovations se font avec un discours qui met en avant un « sens du lieu » reliant le bâti à son environnement, comme l'expliquent les architectes Jorge Hampton et Emilio Rivoira [Hampton, 1995] :

*« Ce qu'il nous intéresse réellement de "préserver", "conserver" ou "rencontrer" dans nos travaux, ce sont les situations et les lieux plus que les formes et leur valeur figurative. Nous croyons dans la leçon de la tradition plus que dans l'imitation de l'histoire. »*

Ce type de réhabilitation se contente de ne conserver que des éléments de décors anciens (linteaux des portes, fenêtres, etc..), qu'elle utilise comme une « mémoire » ou comme forme de

<sup>139</sup> Voir note 131.

« faire-valoir » patrimonial, ce qui est aussi un moyen d'exprimer un rang social en montrant un attachement particulier à une forme de culture rappelée de façon anecdotique. Au cours des années 1990, c'est ainsi une véritable mode du recyclage de l'ancien qui se développe à Buenos Aires, où se mêlent snobisme et recherche de différence, le recyclage possédant selon M. Corti « le double prestige de l'écologique et du patrimonial » [Corti, 2004]. Ce que la sociologue Cecilia Arizaga résume ainsi<sup>140</sup> [Arizaga, 2006] :

*« Celui qui achète une maison à Palermo le fait parce que c'est le barrio de Borgès, même s'il n'a peut-être jamais lu Borgès. Il achète l'histoire et le symbolisme. Recycler une casa chorizo\* qui était auparavant un atelier implique d'utiliser l'histoire, mais comme un décor. »*

En parallèle au développement d'un marché de la maison particulière, le développement commercial de Palermo Viejo entraîne l'apparition d'un marché spécifique consacré à l'immobilier commercial.

## **2- LE DÉVELOPPEMENT D'UN IMMOBILIER COMMERCIAL**

Ce marché apparaît avec la « découverte » de Palermo Viejo et l'ouverture des premiers bars et restaurants à partir de la fin des années 1970 [**Doc. 52 : Les « pionniers » de l'immobilier commercial**]. Mais ces commerces étaient restés encore peu nombreux et concentrés autour de la place Cortázar. Ils se développent au cours des années 1990 et leur présence se trouve profondément bouleversée et renouvelée par la crise de 2001. Car la reprise, qui commence fin 2002, entraîne une hausse généralisée de l'immobilier qui conduit à réorienter le marché de l'immobilier commercial vers de nouveaux produits ayant un impact plus grand sur l'environnement et les paysages locaux.

### **2.1 – L'immobilier commercial des années 1980-90 :**

Alors que le déclin commercial de la zone dans les années 1970 avait réduit fortement le nombre de locaux disponibles, la croissance de Palermo Viejo voit réapparaître une offre immobilière à caractère commercial.

Mais pour les « pionniers » et leurs continuateurs des années 1980, l'ouverture d'un commerce dans Palermo Viejo était encore facile tant le niveau d'activité global de ce secteur urbain était devenu bas, à l'exclusion de très nombreux garages et d'ateliers de réparation mécanique (cf. Chap. II) [**Doc. 52 : Les « pionniers » de l'immobilier commercial**]. Oliverio Najmias<sup>141</sup> rappelle comment – quand son père racheta, en 1983, l'édifice où se trouvait un transformateur

<sup>140</sup> *La Razón* du 30 juin 2008.

<sup>141</sup> Interview d'août 200.

Doc. 52 : Les « pionniers » de l'immobilier commercial



A



B



C

Le bar *El Taller* acheté au début des années 1980 par E. Ramírez est situé directement sur la place Cortázar. De l'ancienne casa-chorizo\* (A) n'a été conservé que la façade extérieure. Le bâti a été transformé en 1985 sur un projet des architectes F. Rodríguez et E. Ramírez, en laissant la place à une certaine créativité architecturale qui cherchait à briser les normes locales. La réhabilitation a bouleversé la structure de la façade et les murs ont été ouverts, un niveau supplémentaire et un nouveau toit à verrière ont été rajoutés, les murs extérieurs et intérieurs repeints en rouge vif, le tout surmonté d'un toit. Au cours des années, un étage supplémentaire a été rajouté avec des couleurs encore plus vives sur la façade de droite, dans un contexte concurrentiel et médiatique accru (C).

Sources : A et B, Eugenio Ramírez ; C : Photos personnelles, 2006.

Doc.53 : La location/vente de commerces dans les années 1990



A



B

Le marché de la location/vente se développe fortement au cours des années 1990, en parallèle à la croissance commerciale de Palermo Viejo. Il prend des formes différentes : la réhabilitation de commerce ancien ou de création de commerces nouveaux. Ici, deux exemples de réhabilitation d'anciens commerces, reconnaissables par leur porte centrale et leur armature en fer : le restaurant *Prólogo*, place Cortázar (A), et le magasin de décoration *Babel*, rue Honduras (B).

Source : photos personnelles 2005-2010.

électrique de la C<sup>ie</sup> de Luz, dans la rue Costa Rica pour en faire un ensemble comprenant un cabinet d'architecture, une galerie d'art, et des ateliers pour graphistes et artistes – l'initiative a plus que surpris son entourage : « *tout le monde disait que l'idée que la ville allait croître vers le Nord était une idée folle* », commente-t-il. Les bars et restaurants se sont installés en réutilisant d'abord d'anciens commerces fermés- surtout ceux situés dans les *ochavas\** – , et même quelquefois en recyclant des *casas chorizos\** [Doc. 53 : **La location/vente de commerces dans les années 1990**].

Mais avec le développement commercial des années 1990, un marché immobilier du neuf et de la location se met en place, en raison de la demande croissante en locaux commerciaux, et de la faiblesse de la trame commerciale existante ne suffisant pas pour répondre à la demande. Les spécialisations spatiales qui se dessinent commencent à provoquer les premières tensions à l'échelle locale. La recherche d'espaces à louer fait que des formes de locations inhabituelles commencent à apparaître : location d'une pièce donnant sur la rue (souvent le salon principal), location d'un garage transformé en commerce. Mais les capitaux investis par ces petits entrepreneurs et créateurs restent encore modestes et limitent les interventions sur le bâti. Comme dans le cas des maisons recyclées, les commerces conservent souvent des éléments anciens de décoration, l'effort le plus important portant sur la vitrine. La vente de parcelles à rénover totalement pour le commerce reste encore peu développée.

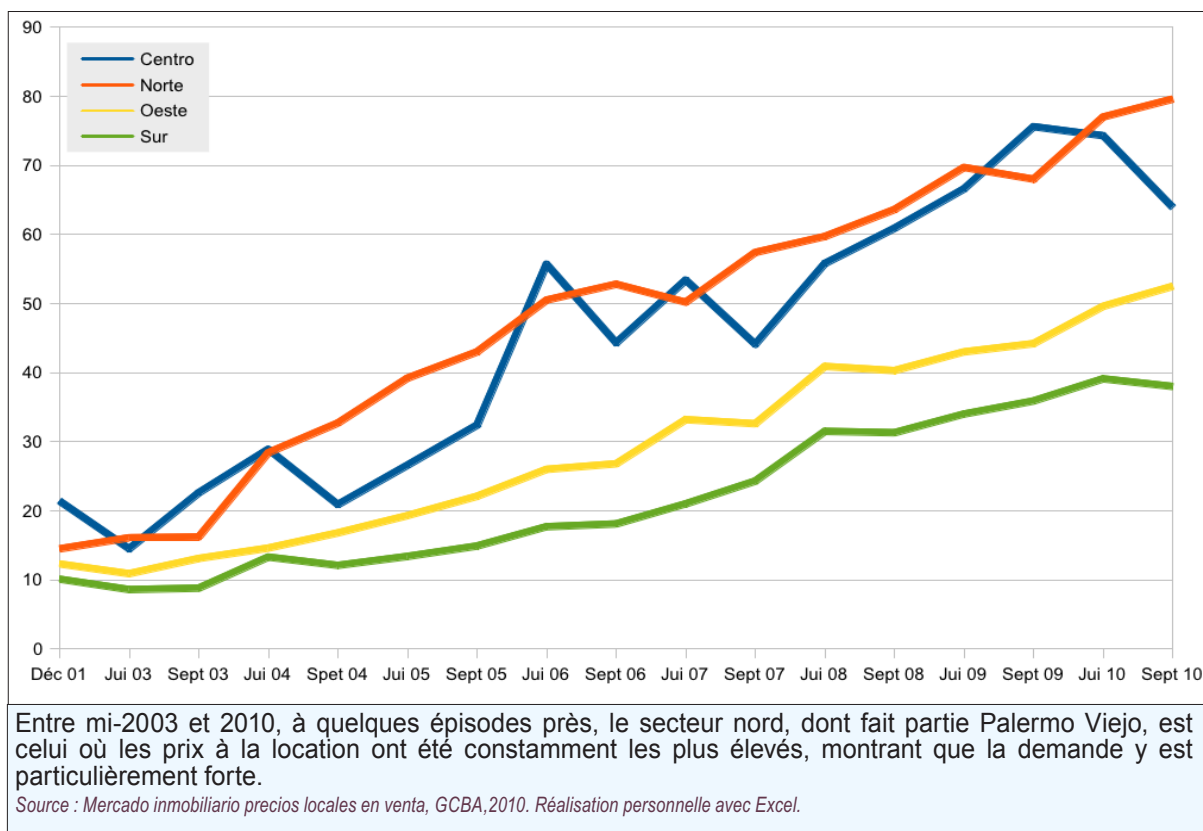
À Palermo Viejo, comme dans le secteur commercial, la crise de 2001 apparaît comme une rupture majeure entraînant la reconfiguration du marché local de l'immobilier commercial.

## **2.2 – Le nouveau marché de la location-vente à fin commerciale après 2001 :**

Avec la reprise, l'immobilier commercial se transforme en raison de l'arrivée de capitaux plus importants investis par des marques nationales et internationales (cf. Chap. III). Cette tendance a d'abord conduit à une hausse des prix pour la location ou l'achat de commerces. En quelques années, Palermo Viejo est même devenu une des zones les plus chères de la ville, avec l'apparition d'un différentiel important avec le reste de la ville. En septembre 2010, le prix de vente moyen du m<sup>2</sup> commercial à Buenos Aires était de 1 836 US\$/m<sup>2</sup>, quand il était de 2 432 US\$/m<sup>2</sup> dans le *barrio* de Palermo, dépassé seulement par Puerto Madero, Retiro et Recoleta<sup>142</sup>. À la vente, les prix des locaux commerciaux de 20 m<sup>2</sup> étaient même très supérieurs à Palermo à ceux trouvés dans tous les autres *barrios*. À la location, à la même époque, le prix moyen était de 57,8 US\$/m<sup>2</sup> dans la ville, contre 77 US\$/m<sup>2</sup> dans le *barrio* de Palermo. Cette tendance est confirmée par la courbe du Doc. 54, réalisée à partir de données de la municipalité, montant qu'entre mi-2003 et 2010, le secteur nord de la ville,- dont fait partie Palermo Viejo – est celui

142 Source : *Mercado inmobiliario. Precio de oferta de locales en venta y alquiler*, GCBA, 2010.

## Doc. 54 : Variations des prix moyens des locations commerciales par secteur en US\$/m<sup>2</sup>



où les prix à la location pour l'immobilier commercial ont été les plus élevés sur cette période [Doc. 54 : Variations des prix moyens des locations commerciales par secteur].

La pression provoquée par la demande de foncier commercial a eu d'autres effets déjà évoqués au chapitre précédent. La hausse des prix a accéléré la tendance de certains particuliers – surtout pour les petits retraités – à louer une partie de leur espace privatif (salon, garage, etc.) dans l'espoir de toucher un revenu complémentaire non négligeable [Doc. 42 B et C : Nouvelles formes commerciales]. Mais le renchérissement des loyers a également poussé dehors une partie des petits commerces installés plus tôt, en rendant les conditions de leur maintien plus difficile : C. Bolotinsky de l'agence immobilière Empresa rapporte qu'en 2005 le taux de rotation des commerces était particulièrement élevé justement à Palermo Viejo<sup>143</sup>. Cette hausse des prix a été fortement encouragée par la tendance des marques à acquérir ou louer des espaces de vente à prix fort, et à obtenir les surfaces de vente les plus grandes possible par le rachat de parcelles complètes pour faire place, comme il a été vu au chapitre précédent, à des opérations de démolition/reconstruction, produisant un impact fort en terme de bâti et d'emprise paysagère [Doc. 42 : Nouvelles formes commerciales].

Enfin, après 2003, le domaine de l'immobilier commercial a vu l'arrivée d'un nouvel

<sup>143</sup> Interview de 2005.

acteur, avec le développement du tourisme local, devenu également demandeur de locaux ou de terrains. Le développement du tourisme à Palermo Viejo s'est en effet accompagné de l'ouverture de nouveaux établissements – comme le *Nuss Buenos Aires Soho* – créés en récupérant plusieurs parcelles importantes ou bien en rachetant des *casas-chorizos\** pour les rénover et les transformer en hôtels. Le marché a été particulièrement attiré par la mode de récupérer d'anciens petits hôtels<sup>144</sup>. Mais les vrais petits hôtels étant rares dans cette zone autrefois populaire, les rénovations ou reconstructions ont cherché à imiter ce style existant ailleurs, ou simplement à en prendre la dénomination. Un ensemble d'édifices a été ainsi reconverti en hôtel de charme ou de style, avec des interventions importantes sur le bâti<sup>145</sup>.

Mais l'aspect le plus marquant de ces nouvelles logiques immobilières est l'apparition, après 2003, d'un immobilier plus massif, ayant un impact totalement nouveau sur l'environnement local.

### **3- LES GRANDES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES ET L'OUVERTURE LOCALE SUR LA MONDIALISATION (APRÈS 2002)**

À Palermo Viejo, la crise a eu l'effet paradoxal de redynamiser le secteur immobilier avec des moyens et des formes montrant une plus grande ouverture sur la mondialisation à l'échelle locale.

#### **3.1 – Les transformations du marché immobilier :**

Les facteurs conjoncturels favorables à la reprise ont été nombreux. D'après M. Tercco, la croissance du marché immobilier a été préparée, dès 2000, par la réforme du CPU de 1977 (cf. *infra*)<sup>146</sup>. Ces modifications avaient été apportées dans le but de relancer le marché en permettant une nouvelle augmentation des possibilités d'édification des parcelles<sup>147</sup>, avec une simplification des exigences de construction. Le but était de favoriser les grandes opérations immobilières, en incitant à restructurer les parcelles ou les *manzanas\** entières autour d'un noyau central où le bâti est regroupé, dégageant un « *périmètre libre* » non construit entre l'édifice et le bord

144 Il s'agit de petites maisons début XX<sup>e</sup>, construites pour la petite bourgeoisie locale, en apportant un soin particulier à sa façade et sa décoration.

145 *Clarín*, 20 nov. 2004.

146 Loi n° 449, du 9 décembre 2000.

147 Par la modification les valeurs de références du FOT qui rend les opération de type démolition-reconstruction plus intéressantes quand il est élevé, et par une simplification des exigences de construction, – notamment dans des immeubles situés à l'intérieur de *manzana\** – où les normes concernant l'illumination et la ventilation des pièces ont été revues à la baisse. Par ailleurs, la possibilité de demander l'application de normes particulières de construction a été également abaissée pour des terrains de 5 000 m<sup>2</sup>, puis de 2 500 m<sup>2</sup>. Selon Daniela Szajnberg sur des parcelles de 17,32 m de large cette augmentation a pu atteindre 108 %, et encore plus sur des parcelles donnant sur des avenues où elle peut atteindre jusqu'à 500 % suivant les catégories du CPU. [Szajnberg, 2005].

du trottoir, servant de séparateur avec l'espace public commun [Tercco, 2006]. Pour Palermo Viejo, cette réforme s'est traduite par l'homogénéisation de l'ensemble des *manzanas\** sous la seule norme R2bI, prévue pour des espaces résidentiels de faible intensité. La réforme a surtout modifié les possibilités d'édification sur les terrains de norme E3, parmi lesquels on trouvait alors de très grandes parcelles proches de l'avenue J. B. Justo [Pour la définition des zones, cf. **Doc. 50 : Le zonage du Code de Planification Urbaine**].

Mais la relance n'avait pu avoir lieu avant la crise de 2001, en raison de la situation économique déjà dégradée. De façon paradoxale, le *corralito\**, imposé en décembre 2001, a joué en faveur du marché en réduisant les possibilités de placements financiers à l'extérieur, et en augmentant les liquidités à l'intérieur de l'Argentine. Ce moment a coïncidé avec la baisse conjoncturelle des prix de l'immobilier<sup>148</sup> et la baisse des coûts de construction consécutive à la baisse des salaires, en raison de la dévaluation de la monnaie nationale. Ces facteurs conjugués ont fait de l'immobilier un placement particulièrement intéressant pour les investisseurs argentins ou étrangers, qui ont pu de cette façon se constituer des réserves foncières à partir des terrains achetés au plus bas prix [Braticevic, 2005; De Mattos, 2007]. Le secteur a servi alors à drainer les excédents de liquidité, marquant aussi la méfiance des opérateurs financiers argentins envers les évolutions de la politique nationale.

À la recherche de secteur à développer, la crise a permis ainsi à des investisseurs nouveaux de découvrir – selon le gérant de l'agence immobilière Exxels<sup>149</sup> - que Palermo Viejo avait des perspectives de plus-values intéressantes, et de parier sur sa revalorisation à une autre échelle que celle réalisée au cours des années 1980-90, et permettant de l'insérer dans la logique immobilière de la ville.

### 3.2 – L'insertion de Palermo Viejo dans le corridor immobilier nord :

La sortie de la crise qui s'amorce à partir de la fin 2002 apporte les conditions mêmes d'une croissance forte de l'immobilier dans Palermo Viejo qui n'avait pu être trouvé auparavant.

La reprise, qui s'est fait sentir dès la mi-2002<sup>150</sup>, a eu pour conséquence d'augmenter très fortement le nombre des permis de construire annuel, ainsi que les surfaces constructibles annuelles<sup>151</sup>. Selon la DGEyC, entre 2001 et 2008, l'immobilier est même le secteur économique de la ville dont la participation au PIB urbain a progressé le plus rapidement<sup>152</sup>. Après 2003, la

148 En juin 2002, le prix moyen du m<sup>2</sup> à Buenos Aires avait chuté de 62 % par rapport au début de l'année [Baer, 2008].

149 Interview d'août 2005.

150 Elle s'est poursuivie malgré une baisse due à la crise immobilière de 2008. L'indice synthétique de l'activité de la construction (INDEC) passe ainsi de 48 début 2002 à 150 en janvier 2008 (base 100=2004).

151 Les permis de construire passent de 690 en 2002 à 2 589 en 2007, les superficies constructibles de 2 978 67m<sup>2</sup> à 3 088 901 m<sup>2</sup>. Source : *Coyuntura Económica de la Ciudad de Buenos Aires*, n° 32, mai 2011.

152 Source : Secteurs d'activité ClaNAE, INDEC 2007; informe de resultados, n° 411, 2010, DGEyC.

reprise de l'immobilier a été si forte que l'offre n'a pas réussi à satisfaire totalement la demande contribuant à une forte hausse des prix dans la ville. Mais cette croissance de l'immobilier n'a pas touché la ville et l'agglomération de façon homogène, et s'est concentrée sur certains secteurs.

Dans la ville, la zone la plus dynamique s'est située dans le Corridor nord, formant un axe allant de Recoleta à la commune périphérique de Vicente López, en passant par Palermo et Nuñez, regroupant les *barrios* les plus densément peuplés et les plus résidentiels de la ville. Horacio Torres parle de « *modernisation excluante* » pour qualifier ce phénomène de croissance immobilière visant une population ciblée et restreinte [Torres, 2001 ; **Doc. 55 : Le marché du neuf dans la ville de Buenos Aires en mars 2012**]. À l'intérieur de ce Corridor nord, la dynamique immobilière s'est dirigée vers des secteurs urbains encore peu valorisés et relativement proches, comme Palermo Viejo, ou bien des secteurs situés près des grands axes de communications de la ville comme Caballito ou Villa Urquiza.

Dès 2003, un des premiers effets de la croissance du marché a été de rattraper la perte de valeur consécutive à la crise de 2001-2002. Palermo Viejo s'est démarqué dans la ville par son niveau de construction très élevé. Le Doc. 55 – réalisé à partir de relevés d'annonces de vente d'appartements dans Palermo Viejo entre janvier 2002 et janvier 2005 – montre la forte progression du volume de l'offre entre ces deux dates, qui va de pair avec la progression des prix minimum et maximum proposés [**Doc. 56 : Variations de l'offre immobilière dans Palermo Viejo après 2002**]. En 2004, en prenant l'échelle du *barrio*, Palermo est celui où l'on compte le plus grand nombre de projets de construction, avec 48 projets en cours<sup>153</sup>. Alors que le *barrio* de Palermo ne représente que 7,8 % du territoire de la ville, il concentrait 8,8 % des permis de construction délivrés entre 1998 et 2008, correspondant à 13,6 % des superficies constructibles autorisées. La prépondérance des permis délivrés pour usage résidentiel est nette : ils représentent 83,5 % des permis délivrés pendant cette période, contre 78,1 % en moyenne pour la ville<sup>154</sup>. Jusqu'en 2008, Palermo a continué à être le *barrio* où l'on compte les surfaces constructibles autorisées les plus importantes, juste derrière Puerto Madero<sup>155</sup>. Mais un certain épuisement des parcelles de taille intéressante, visible à partir de 2007 pousse les projets nouveaux à s'inscrire de plus en plus dans un modèle de démolition-reconstruction et à privilégier les projets de grande taille. À partir de 2009, l'épuisement des terrains disponibles dans les secteurs de la croissance immobilière du milieu des années 2000 fait que de nouvelles zones d'expansion pour le marché immobilier ont commencé à apparaître dans des *barrios* voisins comme Caballito, et de façon plus nouvelle à Villa Urquiza, et Villa Crespo, qui forment avec Barracas, Flores, et La Boca les nouveaux secteurs d'expansion du marché du sol à l'intérieur de la ville<sup>156</sup>.

153 *Palermonline*, du 4 sept. 2008.

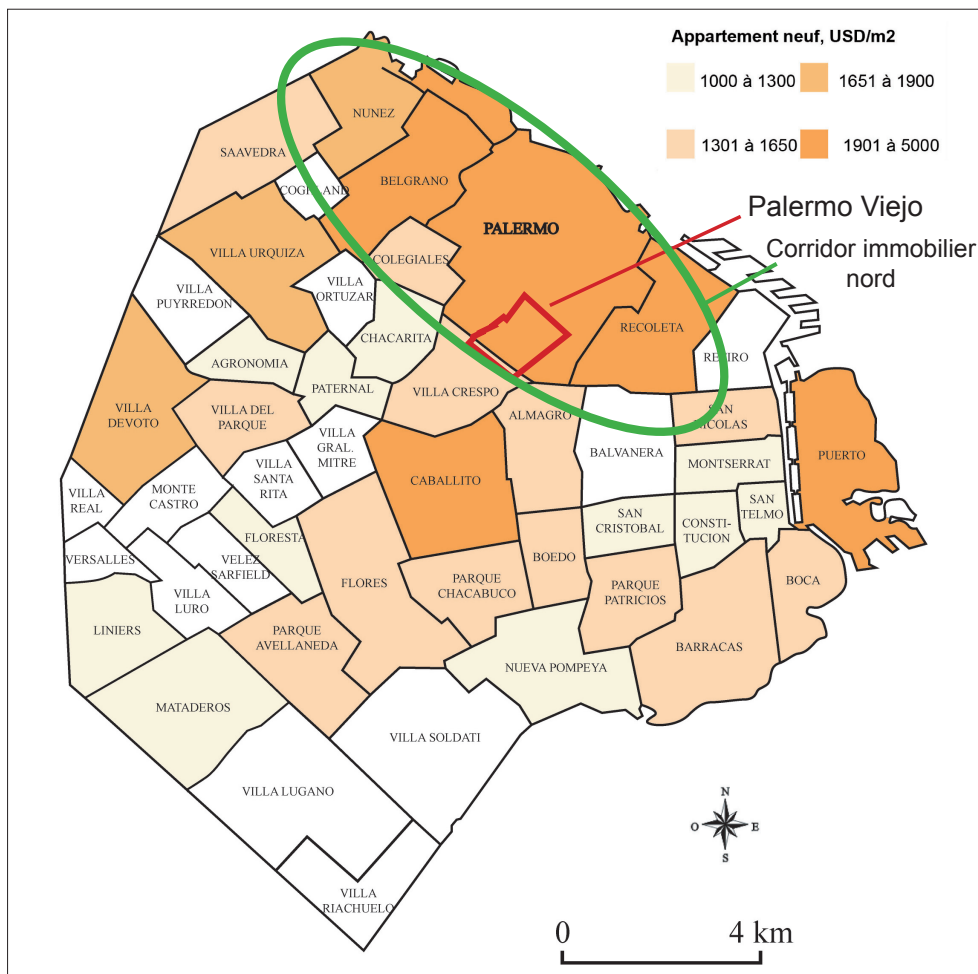
154 Source : Ministerio de Desarrollo Urbano, 2009.

155 *Clarín*, du 3 juin 2008.

156 *Situación del mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires*, 2009, CEDEM.



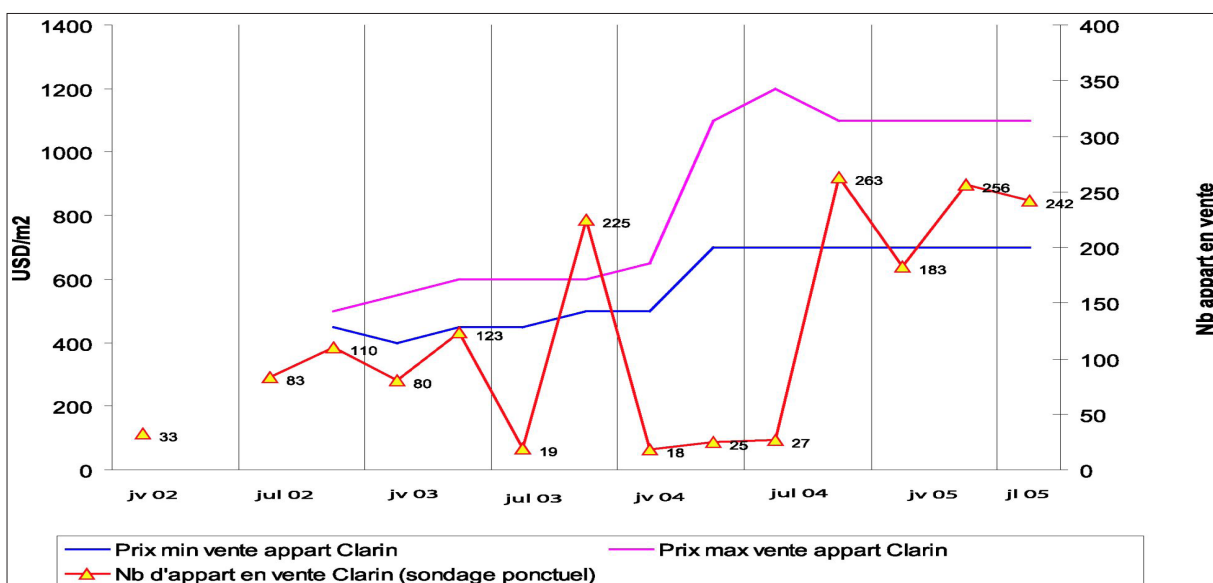
## Doc. 55 : Le marché du neuf dans la ville de Buenos Aires en mars 2012



La carte révèle la différence de valorisation foncière à l'intérieur de la ville de Buenos Aires produite dans l'après-crise. Le marché immobilier se concentre sur quelques secteurs urbains porteurs : un ensemble de *barrios* qualifiés de Corridor immobilier Nord (en vert), auquel il faut ajouter Puerto Madero dans le même axe, et des territoires nouveaux comme Caballito ou Villa de Colegiales.

Source : supplément Clarín Arquitectura, du 20 mars 2012.

## Doc. 56 : Variations de l'offre immobilière dans Palermo Viejo après 2002 (relevé presse 2005)



Le graphique réalisé à partir de relevé d'annonces d'appartements à la vente dans Palermo Viejo, publiée par le supplément immobilier de Clarín entre janvier 2002 et janvier 2005, montre comment le marché a redémarré progressivement après 2002, avant une reprise plus conséquente, mais fragile, en 2004.

Source : Annonces de vente du supplément Clarín Immobilier. Relevé et réalisation personnelle avec Excel.

Cette dynamique a fait que la spéculation et la hausse des prix de l'immobilier ont été plus sensibles à Palermo que dans le reste de la ville. Entre le 2<sup>e</sup> trimestre 2002 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2005, alors que les prix moyens à l'achat pour la ville passent d'un peu plus de 200 US\$/m<sup>2</sup> à 722 US\$/m<sup>2</sup>, dans le *barrio* de Palermo ces prix passent de 650 US\$/m<sup>2</sup> à plus de 1000 US\$/m<sup>2</sup>. La revalorisation est très forte jusqu'à la crise de 2008 : en octobre de cette année, le prix moyen à l'achat du m<sup>2</sup> dans la ville pour un appartement neuf de 2 pièces valait 1 764 US\$/m<sup>2</sup>, mais 2 083 US\$/m<sup>2</sup> dans le *barrio* de Palermo, dépassé uniquement par Belgrano et Recoleta<sup>157</sup>. Pour un appartement ancien de 2 pièces, à la même date, le prix était de 1 673 US\$/m<sup>2</sup> en moyenne pour la ville, mais 2 071 US\$/m<sup>2</sup> à Palermo, dépassé uniquement par Recoleta avec 2 342 US\$/m<sup>2</sup>. Si la crise de 2008 a produit une pause dans ce mouvement de revalorisation, il se poursuit néanmoins jusqu'en 2010. En 2011, cette tendance s'est encore poursuivie, avec un rattrapage des prix du neuf de Palermo (2 190 à 3 200 US\$/m<sup>2</sup>) par rapport à Puerto Madero (3580 à 4000 US\$/m<sup>2</sup>). En quelques années, elle a contribué à faire de Palermo Viejo un des secteurs les plus recherchés et les plus chers de la ville, et à l'insérer complètement dans le Corridor nord.

### **3.3 – Les grandes opérations dans Palermo Viejo de l'après 2001 :**

À Palermo Viejo, la hausse des prix a modifié le marché local. La revalorisation des prix des terrains a rendu obsolète le produit à la mode de la décennie précédente : la *casa-chorizo\** à réhabiliter, en le rendant progressivement inaccessible pour les particuliers, surtout après 2007 quand l'offre en terrain tend à s'épuiser. En conséquence, ce marché a chuté fortement, à la fois par manque de produits et en raison des prix demandés.

Misant sur un renchérissement des prix, des opérations immobilières de taille totalement nouvelle à l'échelle locale ont été montées à partir de 2003-2004. La conséquence de l'afflux de capitaux plus important a été nette sur l'évolution du rôle des acteurs locaux dans la transformation de leur environnement. Jusque là, les particuliers et les agences immobilières locales avaient pu garder le contrôle de l'évolution du bâti. Avec l'apparition de grandes opérations, ce sont désormais des groupes immobiliers, épaulés parfois par quelques agences locales pour la commercialisation, qui décident des programmes de construction, et donc de la façon dont le territoire évolue.

Les efforts des promoteurs immobiliers pour trouver des terrains commercialisables ont eu pour conséquence d'exercer une forte pression sur les terrains abandonnés ou délabrés, et sur les derniers squats<sup>158</sup> afin d'en faire évacuer les habitants [Carman, 2008]. À Palermo Viejo, ils

---

157 Idem.

158 Le nombre des squats avait fortement augmenté à Palermo Viejo comme dans toute la ville au cours des années 1980-90.

ont pu profiter des efforts de voisins de pour trouver une solution au problème de la prostitution, qui s'était développée aux marges de la zone à partir 1994. L'évacuation des prostituées vers le parc Tres de Febrero au début 2005 a été en effet l'occasion pour le marché immobilier de récupérer un important secteur urbain dégradé aux abords de la rue Godoy Cruz, gelé à cause de l'image négative donnée par cette activité. Dès janvier 2005 – soit quelques semaines après leur expulsion –, le site d'information en ligne InfoBae publiait une notice intitulée « *Le nouveau "Palermo Boulevard" dans la ligne de mire des investisseurs* »<sup>159</sup>, précisant que « *de nouvelles constructions et la fin de l'offre de sexe le long de la rue Godoy Cruz sont en train de promouvoir la zone comprise entre Palermo Soho et Palermo Hollywood* ».

L'insertion de Palermo Viejo dans le corridor immobilier nord ne s'est pas faite qu'au niveau des prix, elle se fait aussi en terme de produits. Or la reprise de 2003 se fait surtout autour de la construction de *tours-country\**, de façon rapide dans toute la ville – M. Janoschka en dénombre 130 en 2004 [Janoschka, 2004] – s'orientant vers le segment du luxe et la population la plus aisée de l'agglomération [Baer, 2008]<sup>160</sup>. Mais jusque là, les *tours-country\** étaient encore totalement absentes de Palermo Viejo. Or les grandes opérations qui sont réalisées à partir de 2003 sont principalement des *tours-country\**, au standing différent suivant leur localisation et la clientèle visée.

### **3.4 – Les logiques d'expansion du marché immobilier :**

Dans les années d'après crise, la croissance du marché immobilier s'est traduite par une forte demande et la recherche de possibilités de construction toujours nouvelles, entraînant l'expansion de dynamiques initiées à l'intérieur de Palermo Viejo vers des zones périphériques proches, mais également l'apparition dans Palermo Viejo de dynamiques initiées dans des barrios voisins.

Ce phénomène d'expansion s'est si bien répandu qu'on a pu parler récemment d'une « *palermisation* » de certains quartiers de la capitale [Braticevic, 2005]. Il s'appuie sur une logique de dénomination, initiée et favorisée par le marché immobilier afin de rendre identifiables et valorisables des secteurs urbains périphériques et profiter de la synergie donnée par le nom

<sup>159</sup> *InfoBae*, du 31 janvier 2005, BlackBerry Bold 9700 [www.reporteinmobiliario.com](http://www.reporteinmobiliario.com).

<sup>160</sup> Parmi l'ensemble des permis de construction attribués aux logements collectifs dans la ville, les logements collectifs de catégorie « Luxe » et « Somptueux » sont ainsi passés de 7 % en 1995 à 49,5 % en 2005, pour redescendre avec la crise à 44,6 % des permis en 2008 et 33,1 % en 2010. Les logements « luxueux » comportent au maximum un ascenseur, 3 chambres et 3 salles de bain, et un living room de moins de 42 m<sup>2</sup>, les logements « somptueux » dépassent cette limite, avec des éléments particuliers de décoration et de services : entrée, piscine, pièces de services, etc. Source : *Anuario Estadístico 2010. Ciudad de Buenos Aires*, Buenos Aires, Dirección General de Estadística y Censos.

« Palermo » pour justifier une revalorisation nouvelle. Un ensemble de zones « franchisées » sont ainsi apparues, utilisant le nom de Palermo à la manière d'une marque et permettant de définir des espaces de croissance nouveaux. Elle a été reprise dans d'autres secteurs commerciaux comme la restauration ou le design. Mais elle a aussi conduit à la dénomination de zones plus éloignées situées en dehors de la dynamique de Palermo Viejo, comme le très huppé Palermo Nuevo situé de l'autre côté de l'avenue Sta Fé. Le nom de Palermo Botánico a été donné au secteur contigu à la place Italia et au Jardin Botanique. Celui de Palermo Freud à la zone située près de la place Güemes, en raison – paraît-il – du nombre important de psychologues qu'on y trouve et d'un café célèbre. À l'intérieur de Palermo Viejo, les logiques de dénomination sont particulièrement développées, permettant au marché immobilier de se développer selon deux logiques complémentaires. La liste des « Palermos » s'enrichit chaque année d'un ou plusieurs candidats à la pérennisation qui viennent s'ajouter à ceux déjà connus [Doc. 57 : **La multiplication des Palermos et les logiques d'expansion du phénomène "Palermo Viejo"**].

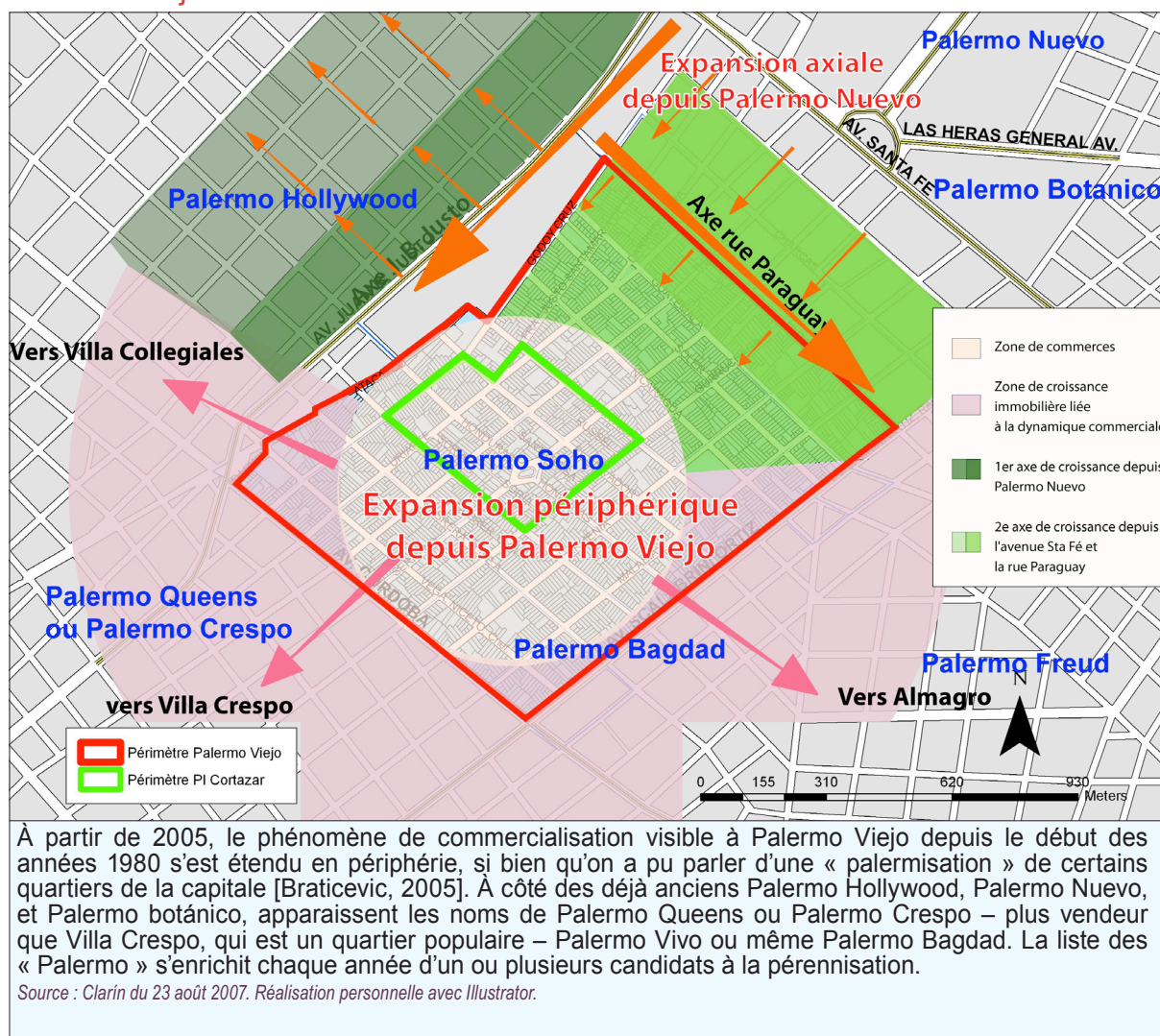
Une **première logique d'expansion** répond à la croissance des activités commerciales autour de la place Cortázar, et s'est étendue de façon radiale en tache d'huile à partir de cette dernière centralité définie de façon large. Elle a commencé à gagner d'abord l'Est, avec la zone de Palermo Hollywood, puis s'est poursuivie vers le Sud-Ouest, le Sud-Est et le Nord-Est. Palermo Green est une zone d'Almagro délimitée par les avenues Córdoba et Corrientes, et les rues Medrano et Jean Jaures. Palermo Dead correspondrait aux alentours du cimetière de la Chacarita. On a même vu apparaître un Palermo Vivo et un Palermo Bagdad, au succès éphémère.

Cette logique d'extension procède aussi parfois en sauts discontinus, mais s'inscrit cependant dans une relation de périphérie plus ou moins grande par rapport au cœur de zone constitué par la place Cortázar. C'est ainsi le cas de la croissance de secteurs voisins, situés dans les *barrios* de Villa de Colegiales, ou de Villa Crespo. On a pu y observer l'apparition d'un marché de la location de locaux commerciaux, et plus ponctuellement un marché de la réhabilitation, reproduisant par endroit les mêmes formes qu'avait connues Palermo Viejo dans son étape initiale de développement. Ce dynamisme peut se répercuter également sur des quartiers encore plus éloignés, en explorant des zones limitrophes, comme Caballito ou Villa Urquiza, et s'étendre vers des secteurs plus éloignés comme Florès, ou Coghlan, où des logiques immobilières ou commerciales semblable apparaissent, au sujet desquelles *La Nación* pouvait titrer « *Coghlan, le nouvel endroit à la mode à Buenos Aires* »<sup>161</sup>.

Une **deuxième logique d'expansion** axiale correspond à la diffusion des programmes immobiliers de grande ampleur, et à une extension d'une logique résidentielle des quartiers nord de la ville importés à l'intérieur de Palermo Viejo. Cette logique suit elle-même deux axes, une première le long de l'avenue J. B. Justo, et la seconde le long de la rue Paraguay [Doc. 58 : **Les**

<sup>161</sup> *La Nación*, du 9 mars 2011.

Doc. 57 : La multiplication des Palermos et les logiques d'expansion du phénomène  
« Palermo Viejo »



À partir de 2005, le phénomène de commercialisation visible à Palermo Viejo depuis le début des années 1980 s'est étendu en périphérie, si bien qu'on a pu parler d'une « palermisation » de certains quartiers de la capitale [Braticevic, 2005]. À côté des déjà anciens Palermo Hollywood, Palermo Nuevo, et Palermo botánico, apparaissent les noms de Palermo Queens ou Palermo Crespo – plus vendeur que Villa Crespo, qui est un quartier populaire – Palermo Vivo ou même Palermo Bagdad. La liste des « Palermo » s'enrichit chaque année d'un ou plusieurs candidats à la pérennisation.

Source : Clarin du 23 août 2007. Réalisation personnelle avec Illustrator.

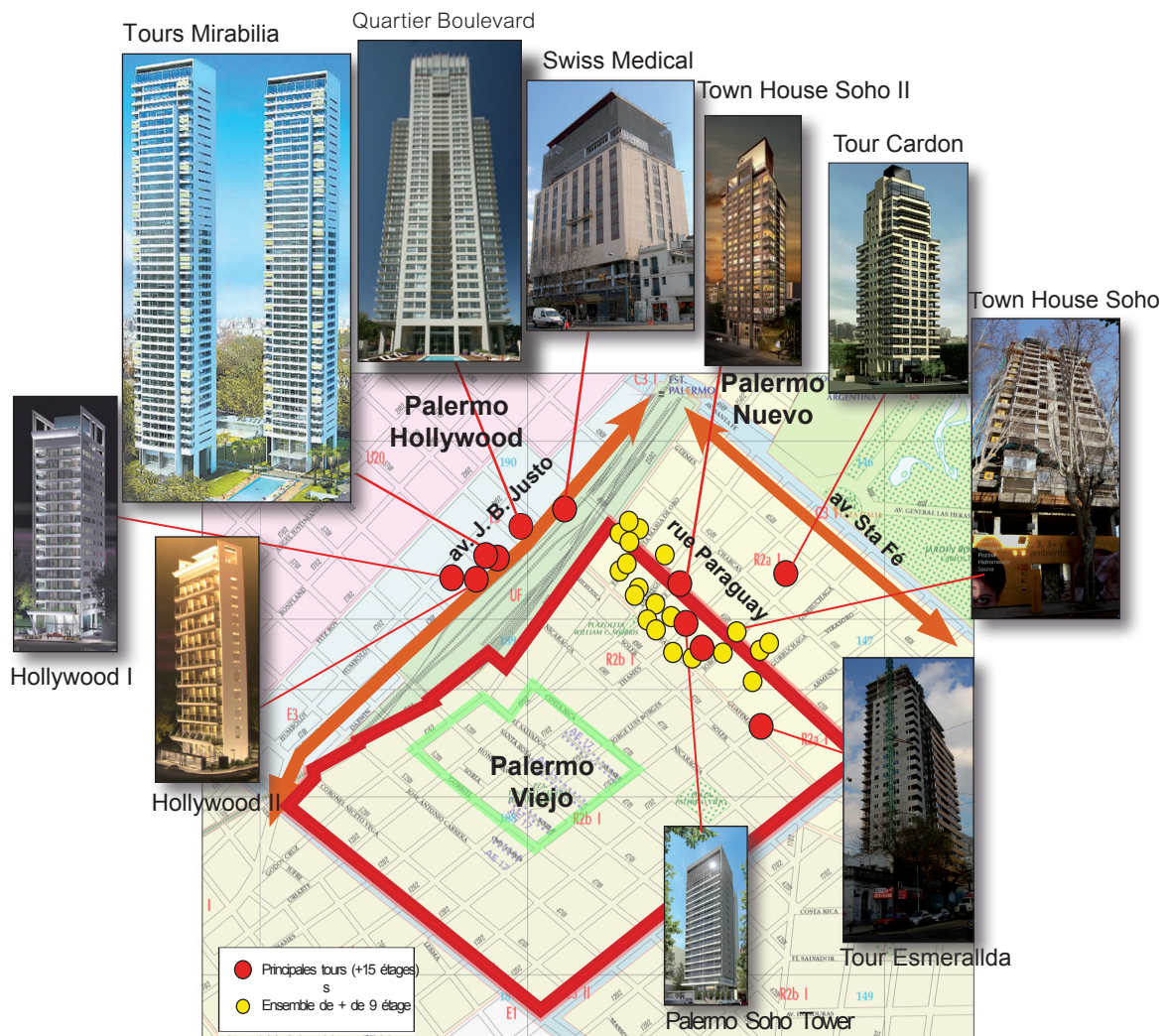
**principales tours nouvelles de Palermo Viejo].**

Un premier axe suit l'avenue J. B. Justo. Le long de cette avenue, qui borde la voie ferrée, existaient de nombreux hangars édifiés sur des parcelles de taille importante soumises à une norme CPU E3, et dotées – après la réforme du CPU de 2000 – d'un FOT de 3 très intéressant (cf. *infra*). Ce facteur, combiné à la taille des parcelles, a rendu très rentables des opérations immobilières de grande ampleur et de hauteur importante [Braticevic, 2005], faisant à cette époque de l'axe J. B. Justo le « centre d'attention des investisseurs, en raison de la possibilité de disposer de terrains remplissant les conditions nécessaires » à des projets importants. Ces programmes sont prévus généralement sur plan avant le commencement des travaux. Ils se placent dans la continuité de Palermo Nuevo, quartier haut de gamme situé de l'autre côté de l'avenue Sta Fé où l'on trouve les *tours-country\** les plus hautes et les plus chères de la ville comme la Tour Le Parc (cf. Chap. I) [Szajnberg, 2005]. Ces tours se veulent d'un standing élevé ou très élevé, associant les avantages du *country\** de périphérie à celui de la position centrale. Dans le

classement en 6 catégories des *tours-country*\* construits dans la ville, réalisé en fonction de la qualité des logements et du niveau de services annexes [Szajnberg, 2001, 2007], les tours de l'avenue J. B. Justo font partie des deux premières catégories. On y trouve des tours de catégorie T1, offrant des appartements de 200 à 600 m<sup>2</sup> dans des édifices de « *périmètres libres* » destinés à une population à très haut revenu. C'est le cas des deux tours Mirabilia de 111 m et 135 m de haut, s'adressant à des populations à haut revenu [Inzulza, 2012]. On trouve également des tours de catégorie T2, offrant des appartements de deux à quatre pièces destinés davantage à des catégories moyennes supérieures. De nombreux logements ont été aménagés en offrant des appartements dénommés « loft ». Loin des anciens espaces industriels réhabilités décrits dans le Soho new-yorkais [Zukin, 1982], les lofts sont ici des logements neufs de taille variable comprenant un large espace central ouvert sur une mezzanine, de larges baies vitrées et souvent un balcon ou une terrasse. Ces lofts – dont les classes moyennes supérieures sont friandes – sont considérés comme le summum de la modernité avec leur côté « atelier d'artiste ». On en trouve dans les tours Palermo Hollywood 1 ou Palermo Hollywood 2, mais aussi dans certains programmes plus réduits [**Encart n° 3 : Projets immobiliers**]. Ces différentes tours se caractérisent également par un ensemble d'aménités plus ou moins étendues, supposées être offertes avec l'appartement : salle de sport, cours de tennis, solarium, saunas, « piscines » (on baptise ainsi n'importe quel bassin...), service de lingerie, service de restauration, service de femmes de chambre, de massage, minimarket, mini-ciné, salle de lecture, salle internet, cave, et surtout sécurité 24h/24h. [Silvestri et Gorelik, 2000]. L'offre de sécurité serait même pour A. Gorelik la spécificité de ce type d'édifices, instituant dans la ville la même économie d'enclave que les *barrios cerrados*\* ou *countries*\* de périphérie [Gorelik, 2006]. L'aspect social y est également très important, développé autour des nombreux espaces communs qui permettent aux habitants de se rencontrer et de nouer des relations. La dimension parfois ostentatoire des halls de réception, l'utilisation d'une gamme de matériaux comme le verre, l'acier, le bois ou même des revêtements en pierre dure montrent comment ces édifices possèdent un rôle important de distinction sociale. À côté de ces tours résidentielles, on trouve également le long de cette même avenue une tour réservée à des services hospitaliers haut de gamme, la tour Swiss Medical, disposant d'un hélicoptère, et s'adressant à une clientèle capable d'assumer un coût élevé de prestations. Même si elle est destinée à une clientèle plus large que le simple voisinage, sa construction le long de l'avenue montre dans quel contexte socio-économique elle a cherché à s'implanter.

Il existe un deuxième axe de croissance transversal, parallèle à la rue Paraguay. Il permet la diffusion du modèle de la *tour-country*\* vers des couches plus moyennes de la population, et a été un moyen de faire perdurer ce modèle [Sanchez, 2009]. À la différence de l'axe d'expansion précédent, celui-ci s'inscrit dans la continuité des hautes densités de l'avenue Sta Fé, profitant des possibilités de constructibilité moindre que précédemment, définie par la norme R2aI. Un

## Doc. 58 : Les principales tours nouvelles de Palermo Viejo



Les couleurs du fond de carte renvoient au zonage du CPU. Les tours du secteur nord-est (violet) sont en zone CPU E3, celles du secteur nord-ouest (jaune) sont en zone CPU R2b1.

On voit les différentes logiques qui se combinent pour l'apparition de ces tours :

- La continuité par rapport au secteur résidentiel de Palermo Nuevo, située au Nord de l'avenue Sta Fé,
- La position par rapport à l'avenue J. B. Justo ;
- La position par rapport à l'axe de l'avenue Sta Fé
- Les deux logiques précédentes se conjuguent avec la proximité de Palermo Viejo et de ses zones d'extension comme Palermo Hollywood.

Source : tour Esmeralda, Swiss Medical, Photos personnelles ; toutes les autres tours : Photos internet.

Relevé et réalisation personnelle avec Illustrator.

nombre important de tours neuves est apparu dans ce secteur après 2005-2006, comprenant entre 8 et 10 étages et même plusieurs tours de plus de 15 étages, avec une offre plus ouverte vers le milieu de gamme. L'influence de Palermo Viejo est nette dans l'utilisation presque systématique dans une majorité de programmes de construction de noms déclinant l'appellation « Palermo » et plus récemment « Soho », devenus la garantie d'un succès commercial certain, comme le Soho Town House 1 & 2 [Doc. 58 : Les principales tours nouvelles de Palermo Viejo ; Encart n° 3 : Projets immobiliers].

L'ensemble de processus en expansion doit être replacé dans une logique immobilière

**ENCART N° 3 : PROJETS IMMOBILIERS RÉALISÉS LE LONG DE L'AVENUE J. B. JUSTO, ET DE LA RUE PARAGUAY :**

**AVENUE J. B. JUSTO :**

– La tour Swiss Medical, située sur l'avenue J. B. Justo, à l'angle avec la rue Paraguay. Le groupe privé du même nom y a construit une nouvelle clinique, ainsi que son siège.

– Les deux tours Mirabilia, de 111 m et 135 m de haut et 45 étages, construites entre 2005 et 2008 occupent une *manzana\** entière le long de l'avenue J. B. Justo entre les rues Soler et Nicaragua. Elles ont été construites pour un investissement de 35 M US\$ sur des terrains achetés en 2002 par le groupe Promira, dont fait partie le cabinet d'architectes argentins Cohen et Esses.

– La tour Quartier Boulevard, construite entre 2006 et 2008, est haute de 38 étages. Elle a été développée par les architectes argentins Camps & Tiscornia

– Les tours Hollywood 1 et Hollywood 2 de 18 étages, construites dans la même *manzana\**, sur la rue Humboldt par le Design Developers Group avec l'aide des architectes Bau-dizzzone-Lestard.

**RUE PARAGUAY :**

– La tour Cardón, de 18 étages, située au 2340 rue Thames et construite par les architectes Churba – Friedman,

– La tour Esmeralda, située au 4555 rue Guatemala, tour de 25 étages développée par Lier Technology Developpers,

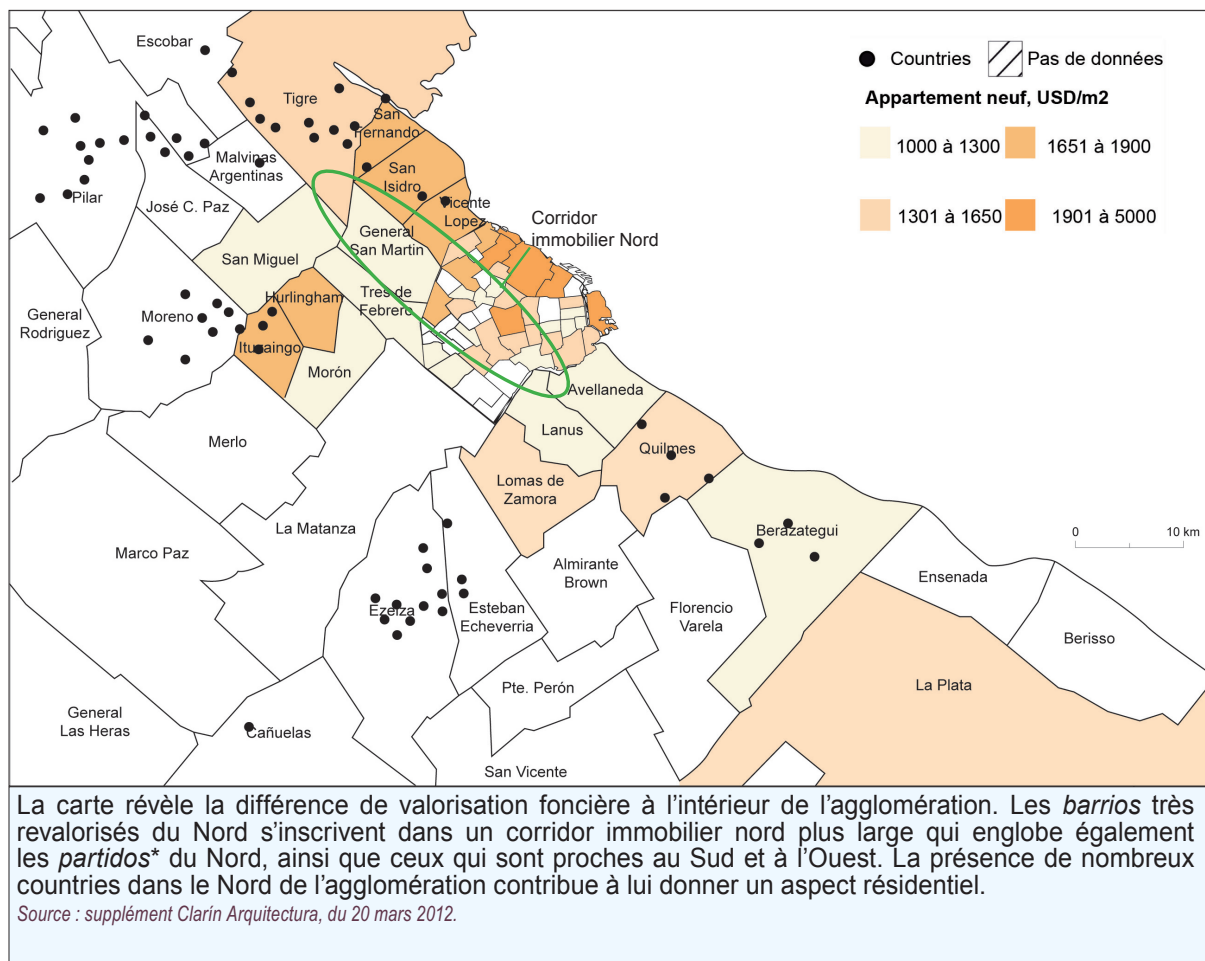
– La Soho Town House I, au 2151 rue Thames entre Paraguay et Guatemala, construite par le groupe Town House, comprenant 20 étages plus services,

– La Soho Town House II, située au 4737 rue Paraguay, développée également par le groupe Town House.

d'agglomération. L'importance des opérations réalisées et la revalorisation du foncier qui s'est produite inscrit en effet désormais Palermo Viejo dans les espaces de la ville et de l'agglomération les plus prisés. La zone de Palermo Viejo doit désormais être comprise comme faisant partie d'un corridor immobilier nord élargi également aux *partidos\** résidentiels périphériques proches (San Bernardo, San Isidro, Vicente Lopez et Tigre) [**Doc. 59 : Le corridor immobilier nord élargi, en mars 2012**]. Cette insertion signifie la réintroduction à l'échelle du territoire péricentral de logiques de distinction et de séparation propres aux quartiers résidentiels dont les *tours-countries\** sont porteurs. Ce faisant, elle signifie aussi l'importation, sur des espaces péricentraux autrefois plus homogènes, de dynamiques de fragmentation dont les effets se lisent aussi sur les populations et par une multiplication des conflits.



## Doc. 59 : Le corridor immobilier nord élargi, en mars 2012



Comme dans le cas de la promotion touristique de Palermo Viejo, la commercialisation de grandes opérations aux marges de la zone a conduit le marché immobilier à construire un discours particulier sur ces espaces.

### 3.5 – Palermo Viejo-Palermo Soho dans le discours du marché immobilier :

Au travers des programmes immobiliers de Palermo Viejo, ce qui est commercialisé c'est aussi l'image du territoire, alliant l'ancien nom de Palermo à la modernité supposée de Soho.

La construction de ce discours a commencé en fait dès l'apparition d'un marché immobilier à Palermo Viejo, au début des années 1980. Mais un problème de source fait qu'il ne sera question ici que du discours qui transparaît dans la publicité de programmes récents, présents dans les journaux spécialisés, sur les panneaux publicitaires de commercialisation, dans les brochures de prestige, les sites internet spécialisés ou les bureaux de précommercialisation, sans chercher à l'exhaustivité, ce qui nous entraînerait hors de propos.

Dans ce discours, on retrouve deux thèmes : consolider la centralité de la zone, accentuer la représentation de la qualité particulière du territoire.

Le discours publicitaire met en effet en avant le lien la centralité d'agglomération, atout majeur afin d'attirer de populations nouvelles. Une publicité murale du programme immobilier Palermo Uno, situé rue Uriarte, prend ainsi la forme d'une fausse ligne de métro aux arrêts évocateurs des qualités supposées du territoire, et passant par : « *La Technologie – Le Design – La Nature – Le Plaisir – L'Avant-garde – Les Amis – La Vie – L'Architecture – Palermo Uno* ». L'utilisation quasi exclusive de l'appellation « Palermo Soho » par les agences immobilières va dans le sens d'un rattachement symbolique à une centralité "supérieure", conférée par le lien avec des centralités célèbres de villes mondiales comme New York ou Londres [Doc. 60C : **Publicités pour plusieurs programmes immobiliers à Palermo Viejo**].

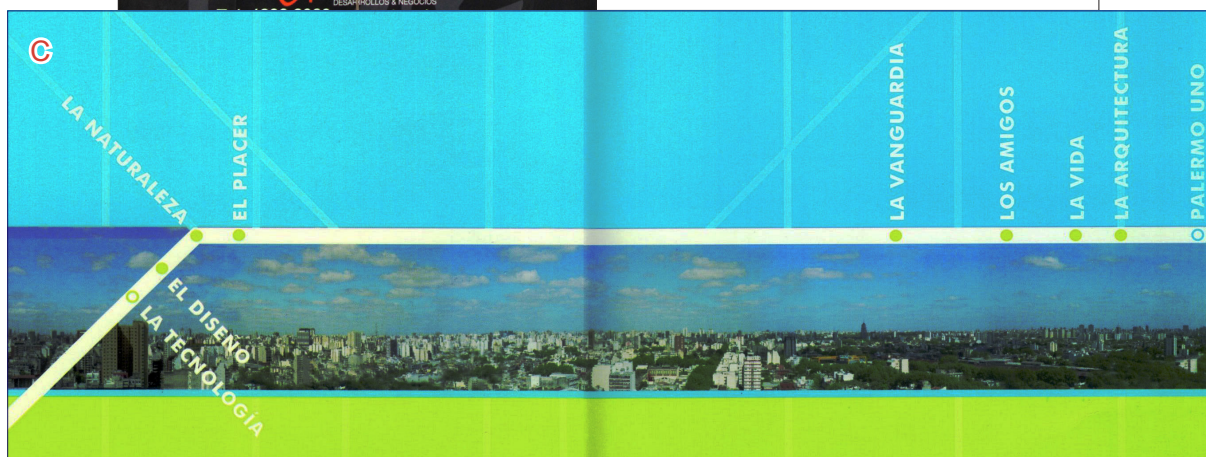
La qualité du territoire apparaît dans le discours du marché immobilier au travers du « bien vivre » que la zone veut promouvoir. C. Arizaga a montré comment ce discours avait servi à vendre des produits immobiliers nouveaux – comme les *tours-country\** – en valorisant un mode de vie éloigné de l'ancien idéal de la maison particulière [Arizaga, 2006]. Cette qualité de l'environnement est liée à la position particulière de Palermo Viejo, comme le montre la publicité d'un autre programme, qui vante – en jouant sur les mots et la qualité de vie – « *Soho Green, l'air que tu recherches* », ou une autre évoque « *l'endroit où il faut être* » en soulignant le caractère particulièrement « branché » du lieu. Appliqué à Palermo Viejo, ce discours montre comment il cherche à intégrer la movida commerciale dans l'argumentaire de vente, en faisant une marque de qualité. Cette même capacité intégratrice de la communication immobilière se lit au travers de publicités comme celle pour le programme « *Borgès 1842* », qui réutilise les grands moments de la mythologie locale comme un vernis culturel simplifié à l'extrême [Doc. 60A-B : **Publicités pour plusieurs programmes immobiliers**]. Il sert à cibler explicitement une couche moyenne supérieure solvable, en vantant sans soucis de contradiction le luxe, l'exclusivité, la sécurité, le dynamisme du quartier, son calme et sa tradition. Ce discours sert à appuyer la place du logement en tant que reflet de la position sociale, et marqueur social, car, ainsi que le rappelait l'architecte Francisco Prati<sup>162</sup>, c'est « *pour le prestige [que] les gens veulent vivre à Palermo Viejo* ».

Ce discours a cependant plusieurs inconvénients. Il est égalisateur dans la mesure où il n'est pas spécifique à Palermo Viejo, mais se retrouve servi de la même façon dans d'autres secteurs urbains. Du coup, il vient gommer les différences locales et la riche culture de *barrio* construite patiemment. Mais à la différence du nom de Palermo Viejo, qui a été finalement plus une création collective qu'une invention d'une agence immobilière, Palermo Soho est une création d'agences de marketing, de publicitaires extérieurs à la zone, qui cherchent à imposer des changements identitaires au territoire sans que les habitants aient leur mot à dire.

En plus des transformations identitaires, l'ensemble de cette dynamique immobilière de

<sup>162</sup> Interview d'août 2004.

Doc. 60 : Publicités pour plusieurs programmes immobiliers à Palermo Viejo



Ces trois publicités de programmes immobiliers de Palermo Viejo (A et B) ou de sa périphérie immédiate (C) révèlent une partie du discours du secteur :

- La première est un panneau publicitaire d'un programme immobilier de la rue Nicaragua. Il annonce : « Soho Green, l'air que tu recherches », en mettant en avant à la fois le côté branché de Soho et la qualité supposée de l'environnement.
- La deuxième concerne un programme immobilier rue Borgès et pointe l'aspect branché de « l'endroit où il faut être ».
- La troisième concerne le programme immobilier Palermo Uno, rue Uriarte. Elle montre une fausse ligne de métro aux arrêts évocateurs, menant directement à Palermo Uno : « La Technologie – Le Design – La Nature – Le Plaisir – L'Avant-garde – Les Amis – La Vie – L'Architecture – Palermo Uno »

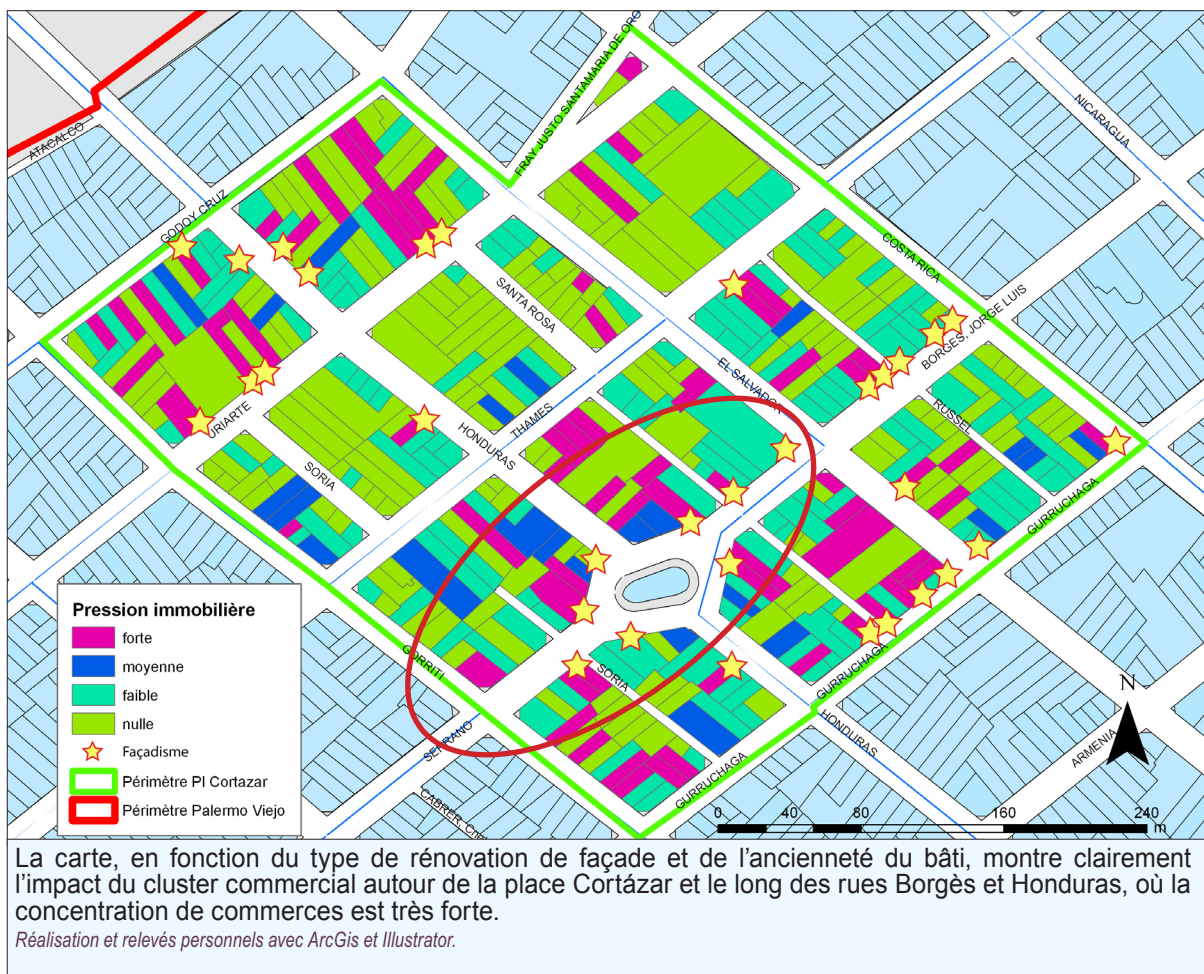
Source A et B : photo personnelle, déc. 2009. Source C : photo personnelle, 2006.

Palermo Viejo a produit des effets importants sur le territoire et les paysages, effets qu'il est possible d'évaluer.

#### 4- UNE MESURE DE LA PRESSION IMMOBILIÈRE À L'ÉCHELLE LOCALE (RELEVÉ 2009)

Pour obtenir une mesure de la pression immobilière locale, j'ai élaboré une carte à partir des mêmes relevés effectués en 2009 déjà utilisés en partie pour l'évaluation de la pression com-

## Doc. 61 : Carte de la pression immobilière, relevé 2009



merciale (cf. Chap. III). Ce relevé permet d'avoir une meilleure appréciation de la signification de l'emprise de l'immobilier sur les modifications du bâti et donc des paysages, à l'échelle de la partie centrale de Palermo Viejo.

À partir des données relevées, j'ai utilisé la combinaison de deux critères : l'ancienneté du bâti et le type de rénovation de façade. La combinaison de ces deux critères permet de relever les parcelles qui ont été réhabilitées ou rénovées, ou celles plus rares qui n'ont pas subi de restructuration. En fonction des résultats, j'ai distingué 4 niveaux de pression sur les parcelles relevées [Doc. 61 : Carte de la pression immobilière, relevé 2009] :

- **Une pression nulle** : aucun type d'intervention. Le bâti date d'avant les années 1980. La parcelle n'a pas changé extérieurement substantiellement depuis le développement de la zone ;
- **Une pression faible** : correspondant à une transformation partielle de la façade et un bâti datant des années 1980-2000 ;
- **Une pression moyenne** : correspondant à une rénovation totale de façade et un bâti datant des années 1980-2000 ;
- **Une pression forte** : le bâti date d'après 2000, et la façade a été rénovée totalement.

Doc. 62 : Le renouvellement des paysages par le développement commercial



Le vieux magasin de chaussures de la rue Honduras (A) a été un des derniers à avoir résisté à l'assaut des boutiques de mode. Il a pourtant fermé en 2006 pour laisser place à un magasin de décoration qui a tenu quelque temps avant d'être remplacé à son tour (B).

Sur la place Palermo Viejo, un immeuble d'habitation a été transformé en commerce de vêtements, et la façade entièrement restructurée (C et D)

Sur la place Cortázar, un grand garage occupait une partie importante d'un des trottoirs (E). Il a été remplacé vers 2007-2008 par plusieurs magasins occupant toute la surface disponible (F).

Source : photos personnelles, 2004-2010.

- Par ailleurs, les commerces ayant fait le choix d'une façade particulièrement « voyante » dans le contexte local, pris à partir d'un critère de rupture visuelle avec le bâti proche, ont été portés sur la carte.

Le relevé effectué en 2010 montre que la centralité de la place Cortázar est marquée par une pression immobilière forte sur le bâti, et la présence de nombreuses parcelles totalement rénovées, ainsi qu'une concentration importante de commerces ayant choisi des façades particulièrement voyantes, notamment dans les quatre *manzanas*\* qui entourent la place, le long de la rue Borgès. Dans cette rue, les parcelles alternent entre bâti rénové et commerces comportant d'importantes interventions de façade. L'apparition de corridors commerciaux, notamment les sections des rues Honduras et Borgès proches de la place Cortázar, produit des situations proches de la saturation avec un impact paysager fort et totalement nouveau pour la zone.

L'éloignement de la place permet cependant de retrouver des *manzanas*\* et des parcelles où la pression est moins forte, en raison d'un attrait moindre des commerces. Ponctuellement, de nouveaux secteurs peuvent connaître une pression forte, comme les *manzanas*\* se situant près de l'intersection des rues Honduras et Uriarte, qui combinent à la fois une forte concentration de restaurants, de commerces et de nombreuses boîtes de nuit.

Une vue plus globale de Palermo Viejo aurait été intéressante pour constater si ces formes se reproduisent ailleurs ou non, le relevé n'en a pas été possible faute de temps. L'ensemble de la carte montre néanmoins comment la pression immobilière se concentre sur certains lieux. Cette concentration ne se produit pas au hasard, mais correspond bien aux repères, aux « éléments » pour reprendre le vocabulaire de Lynch [Lynch, 1960], formant le paysage familier de Palermo Viejo. Leur modification en profondeur a une valeur bien plus importante que l'étendue de leur emprise spatiale, car ces repères ont façonné et façonnent encore les représentations et les pratiques locales.

Les conséquences de la dynamique immobilière sur le territoire local conduisent à s'interroger sur son impact sur les paysages.

## **5- LES CONSÉQUENCES DE LA DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE SUR LA TRANSFORMATION DES PAYSAGES**

En se replaçant à l'échelle locale, la dynamique immobilière a produit dans Palermo Viejo un bouleversement important des paysages urbains.

Or à Buenos Aires, après 2002, le recours au marché immobilier – comme placement financier et comme secteur de relance – a fait s'évanouir à l'échelle de la ville une partie des réserves émises jusque là pour protéger le bâti des quartiers populaires. Celui-ci n'était déjà que très peu pris en compte par les normes officielles de protection – qui ne reconnaissent que

quelques zones historiques, accompagnées d'une liste d'édifices spécifiques –, ou par le CPU qui – dès sa conception – a prêté très peu attention aux formes urbaines ou aux paysages urbains.

L'apparition de programmes immobiliers bénéficiant d'investissements beaucoup plus importants pose la question de la préservation de l'identité même du territoire. Car une partie de ce qui a fait le succès de Palermo Viejo tient à cette architecture particulière de *casas-chorizos*\* et de bâtis de faible hauteur relativement préservée, permettant de donner à cette zone un caractère de faible densité.

Un autre coup porté aux paysages urbains locaux tient aux formes du développement commercial de l'après-crise, qui s'est fait en privilégiant les formes outrancières, où le façadisme est de règle (cf. Chap. III). Le cas du vieux magasin de chaussures de la rue Honduras est tout à fait emblématique de ce renouvellement paysager. Ce commerce, un des plus anciens de la zone, a finalement laissé place en 2006 à une boutique de mode, avec une façade totalement rénovée. Il en est de même du garage de la place Cortázar, divisé en 2008 en plusieurs commerces – dont l'un d'eux abritait une foire privée, et un autre, une boutique d'une marque argentine de vêtements, Escarapate –, commerces qui ont totalement rénové leur façade [**Doc. 62 : Le renouvellement des paysages par le développement commercial**].

La logique de comblement des interstices a conduit à la constitution de corridors commerciaux continus à l'échelle locale, qui sont une nouveauté totale, car la taille de la zone avait toujours privilégié la dispersion relative des commerces, même autour des clusters spécialisés (cf. Chap. III). On voit donc apparaître des paysages nouveaux, nés de la mondialisation : succession de commerces aux façades voyantes aux formes esthétisées standardisées – principalement

Doc. 63 : Un trottoir d'une *manzana*\* commerciale, rue Honduras, en 2010



le long des rues Honduras et Borgès –, absence totale d'intégration paysagère, croissance des pollutions visuelles provoquées par les publicités, etc. La reconstitution d'un trottoir de la rue Honduras, entre les rues Gurruchaga et Armenia, donne un aperçu de l'ampleur des transformations à l'échelle locale. De rares commerces ont gardé leur façade ancienne, quelques boutiques de petite taille se sont insérées dans les rez-de-chaussée, des boutiques de marques plus importantes sont apparues, ou sont en construction après démolition totale de l'existant. La forme en longueur des parcelles donne ici une impression légèrement trompeuse de la superficie de ces commerces, qui s'enfoncent en profondeur, surtout en milieu de *manzana*\* [Doc. 63 : Un trottoir d'une *manzana*\* commerciale, rue Honduras, en 2010].

## CONCLUSION : LES RUPTURES NOUVELLES CRÉÉES PAR LA DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE

À Palermo Viejo, faire la synthèse de la dynamique immobilière des trente dernières années, c'est constater d'abord comment celle-ci a transformé en profondeur les paysages de la zone et comment elle a su se renouveler pour s'adapter à la conjoncture. Dans un premier temps, les « pionniers » des années 1970 ont effectué de façon sporadique des rénovations ou des réhabilitations, le plus souvent en cherchant à s'intégrer dans la trame existante. Leurs successeurs des années 1980-90 se sont davantage intéressés au bâti commercial, dans un moment d'expansion qui a fini par toucher l'ensemble du cœur de la zone. Mais c'est seulement avec l'ouverture sur la

L'ensemble du trottoir Sud de la rue Honduras, situé entre les rues Borgès et Gurruchaga est présenté ici, avec **en rose**, les façades commerciales modifiées récemment. Cette portion de rue fait partie des endroits les plus recherchés par les marques, et a fait l'objet d'une occupation quasi continue. À côté d'un magasin qui a gardé une partie de sa décoration ancienne (1), on trouve de petites boutiques installées dans d'anciens salons particuliers (2), et des magasins de marques prenant une emprise de plus en plus importante (3). On voit également une parcelle démolie, prête à être reconstruite (4).

Source : photos personnelles et montage avec Illustrator, 2009.





mondialisation, marquée par l'arrivée de capitaux plus importants après 2002, que les transformations les plus massives des paysages ont eu lieu, même si elles sont relativement concentrées autour de quelques points nodaux, et en périphérie de Palermo Viejo.

Le résultat de cette dynamique renouvelé est un changement considérable du stock bâti à l'échelle du territoire. Mais ce processus s'écarte de la description classique de R. Glass [Glass, 1964], car depuis la crise on voit apparaître une forme de renouvellement du bâti inédit localement ressemblant à la « new-build gentrification » dont il a été question en introduction [Davidson & Lees, 2005], avec la nuance qu'il s'agit ici d'opérations de reconstruction après démolition de l'existant. Si l'ampleur des transformations locales sur le de bâti et les paysages est incontestable, et permet de trancher de façon claire depuis la reprise de 2002 la question de la présence d'un processus de gentrification, elle ouvre aussi des interrogations sur la continuité de l'identité territoriale, notamment face aux machines marketing des promoteurs immobiliers, promptes à délivrer un discours convenu et répétitif, qui gomme les différences constitutives de ces territoires mêmes. Car l'évolution récente de Palermo Viejo, avec ses projets immobiliers de plus en plus importants et un impact paysager qui se fait sentir fortement par endroit, est en complète contradiction avec le mouvement premier de réhabilitation qui se voulait justement comme une alternative à l'urbanisme moderne et collectif des années précédentes [Gorelik, 2008]. Il ne s'agit pas seulement d'une évolution, mais bien d'un retournement dans la façon dont cette zone se construit.

Après avoir vu les transformations des activités, et les modifications du bâti, il nous faut maintenant examiner les conséquences des changements survenus à Palermo Viejo sur les populations.

## Chapitre V – Le renouvellement des populations dans la dynamique territoriale

---

### GENTRIFICATION ET RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION

La gentrification a souvent été liée à l'arrivée de nouvelles populations d'un niveau socio-économique supérieur. Ce remplacement de population, considéré comme un des points spécifiques de la gentrification [Glass, 1964; Smith, 1996], a été décrit comme un « *retour en ville* » de catégories socio-économiques appelées « *nouvelles classes moyennes* » [Harvey, 1991] ou classes moyennes supérieures attirées par la centralité et des modes de vie et de consommation urbains [Bidou, 2003]. L'apparition de ces nouvelles catégories a permis aussi de mettre en évidence la question de la dépossession des populations résidentes de leur habitat, de la marginalisation des couches populaires dans les villes-centres et de leur déplacement plus ou moins forcé vers des périphéries éloignées.

Ces changements et renouvellements de population posent de nombreuses difficultés méthodologiques, car ces processus apparaissent souvent à une échelle qui ne correspond pas à celle des statistiques et des documents produits localement. De plus, il est difficile de faire le tri parmi les déplacements d'une population entre ceux dus à la dynamique de la gentrification locale, et les déplacements normaux. Le phénomène des déplacements et du renouvellement – qui touche un pourcentage restreint de la population locale – est ainsi difficile à lire dans des données agrégées. Je m'appuierai donc ici sur des interviews longues et courtes, sur un questionnaire réalisé en 2006, ainsi que sur les données du recensement de population pour essayer de dégager quelques traits particuliers à ces populations.

À Palermo Viejo justement le renouvellement de population est complexe, avec l'arrivée de populations nouvelles appartenant à des catégories socialement supérieures, mais aussi à des catégories plus populaires, voire défavorisées; avec le départ de populations anciennes appartenant à des couches populaires, mais aussi à une partie de ceux arrivés dans les années 1990 et déçus par les transformations trop importantes de la zone. L'ouverture du territoire à la mondialisation, notamment par l'intermédiaire du tourisme, a introduit des flux de population de passage de plus en plus nombreux qui ont pris localement une place particulièrement importante.

Dans un premier temps, nous examinerons les changements dans la population résidente, puis dans les populations de passage, avant de regarder les pratiques de ces populations sur l'espace local.

## 1 – LES POPULATIONS RÉSIDENTES À PALERMO VIEJO

Considérer les populations résidentes à Palermo Viejo demande de distinguer entre des populations anciennement installées – depuis plus de 20 ans, c'est-à-dire avant la première croissance des années 1990 – et les populations nouvellement arrivées.

On a vu au chapitre I comment, en 2001, la population de Palermo Viejo était fortement hétérogène : une partie partageant des caractères propres aux populations du Nord de la ville par leur niveau de formation, une autre se rattachant davantage aux populations du Sud où de niveau socio-économique plus modeste. Or si l'on part du constat que Palermo Viejo était à l'origine un secteur populaire de la ville, cela signifie que les groupes les plus fragiles socialement sont aussi ceux qui sont installés dans la zone depuis le plus longtemps. Cette situation a été aggravée par un appauvrissement des classes moyennes tout au long des années 1980-90 qui est venu renforcer une pauvreté structurelle existante depuis plus longtemps [Feijoó, 2001]. Le recensement de 2001 a d'ailleurs confirmé la présence dans la ville de nouveaux pauvres, constitués de classes moyennes en descension sociale au cours des années 1990, qui ont connu un changement important de statut en raison d'une baisse continue des revenus et de la précarisation du travail, les poussant à s'inscrire dans des réseaux clientélistes pour obtenir des aides (partis et centrales syndicales) [Prévôt-Schapira, 1994; Abba, 2010a].

Dans Palermo Viejo, on trouve ainsi des populations dépendantes de paniers de nourriture, comme le *Proyecto Participar*, distribué par l'intermédiaire de la succursale de la rue Niceto Vega du Parti Justicialiste (*Partido Justicialista*)<sup>163</sup>. Avec la crise de 2001, la situation a été ponctuellement plus tendue, avec l'ouverture de restaurants communautaires (*comedor\**), proposant des repas à prix très modique. Mais malgré les difficultés économiques, une partie de cette population appauvrie a pu se maintenir sur place, dans des logements qui se sont dégradés et avec de faibles ressources. Les conditions d'un maintien sur place sont devenues paradoxalement plus difficiles avec la reprise, au fur et à mesure que la zone devenait un centre d'attraction commercial et touristique, proposant des services à des prix élevés et provoquant une revalorisation du bâti qui a poussé les plus faibles à quitter la zone.

À côté de cette population ancienne et appauvrie, on trouve aussi à Palermo Viejo une population arrivée plus récemment.

---

163 Interview d'août 2005.

## 1.2 – De nouvelles populations à Palermo Viejo ?

Les changements dans la population résidente à Palermo Viejo au cours des trente dernières années sont à la fois importants et difficiles à quantifier. Ils doivent être mis en perspective avec la question de la présence d'une classe moyenne traditionnelle et l'apparition d'une classe moyenne supérieure dont la place a été soulignée dans les processus de gentrification.

Ces populations commencent à apparaître dans les années 1980, et à devenir un sujet d'étude à part entière [Bidou, 2004]. Sans revenir sur les débats évoquant la difficulté de définir une classe moyenne, sur la pertinence d'attribuer à un groupe médian le terme de « classe » [Bidou, 2004], ou sur celle de définir une « nouvelle » classe moyenne<sup>164</sup>, l'existence de ces catégories est aujourd'hui peu contestée. [Smith 1987 ; Ley, 1996]. Une de leurs caractéristiques est donc sa position intermédiaire entre bourgeoisie et monde ouvrier, n'appartenant ni au prolétariat ni à l'élite [Bidou, 2004]. Elles forment un groupe diversifié, qualifié dans le monde anglo-saxon de « *service class* », recouvrant en français les cadres, les professions intellectuelles supérieures et intermédiaires, lié à un nouveau type de gestion d'entreprise [Bidou, 2000]. Placées dans une imprécision originelle devant le rapport au travail/loisir, elles survalorisent les loisirs, par des pratiques de consommation qui sont un moyen de se définir et de se différencier. Elles formeraient une sorte d'élite transnationale en lien avec une économie de services financiarisés et de services supérieurs, de classe émergente née de la nouvelle structure productive de ces villes [Ley, 1980], et dont les caractéristiques se retrouvent dans les principales villes mondiales [Rofe, 2003], .

En Argentine, il faut rappeler la place prise par ce concept de classe moyenne dans le récit national. La particularité de l'Argentine en Amérique latine a en effet longtemps été l'importance de ses classes moyennes [Germani, 1942], qui se sont définies elles-mêmes par le fait d'« avoir un emploi et un logement convenable, et avoir été scolarisé » [Kessler, 2003]. Leur relative opulence, dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle a été constitutive de leur confiance en l'avenir et en l'amélioration de leur condition, confiance renforcée par leur très faible culture politique [Gaignard, 2005]. Mais leur position est en déclin depuis la fin des années 1940, parcourant au cours du XX<sup>e</sup> siècle ce que G. Kessler décrit comme étant « *le chemin inverse du développement* », plaçant la peur du déclassement au centre de leurs préoccupations. Alors que les classes moyennes et supérieures étaient estimées à 40 % en 1947<sup>165</sup>, leur condition a commencé à se détériorer dès les années 1950 avec le « *serrage de ceinture* » (*ajustarse de cinturón*) d'Álvaro Alsogaray<sup>166</sup> [Minujin, 2004]. Ce déclin a cependant été lent pendant longtemps, et donc moins perceptible. A. Minujin rappelle qu'au milieu des années 1970, encore, « *la moitié*

164 Louis Chauvel fait remonter ce concept à la fin du XIX<sup>e</sup> s. [Chauvel, 2005].

165 Gino Germani, *Estructura social de la Argentina. Análisis estadístico*, Buenos Aires, Solar, 1987.

166 Alors qu'il était ministre de l'Économie, sous la présidence de A. Frondisi, entre juin 1959 et avril 1961.

de la population argentine avait des revenus, et des modes de vie propre à la classe moyenne », et qu'au début des années 1980 l'Argentine passait encore pour être la société la plus égalitaire d'Amérique latine. Les années 1980-90 ont été un tournant en raison des choix néo-libéraux opérés, qui ont entraîné la baisse des salaires et une perte du pouvoir d'achat, la diminution des avantages sociaux, une précarisation du travail et la dégradation des conditions de retraite. Alors qu'une partie de cette classe moyenne déclinait en raison du contexte économique, une autre connaissait au contraire une ascension rapide, creusant ainsi les écarts parmi ces populations entre – en reprenant la dichotomie proposée par M. Svampa – les « perdants » des réformes et les « gagnants » (*Los que ganaron*) [Svampa, 2001].

Les « gagnants » des années 1990 sont allés souvent s'installer en périphérie, dans des résidences fermées, en développant des modes de vie et de consommation influencés par les modèles nord-américains. Les « gagnants » des années 2000 sont différents, car parmi eux certains sont revenus dans la ville où ils ont redécouvert les attraits de la centralité. Leurs liens sont étroits avec les modes de consommation nord-américains, et la nouvelle économie née de l'ouverture sur l'extérieur. Ils s'organisent autour de nouvelles centralités économiques ou commerciales comme Catalinas Norte ou de Puerto Madero, avec leurs grandes banques et leurs sièges d'entreprises internationales rétribuant leurs employés en dollars.

Une estimation des nouvelles populations arrivées au cours des années 1980-90 à Palermo Viejo est difficile en raison de l'absence de données sur ce sujet. On peut cependant estimer les sureffectifs relatifs existant dans la composition de la population locale avec celle de la ville de Buenos Aires en s'appuyant sur les données du recensement 2001 par tranches d'âge [Doc. 11 : **Effectifs par sexe et tranches d'âge pour le *barrio* de Palermo, Buenos Aires et l'Argentine en 2001**]. Or, pour le *barrio* de Palermo, on constate un sureffectif chez les femmes de 45 à 60 ans en comparaison à leur poids dans la ville. Il s'agit de femmes qui avaient de 25 à 40 ans au début des années 1980, des femmes qui sont susceptibles d'être venues alors s'installer à Palermo Viejo pour profiter de la croissance commerciale de la zone. Elles représenteraient 2 428 personnes supplémentaires. De la même façon, on constate des sureffectifs chez les 20-35 ans, soit 4 065 femmes et de 2 664 hommes de plus. Au total, on obtient donc environ 10 000 personnes en sureffectif pour l'ensemble du *barrio* Palermo qui comptait 225 245 habitants en 2001. Pour Palermo Viejo - représentant environ 13 % de la population du *barrio* - la population concernée au cours des années 1990 serait donc de l'ordre de 1 000 à 2 000 personnes. Si on la rapporte aux 28 867 habitants recensés en 2001, on obtient un sureffectif compris entre 5 % et 8 % de la population de la zone dans les tranches d'âge prises en compte. Même si ce chiffre ne reflète pas forcément l'ensemble des populations nouvelles de Palermo Viejo, il peut donner tout de même un ordre de grandeur, qui restent relativement modeste par rapport à la taille de la zone ;

ce qui rend difficile de parler d'un renouvellement complet de la population, mais davantage d'un changement progressif, plus ou moins marqué par endroits de la composition socio-économique.

Définir un profil des populations nouvelles peut toutefois être tenté en procédant à une synthèse des données statistiques utilisées au chapitre I. Pour ce faire, j'ai procédé à un retraitement statistique des variables sélectionnées grâce au logiciel TANAGRA, développé par Ricco Rakatomalala, de l'université de Lyon<sup>167</sup>.

Le résultat de l'analyse permet de distinguer deux groupes, déterminés par les deux axes principaux d'une Analyse en Composantes Principales. Le premier groupe semble correspondre davantage à la présence de ces populations nouvelles [**Cluster 1, en bleu, Doc. 64 : Les deux clusters de population**]. Il est composé d'une population qui se définit par un taux plus élevé de diplômés de l'enseignement supérieur, et par un pourcentage important d'actifs. Très peu souffrent d'une absence de couverture sociale, les logements sont suffisamment spacieux et bien équipés. Ce groupe est majoritaire dans les *radios censales\** situés près de la rue Paraguay et de l'avenue Córdoba dans sa partie la plus éloignée des dessertes ferroviaires, ils sont peu présents dans le centre de la zone. On peut émettre l'hypothèse que c'est dans ce groupe que l'on trouve les populations qui ont réussi à préserver leur position sociale au cours des années 1990, ainsi que celles arrivées nouvellement à Palermo Viejo depuis cette période.

En parallèle à ce renouvellement de population, on trouve des situations de déplacements plus ou moins volontaires et des résistances de plus en plus ponctuelles de population dans la partie centrale de Palermo Viejo.

### 1.3 – Des déplacements et des résistances ?

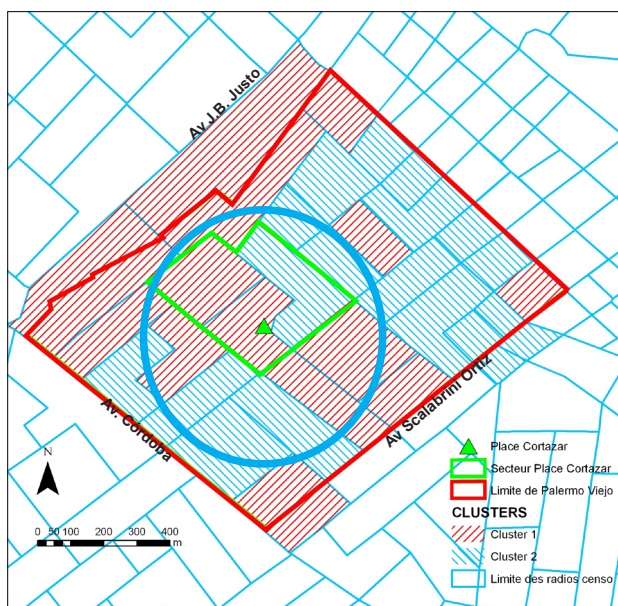
On a vu en introduction en quoi la problématique du déplacement des populations avait contribué à modifier le regard sur la gentrification. Cette problématique est double. Elle concerne les anciennes populations présentes avant le début du processus de gentrification. Dans le cas du centre de Londres au cours des années 1990, R. Atkinson rappelle que les déplacés sont difficiles à tracer, et recouvrent de manière privilégiée différentes catégories de population : familles pauvres, familles monoparentales, minorité ethnique [Atkinson, 2000]. Mais les déplacements peuvent aussi toucher des populations arrivées dans la phase initiale, marquée par des bouleversements dus au développement territorial. À New York, dans le quartier de Brooklyn Heights, L. Lees évoque le départ des premiers gentrificateurs des années 1960-70, remplacés par une nouvelle génération de financiers dans les années 1990 venus « *regentrifier* » la zone [Lees, 2000].

À Buenos Aires, la hausse des prix de l'immobilier a eu des effets très forts sur une population appauvrie, mais qui avait pu se maintenir dans le péri-centre et dans leur quartier au

---

167 <http://eric.univ-lyon2.fr/~ricco/tanagra/fr/tanagra.html>.

Doc. 64 : Les deux clusters de population en 2001



En 2001, le cluster 1 regroupe les populations les plus fragiles, autour des secteurs dégradés proche des voies ferrées, ou le long de la rue Honduras, à proximité de la place Cortázar où le dynamisme commercial est fort. Le cluster 2 regroupe des populations de niveau socio-économique plus élevé, habitant en retrait par rapport à la centralité commerciale, mais encore suffisamment proche. En bleu, cercle de 400 m de rayon autour de la place Cortázar

Retraitement personnel avec Tanagra et ArcGis.

cours des années 1990. À Palermo Viejo, une partie de la population, vivant en dehors des centralités commerciales de la zone, a été peu concernée par la croissance commerciale des années 1990. Mais au cours des années 2000, la hausse du foncier a poussé à une recomposition forcée. Certains voisins ont tiré profit de cette dynamique par la location ou la vente d'un bien ; ils ont pu de cette façon se « payer une retraite » avec la revalorisation de leur bien. Mais ceux qui n'étaient pas propriétaires, ou ne disposaient pas d'un bien que le marché pouvait valoriser se sont trouvés être les perdants à l'échelle locale. Cette dynamique est allée jusqu'à remettre en question leur présence dans la ville, les obligeant à déménager vers les périphéries de l'agglomération.

Si la constatation de déplacements est certaine, leur nombre par contre est

difficile à évaluer même s'il semble limité. Leur cause est multiple, due à la fois à la revalorisation des loyers, à la hausse des prix qui a incité à la vente, ou aux expulsions faites par des propriétaires désireux de récupérer des biens laissés jusque-là à l'abandon. Des déplacements sont attestés dans la partie centrale de Palermo Viejo : la carte de la pression immobilière a bien montré que les parcelles situées autour de la place Cortázar, ou à proximité immédiate, avaient été presque totalement vidées de leur population [Doc. 61 : Carte de la pression immobilière, relevé 2009]. Plus qu'un déplacement ou un renouvellement de population, il y a ici une sorte d'abandon territorial au profit de la fonction commerciale, qui a occupé tout l'espace disponible.

Parmi les catégories poussées dehors, on trouvait encore, jusqu'au début des années 2000, une quinzaine de squats disséminés autour de la partie centrale de Palermo Viejo et de Palermo Hollywood. Début 2010, ils avaient été pratiquement tous récupérés ou étaient en voie de l'être. Début 2010, le squat de la rue Paraguay résistait encore. La photo montre comment les habitants ont réaménagé l'espace intérieur en construisant des demi-niveaux et en perçant des fenêtres supplémentaires dans la façade [Doc. 65C : Déplacements et résistances à Palermo Viejo]. De même, on trouvait des locaux d'associations de quartiers, comme ce restaurant communautaire

de l'avenue Niceto Vega (*comedor\**). Là aussi, la parcelle a été récupérée et transformée en jardin public [**Doc. 65A-B : Déplacements et résistances à Palermo Viejo**]

En plus de ces populations déjà fragiles avant la reprise économique, une partie de la génération arrivée dans les années 1980-90 a également quitté la zone. Ils étaient venus pour l'environnement calme et relativement préservé, pour l'ambiance de *barrio* et pour les fêtes de quartier. Mais avec les transformations que la zone a connues depuis les années 2002, ces personnes ont eu l'impression d'avoir été dépossédées de leur environnement proche, selon les propos d'un voisin, D. Michetti<sup>168</sup>. Là encore, leur nombre est difficile à évaluer.

La hausse des prix n'a pourtant pas poussé toute la population précaire dehors. La pauvreté n'a pas totalement disparu de la zone, mais elle se cache davantage à l'intérieur des maisons et dans des arrières-cours. Dans une maison de coin, qui ferait un emplacement idéal pour un bar ou un commerce de vêtements, habite ainsi un couple de personnes âgées [**Doc. 65D : Déplacements et résistances à Palermo Viejo**]. La maison est taguée et l'extérieur non entretenu dénote avec les commerces aux façades flambant neuves du voisinage. Ces personnes montrent qu'il existe aussi une résistance aux déplacements, venant de ceux qui préfèrent rester dans un environnement familial plutôt que de vendre.

Le résultat de l'analyse statistique effectuée précédemment a permis de distinguer un deuxième groupe, le cluster 2, qui se distingue par la forte proportion de personnes ayant un diplôme inférieur au bac, par une faible couverture sociale, par un nombre élevé de personnes par pièces. L'absence d'eau courante et la présence de population non scolarisée ne sont pas très rares. Dans ces *radios censales\**, la densité est plutôt faible. En replaçant ces données sur la carte, on trouve que ce cluster correspond à la fois aux *radios censales\** les plus intérieurs de la zone et ceux qui longent les dessertes ferroviaires parallèles à l'avenue J. B. Justo jusqu'à la limite avec l'avenue Córdoba. On peut y ajouter quelques cas isolés à l'Est, à proximité de la rue Paraguay [**Cluster 2, en rouge, Doc. 64 : Les deux clusters de population**]. On peut émettre l'hypothèse qu'en 2001, ce cluster recouvre les habitants les plus anciens – appelés « *les vieux du barrio* » (*la gente vieja del barrio*). Ils sont nés et ont grandi sur place, et leur situation sociale s'est dégradée au rythme des crises qu'a traversées l'Argentine. Certains sont arrivés plus tard, avant la revalorisation récente du foncier, mais ils disposent de peu de ressources et sont venus là pour profiter de la faiblesse des loyers dans les immeubles collectifs ou de la présence d'un important bâti dégradé. Le fait de trouver cette population dans la position la plus centrale de Palermo Viejo est un indice que, dans ces îlots, le développement des années 1990 a surtout touché les activités et beaucoup moins la population locale, qui a pu encore se maintenir en partie sur place. Mais si ces catégories déclassées se rapprochent de la pauvreté en terme de revenus et d'accès aux services sociaux, elles en diffèrent par leur niveau culturel, par leur formation professionnelle ou

168 Interview de janv. 2010.



## Doc. 65 : Déplacements et résistances à Palermo Viejo



L'éviction des plus pauvres peut prendre des aspects différents. Le restaurant communautaire (*comedor comunitario*\*) La casa del Niño, de l'avenue Niceto Vega, a résisté pendant un temps et existait encore en 2005 (A). Mais il a finalement laissé la place à un parc fermé (B). Le squat de la rue Paraguay résistait encore en 2009. On voit comment les habitants ont réaménagé l'espace intérieur en construisant des deminiveaux et en perçant des fenêtres supplémentaires dans la façade (C). Cette maison particulière, située à l'angle des rues Costa Rica et Gurruchaga, à une *esquina*\* élargie par la municipalité est idéalement placée pour ouvrir un restaurant ou un bar. Mais les propriétaires âgés refusent de partir (D).

Sources : A : photo personnelle, 2005. B et C : photo personnelle, 2006. D : photo personnelle, 2009.

la composition des familles [Kessler, 2003].

En plus des populations résidentes, la zone de Palermo Viejo se caractérise aujourd'hui par l'importance de ses populations de passage.

## 2- DES POPULATIONS NON RÉSIDENTES DE PLUS EN PLUS NOMBREUSES :

Les études consacrées aux nouvelles populations s'installant dans un quartier gentrifié prennent peu en compte ces populations de passage. Elles sont pourtant évoquées dans le cas de la réhabilitation de la vieille ville de Barcelone, étudié par O. Ter Minassian, qui pointe que les quartiers anciens sont investis par des gentrificateurs et par des populations immigrées de passage en nombre [Ter Minassian, 2010].

On peut diviser ces populations de passage entre celles qui fréquentent la zone de façon régulière pour leur activité professionnelle, et celles qui viennent sur une base irrégulière ou

ponctuelle dans le cadre d'un déplacement de loisir ou de tourisme.

### **2.1 – Les populations non résidentes occasionnelles : consommateurs et touristes :**

Les populations non résidentes ont connu une croissance importante depuis les années 1990 et l'ouverture de la zone sur la ville par l'intermédiaire d'événements festifs et d'une offre commerciale décalée. Un changement important a lieu avec la dynamique commerciale et touristique de Palermo Viejo dans l'après-crise. L'attraction nouvelle produite a entraîné un profond renouvellement des populations de passage à Palermo Viejo, ainsi qu'une forte augmentation des flux. Car, dans l'immédiat après-crise, le développement commercial de Palermo Viejo et la montée en gamme de l'offre commerciale, ont changé le statut de la consommation locale, en raison de la forte plus-value culturelle et symbolique de cette zone et des produits proposés. Pendant ces années de crise et de reprise, continuer de consommer et de se divertir a été un temps réservé à une petite élite, à ces « HyperArgentins » (cf. Chap. III) qui avaient réussi à échapper à la dureté de la crise.

Malgré des ressemblances, consommateurs appartenant à ces nouvelles classes moyennes-supérieures et touristes de passage ne sont pas tout à fait équivalents à Palermo Viejo. Les premiers cherchent une forme de reconnaissance sociale au travers d'une consommation qui porte des marques de prestige, les seconds davantage à retrouver un ensemble de représentations aperçues dans les revues de tourisme et dont la consommation leur apporte une preuve. Mais dans un cas comme dans l'autre, l'acte de consommer a été placé au centre des nouvelles pratiques territoriales, effaçant les pratiques des années 1990 marquées par la recherche de convivialité ou le partage d'une culture locale.

Quelques profils de consommateurs, interviewés en 2006, permettent d'éclairer un peu cette population de passage :

– Q13-2006 : Luca est un homme de moins de 35 ans, il est venu d'Olivos (périphérie nord résidentielle) dans sa voiture personnelle en moins de 30 mn. Il vient à Palermo Viejo environ une fois par semaine, en fin de semaine, pour aller dans un bar ou pour manger au restaurant, surtout pour rencontrer des amis ou aller en discothèque. Il vient surtout pour l'ambiance, pour être dans un lieu à la mode. Il a fait des études universitaires supérieures et travaille à son compte. Il a déjà voyagé en Europe et aux États-Unis, et possède un équipement informatique et audiovisuel complet. Il gagne entre 2500 et 5000 AR\$ par mois<sup>169</sup>.

– Q27-2006 : Alicia est une femme de moins de 25 ans, interrogée près de la place Cortázar. Elle est étudiante, fait des études universitaires supérieures, et déclare gagner plus de

169 Le salaire minimal en peso en juillet 2006 est alors de 630 AR\$. Source : *Seguimiento de precios, remuneraciones y negociación salarial en Argentina*, Observatorio del Derecho Social Mars 2012.

5000 AR\$ par mois. Elle a déjà voyagé en Europe et aux États-Unis, et possède un ordinateur et une caméra numérique. Elle vient à Palermo Viejo presque tous les jours, à pied ou en transport en commun, pour se divertir, consommer ou rencontrer des amis. Ne connaissant que peu l'histoire de la zone, elle pense que Palermo Viejo n'est pas fait pour les « *Argentins normaux* », et que la zone s'est construite pour une élite privilégiée.

Ces deux exemples montrent comment Palermo Viejo fonctionne comme un espace de divertissement pour une population aisée, venant profiter de l'ambiance, mais aussi de l'offre de consommation dans un espace ouvert et considéré comme sûr, dans lequel les qualités mêmes du territoire sont totalement ignorées et échangées contre les clichés véhiculés par les médias sur les qualités nouvelles de Palermo Viejo devenu Soho.

### Doc. 66 : Les touristes et les consommateurs occasionnels à Palermo Viejo



Un couple de touristes brésiliens fait le tour des magasins entre la place Cortázar et la place Palermo Viejo (A). L'élargissement des terrasses des cafés a permis à la place Cortázar de se transformer en lieu de rencontre et de rendez-vous d'une clientèle nationale et internationale très variée, se renouvelant sans cesse (B). Les touristes sont particulièrement attirés par les stands de vente qui se sont installés sur la place Cortázar et sur les trottoirs des rues environnantes à partir de 2003. (C).

Sources : A et B, C : Photos personnelles, 2009.

À côté de cette population locale, on trouve désormais des touristes dont le nombre est croissant et qui forment la population la plus nombreuse de Palermo Viejo. La valorisation touristique de Buenos Aires comme destination internationale, qui a lieu après 2001, a conduit en effet à une croissance forte des entrées et une augmentation de la fréquentation de Palermo Viejo qui devient alors une étape presque obligée de tout séjour à Buenos Aires (cf. Chap. III).

En l'absence de chiffres pour le tourisme de Palermo Viejo, il est possible d'avoir une approche de la clientèle de cette zone en prenant les flux de touristes venant à Buenos Aires. Plusieurs profils de touristes se dessinaient alors en fonction de leur pays d'origine [**Doc. 66 : Les touristes et les consommateurs occasionnels à Palermo Viejo**]<sup>170</sup>. En 2009, les ressortissants des pays limitrophes étaient les plus nombreux, formant près de 60 % des entrées, dont 19 % pour les seuls Chiliens et 16,6 % pour les Brésiliens. Or ces derniers se démarquent par leur mode de séjour court, et leur haut niveau de dépense, Buenos Aires étant une option régionale pour faire du shopping plus accessible que l'Amérique du Nord ou l'Europe. Les Européens représentent bien 16,7 % des entrées, mais leur niveau de dépense est plus faible. Quant aux Nord Américains, ils ne forment que 9 % des entrées avec un niveau de dépense intermédiaire. La place prééminente d'une clientèle latino-américaine à Palermo Viejo recoupe les éléments fournis par le directeur de l'hôtel du Nuss Buenos Aires Soho. En 2009, l'hôtel recevait principalement des touristes âgés de 30 à 50 ans, provenant en majorité du Brésil, des États-Unis, du Royaume-Uni et des autres pays de l'Union européenne [**Encart n° 2 : Le choix d'investissement du Nuss Buenos Aires Soho**]. Un profil moyen du touriste peut être tenté, appartenant à la classe moyenne/supérieure des pays de départ, venant à Palermo Viejo profiter du différentiel de change et faire des achats. Ils forment une catégorie sensible à un discours sur l'« authenticité » touristique, en recherchant un hébergement différent de ceux proposés par les hôtels de grande capacité de l'hypercentre. Ce profil est important dans la mesure où les commerces locaux et le tourisme local ont adapté leur offre à cette clientèle. Cette adaptation produit de la conformité et de l'artificialité.

On voit ici comment ce mode de renouvellement de la population ne correspond pas totalement à la définition « canonique » de la gentrification [Glass, 1963]. Car la population

170 En 2011, la ville Buenos Aires a accueilli 3,1 millions de touristes étrangers sur les 10,8 millions arrivés.

Les profils sont distincts selon les pays :

Les Brésiliens, les Chiliens et les Uruguayens font des séjours courts (5 à 8 jours), avec un niveau élevé de dépenses journalières (entre 120 et 180 US\$/j), les Brésiliens étant ceux dépensant le plus avec une moyenne de 160US\$/j.

Les Américains, les Canadiens et les Européens viennent pour des séjours longs (20 à 25 jours), mais avec un niveau de dépenses journalières moyennes (entre 60 et 80 US\$/j), les Européens étant ceux qui dépensent en moyenne le moins (58,4 US\$/j).

Les ressortissants des autres pays du continent américain viennent pour des séjours de 15 à 20 jours, avec un niveau de dépenses journalières d'environ 60 US\$/j.

Source : *Turismo internacional. Informe de avance*, Ministerio de Turismo, 2010. INDEC, *Encuesta de Turismo Internacional*, febrero 2012. *Observatorio Turístico. Ciudad de Buenos Aires*, mars 2012. Ente Turismo, Buenos Aires Ciudad.

de niveau socio-économique plus élevé venant profiter de la qualité du bâti, de l'environnement local, des activités nouvelles et de l'ambiance est aujourd'hui en premier lieu cette population de passage venue de toute l'agglomération et de plus en plus de l'étranger. Ces derniers disposent sur place – grâce au différentiel de change et de situation - de revenus très supérieurs à la classe moyenne argentine. Ils ne réinvestissent certes pas eux-mêmes les anciens immeubles dégradés, mais les rénovations et les réhabilitations de commerces et de *casas chorizos*\* en hôtels sont faites pour eux, et les adaptations des activités locales sont faites pour satisfaire leurs goûts particuliers.

En plus de ces catégories de population de passage, l'activité croissante de Palermo Viejo a drainé une population nombreuse venant régulièrement y travailler, le plus souvent dans des conditions informelles.

## 2.2 – Les populations de passage travaillant dans les services informels :

Ces populations diffèrent de la représentation des nouvelles populations des quartiers gentrifiés. Parmi ces populations, on trouve des commerçants et employés travaillant à Palermo Viejo, habitant le plus souvent à l'extérieur de Palermo Viejo, et venant pour des raisons professionnelles. Leur nombre a augmenté fortement avec la croissance commerciale de la zone. Les autres catégories professionnelles sont plus dispersées. Leur nombre est difficile à évaluer à l'intérieur de Palermo Viejo, mais ils appartiennent à des milieux populaires ou défavorisés dont le retour est relativement nouveau à Palermo Viejo [Doc. 67 : **Nouvelles catégories de travailleurs de rue**].

Les *cartoneros*\* – récupérateurs de déchets majoritairement informels – sont apparus

### Doc. 67 : Nouvelles catégories de travailleurs de rue à Palermo Viejo



De nombreuses catégories nouvelles sont apparues dans les rues de Palermo Viejo. Les vendeurs de rue sont les plus visibles derrière leur stand (A). Certains sont restés réellement ambulants, proposant des articles divers comme ce vendeur de *cubanitos* (crêpe séchée fourrée à la confiture de lait (B), ou ce vendeur ambulant de tapis (C). Les placiers (*trapitos*\*) se sont généralisés, surtout le soir (D). Le besoin croissant de sécurité a fait se multiplier les vigiles privés. On voit souvent des policiers municipaux « complétant » leur service en surveillant des commerces particuliers (E).

Sources : Photos personnelles, 2009..

comme un phénomène de masse à partir de la montée du chômage et de la pauvreté, au milieu des années 1990. Avec la crise de 2001, ils auraient été plus de 100 000 dans l'agglomération de Buenos Aires à s'occuper de récupération (*cirujeo*) de déchets, à l'intérieur de coopératives de collecte. À Palermo Viejo, les *cartoneros\** sont organisés de façon tout à fait spéciale, au travers de la coopérative de collecte El Ceibo, fondée en 1989. Elle est dirigée par Cristina Lescano, elle-même ancienne cartonera. Par son association, elle a cherché à la fois à donner du travail régulier de collecte auprès d'une population précarisée, mais aussi à redonner une place et une dignité aux travailleurs de la rue. La présence des quelques 74 collecteurs de El Ceibo a eu pour conséquence de fortement limiter la présence d'autres *cartoneros\** à Palermo Viejo, et de faire que ceux de la coopérative soient progressivement bien acceptés par la population résidente.

Les placiers (*trapitos\** ou *ciudacoches\**), sont ceux qui surveillent les véhicules contre une rétribution « volontaire », en indiquant les places libres avec un chiffon, et s'occupant de surveiller les voitures pendant l'absence de leur propriétaire. Ils sont apparus dans la ville à la fin des années 1990, choisissant les quartiers de divertissement ou la proximité des stades de football pour exercer leur activité. Ils procéderaient par bande, en organisant entre eux un partage de l'espace local avec l'appui de la police locale, fortement soupçonnée de complicité. Avec l'apparition de centralités nouvelles comme Palermo Viejo, ils ont essaimé dans la ville, allant vers les lieux de mouvement nocturne. Devant l'échec des tentatives pour faire disparaître cette activité, l'opposition à la Législature\* a réussi à faire voter un texte les obligeant à s'inscrire dans un Registre des Placiers (*Registro de Cuidadores de Vehículos*) afin d'encadrer leurs activités<sup>171</sup>. Leur présence est irrégulière et mouvante, concentrée autour de la place Cortázar et de la place Palermo Viejo, principalement en soirée et pendant les fins de semaine.

Les gardes et les vigiles privés sont devenus pratique courante à l'entrée des immeubles résidentiels, de certains magasins ou de banques. Ils répondent au sentiment fort d'insécurité qui est croissant dans la société argentine depuis les années 1990 [Kessler, 2009], et qui a conduit à la banalisation des systèmes de sécurité afin de rassurer habitants et clientèle. Ces vigiles privés sont soit stationnés dans une guérite placée sur le trottoir devant le commerce qu'ils surveillent, soit à l'intérieur même du commerce, filtrant la clientèle avant qu'elle n'entre dans le magasin. La police municipale peut également être mise à contribution. Certains policiers font des heures supplémentaires après leur service, rémunérées par des commerçants afin de surveiller la rue devant leur commerce [Doc. 67 : **Nouvelles catégories de travailleurs de rue**]. Leur présence était inexistante à Palermo Viejo avant 2006, et doit se comprendre comme un des signes de la revalorisation de l'espace et du changement de population à l'échelle locale.

La prostitution est un autre cas de population de passage apparue à Palermo Viejo et doit aussi être évoquée. Celle-ci est pourtant loin d'être une nouveauté à Palermo. Carlos, un gara-

---

171 Créé par le loi 4113, du 7/12/2011.

giste mécanicien habitant Palermo Viejo depuis les années 1940 raconte qu'elle a été importante dans le passé<sup>172</sup>, dans ce quartier d'immigrants où les hommes ont longtemps été plus nombreux que les femmes. Mais avec la commercialisation croissante de la zone, une forme nouvelle prostitution est apparue à partir de 1995-96, en lien direct avec la notoriété croissante de Palermo Viejo comme lieu de divertissement nocturne. Il s'est agi d'une prostitution de travestis, qui a pris un aspect très localisé et très visible, venant compléter d'une certaine façon la centralité commerciale de Palermo Viejo, par la constitution à sa périphérie d'un secteur annexe connu alors comme la zone rouge. Il correspondait à un secteur de Palermo Viejo où la dégradation du bâti est importante, à proximité des entrepôts désaffectés desservant les voies ferroviaires, et s'installe autour de plusieurs rues proches de la rue Godoy Cruz, qui en est l'artère principale, fonctionnant avec quelques hôtels de passe (*albergue transitorio*). L'installation de la prostitution a été mal acceptée par la population résidente, provoquant des tensions importantes et des départs. Ce secteur de prostitution a fonctionné jusqu'à son évacuation en 2005 pour le parc Tres de Febrero, suite aux plaintes répétées de voisins.

Il reste, enfin, le cas particulier de la catégorie la plus nombreuse dans Palermo Viejo, celle des vendeurs de rue. Leur place dans Palermo Viejo fera l'objet d'un traitement spécifique au chapitre suivant. Il convient cependant de rappeler que leur présence est récente dans la ville comme dans la zone, et qu'ils se divisent en plusieurs catégories en fonction de leur statut formel ou non.

Une des conséquences de l'apparition de nouvelles populations résidentes et de passage est l'apparition dans le territoire des pratiques d'espace nouvelles.

### **3— DES POPULATIONS AUX PRATIQUES CITADINES DE PLUS EN PLUS DIVERGENTES**

Les pratiques urbaines peuvent se définir par l'ensemble des activités et des déplacements réalisés à l'intérieur des espaces publics ou ouverts au public. Elles dépendent à la fois de l'urbanité, des qualités de l'homme urbain d'établir des relations avec les autres, mais aussi des qualités que le territoire a obtenues au cours du temps, notamment en terme d'aménagements et d'aménités.

À Palermo Viejo, comme dans certains quartiers des grandes métropoles, le contexte de la mondialisation tend à marquer également les pratiques urbaines, par le fait que la domination du commercial tend de plus en plus à substituer le client au citoyen dans les formes d'urbanité. Il s'opère une recomposition utilitariste des déplacements, qui n'exclut pas les comportements de loisirs ou de divertissements, mais qui impose une utilisation plus efficace du temps et de l'espace de la part des particuliers et des professionnels, à l'exclusion, sans doute, des flâneurs

---

172 Interview de février 2010.

du dimanche, qui savent à l'avance ne rien acheter. Les déplacements s'inscrivent dans des intentions d'achat d'un bien ou d'un service, et de moins en moins dans l'utilisation nécessaire des déplacements pour acquérir les biens courants de la vie quotidienne. L'espace local prend alors des valeurs très différentes en fonction des publics et des temporalités, en concentrant des pratiques distinctes sur un même territoire.

On trouve ainsi à la fois des pratiques anciennes plus ou moins modifiées, et de nouvelles pratiques du territoire.

### **3.1 – Des pratiques anciennes reconfigurées :**

Ces pratiques anciennes renvoient aux formes de sociabilité existantes à Palermo Viejo, qui avaient été prisées par les « pionniers » au moment de leur installation (cf. Chap. I).

Les interviews réalisées auprès des habitants, résidant depuis plus de 20 ans, montrent une population partagée face aux transformations locales. Certains les acceptent et s'en arrangent, d'autres vivent dans le souvenir ou le mythe d'une urbanité sans voiture, où tout le monde se connaissait, où les portes pouvaient rester ouvertes, où les enfants jouaient dans la rue sans danger<sup>173</sup>. Car une des raisons exprimées par les « pionniers » pour venir à Palermo Viejo avait justement été la possibilité d'y trouver une urbanité fonctionnant à une échelle plus réduite et à un rythme plus lent, donnant la possibilité de redécouvrir le voisinage par la marche, et une mobilité en ville sans voiture. Une urbanité qui privilégiait les soirs, les week-ends, les jours de fête. On pouvait s'y retrouver en famille ou entre amis ou encore à l'occasion des nombreux événements organisés dans le quartier dans des formes éphémères de sociabilité. D. Michetti, un voisin de la rue Borgès, explique ainsi comment la place Cortázar était auparavant un lieu de rencontre pour les voisins, de jeu pour les enfants, d'activités pour les associations locales<sup>174</sup>. Cette urbanité, sans doute embellie par le discours, renvoie surtout à une forme de citoyenneté des années 1970, balayée par la croissance urbaine et le développement de l'automobile<sup>175</sup>.

La croissance commerciale de la zone depuis le début des années 1990 a mis à mal ces formes d'urbanité, et a poussé la population locale à adapter ses pratiques aux nouvelles conditions existantes. La circulation à l'échelle locale a dû être fortement modifiée afin de contourner le flux des populations de passage de plus en plus important, concentré sur les espaces les plus recherchés. Certains espaces publics – déjà peu nombreux – se sont fermés à une utilisation publique, en raison de leur appropriation pour un usage privé par des commerces qui ont élargi leurs terrasses, ou par les vendeurs de rue qui se sont installés sur les trottoirs et les places (cf. Chap. VI). Avec le renouvellement de la population, une partie des anciens cafés, des clubs de quartiers et d'anciens lieux de sociabilité ont également fermé. Aujourd'hui, il ne reste que très

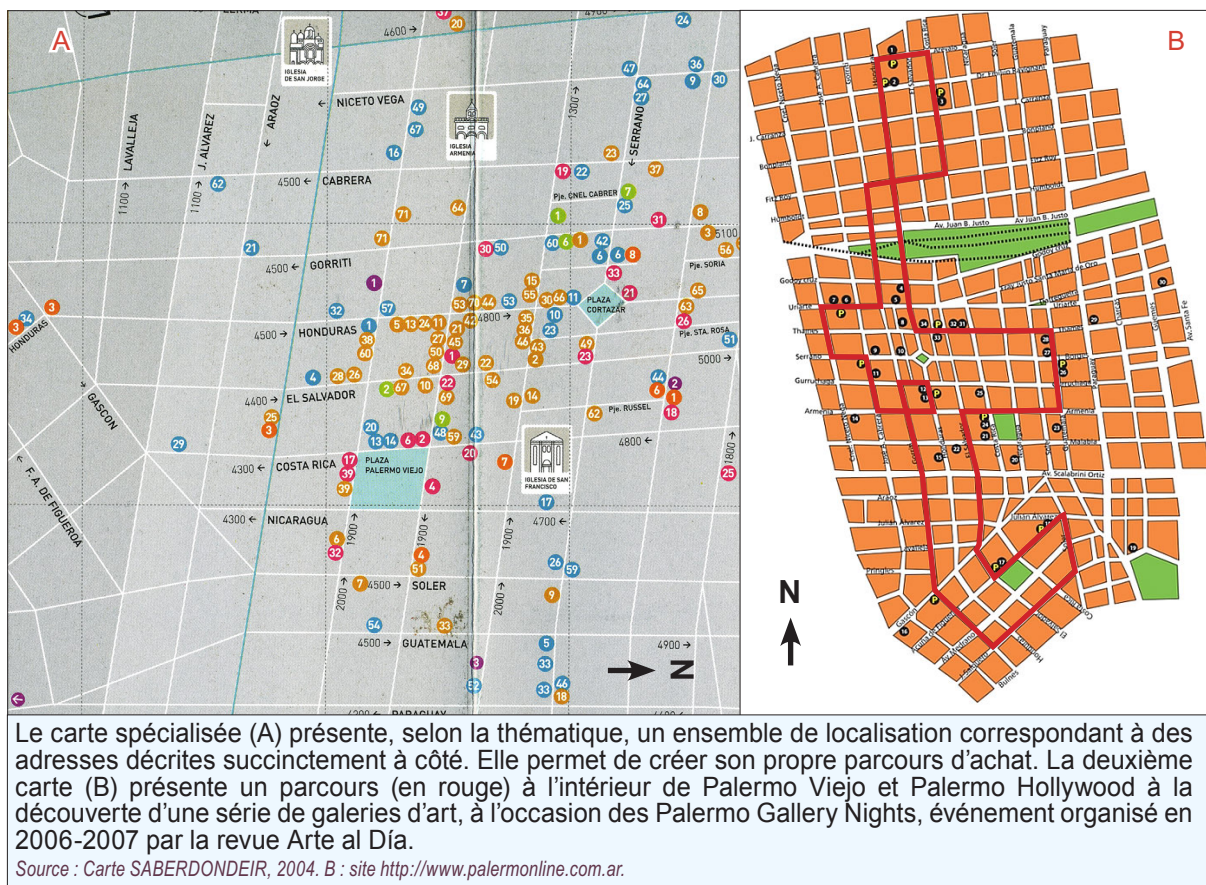
173 Interview A. Romanutti, août 2005.

174 Interview Q18, de janvier 2010.

175 Interview de A. Romanutti, août 2005.



## Doc. 68 : Nouvelles pratiques de l'espace de Palermo Viejo



peu d'établissements à l'intérieur de Palermo Viejo où ces voisins peuvent aller, en étant connus et reconnus.

Ces modifications de l'espace local entraînent un changement important dans les pratiques. L'occupation de l'espace de proximité par les activités commerciales et le tourisme a conduit les habitants proches de la place Cortázar à adopter des comportements de replis. Une femme, interviewée rue Costa Rica, explique ainsi que, en dehors de son travail, elle préfère rester chez elle, dans les pièces intérieures, pour éviter les nuisances multiples de la rue<sup>176</sup>. De manière générale, malgré le renouvellement commercial et l'ouverture de commerces nouveaux, les voisins expriment le fait qu'ils doivent davantage se déplacer à l'extérieur de la zone pour faire leurs courses quotidiennes, n'utilisant que très occasionnellement les nouveaux services de restauration, de blanchisserie, etc. C'est ce que rapporte Carlos<sup>177</sup>, habitant rue Gurruchaga depuis plus de 50 ans, et qui doit désormais sortir de Palermo Viejo pour aller au café.

Des pratiques plus récentes ont également été remises en cause. Au cours des années 1990, pendant les soirs de fin de semaine, des jeunes de toute la ville sont venus à Palermo Viejo pour profiter de la notoriété nouvelle de la zone, qui avait déjà fait de la place Cortázar un lieu de rendez-vous. Les supporters du club de football de River<sup>178</sup>, organisés en deux bandes, la *Barra*

176 Interview Q17, de janvier 2010.

177 Interview Q22, de janvier 2010.

178 Un des deux plus grands clubs de football de la capitale avec celui de Boca.

Doc. 69 : Pratiques sociales séparées dans Palermo Viejo



Cette publicité pour la Tour Hollywood One (A) montre comment l'insertion sociale des tours-country s'inscrit en rupture. Ici, les espaces de convivialité sont séparés du contexte urbain immédiat, et limités à l'intérieur de l'édifice : la salle de réception, la salle de sport, le lobby. Par ailleurs se multiplient les événements privés, réservés à un public sélectionné comme dans le cas de ce défilé de mode, organisé dans un bar de la rue Uriarte (B).

Source : A, publicité pour Hollywood One. B, photo personnelle, 2006.

*Brava de River* et les *Borrachos del Tablón* se retrouvaient là. La place servait également pour les répétitions de la fanfare locale. Or l'occupation continue de la place par les vendeurs de rue a rendu toute autre utilisation de plus en plus difficile, questionnant l'ouverture des espaces publics de proximité (cf. Chap. VII).

Les nouvelles populations de passage ont également développé des pratiques renouvelées du territoire.

### **3.2 – De nouvelles pratiques des espaces publics :**

Ces nouvelles pratiques sont apparues dans Palermo Viejo sur des temporalités et des modalités qui croisent difficilement les anciennes.

L'apparition d'un tourisme massif change de manière sensible les modes d'utilisation du territoire et ses temporalités, même si les continuités restent nombreuses. Durant les jours de semaine, Palermo Viejo est davantage réservé aux touristes venant découvrir la zone et y faire des achats, alors que les soirées de semaine sont plus ouvertes aux jeunes professionnels natio-

naux sans enfant, qui se retrouvent dans les bars, puis vont dîner dans un restaurant exotique. Les rythmes changent pendant les fins de semaine : les soirées restent réservées aux jeunes qui font la tournée des bars et des discothèques à l'entrée sélectionnée, mais les journées restent ouvertes à un public très mélangé, venant de l'ensemble de la ville afin de flâner dans les rues de Palermo Viejo et regarder les vitrines [**Doc. 66 : Les touristes et les consommateurs occasionnels à Palermo Viejo**].

C'est certainement dans les pratiques plus fines, les modes de mobilités et les rythmes que les changements sont les plus marqués. Alors que les matinées et les après-midi de semaine sont relativement calmes, les vendredis et les samedis soir, en revanche, connaissent des flux de piétons et de véhicules particulièrement denses, surtout quand les terrasses des bars et restaurants sont ouvertes. Cet état de fait n'est pas une spécificité de Palermo Viejo. Un secteur voisin, Las Cañitas, qui est également devenu une zone de sortie nocturne, connaît des rythmes également très différenciés entre périodes diurnes et nocturnes d'une part et jours de semaine et de week-end d'autre part. Cette différence est rapportée dans un article de Clarín de façon très imagée : « *quand arrive la nuit, les voisins se calfeutrent. Vers le barrio, affluent les touristes, la foule, et la movida commence* »<sup>179</sup>.

Ces pratiques nouvelles s'appuient également sur des formes de mobilité en réseau privilégiant les points d'attraction et les parcours. Des lieux distants de plusieurs *manzanas*\*, se trouvent unis par une même pratique, par des passages d'un lieu à un autre dans une même soirée ou une même nuit alors même que le reste du quartier est totalement ignoré. De nuit, ce mode d'utilisation du territoire est fréquent chez les gens sortant dans les bars, les discothèques, ou les salons de tango. La soirée commence dans un lieu, puis le groupe se déplace vers un second, voire un troisième, etc. Dans la journée, les déplacements privilégient les corridors commerciaux apparus au cours des années 2000 (rue Honduras, rue Borgès ou sur des parcours reliant la place Cortázar à la place Palermo Viejo, où se trouve la plus forte concentration de marques de premier ordre [**Doc. 44 : Pression commerciale autour de la place Cortázar, relevé 2009**]).

Ces pratiques du territoire ont été favorisées par l'apparition, à l'échelle de la ville, d'un ensemble de cartes thématiques concernant les zones touristiques les plus importantes : San Telmo, Abasto, Lanín, Palermo Viejo et Palermo Hollywood, etc. Ces cartes, réalisées à partir de 2002, proposent – selon le thème choisi (Design, Vêtements, Gastronomie, etc.) – une sélection d'adresses classées par rubriques et placées sur un plan permettant aux touristes de retrouver plus aisément la localisation d'un commerce.

Concernant Palermo Viejo, l'offre de ces cartes thématiques est assez large<sup>180</sup> et s'est renou-

179 Clarín, du 6 juin 2011.

180 – BABILON, carte classique offrant un ensemble d'adresses classées. La formule a été abandonnée ;  
– MAPAS DE BUENOS AIRES, carte-catalogue gratuite, soutenue par la municipalité. Plusieurs éditions spéciales sur Palermo existent, une consacrée au design, une autre à la mode ;  
– BA-ND, carte-catalogue gratuite, éditée par le Centre Métropolitain de Design ou CMD\* (Centro

velée rapidement. Sur ces cartes, l'aire touristique et commerciale de Palermo Viejo est légitimée en reliant des lieux dispersés, qui trouvent une cohérence par la pratique spatiale qui les associe [Duran, 2005]. Elles favorisent les circulations nouvelles dans une zone étendue comme l'est Palermo Viejo, en permettant d'intégrer dans une même dynamique des espaces éloignés. Par leur large diffusion – ces cartes sont toutes gratuites et largement disponibles dans presque tous les magasins de Palermo Viejo –, elles redessinent des préférences et des associations spatiales s'appuyant sur des pratiques en parcours qui déterminent les circulations locales. En associant chaque activité commerciale à un pôle spécialisé et en permettant de définir des parcours d'acheteurs, elles contribuent à déconstruire et reconstruire un territoire.

Dans l'exemple reproduit [**Doc. 66A : Nouvelles pratiques de l'espace de Palermo Viejo**], il est frappant de voir comment le territoire a été représenté. Le territoire de Palermo Viejo est ignoré, car la carte ne délimite pas d'espace précis : elle se contente de rappeler quelques points de repère (la place Cortázar, la place Palermo Viejo, quelques églises). On est loin de l'interrogation sur les limites de Palermo Viejo qui avait parcouru la presse au cours des années 1990. Le territoire est réorganisé en fonction de la thématique choisie, d'une façon qui vient conforter l'idée d'un « îlot de richesse » et de consommation. La carte permet alors la reconstruction d'un territoire, défini uniquement par des pratiques de consommation et associant l'acte de consommer au discours des médias, cherchant à valoriser et à personnaliser cette expérience [Duran, 2005].

Cette pratique du territoire en réseau a été reproduite à d'autres occasions à Palermo Viejo. Ainsi pour les Gallery Nights 2006 et 2007, un parcours urbain matérialisé sur une carte du secteur a réuni un ensemble de galeries d'art de Palermo Viejo et Palermo Hollywood, ouvertes aux particuliers à cette occasion [**Doc. 66B : Nouvelles pratiques de l'espace de Palermo Viejo**].

Aux pratiques liées aux espaces publics, il faut encore ajouter des pratiques qui se déroulent dans des espaces privés. En périphérie, l'urbanité particulière des ensembles fermés a bien été décrite. Elle diffère en fonction de l'offre très diversifiée de ce genre d'éblissement, mais s'organise de plus en plus sur l'élément central que représente la sécurité même s'il n'a pas toujours été l'élément moteur pour motiver l'achat. Il est intéressant de voir comment dans ces établissements, les habitants reconnaissent vivent en dehors de la réalité dans des ensembles sécurisés où les « espaces publics » sont soumis à des règlementations parfois tatillonnes, tout en se sentant plus libres que ceux restés à l'extérieur obligés de se protéger contre toutes les agressions que la vie urbaine peut leur apporter [Thuillier, 2002 ; Lacarrieu & Thuillier, 2004].

---

Metropolitano de Diseño) dépendant de la municipalité. La publication a été abandonnée ;  
– SABERDONDEIR, cartes éditées depuis 2000 qui se présentent comme des « circuits urbains » spécialisés dans le design, la mode et la gastronomie, élargissant son offre de Palermo à d'autres secteurs comme Recoleta ou Las Cañitas ;  
– SHOPPINGZONE, mini-catalogue d'achat, existant depuis 2003, spécialisé dans le design et la mode.

À Palermo Viejo, on en trouve des exemples de ces pratiques en lien à la fois avec le développement commercial et résidentiel. La plus forte présence d'une population à revenu élevé a eu pour conséquence de faire apparaître des événements privés comme des ventes ou des défilés de mode, réservés à un public sélectionné dans un lieu privé (appartement) ou dans un lieu normalement ouvert au public (bar ou restaurant) qui se ferme pour l'occasion. On trouve d'autres exemples dans les sociabilités privées qui se sont développées dans les nouveaux ensembles construits à proximité de l'avenue J. B. Justo et de la rue Paraguay. Comme dans les ensembles résidentiels fermés de périphérie décrit par G. Thuillier, l'offre en services dépend du standing de la résidence, mais s'inscrit en rupture avec le contexte proche de la zone. M. Welch Guerra parle à leur propos de « *ghettos* » de couches sociales moyennes et supérieures. Ces sociabilités apparaissent sur la publicité pour la tour Hollywood One autour d'espaces spécifiques réalisés dans ce sens : la salle de réception, la salle de sport, le lobby ouvrant sur le jardin intérieur [Doc. 69 : **Pratiques sociales séparées dans Palermo Viejo** ; Welch Guerra, 2005B].

## **CONCLUSION : DES ÉCARTS CROISSANTS ENTRE POPULATIONS**

Depuis le début du renouvellement urbain de Palermo Viejo, la population locale a fortement évolué entre déplacements et renouvellements. Plusieurs générations de nouveaux habitants permanents sont apparues : les « pionniers » des années 1980 et leurs successeurs des années 1990 sont venus habiter des maisons réhabilitées ou rénovées, les nouveaux habitants des années 2000 pour s'installer dans des ensembles fermés. Ce mouvement a conduit à des expulsions forcées, mais qui seraient en nombre limité, de même que les apports réels qui semblent relativement réduits. Mais si ces nouvelles populations restent numériquement peu nombreuses par rapport à la population totale de la zone, elles introduisent une augmentation très conséquente des différences socio-économiques avec les anciennes populations résidentes.

De la même façon, si les populations non résidentes de passage sont devenues les plus importantes à l'échelle locale depuis le début des années 2000, et forment aujourd'hui d'une certaine façon le cœur des nouvelles populations de Palermo Viejo, elles viennent avec des représentations, et des pratiques qui divergent totalement de celles existant auparavant, et qui les gomment en les ignorant. Des écarts importants qui sont potentiellement générateurs de tensions et de conflits.

La présence en nombre de ces populations nouvelles produit ainsi à Palermo Viejo de nouvelles ruptures dans le territoire, car elles se présentent comme des acteurs indirects ne connaissant que très peu l'identité locale. On peut se demander alors comment peut évoluer et survivre cette identité territoriale, si la population qui la défend et la façonne n'est plus assez nombreuse pour le faire.

## **Conclusion de la 2<sup>e</sup> partie : Palermo Viejo, nouvelle centralité commerciale gentrifiée**

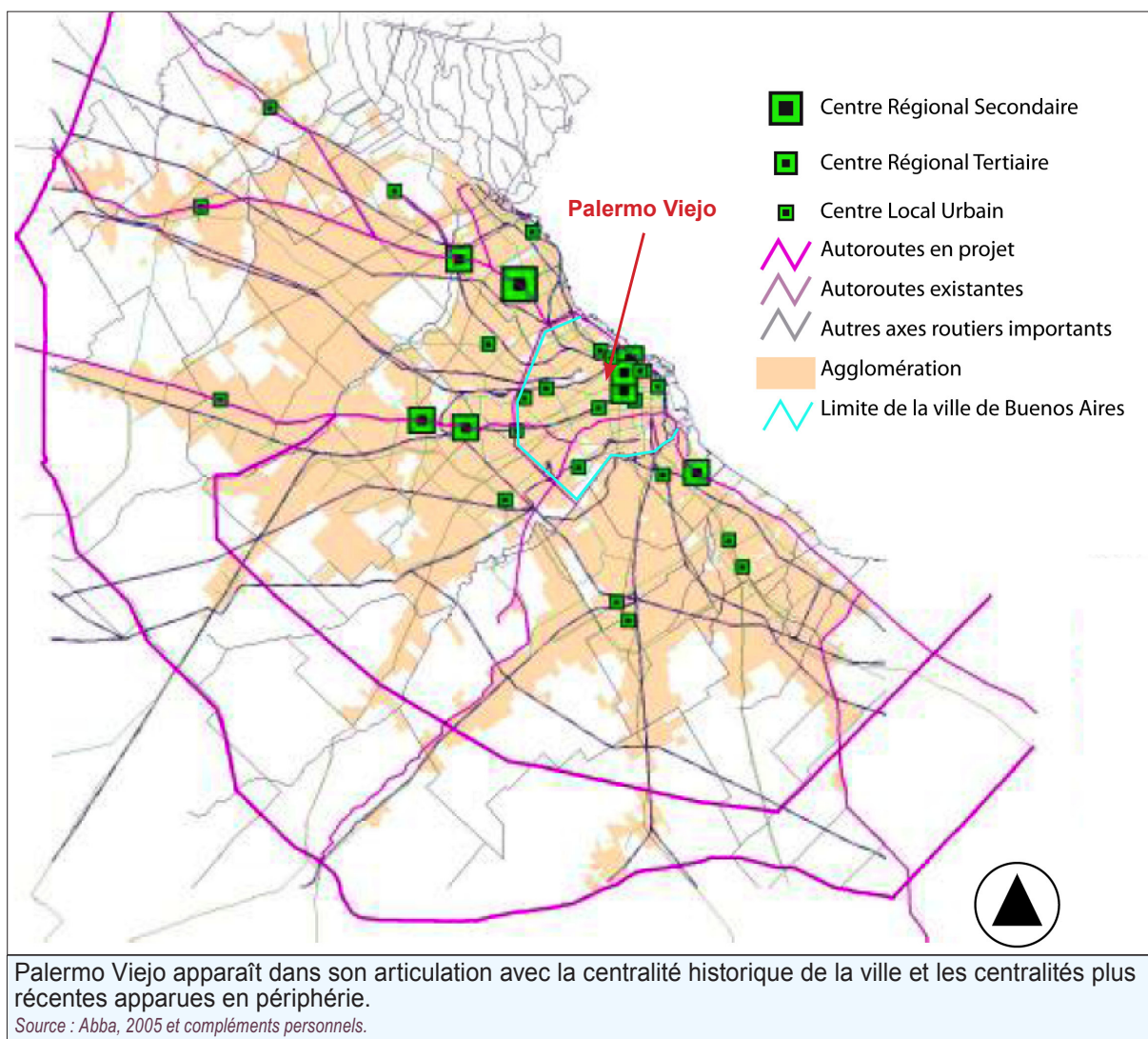
Un bilan rapide des transformations à l'œuvre à Palermo Viejo nous amène à réexaminer le choix de l'utilisation – faite a posteriori – du terme *gentrification* pour qualifier ce processus. En regardant les effets de trente années de renouvellement urbain, il apparaît que la dynamique commerciale, les changements dans la composition du bâti, et le renouvellement des populations locales ont profondément modifié la zone et son fonctionnement, et rapproché ce processus de ce qui est classiquement défini. Aujourd'hui S'il ne reste plus rien de l'ancien secteur autrefois invisible et déprimé de la fin des années 1970, et si les changements ont été dans l'ensemble massifs, ils sont inégalement répartis dans l'espace. Dans un cœur de zone, la gentrification commerciale est quasi achevée, et a conduit à une expulsion de population importante. Dans les secteurs proches, elle est plus modérée. Elle peut redevenir ponctuellement forte autour de pôles secondaires, surtout en périphérie éloignée, en raison d'une dynamique immobilière et commerciale particulière qui explore de nouveaux espaces de proximité.

Pourtant il faut apporter quelques nuances, car à Palermo Viejo l'on ne peut parler d'un processus achevé sur l'ensemble du territoire. Les transformations de Palermo Viejo forment en effet sur la durée un phénomène éminemment versatile, un processus en constante recomposition. Si on reprend la définition de la gentrification donnée en introduction, on s'aperçoit qu'à Palermo Viejo celle-ci correspond mieux à certaines périodes et à certains espaces plus qu'à d'autres [Hackworth & Smith, 2000]. La gentrification semble se développer davantage sur certains axes, dans des espaces et des contextes de proximité particuliers. Il s'agit donc ici d'un phénomène spatialement inégal, qui n'a rien d'une grande vague modifiant de façon concertée ou uniforme un ensemble territorial.

La phase des « pionniers » a beaucoup en commun avec la phase de décollage, bien que le processus y ait été encore très marginal à l'échelle locale. C'est pendant la phase d'ancrage, au cours des années 1980-90, que ce processus semble correspondre le mieux à la définition classique. Pendant cette période, une population d'un niveau socioculturel supérieur est venue s'installer à Palermo Viejo, pour profiter de l'environnement, pour rénover ou réhabiliter le bâti ancien, ou ouvrir de nouveaux commerces. Cependant, ce mouvement est resté assez dispersé, et n'a que peu affecté l'ensemble de la zone telle que nous l'avons définie. Mais dans la phase mondialisée, ce processus s'est écarté à nouveau de la définition donnée. En effet, depuis les années 2000, si un renouvellement de la population a bien lieu, il apparaît davantage comme

étant le fait d'une population de passage liée notamment au fort développement du tourisme. Car le développement du tourisme locatif - qui touche également les tours nouvellement construites, comme dans le cas des tours Hollywood 1 et 2 - a contribué à atténuer l'importance des nouveaux résidents à l'échelle de la zone. Dans le même temps, la réhabilitation du bâti, qui est une des caractéristiques du processus de gentrification, a disparu pour faire place à de la production de programmes neufs, au travers d'opérations de démolition/reconstruction. Le visage que donne cette nouvelle gentrification des années 2000 est donc très différent de celui de la période précédente. Alors que dominaient encore pendant la décennie précédente les petits magasins de créateurs, et les maisons d'architecte réhabilitées ou rénovées, aujourd'hui ils sont remplacés par des magasins aux façades voyantes et par des petits hôtels rénovés, écrasés dans l'ombre des tours sécurisées. La mondialisation joue ici un rôle de premier plan, en imposant de nouveaux modèles d'urbanité et des modèles esthétiques, en augmentant la pression commerciale et immobilière, en faisant apparaître de nouveaux acteurs – vendeurs de rue, *trapitos\**, vigiles,

#### Doc. 70 : Nouvelles centralités dans l'agglomération de Buenos Aires



etc. –, et en augmentant fortement les flux de transit. Elle joue également en remaniant en profondeur les représentations de la zone, en substituant Palermo Soho à l'ancien Palermo Viejo balayé par les magazines de mode et de tourisme internationaux qui définissent une autre forme de modernité moins nostalgique.

Pour apprécier ce processus de gentrification et sa dynamique propre, il convient de les replacer dans une logique d'agglomération, dans laquelle des centralités secondaires sont apparues prenant le relais de la centralité historique de la ville [**Doc. 70 : Nouvelles centralités dans l'agglomération de Buenos Aires**]. À cette échelle, on voit apparaître un réseau de centralités configurées le long des grands axes de transport, à des nœuds de déplacement, mais aussi avec une régularité en périphérie. On a vu au chapitre III comment la dynamique commerciale avait contribué à insérer Palermo Viejo dans un ensemble de centralités commerciales d'agglomération. En reprenant l'ensemble du processus de gentrification et ses résultats, la zone apparaît alors comme une centralité nouvelle fonctionnant un peu sur le modèle des ensembles fermés de périphérie, à la façon d'une enclave résidentielle dans la ville. Mais il s'agit d'une enclave particulière dans la mesure où elle vient renforcer la centralité historique, au même titre que San Telmo ou Puerto Madero, et non la nier même si elle participe à une rupture multiple de l'espace de la ville.

Car la transformation de la trame commerciale - avec l'introduction des marques et du tourisme - a rompu l'équilibre existant jusqu'à la fin des années 1990 entre population et activités en modifiant par endroit profondément la structure de ce territoire. Les bouleversements apportés au bâti ont changé l'équilibre qui avait été conservé, en introduisant des formes standardisées. Les changements survenus dans la composition des populations locales ont également profondément modifié la composition socio-économique de ce territoire et son fonctionnement en introduisant des pratiques urbaines nouvelles. Cette revalorisation de Palermo Viejo s'est effectuée sur le modèle du centre commercial et de l'ensemble résidentiel fermé, mais Palermo Viejo n'est ni l'un ni l'autre. Ce n'est pas un espace quelconque transformé en nouvel espace de consommation, mais une zone urbaine du péricentre qui a porté une histoire et une vie sociale riche, et qui se voit vidée de son contenu historique et social, par un processus lent et silencieux, noyé dans l'image éclatante de la fête, des magasins chics et de la vie sécurisée des *tours-country*\*.

A. Gorelik rappelle avec justesse que la carte postale de Buenos Aires des années 1990 a été Puerto Madero, et que celle des années 2000 est Palermo Viejo parce que cette zone propose un modèle alternatif d'urbanisme et d'urbanité. Mais il pense également que, Palermo Viejo et ses espaces publics artificialisés par le développement commercial et la gentrification, ont mis à mal le projet politique porté par les « pionniers » dont ces espaces étaient porteurs [Goreli, 2008].

Les conflits locaux qui se développent alors dans les espaces publics viennent réactiver cette fonction politique de l'espace et rappeler que cette transition d'un modèle urbain à un autre ne se fait pas sans accrocs et sans résistances.





## **Troisième partie**

### **Gentrification et conflits :**

**Mise en question d'un territoire gentrifié à  
travers deux conflits locaux**





## **Introduction de la 3<sup>ème</sup> partie :**

### **Des conflits qui révèlent les tensions d'un territoire gentrifié**

La première partie s'est attachée à situer la zone de Palermo Viejo dans l'espace et le temps, et à préciser les conditions territoriales qui ont favorisé le démarrage d'un processus de gentrification. La deuxième partie s'est attachée à décrire ce processus, en explicitant les conséquences locales du développement de nouvelles activités commerciales, des modifications survenues sur le bâti, et des changements survenus dans la composition des populations présentes dans la zone. Cet ensemble a permis de confirmer a posteriori l'existence d'un processus de gentrification, et de constater qu'il avait conduit à constituer une nouvelle centralité commerciale à l'échelle de l'agglomération.

À partir de ces résultats, le choix de passer par le biais des conflits locaux doit être rappelé. Il s'appuie sur l'hypothèse faite en introduction que ceux-ci permettent de faire surgir des ruptures territoriales résultant des bouleversements liés au processus de gentrification et aux nouveaux modes de fonctionnement de l'espace. Il s'agit donc bien ici de dépasser le discours sur les bienfaits de la gentrification, pour essayer d'en approcher les « *coûts cachés* » qui se laissent plus difficilement voir [Atkinson, 2000].

Or, la gentrification a été depuis longtemps liée à un ensemble de conflits locaux décrits souvent comme une opposition entre « anciens » habitants et « nouveaux » résidents, entre ceux voulant rester sur place et ceux prêts à vendre pour toucher la plus-value immobilière, ou encore entre habitants et usagers [Kennedy, 2001]. Ces conflits refléteraient alors simplement des divisions dans la population locale, allant un peu plus loin que les simples querelles de voisinage.

À Palermo Viejo, si les nuisances sont apparues pendant la phase d'expansion commerciale des années 1990, les conflits n'apparaissent réellement qu'avec la troisième phase d'ouverture sur la mondialisation. Ces conflits locaux ont donc un aspect heuristique important, en remettant le territoire, dans sa matérialité, au centre des préoccupations locales, loin du discours embelli servi par les médias et les agences immobilières (cf. Chap. III et IV). Finis les strass et les paillettes des fêtes décrites par le *New York Times* (cf. Chap. III), les conflits montrent les rues sales et encombrées, les bagarres et les indigents, les appropriations violentes des espaces publics, et les transformations sans ménagement des paysages que l'on pensait appartenir à tous. Les conflits interrogent la matérialité du territoire, et font entendre les voix de ces oubliés de la croissance,

qui ont eu la chance ou la malchance de rester dans une zone qui s'est « déplacée » dans l'espace social de la ville sans leur consentement.

Le passage d'une nuisance à un conflit dépend du contexte, et de la volonté des acteurs d'entrer dans la confrontation. Dans ce sens, les conflits peuvent être considérés comme une forme d'extériorisation des positions réciproques, qui prend des formes diverses (menaces, voies de faits, recours aux tribunaux, verbalisation, médiatisation, etc.), conduisant à une recomposition des territoires en fonction du rapport de force établi. Mais à la différence du ressenti des nuisances et de leur simple dénonciation, le conflit installe une opposition entre parties adverses, qui permet de mettre au jour les ancrages territoriaux, tout en favorisant une reconstruction du territoire autour du mouvement de mobilisation [Melé, 2003].

Ces conflits de proximité permettent aussi de redonner la parole aux habitants, devant ce qui est considéré comme une atteinte à un territoire approprié qui est leur espace de vie commun. En milieu urbain, les conflits d'appropriation de l'espace seraient même une caractéristique des centres anciennement industrialisés et dégradés, réoccupés par de nouvelles populations. Ces conflits surviennent, notamment, au cours des processus de revitalisation, où la concurrence entre groupes sociaux peut surgir pour l'appropriation et le contrôle d'espaces qui se revalorisent fortement [Charmes 2005].

Les conflits permettent aussi d'interroger la façon dont les acteurs locaux s'organisent, s'observent. Ils pointent les oppositions entre acteurs et soulignent les formes de résistance plus ou moins tacites. Des résistances qui trouvent parfois difficilement leurs mots, et qui utilisent le moyen des conflits pour exprimer autre chose qu'une réaction épidermique à un mécontentement soudain.

Pour ce faire, nous étudierons, dans un premier temps, l'évolution des nuisances produites dans les espaces publics de Palermo Viejo et la composition des acteurs territoriaux qui cherchent à les défendre. Dans un second temps, nous examinerons les deux conflits retenus : tout d'abord le conflit apparu entre les vendeurs d'un côté et les voisins et la municipalité d'un autre pour le contrôle des espaces publics, puis le conflit entre les voisins et la municipalité pour limiter la construction immobilière.

## Chapitre VI – Les nuisances liées à la gentrification et les acteurs territoriaux des conflits

---

### L'ÉMERGENCE DE CONFLITS DANS LES ESPACES PUBLICS DE PALERMO VIEJO

Les conflits n'apparaissent pas *ex nihilo* dans les espaces publics, mais surviennent dans des secteurs où les tensions se sont accumulées, où des insatisfactions se sont peu à peu cristallisées pendant une période que l'on peut qualifier de phase d'émergence. Les conditions de cette émergence sont multiples et dépendent étroitement des qualités du terrain, de l'action des acteurs qui décident ou non d'entrer dans un conflit ouvert, mais aussi d'un ressenti variable, d'une sensibilité à une nuisance particulière. Or en milieu urbain dense, la perception d'une nuisance – comme un bruit régulier ou ponctuel – est moins liée à son niveau réel qu'à un ensemble de facteurs subjectifs, variables en fonction du profil socioprofessionnel des individus [Perianez, 2003]. Par exemple, en ce qui concerne le bruit produit par un aéroport, les mesures et les enquêtes montrent que le niveau sonore n'entre que dans une faible part dans la sensation de gêne provoquée par le passage des avions. La nuisance et sa perception doivent alors être considérées davantage comme des constructions, où la visibilité d'un type de nuisance apparaît ou non en fonction des préoccupations générales de la société et des individus. Il peut aussi arriver dans certains cas que le bruit, la pollution de l'environnement, ou les nuisances paysagères ne soient pas reconnus socialement, et que leur perception soit entravée en conséquence.

La forte variabilité des comportements devant les nuisances conduit alors à définir une territorialisation de la gêne qui diffère selon l'endroit et le profil des personnes concernées. Le sentiment d'insatisfaction provoqué par une nuisance apparaît alors comme étant une construction variable. Une étude américaine a ainsi montré que la satisfaction était inversement proportionnelle à l'importance, à la densité et l'hétérogénéité du quartier [Parkes, 2002]. Elle a défini cinq éléments déterminants de la satisfaction : les ressources individuelles des habitants et celles du quartier, l'exposition personnelle à des problèmes urbains, la qualité des relations sociales, les attentes du quartier. Les études sur la satisfaction ou l'insatisfaction ont d'ailleurs souvent porté sur des quartiers défavorisés, où les risques sociaux étaient perçus comme plus importants,

alors même que dans les quartiers plus favorisés, la sensibilité plus grande aux nuisances et une meilleure connaissance des procédures et des institutions, venant de populations bien éduquées, favorisent fortement l'émergence du conflit. C'est dire à quel point, les liens entre un élément perturbateur, son ressenti et l'insatisfaction provoquée peuvent être variables.

Or, le contexte des années d'après crise est aussi celui de l'entrée de la mondialisation dans les cadres de références du territoire local. Dans les années 1970-80, l'identité du territoire avait été une construction collective autour du concept de *barrio*, mise au goût du jour par une réappropriation de la mémoire des écrivains locaux comme Borgès ou Cortàzar. Avec la mondialisation, ce territoire éclate sous la pression de pratiques et de représentations de plus en plus divergentes. La croissance très importante survenue à l'échelle locale s'est traduite par la prise de conscience d'écarts de plus en plus grands entre les habitants de la zone, - les bénéfices du dynamisme commercial étant réservés à quelques-uns, et le partage des inconvénients de la croissance à d'autres - qui se manifestent aussi par des écarts de ressenti face aux nuisances.

Pour étudier les effets du processus de gentrification sur le territoire, nous étudierons donc, dans un premier temps, les nuisances produites dans les espaces publics de Palermo Viejo, puis nous examinerons le statut des acteurs territoriaux de Palermo Viejo et leurs représentations.

## **1 – ÉVOLUTIONS DES NUISANCES ET TENSIONS LIÉES À LA GENTRIFICATION DANS LES ESPACES PUBLICS DE PALERMO VIEJO**

La multiplicité des facteurs entrant en compte dans l'augmentation des nuisances demande de prendre un point de vue extérieur. Elle est produite ici par une étude menée par le Ministère Public – équivalent du ministère de la Justice pour la municipalité de Buenos Aires – donnant une mesure de référence des conflits dans la ville. Ces mesures sont à nuancer en fonction de la situation locale de Palermo Viejo, où les facteurs de nuisances et de tensions se sont multipliés. Elles doivent également être mises en relation avec la perception que les acteurs locaux portent de ces mêmes nuisances.

### ***1.1 – La conflictualité politique récente :***

La conflictualité qui se développe à Palermo Viejo après 2003 est tout à fait inédite à l'échelle de cette zone urbaine. Son apparition est étroitement liée à la fois au contexte particulier de l'après-crise et aux formes de contestation politique ayant vu le jour en Argentine et à Buenos Aires depuis le milieu des années 1990.

L'histoire récente de l'agglomération de Buenos Aires est en effet riche en conflits politiques. Sans remonter trop loin en arrière, le retour de la démocratie, en 1983, marque un nouveau départ dans l'activité conflictuelle de l'agglomération, après une période où les conflits avaient été étouffés. Ces conflits réapparaissent – notamment en périphérie – avec des occupations de terres, et de grandes protestations de voisins (*vecinazos*). Ils se développent au cours des années 1980 et surtout 1990, période particulièrement favorable aux conflits en raison des réformes néo-libérales entreprises par le président Menem (cf. Chap. I) [Privitellio, 2005 ; Kessler, 2004 ; Prévôt-Schapira, 2001]. Dans un contexte de forte hausse du chômage et de l'exclusion, et de luttes contre la privatisation des services publics, des formes originales d'organisation de chômeurs apparaissent alors comme les *piqueteros*\* (cf. Chap. VII), qui gagnent peu à peu l'agglomération de Buenos Aires [Svampa, 2004]. Au cours de ces années, les mobilisations sont très fortes à l'intérieur des entreprises privatisées. D'autres pratiques novatrices ont également vu le jour : le « *vote de rage* » (*voto bronca*) contre les partis politiques incitant à un vote blanc massif, ou la pratique du « *scandale public* » (*escrache*) consistant à mettre sous le regard de tous les agissements d'une personne en allant manifester devant son domicile privé. Ces expressions du mécontentement des classes populaires, nées de la coupure entre la classe politique et une partie de la classe moyenne appauvrie, ont été analysées comme l'expression d'un « *affaiblissement de la cohésion sociale* », et d'une crise autant identitaire qu'économique, où la croyance dans le progrès et le potentiel du pays a été fortement remise en question [Armony, 2004]. Ces mouvements installent un nouveau rapport de force avec les pouvoirs institutionnels, mais aussi



une nouvelle place des territoires qui reviennent au centre des luttes.

La crise de décembre 2001 ouvre un autre moment crucial dans la conflictualité nationale, donnant lieu à « *l'effervescence sociale la plus spectaculaire qu'ait connue un pays de culture occidentale au cours des vingt dernières années* » [Svampa, 2006]. À la suite de la crise financière et des émeutes des 19 et 20 décembre 2001, apparaît en Argentine et plus particulièrement dans la ville de Buenos Aires un mouvement territorial original et spontané d'assemblées rassemblant des personnes révoltées par la situation nationale : entre 70 et 113 assemblées voient ainsi le jour au cours de l'année 2002, attirant un public très varié [Ouviaña, 2002 ; Rossi, 2005]. Le recrutement est particulièrement important dans les *barrios* de classe moyenne, les plus affectés par la crise, et les jeunes sont nombreux parmi les participants. Ces assemblées autoproclamées se sont imposées comme des paradigmes de démocratie, fonctionnant comme des lieux de parole et comme des « *instances de déprivatisation du fait social* » [Rossi, 2005], revendiquant la nécessité de reconstruire un espace public à la fois politique et économique, face à la vague de privatisations justifiées par les politiques d'ajustement structurel des années précédentes [Ouviaña, 2002]. Elles se sont présentées aussi comme des entités locales, redonnant un sens à la fois aux relations de voisinage et au territoire défendu dans un grand moment de reterritorialisation, mais aussi une valeur à l'engagement de voisins dans la défense de leur espace. Ces Assemblées ont peu à peu cessé de fonctionner à partir de 2003 pour diverses raisons liées à l'épuisement du mouvement, et surtout grâce à la reprise économique et aux changements de politique du gouvernement de N. Kirchner qui a désamorcé un ensemble de revendications. Son arrivée au pouvoir, en mai 2003, se fait avec une forte demande de retour à la normale qui accompagne un retour de l'État et une certaine marginalisation des mouvements piqueteros qui perdent le capital de sympathie gagnée pendant la crise de 2001 pour représenter à nouveau « *les classes dangereuses* » aux yeux de la classe moyenne. Les conflits reprennent de façon intense sous la présidence de C. Fernández de Kirchner, à partir de 2007, notamment à l'occasion de son bras de fer avec le secteur agricole. Mais en parallèle à la mobilisation syndicale classique, cette décennie voit se multiplier dans tout le pays des mouvements territoriaux, à l'instar des Assemblées de 2002, portés par des habitants luttant contre des projets miniers ou l'inaction du gouvernement [Svampa, 2011].

Palermo Viejo a été touché de façon très différenciée par ces mouvements. Le fait le plus marquant a été la participation des habitants dans l'une des toutes premières assemblées constituée dès janvier 2002 – l'Assemblée des Voisins Autoconvoqués de Palermo Viejo (*Asamblea de Vecinos Autoconvocados de Palermo Viejo*) –, même s'ils avaient été très actifs dès novembre [Rossi, 2005]. Toutefois cette assemblée disparaît avec la reprise de 2003 et l'épuisement général du mouvement. Il a cependant laissé des marques profondes par la mobilisation de voisins de Palermo Viejo engagés pour la défense des valeurs de la République et d'un espace public ouvert

d'échanges et de discussions. D'une certaine manière, les conflits qui apparaissent localement à partir de 2004 peuvent être vus comme une forme de continuation de cette mobilisation politique, partant d'enjeux locaux et parvenant peu à peu à soulever des questions sociétales plus générales.

### **1.2 – La conflictualité des espaces publics et sa mesure :**

En parallèle à la forte conflictualité politique existe à Buenos Aires une conflictualité liée aux usages des espaces publics, exacerbée depuis l'apparition de la vente de rue au cours des années 1990. Une mesure d'ensemble de cette conflictualité est proposée depuis 2007 par le procureur général de la ville de Buenos Aires, Germán Garavano, qui publie annuellement un « *Rapport de conflictualité* » prenant en compte les plaintes déposées par les particuliers. Les nuisances dans les espaces publics sont en effet des infractions mineures définies par deux textes qui servent de base à la dénonciation des contraventions et des fautes en matière d'usage des espaces publics et de troubles de la voie publique<sup>181</sup> : les contraventions sont définies par le Code contraventionnel<sup>182</sup> de 2004, les fautes par l'annexe 1 de la loi 451 du 6 octobre 2000 (cf. Annexe 5B, et *supra*).

Ces rapports sont apparus à un moment où le Ministère Public a mis en place, à partir de 2007, des procédures d'enregistrements simplifiées, entraînant une croissance forte des plaintes (+85 % entre 2007 et 2010<sup>183</sup>), sans qu'il soit possible de distinguer ce qui revient à un éventuel accroissement de l'insécurité et ce qui est la conséquence de ces facilités nouvelles offertes par la Justice<sup>184</sup>. Ils permettent d'établir des cartes de la conflictualité dans la ville selon les types d'infraction.

En 2007, la très grande majorité des plaintes (97 %) correspondaient à des infractions au Code contraventionnel contre 3 % à des amendes. En 2010, les infractions au Code contraventionnel représentaient encore 71 % des cas. Parmi ces cas, une majorité concernait des infractions au Titre III du Code qui traite de la « *Protection de l'usage de l'espace public et privé* ». Dans cette section se trouve l'article 79 concernant l'exigence d'une « *rétribution pour garder un véhicule sur la voie publique sans autorisation légale* », l'article 82 concernant les « *Bruits gênants* » et l'article 83 concernant les « *Activités lucratives dans l'espace public sans autorisation* ». Ces trois formes de contravention concernent donc toutes des activités se déroulant dans

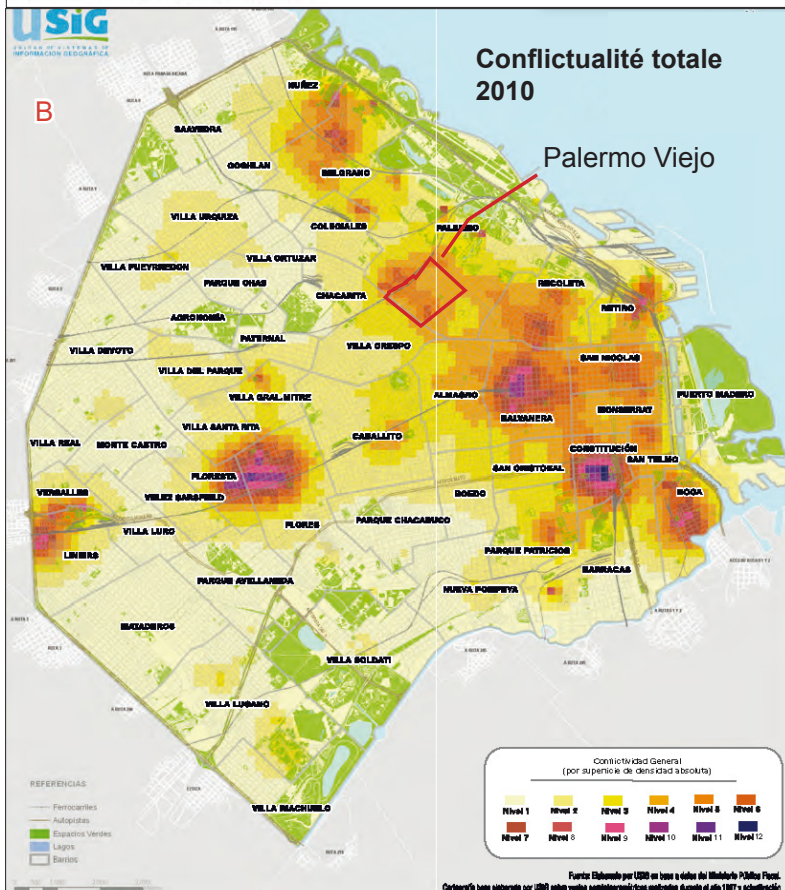
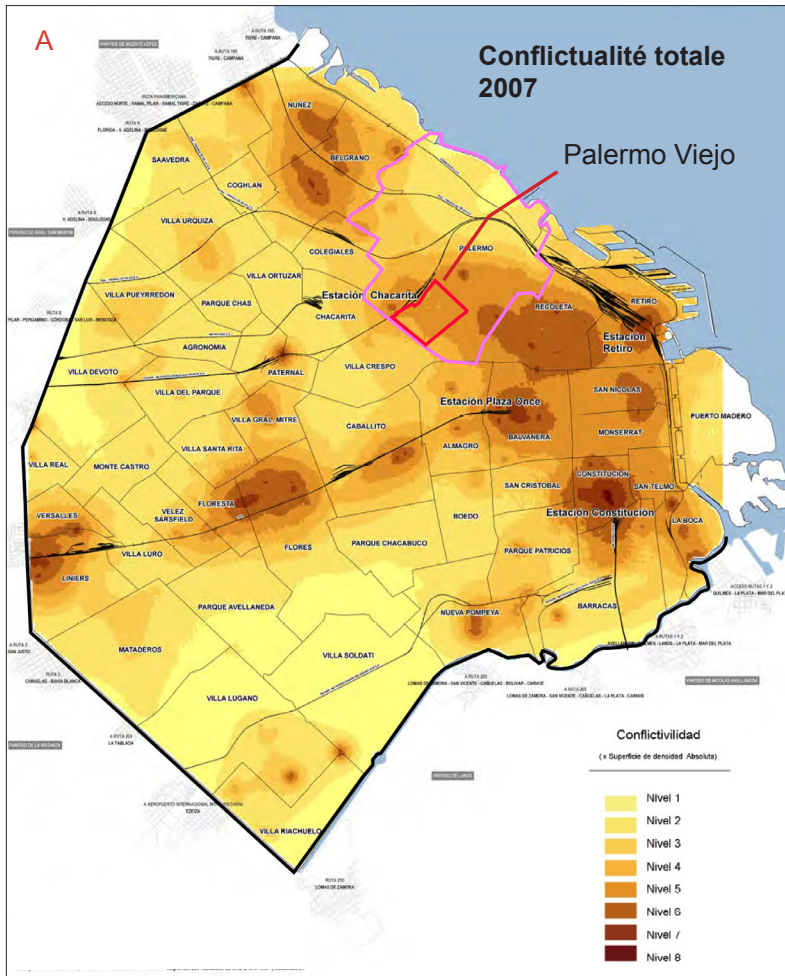
181 La différence entre Contraventions et Fautes est purement textuelle, c'est ce que rapporte le très officiel « *Premier rapport sur la Conflictualité* », édité par le *Ministerio Público Fiscal* qui reconnaît que « *dans de nombreux cas, on emploie indistinctement le qualificatif de faute ou de contravention* »,

182 Loi n° 72 du 23 septembre 2004.

183 33 081 cas de plaintes pour 2007, et 61 382 en 2010, répertoriés dans la base de données JusCABA du Conseil de la Magistrature de la ville.

184 *Primer Informe de Conflictividad*, Ministerio Público Fiscal, 2007. *Tercer Informe de Conflictividad*, Ministerio Público Fiscal, 2011. Comme dans toute base de données de ce type, ne sont recensés que les conflits déclarés auprès des services de police, et leur importance relative est gommée au profit de leur importance numérique.

Doc. 71 : Relevé des conflits déclarés, selon le Ministère Public en 2007 et 2010



Les cartes A et B montrent la conflictualité cumulée en 2007 et 2010, mesurée en prenant les plaintes au Code contraventionnel de 2004 et au régime des amendes (loi n° 457). Les zones principalement touchées se situent dans les zones de fortes densités, près des gares, à proximité de l'hypercentre. La différence entre les deux cartes est peu marquée en raison du choix des classes, différent d'un rapport à l'autre.

Source : Primer Informe de Conflictividad, Ministerio Público Fiscal, 2007.. Tercer Informe de Conflictividad, Ministerio Público Fiscal, 2011.

les espaces publics.

De manière générale, les zones de conflits les plus forts se situent dans les zones où les flux de population sont importants, à Constitución, Balvanera, Liniers, Versalles, Retiro, Flores et Floresta. Ces lieux sont des gares, de grandes places, de grandes avenues, et recourent la plupart du temps les marchés et grandes foires de vente de rue [**Doc. 71 : Relevé des conflits déclarés, selon le Ministère Public en 2007 et 2010**].

Les plaintes concernant les *trapitos*\*, visées par l'article 79 : entre 2007 et 2010, elles ont progressé de 20,3 %, passant de 3 709 (11,2 % du total) à 4 462 (7,2 %) en 2010, soit une augmentation de 20,3 %. En 2007, les lieux concernés étaient principalement les alentours des grands équipements sportifs de la ville : le stade José Amalfitani à Liniers, le Club Atlético River Plate, Club Atlético Obras Sanitarias de la Nacional à Belgrano et Nuñez, le club Alberto J. Armando à San Telmo et le Club Atlético Boca Juniors de Boca. De nouveaux ménages de conflits apparaissent en 2010, aux alentours du Parque Patricios, et à Villa General Mitre.

Les plaintes concernant le bruit et relevant de l'article 82 : Elles représentaient 2672 cas en 2007 (8 % du total), et 4 389 (7,1 %) en 2010, soit une augmentation de 64,2 %. En 2007, les zones les plus touchées étaient les secteurs de concentration de bars et de discothèques comme Las Cañitas, Palermo Hollywood, Palermo Viejo, ainsi que les alentours de la Recoleta. En 2010, on notait une extension très forte des plaintes touchant une large part de l'hypercentre et des quartiers nord de Recoleta et de Palermo, et des ménages importants également à Balvanera, Monserrat, et San Telmo.

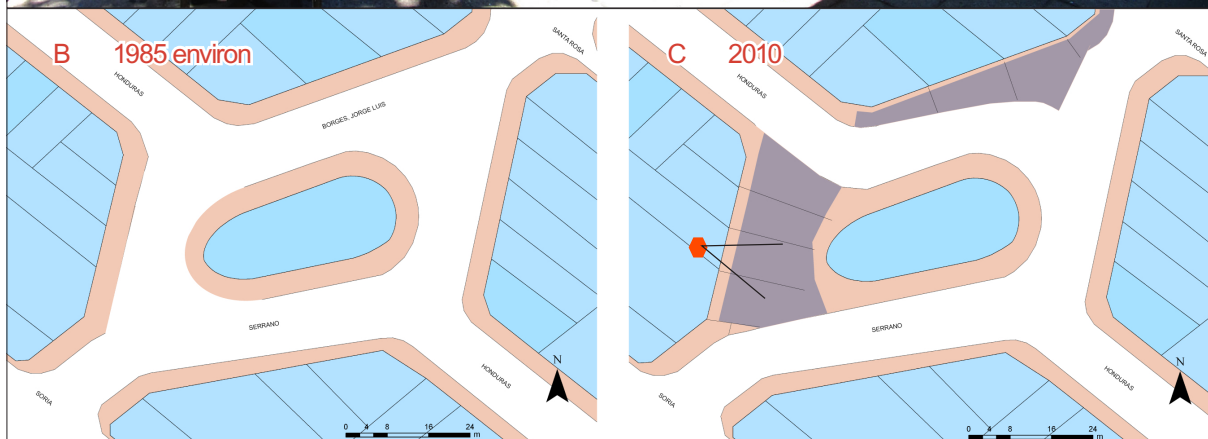
Les plaintes concernant la vente de rue, relevant de l'article 83 : elles sont les plus nombreuses, et représentaient 8 205 cas soit 24,8 % du total en 2007, contre 9 999 en 2010 soit 16,2 % du total, en progression de 21,8 % entre ces deux dates. En 2007, les zones les plus touchées se concentraient autour de la place Constitución, près des gares de Retiro et de Once, et autour de la place Miserere. On trouvait également la zone des rues Florida et Perú proche de l'avenue de Mayo, l'intersection entre l'avenue Avellaneda et Nazca, ainsi que l'avenue Cabildo entre les rues Echeverría et Blanco Encalada. En 2010, de nouvelles zones étaient concernées à proximité de l'avenue Avellaneda, aux alentours de la station de Liniers, à l'intersection entre Belgrano et Núñez, à l'intersection entre Palermo et Colegiales, ainsi qu'à la Boca.

Ces données montrent les atteintes multiples portées aux espaces publics de la ville dans les années 2000. Si l'on prend les espaces publics de Palermo Viejo, une première remarque est de constater que cette zone ne fait pas partie des espaces où les plaintes sont les plus concentrées. Mais ce n'est pas non plus un espace exempt d'atteintes aux espaces publics. Si Palermo Viejo apparaissait sur la carte de 2007, comme une zone de conflictualité moyenne, la carte de 2010 montre comment celle-ci s'est recomposée et reconcentrée. Une spécificité des plaintes concer-

nant Palermo Viejo apparaît tout de même. Celles concernant le bruit (article 82) apparaissent élevées. Or, elles sont liées à des pratiques en plein air : terrasses de restaurants ou de bars, boîtes de nuit, circulation nocturne, etc. qui se sont fortement développées avec le processus de gentrification local. En 2010, les plaintes pour harcèlement étaient également nombreuses dans tout l'hypercentre, et également à Palermo Viejo, signe de tensions entre les populations présentes. Dans le *barrio* de Palermo, les plaintes connaissent même un pic très parlant pour violation de fermeture administrative (« *Violación de clausura* ») (art. 73 du Code contraventionnel), c'est-à-dire de non-respect d'une fermeture imposée par l'administration à un commerce qui n'est pas en règle. Là aussi, ces cas révèlent un symptôme de tension nette autour des commerces ; la prise de risque d'une ouverture illégale étant le signe de forts profits attendus.

Ce profil, dessiné par les données du Ministère Public, tend à montrer que les espaces publics de Palermo Viejo connaissent une pression non négligeable et en partie spécifique au

**Doc. 72 : Terrasse du bar Prólogo en janvier 2010 et modification des chaussées de la place Cortázar**



À son ouverture, le bar *Prólogo* ne comptait que 2 tables en terrasse. Il en compte aujourd'hui 12 ; avec une demande d'extension de 4 supplémentaires en cours (A).  
 Les cartes B et C montrent la disposition originelle des trottoirs, et celle qui prévaut en 2010 avec les extensions réalisées au profit des bars et restaurants de la place Cortázar.  
 Le bar *Prólogo* est indiqué par le point rouge. L'angle de vue de la photo est indiqué sur la carte C.  
 Source : montage de photos personnelles avec *Illustrator* (A), relevés personnels et carte avec *Illustrator*

mouvement de gentrification qui s'y déroule, et qu'il nous faut détailler.

### **1.3 – Les facteurs de tensions et de nuisances dans les espaces publics de Palermo Viejo :**

En regardant plus en détail, à l'échelle du territoire de Palermo Viejo, on s'aperçoit que les facteurs de tensions et de nuisances sont multiples et dépendent à la fois d'une compétition pour le contrôle des espaces publics – car chaque groupe nouveau réclame un « droit » sur ce territoire en prétendant arriver dans un espace vierge –, et d'un ensemble de nuisances constatées en fonction des sensibilités et des expositions différentes de chacun. L'ensemble de ces dynamiques sont étroitement liées au processus de gentrification de Palermo Viejo et à son accélération récente.

#### Multiplication des logiques d'appropriation des espaces publics dans Palermo Viejo :

Différentes logiques d'appropriation sont aujourd'hui particulièrement visibles dans les espaces publics. Ce concept d'appropriation occupe une place centrale dans la construction et la définition des territoires [Ripoll, 2005]. Il est couramment défini comme des espaces possédant un « *attribut de possession ou d'identification* » [Ferrier, in Levy & Lussault, 2003]. De façon concrète, l'appropriation peut prendre des formes différentes : appropriation par la présence, appropriation par le discours et un « *marketing de la mémoire* », appropriation par la pratique et les activités, etc. Dans des quartiers gentrifiés, ce concept renvoie à des pratiques récentes, décrites par R. Florida qui a souligné les liens entre certaines catégories de population liées à la culture et des lieux de consommation où sont créés et recherchés des ambiances de ville, donnant naissance à une « *géographie du cool* » [Florida, 2002b].

À Buenos Aires, des formes d'appropriation multiples ont eu lieu après la crise, le plus souvent au détriment des espaces publics : développement d'équipements récréatifs<sup>185</sup>, extension des phénomènes d'invasion urbaine de vendeurs de rue, multiplication des empiétements sur la voirie des commerces privés, occupation de rues ou de places, marches urbaines de protestation, occupations de places et de rues, etc.

Palermo Viejo même s'est développé, depuis son origine, autour d'une forte activité de bars-restaurants (cf. Chap. III), qui ont su développer et exploiter cette géographie du « *cool* ». Mais encore jusque dans les années 1990, peu d'établissements disposaient de terrasses, et les extensions étaient encore très limitées. Daniel, patron du bar Prólogo situé sur la place Cortázar même [Doc. 72 A : Terrasse du bar Prólogo en janvier 2010], rapporte ainsi qu'à son arrivée

185 C'est le cas du Club de Amigos, club de sport privé fondé en 1985 et déclaré Institution de Bien Public en 1995. Il s'étend sur un terrain 9ha, concédé sur une partie du parc Tres de Febrero. La concession a été renouvelée pour 20 ans en décembre 2010.

dans Palermo Viejo au début des années 1990, son bar ne comptait que deux tables en terrasse. L'apparition de ces terrasses semble avoir eu lieu à partir de la fin des années 1990. Cette mode s'est traduite par une tendance à un empiétement sur les espaces publics, qui répond à une demande des commerçants, pour faire face à l'afflux d'un public toujours plus nombreux. La reprise et l'affluence que connaît alors Palermo Viejo ont justifié une forte demande d'extension des terrasses, qui se sont multipliées très rapidement. Avec l'apparition d'un tourisme local, ces ambiances de terrasses sont devenues un enjeu majeur pour les commerces situés dans cette zone en plein essor, comme l'explique patron du bar Prólogo :

« Pour les commerces donnant directement sur une place (*frontistas*) utiliser l'espace public signifie pouvoir mettre des tables et des chaises, parce que nous n'avons pas de permis [...]. Ici les bars de la place fonctionnent comme des bars de plage. [...] Les gens viennent pour prendre le soleil, pour prendre l'air. L'extérieur est devenu un endroit très important ».

De cette façon, des occupations plus en plus nombreuses sont apparues sur les trottoirs, prenant des formes diverses : emprise de terrasses des bars-restaurants sur la rue, apparition de vitrines, objets de toutes sortes placés devant les commerces (panneaux publicitaires, pots de fleurs maçonnés, etc.).

Ce mouvement a été favorisé, en 2008, par un programme très contesté de la municipalité visant à élargir les trottoirs de certaines *esquinas\** de Palermo Viejo, et un autre visant à rénover les places. Ces programmes s'inscrivent en effet dans la politique de visibilité d'espaces à des

### Doc. 73 : L'appropriation territoriale par les nouveaux acteurs culturels



Les tournages fréquents utilisent les rues et les places comme « décors naturels », et contribuent à inscrire la présence nouvelle de ces acteurs dans le territoire (A). Les nombreux tags (B et C) apparus sur les murs de Palermo Viejo servent le plus souvent soit à annoncer un événement (C) soit à exprimer une sensibilité particulière (B).

Source : montages de photos personnelles avec Illustrator

fins touristiques menée par la municipalité de M. Macri. Ils répondent aussi à une volonté de développer des formes de privatisation des espaces publics, afin qu'ils soient entretenus par leurs utilisateurs privilégiés et transformés en espaces « agréables, beaux et accueillants » là aussi à but commercial et touristique<sup>186</sup>.

Dès 2007, des procédures simples pour installer des chaises et des tables dans les espaces publics de la ville ont été mises en place, avec quelques limites explicitées par la loi mais très peu contrôlées sur place<sup>187</sup>. De nombreux restaurants ont ainsi pu agrandir leur terrasse dans des proportions importantes, certains en profitant d'ailleurs pour déborder sur l'usage autorisé. Sur la place Cortázar, on a vu les terrasses empiéter sur les trottoirs, et même en partie, sur une portion de rue qui a été fermée par la suite. De cette façon, le bar Prólogo peut compter aujourd'hui sur 12 tables en terrasse, avec une demande d'extension en cours de 4 tables supplémentaires [Doc. 72 B : Terrasse du bar Prólogo en janvier 2010].

Des formes d'appropriation secondaires sont également apparues, en lien avec le développement des activités culturelles de Palermo Viejo et de la constitution d'un ensemble d'entreprises de médias à Palermo Hollywood. Elles ont cependant un impact moindre dans le temps et dans l'espace.

De façon récurrente, des tournages télévisuels ont pris les espaces publics de la zone comme décors naturels, en raison de la proximité des studios télé avec Palermo Viejo – Palermo Soho, et du statut acquis par cette zone à l'échelle de la ville. Celle-ci se trouve ainsi mise en scène dans plusieurs séries télévisées grand public qui véhiculent un ensemble de clichés autour du nom de la zone [Doc. 73 A : L'appropriation territoriale par les nouveaux acteurs culturels]. Pendant les tournages, une partie des trottoirs - et parfois même de la chaussée - est occupée par du matériel technique, des camions, du personnel divers sans compter les badauds qui créent un attroupe-ment, et gênent les circulations.

Les espaces publics ont été également de plus en plus sollicités pour organiser des événements festifs et culturels. Il s'agit certes d'une tendance déjà ancienne qui avait fortement contribué dans les années 1980-90 à faire la renommée de Palermo Viejo [Doc. 31 : Événements culturels de revitalisation locale à Palermo Viejo]. Dans les années 2000, cette tendance a été poursuivie par l'apparition de la Foire des Arts de la place Cortázar, qui a joué un rôle central dans le dynamisme local pendant la crise [Doc. 32 : La foire des Arts de la place Cortázar]. Depuis la reprise, cette tendance a été encouragée par la municipalité, qui a fait voter en décembre 2006 une loi sur le Mécénat facilitant l'organisation d'événements privés dans les

---

186 *La humanización del espacio público*, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, 2009.

187 Loi n° 2523 du 14/12/2007. Les demandes sont à faire auprès de la *Dirección General de Ordenamiento del Espacio Público*, après contrôle de la régularité de la situation administrative du commerçant et moyennant le paiement d'un droit symbolique de 17 AR\$.



espaces publics<sup>188</sup>. On voit alors des marques s'emparer de l'occasion. Ainsi, en 2008, Nike lançait la Course Nike+Human Race réunissant près de 15 000 personnes sur un circuit de 10 km traversant Palermo.

D'autres moyens plus modestes d'occuper le territoire ont également surgi de façon tout à fait nouvelle. On en trouve des exemples sur les murs, les poteaux, les arbres de la zone, avec un ensemble d'affichages et de tags muraux annonçant des événements, des shows, des défilés, des expositions de design, faisant de la publicité pour une boutique de décoration, ou exprimant simplement une humeur [Doc. 73 B et C : L'appropriation territoriale par les nouveaux acteurs culturels].

Sans être présente de façon permanente, l'accumulation de ces formes d'appropriation spatiale produit un effet sur les paysages, dont elles modifient la lecture et l'appréhension au quotidien. Celles-ci finissent par donner une orientation commerciale à des paysages qui perdent la

### Doc. 74 : Plainte d'une voisine contre les nuisances causées par les nouvelles activités à Palermo Viejo, en 2004

## AL RESCATE DE PALERMO

**LA MODA DE LOS RESTAURANTES ROMPIO EL EQUILIBRIO DE ESTE BARRIO PORTEÑO. LOS VECINOS DEBEN UNIRSE PARA LIMITAR LA INVASION DEL ESPACIO PUBLICO. POR DIANA CABEZA \***



**P**or qué elegimos vivir en Palermo Viejo? El ruido del primer tren, el del diario que cae por la rendija Salir de la casa, saludar al vecino que ya hace vereda en su sillita de siempre, atravesar un pasaje angosto de adoquines. Y el baldazo de agua fresca que siempre cae en alguna vereda: el barrio despierta. Algunos bares han abierto, otros cierran.

Cada cambio de las fachadas es posible de reconocer en ese recorrido cotidiano, rutinario: el carpintero pintó su frente, se mudó un nuevo vecino y otro, Carlitos, abrió un kiosco. Son esas, todas particularidades que pueden tejer una trama porque existe el barrio, que es pertenencia. Y es también comunidad porque hay códigos en común con límites bien entendidos. El barrio es, además, intercambio, complicidad y, a veces, encono. Es mixtura y diversidad, es historia hecha de historias.

Hay otros elementos importantes que hacen a la definición del barrio: la fachada continúa, abrigo del caminante y frente con oferta de usos varios y mitos. Que pueden ser vivienda, comercio o institución: una clara definición entre lo público y lo privado, que resulta en peatonabilidad de los recorridos, equilibrio entre el comercio y la residencia. En Palermo, como en otros barrios porteños, la historia está en los frentes patrimoniales, una obra expresada en fachadas italianizantes y en casas chorizo.

Por estas y tantas otras razones elegimos Palermo hace muchos años. Algunos por volver al barrio de la infancia; otros, detrás

de un sueño doméstico: el de la escala barrial y la posibilidad de bucolia de otras épocas. Lento, el recambio se produjo con el paso de las dos últimas décadas.

Pero, de pronto, el barrio se puso de moda. Y si bien eso trajo movimiento, consumo y acción, el oportunismo porteño rompió el equilibrio soñado, avanzando sanando el mercado, repitiendo el programa "restaurant" hasta su agonía. Es por eso que el dueño de la Papetera Palermo colgó en su fachada un cartel que decía "Estamos de duelo: Palermo agoniza". Por eso, también, un grupo de vecinos y amigos, que vivimos y trabajamos en Palermo Viejo, nos hemos juntado espontáneamente a charlar sobre qué barrio queremos.

La convocatoria está abierta a todos los vecinos. Y al Gobierno de la Ciudad, para elaborar juntos lo que empezamos a definir como "Principios Palermitanos".

■ **IDENTIDAD.** Nos parecen equívocas las versiones comerciales de "Palermo Soho" o "Palermo Hollywood". Proponemos recuperar la vigencia del nombre "Palermo Viejo".

■ **ESPACIO PUBLICO.** Queremos minimizar la invasión del espacio público haciendo respetar lo establecido por el código: el paso obligatorio mínimo libre en todas las veredas, la altura mínima de toldos y de balcones y la línea de frente municipal. No debemos permitir marquesinas que vuelen sobre las veredas, ni cerramientos plásticos en las expansiones de los locales gastronómicos. Tampoco que se

cuelquen equipos de aire acondicionado en las fachadas.

■ **POLUCION VISUAL.** Debemos regular el espacio publicitario de los comercios, codificando el tamaño en metros cuadrados de publicidad por local. No admitir letreros transluminados. Si hay pasacalles, que sólo sean los que publiciten un evento de interés para la comunidad.

■ **OCCUPACION DEL SUELO.** Tratemos de colocar el mobiliario urbano básico para la buena convivencia entre el comercio y la vivienda. Para reducir la ocupación del suelo, proponemos soportes multifuncionales. En cuanto a las esquinas vulnerables a los choques, queremos propuestas con un elemento único: el bolardo de hormigón. Para el intercambio de información y publicidad de servicios del barrio, la idea es crear un "totem comunitario" que podrá integrarse a la luminaria de calle.

■ **ACCION DIRECTA.** Proponemos la acción directa de los vecinos, que debemos acordar qué entorno queremos y cómo conseguirlo activamente. Ensayemos la persuasión ante aquellos que no perciban la sutileza de la "ecología urbana".

■ **RESPECTO POR EL VERDE**  
Queremos un barrio organizado y respetuoso de su herencia "verde", donde no se talen árboles para dar lugar a toldos, mesas, marquesinas.

\* ARQUITECTA Y CONSULTORA URBANISTA, TITULAR DEL ESTUDIO CABEZA Y VERBA DE PALERMO

Dans cet article intitulé « *Sauver Palermo* », Diana Cabeza rappelle les qualités de l'environnement qui lui ont fait choisir Palermo Viejo et fait une liste des nuisances provoquées par la croissance locale. Elle cite la transformation du nom de Palermo Viejo en Palermo Soho, l'« *invasion de l'espace public* », la « *pollution visuelle* » provoquée par les publicités.

Source : *Clarín Arquitectura*, du 4 janv. 2004.

« neutralité » de l'habitat dont ils bénéficiaient auparavant, et construisent une sensibilité aux nuisances locales.

*Multiplication des nuisances dans les espaces publics de Palermo Viejo*

Les logiques d'appropriation liées au développement commercial ont fait croître les motifs de gênes et la perception de nuisances dans les espaces publics. Mais cette situation est loin d'être une spécificité de Palermo Viejo; elle est liée au développement urbain qui multiplie les pratiques nouvelles de l'espace. En 1999, un article de Clarín intitulé « *Les plaintes des voisins* »<sup>189</sup> dénonçait la perte de la place Miserere par les voisins qui avaient été privés de cet espace, utilisé jusque là pour prendre le frais, car il était occupé par d'autres activités et notamment les promeneurs de chiens.

À Palermo Viejo même, c'est surtout la transformation de la zone en centralité fonctionnelle nouvelle qui a produit les nuisances les plus importantes, visibles surtout dans les espaces publics, et auxquelles les voisins ont été très tôt sensibles. Cette sensibilité s'appuie sur la revendication d'un droit d'usage ancien à l'espace local, qui est rentré en opposition avec les activités et pratiques nouvelles développées depuis la fin des années 1970. Car les interviews faites avec les plus anciens habitants montrent que même les activités développées par les « pionniers » ont été perçues avec méfiance, et l'occupation de la place Cortázar par les associations locales pour y déployer leurs activités culturelles considérée avec hostilité. Mais cette perception s'est fortement renouvelée et atténuée avec le temps.

Malgré cela, il serait faux d'affirmer que tous les voisins ne ressentent que négativement le développement commercial de Palermo Viejo, l'arrivée des vendeurs de rue ou le développement de l'immobilier local. Sans avoir pu mesurer complètement la satisfaction des voisins, celle-ci existe également. Un voisin, Alejandro Baioni, qui déclare habiter Palermo depuis 50 ans, est tout à fait conscient des changements de Palermo Viejo et de la transformation de la « zone tranquille de maisons basses en circuit gastronomique ». Mais le bruit croissant ne le gêne pas<sup>190</sup>.

Les nuisances sont anciennes. Elles semblent prendre forme avec l'apparition d'une nouvelle forme de prostitution de travestis, à partir de 1995, qui a été mal vécue par la population locale. Si cette activité s'est concentrée alors sur une dizaine de *manzanas*\* située à proximité de la rue Godoy Cruz, jusqu'à son évacuation en 2004, elle a transformé un secteur entier de Palermo Viejo en « zone rouge » à l'échelle de l'agglomération, provoquant des nuisances importantes. Car en parallèle à la présence des travestis sur les trottoirs et la recrudescence d'activité d'un ensemble d'hôtels de passe du secteur, une importante circulation automobile nocturne est apparue, constituée de clients ou curieux faisant des tours et passant notamment par la petite

189 Clarín, du 29 nov. 1999.

190 Clarín du 31 janv. 2010.

rue Zola, pour éviter d'avoir à aller jusqu'aux avenues Córdoba ou Santa Fé. Si comme nous l'avons vu (cf. Chap. V) la prostitution est ancienne à Palermo Viejo, Sebastián Perez Andrade – rédacteur du journal *El Angelito de Palermo* – précise<sup>191</sup> qu'auparavant elle était plus discrète. La différence n'est pas ici que de forme, car à partir de 1995 les travestis se sont appropriés l'espace local « *de façon agressive et violente. La zone qu'on appelle le "piège" (trampa) leur est favorable et facilite les approches, car c'est une zone isolée, peu habitée* ».

Une façon d'approcher les motifs de ces nuisances liées au développement commercial a été de compiler le corpus journalistique composé sur Palermo Viejo (cf. Annexe 1), ainsi que de consulter les plaintes déposées à la *Defensoria\** (cf. supra et Annexe 5). Ces plaintes donnent lieu à intervalle irrégulier à des prises de position officielles dans des rapports ou résolutions (*resolución\**) non contraignantes pour la municipalité, mais qui révèlent un certain nombre de sujets de mécontentement et les arguments avancés par les voisins. Les sujets d'un certain nombre de nuisances dénoncées par les particuliers se dégagent également des interviews réalisées auprès des particuliers (cf. Annexes 3A et 3B).

À Palermo Viejo, les nuisances sonores ont été particulièrement dénoncées par plusieurs plaintes déposées en 2001 auprès de la *Defensoria\**, rapportant des troubles<sup>192</sup> « *en relation avec les bruits dérangeants, provenant des établissements de divertissement nocturne situés autour de l'intersection entre les rues Honduras et Serrano* ». Une autre plainte de 2004 dénonce « *le manque de réglementation concernant la diffusion de la musique live et de la musique électronique, en plus du contrôle de l'isolation acoustique de ces locaux* ». La concentration de nuisances sonores à Palermo Viejo est encore confirmée dans le rapport de 2011 du Ministère Public<sup>193</sup>, qui souligne comment une ample zone du Nord de la ville – allant de Palermo jusqu'à San Telmo – est de plus en plus affectée par le bruit, avec des zones enregistrant le plus grand nombre de plaintes pour tapage (article 82 de Code contraventionnel de 2004), en raison de la concentration de bars, restaurants et discothèques.

D'autres motifs de nuisance apparaissent, qui n'entrent pas directement dans les catégories du Ministère Public. L'augmentation des flux de passage dans la zone à des moments précis – comme les soirées ou les week-ends – a entraîné des difficultés de circulation pour les piétons et de stationnement pour les véhicules, totalement nouvelle pour les habitants. La dénonciation de « *l'obstruction de la voie publique* » a été faite très tôt. Concernant le stationnement, un voisin, Lautaro Martínez exprime le fait que<sup>194</sup> :

---

191 Interview d'août 2004. Un fait que confirme Carlos, qui rappelle que dans un quartier d'immigration masculine, la prostitution a été traditionnelle forte, mais acceptée et plus discrète, notamment dans les bordels ouverts jusqu'en 1934 (interview de janvier 2010).

192 Plainte n° 6184 du 29 avril 2001, et n° 2097 de 2004.

193 *Tercer informe de conflictividad*, Ministerio Público Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2011.

194 *La Nación*, du 27/11/2000.

« avant on pouvait choisir où se garer, parce qu'on avait tout le trottoir de libre. Maintenant si tu rentres chez toi tard en fin de semaine, tu trouves une voiture devant ton garage ».

L'architecte David Kullock ajoutait que la croissance de la circulation porte atteinte à cela même, qui avait fait le succès de Palermo Viejo<sup>195</sup>, car :

« les gens viennent à Palermo Viejo parce qu'on peut se garer en voiture et arriver facilement. Si on multiplie par dix le nombre de restaurants, cet avantage va se perdre ».

D'autres nuisances sont également apparues en lien avec la croissance des déchets produits par les restaurants et les bars. Un article de 2002 de *Clarín* relate la plainte de voisins de Palermo Viejo à ce sujet, car les déchets doivent rester enfermés pendant la journée, bien après la dernière tournée des bennes, en raison de l'heure tardive de fermeture des établissements<sup>196</sup>. D'autres voisins dénoncent la présence de rats<sup>197</sup>.

C'est sans doute la plainte déposée auprès de la *Defensoria\** en novembre 2003 par Oscar Panero au nom « des voisins de la place Cortázar » qui résume les motifs variés de gêne, dénonçant pêle-mêle<sup>198</sup> les bruits dérangeants, les bagarres et rixes dans les lieux publics, les indigents établis à demeure sur la place, les personnes urinant sur les trottoirs, les spectacles organisés sur la place sans tenir compte de la sécurité ou de la salubrité, les personnes exigeant des rétributions pour surveiller les véhicules garés, la transformation de certains carrefours en dépôt à ordures. Les évolutions ultérieures de plaintes seront examinées au chapitre suivant.

Une enquête qualitative réalisée en 2009 sur les Habitants et les Usagers de Palermo Viejo permet de compléter les impressions précédentes issues des plaintes des voisins.

#### **1.4 – La perception des nuisances dans les espaces publics de Palermo Viejo (Enquête Qualitative « habitants et usagers » 2009) :**

La démarche de ce questionnaire qualitatif a été de partir de nuisances ressenties. Il en ressort une pluralité d'opinion à la fois chez les voisins anciennement installés et chez les nouveaux venus. Ne seront considérées ici que les questions en lien avec ce thème.

Les **questions sur l'identification spontanée des nuisances (Questions 6-7-10)** montrent une grande variabilité des réponses, parmi les causes de nuisances citées spontanément. Spontanément, en 2009, les réponses semblent montrer que le développement commercial ne pose plus de problèmes directs aux personnes interrogées. La multiplication des commerces de restauration, de mode ou de design paraît dans l'ensemble acceptée, même si les interviewés

---

195 *Gestion asociada del Plan de Sector de Palermo Viejo*, 2003.

196 *Clarín*, du 13 mai 2002.

197 Palermonline, du 6 fev. 2009.

198 Plainte n° 9516 du 10 novembre 2003.

#### **ENCART N° 4 : ENQUÊTE QUALITATIVE « HABITANTS ET USAGERS » 2009**

L'étude des représentations des espaces publics s'appuie sur une série d'enquêtes administrées fin 2009 auprès de 29 personnes prises parmi les habitants de la zone et les usagers réguliers, venant travailler dans Palermo Viejo. Les touristes et les populations de passage ne sont pas incluses dans le questionnaire. Les personnes interrogées ont été choisies dans la zone de Palermo Viejo à partir d'un point d'observation fixe. Sans prétendre à la représentativité, ce questionnaire cherche à donner un aperçu de l'éventail des représentations sur les espaces publics au sein d'une population fréquentant l'espace local.

Le questionnaire semi-court comporte 13 variables qualitatives et 4 variables descriptives<sup>181</sup>. Les variables qualitatives se divisent en trois groupes. Un premier groupe de questions cherche à cerner les types de relation avec l'espace local, au travers de questions visant à faire évoquer les raisons de leur présence à Palermo Viejo, l'évaluation de l'attachement au territoire et l'évaluation des changements survenus localement. Un deuxième groupe de questions cherche à faire nommer les causes d'insatisfaction et à faire évaluer leur importance ressentie, ainsi que l'engagement local. Un troisième groupe se concentre sur le conflit avec les vendeurs (il sera examiné ultérieurement).

#### **TRI À PLAT SUR LES VARIABLES DESCRIPTIVES DE LA POPULATION INTERROGÉE**

##### **Sexe**

Hommes	60 %
Femmes	40 %

##### **Profession**

Salarié d'une entreprise privée de - de 50 pers.	36 %
Salarié d'une entreprise privée de + de 50 pers.	4 %
Profession libérale	48 %
Etudiant	4 %
Retraité	12 %

##### **Niveau d'étude**

Secondaire	16 %
Polimodal	4 %
Supérieur non universitaire	36 %
Supérieur universitaire	44 %

##### **Âge**

15 à 25 ans	4 %
25 à 35 ans.	24 %
35 à 50 ans	24 %
50 à 65 ans	40 %
+ de 65 ans	8 %

181 Le questionnaire, la liste des personnes interviewées et la carte des lieux d'interviews se trouvent en Annexe.

décrivent la concentration commerciale en terme de « *déséquilibre* », pour décrire la concentration excessive de commerces d'un même type. Concernant les atteintes au bâti, les destructions ne rencontrent pas non plus d'opposition forte. De même, si le développement touristique provoque des nuisances par l'importance temporaire de la fréquentation des lieux, cette activité ne semble pas poser de problème.

Mais dans les réponses apportées à la question ouverte, des sujets de nuisances ressenties dans le quartier apparaissent, et les personnes interrogées répondent en citant en premier le « *bruit* » et la « *circulation* », associés à un niveau de gêne très important pour un nombre élevé de réponses (8 sur 29). Viennent ensuite la « *sécurité* », la « *saleté* » et bien après l'« *excès de tourisme* », le « *mauvais usage de l'espace public* » ou la présence de trop nombreux « *commerces* » ou « *marchands ambulants* », la « *difficulté pour se garer* », ou les « *vols* ». En général, les jugements extrêmes sont nuancés par la constatation presque unanime que les changements ont plutôt profité à la zone en l'embellissant et en valorisant le bâti pour leurs propriétaires.

Concernant la **perception de l'évolution des espaces publics (Question 11)**, sur les 26 personnes sur 29 qui ont répondu à la question « comment jugez-vous l'évolution de l'occupation de l'espace public autour de la place Cortázar ? », 13 ont estimé que cette évolution était négative ou très négative, alors que 10 seulement l'ont trouvé positivement, quand les autres ne se prononçaient pas. De manière générale, l'évolution de l'occupation des espaces publics de Palermo Viejo depuis 2001 est jugée négative par la moitié des personnes interrogées, alors que seulement 9 la jugent positive.

La différence entre l'identification importante et la perception faible des nuisances est parlante du faible niveau de prise en compte de ces problématiques dans le discours courant, en comparaison à la communication visant à montrer tous les avantages du dynamisme de cette zone. On peut alors s'interroger sur cet écart, et le degré de désinformation qu'il recouvre.

En examinant les réponses par sexes, âges et professions, on obtient des résultats plus nuancés. Les femmes apparaissent très critiques devant l'évolution des espaces publics de Palermo Viejo, puisqu'elles sont plus de la moitié à la considérer négativement ou très négativement, alors que 7 hommes sur 17 pensent de même. On peut rappeler que les femmes ont été nombreuses à ouvrir des commerces à Palermo Viejo dans les années 1990 et encore dans les années 2000.

Le critère de l'âge introduit une rupture importante entre « anciens » et « nouveaux », même si celle-ci doit être affinée en prenant en compte d'autres facteurs. Si un tiers des 25-35 ans interrogés juge positive l'évolution des espaces publics (7 sur 20), la moitié des plus de 50 ans la juge négative (11 sur 14). Les plus âgés, ayant davantage de recul temporel pour comparer la situation actuelle, semblent plus fortement déçus par l'évolution imprévue de la zone.

En ce qui concerne la profession, 5 personnes sur 14 appartenant à des professions

libérales ont une perception négative ou très négative de l'évolution des espaces publics, alors que seulement 3 sur 14 en sont très satisfaits. Au contraire, une majorité de salariés des petites entreprises – qui ont un rapport plus récent avec le territoire local – ne se prononcent pas (7 sur 12) ou bien jugent cette évolution plutôt positive. De leur côté, les retraités ont majoritairement une perception très négative ou négative de l'évolution de l'occupation des espaces publics.

Par ailleurs, la perception des modifications de l'occupation des espaces publics semble dépendre fortement du niveau d'étude. Les personnes n'ayant qu'un diplôme du secondaire trouvent cette occupation négative pour les 2/3 d'entre elles (3 sur 5). Les personnes interrogées possédant un diplôme supérieur non universitaire ont une approche différente puisque seulement 4 sur 10 estiment que les espaces publics de Palermo Viejo ont évolué négativement ou très négativement. Ceux ayant une formation universitaire sont partagés : une moitié trouve l'occupation des espaces publics négative, alors qu'ils sont autant à la trouver positive ou très positive.

Ces éléments montrent qu'il existe plus qu'une simple séparation entre « anciens » et « nouveaux » dans la perception des transformations des espaces publics. La fracture se situerait davantage entre ceux qui acceptent les transformations et ceux qui les refusent, en fonction de leur niveau de formation combiné à leur âge. Parmi les personnes interrogées, les personnes les moins formées semblent avoir l'attitude la plus conservatrice. Ce sont très souvent des hommes de plus de 50 ans à la retraite : leur position est la plus hostile face aux changements apportés aux espaces publics. Les professionnels bien formés, âgés aujourd'hui de 35 à 50 ans sont les plus compréhensifs devant les évolutions en cours : ils les jugent très positives ou positives pour près de 50 %. S'ils ont parfois participé directement au processus de transformation de Palermo Viejo et l'ont encouragé, ils y ont surtout trouvé un bénéfice personnel pour leur profession ou leur vie privée. Les plus jeunes ont également une position très positive devant les transformations locales, même s'ils n'en perçoivent pas bien la portée et les enjeux.

Ce décalage, entre ce qui fait nuisance en 2009 pour les habitants et les motifs de conflits apparus depuis 2002, interroge. En 2009, il n'est pas totalement étonnant que les conflits de la place Cortázar n'aient été spontanément que peu cités, car, pendant la période de l'enquête, ces conflits ont connu une période d'accalmie, qui les a fait sortir des préoccupations immédiates des habitants. L'écart existant entre le conflit et la perception des modifications survenues dans les espaces publics de Palermo Viejo est aussi le reflet, comme dans tout conflit, de la place d'une minorité de voisins sensibilisés au territoire, et du poids des acteurs locaux. Ce sont ces acteurs territoriaux – les voisins, les associations et la municipalité – qui jouent directement ou non le rôle de déclencheur dans la prise de conscience et dans les actions entreprises ultérieurement.

## 2- LES ACTEURS TERRITORIAUX DE PALERMO VIEJO CONFRONTÉS AUX ESPACES PUBLICS

Les acteurs « historiques » de Palermo Viejo sont peu nombreux. Ils recouvrent une partie des voisins, les associations locales s'occupant du territoire et la municipalité, qui est un acteur particulier.

### 2.1 – La multiplicité des acteurs à l'intérieur de la municipalité et leurs actions sur les espaces publics :

La municipalité de Buenos Aires est marquée par la dispersion des pouvoirs entre différentes institutions officielles. C'est pourtant un interlocuteur privilégié de la gestion des espaces publics et un interlocuteur obligé devant les nuisances qui frappent la ville.

#### Multiplicité des acteurs municipaux intervenant dans les conflits :

Un tournant majeur a eu lieu avec la création, en 1996, de la Ville Autonome de Buenos Aires (*Ciudad Autónoma de Buenos Aires* ou CABA), obligeant désormais les institutions municipales à prêter davantage attention aux citoyens-électeurs.

Avec l'autonomie, se met en place une administration renouvelée qui se partage entre un pouvoir exécutif, un pouvoir législatif, un pouvoir judiciaire, et ce que nous nommerons un « pouvoir civil », chacun étant amené à intervenir de façon distincte devant les nuisances. Mais à l'intérieur de l'organigramme institutionnel municipal, certains acteurs sont appelés à intervenir plus que d'autres [**Doc. 75 : Les institutions de la Ville Autonome de Buenos Aires liées aux conflits en 2010**].

- *Le pouvoir exécutif :*

L'autonomie de la ville a donné un pouvoir important au maire (*Jefe de Gobierno*), qui est désormais élu directement par la population résidente pour un mandat de 4 ans<sup>199</sup>. Celui-ci conduit la politique de la ville par l'intermédiaire du Gouvernement de la Ville Autonome de Buenos Aires (*Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*), composé d'un nombre variable de ministères et de secrétariats. Celui-ci possède des pouvoirs importants, notamment d'agir par décrets, par résolutions, et de passer ainsi au-dessus du débat législatif. Les ministres ou directeurs des secrétariats peuvent également prendre des dispositions réglementaires qui ont une valeur légale. Ces fonctionnaires interviennent donc à la fois dans l'exercice du pouvoir et la production de normes, et en tant que recours possible avec la possibilité d'intervenir directement en cas de tension.

L'administration en charge de régler les nuisances dans les espaces publics a connu ainsi

---

199 L'âge légal a été abaissé en 2012 à 16 ans.

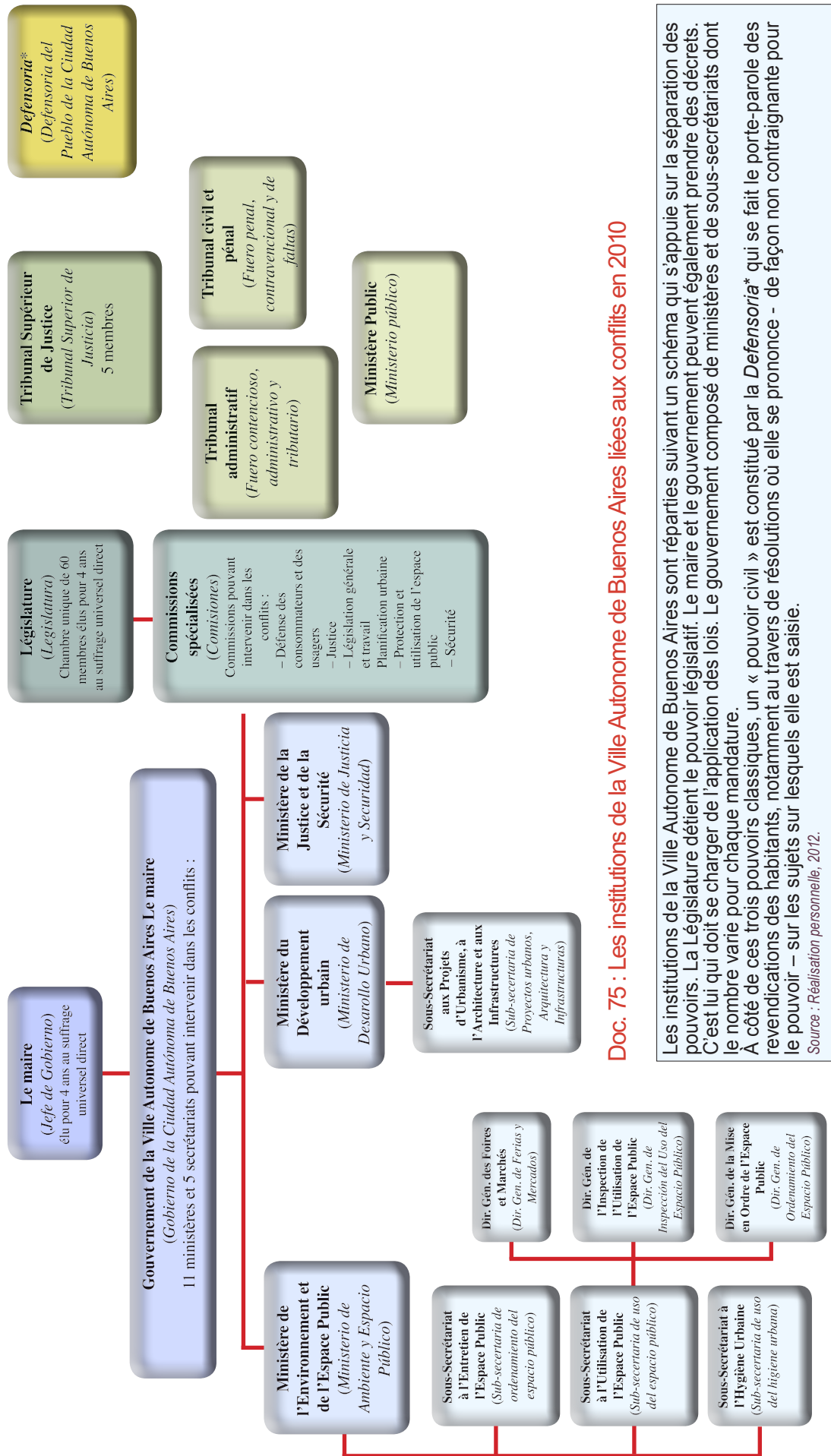


**Pouvoir exécutif (schéma sélectif)**

**Pouvoir Législatif**

**Pouvoir judiciaire**

**« Pouvoir civil »**



**Doc. 75 : Les institutions de la Ville Autonome de Buenos Aires liées aux conflits en 2010**

Les institutions de la Ville Autonome de Buenos Aires sont réparties suivant un schéma qui s'appuie sur la séparation des pouvoirs. La Législature détient le pouvoir législatif. Le maire et le gouvernement peuvent également prendre des décrets. C'est lui qui doit se charger de l'application des lois. Le gouvernement composé de ministères et de sous-secrétariats dont le nombre varie pour chaque mandature. À côté de ces trois pouvoirs classiques, un « pouvoir civil » est constitué par la Defensoría\* qui se fait le porte-parole des revendications des habitants, notamment au travers de résolutions où elle se prononce - de façon non contraignante pour le pouvoir - sur les sujets sur lesquels elle est saisie.

Source : Réalisation personnelle, 2012.

des remaniements profonds. Signe d'une reconnaissance nouvelle donnée à cette question, un ministère de l'Espace Public apparaît avec le gouvernement Telerman (2006-2007), accompagné d'un ministère de l'Environnement et d'un Ministère de la Planification et des Travaux Publics. De façon plus opérationnelle, depuis l'arrivée au pouvoir de M. Macri en 2007, le Ministère de l'Environnement et de l'Espace Public ainsi que trois sous-secrétariats sont sollicités pour résoudre les problématiques des espaces publics :

- **Le Sous-Secrétariat à l'Utilisation de l'Espace Public (*Sub-secretaria de uso del espacio público*)**. Il encadre la Direction Générale des Foires et Marchés qui régleme toute les foires de la capitale. Il tient le registre officiel des vendeurs. Il encadre aussi la Direction Générale de l'Ordonnancement de l'Espace Public qui s'occupe en principe « à veiller à l'usage adéquat de l'espace public », en essayant d'obtenir un « accord d'usage et de convivialité » entre les différents acteurs, délivrant les autorisations d'ouverture des commerces, des permis d'usage ou des permis pour placer des panneaux publicitaires<sup>200</sup>.

- **Le Sous-Secrétariat à l'Entretien de l'Espace Public (*Sub-secretaria de ordenamiento del espacio público*)**. Il supervise plusieurs Directions chargées de l'entretien de l'éclairage, des arbres, des espaces verts et des voies piétonnes, décidant notamment de la réfection des chaussées ou de l'entretien du mobilier urbain.

- **Le Sous-Secrétariat à l'Hygiène Urbaine (*Sub-secretaria de uso del higiene urbana*)**. Il dirige la Direction du nettoyage et celle de l'inspection sanitaire, chargée des contrôles bromatologiques des établissements fixes et des vendeurs d'aliments dans la rue.

En plus de l'administration centrale, l'administration décentralisée des Communes (cf. Chap. I) devrait avoir des attributions locales élargies sur la gestion des espaces verts et de la voirie, ainsi qu'un rôle dans les processus de médiation de conflits. Même si leurs attributions sont encore réduites, elles sont souvent sollicitées par les voisins, qui en font un des lieux de premier recours auprès des institutions municipales, après la constatation d'une nuisance. À Palermo Viejo, c'est la Commune 14 qui est intervenue dans les conflits, pour servir d'intermédiaire entre le pouvoir judiciaire et les acteurs locaux, en effectuant des enquêtes locales afin de connaître un peu mieux l'ampleur du phénomène de vente ambulante.

- *Le pouvoir législatif :*

Le pouvoir législatif intervient directement dans la gestion des espaces publics par l'adoption des lois. Il est représenté par la Législature de la Ville Autonome de Buenos Aires (*Legislatura*), constituée d'une chambre unique de 60 membres élus pour 4 ans au suffrage direct proportionnel, renouvelable par moitié tous les deux ans. Les députés de la majorité comme de

---

200 Loi sur la Publicité extérieure de 2008.

l'opposition peuvent déposer soit des projets de résolution, soit des projets de loi ou de déclaration (*proyecto de ley, proyecto de resolución, proyecto de declaración*)<sup>201</sup>. À l'intérieur de la Législature, les députés sont réunis en commissions spécialisées, qui examinent les projets de loi. Une fois le projet accepté par la commission spécialisée adéquate, il peut être soumis au vote.

À la Législature, les maires n'ont pas toujours pu compter avec des majorités favorables. C'est le cas, par exemple de Aníbal Ibarra, qui a dû affronter une majorité PRO entre 2004 et 2006. Avec 28, puis 26 sièges sur 60 à la Législature depuis son élection en 2007, Mauricio Macri n'a pas disposé non plus d'une majorité de sièges, seule la dispersion des partis d'opposition lui a permis d'obtenir une majorité dans les commissions les plus importantes. Depuis les élections de juin 2009 et de juillet 2011, le parti de Mauricio Macri dispose du même nombre de sièges – 26 sur 60 –, mais sa position dans les commissions est moins assurée.

Le besoin de constituer des majorités politiques, en s'appuyant sur une coalition de partis, a conféré aux petits partis un poids politique bien supérieur à leur représentation réelle, en raison du mode de scrutin proportionnel existant à la Législature. C'est sur ce rôle clé qu'ils s'appuient pour faire figure de recours dans les questions liées aux nuisances. Le scrutin étant direct et proportionnel, sans représentation territoriale, les députés élus peuvent être sollicités de façon indistincte par la population en fonction de leur tendance politique et de leur domaine de spécialisation. Il n'est pas rare qu'un groupe de voisins ou qu'une association locale vienne contacter un député qui a fait parler de lui sur un thème ou une nuisance spécifique, afin d'intervenir dans un cas similaire dans un autre secteur de la ville en élaborant en commun un projet de loi, ou un projet de résolution. De cette façon, de nombreux députés ont pris plusieurs fois ouvertement parti pour défendre des intérêts particuliers. Hector Bidonde du Bloc del Sur, Facundo di Filippo et Diana Maffia de la CC-ARI, Diego Kravetz du bloc péroniste<sup>202</sup> sont des députés de la précédente législature qui ont trouvé dans ces démarches un moyen de faire connaître leur nom et leurs idées. Même si celles-ci ont peu de chance d'aboutir en raison d'un vote de blocage venant des députés de la majorité lors des commissions chargées d'examiner les projets de loi, elles sont relayées par les médias qui démultiplient leur poids.

- *Le pouvoir judiciaire :*

Avec l'autonomie accordée à la ville, le pouvoir judiciaire est donc devenu un interlocuteur des voisins par la possibilité de porter plainte face aux nuisances.

La ville de Buenos Aires dispose en effet d'un système judiciaire complexe – dû à son statut particulier de capitale fédérale et de ville-province. Un pouvoir judiciaire propre à la ville apparaît avec la réforme constitutionnelle de 1994 et la nouvelle Constitution de la Ville

201 Art 80,1 de la Constitution de la Ville de Buenos Aires et art. 177 et suivants du Règlement interne de la Législature. Un projet de résolution a pour objet l'affirmation ou la négation d'un droit ou d'une disposition légale, un projet de déclaration a pour objet de réaffirmer les attributions de la Législature.

202 Il s'agit de petits partis de l'opposition de gauche ou du centre gauche. Voir note 203 pour la Coalición Cívica.

de Buenos Aires de 1996. Il est partagé entre le Tribunal Supérieur de Justice, le Conseil de la Magistrature, et le Ministère Public chargé de la Justice ainsi que par les tribunaux qui lui sont rattachés, séparés en un tribunal compétent en matière de Contentieux Administratifs et Fiscaux (*Fuero Contencioso, Administrativo y Tributario*), et un tribunal compétent en matière pénale, de Contraventions et de Fautes (*Fuero Penal, Contraventional y de Faltas*). En matière de nuisances dans les espaces publics, les plaintes peuvent être déposées soit par un habitant, soit par les organes chargés du maintien de l'ordre, soit par le Ministère Public qui se saisit lui-même d'un fait. Celui-ci dispose de moyens d'interventions légaux variés parmi lesquels le classement sans suite, la requalification du contentieux, le recours à un jugement rapide (*juicio abreviado*) ou à la médiation.

- *La Defensoria\** :

*La Defensoria\** (*Defensor del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*) est une autre institution définie par la Constitution de la Ville de Buenos Aires en 1994, qui précise son statut indépendant et son rôle dans « *la défense, la protection, et la promotion des droits de l'Homme, et des autres droits et intérêts individuels et collectifs définis par la Constitution nationale, les lois et la présente Constitution* »<sup>203</sup>. Autonome face au pouvoir municipal, elle intervient donc pour garantir l'exercice des droits fondamentaux des habitants de la ville de Buenos Aires, dans l'utilisation des services publics ou dans ses rapports avec les forces de l'ordre, et est particulièrement sollicitée dans les problèmes liés aux espaces publics. Entrée en fonction au début de 1998, elle est représentée par un ou une Défenseur et ses assistants, élus par la Législature à une majorité des deux tiers pour un mandat de 5 ans.

Les plaintes déposées auprès de la *Defensoria\** sont des procédures civiles, indépendantes des procédures judiciaires. Elles donnent lieu à des enquêtes auprès des autorités compétentes et sont ensuite regroupées par type de plaintes similaires. Elles font alors l'objet d'une réponse officielle ou résolution (*resolución*) qui clôt un ensemble de plaintes similaires.

Ces plaintes, étayées et déposées directement par des particuliers, révèlent des sujets très divers de mécontentements, d'insatisfactions ou de nuisances qui justifient d'entamer cette procédure administrative. Si les résolutions ne sont pas contraignantes légalement pour la municipalité, la médiatisation qui est leur donnée en fait un moyen de pression pour les associations et les particuliers contre l'institution municipale. De cette façon, parce qu'elle est une institution théoriquement neutre, enquêtant et donnant un avis, elle s'est peu à peu imposée comme un autre intermédiaire politique des demandes de la population de la ville auprès des institutions municipales.

L'action des acteurs municipaux est sous-tendue par un ensemble de représentations des

---

203 L'article 137 de la Constitution de la Ville de Buenos Aires précise qu'elle est « *indépendante, possédant l'autonomie de fonctionnement et l'autonomie financière et ne reçoit d'instruction d'aucune autorité* »

espaces publics partagées.

*La municipalité et ses représentations des espaces publics :*

Nous avons vu comment, avec le retour de la démocratie, les espaces publics avaient été investis par des associations, notamment à Palermo Viejo, qui avaient cherché à faire renaître l'idéal des Sociétés de Développement (*Sociedad de Fomento*) des années 1920-30 (cf. Chap. III). Par leurs actions, elles ont transformé ce type d'espaces, délaissés par les institutions au cours des décennies passées, en protagonistes du changement politique [Gorelik, 2008]. Cet activisme politique et l'expérience de récupération de ces espaces de quartier ont été à l'origine de la volonté décentralisatrice de la municipalité au cours des années 1990 (cf. Chap. I), et serait même à l'origine du mouvement assembléiste des années 2002-2003. Au cours des années 2000, les espaces publics commencent alors peu à peu à s'imposer en tant que nouvelle catégorie d'action pour des gouvernements municipaux qui cherchent à montrer qu'ils interviennent davantage dans l'espace local. La montée, au cours de ces mêmes années, dans l'organigramme institutionnel de la municipalité, d'institutions dédiées aux espaces publics, est la traduction de la place nouvelle que ce thème occupe peu à peu, même si cette action n'est pas exempte d'arrière-pensées électorales.

Plusieurs thèmes se dégagent dans ces représentations des espaces publics.

- *Des espaces publics à récupérer :*

Une première idée importante qui traverse les représentations récentes de la municipalité est que les espaces publics de la ville doivent être récupérés. Elle s'appuie sur la constatation du déclin prononcé du centre dans les années 1990 : années de recul de l'État et des investissements publics, de crises économiques récurrentes, de croissance des *villas miserias\**, de croissance du chômage et des squats. Le laisser-faire et l'abandon relatif des espaces publics durant ces années ont laissé des réseaux en mauvais état, et surtout une habitude du non-respect des lois, résultant d'un manque de contrôle par la municipalité que tous les acteurs privés comme publics reconnaissent.

Cette volonté de récupérer les espaces publics s'est traduite de façon contrastée. Dès 1996, le premier maire élu – F. de la Rúa (1996-1999) – a cherché à montrer une rupture avec les gestions précédentes, et à donner des signes d'une volonté de récupération de l'espace public. Ce discours est devenu une nécessité avec l'ouverture accrue de la ville à la mondialisation – à partir des années 1990 – et au tourisme international – à partir des années 2000 – qui ont mis soudain les espaces locaux en compétition avec ceux des grandes villes mondiales.

Pendant le gouvernement d'Aníbal Ibarra (2000-2006) existait la volonté de vouloir discipliner l'espace public. Elle s'est exprimée, par exemple, dans le programme du Sous-Secrétariat pour la Gestion et la Coordination de l'Espace Public, qui a cherché à enlever tout ce

qui envahissait l'espace public illégalement<sup>204</sup>. La loi-cadre sur le Plan Urbain Environnement (PUA) parle de « *revitaliser et démocratiser les espaces publics* », « *d'empêcher l'occupation inadéquate de l'espace piéton* », de « *la nécessité de protéger l'espace public* » qui transparait dans les demandes des habitants des quartiers. Cette idée de la récupération de l'espace public a, par ailleurs, été un des arguments de Mauricio Macri pour son élection en 2007, comme le confirme Oscar Orellana, pour qui « *récupérer l'espace public pour les voisins* » est bien un objectif affiché de la municipalité<sup>205</sup>.

- *Un territoire à privatiser :*

En 1994, Andrián Gorelik parlait déjà de la « *ville des affaires* », qui a « *converti son espace public et ses infrastructures publiques en objet de négoce* » [Gorelik, 2004]. Les choix économiques néo-libéraux faits par les municipalités successives depuis les années 1970 ont en effet eu une influence sur la représentation d'espaces publics, de plus en plus soumis – à partir des années 1990 – à des logiques privées. La privatisation n'est alors pas seulement présentée comme une nécessité face au chômage, elle s'inscrit également dans une politique de valorisation d'espaces perçus comme sous utilisés, et par un ensemble de mesures concrètes prises dans ce sens. Elle conduit par exemple au cours des années 1990 à concéder de nouvelles foires sur les espaces publics urbains afin de « *doter la ville d'événements d'attraction pour le tourisme* »<sup>206</sup>.

Avec l'arrivée de M. Macri au pouvoir, en 2007, le discours sur la privatisation des espaces publics devient plus explicite. Il prend les formes de pratiques de favoritisme dans l'attribution de concessions prises sur ces espaces en faveur de personnes proches du pouvoir<sup>207</sup>. La progression de cette tendance à la privatisation est clairement explicitée dans le plan de Marketing touristique de la Ville de Buenos Aires, qui parle de valorisation touristique de la ville en terme de produits et de positionnement<sup>208</sup>. Dans une publication de 2009, Daniel Chain – le ministre du Développement Urbain – écrivait ainsi que « *l'espace public cesse d'être la terre de personne (tierra de nadie) pour se convertir en lieu approprié* », en rompant avec l'idée que l'espace public appartiendrait aux habitants des *barríos* (*vecinos\**).

Cette tendance de la municipalité à voir dans les espaces publics des espaces à privatiser a été dénoncée par l'opposition politique, pour qui « *Mauricio Macri a une grande facilité à offrir l'espace public au secteur privé* »<sup>209</sup>. Diana Maffía, députée d'opposition, ajoute qu'aujourd'hui « *tout l'espace public est conçu comme une opportunité pour faire des affaires* »<sup>210</sup>, et Hector

204 *Buenos Aires se aprende*, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, 2001.

205 Directeur des Marchés et Foires, Interview de décembre 2009.

206 Décret 92/04 du 30 janvier 2004.

207 Voir le cas de Nicola Caputo, un entrepreneur sous contrat avec la municipalité ; celui de Punta Carrasco, concession concédée à prix très avantageux ; ou encore celui du terrain proche du MALBA que la municipalité a cherché à déclasser en faveur d'un entrepreneur ami.

208 *Plan de Marketing Turístico de la Ciudad de Buenos Aires*, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, 2007.

209 Directeur du Secrétariat à la Production, au Tourisme et au Développement Durable entre décembre 2003 et mars 2006. Dans un interview à l'agence Télam, du 24 juin 2010.

210 Députée de centre-gauche de la Coalición Cívica/ARI. Interview de janvier 2010.

Bidonde parle de la commercialisation des ressources de la ville.

- *Un territoire à sécuriser :*

Allant de pair avec la privatisation des espaces publics, existe depuis les années 1990 un discours sur la montée de l'insécurité, liée à une augmentation des délits et surtout de leur traitement médiatique. Alors que, sous la dictature, l'ordre public était régi par les Édits policiers s'appuyant sur des critères d'ordre moral, la municipalité lance dès 1994 le projet d'un nouveau code pour régir les espaces publics de la ville. Ce nouveau Code contraventionnel, censé définir toutes les contraventions à l'utilisation des espaces publics et se substituer aux textes anciens, n'a alors pas suffi à répondre à l'inquiétude qui est grande au cours des années 1990. Sur cet état de fait, la crise de 2001 a entraîné l'irruption d'un sentiment d'insécurité dans la ville même en s'appuyant sur la situation sociale dégradée du pays - hausse du chômage et de la précarité - d'autant plus visible qu'une partie des populations appauvries afflue alors vers le centre de l'agglomération pour y trouver un revenu en recyclant des déchets (*cartoneros\**) ou en vendant dans la rue [Kessler, 2009]. Malgré la reprise, qui est visible à partir de 2004, ce sentiment n'a pas totalement disparu et rencontre une exploitation médiatique et politique forte. Profitant en 2004 de l'affaiblissement de A. Ibarra suite au drame de Cromañón<sup>211</sup>, l'opposition politique conservatrice avance alors une vision beaucoup plus sécuritaire de l'espace, qui se traduit par la demande d'adoption d'un nouveau Code contraventionnel afin de rassurer davantage les électeurs<sup>212</sup>. Après d'âpres discussions, un nouveau Code est finalement adopté en septembre 2004 et entre en vigueur au début 2005.

Ce code porte aussi une vision beaucoup plus sécuritaire des espaces publics que la version précédente, multipliant les possibilités de plaintes auprès de la Justice facilitées par une simplification des procédures. De nouvelles infractions sont définies à l'intérieur du Titre III « *Protection de l'usage de l'espace public ou privé* ». L'entrave à la liberté de circulation est sanctionnée (art. 78), mais aussi l'usage indu de l'espace public (art. 83) ou l'occupation illégale de l'espace public (art. 84). Pour chaque infraction est défini un ensemble d'amendes et de peines plus sévères : les infractions à l'article 83 seront désormais passibles de 200 AR\$ à 600 AR\$ d'amende pour celui qui réalise « *des activités lucratives non autorisées* », et de 3000 AR\$ à 5000 AR\$ pour celui qui les organise à grande échelle. Les infractions à l'article 84 sont passibles de 400 AR\$ à 2000 AR\$ d'amende. Ces infractions sont implicitement liées à des types d'activité et de populations particulières : les placiers ou *trapitos\** (article 79), les prostitués (article 81), les vendeurs de rue informels (article 83). Des types d'utilisation des espaces publics y sont aussi formellement prohibés : la production de « *bruits dérangeants* » (article 82), « *l'usage inadéquat de l'espace*

---

211 Incendie d'une discothèque en décembre 2004 ayant provoqué de nombreuses victimes, notamment des jeunes. Le maire est tenu responsable pour ne pas avoir fait respecter les consignes de sécurité.

212 Code définissant les contraventions en matière d'usage des espaces publics et de troubles de la voie publique (cf. *supra*).

public » par la vente ambulante (article 83), « l'occupation des voies publiques » (article 84) ou « l'obstruction de la voie publique » ou « l'obstruction d'une entrée ou d'une sortie » (article 57 et 78). L'adoption de ce Code a entraîné une forte augmentation des déclarations de plaintes, en donnant une assise légale pour poursuivre diverses catégories d'infractions dans les espaces publics de la ville. Elles font l'objet depuis 2007 d'un rapport annuel détaillé (cf. *infra*), venant renforcer le sentiment d'insécurité et relancer régulièrement le débat sur le Code, avec des tentatives pour le réformer dans un sens encore plus répressif<sup>213</sup>.

*Les acteurs municipaux face aux espaces publics : de l'action sécuritaire à l'action médiatique*

Les représentations de l'espace de la ville et de ses espaces publics ont conditionné en partie les modes d'action de la municipalité.

En plus de l'action pour l'adoption d'un cadre réglementaire plus contraignant, depuis 2007 la municipalité a adopté des positions très changeantes concernant les espaces publics. Les conceptions sécuritaires du parti majoritaire – le PRO – se sont traduites par la volonté de récupération des espaces publics par l'intermédiaire de la force. Ainsi, après son élection en décembre 2007, M. Macri a cherché un temps à mettre ces idées en application au travers de l'UCEP\* (*Union de Control del Espacio Público*) créé, en 2008, par décret municipal. Dépendant du Ministère de l'Environnement et de l'Espace Public, dirigé alors par Juan Pablo Piccardo, cette unité très « spéciale » – composée de fonctionnaires opérant de nuit en civil, avec des méthodes extrêmement violentes - a été chargée de régler rapidement et efficacement les perturbations existantes dans les espaces publics en faisant déguerpir de façon musclée les vendeurs ou personnes stationnant la nuit dans l'hypercentre<sup>214</sup>. Mais l'implication de cette unité dans la mort violente d'une femme en 2009 a déclenché un scandale politique dans la presse. Ses agissements ont été dénoncés par la *Defensoria*\* et par la Législature, provoquant des manifestations publiques, des prises de position, des plaintes et des dénonciations politiques. La municipalité a réagi de façon très pragmatique, en décembre 2009, en dissolvant le groupe et en poussant le ministre Piccardo à démissionner.

Obligée d'abandonner la manière forte, la municipalité a changé de méthode, montrant en même temps une prise de conscience de l'importance des espaces publics autant auprès de la population de la ville qu'en direction d'un public étranger nombreux à fréquenter la capitale. Ces actions doivent désormais servir de vitrine à l'action municipale, en montrant que la municipalité agit pour améliorer ces espaces pour en faire des espaces esthétisés et revalorisés<sup>215</sup>.

213 *Perfil.com* du 30 mars 2010 « *Macri presentó reforma del Código de Convivencia y desató otra polémica* ». L'article présente des projets de pénalisation encore plus poussée des *trapitos*\* avec la création d'un fichier ADN.

214 Décret 1232/08 du 29 octobre 2008.

215 *Plan de Gobierno 2010-2012*.



Dans une publication de 2009, le ministre du Développement Urbain, Daniel Chain, parle d'« *humanisation* » des espaces publics, qu'il définit comme l'action d'« *embellir, s'approprier et intégrer* », afin de donner l'impression aux classes moyennes de prendre en considération leurs demandes<sup>216</sup>. Ce nouveau discours inaugure une politique de petites interventions visibles dans les quartiers de la capitale : la réfection de places, la rénovation et l'élargissement de trottoirs, la réfection par endroit de l'éclairage public, la réfection de trottoirs. Les extensions de trottoir notamment permettent d'allier la visibilité de l'action à la volonté explicite de privatiser les espaces publics en créant des espaces ouverts et commercialisables, en plus du fait de fournir un moyen de percevoir une taxe non négligeable. Ces actions se combinent à des campagnes de communication modernes, afin de rendre visible l'action de la municipalité par le moyen d'affiches vantant l'action municipale. C'est un véritable marketing politique qui apparaît dans les espaces publics, utilisés avant tout comme vecteur de la parole municipale.

Face au territoire et aux espaces publics, les voisins et les associations locales ont une action très différente.

## **2.2 – L'évolution de l'action des voisins et les principales associations de Palermo Viejo :**

À Buenos Aires, les habitants des *barrios*, appelés les « voisins » (*vecinos\**), constituent une catégorie particulière de la population locale, recouvrant un aspect à la fois social et politique. Ce terme reprend la dimension de l'« habitant » pris dans sa relation intime et affective au territoire qu'il habite, en lui ajoutant une dimension d'engagement en faveur du territoire, à la différence du terme de « *voisinage* » (*vecinaje*), qui renvoie à la simple relation de proximité résidentielle dans un sens plus large [Dorier-Apprill, 2007]. Mais alors que cette catégorie sociale serait en décomposition dans les villes du Nord, elle est encore très utilisée à Buenos Aires pour décrire des réalités locales dans les différents *barrios* de la ville. Ce rôle particulier doit à la place qu'ils ont prise dans les élections locales<sup>217</sup>, qui leur permet d'interpeller directement les responsables municipaux, et qui a fait de certains d'entre eux des points de liaison entre milieux associatifs locaux et partis politiques [De Privitellio, 2003]. Cette force des voisins fait qu'aujourd'hui encore, ils sont associés à une forme de vérité « territoriale », dans le sens où elle émanerait directement des *barrios*, qui confère une légitimité forte à leur discours, et qui ne peut pas être totalement ignorée par les décideurs politiques.

À l'échelle locale, les voisins ont été fortement impliqués dans le développement des sociabilités locales (cf. Chap. I) à l'intérieur d'un mouvement associatif existant depuis le XIX<sup>e</sup> s. Mais en plus des clubs de quartiers et des associations sportives, certaines associations se sont

216 *La Humanización del espacio público*, Ministerio de Desarrollo Urbano, Ciudad de Buenos Aires, 2009.

217 Depuis la loi Sáenz Peña de 1912, loi 8.871 du 10 février 1912, donnant le droit de vote aux hommes « *argentins et naturalisés* » de plus de 18 ans.

spécialisées dans une action politique de type corporatiste, recherchant avant tout le bien commun de la communauté locale. C'est le rôle joué notamment, au début du XX<sup>e</sup> s., par les Sociétés de Développement (*Sociedad de Fomento\**), associations très actives à l'échelle locale afin d'apporter la démocratie et le progrès dans les quartiers nouvellement édifiés du péricentre. Ce mouvement associatif – aussi qualifié de « mouvement de voisinage de “pétition” » (*vecinalismo de petición*) – a eu un rôle déterminant pour aider les nouveaux venus à concrétiser leur rêve d'accéder à la « maison particulière » (*casa propia*) et à la citoyenneté, mais aussi d'aider les nouveaux lotissements à s'intégrer dans la trame urbaine en œuvrant pour l'extension des réseaux, la construction de rues pavées, l'extension de l'éclairage, la création d'écoles, etc. [Ouviña, 2002 ; De Privitellio & Romero 2005]. Pour intercéder auprès des autorités et relayer les plaintes des voisins, ces associations ont utilisé le relais des petits partis dans le système électoral portègne, et leurs réseaux dispersés dans tout le péricentre. Elles ont permis de transformer les plaintes des voisins en projet de loi en passant par l'intermédiaire du député local ou du représentant d'un petit parti désireux de montrer son influence politique à l'intérieur du Conseil Délibérant<sup>218</sup> (*Consejo Deliberante*) en accédant aux demandes des voisins [De Privitellio & Romero 2005]. Peu à peu, ce type de mouvement associatif s'est essoufflé, leur fonctionnement a évolué vers celui de clubs de quartier, comprenant souvent une activité de restauration, et cherchant à animer la population locale au travers d'événements festifs (rencontres sportives, bals, etc.). Si ces associations ont connu un renouveau important après le retour de la démocratie, la reprise économique de l'après-crise s'est traduite par un reflux et une certaine désaffection. Celle-ci s'inscrirait dans une certaine démobilisation et désaffiliation sociale, analysée comme un résultat de la déstructuration de la société salariale [Peñalva, 2002], résultat de décennies de politiques libérales.

Dans Palermo Viejo, il faut distinguer les actions menées par les particuliers de celles des associations locales, même si celles-ci regroupent en partie les mêmes personnes. Or plusieurs associations se sont détachées par leurs actions sur les espaces publics, qu'il a été possible de retracer à partir d'interviews longues, en dépouillant les documents publiés sur leurs sites Internet ou dans leurs publications diverses.

*L'action des particuliers en faveur des espaces publics :*

Les particuliers ont usé de moyens d'action très traditionnels face aux nuisances, en agissant par l'intermédiaire de pétitions, de lettres ou de plaintes. Les pétitions et lettres dépendent de l'initiative de chacun d'interpeller directement soit le maire, soit un élu, soit un responsable de l'administration municipale, identifiée comme ayant un pouvoir d'intervention sur l'espace local (commissaire de police, directeur de CGP, ministre ou secrétaire du gouvernement muni-

---

218 Organe représentant le pouvoir législatif avant la création de la Législature.

cipal, etc.). Le rapport qui cherche alors à s'établir, qui peut évoluer en forme de clientélisme, dépend étroitement des relations interpersonnelles établies. Les pétitions sont portées davantage par des particuliers ayant un certain niveau de formation et ayant la capacité à formuler des demandes au nom d'un collectif. Une pétition de 2004 se plaint explicitement auprès du maire d'une « *invasion incontrôlée* » et d'un « *asservissement total* »<sup>219</sup> des espaces publics.

Les plaintes sont à la portée de tous, et sont devenues un moyen d'action en soit. Elles sont déposées soit auprès de la Justice (*Ministerio Público Fiscal*) pour obtenir une décision jugée sur une législation existante, soit auprès de la *Defensoria\** pour essayer d'obtenir un changement de la législation en influant sur les législateurs et le pouvoir exécutif. À Palermo Viejo, ces pratiques ont été favorisées par le mouvement de gentrification et la venue, à partir de la fin des années 1970, de classes moyennes supérieures bien formées ayant un capital social qui leur permet souvent d'avoir des contacts directs et bien placés dans les institutions. Ce fait a été accentué par la présence de nombreux fonctionnaires des institutions municipales qui sont venus habiter la zone ou ses environs<sup>220</sup>.

Ainsi, en mars 2000, certains voisins portent plainte contre le bruit produit par la fanfare de Carnaval des *Atrevidos por Costumbre* qui vient répéter en plein air (cf. Chap. IV) et contre l'occupation de la place pendant les fins de semaine. Accessoirement, la plainte peut permettre d'essayer de changer la législation. Dans ce cas, avec l'aide d'un député, – Jorge Enrique, député de l'*Alianza*, parti politique péroniste de F. de la Rúa –, les voisins ont déposé un projet de résolution, dans lequel ils demandaient à la municipalité :

« *d'obtenir un rapport dans un délai inférieur à 15 jours sur l'utilisation de la place Palermo Viejo, afin de savoir si le Gouvernement de la Ville Autonome de Buenos Aires autorise les événements [qui s'y déroulent], et savoir s'il existe un contrôle sur l'utilisation de cet espace, en référence notamment aux fanfares de carnaval (murgas\*)* ».

La résolution n'a finalement pas été votée, mais les voisins ont quand même obtenu que l'on retire à la fanfare son autorisation de défilé dans le quartier. Cependant, le directeur de la fanfare passa outre et continua de défilé sans être inquiété, déclarant : « *Il y a une pression des voisins. Je ne sais pas s'ils sont une majorité, parce qu'il y a beaucoup de gens qui ne sont pas dérangés par ce qui se passe* ». Ici, l'action des individus a été annulée par la difficulté de la municipalité et des institutions à faire respecter les décisions et les règles.

Une action plus innovante à l'échelle locale a été menée, à partir de 1992, par des voisins de Palermo Viejo, avec la mise en place d'un groupe de réflexion à l'occasion d'une journée intitulée « *D'où vient et où va Palermo Viejo?* ». Cette journée avait été organisée à l'instigation du Groupe Promoteur du Plan de Secteur de Palermo Viejo (cf. Chap I), comprenant une quarantaine de personnes sensibilisées aux problèmes locaux nés de la commercialisation croissante de

219 A. Romanutti, 2004.

220 C'est le cas notamment de J. Telerman, maire de mars 2006 à décembre 2007.

la zone. Mais ce travail avait été abandonné par la suite. En 2000, un nouveau groupe de réflexion resurgissait, prenant la suite de celui de 1992, afin de comprendre cette « *croissance sans contrôle qui se manifeste dans le barrio, et qui va des désordres nocturnes de la place Cortázar jusqu'à la fermeture des commerces traditionnels* »<sup>221</sup>. Le but était ici de proposer une planification locale issue du territoire, afin de compenser l'absence de planification des institutions. Cette action n'a pas eu de suite directe. Néanmoins, au-delà de réunions et d'un rapport final, les Plans de Secteur n'ont pas réussi à obtenir un développement local plus équilibré. Cette initiative a surtout servi à calmer les revendications de certains voisins en les fédérant et en canalisant leurs demandes dans un groupe de réflexion.

La mobilisation locale est aussi un moyen ponctuel permettant de déplacer les lignes, mais la difficulté est réelle. Cette mobilisation se fait alors souvent par un effet d'entraînement provoqué par les associations locales. Ainsi, en 2009, des particuliers ont pu se mobiliser avec des associations locales contre la municipalité à l'occasion d'un programme d'élargissement de trottoirs. Ces élargissements, demandés par les commerçants afin de pouvoir étendre et régulariser les empiétements sur les espaces publics, ont provoqué une forte hostilité chez certains voisins. Ils reprochent leur appropriation par les commerces et la gêne occasionnée au trafic automobile à l'échelle locale<sup>222</sup>. Mais dans ce rapport de force, la municipalité est passée outre, car avec la reprise économique l'action des associations locales devient moins nécessaire et elles sont affaiblies. Elles ne présentent plus la force d'attraction de la décennie précédente. Au contraire, l'ordre du jour est de favoriser l'activité en donnant de meilleures conditions aux commerces et au tourisme.

*Les associations de Palermo Viejo actives dans la défense du territoire :*

À Palermo Viejo, après 1983, la zone est marquée par le retour au modèle des Sociétés de Développement et par le renouveau populaire – pendant la crise de 2001 – avec la création d'une des premières Assemblées (cf. *supra*). Ce mouvement a réactivé des formes de solidarités locales anciennes, ainsi que l'image d'une certaine homogénéité sociale, longtemps attachée aux *barrios* péricentraux de Buenos Aires, en opérant un retour en force à l'idée du *barrio* et de la solidarité symbolique qu'il représente a été particulièrement fort au moment de la crise de 2001. Mais au-delà de ce moment d'union très éphémère, seules quelques associations locales ont une action de terrain prenant pour thème explicite la défense du territoire.

Trois associations seront présentées ici, marquantes par leur action pour la défense du territoire, même si ponctuellement d'autres acteurs ont pu prendre la parole, comme l'*Asociación de Amigos y Vecinos de Palermo viejo* et son active représentante, Lucía Carew.

---

221 *Gestion asociada del Plan de Sector de Palermo Viejo*, 2003.

222 Carlos, Interview de janv. 2010.

- *La SoFoPaVi, un rôle-clé dans le développement de Palermo Viejo :*

À Palermo Viejo, l'Association pour le Développement de Palermo Viejo (*Sociedad de Fomento de Palermo Viejo* ou SoFoPaVi) est la plus connue des associations qui officient sur ce territoire. Elle a été créée en mai 1985 par quelques « pionniers » des années 1970-80, en cherchant à renouer avec le modèle des Sociétés de Développement, autour de Eugenio Ramírez, président de l'association de 1985 à 2000<sup>223</sup>. Elle se définit elle-même comme :

« *Un espace dans lequel un groupe de voisins, aux idées très différentes et sans aucune motivation partisane ou religieuse, se rencontre, communique, échange des idées, propose, s'intègre, élabore des projets, rêve, réfléchit, exige... Tout cela dans le but d'améliorer notre qualité de vie* »<sup>224</sup>.

Dans un premier temps, au cours des années 1980, le but de cette association a surtout été de dynamiser le territoire pour compenser l'inertie et les carences de l'action publique, en développant des projets divers. Le territoire et l'amélioration de l'environnement ont été, dès sa fondation, au cœur de son projet, comme le rapporte Alicia Romanutti : « *Quand le bar [El Taller] a été ouvert [en 1984], il s'est formé là un groupe de voisins qui voyait les problèmes du quartier.* » Ces projets ont recherché à « *améliorer le bien-être du public* », « *la qualité de vie* » de « *promouvoir la vie culturelle et sociale* », d'être « *un moyen de communication entre les habitants du quartier pour s'exprimer et faciliter le dialogue dans un esprit constructif* »<sup>225</sup>.

Cette réflexion a conduit la SoFoPaVi, au cours des années 1980, à s'emparer du thème des espaces publics afin de développer la liberté d'expression et de réunion à l'échelle locale, en organisant de nombreux événements populaires à but culturel (cf. Chap. III), alors même qu'au cours de ces années la municipalité brillait surtout par son absence dans les espaces publics, donnant une grande liberté aux acteurs locaux.

À part les événements culturels (cf. Chap. III), l'association a donc lancé des propositions d'amélioration des espaces publics, en s'appuyant sur des propositions de voisins intéressés, devenus membres de l'association : des personnes plutôt jeunes et sensibilisées aux questions urbaines. E. Ramírez rapporte qu'il a ainsi commencé très tôt au cours des années 1990 à parler avec des voisins des améliorations à apporter au quartier : planter des arbres, améliorer la circulation, etc<sup>226</sup>. Ces propositions ont cherché à résoudre des problématiques nouvelles (prostitution, insécurité, présence de jeunes de la périphérie) avec une approche différente de celle proposée par la municipalité, en s'appuyant sur une connaissance fine du territoire. La SoFoPaVi a également joué le rôle d'intermédiaire privilégié auprès des pouvoirs publics, en s'appuyant sur les contacts étroits que certains voisins et membres de l'association avaient pu

223 Il est en même temps architecte-fondateur du bar El Taller, devenu lieu emblématique de Palermo Viejo et du mouvement de renaissance culturelle des années 1980-90, dont E. Ramírez a été un des acteurs les plus dynamiques.

224 Extrait du site internet de l'association. <http://tpol.globalgate.com.ar/sofopavi/index.php>.

225 Site internet [www.palermoviejo.com](http://www.palermoviejo.com).

226 Interview août 2006.

faire à l'intérieur de l'administration municipale. Peu à peu, son action a évolué vers un rôle plus politique, en organisant des réunions sur des problématiques propres à la zone, en portant des réclamations ou des projets d'aménagements auprès des autorités, comme la transformation d'un terrain abandonné rue Gurruchaga en centre culturel dès 1997.

Après la réforme de l'Autonomie de 1996, la présence institutionnelle plus forte de la municipalité dans le péricentre – par la réforme des CGP notamment (cf. Chap. I) – a entraîné une réaction en retour des associations locales qui contestent les décisions prises par l'administration. De cette façon, le rapport au politique change radicalement en s'installant dans un rapport de force. Le cas des grilles de la place Cortázar en donne un exemple. En 1998 – F. de la Rúa est alors le premier maire élu de l'histoire de la ville –, certains habitants de Palermo Viejo en profitent pour demander à la municipalité de placer des grilles sur la place Cortázar afin d'empêcher les jeunes de s'y attrouper les fins de semaine et préserver l'espace de jeux pour enfants installé en son centre. Pour satisfaire cette demande, le maire fait alors placer une grille de 2 m de haut. Mais d'autres voisins auto-intitulés « progressistes », regroupés autour de la SoFoPaVi, réagissent de façon très virulente pour la défense de cet espace, mettant en avant que<sup>227</sup> :

*« Presque toutes ces activités typiques de cette place unissent l'espace de la place avec celui de la rue. Avec la grille, on perd complètement ce lien. La grille effraie, et les voisins n'ont plus envie de participer aux activités. Aujourd'hui, les gens ne viennent presque plus sur la place ni de nuit ni de jour. Elle a éliminé un endroit de rencontre . »*

Finalement, cet aménagement local, imposé sans réelle concertation, créant une opposition locale ponctuelle, a été rejeté : les jeunes auraient mis un terme à ce différent en arrachant les grilles. Ici, la SoFoPaVi s'est posée comme acteur de la défense du territoire, en contestant une décision municipale certainement maladroite. L'association a continué son travail de redynamisation des espaces publics malgré la crise, notamment au travers de la création de la Foire des Arts de la place Cortázar, dont le succès a été rapide à l'échelle de la zone. Mais, si, à son apogée, l'association a pu regrouper jusqu'à une centaine de membres, habitants dans la zone, notamment après la crise de décembre 2001, la reprise de 2003-2004 a conduit à une forte diminution du nombre de ses adhérents, passant de 180 en 2005 à environ 80 en 2009.

- *De nouvelles associations dans les années 2000 :*

Deux nouvelles associations de défense du territoire sont apparues au cours des années 2000, obtenant une certaine reconnaissance à l'échelle de la ville.

Palermo Despierta, est une association fondée en 2008, par des membres du mouvement des Jeunes pour l'Égalité (*Jovenes por la Igualdad* ou *JxI*), une composante d'un parti politique minoritaire à la Législature, le CC-ARI, (*Coalición Cívica para la Afirmación para una República Igualitaria*) positionné au centre gauche et opposé à l'action du maire Mauricio Macri. Elle apparaît

---

227 *Clarín*, le 23 mars 1998, trad. personnelle

à un moment où, depuis quelques années, de nombreuses associations sont actives autour du thème de la défense du patrimoine, notamment depuis le mouvement lancé à l'automne 2006 par l'association S.O.S. Caballito contre la construction indiscriminée de tours. Ces actions ont été à l'origine d'un conflit important entre voisins et promoteurs immobiliers qui a touché toute la ville en 2006-2007 (cf. Chap. VIII). L'idée de départ, selon Sébastien Pilo, membre de l'association, était de pouvoir créer un mouvement partant de la constatation de l'ampleur des constructions de tours à proximité de l'avenue J. B. Justo. Puis, peu à peu, est venue l'idée d'essayer de fédérer les associations et les voisins indépendants de Palermo Viejo, ne se reconnaissant pas dans une association particulière, autour d'une réflexion portant à la fois sur la planification urbaine et les espaces publics<sup>228</sup>.

Defendamos Palermo est une autre association qui est intervenue dans la défense du territoire avec une approche différente. Créée en 2008, par l'avocat Javier Miglino, elle

**Doc. 76 : Defendamos Palermo et son représentant Javier Miglino**



se présente comme une branche d'une autre association nommée Defendamos Buenos Aires, fondée en 2005. Cette dernière a été créée par une trentaine d'habitants de Buenos Aires d'origines socioprofessionnelles diverses, afin de relayer les plaintes des habitants auprès de la municipalité sur des sujets touchant à l'environnement urbain. Ses positions sont très conservatrices, proches de celles du PRO. L'association s'est élevée contre la présence de foires informelles, apparues après la crise, contre la présence des *trapitos\** dans la rue dénoncée comme une « mafia », contre la saleté des rues et la non-application de la loi « Ordures Zéro » de 2005<sup>229</sup>. Elle a même présenté un projet de loi, rejeté, afin de frapper cette activité d'une peine de prison potentielle, par un durcissement de l'article 79 du Code contraventionnel de 2004<sup>230</sup>.

228 Interview de janvier 2010.

229 Loi n° 1854, du 24 nov. 2005, qui pose le principe d'une collecte séparée des déchets, de leur réduction et de leur recyclage.

230 L'article 79 punit cette activité de un à deux jours de travail d'intérêt général ou d'une amende de 200 à

Mais la place prépondérante de son fondateur dans l'association laisse également penser qu'elle sert autant à la promotion des intérêts privés de ce particulier qu'à la défense d'intérêts plus généraux [Doc. 76 : *Defendamos Palermo et son représentant Javier Miglino*].

*Perceptions des espaces publics de Palermo Viejo par les voisins (Enquête Qualitative « habitants et usagers » 2009) :*

Les perceptions des espaces publics par les voisins offrent un grand éventail des positions personnelles, que l'on peut mettre en parallèle avec la diversité sociale importante de la zone. Ces représentations sont également dynamiques et évoluent avec le temps. Ainsi, les « pionniers » ont eu une conscience très nette de la dimension symbolique de leur action, comme le précise le site internet de la SoFoPaVi : « *Pour tous, il était clair qu'il s'agissait d'un petit barrio, d'une île au milieu d'une ville qui s'étendait de manière menaçante* ». Cette représentation de Palermo Viejo comme d'une « île urbaine » ayant réussi à préserver une partie d'une culture et d'un patrimoine originels a pris une autre tournure devant la commercialisation de la zone.

Pour approcher quelques traits généraux de ces représentations, il sera utilisé ici à nouveau le questionnaire Enquête Qualitative « habitants et usagers » 2009 (présenté dans l'Encart n° 5), complété par le corpus documentaire présenté en Annexes. Nous reprenons ici les thèmes les plus importants qui se sont dégagés.

- *Une identification personnelle forte au territoire :*

Le questionnaire 2009 montre que, pour une large majorité des 29 personnes interrogées, les liens au territoire local restent forts, mais que cet attachement est variable, avec des différences marquées selon les sexes, l'âge et la profession.

Parmi les femmes interrogées, les trois quarts d'entre elles (9 sur 11) ont reconnu avoir un lien très fort ou fort avec le territoire. Les hommes sont moins de la moitié à déclarer un lien très fort ou fort avec le territoire. Un tiers des hommes (5 sur 17) déclare même n'avoir aucun lien avec l'histoire locale.

L'âge joue un rôle très caractéristique. Pour les 2/3 des personnes de 25-35 ans, la zone n'a aucune place particulière dans leur histoire personnelle. Mais les moins de 35 ans – souvent salariés de petites entreprises commerciales – ont une position moins tranchée et déclarent avoir peu d'affinité avec l'histoire locale. En revanche, les personnes d'âges intermédiaires entre 35 et 65 ans se sentent proches de l'histoire d'une zone où elles sont venues par conviction pour un nombre important d'entre elles. Sans surprise, les retraités de plus de 65 ans déclarent avoir un lien fort avec le territoire pour les 2/3 d'entre eux.

La profession est un marqueur discriminant. Les personnes exerçant une profession libérale sont plus sensibilisées à l'identité territoriale. Pour les 2/3 d'entre (10 sur 14) les liens sont

---

400 AR\$. L'association propose une peine de 30 jours de prison.



forts avec le territoire. Mais les salariés de petites entreprises ne sont que 1/3 à le penser (4 sur 12).

L'attachement identitaire au territoire se double, chez une partie de la population locale, d'un attachement fort à préserver le caractère ouvert des espaces publics.

En reprenant les interviews et le corpus documentaire, plusieurs traits récurrents apparaissent dans la représentation des espaces publics de Palermo Viejo.

- *Des espaces publics ouverts et accessibles :*

C'est un thème remis au goût du jour au cours des années 1980 avec l'ouverture démocratique. L'action d'associations locales, comme la SoFoPaVi, a permis de rendre aux espaces publics de la ville leur rôle en tant qu'espace de la vie politique et culturelle, et espace de fête et de revendication [Gorelik, 2004]. Cette conception des espaces publics comme lieu de vie et d'échanges ouverts est résumée dans un projet de monument pour la place Cortázar, proposé en 1987 par Rodolfo Livingston, architecte habitant la zone, célèbre pour ses travaux sur la récupération des maisons anciennes et sur l'autoconstruction [Livingston, 1977]. Le projet proposait de placer à l'angle des rues Honduras et Serrano, un banc en marbre blanc sur lequel serait sculpté un homme endormi, symbole des sans-logis et de la désagrégation du tissu urbain produit par les années précédentes<sup>231</sup>. Dans un journal local, il revient sur ses choix et son projet<sup>232</sup> :

« [Sous la dictature], l'antienne des espaces publics était "circulez, Monsieur, circulez". Avec la démocratie, l'antienne des espaces publics doit être "Profitez, Monsieur, profitez, la ville est à nous" ».

Le projet n'a finalement pas vu le jour. Mais, alors que les années 1990 de développement commercial sont plutôt celles d'une nouvelle fermeture des espaces publics, les années 2002-2003 sont marquées par la parenthèse du mouvement assembléiste et des *cacerolazos*\* particulièrement fort à Palermo Viejo, où à nouveau les espaces publics deviennent des lieux d'expression politique, de rassemblement, de manifestation et de débat (cf. Chap. VIII). C'est cette conception

### Doc. 77 : « Argentine 2001-2002 », fresque de l'Assemblée de Palermo Viejo



231 Source E. Ramírez.

232 *Espacio Ciudad*, Juin 1987.

des espaces publics comme « bien public » qui est représentée dans cette scène joyeuse peinte sur le mur de l'Assemblée de Palermo Viejo, où les voisins défilent en désordre dans les rues lors des grandes manifestations de début de 2002 [Doc. 77 : « Argentine 2001-2002 », fresque de l'Assemblée de Palermo Viejo]. C'est aussi celle sur laquelle l'association Defendamos Palermo s'appuie pour avancer une position conservatrice de l'espace local, territoire qui doit être activement défendu contre les agissements de certaines catégories de néo-utilisateurs, notamment contre les *trapitos*\* (cf. Chap. VII).

La conséquence de cette évolution peut se lire dans le sentiment de dépossession territoriale ressentie par certains voisins.

- *Des espaces publics menacés : diffusion d'un sentiment de dépossession territoriale*

À Palermo Viejo, ce sentiment de dépossession territoriale s'installe réellement vers 1995, en lien avec l'extension de la prostitution. Ce sentiment de dépossession a été amplifié par le développement commercial, et son accélération au cours des années 2000. Une version actualisée en 2000 du Plan de Secteur de Palermo Viejo témoigne de l'inquiétude des voisins devant la possibilité d'une « explosion commerciale » de la zone qui pourrait entraîner sa mort. Celle-ci transparaît dans un article publié par le supplément Architecture de *Clarín*<sup>233</sup> intitulé « Au secours de Palermo », où une voisine se plaint que « la mode des restaurants a rompu l'équilibre » entre populations et activités différentes, par la multiplication des commerces nouveaux qui imposent une spécialisation commerciale de la zone au détriment de toutes les autres activités.

Au cours de l'année 2002, l'Assemblée de Palermo Viejo a récupéré une parcelle abandonnée à l'angle des rues Nicaragua et Gurruchaga. Sur un des murs, cette fresque qui relate les *cacerolazos*\* qui se sont déroulés à Buenos Aires à décembre 2001. L'ambiance joyeuse et festive, marquée par la présence des instruments, cache la gravité de la situation et l'importance symbolique de la récupération de l'espace public, dont l'Assemblée a été un acteur et cette fresque le témoin. Depuis, l'édifice a été détruit et récupéré par la ville qui en a fait un centre de santé.  
Source : montage de photos personnelles avec Illustrator, 2005.



233 *Clarín* du 4 janv. 2004.

#### **ENCART N° 5 : LA DIVERSITÉ DES PERCEPTIONS DES VOISINS DE PALERMO VIEJO**

**Parmi les plus anciennement installés, Carlos**<sup>181</sup> – un mécanicien né à Palermo Viejo – juge négative l'évolution de l'occupation de l'espace public depuis 2001, mais reconnaît volontiers que les édifices anciens ou nouveaux sont en général mieux entretenus, que le prix de l'immobilier a apporté un revenu inattendu supplémentaire, qu'une vie sociale nouvelle a été créée. Mais il déplore des destructions du bâti, ainsi que la disparition d'anciennes activités. Il exprime clairement le fait qu'il est contre l'occupation permanente de l'espace public, rejetant avant tout la présence des *trapitos\** sur la voie publique.

– **Alejandro**<sup>182</sup> est un voisin interviewé dans un bar traditionnel de *barrio*, sur l'avenue Scalabrini Ortiz, un bar traditionnel « réservé » aux hommes. C'est un homme de plus de 65 ans, retraité. Il vit dans le quartier « *depuis toujours* », car il y a la maison de famille des « *ancêtres, immigrants italiens* ». Il connaît bien l'histoire de la zone, l'origine de la population et de son nom qu'il peut relier à des faits précis. Il le définit comme un *barrio* banal (*chato*), de petites maisons basses. Il apprécie les changements actuels qui ont « *fait passer la zone de barrio résidentiel à barrio commercial* ».

**Parmi les « pionniers »**, on trouve à la fois des partisans d'un modernisme parfois radical et ceux d'un conservatisme certain. Ainsi, **Carlos Mandia**<sup>2</sup> – un architecte installé à Palermo Viejo, où il vit et travaille depuis une vingtaine d'années – trouve tous les changements survenus absolument positifs et est très favorable aux vendeurs et aux installations sur les trottoirs.

– **Marta Constantin**<sup>183</sup>, qui habite Palermo Viejo depuis 1994, évoque son désarroi – partagé par d'autres habitants – face aux changements rapides survenus presque du jour au lendemain par la question « *Mais qu'est-il en train de se passer avec le barrio?* » Ses sentiments sont partagés entre le plaisir d'avoir vu l'activité revenir et de voir de nouveaux magasins, et un désagrément devant l'affluence que connaît la zone provoquant ce qui est perçu comme un « *exode de voisins* », poussé au départ par la multiplication des commerces.

– **Une femme**<sup>184</sup> habitant depuis toujours dans la zone (son arrière-grand-père était déjà installé là), déclare avoir des liens affectifs très forts avec la zone. Si elle considère que l'évolution de l'occupation de l'espace public est négative depuis 2001, elle paraît plus compréhensive envers les *trapitos\** et les vendeurs de la place déjà régularisés, mais déplore les destructions du bâti, la fin d'une certaine vie de quartier et en général la présence des vendeurs ambulants dans les espaces publics.

181 Q26- Interview de 2009.

182 Q6-Interview d'août 2005.

183 Interview de 2005 et 2009.

184 Q12-Interview de 2006.

À Palermo Viejo, de façon générale, les interviews avec les voisins – surtout les plus anciennement installés – expriment un désir fort de retrouver un espace de vie « normal », entendu comme un espace qui conserve son identité ancienne. C'est ce qu'exprime la SoFoPaVi sur son site internet où elle explique, sous un bandeau intitulé « *Ce qui ne nous plaît pas dans le barrio* », les raisons de son mécontentement. Elle s'indigne devant ce qu'elle appelle un « *urbicide* », car « *les voisins de Palermo veulent vivre dans un barrio et une ville préservée, qui prospère de façon harmonieuse et soutenable* »<sup>234</sup>. Avec l'expansion commerciale, le recul de l'idée du territoire comme lieu du collectif a été perçu comme une perte. En réaction, la position des associations et des particuliers est devenue plus défensive, adoptant un discours dénonçant une « *invasion du territoire commun* »<sup>235</sup>.

Confrontée aux voisins et aux associations locales, la municipalité constitue l'interlocuteur privilégié du territoire.

## CONCLUSION : APPARITION D'UNE SENSIBILITÉ NOUVELLE AU TERRITOIRE LOCAL

Soumis au renouvellement des paysages et des activités, et à l'apparition de flux de transit nouveaux, les voisins de Palermo Viejo doivent affronter une augmentation des nuisances à l'échelle locale, dont la conséquence imprévue est de donner une importance renouvelée au territoire, parfois en creux, en pointant ses faiblesses. Car le développement commercial et l'occupation incontrôlée des espaces publics renvoient les voisins aux conséquences de la valorisation territoriale à laquelle ils ont assisté. Si l'enquête 2009 indique une distinction assez nette dans la perception des nuisances entre les voisins âgés et les plus jeunes, entre les hommes et les

– Une **femme de 35-50 ans**<sup>185</sup>, interrogée dans la rue, à l'angle Carranza et El Salvador, travaillant à son compte à Palermo Viejo comme décoratrice d'intérieur. Elle vit à Palermo Viejo depuis moins de 5 ans. Elle ne connaît pas spécialement l'histoire de la formation de la zone. Les changements de la zone sont vus positivement, même si elle regrette la désorganisation de la circulation, en forte augmentation par ailleurs, et les manquements dans le ramassage des ordures. Le problème de la sécurité est perçu, mais plutôt dans une tendance à l'amélioration avec la multiplication de la sécurité privée dans la zone ; de même la hausse des prix de l'immobilier est perçue comme une valorisation des biens privés.

185 Interview de 2006.

234 <http://www.palermoviejo.com/sofopavi/asfixia.php>.

235 Interview de 2005 de M. Constantini.

femmes, entre les actifs et les inactifs, entre personnes bien formées ou non, la rupture se trouve finalement plus dans la façon d'accepter ou non les évolutions que dans une opposition tranchée entre « anciens » et « nouveaux » habitants. Des groupes conservateurs existent bien, rejetant les transformations du territoire et leurs effets. Mais en même temps, on relève une acceptation des transformations et de ses conséquences négatives par les habitants les plus actifs ou les mieux éduqués, qui reconnaissent les empiétements des bars étendant leurs terrasses glamour, et celles des vendeurs, mais en la relativisant au regard de la nécessité de travailler et de la revalorisation locale.

Cette sensibilité nouvelle face au territoire n'est pas seulement due aux habitants les plus anciennement installés, ceux qui se rattachaient à une histoire personnelle et familiale et à une connaissance précise et presque intime de la zone, qui coïncide souvent avec des positions très conservatrices sur le territoire. Même les néo-habitants au regard plus neuf, ayant perdu une partie de sa compréhension fine en profondeur, ont la perception par moment d'une dégradation ne serait-ce que par la peur de l'insécurité, qui est grandement partagée. Ainsi en 2010, certains voisins du péricentre, irrités par les chiffres de la délinquance ont entrepris de faire une carte de la délinquance de leur *barrio*\*, à l'exemple de la carte de l'insécurité présentée par Francisco de Narváez en 2010 et fortement critiquée par la suite<sup>236</sup>. Plus localement, la mise en place, en 2010, d'un nouveau système de « *photomultas* » donne la possibilité d'envoyer des photos par mail ou téléphone portable de véhicules mal stationnés dans la ville : les voisins de Palermo seraient ceux qui ont le plus utilisé ce service<sup>237</sup>.

Ce qui semble général est que, de façon différenciée, la sensibilité aux nuisances et agressions multiples du quotidien a affiné la perception des habitants face au fonctionnement de l'espace local. On assiste alors à une construction d'une sensibilité au territoire, peut-être exacerbée par les contraintes d'un milieu urbain âpre. Une sensibilité plus à vif, en bien ou en mal, qui pousse à agir et à réagir, mais les motifs qui sous-tendent ces actions sont souvent confus.

---

236 *Página 12*, du 30 août 2010. Voir <http://www.mapadelainseguridad.com/>

237 *Clarín*, du 30 sept. 2010.

## Chapitre VII – Le conflit contre les vendeurs de rue, pour la préservation des espaces publics

---

### ESPACES PUBLICS ET CONFLITS

L'apparition des espaces publics comme concept est récente. Elle est généralement attribuée à Jürgen Habermas, qui – à partir des années 1950 – a cherché à en retracer les origines et les évolutions afin d'arriver à une définition de l'« *opinion publique* »<sup>238</sup> en tant qu'espace où les individus peuvent exercer leur droit à la communication et à la critique. À partir de cette définition, une ambiguïté est apparue en France avec le concept concurrent avec celui d'« espaces publics urbains » développé par des sociologues, des urbanistes et des géographes au cours des années 1970, pour décrire un type d'espace ouvert au public.

Les définitions que l'on trouve de ces types d'espaces sont loin d'être univoques et sont plus ou moins englobantes. Ils peuvent être définis par leurs usages, en étant la « *partie du domaine public non bâti affecté à des usages publics* » [Merlin-Choay, 1988], ou par leur statut juridique comme étant « *tout espace n'appartenant pas à une personne morale de droit privé* » [Lévy-Lussault, 2003]. Ils comprendraient ainsi « *les rues, trottoirs, places, jardins, parcs, mais aussi des espaces délaissés de voirie, terrain vague, parkings, etc.* ». François Tomas a montré que ce concept avait été élaboré pour dénoncer ce qu'on pensait être la prochaine disparition de ce type d'espaces, confrontés à la crise de la ville et des rues, annoncée par des architectes comme Camillo Sitte, par des urbanistes comme Jane Jacobs ou par des sociologues comme Richard Sennett [Tomas, 2001 ; Sitte, 1909 ; Jacobs, 1961 ; Sennett, 1977]. Ces théoriciens décrivaient des espaces urbains déshumanisés par leur côté purement fonctionnel et des espaces publics remis en cause de façon multiple : progression de l'automobile, multiplication des interventions de voirie, privatisation partielle, mais aussi ouverture au public d'espaces privés comme les parkings ou les centres commerciaux, etc.

Aujourd'hui, l'importance de ces espaces est reconnue surtout par leur rôle social majeur

---

238 *Strukturwandel der Öffentlichkeit. Untersuchungen zu einer Kategorie der bürgerlichen Gesellschaft*, Neuwied 1962, trad. Paris, Payot, 1978. Habermas ne parle pas exactement d'« espace public », mais de *Öffentlichkeit* (le fait d'être public) traduit plus précisément par « sphère publique ».

à l'échelle locale. Ils sont en effet des espaces de possible de la pratique sociale, du dialogue, de la rencontre avec l'autre. Ils jouent donc un rôle essentiel dans la transformation personnelle par la possibilité qu'ils donnent de s'« approprier » l'autre, comme le rappelle Th. Paquot, qui précise que s'approprier ne veut pas dire ici « faire sien », mais plutôt devenir « autre au contact de » l'autre [Paquot, 2004]. Dans ce sens, ils sont des lieux vivants de la création identitaire des personnes et des groupes sociaux qui fondent le territoire. Or la création identitaire comme la confrontation à l'autre passent souvent par le conflit. Ces espaces sont donc également des lieux privilégiés de la visibilisation des conflits, là où ils apparaissent, prennent forme, et souvent disparaissent.

À Palermo Viejo, au-delà de leur rôle social, il faut constater comment ces espaces ont changé de fonction au cours des trente dernières années, en étant soumis tour à tour à deux dynamiques opposées d'ouverture puis de fermeture. Avec la fin de la dictature, ils ont en effet été placés au centre de la construction territoriale de la zone, dans un moment de réappropriation collective de la démocratie au travers de ces espaces (cf. Chap. III). Le développement commercial des années 1990-2000 a marqué, au contraire, un mouvement de reflux, de fermetures et de privatisation, accompagnant un sentiment de perte territorial diffus auprès des populations résidentes. La force de la mobilisation dans les espaces publics de Palermo Viejo des années 1980 n'est d'ailleurs pas étrangère à la force de la mobilisation des années 2000.

C'est dans ce contexte, brossé au cours des chapitres précédents, qu'il faut resituer ce premier conflit très emblématique prenant pour enjeu les espaces publics de la zone, au travers de ses rues et de ses places. Ce conflit est donc particulier dans la mesure où il apparaît dans un moment de redistribution des cartes permis par la crise, qui est aussi un moment de visibilisation des ancrages territoriaux et des représentations. Il permet alors de reposer la question du statut de ces espaces publics dans une ville en recomposition, notamment de ces espaces soumis à des logiques comme la gentrification, imposée par la diffusion de la mondialisation à l'échelle urbaine.

Pour étudier ce conflit, nous verrons dans un premier temps le rôle et la place des vendeurs de rue en tant qu'élément révélateur des tensions et des nouveaux équilibres locaux. Puis, nous examinerons les modes d'action des différents acteurs du territoire, avant de retracer les évolutions du conflit.

## **1- LES VENDEURS DE RUE À PALERMO VIEJO, ÉLÉMENT RÉVÉLATEUR DES TENSIONS LOCALES**

La vente de rue apparaît tardivement à Buenos Aires, et connaît une extension relativement contenue en comparaison à d'autres villes d'Amérique latine comme Mexico [Silva Lon-

doño, 2010]. Avant de retracer l'apparition de ce type de vente dans Palermo Viejo, il nous faut revenir sur l'origine de la vente de rue à Buenos Aires même.

S'il existe depuis longtemps à Buenos Aires un commerce de rue principalement alimentaire, le développement d'un commerce informel dans d'autres secteurs de vente apparaît comme une conséquence des réformes économiques des années 1990 qui conduisent à l'augmentation du chômage, au désengagement de l'État de l'économie, et à l'arrivée sur les marchés nationaux d'une quantité de nouveaux produits grâce à l'ouverture économique du pays. Paul Monceau rappelle ainsi comment une des premières foires<sup>239</sup> s'est installée de façon illégale en 1992 dans les rues Florida et Lavalle avant d'en être expulsée par l'intendant Carlos Grosso [Monceau, 2009]. À cette époque, la municipalité est arrivée à contenir cette première vague en établissant un premier cadre légal<sup>240</sup>, qui a permis de créer 16 foires prises sur les espaces publics de la ville dans lesquels les vendeurs ont été encadrés et régularisés [Doc. 78 : La vente de rue à Buenos Aires en 2011 ; Annexe 5 A].

C'est surtout avec la crise de 2001 que la vente de rue connaît une phase d'explosion dans l'espace de la ville. Le *corralito\**, les faillites de banques et d'entreprises ont en effet poussé dans la rue de nombreux particuliers privés de ressources et d'emplois, obligés de vendre des objets personnels dans de nombreuses foires du troc (*feria del trueque*) qui apparaissent alors. Cette situation aiguë touche de façon temporaire une partie importante de la ville, et incite le maire de centre gauche Aníbal Ibarra à prendre des mesures visant à régulariser partiellement les vendeurs de rue en autorisant l'installation, en janvier 2003, d'une grande foire « pilote » sur l'avenue de los Immigrantes<sup>241</sup>. Il fait également adopter une nouvelle norme – le décret 92/2004 – apportant une solution aux nouvelles installations illégales, mais sur un mode uniquement précaire et provisoire à la différence de la législation précédente [Annexe 5A].

La reprise économique de fin 2003 et la baisse du chômage se sont accompagnées d'une diminution conséquente du nombre de vendeurs de rue dans la ville. Cependant, malgré cela, la vente de rue a perduré et continue de se développer. Elle s'est installée de préférence dans des lieux de rupture de charge, dans des interstices du processus de métropolisation : interstices de la mobilité, des interstices spatiaux, ou des interstices de formalité [Monnet, 2006]<sup>242</sup>. On la

239 La foire (*feria*) est un marché où les postes de vente ne sont pas fixes, mais se montent et se démontent pour une durée donnée dans un lieu qui fonctionne comme place ou rue le reste du temps.

Le marché (*mercado*) au contraire est un lieu permanent en général fermé, construit pour un usage unique de marché et ouvert tous les jours.

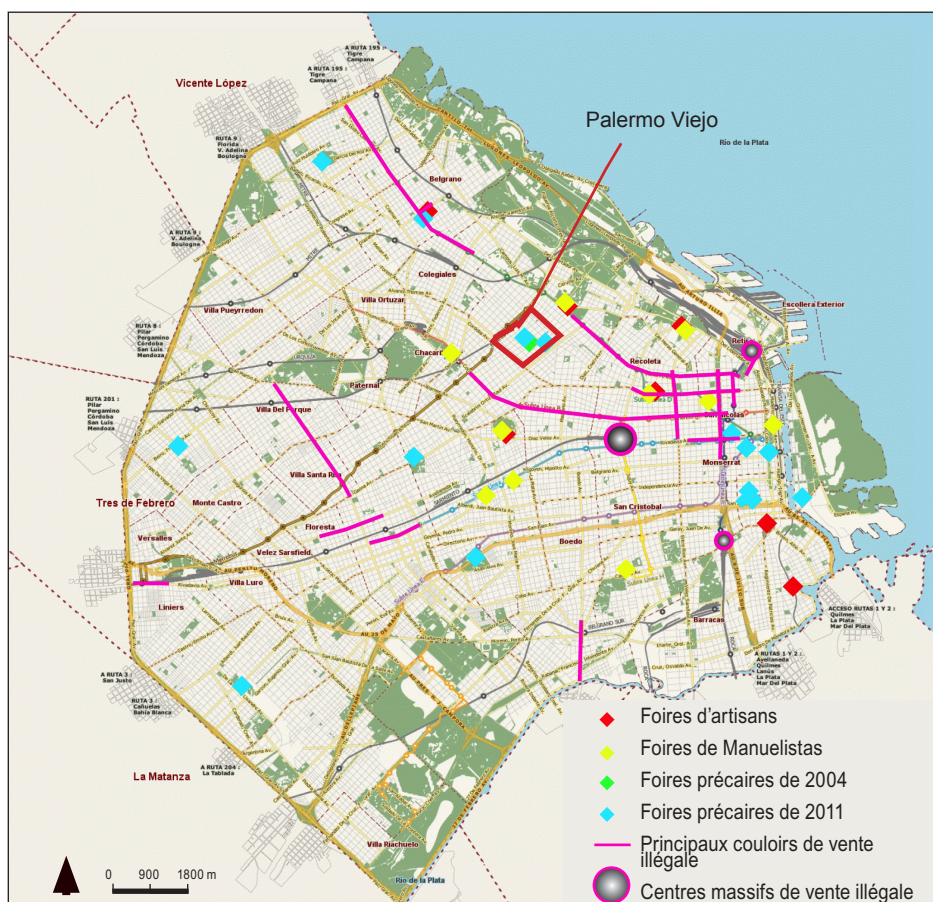
240 7 foires sont créées selon l'ordonnance 46.075/92, et 9 selon l'ordonnance 47.046 du 12/10/1993. Ces deux ordonnances, toujours en vigueur, ont permis de réguler cette activité et constituent, aujourd'hui encore, la base de la législation sur la vente de rue.

241 Une foire pouvant accueillir plus de 1300 vendeurs sur postes fixes et plus de 600 vendeurs sur couverture (*lonas*). Source : *Clarín*, du 12 janvier 2003

242 Les interstices de la mobilité sont des temps morts dans les déplacements, arrêt des voitures ou des particuliers, etc. Les interstices spatiaux sont des passerelles, des passages, des angles morts, etc. Les interstices de formalité sont des formes de travail à la limite de la légalité : petits boulots précaires, intérimaires, etc.



## Doc. 78 : La vente de rue à Buenos Aires en 2011



En rouge et en jaune apparaissent les foires légales en 1992-93, pour artisans (décret 46075/92) et pour *manuelistas*\* (décret 47046/93). Les foires nouvelles apparues après 2001 sont marquées en vert pour la foire de la place Cortázar (décret n° 92/2004) et en bleu pour les nouvelles foires apparues en 2011 (loi n° 4.121/2011).

Les espaces privilégiés de vente de rue sont indiqués en violet. Ils se situent le long des principales avenues passantes de la ville. Les trois gares, de Once, Retiro et Constitución, constituent des centres massifs de vente de tout type de produits. Les lieux de vente de produits alimentaires et de livres n'ont pas été indiqués sur la carte.

Source : GCBA, et rapport de la Federación de Comercio e Industria de la Ciudad de Buenos Aires, juillet 2011, réalisation personnelle avec Illustrator

trouve de façon préférentielle à proximité des grandes gares (Constitución, Retiro, Once), des grandes places, sur les trottoirs des plus grandes avenues passantes de la ville centre et à proximité de marchés importants ou des centres touristiques. La difficulté qu'éprouve la municipalité à contrôler cette activité s'est traduite par une politique de régularisations ponctuelles, comme dans le cas de Palermo Viejo. Ainsi avec le retour d'une conjoncture plus difficile en 2008-2009, la Muncipalidad a été forcée à nouveau, en 2011, de légaliser 30 nouveaux emplacements de vente, pris une nouvelle fois sur les espaces publics de la ville<sup>243</sup> [Doc. 78 : La vente de rue à Buenos Aires en 2011]. À la fin de la décennie 2000, l'installation des vendeurs de rue dans les paysages urbains de la ville et de l'agglomération semble donc pérenne et difficilement remise en question<sup>244</sup>.

C'est dans ce contexte qu'il faut replacer l'apparition de la vente de rue à Palermo Viejo.

243 Loi n° 4.121 du 7/12/2011.

244 On trouve ainsi en périphérie, dans la commune de Lomas de Zamora, une foire appelée la Salada regroupant en 2009 près de 15 000 postes de vendeurs répartis sur une superficie de 20ha [Abba, 2009].

### 1.1 – L'apparition et l'extension de la vente de rue à Palermo Viejo :

Les vendeurs de rue interviewés ont raconté leur arrivée un peu fortuite à Palermo Viejo (cf. *supra*). Cette zone s'est présentée à eux comme une option à l'intérieur d'une logique de parcours personnel ponctué de nombreuses étapes dans le but de trouver un lieu stable et sûr pour travailler. Habitant très souvent dans la périphérie de l'agglomération, pour beaucoup la vente de rue est apparue comme une activité de reconversion ou une solution de travail temporaire. Mais en raison de conflits répétés avec les populations locales et avec la police, qui ont souvent cherché à les faire partir, l'installation pérenne dans un lieu de vente sûr est devenue l'objectif primordial recherché, afin de trouver une stabilité sociale.

À titre d'exemple, plusieurs vendeurs de la place Cortázar ont raconté ainsi leur propre parcours dans la ville<sup>245</sup>. Eduardo Nieves était vendeur rue Florida avant de venir à Palermo Viejo. La vente de rue est devenue une option après la faillite de son activité précédente. Martin Arce était photographe avant d'être vendeur à San Telmo et d'arriver au même endroit. Liliana Skidelsky était comptable et a commencé à Belgrano, un autre était auparavant enseignant. Pour José, également un vendeur de la place Cortázar, l'entrée dans la profession s'est faite un peu par hasard. Il a commencé à vendre de petits objets bon marché aux étudiants de la Faculté de Philosophie, puis il est venu à Palermo Viejo vendre dans la rue des objets plus chers, car ils se vendaient bien, en utilisant d'abord une couverture (*manta*), ou bien un petit présentoir portable (*exhibidor*). Peu à peu, il s'est spécialisé dans un domaine particulier d'objets (pour lui, la « bijouterie moderne »).

Dans ces grandes lignes, l'évolution de la vente de rue dans la zone suit donc en partie celle de la ville. Là aussi, une première apparition avait déjà eu lieu au milieu des années 1990. Quelques vendeurs de rue avaient commencé à faire le tour des bars proches de la place Cortázar. Eduardo Nieves, qui a été vendeur à cette époque, rapporte qu'il s'agissait d'une vente illégale, effectuée par petits groupes, principalement autour de la place Cortázar et uniquement pendant les fins de semaine<sup>246</sup> : « On venait le soir sur cette place, j'ai été un des premiers à venir ici, et s'il y avait 20 ou 25 personnes qui passaient c'était déjà bien ».

Après la crise, au début 2002, un petit groupe de vendeurs nouveaux commence à apparaître à Palermo Viejo. José, un autre vendeur raconte qu'il est arrivé à Palermo Viejo, parce que circulait parmi les vendeurs la rumeur que Palermo pourrait être un endroit intéressant<sup>247</sup> :

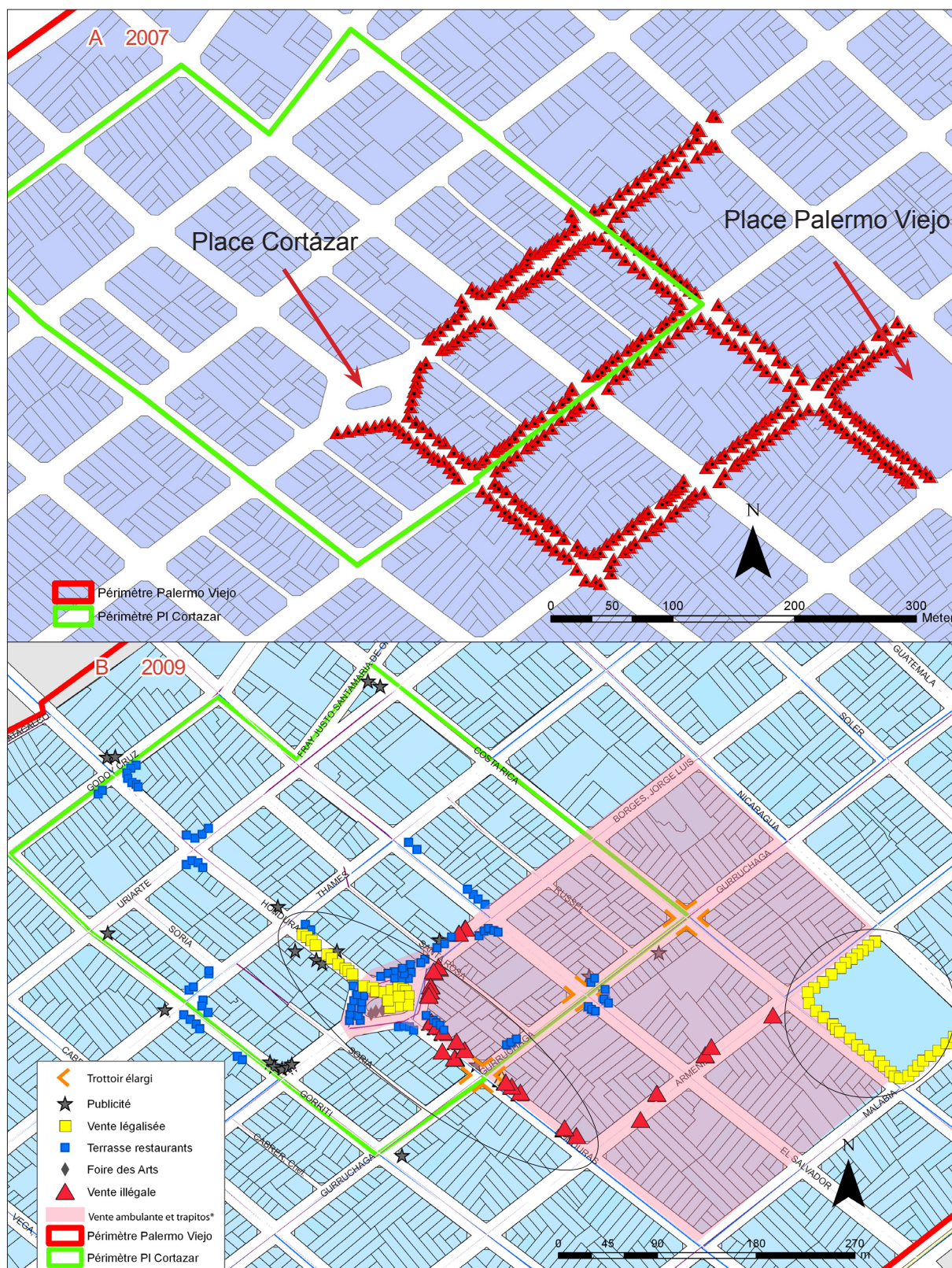
« Entre nous on appelle "zones libres" (*zonas liberadas*) les zones où on pouvait vendre, et où la police ne venait pas te mettre dehors. Nous, on est venu parce que Palermo était une "zone libre" ».

245 Interviews de décembre 2009 et janv. 2010.

246 Interview de décembre 2009.

247 Interview de janvier 2010.

Doc. 79 : Dispersion de la vente de rue à Palermo Viejo en 2007 et en 2009



La carte A reconstitue l'emprise des vendeurs ambulants en 2007 à partir de témoignages de vendeurs et d'habitants. Environ 400 points ont été placés. On voit la concentration importante sur tous les trottoirs qui séparent la place Cortázar et la place Palermo Viejo et la configuration de parcours d'achat. La carte B a été réalisée à partir de relevés des emplacements de vendeurs légalisés et de vendeurs illégaux en décembre 2009. Les foires privées de vente, qui se développent à partir de 2007, ont récupéré une partie des vendeurs informels et ne sont pas indiquées sur la carte.

Source : relevés personnels, réalisation avec Arcgis.

Doc. 80 : Les modes d'appropriation des espaces publics par la vente de rue à Palermo Viejo



Différents modes d'appropriation des espaces publics par la vente de rue sont observables à Palermo Viejo. Les marchandises peuvent être placées sur des tréteaux amovibles, comme dans le cas sur cette photo de la rue Honduras en 2006 (A). Elles peuvent aussi être le sol, sur des manteaux (*manta\**) (B). Deux photos montrent la place Cortázar fin 2009, avant (C) et après (D) l'installation des vendeurs. La légalisation de plusieurs foires a augmenté les occupations avec l'installation de stands fixes sur la chaussée (E), et en augmentant le temps de présence des tréteaux, déjà en place le vendredi, et démontés le lundi ou mardi.

Source : montages de photos personnelles avec Illustrator, A : 2006, B, C, D, E : fin 2009,



### **ENCART N° 6 : LES DIFFÉRENTS STATUTS DES VENDEURS DE RUE**

Les vendeurs de rue connaissent de fortes différences de statut, bien reflétées dans les dénominations utilisées traduisant des modes de vente et d'organisation particulières.

La coupure essentielle se fait entre vente formelle et vente informelle. La catégorie la plus informelle est le « vendeur ambulant » (*vendedor ambulante* ou *ambulante*), qui fait du porte-à-porte avec sa marchandise (petits objets, briquets, boissons, sucreries, etc.). Il peut se fixer à un point donné, mais en portant toujours sa marchandise avec lui. Le terme met en avant la précarité et la mobilité spatiale de ce statut. Dans des conditions d'informalité et de précarité fortes, on trouve également le *mantero\**, celui qui vend en plaçant une toile (*mantel*) à même le sol sur laquelle la marchandise est disposée et qu'il peut replier au moindre danger. Le « forain » (*feriante*) possède déjà un statut supérieur, car il est incorporé à l'intérieur d'une foire (*feria*), qui peut être formelle ou non.

La vente formelle a été organisée par deux ordonnances municipales<sup>238</sup> du début des années 1990 définissant la vente de rue à Buenos Aires, et qui ont permis la régularisation au sein de foires reconnues officiellement, privilège qui leur permet d'échapper à la pression de la police, des voisins, ou des autres vendeurs. Ces ordonnances définissent deux types des types de produits artisanaux selon leur niveau de technicité, qui déterminent à leur tour deux catégories de vendeurs (cf. Annexe 5A). Le *manuelista\** est un travailleur manuel peu qualifié, qui a ajouté « *de la valeur aux produits* » par son effort personnel. L'artisan (*artesano\**) est le travailleur le plus qualifié, qui produit de façon indépendante, « *en utilisant des matériaux bruts et/ou travaillés industriellement* ». Il apporte une plus-value liée à un vrai savoir-faire, et donne un cachet particulier à l'objet qu'il produit.

<sup>238</sup> Ordonnances n° 46 075/92 pour les *artesanos* et n° 47 046 pour les *manualistas* (cf. Annexe 5A).

À Palermo Viejo, c'est la dynamique de consommation particulière, qui a perduré malgré la crise, qui a rendu alors cette zone attractive. José décide alors de venir avec deux amis, puis peu à peu étend ses plages de travail :

« *Au début, on a commencé de nuit. Et puis on a appris qu'il y avait des gens qui venaient aussi vendre pendant la journée. Alors, nous aussi on est venu de jour. Les nuits, c'était du lundi au vendredi.* »

Mais vers la fin de l'année 2002, le contexte de la vente de rue évolue rapidement, quand un groupe de vendeurs expulsés de la rue Florida décident de venir s'installer à Palermo Viejo. Pratiquement du jour au lendemain, le nombre des vendeurs passe à environ 400. Ils s'installent dans les rues situées entre la place Cortázar et la place Palermo Viejo, donnant une ampleur

nouvelle à cette activité par rapport aux années précédentes, occupant de façon presque continue sur tous les trottoirs des rues comprises entre la place Cortázar et la place Palermo Viejo, provoquant une gêne à la fois pour les habitants et les commerces [**Doc. 79 : Dispersion de la vente de rue à Palermo Viejo en 2007 et en 2000**]. Toutefois depuis 2007, en raison des conflits et des régularisations effectuées par la municipalité, le nombre de vendeurs présents dans les rues de Palermo Viejo a considérablement diminué. Les cartes A et B du document 80 montrent la différence dans l'occupation des espaces publics entre 2007 et 2009 (les foires privées n'ont pas été cartographiées). La carte A est une reconstitution, réalisée à partir de témoignages, la carte B a été réalisée à partir de relevés effectués fin 2009. À ce moment, les occupations ont fortement diminué, mais se concentrent encore sur quelques axes – le long des rues Honduras, Gurruchaga et Armenia entre Nicaragua et Honduras, de façon plus réduite sur Gorriti - où les empiétements et les occupations sont plus importants. La carte de 2009 montre comment ces installations répondent à une logique de parcours, faisant le lien entre les deux places importantes de la zone : la place Cortázar et la place Palermo Viejo. Dans le reste de la zone étudiée, les occupations étaient plus occasionnelles.

En regardant plus en détail, l'occupation des espaces publics par les vendeurs de rue a un impact spatial variable en fonction du statut de cette activité. La vente légalisée, qui apparaît dans Palermo Viejo à partir de 2005, a eu pour conséquence d'installer les vendeurs de façon pérenne dans les périmètres qui leur ont été accordés. De cette façon, l'espace central de la place Cortázar et les pourtours de la place Palermo Viejo sont désormais occupés physiquement de façon régulière par une série de stands métalliques aux emplacements concédés : les deux photos du document 81 montrent la différence dans l'occupation de la place entre les jours de foire et les jours sans foire [**Doc. 80 A et B : Les modes d'appropriation des espaces publics par la vente de rue à Palermo Viejo**]. Toutes ces installations, que la municipalité demande aux vendeurs d'acheter afin de disposer leurs marchandises, sont disposées théoriquement uniquement les jours de foire (le samedi et le dimanche). La tendance observée lors de mon dernier séjour était de voir les tréteaux apparaître en avance, dès le vendredi, pour être retirés seulement le lundi suivant, avec même des apparitions en dehors des jours concédés, produisant un effet d'occupation quasi permanente des espaces concédés.

La vente informelle a un impact spatial faible. Mais malgré les régularisations successives, elle n'a pas disparu de Palermo Viejo, et de nouveaux vendeurs sont revenus à Palermo Viejo après 2005. Certains sont réellement ambulants, avec un impact spatial très faible, proposant différents articles des boissons, des journaux, ou des objets en tout genre (tapis, balais, piles électriques, jeux, etc.) et occupant très peu l'espace. D'autres vendeurs informels ont un impact plus important, utilisant de petits stands facilement démontables ou posant la marchandise sur

des couvertures (*manta\**) disposées à même le sol [Doc. 80 D et E : Les modes d'appropriation des espaces publics par la vente de rue à Palermo Viejo].

Ces différents types d'occupation de l'espace local causent des nuisances nouvelles à l'échelle de la zone.

### 1.2 – Les nuisances spécifiques à la vente de rue dans les espaces publics de Palermo Viejo :

Comme les nuisances liées au développement commercial, celles liées à la vente de rue ne sont pas spécifiques à Palermo Viejo. On les retrouve dans d'autres *barrios* de la capitale où la vente de rue s'est développée. Mais à l'échelle de la ville, l'arrivée des vendeurs de rue après 2001 est allée de pair avec une perception renouvelée des nuisances de la part des voisins, en raison de l'ampleur prise par les occupations et par les désagréments causés par le développement de cette activité. Dans le *barrio* de Liniers, la plainte déposée par les voisins et les commerçants auprès de la *Defensoria\** souligne la coupure que provoque dans l'espace local l'arrivée des vendeurs de rue. Ils déclarent se sentir<sup>248</sup> :

*« très dérangés de payer des impôts pour avoir un barrio propre et pour pouvoir marcher dans nos rues, faire nos courses dans les magasins de notre barrio comme nous l'avons toujours fait à Liniers. Mais ce n'est plus possible, car nous ne pouvons plus marcher sur les trottoirs. Les vendeurs ambulants les occupent, vendant de la nourriture et des boissons qu'ils préparent eux-mêmes dans la rue. [...] De nombreux commerçants du quartier ont dû partir, car ils ne vendaient plus suffisamment aux gens pauvres qui venaient de partout acheter à Liniers [chez les vendeurs ambulants] »*

Occupations et dégradations des trottoirs, gênes pour la circulation, manque d'hygiène, concurrence déloyale avec le commerce : les nuisances dénoncées ici ressemblent à celles décrites par les voisins de Palermo Viejo. Mais Palermo Viejo garde la spécificité du contexte gentrifié dans lequel ces nuisances se déroulent, – qui avait valorisé pendant longtemps la qualité de l'environnement local – et d'un contraste important entre la concentration actuelle des nuisances et leur faible présence auparavant.

À Palermo Viejo, l'apparition de la vente de rue est allée de pair avec une exacerbation des sujets de plaintes, en raison de la présence de nombreux vendeurs sur des lieux qui n'ont pas été aménagés ni prévus pour cette activité, provoquant des dégradations sur les trottoirs et les arbres, des salissures et déchets. Même les commerçants se sont plaints un temps de la concurrence déloyale que leur faisaient les vendeurs de rue, avant de se raviser en constatant que les foires informelles attiraient aussi un public important.

Le problème de la circulation a été particulièrement sensible, car les trottoirs proches de

<sup>248</sup> Plainte n° 2863 du 28 mai 2008.

la place Cortázar sont occupés par moment de façon continue, provoquant une gêne importante à la fois pour les habitants et les commerces en ne laissant qu'un « couloir » de passage sur les trottoirs, qui peut devenir rapidement encombré les jours d'affluence. La circulation longitudinale est ainsi ralentie et la circulation transversale est également gênée par la présence des stands qui entravent le passage et les changements de chaussée. L'occupation des trottoirs et l'extension des empiétements des commerces avaient déjà été dénoncées, depuis la fin des années 1990, comme une gêne importante, cassant les pratiques et les rythmes locaux. Le plan de Secteur de Palermo Viejo de 1992 (cf. *supra*) avait été l'occasion pour des voisins de dénoncer ces empiétements en rappelant que : « *les voisins ne peuvent plus marcher sur les trottoirs commodément, car certains commerçants utilisent l'espace public comme s'il était à eux* ». Mais en raison de l'installation des vendeurs, à partir de 2002, l'ampleur de ce problème apparaît totalement nouvelle à l'échelle locale. Le thème de l'obstruction des voies publiques est devenu plus aigu notamment sur les trottoirs proches de la place Cortázar<sup>249</sup>. Dès 2002, des voisins et la SoFoPaVi ont déposé plusieurs plaintes auprès de la *Defensoria\** sur le fait que les vendeurs gênaient le passage, comme l'atteste la résolution n° 3025 qui dénonce « *la présence des vendeurs de rue, qui ont pris l'habitude de s'installer sur les trottoirs devant leur domicile avec les désordres que cela entraîne* »<sup>250</sup>.

L'augmentation des nuisances a eu aussi pour conséquence la montée du sentiment d'insécurité, déjà amplifié par la crise de 2001 [Kessler, 2009]. Il se traduit dans Palermo Viejo par l'apparition de grilles de protection, de caméras ou de systèmes d'illumination automatique, par la présence de vigiles devant les commerces. La peur et l'insécurité sont liées, par les médias, à la présence de populations nouvelles dans Palermo Viejo, notamment celle des placiers (*trapitos\** ou *ciudacoches\**) qui utilisent à la forte fréquentation nocturne de Palermo Viejo.

Les réactions des voisins à l'arrivée de ces populations venant en majorité de la périphérie, ont été en général hostiles, la presse, les assimilant régulièrement à des « *mafias* »<sup>251</sup>. Ces placiers sont régulièrement accusés par médias interposés de faire pression sur les visiteurs pour recevoir une rétribution contre leurs services. Les plaintes sont d'autant plus fortes à leur rencontre que ces populations cristallisent contre elles tous les *a priori* négatifs de la périphérie. L'augmentation du sentiment d'insécurité s'est aussi appuyée sur une augmentation réelle des délits, qui ont commencé à être plus nombreux dès les années 1990 (cf. Chap. VI). Si la tendance à médiatiser tous les crimes et délits commis dans la ville renforce clairement le sentiment d'insécurité, celui-ci s'appuie aussi sur une réalité reflétée partiellement par les chiffres officiels du Ministère Public, qui montrent une tendance nette à l'augmentation des plaintes notamment depuis 2006 concernant les vols à domicile<sup>252</sup>. Dans ce domaine, Palermo Viejo et Palermo Hollywood ont connu

249 *Clarín* du 9 mars 2007.

250 Résolution n° 3025, du 11 juin 2004.

251 *Clarín*, du 18 janv. 2004. « *Les mafias urbaines s'approprient les rues* ».

252 En violation de l'article 73 du Code contraventionnel de 2004.



un pic particulier en 2011, en étant les zones de la ville où ce type de plaintes a été le plus fort.

Le conflit entre voisins et vendeurs doit se comprendre en prenant en compte cet accroissement des nuisances à l'échelle locale.

## **2- LES PHASES DU CONFLIT CONTRE LES VENDEURS DE RUE : UN CONFLIT QUI CHANGE DE NATURE ET DE PROTAGONISTES**

L'entrée en conflit suit rarement de façon immédiate l'apparition des nuisances, leur constatation et leur dénonciation. On trouve, en général, une phase d'émergence, pendant laquelle les éléments du conflit se mettent en place peu à peu. Elle peut être suivie d'une phase d'expression où le conflit est au plus haut, et généralement d'une phase de régulation où il s'agit de négocier un compromis avec les autorités compétentes [Cadoret, 2011]. Mais ces phases sont loin d'être linéaires et peuvent passer par des moments d'accalmie ou de reprises successives de tension, avant de trouver un dénouement.

Ce premier conflit, qui apparaît à partir de 2003 avec l'arrivée en masse des vendeurs de rue, a ceci de particulier que l'on voit s'opérer pendant son déroulement un changement d'échelle et de protagonistes très significatifs. Au départ, vers fin 2002-2003, il s'agit d'un conflit local entre des habitants portant plainte contre des vendeurs de rue venus occuper les rues et places de leur espace de proximité. Mais à partir de 2004, on assiste à une évolution du conflit et une marginalisation des acteurs locaux. Le conflit change alors de sens et devient une opposition entre vendeurs et institutions municipales, dans un contexte de forte médiatisation qui place pour un temps le conflit dans une problématique concernant la ville dans son ensemble.

### **2.1 – L'opposition commerçants/habitants aux vendeurs de rue : la phase d'installation dans le conflit**

Avant 2003, alors que les vendeurs étaient encore peu nombreux, ils semblent plutôt avoir été bien acceptés, et même considérés avec compréhension en raison de la profondeur de la crise récente. C'est ce que rapporte José, un vendeur de la place : « *Au début, on était 8, puis 20 puis 30 et il n'y avait pas de conflit* »<sup>253</sup>. En temps ordinaire, cette présence était limitée aux soirées et week-ends.

Un basculement complet a lieu avec l'arrivée soudaine des vendeurs, vers la fin de l'année 2002. L'acceptation première se transforme alors en franche hostilité de la part d'une partie des voisins devant l'ampleur que prennent les installations et les nuisances qui en découlent, ne touchant plus simplement les alentours de la place Cortázar mais aussi un ensemble de rues avoisinantes [Doc. 79 : Dispersion de la vente de rue à Palermo Viejo en 2007 et en 2009].

<sup>253</sup> Interview de janvier 2010.

Mais, en examinant les plaintes déposées à la *Defensoria\**, il semble que les voisins n'aient pas réagi immédiatement à cette arrivée en masse des vendeurs. En effet, en 2003<sup>254</sup>, elles sont formulées dans les mêmes termes que celles des années précédentes<sup>255</sup>, dénonçant avant tout les nuisances causées par les commerces et l'affluence forte des fins de semaine. L'étendue du problème posé par l'arrivée des vendeurs peut toutefois se lire au travers d'une lettre de l'architecte Francisco Prati<sup>256</sup>, qui parle d'une « *saturation de l'espace public par la vente ambulante* ». Il présente de façon assez emblématique la stupeur des habitants, et notamment celle des « pionniers » des années 1980 <sup>257</sup> :

« *l'usage de la place Cortázar et des trottoirs pour les activités commerciales informelles est difficile à tolérer pour les voisins qui donnent directement sur la place, surtout ceux qui vivent en rez-de-chaussée* »

Le conflit connaît un tournant avec l'adoption du nouveau Code contraventionnel, à la fin 2004 (cf. Chap. VI), en donnant aux voisins des moyens d'agir légalement.

## **2.2 – Le face à face vendeurs/municipalité : une stratégie de tension**

Avec l'adoption du Code contraventionnel, aggravant les conséquences juridiques des plaintes, le conflit entre dans une nouvelle phase et oscille entre des moments de tensions très fortes et de régularisation progressive.

Malgré la nouvelle législation, la municipalité a surtout semblé chercher le compromis, en essayant de répondre aux demandes répétées des vendeurs, réclamant une régularisation de leurs activités. En mars 2005, une autorisation limitée est accordée par le Sous-Secrétariat à l'Environnement (*Subsecretaría De Medio Ambiente ou SSMA*) pour deux fins de semaine, valable pour seulement 60 postes de vente sur la place Cortázar. Une autre est délivrée pour le week-end des 2 et 3 avril pour 100 postes de vente sur la place Palermo Viejo<sup>258</sup>. Mais ces autorisations provisoires et partielles n'ont pas satisfait les vendeurs beaucoup plus nombreux, qui réclamaient davantage, et continuent à occuper en nombre les trottoirs. Elles provoquent aussi la colère d'une partie de la population, mécontente de voir s'installer une forme de régularisation de cette activité. En réaction à ces autorisations provisoires, et apparemment sans concertation avec les autorités municipales, l'institution judiciaire décide alors de réagir par une mesure exceptionnellement violente. Le 16 avril 2005, se saisissant elle-même du cas des vendeurs de rue de Palermo Viejo, la procureure María Carmen del Gioco prenait l'initiative d'envoyer la police du Commissariat 25 et l'armée (*Guardia de Infantería*) pour faire évacuer les vendeurs illégaux, en

254 Plaintes 9516/03, 9485/03, 2097/03.

255 Plainte 6184/01.

256 Vivant et travaillant à Palermo Viejo.

257 Document fourni par Alicia Romanutti, non sourcé, non daté.

258 Résolution n° 335 – SSMA.



Ces documents illustrent la façon dont les vendeurs de rue ont organisé leur mouvement afin d'obtenir leur régularisation. Des occupations de places avec manifestations ont été organisées (A et B) en 2005. Les banderoles clament « *Dignité, Défendons notre travail* » (A), ou simplement réaffirment leur statut « *Petits artisans (Manuelistas) de la place Julio Cortázar* » (B). La tentative d'évacuation par la force en 2005 a poussé les vendeurs à s'installer place Cortázar et à monter un campement (C).

Depuis février 2009, des stands démontables ont été installés sur la chaussée de la rue Honduras. Mais ils se situent loin des magasins de grandes marques comme Nike, qui attirent la foule la plus importante. Pour cette raison, contrevenant à ce qu'autorisait la mesure de protection d'août 2007, des vendeurs se sont installés de l'autre côté de la place, de façon illégale (D), entraînant l'arrivée de la police et de la municipalité.

Source A : Clarín du 18 juil. 2005 ; B, C : E. Nieves et Vero Verazzi, avril 2005. D : photos personnelles 2009.

s'appuyant sur les dispositions du nouveau Code contraventionnel<sup>259</sup>. La troupe empêchait alors les artisans de monter leurs stands. Mais ceux-ci réagissaient en décidant de camper sur la place, d'organiser des manifestations, de mobiliser un réseau social de sympathisants, donnant le coup d'envoi à une confrontation plus dure. [Doc. 81 : Manifestations de vendeurs à Palermo Viejo, et revendications sur pancarte de rue].

La résistance à l'expulsion se fait alors par la mobilisation d'un réseau de relations que les vendeurs ont tissé avec les médias et les hommes politiques. Un député de l'opposition, Hector Bidonde<sup>260</sup>, déjà sensibilisé à la cause des vendeurs de rue a été contacté très rapidement. Les vendeurs sont venus le voir, en lui disant : « *Venez nous aider, les voisins veulent nous virer, ils appellent la police* ». D'autres députés de l'opposition, appartenant à la *Coalición Cívica*, les

259 *La Nación*, du 16 avr. 2005.

260 Député d'opposition Bloque del Sur (2003-2007). Interview de février 2010. Il avait déjà soutenu d'autres mouvements de vendeurs de rue en 2003.

députés Facundo di Filippo ou Diana Maffía, sont également intervenus à ce moment en leur faveur, en défendant une conception plus ouverte des espaces publics. Ainsi, avec l'aide des vendeurs, Hector Bidonde déposait en mai 2005 un projet de loi demandant d'incorporer la foire de la place Cortázar à l'ordonnance 47 046/93<sup>261</sup>, sans succès. Du côté médiatique, la couverture relativement importante des événements donnait une ampleur nouvelle au conflit, dépassant soudain l'échelle locale pour concerner l'ensemble de la ville, faisant de ce conflit pour un temps l'objet d'articles répétés dans la presse nationale et locale à grand tirage (*Clarín, La Nación, Pagina 12*, etc.), ainsi que de reportages sur les chaînes de télévision locale. Alors que la tentative d'expulsion obligeait les vendeurs à se structurer dans l'urgence et à se positionner comme acteur d'un conflit désormais déclaré, la médiatisation a eu pour conséquence de les entraîner vers une certaine radicalisation de leurs positions.

Or, à ce moment, la municipalité de A. Ibarra est particulièrement affaiblie en raison du drame de Cromañón (cf. Chap. VI), et le restera jusqu'à sa destitution, en mars 2006. Pressée de faire diminuer la pression politique et celle des médias, la municipalité entre alors dans une phase d'indécision qui se traduit par une succession de demi-mesures dilatoires qui finit par mécontenter toutes les parties. Le gouvernement municipal adopte ainsi dès le 21 avril 2005 une loi favorable aux vendeurs, autorisant la vente pour 90 jours sur la place Cortázar, complétée par une résolution du Sous-Secrétariat à l'Environnement autorisant l'installation provisoire de 84 postes de vente sur la place Cortázar<sup>262</sup>. Mais dans les mois qui suivent, les protestations des voisins sont vives, et à nouveau de nombreux articles sortent dans la presse (cf. Annexe 1). La municipalité reste pourtant sur une même position. En septembre, la décision d'avril 2005 est reconduite pour 45 jours, puis à nouveau en décembre pour 120 jours, en mai 2006 pour 120 jours, en août 2006 pour 90 jours<sup>263</sup>. Enfin une dernière prorogation est décidée en novembre 2006 pour 150 jours. Ces prolongations servent clairement à gagner du temps, et à essayer de dépasser le cap des élections municipales de décembre 2007, mais elles montrent aussi les difficultés que la municipalité éprouve à trancher dans ce dossier.

L'année 2007 connaît une accélération des événements, car c'est une année électorale. Le nouveau maire Jorge Telerman, qui a remplacé A. Ibarra en mars 2006, est poussé à agir devant des positions plus dures sur les espaces publics soutenues à la Législature par le PRO, - parti d'opposition de centre-droit ayant réussi à obtenir la majorité- , positions relayées dans les médias. Ce parti dénonce la « *passivité et la permissivité qui ont caractérisé les derniers gouvernements* »<sup>264</sup>, rappelant au maire son devoir de contrôler les espaces publics. Ce dernier décidait

261 Projet n° 1178, du 19 mai 2005. Il n'est pas adopté.

262 Loi n° 1677 du 21 avril 2005. Résolution SSMA n° 484 et 645 du 28 avril et du 2 juin 2005

263 Lois n° 1.763, n° 1.827, n° 1.926 et n° 2.073

264 Députée Lydia Saya, Noticias Urbanas, 16/2/2007.

alors, en février 2007, d'annuler par veto la dernière prorogation de novembre 2006 et d'essayer de déloger les vendeurs, sans utiliser la force, en prétextant des travaux de réfection sur la place Cortázar<sup>265</sup>. Cette idée reprenait une proposition faite par des députés PRO, de déplacer la foire dans une rue avoisinante, la rue Darwin, afin de résoudre ce qu'ils appelaient l'« *occupation abusive de l'espace* »<sup>266</sup>. La municipalité justifiait sa décision par une volonté de redynamiser un secteur urbain délaissé, et par la promesse de reloger sous peu les vendeurs dans un marché abandonné de la rue Bonpland, qui serait réhabilité pour l'occasion<sup>267</sup>. Mais, alors qu'une partie des vendeurs se déplaçait rue Darwin, une autre refusait cette décision, considérée comme une tentative d'expulsion masquée. Mais pour les vendeurs, la rue Darwin, située à 7 *cuadras*\* de la place Cortázar, de l'autre côté des voies du chemin de fer, est une zone peu fréquentée en dehors du circuit touristique de Palermo Viejo : après un court essai peu fructueux, les quelques volontaires qui ont tenté l'expérience sont vite revenus sur la place Cortázar.

À nouveau confronté à une forte pression médiatique et à plusieurs pétitions de soutien, le pouvoir municipal cédait finalement à nouveau le 22 mars 2007, en légalisant de façon pérenne 92 vendeurs, par l'adoption d'un projet de loi soutenu par un large éventail politique allant du centre gauche à la gauche plus radicale. La loi 2301, qui en est issue, est une étape importante du conflit, dans la mesure où elle officialise pour la première fois une foire pérenne dans Palermo Viejo, nommée désormais « foire de la place Cortázar », et l'incorpore à l'ordonnance 47.046/93<sup>268</sup>. Ce vote marque cependant un tournant dans la présence des vendeurs à l'échelle locale, en donnant le départ à un processus de légalisation qui n'avait peut-être pas été prévu au départ. Car cet accord montrait aussi que la légalisation était possible et que la confrontation valait la peine d'être tentée. Mais cette première légalisation laissait de côté quelque 300 autres vendeurs, qui continuaient d'occuper les mêmes trottoirs. Dès la signature, ils étaient retournés voir les députés de la *Coalición Cívica* par le biais de H. Bidonde, afin de faire légaliser une deuxième foire qui serait comme la première incorporée au décret 47.046/93<sup>269</sup> (cf. Annexe 5A), en vain<sup>270</sup>.

Devant la répétition du problème de l'occupation des rues et l'absence de solution globale, c'est à nouveau la justice qui faisait bouger la situation. Le 14 juillet 2007, la procureure Daniela Dupuy prenait l'initiative d'une nouvelle tentative d'expulsion avec l'aide de police et l'armée

265 Décret n° 10, du 4 janvier 2007.

266 Projet non voté n° 1973 du 4 août 2005.

267 *Clarín*, 17 fév. 2007.

268 Loi n° 2301 du 22 mars 2007.

269 Projet n° 200702087 du 20 septembre 2007 d'installer la foire dans les quatre rues donnant sur la place Cortázar « pour récupérer de façon ordonnée l'espace public », en disposant les stands de vente à la place des voitures.

270 Projet n° 200702087 du 20 septembre 2007.

(*Guardia de Infantería*), sans plus de succès que lors de la tentative précédente. La même mobilisation médiatique que la fois précédente permettait aux vendeurs de se maintenir à nouveau sur place, dans ce qui commence alors à être désigné comme la « foire annexe de la place Cortázar ». La manière forte ayant échoué, un processus innovant de médiation est alors tenté par la procureure Dupuy afin de réunir vendeurs, voisins, représentants du CGP 14E en présence d'une représentante de l'Office d'Accès à la Justice (*Oficina de Acceso a la Justicia*) dépendante du Ministère Public. Cette solution dilatoire permettait de repousser les décisions après les élections municipales de décembre 2007, mais la situation sur le terrain paraît bloquée : les tentatives pour faire appel à la force avaient échoué, comme celles de l'opposition législative pour obtenir une régularisation complète. La décision de la municipalité, prise peu avant les élections de décembre, de revenir à une régularisation provisoire de 120 jours donnée aux vendeurs apparaît alors comme un aveu de faiblesse, permettant de temporiser à nouveau<sup>271</sup>.

### ***2.3 – La phase de sortie de crise :***

L'arrivée d'un nouveau maire, Mauricio Macri, et d'une nouvelle équipe municipale, en décembre 2007, change à nouveau la situation. Adeptes de la manière forte pour gérer les espaces publics dont il a fait un des thèmes de sa campagne électorale, une des premières décisions prises après son élection est d'annuler par veto la prorogation de décembre 2007 de la foire annexe, accordée par son prédécesseur, en prétextant que ce projet serait :

*« un obstacle aussi bien pour le développement d'une politique publique uniforme et cohérente en matière d'agencement de l'espace public, que pour le développement normal des activités artisanales et foraines »*

C'est bien avec une mesure présentée comme énergique sur la gestion des espaces publics, contrastants avec les indécisions et les reculades de ses deux prédécesseurs que le nouveau maire a voulu marquer le début de son mandat. Mais sur le terrain, l'annulation de la prorogation n'a pas eu de réelles conséquences. Jusqu'en février, le *statu quo* était respecté par la municipalité : mais un nombre important de vendeurs se trouvait encore en dehors de l'accord. À cette date, le gouvernement Macri changeait de tactique, reprenant celle de son prédécesseur de faire des régularisations limitées.

De son côté, la médiation avançait lentement entre les exigences des vendeurs, qui avaient fini par boycotter les séances, et l'opposition des voisins. Ceci, d'autant plus, qu'à la suite de la dernière tentative d'expulsion de juillet 2007, les vendeurs avaient déposé une demande de mesure de protection (*amparo*) auprès de la chambre d'appel du Tribunal administratif de la ville. Celle-ci leur accordait en août 2008, une « mesure de précaution » (*medida cautelar*), dont l'effet est de geler la situation en leur permettant d'exercer pendant toute la durée de la médiation, et

<sup>271</sup> Loi municipale n° 2626 du 13 décembre 2007.

demandant que « *les forces de sécurité s'abstiennent d'empêcher ou de rendre plus difficile la vente d'artisanat et d'objet de faible valeur sur la voie publique* »<sup>272</sup>. De cette façon, cette décision officialisait sur un mode précaire et temporaire la « foire annexe ».

Début 2009, la médiation venue à son terme permettait de conclure un premier accord qui adoptait – contre l'avis des voisins – le principe de l'installation de 120 postes de vendeurs le week-end, initiant ainsi un nouveau processus de régularisation. Mais la question du lieu de leur installation n'était pas tranchée. Une expérience pilote provisoire était proposée par l'intermédiaire de la médiatrice M.-S. Margetic<sup>273</sup>, afin d'installer les vendeurs sur la chaussée de la rue Honduras de façon alternée, une fois au Nord de la place Cortázar et une fois au Sud. Cette solution provoquait de vives protestations de voisins et des associations locales opposés à l'interruption de la circulation sur la portion de rue en question. Certains vendeurs se sont montrés également opposés, car ils voulaient s'installer sur la section sud de la rue, à proximité de magasins attractifs comme Nike ou Lacoste. Finalement, c'est la portion nord de la rue Honduras qui était choisie, mais pour les fêtes de fin 2009, passant outre le refus de la municipalité, les vendeurs s'installaient sans autorisation sur les trottoirs convoités, malgré l'arrivée de la police et des fonctionnaires municipaux de la Direction des Foires et Marchés ne pouvant que les infractions sans pour autant réussir à faire partir les vendeurs.

La conséquence directe de ces régularisations a donc bien été une réduction nette du nombre de vendeurs dans les espaces publics de Palermo Viejo entre 2004 et fin 2009 (cf. Chap. VI). Cette réduction est due aussi bien à l'action de la municipalité qu'aux interventions répétées de la justice et de la police, qui ont créé un climat d'insécurité incitant une partie des vendeurs non régularisés à partir. Cependant, cette réduction s'est faite en trompe-l'œil. Un certain nombre de vendeurs sont restés dans Palermo Viejo, en trouvant refuge dans des foires privées, ouvertes à l'intérieur de magasins ou de bars, et destinées à récupérer les laissés pour compte (cf. Chap. III).

La réapparition de vendeurs de rue dans les interstices de la zone, en dehors des horaires de foire, laisse à penser que ces légalisations n'ont rien résolu et qu'une résurgence du problème est possible à terme [**Doc. 79 : Dispersion de la vente de rue à Palermo Viejo en 2007 et en 2009**].

La description brute des faits demande d'y revenir pour analyser la position des différents acteurs et la façon dont ils se sont positionnés face aux espaces publics.

272 Causa n° 26 054/1, Cámara de Apelaciones, sala I – du 16 août 2007.

273 Interview de déc. 2009 et fév. 2010.

### **3- ANALYSE DE LA POSITION DES PRINCIPAUX ACTEURS DU CONFLIT : UN CONFLIT QUI CHANGE DE NATURE ET DE PROTAGONISTES**

Nous examinerons ici les positions prises dans ce conflit par les différents acteurs.

#### **3.1 – Les vendeurs de rue confrontés au territoire local**

Les vendeurs de rue sont des acteurs émergents à l'échelle de Palermo Viejo dans la mesure où ils se sont constitués comme tels à l'occasion de leur opposition avec les voisins et de leur nécessaire organisation pour se maintenir dans les espaces publics. Ce sont des acteurs particuliers en raison de leur division et de leur position défensive par rapport aux nuisances, car ils en ont été désignés comme une des causes principales. Mais ils sont aussi singuliers dans leur rapport à un territoire qu'ils ne connaissent que peu pour la plupart, pour lequel ils n'ont pas de lien particulier autre que celui défini par le pragmatisme de la défense de leurs intérêts personnels.

Le premier caractère de l'action des vendeurs dans ce conflit a été leur division. Martin Arce, artisan-vendeur de la foire de la place Cortázar témoigne de la fragmentation de ce milieu<sup>274</sup> :

*« Entre ceux qui vendent des articles de revente [objets de fabrication industrielle ou réalisés par d'autres], ceux qui vendent de l'artisanat, et ceux qui vendent des produits comestibles à leur tour divisés entre les vendeurs de boissons et de nourriture. Tout cela fait qu'il n'existe pas une union de ce secteur. [...] ».*

Il estime encore, en parlant des vendeurs que « *Nous ne sommes pas une communauté sociale. Nous avons copié le modèle social de la classe moyenne : l'égoïsme* ».

Cette fragmentation tient moins aux différentes dénominations utilisés – parfois rejetées et à laquelle est préférée celle plus neutre de « travailleur de la rue » (*trabajadores de la calle*) –, qu'au statut légal ou non de leur activité. Comme le confirme l'ex-député H. Bidonde<sup>275</sup> qui s'est occupé de l'espace public pendant son mandat, cette différence de statut a provoqué des jalousies entre vendeurs légalisés et nouveaux venus, et une rupture importante entre eux, malgré un discours qui veut affirmer le contraire.

Les divisions internes ont empêché les vendeurs de s'unir, alors même qu'il existe, à Buenos Aires, un syndicat de vendeurs de rue, le *SIVARA\**. Mais les vendeurs de Palermo Viejo ont rejeté son entremise à cause de ses accointances avec le pouvoir péroniste. Du coup, la question de la représentation des vendeurs et de leur organisation n'a jamais été totalement tranchée, certains vendeurs refusant de reconnaître la légitimité de représentants qui étaient en négociation avec la municipalité – comme Federico Grasvenic – en avançant le fait qu'il s'était autoproclamé

274 Interview de décembre 2009.

275 Député d'opposition du Bloque del Sur (2003-2007).



délégué.

Pendant la lutte, les vendeurs ont bien essayé de se fédérer en créant une Assemblée des Artisans et Manuelistas, Designers du Mouvement du 14 juillet (*Asamblea de Artesanos, manualistas y diseñadores del movimiento 14 de Julio*), en référence à la tentative d'expulsion du 14 juillet 2007. Mais cette Assemblée n'a jamais eu d'existence réelle. Ils se sont souvent désolidarisés les uns des autres avec l'espoir de conserver leurs propres avantages. Selon la médiatrice M.-S. Margetic, pendant la médiation ils se sont même déchirés pour prendre la parole et représenter leur mouvement dans le processus de médiation, cessant même complètement d'agir en tant que collectif à partir du début 2009 pour laisser place aux luttes intestines, les vendeurs déjà régularisés en 2007 se désolidarisant de ceux qui essayaient d'obtenir une régularisation identique, comme le rapporte encore Eduardo Nieves<sup>276</sup> :

*« En 2005, il y avait des compagnons qui travaillaient dans la rue. Nous avons parlé entre nous et nous avons dit : la rue, nous pouvons la défendre nous tous. Certains se sont joints à nous, et d'autres n'ont rien voulu savoir. Ceux qui se sont joints à nous aujourd'hui sont dans la foire [de la place Cortázar]. Et ceux qui n'ont rien voulu savoir sont aujourd'hui dans l'autre foire [de la rue Honduras]. Et quand nous étions en train de manifester, les autres voulaient que nous partions parce qu'ils disaient que nous les empêchions de travailler ».*

Dans l'ensemble, l'aspect communautaire de leur action a été assez réduit et limité aux périodes réelles d'affrontement avec la police, pour s'effacer le plus souvent devant leur préoccupation principale de conserver leur emplacement de rue. Seulement de façon exceptionnelle, une communauté d'intérêts s'est instaurée parmi les vendeurs de Palermo Viejo ou avec d'autres foires de la ville, comme le relate à nouveau Martin Arce :

*« Par moment, ce que nous avons réussi à obtenir c'est l'union de quelques secteurs aux caractéristiques similaires : les revendeurs avec les revendeurs, les artisans de quelques Foires avec des artisans d'autres Foires, les vendeurs de produits comestibles de certains endroits de la ville avec des vendeurs de produits comestibles d'autres secteurs de la ville. »*

Néanmoins, malgré ce discours, la construction d'un acteur a eu bien lieu, même si elle a pu se borner à contribuer à la désignation d'un interlocuteur principal face à la municipalité.

Ces difficultés à se constituer en interlocuteur n'ont pourtant pas empêché l'élaboration par à coup d'un argumentaire servant à contrer les protestations des voisins contre les nuisances produites par leur présence.

#### *L'argumentaire justificatif de la présence des vendeurs à Palermo Viejo*

Les raisons invoquées pour leur présence et les arguments apportés à leur permanence

---

<sup>276</sup> Interview de décembre 2009,

dans Palermo Viejo sont sensiblement différents. Dans les interviews, c'est l'aspect utilitariste du choix de ce territoire qui semble dominer, en mettant au premier plan la nécessité répétée de trouver et de défendre une place sûre<sup>277</sup> – à l'abri des expulsions, des policiers et des fonctionnaires de la municipalité –, une place qui leur procure un travail, un revenu et un statut.

Face aux médias, les arguments pour justifier de leur présence ont été très divers et ont évolué en fonction de leur portée du moment. Les vendeurs ont surtout su adapter de façon pragmatique leur discours à la réaction des médias, montrant une certaine absence de stratégie, mais un bon sens tactique.

Ils ont d'abord repris les thèmes de l'installation pionnière, de la conquête sur le vide et l'inoccupé. Liliana Skidelsky<sup>278</sup>, vendeuse de la place Cortázar, a revendiqué ainsi, avec d'autres, la paternité du véritable lancement commercial de Palermo Viejo en soutenant qu'« *il n'y avait rien avant, ce sont les artisans qui ont contribué à développer le quartier* ».

Elle décrit ce territoire, avant l'installation des vendeurs de rue, comme un espace déjà déserté par les habitants, apeurés devant l'activité nocturne, un espace public qui était en déshérence avant eux, comme le rapporte Eduardo Nieves, un autre vendeur de la place Cortázar<sup>279</sup> :

*« Ils nous disaient que la place était pour le voisinage, qu'ils ne pouvaient plus boire le maté, que les enfants ne pouvaient plus venir jouer. Nous, on riait parce que si tu passais un lundi ou un mardi après-midi, il y avait là une vingtaine de types en train de fumer des pétards, et les voisins évitaient de traverser la place parce qu'ils avaient peur. Mais les voisins disaient que la place leur appartenait et qu'il fallait nous déloger, nous qui venions pour travailler ».*

Les vendeurs ont ainsi retourné les arguments des voisins en affirmant que leur présence a permis aux voisins de récupérer une place – la place Cortázar – où ils n'osaient plus aller à cause de l'insécurité présumée, en leur permettant de venir tranquillement sur la place, grâce à la présence rassurante des stands de vente. Le moment du rapport de force avec les habitants est vu comme une étape obligée pour obtenir la pérennisation souhaitée, ce que Liliana Skidelsky résume ainsi : « *nous n'avions pas où aller. Il fallait résister* ».

Ils ont essayé de faire diversion par rapport à la critique d'être les principaux responsables des nuisances nouvelles à l'échelle de la zone. Ils ont d'abord essayé de se faire passer pour des victimes, afin d'attirer la sympathie du public. Victimes de l'hostilité des voisins et des commerçants – notamment celle des organisateurs de la foire des Arts – qui auraient commencé à les harceler dès le premier jour de leur installation. Mais aussi victimes de la police et des fonctionnaires municipaux qui ont multiplié les contrôles vexatoires et les confiscations de marchandise<sup>280</sup>. Ces allégations ne reposent pas sur rien, car les résolutions de la *Defensoria\** confirment

277 Interview d'Adriana, vendeuse de la rue Perú, janv. 2010.

278 Interview de déc. 2009.

279 Interview de déc. 2009.

280 Causa N° 26 054/1, Cámara de Apelaciones, sala I – du 16 août 2007.

### **ENCART N° 7 : LE PIQUETE\***

Le nom de « *piquete* » – comme celui des *piqueteros\** qui désignent ceux qui y participent –, est dérivé du terme de « piquet » de grève. Les premiers *piquetes\** sont apparus en 1996-97 dans la région de Neuquén et Salta avec la privatisation de *YPF\**, entreprise nationale d'exploitation pétrolière. Ils ont d'abord pris la forme de barrages routiers, et de soulèvements populaires devant lesquels les autorités et les forces de l'ordre n'ont d'autre alternative que de se retirer ou de réprimer dans la violence. Le *piquete\** regroupe des individus appartenant aux catégories les plus populaires, mais il s'est aussi appuyé sur la fracture sociale provoquée par la crise et l'appauvrissement massif d'une population de niveau social médian. Par la suite, cette nouvelle forme de protestation sociale s'est développée également dans la région métropolitaine de Buenos Aires, en parallèle à des mouvements de chômeurs comme le *MTD (Movimiento de Trabajadores Desocupados)*<sup>238</sup> ou le *MTR (Movimiento Teresa Rodríguez)*. Pour Maristella Svampa, ce phénomène nouveau s'appuie sur une défiance profonde et une remise en question des partis politiques traditionnels et des centrales syndicales comme la *CGT (Confederación General del Trabajo)* d'orientation péroniste, qui ne se sont pas réellement opposés aux réformes libérales des années 1990. Ils fonctionnent avec une logique que rappelle Denis Merklen : « *faute de pouvoir faire grève, ils sont décidés à empêcher le fonctionnement de l'économie et de la société* ». Un autre trait des *piquetes\** est leur ancrage à la fois communautaire et territorial, qui permet au territoire de redevenir un lieu « *de repli et d'inscription collective* » [Merklen, 2002 ; Svampa, 2004].

<sup>1</sup> (Mouvement des travailleurs au Chômage), dans la partie Sud de l'agglomération.

effectivement le caractère vexatoire ou injuste de certaines démarches d'agents municipaux ou de fonctionnaires de la police, et déclare que « *la constante action policière et contraventionnelle contre les vendeurs doit cesser* »<sup>281</sup>. Mais cet argument relativement n'a que peu porté.

Ils se sont donc rabattus sur un autre plus fort, celui du droit, afin de montrer la justesse de leur cause, en proposant leur propre interprétation de plusieurs textes juridiques. Ils ont cherché à s'appuyer sur la Constitution nationale, dont l'article 14bis garantit le droit au travail et stipule : « *Le travail dans ses différentes formes bénéficie de la protection de la loi* ». E. Nieves rappelle la position des vendeurs : « *Nous nous sommes accrochés à cet article pour obtenir le permis de travailler dans la foire* ». En fait, il s'agit d'une lecture rapide de l'article en question, article qui doit être lu à la lumière de l'article 14, précisant que ce droit doit s'exercer « *conformément aux lois qui réglementent leurs usages* ». Les vendeurs ont surtout utilisé un autre texte : l'article 83 du Code contraventionnel de 2004, qui interdit de manière générale les vagues « *activités lucratives non autorisées* » dans les espaces publics, sauf dans certains cas, quand la vente :

« *ne constitue pas une contravention la vente ambulatoire – sur la voie publique ou*

<sup>281</sup> résolution 3025

*dans les transports publics – de petits objets (baratijas) ou d’articles similaires, d’objets d’artisanat et en général la vente de pure subsistance (mera subsistencia) qui ne conduit pas à une concurrence déloyale effective avec le commerce établi, ni l’activité des artistes de rue dans la mesure où ils n’exigent pas de contre-prestation financière ».*

Or nulle part ni la « pure subsistance » ni la « concurrence déloyale » n’ont été définies par la municipalité. Par ces imprécisions, la municipalité a laissé la porte ouverte à toutes les interprétations et polémiques possibles. Les vendeurs se sont donc accrochés à ce texte afin de démontrer le caractère vital de leurs activités et justifier la légalité de leur présence et de leur permanence dans Palermo Viejo.

Ils ont surtout avancé l’argument du droit au travail, argument très fort dans une ville où l’épisode traumatisant de la crise et de l’expérience de la pauvreté qu’une partie de la classe moyenne a dû endurer est encore présent dans les esprits et explique la sympathie d’une partie de la population locale à leur égard. Une fonctionnaire de la Justice a résumé justement cette position ainsi « *il y a des gens qui veulent travailler et le droit du travail ne le leur permet pas, parce que la municipalité ne fait rien pour les régulariser, et en ne faisant rien les place dans l’illégalité* »<sup>282</sup>. Cet argument avait déjà été mis en avant, en mars 2005, par la municipalité elle-même dans les attendus de la première autorisation provisoire donnée aux vendeurs de la place. Cette décision était alors justifiée par la nécessité de<sup>283</sup> :

*« trouver une solution à une des conséquences qui se sont manifestées dans l’espace public de la ville à partir de la crise dont le pays a souffert en 2001, et l’apparition de travailleurs indépendants qui se sont installés dans les parcs et sur les places afin de remplacer de cette façon les revenus provenant de leurs salaires perdus ».*

À eux seuls pourtant, les arguments du droit n’auraient pas suffi s’ils n’avaient été relayés sur le plan médiatique et politique. Sur le plan politique, ils ont réussi à établir des contacts efficaces avec des députés d’opposition favorables à leur cause, afin qu’ils soutiennent en commission des projets de loi qui leur soient favorables, et les soumettent au vote de la Législature le cas échéant. Ces démarches n’ont pas eu de résultat direct. Sur le plan médiatique, ils ont réussi à faire la différence avec les voisins grâce à une forte couverture du conflit qui a repris et diffusé leurs positions. Le lien avec les médias a été particulièrement entretenu par les vendeurs, qui ont appelé eux-mêmes directement les grands médias de la presse et de la télévision dès que la situation devenait un peu tendue, relation qui a été entretenue dans les mois qui ont suivi les deux tentatives d’expulsion. Les vendeurs ont aussi été très habiles à utiliser l’agenda politique du moment et à faire de leur propre lutte, de façon temporaire, un thème d’actualité. L’impact des médias a été particulièrement fort, notamment en 2007, en période préélectorale, quand les

282 Interview de janvier 2010.

283 Vote des résolutions SSMA n° 267, 294, 335 des 18 mars, 1er avril 2005 donnant des autorisations pour le seul week-end du 19 et 20 mars, selon les dispositions du décret 92/04.

vendeurs ont décidé d'organiser trois « scandales » (*escraches\**) devant la maison personnelle du maire J. Telerman. Ils se sont surtout servis de cette notoriété nouvelle pour atteindre la légalisation qu'ils désiraient, alors que l'invisibilité les renvoyait à l'illégalité [Carman, 2006].

### *Des actions inspirées du modèle piqueteros*

Sur le terrain, confronté à la question de leur permanence dans les espaces publics de Palermo Viejo, les vendeurs de rue ont utilisé des méthodes inspirées de l'exemple des soulèvements populaires des mouvements *piqueteros\**, mais à une échelle d'action plus réduite, et en rupture avec les causes de ces mouvements révoltés des années 1990 [Svampa, 2004; cf. Encart n° 7].

Néanmoins, par leur mode d'action similaire – occupations de terrain, coupures de voies, manifestations avec tentatives d'intrusion par la force dans la Législature – ils ont contribué, comme les *piqueteros\**, à perturber l'ordre. Si cette protestation s'est faite de façon déconnectée face aux grands enjeux de société, les vendeurs ont toutefois repris à leur compte une partie du discours de ces mouvements. Ils revendiquent ainsi une assise territoriale, par leur présence et leur volonté de rester à Palermo Viejo. Ils ont réussi à établir des liens avec d'autres foires ou avec des organisations importantes, implantées en périphérie comme le Mouvement Teresa Rodriguez (cf. Encart n° 7) ou avec d'autres conflits de vendeurs de rue, comme celui de la municipalité périphérique de San Martín. Cette stratégie a été également mise en pratique dans la manière de s'organiser, comme le rapporte Eduardo<sup>284</sup> :

*« nous avons compris qu'il ne nous servirait à rien de nous maintenir isolés des autres conflits et que l'union des forces était une de nos principales armes de lutte. Quant au modèle d'action, nous avons utilisé le même critère que les autres organisations sociales et que les usines "récupérées" : un corps de délégués et la nécessité pour ces délégués de se maintenir au mandat des assemblées [de vendeurs]. N'importe quelle proposition faite par le Gouvernement de la ville devait attendre que nous nous réunissions en assemblée, et que seulement ensuite nous donnions la réponse à la proposition ».*

Néanmoins le parallèle avec les mouvements *piqueteros\** doit s'arrêter là : les mouvements de revendications des vendeurs de rue se déroulent au cœur même de la ville et non dans ses marges ou en province, et le mouvement des vendeurs de rue de Palermo Viejo est d'abord justifié par des considérations très personnelles, sans réelles revendications de groupe.

Pourtant, malgré leur division, une partie des vendeurs a réussi à obtenir ce qu'ils voulaient au détriment des voisins. Malgré leur manque de solidarité et de cohésion, et les difficultés à se constituer en tant qu'acteur, de façon assez paradoxale, une partie des vendeurs a réussi à obtenir sa pérennisation dans l'espace local. Leur succès doit au fait qu'ils ont su se mobiliser autour d'un objectif précis et d'un argumentaire simplifié – la permanence dans la zone et le

---

284 Interview février 2010, trad. pers.

droit au travail –, et au fait qu'ils ont su diversifier et adapter leurs modes d'action. Il doit aussi au fait que leur permanence a coïncidé avec la tendance de la municipalité de vouloir contrôler la vente par l'intermédiaire des vendeurs eux-mêmes, et surtout d'utiliser les foires comme atouts attractifs pour l'activité touristique de la ville.

### **3.2 – La municipalité confrontée à la demande territoriale :**

Confrontée aux demandes des vendeurs de rue, l'action de la municipalité a été très ambiguë dans ce conflit. Elle est faite à la fois d'un certain désintéret plus ou moins calculé, d'idéologie et de pragmatisme, hésitant tour à tour – quel que soit le gouvernement – entre sanction et légalisation. Dans la durée, la gestion du conflit par la municipalité ressemble avant tout à une gestion d'urgence souvent dilatoire, de désamorçage des mécontentements, afin de donner des gages permettant de faire baisser la tension, particulièrement la tension médiatique.

La municipalité a en effet fait le choix du moindre mal nécessaire, car elle a montré qu'elle n'avait ni les moyens ni la volonté de faire appliquer le Code contraventionnel qu'elle avait fait adopter. Les tentatives pour faire évacuer les vendeurs ayant échoué, et leur présence dans les espaces publics ne pouvant pas être remise en cause sans en payer un prix excessif – notamment en raison du soutien que leur apporte une partie des électeurs – l'objectif des différentes municipalités en charge du dossier a été d'essayer d'en réduire l'impact au moyen de législations ciblées. La stratégie implicite de la municipalité semble donc d'avoir cherché à réduire la conflictualité locale en acceptant une partie des revendications des vendeurs, quitte à pérenniser une nuisance de plus faible intensité et à affronter le mécontentement des voisins. Pour ce faire, elle s'est appuyée sur la division des vendeurs entre ceux à qui des avantages ont été accordés et qui doivent désormais les défendre, et les autres restés en dehors des accords. Le problème des occupations illicites a ainsi été traité de double façon, d'abord en transformant une partie d'entre elles en occupations légales, ensuite en transformant les vendeurs légalisés en défenseur des nouveaux espaces publics contre de nouvelles invasions. Cette stratégie a fonctionné, car dès 2009 certains vendeurs régularisés des deux foires ont commencé à se charger eux-mêmes du contrôle de l'espace, en faisant pression sur les vendeurs informels pour les obliger à installer leurs marchandises le soir, bien plus loin des emplacements des foires légalisées.

Dans le détail, la position des différentes municipalités n'a pourtant pas été toujours exactement la même, et il y a des différences importantes entre la gestion des gouvernements Ibarra et Telerman de centre gauche, et celle effectuée par le gouvernement Macri de centre droit. Les deux premiers maires, entre 2000 et 2007, semblaient plutôt sensibles aux arguments de vendeurs, et à la nécessité de trouver du travail à un moment où cette problématique était la question centrale de la société argentine. La première autorisation provisoire, accordée en mars 2005

pour 60 postes de vente, était accompagnée d'un texte qui justifiait cette décision en s'appuyant sur le décret 92/04 (cf. Annexe 5A) – donnant au maire la possibilité d'accorder des autorisations précaires d'utilisation des espaces publics, en tenant compte de la priorité de « *générer de nouvelles opportunités de travail* », c'est-à-dire en donnant la possibilité de régularisations au coup par coup à la vente de rue. La municipalité mettait alors en avant la nécessité de trouver une solution à l'explosion des vendeurs de rue – apparus avec la crise de 2001 et installés dans les espaces publics –, « *afin de remplacer de cette façon les revenus de leurs salaires perdus* »<sup>285</sup>.

À partir de 2004, et jusqu'en 2007, les maires ont dû souvent cohabiter avec une majorité d'opposition à la *Législature\**, celle-là même qui a poussé à une modification du Code contraventionnel allant dans un sens plus sécuritaire. Mais pendant cette période de cohabitation politique, les pouvoirs exécutif et législatif ont adopté des positions opposées par rapport aux espaces publics. D'un côté, le pouvoir exécutif, plutôt compréhensif, mais affaibli, a temporisé et fini par régulariser sous la pression médiatique, une première foire en mars 2007. D'un autre côté, le pouvoir législatif – avec le soutien du pouvoir judiciaire – a appuyé une plus grande sévérité face à la vente de rue. Avec des effets très limités.

L'arrivée au pouvoir, en décembre 2007, de M. Macri, bénéficiant d'une majorité à la Législature, lui a permis d'essayer un temps d'échapper aux contradictions entre discours et réalité. Mais la manière forte – avec l'annulation du dernier renouvellement provisoire de la foire annexe et la deuxième tentative d'expulsion – n'ayant rien réglé, elle est vite abandonnée pour une position plus pragmatique, se rapprochant finalement de celle de la municipalité précédente.

Au-delà des fractures politiques, ces allers et retours de la position des institutions municipales montrent les limites de la gouvernance locale dans sa capacité à contrôler les espaces publics, à dialoguer avec une population diverse, comme à trouver et imposer un compromis. Ils montrent surtout comment les gouvernements municipaux ont été pris dans l'ambiguïté du pouvoir entre un rôle répressif, attendu par une partie de l'électorat, et un rôle social minimal qu'impose le difficile contexte socio-économique en agissant en faveur de l'emploi et de l'activité. Avec la fin du processus de médiation imposé par la mesure de protection (*medida cautelar*), à la fin de l'année 2009, la municipalité prend le parti de se désintéresser d'un conflit considéré comme une « patate chaude » des politiques urbaines, afin de le faire sortir de l'agenda médiatique. Car dans ce conflit, elle a plus à perdre qu'à gagner : toutes les décisions risquent d'être critiquées soit par un camp pour laxisme, soit par un autre pour sévérité excessive, incitant fortement à s'y impliquer le moins possible. Cette ambiguïté du rôle de la municipalité pointe les difficultés à gérer les espaces publics.

---

285 Résolution du Sous-Secrétariat à l'Environnement n° 267/GCABA/SSMA du 18 mars 2005.

Les faiblesses de la gestion municipale espaces publics

La question des espaces publics et de leur gestion par la municipalité est délicate. Des années d'abandon territorial au cours des années 1980-90, ont non seulement entraîné une dégradation des différents réseaux urbains, mais ont aussi instauré l'habitude de chercher localement la solution des problèmes territoriaux ainsi qu'une attitude de méfiance envers la municipalité. Cette situation a pourtant évolué avec la création de la Ville Autonome de Buenos Aires (*Ciudad Autónoma de Buenos Aires*) en 1994, et l'élection de son premier maire au suffrage universel en 1996, qui a recréé un lien direct entre la municipalité et les citoyens-électeurs.

Les difficultés de prise en charge des espaces publics ne sont pas que structurelles, elles dépendent aussi d'une multiplicité d'acteurs concernés et du manque de coordination entre eux tout autant que leur renouvellement fréquent. Ce fait transparaît dans les rapports de la *Defensoria\**, qui pointent un manque de coordination de l'action publique. Car depuis 1996, les équipes municipales ont connu des périodes d'instabilité importante, pour des motifs variés (instabilité des majorités à la Législature, période préélectorale, sensibilité de la décision politique, etc.). En conséquence, la cohérence des positions municipales a été difficile à suivre, surtout pour les résidents des *barrios*, en raison du renouvellement important des postes décisionnaires à l'intérieur des différents ministères, notamment lors de l'arrivée de l'équipe de Jorge Telerman et celle de Mauricio Macri : c'est une grande partie des postes de directions qui a été renouvelée, impliquant un changement très important d'orientation des politiques publiques (cf. Chap. VI) [**Doc. 75 : Les institutions de la Ville Autonome de Buenos Aires liées aux conflits en 2010**].

Une des conséquences de cette complexité institutionnelle est la faible efficacité de l'action municipale. Elle provient d'abord d'une bureaucratie développée, qui a démultiplié les circuits administratifs. Les plaintes déposées auprès de la *Defensoria\** par les habitants ou les associations se noient dans un savant imbroglio administratif. Les dossiers sont en général constitués d'un abondant courrier envoyé aux différentes instances de la municipalité afin d'obtenir des contrôles ou des réponses adéquates. Dans les dossiers consultés, le nombre de lettres échangées laisse penser à un manque de coordination entre services, chacun fonctionnant de manière quasi autonome, obligeant à multiplier les démarches parallèles pour résoudre un problème dépendant de plusieurs services (contrôles des tables, de l'hygiène, etc.). À titre d'exemple une plainte<sup>286</sup> de 2003 s'appuyant sur une pétition de voisins contre les violations répétées du Code contraventionnel, passe par les mains du procureur de la ville, par le Secrétariat à la Justice et à la Sécurité Urbaine, par le commissariat local de la police fédérale, par la section « *Vérfication* » de cette même *Defensoria\**. Tout cela, pour un résultat peu convainquant puisque les nuisances ont perduré. Une autre plainte<sup>287</sup> – concernant le manque de contrôle de l'utilisation

286 Plainte 9516, du 10 novembre 2003.

287 Plainte 2713, du 11 avril 2003.



des trottoirs par les bars et restaurants – passe entre les mains successives du Directeur Général des Vérifications et Contrôles, par le Secrétariat Général de la municipalité, par la Direction Générale des Vérifications et des Habilitations, par la Direction Administrative, Technique et Légale, par le commissariat local de la police fédérale, par la Direction Générale de la Garde Urbaine et par la Direction Générale de la Fiscalisation et du Contrôle, sans compter plusieurs bureaux de suivi administratif. Sur le terrain, l'action municipale semble erratique. Les rapports des inspecteurs de la municipalité, établis sous des formats différents, avec des informations plus ou moins précises collectées sur place, laissent penser que les fonctionnaires ne possèdent ni protocoles d'intervention précis ni bases de données où centraliser leurs relevés. Si le contrôle a bien lieu, il semble avoir pour but avant tout de calmer les ardeurs des plaignants. L'agitation administrative semble se traduire par une inflation de lettres et procédures, qui ne donne sur le terrain que de très faibles résultats : quelques contrôles, parfois des amendes. Mais sont-elles encore réglées ? Et ce, d'autant plus, que ces contrôles ne peuvent s'effectuer en l'absence de la personne contrôlée. Le résultat de ces démarches paraît donc faible et conduit à une lassitude des habitants devant la faible efficacité de leurs recours.

Enfin, ces modes opératoires sont réalisés dans un contexte où corruption et collusion avec la police ou les inspecteurs des services municipaux ne sont pas rares<sup>288</sup> : certains inspecteurs prévenant les futurs contrôlés à l'avance. La résolution 3025 de la *Defensoria\** rappelle qu'« *il est courant d'observer des postes de vente installés près de personnel de police* » et que la « *connivence dans la rue entre personnel de police et vendeurs est évidente* », sous-entendant la corruption imposée en échange de la « protection » policière<sup>289</sup>. Finalement, l'efficacité minimale des contrôles ne trompe pas totalement les voisins, et renvoie au manque de volonté politique de contrôler réellement les espaces publics.

La municipalité dispose pourtant d'un arsenal législatif suffisant pour lutter contre les occupations des espaces publics, surtout depuis la réforme du Code contraventionnel de 2004 (cf. Chap. VI) qui a durci les contraventions à l'utilisation de ces espaces. Le manque de volonté de la municipalité, révélée par la demande forte provenant de la part de la population résidente, apparaît dans une plainte d'avril 2003, réitérée en 2004<sup>290</sup>, qui dénonce le « *manque de contrôle de l'utilisation de l'espace public et des autorisations délivrées aux bars et restaurants des alentours de la place Palermo Viejo* ». Ce manque de volonté – que l'on peut aussi qualifier de politique du laisser-faire – est aussi relevé dans une résolution de la *Defensoria\** qui rapporte un « *manque de contrôle des autorisations données aux différents locaux commerciaux* »<sup>291</sup>, facteur facilitateur de l'extension des empiétements. Cette faiblesse de la volonté d'agir réellement sur

288 Résolution n° 3025 du 11 juin 2004.

289 Résolution 3025 du 11 juin 2004.

290 Plaintes n° 2713 du 11 avril 2003 et n° 2097 de 2004.

291 Plaintes n° 2713 du 11 avril 2003 et n° 2097 de 2004.

les espaces publics se double d'un manque de moyens alloués à la fois pour les espaces publics et pour le contrôle des normes existantes. Il est avoué par Vicente Spagnulo – directeur du Sous-Secrétariat à l'Entretien Urbain, dépendant du Ministère de l'Environnement et de l'Espace Public – qui se plaignait en 2009 devant la presse de ne pouvoir compter, pour toute la ville, que de<sup>292</sup> « 34 inspecteurs, dont 22 qui travaillent du lundi au vendredi, et 12 les samedis, dimanches et jours fériés ». Un examen rapide des budgets des ministères chargés de l'Espace Public semble en effet suggérer que sont privilégiées davantage les interventions les plus visibles, tandis que les autres budgets d'intervention sont dispersés au travers différents ministères et secrétariats (sécurité, hygiène, ordures ménagères, entretien des voies publiques, etc.). Ainsi, c'est moins le manque de moyen global qui est pointé que les choix effectués, et la faiblesse de la coordination entre le gouvernement central et les différentes administrations.

Dans ce conflit, les voisins et les associations locales de Palermo Viejo ont eu des modes d'action bien différents dans ce conflit.

### **3.3 – La lutte des voisins et des associations dans la défense de leurs espaces publics de proximité :**

Confrontée aux vendeurs, les voisins et les associations locales ont eu du mal à s'organiser efficacement, et à dépasser les divisions internes qui les traversent.

- *La difficile union des voisins :*

La position affichée par les associations et les voisins les plus actifs a été loin de faire consensus devant l'arrivée et l'installation des vendeurs de rue. Certains voisins ont en effet soutenu les vendeurs et leur installation, pour rester en cohérence avec d'anciennes positions libertaires, car les habitants des années 1980-90 sont venus à Palermo Viejo avec des idées politiques plutôt progressistes. La défense étroite du territoire entre en conflit avec cette image de modernité qu'ils ont voulu mettre en avant. C'est ce que A. Romanutti remarquait bien<sup>293</sup> :

*« Il est paradoxal que les voisins – qui sont plongés de façon involontaire dans ce conflit pour l'espace public – représentent également le Buenos Aires de l'après-dictature, pluraliste, créatif et d'avant-garde. [...] ».*

L'association Palermo Despierta s'est montrée également favorable aux vendeurs, en reprenant les arguments sur le droit au travail avancé par les vendeurs. Le secrétaire de l'association, Sebastian Pilo précise ainsi que<sup>294</sup> :

*« avec énormément de gens au chômage qui ont la possibilité de travailler, tant qu'il n'y a pas de gêne, il doit y avoir une pondération de droits. Et la politique de déguerpissement doit plus être employée contre les puissants que contre les faibles ».*

292 Palermonline Noticias del Barrio de Palermo 6 de febrero de 2009

293 Document fourni par Alicia Romanutti, non sourcé, non daté.

294 Interview de février 2010.

Ponctuellement, certains voisins ont même tiré profit des occupations de trottoir en louant, de façon illégale, l'espace situé devant leur maison. Mais d'autres ont eu une position plus mitigée, en avançant des arguments de type NIMBY (*Not In My Backyard*)<sup>295</sup>, comme dans une pétition de 2006, adressée par la SoFoPaVi au maire A. Ibarra, dans laquelle ils précisaient :

*« Nous ne voulons empêcher personne de travailler pour vivre. Ce que nous demandons aux autorités de la Ville est qu'elle fournisse aux vendeurs un lieu adéquat ou qu'on leur en aménage un pour que cette activité puisse se développer de façon légale et sensée, sans occasionner de nuisances auprès des voisins ni de concurrence déloyale auprès des commerces installés légalement. »*

De son côté, la SoFoPaVi a continué de jouer les intercesseurs, en utilisant des moyens divers, envoyant à la municipalité courriers et pétitions ou dénonçant une « *invasion et une dépréciation vertigineuse de l'espace public* »<sup>296</sup>, mobilisant les habitants autour de la défense de leur territoire. Mais elle n'a pas réussi à rassembler autour d'elle contre les vendeurs. E. Ramírez rapporte que<sup>297</sup> « *Il y a eu des moments où les gens participaient aux réunions, au sujet de l'invasion ou ce type de situation. À la plus grande ; il y avait une cinquantaine de voisins et de commerçants contre l'invasion, en 2005* ». Il est vrai que l'association n'a pas toujours été bien acceptée et est loin d'avoir fait l'unanimité, notamment chez les habitants les plus anciennement installés qui n'ont pas tous apprécié sa gestion. Certains voisins ont reproché à l'association d'être élitiste et de ne représenter, au mieux, qu'une poignée des habitants, et, au pire, les intérêts personnels de quelques personnalités locales ayant usurpé un rôle de représentant de quartier, et préférant tout simplement boycotter la foire. Cette division entre voisins, et le manque d'unité au sein de l'association ont contribué à neutraliser son action. C'est ce que rapporte Eugenio Ramírez, de façon quelque peu désabusée<sup>298</sup> :

*« L'opposition entre nous et les demandes urgentes venant des gens, le manque de confiance dans la possibilité de faire quelque chose, tout cela a fait que l'association a été mise de côté : il n'y a plus eu de réunions. Le problème persiste, mais personne ne se réunit. On se bat entre nous. »*

À cela, c'est ajouté la difficulté de mobiliser les voisins, comme le constate encore Eugenio Ramírez en des termes quelque peu amers :

*« Nous sommes une Société de Développement d'une zone de 300 000 habitants sur lesquels nous n'avons jamais pu compter. Si cela avait été le cas, nous aurions pu avoir beaucoup de pouvoir. Mais cela n'a pas été le cas, et la Société s'est décomposée ».*

295 « *Pas dans mon arrière-cour* ». Attitudes définies par l'« *opposition d'une population locale vis-à-vis d'un projet lorsque celui-ci est susceptible d'entraîner certaines nuisances ou modifications, réelles ou supposées, du cadre de vie* » [Marchetti, 2005]

296 Lettre de la SoFoPaVi au maire A. Ibarra, le 9 fév. 2007. Source : <http://www.palermoviejo.com/sofopavi/editoriales/editorial.php>

297 Interview d'août 2006.

298 Interview d'août 2006.

Cette difficulté à adopter un front commun s'est reflétée dans l'argumentaire opposé aux vendeurs, dont la multiplicité des arguments avancés montre bien la faiblesse, face à des vendeurs qui n'ont assené qu'un seul argument, celui du droit au travail.

- *Une multiplicité d'arguments :*

Pour faire valoir leur bon droit, les voisins ont vite mis en avant un ensemble d'arguments disparates. Celui de la défense du *barrio* est apparu très tôt. Il transparaît dans le discours de membres d'associations locales<sup>299</sup>, ou sur les banderoles tendues dans les rues de Palermo Viejo au cours de manifestations. Celles-ci rappellent les revendications des voisins, qui se sont exprimés à plusieurs reprises tout au long du conflit : « Nous, les voisins de Palermo Viejo, voulons récupérer notre place et nos trottoirs » ou bien « *Non à la piétonnalisation. Non à la vente sur les trottoirs. Le Hogar Devoto est là. Nous voulons la place libre* »<sup>300</sup>. Une affiche rappelle la position des voisins, en faveur du déplacement des vendeurs vers la rue Darwin « *Nous, les voisins de Palermo Viejo, voulons récupérer la place et les trottoirs. Nous soutenons le transfert des vendeurs informels* » [Doc. 82 : **Protestation des voisins contre les vendeurs en 2007**].

Cette idée de défense ou de récupération de l'espace local renvoie à des formes d'appropriation non dite du territoire, à des usages anciens d'espaces publics libres et ouverts qui ont été remis en cause par l'extension de la gentrification. Elle signifie ici concrètement rejeter les régularisations opérées par la municipalité, qui reviennent selon certains à acter la perte d'un espace de proximité pour donner les meilleurs emplacements de la zone à la vente informelle<sup>301</sup>.

Elle exprime une méfiance profonde contre la municipalité, et contre des décisions prises avec une faible concertation et dont les voisins estiment subir les conséquences. C'est ce qu'avance l'association Defendamos Palermo, au travers de témoignages de voisins, comme celui de Florencia Estevanez, qui s'exprime sur le site Internet de l'association<sup>302</sup> :

« *Il y a quelques jours, Mauricio Macri nous a fait un essai d'un nouveau centre de vente de bibelots, vêtements et objets d'artisanat sur la rue Honduras. [...] Macri leur a donné un stand de couleur jaune qui est la couleur de l'administration PRO. Mais il ne nous a ni consultés ni convaincus de rien. Il l'a simplement fait.* »

Plus virulent, J. Miglino, de l'association Defendamos Palermo pense qu'une partie des actions entreprises par la municipalité ne servent qu'à « *tromper les gens* »<sup>303</sup>, à faire perdre du temps et à lasser les voisins qui finissent par abandonner la lutte. Cette méfiance s'appuie sur l'expérience d'une absence de contrôle de l'espace péricentral par la municipalité, qui incite à douter du respect de la nouvelle réglementation. Les voisins doutent notamment de la capacité

299 Interview de Eugenio Ramírez, août 2006.

300 Manifestation de 2006 contre un projet immobilier touchant une maison de retraite de Palermo Viejo, le Hogar Devoto, cf. Chap. VIII.

301 InfoBAE, du 10 fév. 2009.

302 30 mars 2009, Source : <http://defendamospalermo.blogspot.com>. Trad pers.

303 Interview de déc. 2009.

Doc. 82 : Protestation des voisins contre les vendeurs



La première banderole (A) annonce « *Nous, les voisins de Palermo Viejo, voulons récupérer notre place et nos trottoirs* ». La deuxième énonce (B) « *Non à la piétonalisation. Non à la vente sur les trottoirs. Le Hogar Devoto est là. Nous voulons la place libre* ». L’affiche (C) rappelle la position des voisins, en faveur du déplacement des vendeurs vers la rue Darwin « *Nous, les voisins de Palermo Viejo, voulons récupérer la place et les trottoirs. Nous soutenons le transfert des vendeurs informels* ». Un pochoir (D) de 2009 fait explicitement référence aux vendeurs de rue et réclame « *Les artisans, dehors!* ». Une affiche collée sur le devant d’un immeuble proche de la place Cortázar (E), fait également référence à leur installation sur la chaussée de la rue Honduras, en précisant que « *Couper des rues, c’est voler. Ce qui est public est offert à des intérêts privés* ».

Source : A, B, C Blog Trendy Palermo, <http://trendypalermoviejo.blogspot.fr>. D et E Photos personnelles, 2009.

de la municipalité à faire respecter l’obligation faite aux titulaires d’une autorisation de vente d’entretenir les lieux et de « *conserver l’espace alloué en bon état d’hygiène et de conservation* »<sup>304</sup>. De même est mise en doute la fiabilité de la validité de la « *preuve d’atelier* » (*prueba de taller*)<sup>305</sup>, que les artisans désireux d’incorporer une foire municipale doivent passer afin de montrer qu’ils possèdent un certain savoir-faire. Cette épreuve, qui doit permettre de sélectionner les vendeurs en fonction de leurs compétences, est considérée comme un faux contrôle et est rejetée<sup>306</sup>.

La méfiance sur les capacités de contrôle de l’espace entraîne un sentiment d’insécurité, argument agité par Lucía Carew<sup>307</sup>, exprimant la crainte de voir se créer à Palermo Viejo une

304 Décret 92/04, trad. personnelle

305 Test pratique de production définie par les ordonnances de 1992-93, que.

306 Source : <http://francomerciali.blogspot.com/>.

307 Représentante de l’*Asociación de Amigos y Vecinos de Palermo viejo*.

*saladita* à Palermo sur l'exemple de la Salada de Lomas de Zamora<sup>308</sup>. Ces positions s'expriment dans des blogs<sup>309</sup>, mais aussi sur des tags muraux et des affiches, qui révèlent une hostilité franche d'une partie de la population à l'installation des vendeurs.

De leur côté, venant compléter les arguments des voisins, les commerçants se sont opposés aux vendeurs en raison de la « *concurrency déloyale* » qu'ils apportent au commerce établi, par le fait qu'ils ne paient ni loyers ni charges et en les accusant en plus de faire de la revente, activité strictement interdite pour les vendeurs des foires municipales<sup>310</sup>. Cet argument apparaît dans les motifs de la résolution n° 3025<sup>311</sup> de la *Defensoria\**.

Ces arguments très divers ont surtout reçu un soutien limité.

- *La recherche de relais médiatiques et politiques et changement de nature du conflit*

De manière générale, si les voisins et les associations ont réussi à établir des contacts avec les médias, leur assurant des articles réguliers dans les rubriques spécialisées des grands quotidiens portègnes, ou sur les sites d'information en ligne comme Perfil.com, ils n'ont pas réussi à mobiliser le capital de sympathie que l'opinion publique portègne porte au voisin (*vecino\**), avec qui elle s'identifie facilement. Ils n'ont pas non plus pu bénéficier de la couverture médiatique que les vendeurs ont réussi à obtenir, notamment en passant par des actions de rue à fort spectacle.

Le relais politique a souvent été recherché. Mais la dénonciation de l'inefficacité de l'Administration par les voisins a surtout eu pour conséquence de les placer en opposition, et de les isoler par rapport aux institutions. Cette difficulté à trouver un interlocuteur adéquat a produit un effet de découragement et de désinvestissement important chez les voisins. C'est ce qui frappe dans les entretiens réalisés en décembre 2009 : un contraste fort entre, d'un côté, l'intérêt suscité par la défense des espaces publics locaux et, d'un autre, la démobilisation de certains acteurs locaux. Cet état conduit à changer la nature du conflit. Cela transparait dans les plaintes des voisins déposées à la *Defensoria\**, dont la teneur tend à évoluer de manière surprenante. Alors qu'on trouvait encore en 2003 et 2004 des plaintes dénonçant le « *manque de contrôle de l'utilisation de l'espace public* »<sup>312</sup>, demandant à la municipalité de « *mettre fin aux nombreuses violations au Code contraventionnel* »<sup>313</sup>, ou sollicitant « *l'éradication définitive de toute installation précaire des vendeurs ambulants* »<sup>314</sup>, à partir de 2005, ces plaintes diminuent, puis disparaissent

308 Voir note 227.

309 Blog de vecinos, 10 janv. 2004.

310 L'article 83 du Code contraventionnel de 2004 qui interdit la vente de rue quand elle a pour conséquence « *une concurrence déloyale effective avec le commerce établi* ». La revente se fait à l'intérieur de réseaux bien constitués. Les marchandises sont achetées en gros dans le quartier de Once.

311 Résolution n° 3025 du 11 juin 2004.

312 Plainte n° 2713 du 2003 04 11 de Jorge Sarsale.

313 Plainte n° 9516 du 2003 11 d'Oscar Panero

314 Plainte n° 10846 du 2003 12 18 d'Omar Mastrantonio.

à la *Defensoria*\*. La conséquence est qu'en avançant dans le conflit, on assiste à la cristallisation d'une opposition entre vendeurs et municipalité, qui marginalise la parole de voisins dont la résistance a faibli. Et ce, d'autant plus que la diversité des situations personnelles des voisins s'est traduite par une difficulté à trouver un angle d'attaque et une stratégie commune pour contester la présence des vendeurs.

L'enquête « habitants et usagers », réalisée en 2009 (cf. Chap. VI), permet de donner un éclairage complémentaire sur la position des différents acteurs dans ce conflit.

- *Perception du rôle des acteurs dans le conflit (Enquête qualitative « habitants et usagers » 2009)*

Les réactions face aux nuisances (Questions 8-9) permettent de relativiser les positions prises et montrent que l'enjeu et l'implication dans le conflit sont loin d'avoir été partagés par tous. La baisse de l'investissement citoyen, depuis la reprise de 2003, s'est traduite en effet par une baisse de l'intérêt pour le sens collectif du territoire. Parmi les personnes interrogées, la moitié (14 sur 29) avoue n'avoir jamais participé à aucune réunion ni aucune discussion de quartier, n'avoir signé aucune pétition. Seulement un quart (7 sur 29) déclare avoir participé à des réunions, encore moins (3 sur 29) à avoir signé des pétitions, ou des rencontres avec d'autres acteurs (municipalité ou vendeurs). Si personne n'a déclaré publiquement avoir participé à une manifestation publique, le travail de certaines associations comme la SoFoPaVi est pourtant connu.

La perception du rôle des différents acteurs dans les évolutions des espaces publics (Question 12) paraît très contrastée. Pour près de la moitié des personnes interrogées (14 sur 29), les commerces et les restaurants sont considérés comme ayant eu une action plutôt positive sur les espaces publics locaux. L'action de la municipalité est perçue plutôt positivement dans son action sur les espaces publics pour un tiers des personnes (9 sur 29), mais ils sont près de la moitié à la juger négativement ou très négativement (14 sur 29). Ce sont les vendeurs de rue qui concentrent les critiques les plus fortes, avec une différenciation nette en fonction de leur statut. Pour la moitié des personnes interrogées, les vendeurs de rue installés légalement sont responsables d'une évolution négative des espaces publics. Ils sont 19 sur 29 à penser de même pour les vendeurs ambulants non régularisés, et 21 sur 29 pour les *trapitos*\*, catégorie particulièrement mal perçue.

Concernant les espaces publics, les commerces et restaurants sont perçus comme ayant eu une action plutôt positive pour 15 sur 29, et négative pour seulement 8 sur 29 des personnes interrogées. Si la municipalité semble jouer un rôle positif sur les espaces publics pour un tiers des personnes, ils sont pourtant près de 50 % à juger son rôle négatif ou très négatif. Concernant les vendeurs légalisés des deux foires, ils sont tenus responsables à plus de 50 % d'une évolution négative, des espaces publics, et les vendeurs ambulants à près des 2/3. Enfin, les *trapitos*\* sont tenus responsables pour plus des 3/4 des personnes interrogées d'une évolution négative ou très

négative des espaces publics.

Cependant, la connaissance réelle de l'action des différents acteurs (Question 13-14) reste faible. Seulement un peu plus de la moitié des personnes interrogées (15 sur 29) connaissent les acteurs impliqués dans ce conflit ou sont au courant des actions menées en faveur des espaces publics (réunions, pétitions, actions auprès de la municipalité, plaintes). Plus d'un tiers (9 sur 29) ont avoué ne pas savoir ce que la municipalité avait fait, et un peu moins (8 sur 29) sont capables de citer au moins une décision prise (négocier avec les vendeurs, donner des permis temporaires, installer des foires, faire disparaître les toiles posées sur le sol (*mantas\**), etc.). Concernant l'action des vendeurs, 12 sur 29 pouvaient citer en partie ce qu'ils ont fait pendant les conflits (ne pas se laisser expulser, obtenir des autorisations, faire des réunions et des pétitions, résister, etc.).

Pendant les conflits mêmes, l'action de la municipalité n'est jugée positivement qu'à 16 % et négativement à 32 %, celle des vendeurs ambulants positivement à 20 % et négativement à 28 %, celle des commerçants positivement à 16 % et négativement à 24 %, celles des voisins positivement à 24 % et négativement à 32 %<sup>315</sup>. Les pourcentages d'opinion négative sont assez élevés et homogènes : cela tend à montrer que la responsabilité de la gestion du conflit n'est pas renvoyée sur un seul acteur en particulier.

Ces résultats partiels semblent pointer que pendant les conflits l'action des voisins est mieux appréciée que celle des institutions et des acteurs venus de l'extérieur. Mais, dans l'ensemble, les opinions négatives dominent largement, traduisant une hostilité face à la forme même des conflits, dont les causes ne semblent pas toujours bien connues et comprises. Il en résulte que c'est l'ensemble des acteurs qui est jugé sévèrement, autant la municipalité que les vendeurs ambulants ou les voisins.

## **CONCLUSION : UNE DISPARITION PROGRESSIVE DU TERRITOIRE ?**

Les péripéties de ce conflit ne doivent pas en faire oublier son enjeu principal, qui est de reposer la question de la place des espaces publics à l'intérieur du péricentre, et celle du « droit à la ville », dans le sens où elle a été posée par H. Lefebvre, c'est-à-dire du droit de jouir de l'urbain comme forme sociale, droit remis en question par la fragmentation des villes et par différentes formes d'aliénation de l'espace [Lefebvre, 1968].

La lutte des vendeurs de rue pour le droit au travail est présentée ici comme une lutte pour récupérer une place et un statut social, spécialement pour des personnes appartenant à une couche populaire pour laquelle l'intégration dans la ville a été fortement remise en cause par la crise. Si la lutte des vendeurs pour utiliser les espaces publics apparaîtrait légitime au regard du droit du travail et de l'évolution récente de la société argentine, l'installation pérenne des

<sup>315</sup> La différence pour atteindre 100 % est constituée de personnes ne s'étant prononcées ni positivement ni négativement.



vendeurs opère cette privatisation des espaces publics qui contredit la demande qu'ils avaient eux-mêmes formulée de pouvoir conserver une liberté d'usage à ces espaces en les fermant à toute autre utilisation. Cette lutte questionne ainsi la façon dont certains espaces de la ville se sont refermés de fait, sur un modèle longtemps réservé aux périphéries, par l'intermédiaire d'activités et de services réservés à certaines catégories de la société en raison de leur niveau de prix. Ce conflit vient donc reposer, au travers de l'installation pérenne des vendeurs, la question du partage de l'espace dans la ville mondialisée et dans certains espaces gentrifiés, ainsi que la façon dont ce partage a lieu.

Le glissement progressif du conflit est également particulièrement intéressant, donnant lieu à une marginalisation des principaux acteurs locaux que sont les voisins et les associations. Celle-ci a eu lieu peu à peu, par un plus faible impact de leurs actions dans les médias et par une forme de renoncement devant le sentiment d'impuissance produit par l'absence de réponse de la municipalité. À l'échelle du territoire, cette marginalisation signifie la dépossession des voisins d'une partie de leur espace de vie et d'un environnement, et de la lutte qu'ils avaient entamée pour conserver le contrôle de leurs espaces publics de proximité. Confronté désormais, à un désinvestissement des acteurs locaux, on peut se demander si le territoire est encore réellement défendu ou même habité. S'il n'est pas seulement investi – aux différents sens du terme – par des populations de passage qui nouent avec lui un rapport nouveau, plus matériel et ancré dans des formes de convivialité sommaires.

Ce désinvestissement est à relier à une dépolitisation des espaces publics, forte dans l'après-crise, qui s'est manifestée par le recul de la place des associations à Palermo Viejo comme à Buenos Aires, affaiblie par un « *recul substantif en terme d'intérêts collectifs pour les citoyens* » [Gazzoli, 2004]. À Palermo Viejo, la dépolitisation des espaces publics a été beaucoup plus aiguë en raison de leur forte politisation pendant la crise de 2001 et de leur privatisation rapide après 2003. Elle montre la force d'attraction des modèles mondialisés, qui arrivent à transformer en profondeur le sens du territoire, à l'orienter et à le polariser en fonction d'un mode d'utilisation dominant, ici son aspect récréatif et commercial. Ainsi, l'influence des idées néo-libérales a eu un impact direct sur les espaces publics en les ouvrant à des intérêts privés de multiple façon - donnant la possibilité pour les plus forts d'utiliser le territoire local comme une ressource dans laquelle puiser -, et en amoindrissant la place laissée à l'expression de la citoyenneté dans les espaces publics [Gorelik, 2004]. Or Palermo Viejo n'est pas un quelconque centre commercial à l'air libre, mais un territoire avec un passé et une histoire commune qui se sont trouvés effacés et niés par le développement commercial. Cette dépolitisation permet pourtant une forme de reconstruction du territoire au travers d'un nouveau consensus territorial [Melé, 2008], même s'il doit s'appuyer sur la caricature de l'identité territoriale qui est conservée. La question est de trouver l'équilibre entre ces différentes formes, ce que le conflit contre la construction immobilière indiscriminée vient rappeler.





## Chapitre VIII – Le conflit contre la construction indiscriminée, pour la préservation d’une identité de quartier

---

### CONFLITS ET IDENTITÉ TERRITORIALE

Le conflit contre les tours est de tout autre nature que celui contre les vendeurs, et apparaît plus paradoxal dans sa forme. Il surgit en effet de façon tout à fait imprévue dans un espace résidentiel de la ville normalement peu touché par les conflits, alors même que le pays connaît une phase de croissance forte et de reprise. Il concerne une activité - le secteur immobilier - en pleine croissance et qui a été au cœur de cette reprise économique. Il concerne enfin en premier lieu une partie des classes moyennes qui ont été favorables à la croissance et à ses formes particulières, comme la gentrification produite à Palermo Viejo qui s’est appuyée sur la croissance commerciale et immobilière. Ce sont des personnes issues de ces classes moyennes, qui devraient être les défenseurs du renouvellement urbain, qui protestent contre la construction de tours et pour la défense d’une identité locale, alors même qu’elles forment une partie du public recherché par ces opérations immobilières [Strain, 2012].

Le point de départ de ce conflit est, comme pour le conflit contre les vendeurs, la constatation de nuisances, dues aux effets de la croissance immobilière. Mais ce second conflit vient exprimer autre chose : il pointe l’apparition d’une interrogation nouvelle sur les formes mêmes du renouvellement urbain. Pour le comprendre, il doit être replacé dans une prise de conscience progressive qui s’effectue dans la société argentine à la faveur de conflits localisés, nombreux au cours des années 1990 d’ouverture libérale, qui ont été ponctuellement très médiatisés, comme celui contre l’usine de papier situé près de la ville de Gualeguaychú, étudié par G. Merlinsky [Merlinsky, 2009].

Ce conflit porte donc sur les représentations de l’espace, sur la façon dont le territoire local se construit au travers d’un renouvellement urbain dont la planification est remise en question. Mais il porte aussi sur la façon dont le territoire est reconstruit au travers de mouvements associatifs, produisant un processus de territorialisation fort autour de la défense de l’espace local du *barrio*.

## **1 – LES CONDITIONS D’APPARITION DU CONFLIT**

Ce conflit est lié étroitement à la croissance du secteur immobilier, secteur qui a connu la plus forte reprise après 2003, mais avec une croissance très spatialisée, concentrée sur quelques *barrios* – essentiellement dans la partie nord de la ville (cf. Chap. IV)<sup>316</sup>. Cette croissance immobilière s’est appuyée sur une spéculation importante, et a suscité un boom des constructions, qui a accéléré le processus de gentrification à Palermo Viejo. Les premières années de reprise, le marché a pu récupérer un ensemble de terrains en déshérence, mais la forte demande en terrains constructibles et la hausse des prix ont incité à chercher d’autres moyens pour en obtenir, notamment en rachetant des maisons anciennes pour faire des opérations de démolition/reconstruction, ou à explorer de nouveaux secteurs urbains. C’est dans ce contexte qu’apparaît un mouvement de contestation inédit dans la ville, émanant en partie de la population locale, et s’opposant à la construction immobilière avec divers arguments.

Le conflit contre les tours a ceci de singulier qu’il ne naît pas uniquement dans Palermo Viejo, mais est importé à partir d’une prise de conscience de la fragilité du patrimoine et de l’environnement initiée dans un autre secteur urbain - le barrio de Caballito -, qui s’est ensuite répandue dans l’ensemble des secteurs de la ville soumise à une pression immobilière importante. Néanmoins, très rapidement certains voisins de Palermo Viejo se sont identifiés aux problèmes soulevés à Caballito, en les déclinant en fonction des fortes spécificités de l’immobilier local et de son ouverture sur la mondialisation.

Ce conflit émerge donc à un moment où la question patrimoniale se pose de façon plus précise.

### **1.1 – L’apparition du thème du patrimoine :**

La construction d’un concept de patrimoine a été progressive Buenos Aires. Jusqu’à la fin des années 1970, la très grande majorité du bâti de la ville n’était soumis à aucune contrainte de protection, abandonnée à « *un véritable laissez-faire territorial, sans restriction majeure et sans plan concernant le contrôle du développement métropolitain* » [Torres, 2000]. Malgré la création par l’UNESCO à partir de 1972 d’une liste du patrimoine mondial, le concept a eu du mal à se départir d’un modèle de ville fonctionnelle, – influencé par les idées de Le Corbusier –, qui faisait peu de cas du bâti existant. Il faut attendre 1979, paradoxalement sous la dernière dictature, pour que ce schéma soit remis en cause. Cette période est celle de destructions massives dans la trame urbaine de la ville, causée par un vaste programme d’autoroutes urbaines. L’apparition du thème du patrimoine peut être alors comprise comme une forme de compensation

<sup>316</sup> Les permis de construire pour l’ensemble de la ville passent de 1307 en 2001 à 690 en 2002, puis à 1822 en 2004, et 2779 en 2006 pour des superficies toujours croissantes. Source : *Anuario Estadístico 2008*, DGEyC, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

devant les destructions imposées au péricentre. Elle a lieu à l'occasion de l'adoption du CPU (cf. Chap. IV), qui délimite pour la première fois une zone en fonction de sa valeur patrimoniale, en l'occurrence le centre historique de la ville.

Avec le retour de la démocratie, cette politique de patrimonialisation est poursuivie dans la lignée établie précédemment, en séparant zone centrale historique et zones péricentrales dont la valeur patrimoniale est restée encore méconnue. Cette politique a conduit à la création, à partir de 1986, d'institutions permettant la conservation du patrimoine<sup>317</sup>. Si la législation qui se met en place ne concerne qu'une aire réduite, elle est élargie en 1992 avec la création de l'Aire de Protection Historique 1 (Area de Protección Histórica 1) et le classement des édifices et des *manzanas\** les plus significatives du centre. Par la suite, des zones protégées d'Architecture Spéciale, nommées AE\* (*Arquitectura Especial*) sont créées, ainsi que des Aires de Préservation Historique, nommées APH\* (*Áreas de Preservación Históricas*); une liste d'édifices protégés est même incorporée au CPU de 2002. Avec les réformes successives du CPU, une législation s'est donc mise en place attestant d'un élargissement de la compréhension du concept. La loi-cadre de 2003 donne ainsi une définition plus large du patrimoine qui englobe aussi « *un ensemble de biens meubles et immeubles* » situé sur le territoire de la ville<sup>318</sup>, mais d'autres formes de patrimoine sont évoquées, notamment le patrimoine oral<sup>319</sup>.

Si une forme de patrimonialisation officielle voit le jour, elle se concentre autour des grandes aires historiques de la ville. Par contre, la diffusion de ce concept dans les *barrios* du péricentre est plus lente. À Palermo Viejo même, la zone ne possède pas d'édifices classés, malgré le fait que les paysages locaux ont été fortement valorisés dans les discours accompagnant la gentrification de la zone depuis la fin des années 1970. L'idée de patrimoine y connaît pourtant une progression certaine, car la pression produite par les formes commerciales et immobilières de la gentrification, et la multiplication des nuisances et des tensions ont entraîné une prise de conscience d'une modification accélérée de l'environnement. L'apparition de grands programmes immobiliers a produit une rupture paysagère et environnementale importante par rapport au bâti ancien. Cette rupture est très visible sur la photo du document 84, qui montre la tour Esmeralda, construite rue Guatemala dans un environnement proche beaucoup plus bas [**Doc. 83 : Tours-country\* dans le paysage de Palermo Viejo**]. Ces constructions nouvelles ont choqué par leur taille, sans que les voisins ne sachent comment réagir. Leur position face à l'apparition de ces tours est résumée par Hector Poggiese, membre de Flacso\*, qui formulait ces

317 Création en 1986 de la Commission pour la Préservation du Patrimoine Historico-Culturel de la Ville de Buenos Aires (Comisión para la Preservación del Patrimonio Histórico Cultural de la Ciudad de Buenos Aires ou CPPHC).

318 Loi 1227/03 du 4 déc. 2003.

319 *Nuevas Perspectivas de Patrimonio Histórico Cultural*, Comisión para la Preservación del Patrimonio Histórico Cultural de la Ciudad de Buenos Aires, 2000.



réserves en 2007<sup>320</sup>

« La pression immobilière locale est trop évidente pour pouvoir la nier : la tour de la rue Guatemala offre des appartements avec vue sur le *barrio* aux petites maisons basses, et de l'autre côté de l'avenue J. B. Justo se dresse deux immenses tours. Il ne manque plus qu'un entrepreneur achète suffisamment de parcelles à l'intérieur d'une *manzana*\* de la zone résidentielle, en utilisant au mieux la norme spéciale que lui offre le CPU, pour que la transformation urbaine du vieux modèle de construction s'accélère de manière définitive, sous la poussée des tours. »

À Palermo Viejo, l'enquête Qualitative « habitants et usagers » 2009, déjà présentée précédemment, donne un aperçu de l'importance thématique patrimoniale (cf. Encart n° 4; Annexe 6 B). Parmi les 29 personnes interrogées, l'attachement au territoire apparaît important : 23 personnes sur 29 déclarent un lien est fort au patrimoine local et à des lieux particuliers de la zone (places, bars, etc.). Les 19 personnes sur 29 y ont tissé des liens personnels, ou attestent de la présence locale de relations ou d'amis. Cet attachement est fortement variable selon l'âge des

320 Article du 24 mars 2007, publié sur le site [www.lauridimbre.com.ar](http://www.lauridimbre.com.ar).

personnes interrogées. Chez les plus de 35 ans, l'attachement est plus nuancé, alors que pour les 35-50 ans interrogés une large majorité accordent un intérêt au patrimoine. De façon générale, dans leur très grande majorité les professions libérales et les salariés des petites entreprises apprécient le patrimoine local. Parmi les personnes interrogées, l'importance de la profession se reflète directement sur l'intérêt porté au patrimoine local. L'attachement au patrimoine apparaît très fort surtout pour les personnes ayant une formation supérieure non universitaire qui acquiescent pour les 2/3 à cette idée, et pour la quasi-totalité de ceux ayant un diplôme universitaire. Ces données indicatives permettent de nuancer l'attachement au patrimoine des personnes plus anciennement installées, en montrant la faible réception de ce concept parmi la population la plus âgée, concept qui serait surtout porté par personnes appartenant aux classes moyennes, bien éduquées et âgées de plus de 35 ans.

L'émergence d'une problématique patrimoniale coïncide avec la construction progressive d'un mouvement de protestation contre la construction de tours.

### 1.2 – La construction d'une mobilisation dans la ville et dans Palermo Viejo

La sensibilité nouvelle au patrimoine, qui apparaît peu à peu à partir du milieu des années 2000, a pour conséquence une multiplication des prises de position contre la construction immobilière dans la ville et dans Palermo Viejo. Palermo est en effet, depuis 2004, le *barrio* qui a connu les hausses de prix de l'immobilier les plus fortes, et celui où les superficies couvertes autorisées ont été les plus importantes après Puerto Madero<sup>321</sup>. En 2006, Palermo était même le *barrio* où l'on dénombrait le plus grand nombre de projets immobiliers contenant des capitaux étrangers – 39 sur 214 pour toute la ville<sup>322</sup>. Ces chiffres rappellent à quel point ce *barrio* est stratégique pour le marché immobilier.

Dès 2003, des voisins du *barrio* de Coghlan - regroupés dans l'Association des Amis de la Station Coghlan (Asociación Amigos de la Estación Coghlan) - entamaient une campagne de pétition afin d'obtenir un changement de zonage CPU autour de la station de métro, dans le but de protéger les édifices les plus anciens<sup>323</sup>. En 2005, l'Association des Voisins de Palermo Hollywood (Asociación de Vecinos de Palermo Hollywood) demandait un changement de zonage dans la zone proche de l'avenue J. B. Justo. Un article de 2005 publié sur le site internet d'un petit parti d'extrême gauche intitulé « *Les tours de Palermo détruisent* »<sup>324</sup> relatait les menaces subies par les voisins, opposés à la construction de tours près de l'avenue J. B. Justo.

321 *Clarín*, du 12 juil 2007. En 2006, la superficie construite étant cette année-là de 137 680 m<sup>2</sup>, en progression de 22 % sur l'année précédente.

322 *Clarín*, du 4 mars 2007.

323 *Clarín*, 1er août 2005.

324 *Partido Obrero*, 22 sept. 2005.



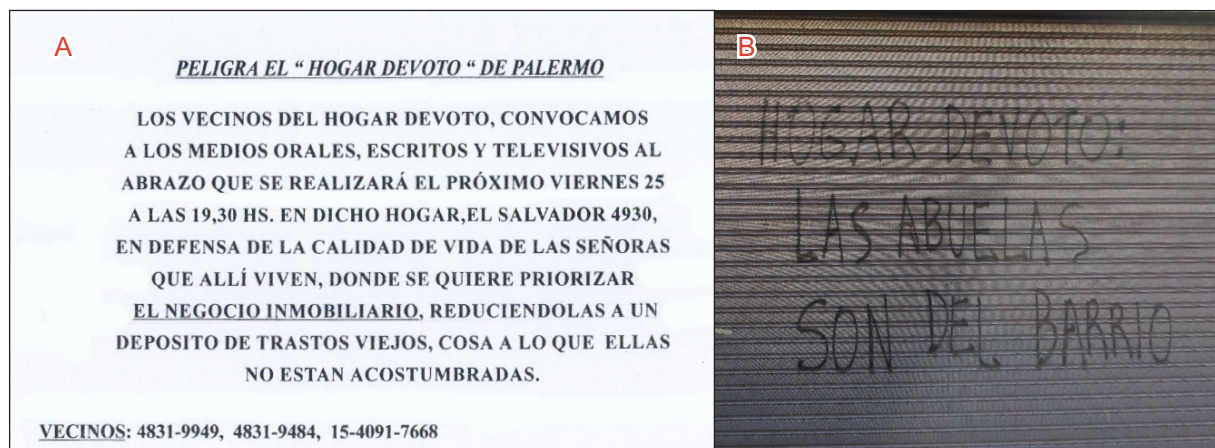
Doc. 84 : Affiche contre la prolifération des tours à Palermo Viejo en 2005



Une affiche murale de l'Assemblée de Palermo Viejo interpelle les voisins en leur demandant « Savez-vous qu'on est en train de nous changer le barrio?... et sans nous consulter ». L'affiche informe des projets de « mégaprojet » susceptibles de changer l'identité du barrio, et de l'impact environnemental de ces projets.

Source A : photo pers., 2005

Doc. 85 : Pétition et tags contre le projet immobilier Hogar Devoto



Le Doc. A est une pétition qui a circulé dans Palermo Viejo à l'initiative de voisins, dont A. Romanutti. « Danger pour la maison de retraite "Devoto" de Palermo. Les voisins de la maison de retraite "Devoto" convoquons les médias audio, écrits et les télévisions à l'hommage qui aura lieu vendredi 25 à 19 h 30 [...] pour la défense de la qualité de vie des dames qui vivent là, et où l'on veut faire prévaloir le commerce immobilier, les réduisant à un tas de vieilleries, ce qu'elles ne sont pas habituées à être »

Des tags sont apparus sur les murs de Palermo Viejo, ici sur un rideau métallique d'un commerce (B), rappelant la position catégorique de certains voisins. Il précise « Foyer Devoto : les grands-mères font partie du barrio ».

Ce tag, qui s'est répété sur les murs de la zone, manifeste l'opposition au projet de modification du foyer.

Sources : A. Romanutti, 2006(A); photo personnelle, 2006 (B).

Toujours en 2005, à Palermo Viejo, des affiches interpellaient les voisins contre la prolifération des tours : « *Savez-vous qu'on est en train de nous changer le barrio* », en les avertissant contre les « *mégaprojets* » susceptibles de changer l'identité locale, et de leur impact environnemental : « *inondations, problèmes dans l'approvisionnement en eau, problèmes avec le réseau d'égout* » [Doc. 84 : **Affiche contre la prolifération des tours à Palermo Viejo en 2005**].

Un incident, qui surgit en 2006 contribue à aviver les tensions à l'intérieur de Palermo Viejo. Un projet de rénovation d'une maison de retraite, le Hogar Devoto<sup>325</sup>, soulève l'indignation locale. Cette maison de retraite a la particularité d'occuper une des très rares parcelles de grande taille (1700 m<sup>2</sup>) du secteur. Elle est aussi aujourd'hui extrêmement bien située, rue El Salvador, à deux *manzanas*\* de la place Cortázar. Le quartier devenu entre-temps une localisation urbaine de premier choix, la Société St Vincent de Paul décidait vers 2005 de confier au groupe Lanus, – à la fois promoteur et agent immobilier –, le soin de récupérer une partie de la maison de retraite pour y développer un projet immobilier. Celui-ci prévoyait de transformer la partie récupérée en hôtel avec magasins en rez-de-chaussée, et de regrouper les pensionnaires dans le reste du bâtiment.

Dans Palermo Viejo, l'insatisfaction des voisins s'est exprimée par la mobilisation des habitants de la zone en faveur des « *grand-mères* » (*abuelitas*) [Doc. 85 : **Pétition et tags contre le projet immobilier Hogar Devoto**]. Les prises de position contre ce projet ont été multiples et se sont parfois exprimées sur les murs, comme ce tag affirmant de façon péremptoire « *Foyer Devoto : les grands-mères font partie du barrio* », mais aussi par des contacts répétés avec les médias (Crónica, Canal 13, Canal America, Noticias Urbanas, etc<sup>326</sup>) afin de donner une large couverture à cette information. Une série de réunions a alors été organisée au CGP 14E en présence des députés de la Législature Jorge Enríquez, Facundo Di Filippo, ou Daniel Amoroso<sup>327</sup>, et des acteurs concernés. Si les démarches n'ont pas réussi à faire arrêter le projet, qui a finalement été construit, elles ont permis de le modifier en imposant une réfection des habitations des retraitées<sup>328</sup>. Le plus important est que ce conflit a permis de mobiliser des acteurs très différents (voisins, médias, CGP, députés de la Législature) autour de la défense d'un élément patrimonial de l'espace local.

Dans ce contexte déjà chargé apparaît le conflit contre les tours, proprement dit, qui commence de façon fortuite, dans le *barrio* de Caballito.

325 Maison de retraite pour femmes, créée dans les années 1920 et appartenant à la Société St Vincent de Paul.

326 *Clarín* du 31 janv. 2006.

327 Jorge Enríquez, Facundo Di Filippo (ARI) ou Daniel Amoroso (Unión Federal).

328 *Noticias urbanas*, du 9 février 2006, site [www.noticiasurbanas.com.ar](http://www.noticiasurbanas.com.ar).

## **2– LE DÉROULEMENT DU CONFLIT**

On peut retrouver dans le conflit contre les tours les trois phases décrites de façon classique pour le déroulement d'un conflit [Cadoret, 2011] : une phase de déclenchement où il apparaît, une phase de maturation où il prend forme, une phase de déclin où il va vers sa solution et son extinction.

### **2.1 – Le déclenchement du conflit et sa judiciarisation :**

Le conflit apparaît en lien direct avec la forte croissance du marché immobilier dans l'après-crise. Il se caractérise par la construction d'un nouvel acteur associatif.

Caballito, *barrio* central dense de la ville, connaît depuis la reprise de 2003 un boom immobilier important qui a permis une croissance de la population de 3,4 % entre 2001 et 2010<sup>329</sup>. Cette forte croissance immobilière a entraîné le mécontentement des voisins. Les premières plaintes en justice commencent à apparaître dès 2005 pour essayer de freiner le mouvement de destruction de maisons anciennes. Mais les voisins doivent faire face à la légalité d'une majorité de permis de construire, qui respectent le CPU, et les capacités de construction déterminée par le FOT local (cf. Chap. IV). La constatation de l'immobilisme de la municipalité, de la vanité des pétitions et de l'inutilité des règles d'urbanisme pour la protection des habitants poussent alors quelques personnes à entreprendre des actions novatrices pour faire entendre leur cause, mettant ainsi en place les conditions d'un conflit entre les élites et les gouvernements municipaux d'un côté, et les voisins d'un autre qui n'ont pas été entendus dans leurs revendications.

Le conflit prend racine, en mai 2006, quand José, un voisin de Caballito, commence à afficher une banderole dans la rue disant « *Voisins ! Ici, on essaie de construire un édifice de 10 étages qui va altérer les caractéristiques de notre barrio. Unissons-nous pour résister !* » [Azuela, 2013]. Des voisins ont répondu à cette interpellation, et une manifestation est organisée le 2 juin, appelée « *la marche du soleil* », en référence au soleil dont certains voisins étaient désormais privés en raison des constructions en hauteur.

Plusieurs plaintes sont déposées par des voisins de Caballito auprès du Tribunal des contentieux administratif, afin d'obtenir une mesure de protection (*amparo*). Dans sa demande, Carolina López, représentante de l'association « *Voisins Associés de Caballito* » (Vecinos Agrupados de Caballito) s'appuie sur la Loi Générale sur l'Environnement, stipulant dans son article 30 que ceux qui subissent un dommage environnemental peuvent en demander réparation<sup>330</sup>. Elle affirme que les constructions violent le concept d'environnement, car c'est l'impact cumulatif qui doit être pris en compte, et non l'impact de chaque opération. Un autre voisin, José Fernández

329 Source : *Uso del Suelo. Caballito*, USIG, 2007 ; Indec, censo 2010 ;

330 Loi fédérale n° 25675.

de l'association S.O.S. Caballito, parle de dommage à l'environnement en contradiction avec l'article 41 de la Constitution nationale, et de l'article 26 de la Constitution de la Ville Autonome de Buenos Aires<sup>331</sup>. Un autre angle d'attaque est trouvé, en novembre 2006, par Mario Oybin de l'association S.O.S. Caballito qui s'élève contre « *la construction indiscriminée, car elle affecte les services publics* »<sup>332</sup>. Cet argument de l'engorgement des réseaux techniques (électricité, gaz, eau, égouts) non adaptés à la population nouvelle est novateur, et en même temps il vient pointer la faible possibilité de recours de la population devant les permis de construire déposés par les entreprises immobilières.

En réponse à cette demande de protection, la juge Petrella, en charge du dossier, décidait de prendre une mesure de protection provisoire (*medida cautelar*), le temps qu'une étude d'impact environnemental détermine la véracité ou non des affirmations des voisins. Elle appuyait sa décision sur l'application de l'article 30 de la Constitution de la Ville, qui demande qu'une évaluation de l'impact environnemental soit réalisée pour toute construction publique ou privée susceptible d'avoir un effet important<sup>333</sup>. Reprenant les arguments des voisins, elle admettait qu'il fallait prendre en compte l'effet cumulatif des constructions, et non le respect des normes par chaque édifice séparément. Mais contrairement aux gels d'ouvrages ordonnés par la Justice par le passé, l'angle de la préservation des réseaux a eu pour conséquence d'inclure tous les projets nouveaux à l'intérieur du périmètre concerné, et non un seul projet en particulier. En validant l'angle d'attaque des voisins, la décision de la juge est allée au-delà de ce que les voisins pouvaient espérer, montrant que si la contestation de la légalité des constructions était difficile, il pouvait exister d'autres stratégies.

Mise en demeure d'agir par cette décision de justice, la municipalité prenait le 14 novembre un décret<sup>334</sup> qui suspendait tout nouveau permis de construction pour 90 jours non seulement à l'intérieur d'un ensemble de *manzanas\** de Caballito, mais sur un ensemble de 500 *manzanas\** répartis dans 5 autres *barrios* de la ville où la même problématique se posait : Palermo, Núñez, Coghlan, Villa Urquiza, Villa Pueyrredón. Cette décision visait cependant uniquement les projets importants, de plus de 13,5 m de hauteur dans des zones de haute densité résidentielle, situées dans des secteurs de norme CPU R2A, C3 et E3 (cf. Chap. IV).

## **2.2 – L'extension d'un mouvement vers la défense de l'environnement local :**

L'initiative des voisins de Caballito et la décision prise par la Justice puis par la municipa-

331 L'art. 41 de la Constitution nationale affirme le droit à un environnement sain, et l'obligation de l'État de préserver le patrimoine naturel, culturel. L'art. 26 de la Constitution de la Ville affirme le droit à un environnement sain, et celui des personnes qui subissent un dommage d'en demander réparation.

332 *Clarín*, du 8 novembre 2006.

333 *Clarín*, du 8 novembre 2006.

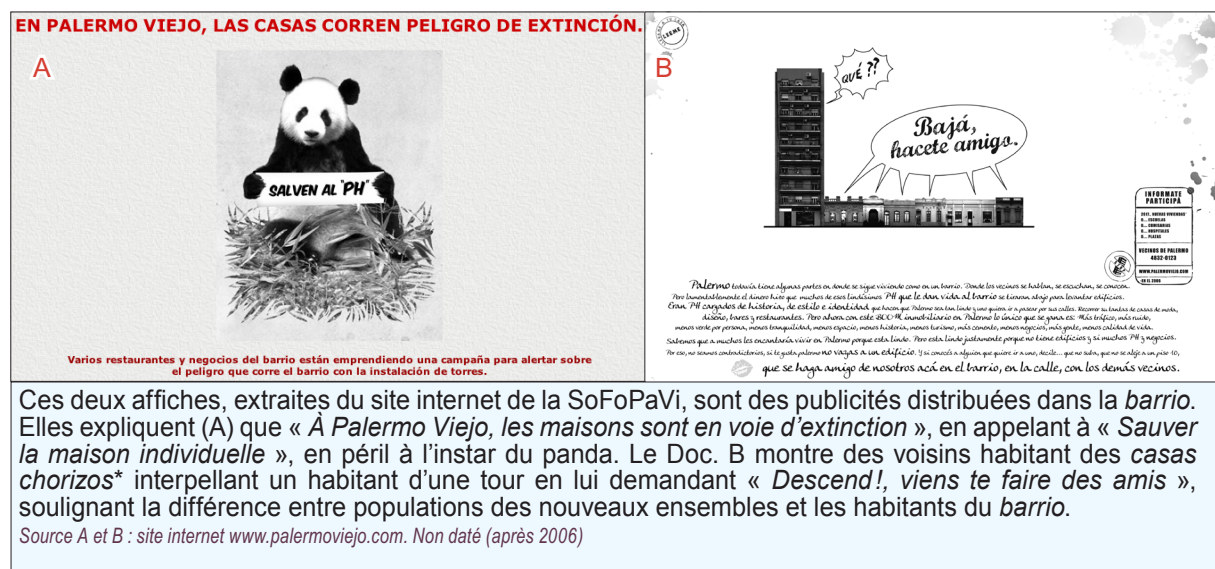
334 Décret n° 1929 du 13 novembre 2006.

lité donnaient un tour décisif au conflit, qui se déporte dès lors sur des problématiques environnementales imprévues au départ.

Les conséquences juridiques de ces décisions ont trouvé un écho important dans la ville, auprès d'autres associations mettant en avant un attachement territorial fort, qui se sont emparées du thème de la « *construction indiscriminée* ». Elles ont utilisé internet pour obtenir une diffusion large de leurs idées, et surtout pour se constituer en réseau, renvoyant sur leurs pages d'informations aux adresses des sites similaires existants dans les autres *barrios*<sup>335</sup>. Elles portent des noms qui résument déjà une partie de leurs revendications : l'une d'elles s'appelle Palermo Despierta que l'on pourrait traduire par « *Palermo Réveille-toi* », une autre Queremos Buenos Aires (« *Nous aimons Buenos Aires* »), une autre Defendamos Palermo (« *Défendons Palermo* »), ou Basta de Demoler (« *Arrêtez de démolir* ») créé en avril 2007. À la fin 2007, une grande Marche Nationale pour l'Environnement (Marcha Nacional Ambiental) est organisée par les voisins de Caballito, à laquelle toutes ces différentes associations participent.

À l'intérieur de Palermo Viejo, la décision de gel des permis prise en mi-novembre par la municipalité a été reçue positivement par de nombreux voisins qui ont profité de l'audience donnée à leur cause pour organiser eux aussi des manifestations<sup>336</sup>. Deux tracts, extraits du site internet de la SoFoPaVi et distribués dans le *barrio*, expliquent qu'« *À Palermo Viejo, les maisons sont en voie d'extinction* », et appellent à « *Sauver la maison individuelle* », en péril en prenant exemple sur les pandas, espèce censée représenter la faune en danger. Un autre tract montre des

### Doc. 86 : Mobilisations contre la construction indiscriminée à Palermo Viejo



Ces deux affiches, extraites du site internet de la SoFoPaVi, sont des publicités distribuées dans la *barrio*. Elles expliquent (A) que « *À Palermo Viejo, les maisons sont en voie d'extinction* », en appelant à « *Sauver la maison individuelle* », en péril à l'instar du panda. Le Doc. B montre des voisins habitant des *casas chorizos*\* interpellant un habitant d'une tour en lui demandant « *Descend!, viens te faire des amis* », soulignant la différence entre populations des nouveaux ensembles et les habitants du *barrio*.  
 Source A et B : site internet [www.palermoviejo.com](http://www.palermoviejo.com). Non daté (après 2006)

335 **Palermo despierta** : <http://palermodespierta.com.ar/>  
**S.O.S. Caballito** : <http://soscaballito.blogspot.fr/>  
**Basta de Demoler** : <http://bastadedemoler.org/> ou bien <https://twitter.com/#!/BastadeDemoler>  
**S.O.S. Patrimonio Arquitectónico de los Barrios en Peligro** : <http://sospatrimoniobarrios.blogspot.com/>  
**Proto Comuna Caballito** : <http://protocomunacaballito.blogspot.com/>

336 *Angelito de Palermo*, du 11 novembre 2006.

habitants de *casas chorizos*\* interpellant un habitant d'une tour en lui demandant « *Descend!, viens te faire des amis* », soulignant la différence entre populations des nouveaux ensembles et habitants du *barrio* [Doc. 86 : Mobilisations contre la construction indiscriminée à Palermo Viejo].

En décembre, un peu avant l'expiration du délai des 90 jours fixé par le décret municipal, une nouvelle demande de protection (*amparo*) était déposée, cette fois par un voisin de Palermo, conduisant la Justice à reconduire le gel des nouveaux projets de construction uniquement dans 45 *manzanas*\* situées dans Palermo, entre les avenues Luis M. Campos et Libertador. En février 2007, à l'expiration du premier délai de protection provisoire, la municipalité était sommée d'agir à nouveau. Elle prenait alors un nouveau décret imposant des restrictions normatives aux nouvelles constructions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> et de plus de 13,5 m de hauteur. Elle demandait surtout que dans les zones incriminées les nouveaux permis de construction soient soumis à la délivrance d'un certificat de faisabilité, garantissant que les projets n'affectent en rien les réseaux, mais en se limitant au réseau d'eau et d'égouts sous la responsabilité de l'entreprise récemment nationalisée AySA<sup>337</sup>. Cependant, en mars 2007, la justice annulait en appel la décision de novembre 2006 gelant les permis dans 6 *barrios*. Il ne restait alors à cette date que Palermo où le gel des permis continuait à courir dans 45 *manzanas*\* en raison de la seconde décision de justice.

Les voisins, insatisfaits des décisions de la justice et de la municipalité, ont alors porté leur demande devant la Législature, exigeant une modification du zonage du CPU. Cette institution leur a donné partiellement raison en juillet, en votant la loi n° 2359<sup>338</sup>, qui impose la délivrance d'un certificat de conformité de la part des services d'eau, de gaz et d'électricité pour tout projet immobilier important. Interpellée sur des modifications à apporter au CPU, la Législature relance le processus d'adoption du Plan Environnemental Urbain (PUA)<sup>339</sup> – texte rendu théoriquement obligatoire par la Constitution de la Ville Autonome de 1996<sup>340</sup> -, qui devait servir de loi-cadre à la réforme du CPU. En même temps, pour montrer sa bonne volonté, elle entamait un programme de Récupération des Infrastructures Hydraulique à l'intérieur de la ville<sup>341</sup>.

Au cours de l'année 2007, avec la publicité donnée dans la presse autour de cette question, la protestation gagnait en ampleur, touchant des *barrios* nouveaux comme Parque Chas<sup>342</sup>.

337 Décret n° 220, du 9 février 2007. AySA (*Aguas y Saneamientos Argentinos*) a été nationalisée en mars 2006. Ne pas demander de certificat aux entreprises privées, gérant les autres réseaux (gaz, électricité), leur permet d'échapper aux réclamations ne n'avoir pas entretenu suffisamment leur réseau, et à l'injonction de le faire.

338 Loi n° 2359, du 31/7/2007.

339 Plan de développement environnemental de la ville de Buenos Aires, rendu obligatoire par la Constitution de 1994. Le vote de ce document, discuté depuis le début des années 2000, avait jusque-là toujours été reporté.

340 Il est défini par l'article n° 29 de la constitution de la Ville Autonome de Buenos Aires de 1995 comme « la loi-cadre à laquelle doivent s'adapter toutes les normes urbanistiques et les ouvrages publics »

341 Annexe I du Décret n° 220, du 9 février 2007.

342 *Clarín*, du 11 juin 2007.

Plusieurs associations, comme Defendamos Palermo, s'y sont activées en reprenant le mode opératoire de S.O.S. Caballito, organisant des débats et des protestations de rue, ainsi que de nombreuses manifestations à l'appel de plus de 70 organisations de quartier. Elles ont appelé à s'opposer à nouveau à la construction indiscriminée, mettant en doute la volonté réelle de la municipalité à répondre aux inquiétudes des voisins et à garantir l'entretien des réseaux<sup>343</sup>.

À l'imitation du mouvement initié à Caballito, onze demandes de protection (*amparo*) sont alors déposées par des associations de voisins de la ville de Buenos Aires<sup>344</sup>, ainsi que des plaintes contre des entreprises immobilières ne respectant pas le gel imposé<sup>345</sup>. La situation reste tendue dans tout le péricentre entre voisins et entreprises immobilières. Pendant ce temps, les professionnels se plaignent amèrement du gel et des difficultés qui leur sont faites pour travailler. La



Doc. 87 : Palermo Despierta, ses actions contre les tours en 2008

<p><b>PALERMO</b> <span style="float: right;">B</span></p> <p><b>TORRES - INUNDACIONES ESPACIOS PUBLICOS</b></p> <p><i>«Las soluciones a los problemas de tu barrio las proponés vos»</i></p> <p>DISERTAN:</p> <p><b>Lic. Fernanda Reyes</b> Diputada Nacional - Coalición Cívica</p> <p><b>Dr. Pedro Kesselman</b> Asociación Vecinos de Plaza Italia</p> <p><b>Dr. Enrique Viale</b> Asociación Argentina de Abogados Ambientalistas</p> <p>Lunes 5 de mayo, 20 hs. Arévalo 2035, Ciudad de Buenos Aires</p> <p><b>Jxi</b> <b>ari</b> <b>CC</b> <b>COALICIÓN CÍVICA</b></p> <p>Jóvenes por la Igualdad   <a href="http://www.jxi.com.ar">www.jxi.com.ar</a></p>	<p style="text-align: center;">C</p>	<p><b>D PALERMO DESPIERTA MOVILIZACION VECINAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Porque no queremos más torres</li> <li>- Porque están destruyendo el barrio y su identidad</li> <li>- Porque estamos cansados de tanto atropello</li> </ul> <p>Convocamos a una movilización vecinal el próximo lunes 2 de junio, a las 18:30 hs, en la esquina de Fitz Roy y Costa Rica</p> <p><small>E-mail: <a href="mailto:palermodespierta@yahoo.com.ar">palermodespierta@yahoo.com.ar</a> Blog: <a href="http://www.palermodespierta.blogspot.com">www.palermodespierta.blogspot.com</a></small></p>
---	--------------------------------------	--

La photo (A) est extrait d'un reportage sur une manifestation de voisins organisée en 2008 contre les tours par Palermo Despierta. Sur la pancarte est écrit « Plus de tours = Plus d'inégalité ».

Trois publicités de Palermo Despierta montrent le discours tenu par l'association. Le document (A) associe Palermoa avec « Tours – inondations – espaces publics », et en précisant « Les solutions aux problèmes de ton barrio, propose-les toi-même ». (B) officie comme un slogan : « Ça suffit! Sauvons le barrio ». (C) est un appel à la « Mobilisation du voisinage » en donnant des arguments « parce que nous ne voulons pas plus de tours, parce qu'on détruit le barrio et son identité, parce que nous sommes fatigués de tant d'affronts »

Source A, reportage Crónica TV du 28 sept. 2008. B, C, D : site internet [palermodespierta.blogspot.com](http://palermodespierta.blogspot.com),

343 Clarín, du 8 septembre 2007.

344 Clarín, du 14 fév 2007.

345 Clarín, du 20 fév 2007.

municipalité est placée, malgré elle, en position d'arbitre.

### 2.3 – La transformation du conflit et sa stabilisation :

Devant les difficultés de la mise en place du certificat de conformité, la municipalité a été obligée d'accorder un délai en ne faisant courir cette nouvelle législation qu'à partir de juin 2008. Il restait cependant l'exception que constituait Palermo, levée finalement en septembre 2007 par une décision en appel qui révoquait la mesure de protection de décembre 2006, mettant fin aux derniers restes de restriction sur les permis de construction.

Mais la fin de la phase judiciaire n'a pas signifié la fin du conflit. L'arrivée d'un nouveau gouvernement municipal dirigé par M. Macri, en décembre 2007, a profondément modifié la donne politique de la ville. La protestation reprend en 2008, portée cette fois par l'intermédiaire d'associations cherchant la politisation du conflit, en se plaçant de façon claire dans l'opposition politique face au nouveau maire, à la fois dans la rue et à la Législature. Elle se fait par l'intermédiaire des associations Palermo Despierta ou JxI (*Jovenes por la Independancia*) – émanations de la *Coalición Cívica-ARF*<sup>346</sup>, parti politique opposé à la majorité municipale – particulièrement actives sur ce sujet. L'interview d'un membre de l'association, Sébastien Pilo<sup>347</sup>, montre comment ces associations se sont emparées à ce moment du thème de la « *construction indiscriminée* », qui devient un sujet d'affrontement politique susceptible de fédérer les voisins en partant de leurs mécontentements. Ce faisant, elles ont contribué à placer la municipalité en difficulté en la poussant à prendre position sur un sujet où cette dernière cherchait avant tout l'apaisement depuis le début.

Tout au long de l'année 2008, Palermo Despierta organise donc la mobilisation dans Palermo Viejo même. Une première réunion réunit plus de 150 personnes, en présence d'autres associations comme les *Amigos de place Italia*, la SoFoPaVi, l'association Lago Pacifico et même l'association *Abogados Ambientalistas*, le tout avec une répercussion importante dans des médias comme C5N, *Clarín*, *La Nación*<sup>348</sup>. À partir de cette date, des tables sont placées par Palermo Despierta toutes les semaines à certaines intersections stratégiques de Palermo Viejo, afin de distribuer des prospectus et d'assurer une permanence. L'association organise parfois des marches urbaines accompagnées de la fanfare locale. Des protestations publiques sont organisées avec la présence des médias.

La réaction de la nouvelle municipalité a été de faire la sourde oreille, en continuant de prendre des mesures favorisant ouvertement le marché immobilier. En juillet 2008, alors que les voisins réussissaient à faire voter une loi pour limiter la hauteur de construction dans 80

<sup>346</sup> *Coalición Cívica – Argentinos por una República de Iguales*, est un parti qui s'est détaché de l'Alliance de F. de la Rúa en 2000.

<sup>347</sup> Interview de février 2010.

<sup>348</sup> *Clarín*, du 3 juin 2008.



*manzanas\** du *barrio* de Caballito, en changeant la norme CPU<sup>349</sup>, le maire décide d'y apposer son veto<sup>350</sup>, en affirmant que le *barrio* avait la capacité de tolérer ces constructions. Cette décision était dénoncée fortement par l'opposition, et relançait la polémique puisque, à nouveau, une grande partie des zones résidentielles de Caballito se trouvait sans protection particulière face au marché.

Depuis, la cause des voisins semble stagner en raison même de l'angle d'attaque adopté concernant la saturation des réseaux, et de la réponse municipalité de programme de contrôle des réseaux techniques et de travaux nécessaires pour leur mise à niveau. Mais aucun moyen réel de vérification n'a été donné aux associations pour vérifier si ce programme connaît une réalité quelconque. Leur argument principal ayant été affaibli, les plaintes des voisins ont diminué, et le conflit s'est ralenti avec le déclin de la production immobilière en raison des effets de la crise qui touche ce secteur depuis 2008-2009. L'action des associations de défense du patrimoine s'est alors réduite à demander des contrôles sur l'application des normes existantes et à vérifier la réalité des permis de construire.

Néanmoins, ce mouvement a laissé des traces importantes dans la ville, car la mobilisation d'associations locales pour la protection du patrimoine s'est poursuivie, sur internet et dans la rue, en mobilisant de façon ponctuelle contre un projet de démolition, ou en établissant une carte interactive du bâti détruit ou en danger pour l'ensemble de la ville de Buenos Aires<sup>351</sup>.

Ce mouvement a surtout produit une dynamique agglomérante, en permettant aux associations locales d'aborder des thèmes proches. Ainsi, l'association Proto Comuna Caballito – qui se présente comme un mouvement visant à faire remonter auprès de la Législature les préoccupations des habitants de la ville –, proposait en novembre 2008 une mobilisation contre la construction indiscriminée de tours, mais aussi contre « *la destruction du patrimoine, et le manque d'espaces verts* »<sup>352</sup>. Une autre mobilisation réalisée en 2008 à l'initiative de voisins d'un nombre conséquent de *barrios* de la ville<sup>353</sup> – intitulée « Les *barrios* en marche » (Los *barrios* marchan) – mobilisait contre le bruit, ou contre l'augmentation du prix du ticket dans les transports en commun. En avril 2008, Palermo Despierta organisait des réunions, en élargissant la discussion « *à l'espace public, aux inondations* » [Doc. 87 : **Palermo Despierta, ses actions contre les tours en 2008**]. De même, en 2010, cette même association lançait une pétition sur la protection des espaces publics contre « *la construction indiscriminée de tours, la destruction du patrimoine architectural et le manque d'espace vert* », qui a recueilli jusqu'à 3 500 signatures<sup>354</sup>.

349 Loi n° 2721 et 2722.

350 Loi n° 2722 du 22 mai 2008. Veto par le décret 798/08 du 27/6/2008.

351 [http://bastadedemoler.org/?page\\_id=236](http://bastadedemoler.org/?page_id=236).

352 <http://protocomunacaballito.blogspot.fr/2008/11/movilizacin-de-vecinos-y-ongs-en.html>

353 Almagro, Boedo, Caballito, Parque Chacabuco, Flores, Floresta, Villa Luro, Liniers, Versailles, Mataderos, San Telmo, Barracas, Recoleta, Palermo

354 Interview de janvier 2010.

Ces différents mouvements convergents ont eu pour conséquence, jusqu'à aujourd'hui, de fédérer les mécontentements autour d'une activité que les associations de quartier ont su maintenir à un niveau élevé, créant un réel espace de discussion sur internet et de propositions alternatives. Dans ce sens, le conflit contre les tours a laissé des marques bien plus importantes que les conséquences financières d'une suspension momentanée de la construction immobilière dans quelques secteurs de la ville.

### 3- ANALYSE DE LA POSITION DES DIFFÉRENTS ACTEURS :

Les acteurs de ce conflit sont à la fois les voisins et les associations de voisins, la municipalité et le secteur immobilier, directement concerné par les conséquences des demandes des voisins.

Mais le secteur immobilier, même s'il a été impliqué directement, est resté en dehors de la confrontation qui s'est installée, du moins de façon ouverte, entre voisins et municipalité à partir de la décision de la juge Petrella. Pour cette raison, il sera simplement évoqué ici.

Dès le début du conflit, le secteur immobilier a pourtant exprimé son désaccord par voie de presse, en déposant des plaintes, ainsi que des pétitions pour la reprise du travail<sup>355</sup>. Dès le lendemain de l'adoption du décret par la municipalité gelant les permis de constructions, des manifestations « spontanées » d'entrepreneurs et d'ouvriers du bâtiment ont été organisées devant la Législature, brandissant des pancartes affirmant que « *Caballito n'est pas en train de s'effondrer, mais est en train de croître* »<sup>356</sup>. Des mots très durs ont été utilisés pour vilipender la décision de la municipalité, évoquant<sup>357</sup> « *une mesure qui nous porte préjudice* », dénonçant un « *corralito\* urbain* »<sup>358</sup>, un « *terrorisme urbain* »<sup>359</sup>, et une mesure générant de « *l'incertitude, de l'instabilité et de la méfiance* »<sup>360</sup>.

Pour se défendre, les professionnels du secteur comme les voisins se sont réfugiés derrière le zonage du CPU. Ils ont souligné leur apport décisif à l'emploi et au dynamisme de la ville depuis la crise en faisant miroiter un ralentissement de l'activité en raison du gel des permis, et rejetant la responsabilité de l'entretien des infrastructures sur l'État et la municipalité. Répondant à l'inquiétude des voisins sur la continuité des réseaux, ils ont lancé une étude d'impact<sup>361</sup>,

355 C'est le cas de l'entreprise Koad, le plus gros investisseur immobilier d'Argentine selon *Clarín*, du 20 fév. 2007.

356 *Clarín*, du 23 nov. 2006. « *Caballito no colapsa, Caballito se levanta* ».

357 Association des Entrepreneurs du Logement (*Asociación de Empresarios de la Vivienda*), Chambre du Logement et de l'Équipement Urbain de la République Argentine (*Cámara de la Vivienda y Equipamiento Urbano de la República Argentina*), Chambre Immobilière Argentine (*Cámara Inmobiliaria Argentina*).

358 Renvoyant au très impopulaire corralito\* de décembre 2001 mis en place par F. de la Rúa, qui a limité les retraits dans les banques. Il a perduré jusqu'en décembre 2002. *Clarín*, du 14 novembre 2006.

359 *Clarín*, du 23 novembre 2006.

360 *Clarín*, du 12 novembre 2006.

361 José Chelmicki, *Impacto del crecimiento edilicio sobre los servicios por red en la Ciudad de Buenos Aires*, Consejo Profesional de Ingeniería Civil, 2007.

réalisée rapidement en 2007 à la demande du Conseil Professionnel de l'Ingénierie civile (*Consejo Profesional de Ingeniería Civil*), qui a apporté des arguments supplémentaires pour leur défense. Si la faible connaissance de l'état réel des réseaux a bien été admise, les professionnels ont rejeté l'accusation faite contre la construction des tours d'être « indiscriminée » ou démesurée à l'échelle de la ville. Au contraire, ils ont avancé la nécessité forte de renouveler un parc de logements vieillissés et mal équipés en confort minimal, afin de compenser un effort de construction largement défaillant pendant la décennie précédente. Le boom immobilier des années 2003-2007 est en effet lu en terme de rattrapage, à partir d'une situation dégradée particulièrement basse au cours des années 2000<sup>362</sup>. L'étude a cherché à contester l'argument de la rupture des réseaux, en montrant également que, dans les 6 *barrios* du décret de novembre 2006, la population avait baissé de -5,02 % entre 1980 et 2001<sup>363</sup>. Enfin, la demande d'une étude d'impact pour les projets immobiliers nouveaux était considérée comme discriminatoire étant donné que les autres activités commerciales de la ville n'auraient jamais eu à fournir d'étude équivalente<sup>364</sup>.

Malgré ces arguments très techniques et ces prises de parole, ce conflit est resté un face à face entre associations de voisins et municipalité.

### **3.1 – La municipalité : une attitude conciliatrice ambiguë**

C'est à peu près au moment où la ville est candidate au titre de Patrimoine de l'Humanité, pour ses « *paysages culturels urbains* »<sup>365</sup>, que la municipalité est attaquée pour son action ou son inaction devant le marché immobilier et les conséquences que la croissance de la construction immobilière fait peser sur le péricentre.

Plus que les promoteurs immobiliers, la municipalité est tenue responsable de ne pas avoir pris les mesures nécessaires à la protection du patrimoine, à la limitation de la construction, au contrôle des permis. Or la faible volonté de la municipalité en ce sens est patente. Les changements opérés dans le CPU en 2000 sont allés dans le sens des demandes du secteur immobilier, en augmentant les possibilités de construction et en diminuant les procédures administratives (cf. Chap. IV). Or dans ce conflit, elle a été sommée d'agir à la fois par la justice et par des voisins-électeurs portant une partie de la parole des *barrios*. Devant cette double injonction, la municipalité a choisi de montrer sa préoccupation à respecter les décisions de justice et à

362 Ce n'est qu'en 2005 que les permis délivrés ont pu retrouver leur niveau des années 1997-98, et dépasser 2 M de m<sup>2</sup> de superficie couverte autorisée depuis, alors que les années 1980-90 ont été particulièrement creuses (par rapport au niveau de construction des décennies précédentes). Source : Dirección General de Estadística y Censos, *Edificación*, 2005.

363 Cette baisse est effectivement particulièrement importante dans le *barrio* de Palermo (CGP 14E et CGP 14O) où elle est de -11,81 % et -10,71 % entre 1991 et 2001, et de -8,12 % à Caballito sur la même période. Source : Dirección General de Estadística y Censos, *Anuario Estadístico*, 2004.

364 *Buenos Aires Debate 2007 : Infraestructura, Torres y Decretos*, débat du 14 mars 2007, Sociedad Central de Arquitectos.

365 *Clarín*, du 23 mars 2007.

tenir compte des arguments des voisins, tout en cherchant à préserver au mieux les intérêts du secteur immobilier. Car, les différentes municipalités qui se sont succédées depuis le début des années 2000 ont été favorables à la croissance immobilière, et même – sans le formuler ainsi – à la gentrification, qui permet de faire venir des habitants solvables, payant des impôts, et permettant de rénover un bâti en mauvais état ou à l’abandon, et même de requalifier au passage une partie des espaces publics. Mais en 2006, la position de la municipalité est dictée par des considérations très politiques, le maire Telerman ne disposant pas d’une majorité à la Législature alors que se profilent les élections de décembre 2007. Sa décision de novembre 2006, de suspendre les nouveaux permis de construction est un signal fort envoyé aux électeurs, qui aurait d’ailleurs approuvé la décision à 69 %<sup>366</sup>. La situation est cependant plus compliquée, car dans les *barrios* de Caballito et Palermo, où la pression du secteur immobilier a été particulièrement forte, l’adhésion à la décision a été aussi la plus faible avec, respectivement, 50 % et 47 % d’opinion favorable.

Malgré cet engagement pour aller dans le sens des demandes des voisins, la position de la municipalité est restée ambiguë, en continuant de réfuter toute responsabilité dans une possible rupture des réseaux, mais en adoptant un décret<sup>367</sup> reconnaissant la nécessité de prendre des mesures « *qui permettent d’évaluer les effets [de la croissance immobilière] sur les infrastructures de services disponibles* ». La municipalité lançait ainsi un audit sur l’évaluation des réseaux dans les zones concernées, ainsi qu’une série de propositions pour contrôler mieux la construction. Mais on peut s’interroger sur la réalité existante derrière ces démarches.

Avec l’arrivée à la mairie de M. Macri, en décembre 2007, la position de la municipalité évolue plus ouvertement en faveur des demandes du secteur immobilier, en apposant son veto à la réforme du CPU dans Caballito, et en favorisant à nouveau le marché immobilier, en particulier les affaires immobilières des amis du maire<sup>368</sup>.

### ***3.2 – Les voisins : la constitution d’un acteur à l’échelle de la ville***

Le conflit a posé dès le début la question de la constitution d’un acteur à l’échelle de la ville. Alors que les projets de construction ont gagné une grande partie de la ville au cours des années 2000, et que les nuisances sont partagées, la difficulté de fédérer les mécontentements explique le retard de ce mouvement par rapport à la dynamique immobilière. De plus, comme dans la bande dessinée de La Nelly, la position des voisins est changeante et partagée devant le développement immobilier [**Doc. 88 : La Nelly en lutte contre un promoteur immobilier**]. D’un côté, les constructions font augmenter la valeur du foncier et sont donc favorables aux proprié-

<sup>366</sup> *Clarín*, du 17 nov. 2006.

<sup>367</sup> Décret n° 1929 du 13 novembre 2006.

<sup>368</sup> *La Nación*, du 2 juil. 2008. Un ami personnel du maire est aussi le promoteur de deux tours de 33 étages dans Caballito, qui auraient été mises sous le coup de la loi.

## Doc. 88 : La Nelly en lutte contre un promoteur immobilier



La Nelly est en prise avec un promoteur qui vient d'élever en un temps record deux tours de chaque côté de sa maison. Elle veut l'étrangler. (Image de droite à gauche)

**2e image** : « – Fais ta prière ! Démolis les tours, ou je te démolis, toi ! – Pensez à votre futur ! Vos enfants vont hériter d'un barrio meilleur ».

**3e image** : « Les tours vont faire prendre de la valeur au barrio. On va construire des garages, des stations GNC, des lave-autos, des cyber-maxikioscos, des delivery d'empanadas, tout ça avec sécurité privée 24 h/24... Tout dans la même cuadra\* ».

**4e image** : « .. et en plus, nous avons déjà le projet de faire une école-centre commercial dans le cœur de la manzana – Bon, je te relâche, le plus important est d'éduquer le peuple ».

*Educar le soberano*, est une œuvre de Sarmiento, président argentin (1868-1874) qui a développé l'éducation populaire.

Source : Clarín, du 2 mars 2007

taires qui voient leur bien se revaloriser fortement. D'un autre, elles produisent des nuisances importantes, qui portent atteinte à l'environnement local pendant la durée des travaux, en raison des pollutions occasionnées par les chantiers, de la diminution de la qualité de vie des habitants du voisinage, de l'augmentation de la densité résidentielle, des interrogations portées sur la capacité des réseaux à la supporter, de l'augmentation de la circulation, et des nuisances paysagères. La position des voisins n'est d'ailleurs pas exempte de contradictions, avec d'un côté un discours s'appuyant sur des valeurs très conservatrices qui renvoient au « *barrio* » idéal (cf. Chap. I), et d'un autre l'affirmation « *nous ne sommes pas opposés au progrès* »<sup>369</sup>.

Confronté à l'édification ultrarapide de tours de chaque côté de sa vieille *casa chorizo*\*, La Nelly – personnage truculent d'une historiette quotidienne de la dernière page de *Clarín*, représentant l'Argentine moyenne avec ses qualités et ses défauts – veut dans un premier temps étrangler le promoteur. Mais celui-ci lui fait miroiter tous les services et commerces qui vont être créés. C'est l'annonce de la construction d'une « *école-centre commercial* » qui convainc finalement La Nelly de le libérer, car l'éducation des enfants prime [Doc. 88 : La Nelly en lutte contre un promoteur immobilier].

Malgré les divisions de la population de la ville, la surprise de ce conflit a été la création d'un acteur collectif, qui s'est constitué par l'intermédiaire de nombreuses associations de voisins fonctionnant en réseau, créées à l'occasion et qui se sont emparées du thème de la « *construction indiscriminée* » pour fédérer les mécontentements à l'échelle de leur quartier, puis à l'échelle de la ville. Elles ont mené des actions de protestation, gagnant en notoriété grâce à des sites internet, des comptes Twitter ou Facebook. La mobilisation s'est faite aussi par un important travail

<sup>369</sup> *Idem*.

de terrain, destiné à « réveiller » le voisinage, comme l'annonce l'association Palermo Despierta dont le travail a été éloquent en ce sens. Car le premier travail des associations a bien été d'éveiller l'attention sur des problématiques urbaines qui faisaient certes déjà l'objet de débats, mais qui n'avaient pas encore atteint le stade de la reconnaissance institutionnelle. Ainsi l'association a lancé des appels à la « mobilisation de voisins », affirmant « *La solution aux problèmes de ton barrio, propose-la toi-même!* », avec un travail de fond explicatif sur les raisons de l'action « *Pourquoi nous opposons nous à la construction de tours indiscriminées à Palermo?* », invitant les voisins à « *Sauver le barrio* »<sup>370</sup>.

Le patrimoine est ainsi la première problématique à avoir été soulevée. Il est devenu l'argument principal des voisins, s'appuyant sur une prise de conscience de la valeur du patrimoine local et sur la nécessité de « *respecter la physionomie et l'histoire des barrios* »<sup>371</sup>. Pedro Kesselman, avocat membre de Vecinos de Place Italia, résume les attentes des voisins en déclarant qu'ils « *ont le droit qu'on ne détruise pas le lieu dans lequel ils vivent* »<sup>372</sup>. Face aux atteintes portées au patrimoine local, les voisins ont avancé d'un nouveau point de vue, et formulé la question des effets cumulatifs produits par les formes récentes de développement urbain, demandant la prise en compte de l'échelle à la fois locale et municipale, ainsi que la somme de toutes les nuisances produites (bruits, pollutions, problèmes de réseaux, etc.).

Ainsi, le sens de la mobilisation semble s'être dégagé peu à peu, remettant en question les politiques actuelles au travers de la capacité des réseaux à supporter la croissance immobilière. Cette problématique, qui a fait prendre conscience des conséquences d'un zonage peu protecteur pour les services urbains, a permis de pointer le rôle-clé et la pertinence du CPU. Car, malgré des abus nombreux, la plupart des permis de construire ou de démolitions ont été accordés dans la plus complète légalité par la municipalité.

Derrière ces questions des normes, c'est bien la question de la gouvernance municipale qui est posée. Car le conflit a mis en doute, dès le départ, les capacités de la municipalité à prendre en compte les demandes des habitants, et surtout faire respecter les normes qu'elle édicte. Car l'absence de contrôle, rendue publique à l'occasion par des inspections diligentées par la justice<sup>373</sup>, est à l'origine de toutes sortes d'abus et dépassements<sup>374</sup>. Le débat sur les tours et le CPU a permis de faire apparaître peu à peu dans la presse d'autres cas de contrôles déficients, accentuant la méfiance des voisins envers la municipalité<sup>375</sup>. Cette question est soulevée dans un film

370 Textes provenant d'affiches de Palermo Despierta.

371 *Clarín* du 20 fév. 2007.

372 *Angelito de Palermo*, du 11 novembre 2006.

373 Alors que la municipalité annonçait, dans les 16 *manzanas\** de 2006, qu'il n'y avait que 2 tours en construction, l'inspection en a trouvé 9. *Clarín*, du 8 novembre 2006

374 Reportage du 28 septembre 2009. Un voisin de Palermo dénonce ainsi un permis de construction obtenu de la municipalité dépassant de 7 m la hauteur maximale autorisée par le CPU.

375 De nombreux exemples, dont celui cité dans *Clarín*, du 8 février 2007.

documentaire, réalisé en 2009 par Palermo Despierta, intitulé « *Queremos Buenos Aires* », film dénonçant la corruption, l'ambition personnelle et l'incapacité des dirigeants politiques locaux, mais aussi la privatisation des espaces publics, ainsi que le mélange entre affaires privées et affaires publiques qui entourent l'actuel maire, M. Macri<sup>376</sup>.

## **CONCLUSION : INTERROGER LE SENS DU TERRITOIRE**

Ce second conflit, très différent du premier, permet d'ouvrir la réflexion sur les évolutions urbaines récentes, par le biais du renouvellement et de la préservation des paysages. À l'échelle de la ville, des conceptions opposées apparaissent ici, qui ont été peu explicitées pendant le conflit. La critique contre le CPU met en avant la différence entre deux types de projets urbains. D'un côté, une ville vue au travers des orientations d'un document d'urbanisme définissant des zones d'activités, des critères de hauteur maximale et d'« intensité de construction » c'est-à-dire de surface maximale constructible. C'est la ville des promoteurs et des urbanistes qui planifient par morceaux, en faisant peu de cas du passé, s'appuyant sur des formes urbanistiques nouvelles, de nouveaux groupes sociaux et de nouvelles pratiques spatiales. D'un autre, une ville vécue et désirée par les voisins et les associations, se réclamant d'une inscription dans l'espace forte, et attachés à la dimension culturelle et environnementale des territoires. C'est une ville défendue par les voisins, qui mettent en avant une communauté de vie et d'identité, réelle ou fantasmée, mais qui s'appuie sur une profondeur historique réelle, sur des formes urbaines particulières et des pratiques spatiales très territorialisées.

À l'échelle locale, ce conflit pose la question du sens du territoire, soumis à des pressions fortes, dans lesquelles l'équilibre entre intérêt particulier et intérêt général est difficile à maintenir. L'intérêt des gouvernements municipaux, encore plus explicite depuis M. Macri, a été de développer la ville « propre », qui puisse attirer les affaires et les touristes, et qui soit au service du développement économique, en mettant les ressources de la ville à la disposition des entrepreneurs, c'est-à-dire aussi ses espaces publics et son foncier. L'intérêt général, représenté par les voisins et les associations, est la défense d'un « bien commun » plus difficile à définir si ce n'est par ses multiples composantes : la libre circulation dans les espaces publics, la préservation du patrimoine, de l'environnement et des paysages urbains. Il est souvent l'écho de conceptions conservatrices, pour lesquelles l'urbain doit conserver des « qualités » qui ne sont pas toujours unanimement partagées.

Cette confrontation de points de vue discordants a cependant quelques avantages, en imposant un temps de réflexion pendant le conflit, grâce à la pause forcée dans les activités de construction obtenue par le gel des permis. De cette façon, ce conflit a permis de redonner une visibilité à des positions antagonistes, mais aussi à des questionnements sur la ville, et sur le partage de l'espace, devenu la valeur primordiale du développement urbain.

<sup>376</sup> Partie A : <http://www.youtube.com/watch?v=pJDM6guou1E>. Partie B : [http://www.youtube.com/watch?v=BC\\_RZmLuVh4](http://www.youtube.com/watch?v=BC_RZmLuVh4).

## Conclusion de la 3e partie – Une visibilité nouvelle du territoire

Les deux conflits exposés ici ont eu des formes et des durées différentes, mais un point commun, celui d'avoir bénéficié d'une couverture médiatique importante, pendant la période où ils étaient dans leur phase la plus active, en faisant l'objet de l'attention des grands quotidiens nationaux (Clarín, La Nación, Página 12), des médias internet, et des chaînes d'information télévisuelle (cf. Annexe 1).

Cette médiatisation n'est pas un hasard. Elle s'appuie sur la renommée déjà bien acquise de Palermo Viejo, développée au cours des années 1980-90, qui en a fait une zone de sorties nocturnes et de divertissements, de culture et de consommation à l'échelle de l'agglomération (cf. Chap. III). Mais les articles et les dépêches consacrés à Palermo Viejo ne mentionnaient alors que le côté « glamour », l'originalité de la consommation décalée, les produits « exclusifs » achetés par les célébrités du star-system local. À l'occasion de ces conflits, les articles consacrés à Palermo Viejo ont soudain parlé d'autre chose, donnant à voir le territoire dans sa trivialité, avec ses habitants se plaignant de ce qui gêne, ce qui ne fonctionne pas à l'échelle locale, de nuisances multiples, d'atteintes à l'environnement et à la qualité de vie. A. Gorelik rapporte que si Puerto Madero a été la « carte postale » que Buenos Aires a voulu donner d'elle-même dans les années 1990, Palermo Viejo est assurément celle que la ville a voulu donner dans les années 2000 [Gorelik, 2008]. Face à cette représentation idéalisée, ces conflits donnent à voir, pendant un temps, un territoire qui n'est plus simplement une vitrine pour touristes de passage, mais aussi un lieu de vie pour ceux qui y habitent et doivent subir les désagréments du développement, sans en recevoir toujours les bénéfices.

Du coup, le territoire prend une autre dimension, en mettant en lien – surtout pour le second conflit – des lieux unis par une même problématique qui se répète dans de la ville : la défense d'un cadre de vie, qui passe par la défense d'une place, d'un ensemble de rues, de trottoirs, ou des paysages urbains. Ces territoires de conflit viennent rappeler le désir fort d'une partie des populations d'avoir leur mot à dire dans les transformations locales. Car dans les deux conflits étudiés, les raisons du déclenchement des conflits tiennent dans les modes de gestion du territoire urbain, qui pendant longtemps a fait peu de cas de l'opinion des habitants. C'est parce qu'ils n'ont pas été entendus dans leurs revendications sur l'utilisation des espaces publics que les habitants, puis les vendeurs sont entrés en opposition contre le gouvernement municipal. C'est parce que les voisins de différents *barrios* n'ont pas été entendus dans leur demande de préservation d'un cadre de vie que cet autre conflit a eu lieu. A. Gorelik a parlé de Buenos Aires des années 1990, comme de la « ville des affaires », questionnant à nouveau l'équilibre marché/es-



pace public comme la question centrale de la citoyenneté. La ville des années 2000, avec l'accélération provoquée par la reprise de processus comme la gentrification liés à la mondialisation, repose la question de cet équilibre au travers des activités apparues au cours de ces années : la construction immobilière, la vente de rue. Quel équilibre trouver entre ces deux aspects essentiels de ce qui fait la ville, sans que l'un dénature l'autre. En replaçant l'espace local au centre des enjeux, ces deux conflits permettent ainsi de construire un nouveau rapport au territoire.

## **Conclusion générale**

**La gentrification et la construction  
d'un nouveau rapport au territoire**





## RÉSUMÉ ET SYNTHÈSE

**La première partie** nous a permis de faire un diagnostic des conditions d'émergence de la zone de Palermo Viejo avant la fin des années 1970. Un ensemble de facteurs favorables convergents ont contribué à l'apparition de ce territoire aux limites floues : la présence d'un important foncier dégradé, mais de qualité, la préservation relative de paysages urbains, l'existence d'une identité territoriale déjà largement affirmée, ainsi qu'un milieu associatif dynamique promoteur d'une urbanité locale vivante. Les données du recensement ont permis de dessiner les contours d'une zone située dans une localisation charnière à l'intérieur de la ville, entre quartiers résidentiels du Nord et quartiers plus populaires du Sud, avec une population partageant des caractères se rattachant à ces deux ensembles.

Ces données nous ont amenés à reconsidérer les temporalités de l'évolution de cette zone péricentrale, en la resituant à l'intérieur de la ville et de l'agglomération, depuis la croissance de la fin du XIX<sup>e</sup> s., afin de mettre en évidence la façon dont ce territoire a été construit en parallèle aux grandes transformations urbaines. La fin des années 1970 marque un tournant important, avec le début d'un processus de renouvellement de la partie centrale de Palermo bientôt désignée du nom de Palermo Viejo, redynamisée par l'action de « pionniers », découvreurs de la zone. Les phases ultérieures de son développement ont été fortement liées à la conjoncture nationale : l'ouverture libérale des années 1990 a conduit à une croissance des activités commerciales, l'accélération de la mondialisation qui a lieu au cours des années 2000 conduit à l'exacerbation des logiques liées à la mondialisation et à l'introduction dans le territoire de capitaux plus importants.

**La deuxième partie** a servi à dégager les caractères spécifiques du processus de gentrification à l'œuvre à Palermo Viejo. La dynamique commerciale, - la plus visible et la plus ancienne - s'est profondément diversifiée au cours du temps, en renouvelant puissamment les activités locales, en s'étalant par endroits et se concentrant par d'autres, autour de clusters spécialisés. Elle s'est orientée vers des secteurs nouveaux, comme le tourisme, produisant un impact territorial considérable par son pouvoir attractif.

La dynamique immobilière s'est adaptée au contexte local, en revalorisant la zone sur des modes différents. Elle a pris d'abord la forme d'opérations de réhabilitation/rénovation. Puis, elle a cherché à répondre à la demande commerciale par la commercialisation d'espaces privés (garages, salons en rez-de-chaussée, cours intérieures, etc.). Enfin, elle a pris la forme d'opérations immobilières beaucoup plus importantes, variables selon les possibilités offertes par le

CPU, avec un impact nouveau sur les paysages de proximité. Sur la période considérée, depuis la fin des années 1980, le bâti ainsi que les paysages urbains de l'ensemble de la zone ont donc fortement évolué, mais à nouveau de façon divergente et très différenciée.

En terme de population, là aussi les changements sont importants. La population résidente a été en partie renouvelée par l'arrivée des « pionniers » des années 1980, mais plus encore par les nouvelles populations résidentes présentes depuis les années 2000, d'autant plus que la forte revalorisation du foncier et la dynamique commerciale et touristique a poussé une partie de la population la plus fragile à partir. Dans le même temps, la zone est devenue de plus en plus marquée par la présence d'importantes populations de passage, notamment au travers de pratiques urbaines nouvelles qui changent la compréhension du territoire.

L'ensemble de ces renouvellements vont aujourd'hui dans le sens de la confirmation de la présence d'un processus qualifié *a posteriori* de gentrification à Palermo Viejo.

**La troisième partie** a interrogé les effets de la gentrification sur le territoire par l'angle des conflits. Il a fallu dans un premier temps considérer les nuisances multiples liées à ce processus, et examiner comment il a concentré des pratiques et des représentations du territoire de plus en plus divergentes. Les formes d'appropriation multiples de portions de l'espace, développées par des acteurs locaux différents, ont transformé l'espace local en une ressource dans laquelle puiser, sans tenir compte des pratiques et des populations existantes. Les nuisances qui en résultent ont été nombreuses, même si elles se concentrent davantage dans les zones les plus fréquentées.

Le conflit contre les vendeurs, opposés d'abord au voisinage puis à la municipalité, montre la place de l'espace péricentral en matière de ressources ainsi que la façon dont le territoire peut servir de support à une lutte pour revendiquer une place à l'intérieur de l'agglomération. Il a permis surtout de reposer la question de la place des espaces publics face aux formes dominantes de renouvellement urbain des centres comme la gentrification.

Le conflit contre les tours montre, de son côté, la façon dont un acteur apparaît à l'échelle de la ville, et s'empare de thématiques nouvelles permettant de faire progresser la réflexion sur l'évolution de l'urbain, dans ses composantes patrimoniales et environnementales. Il permet de montrer comment une minorité entend résister en utilisant à la fois les ressources du droit et des nouveaux moyens de communication pour développer une prise de conscience plus large de l'importance du territoire local.

L'ensemble de cette démarche nous amène à reconsidérer l'hypothèse de départ, qui était d'utiliser les conflits territoriaux comme un outil afin d'interroger les constructions territoriales du péricentre.

## LES APPORTS DE LA THÈSE : DES FAILLES DANS LE TERRITOIRE PÉRICENTRAL INTRODUITES PAR LA GENTRIFICATION

L'hypothèse de départ était que les conflits, qui apparaissent dans des territoires placés à l'intersection d'enjeux multiples, donnaient à voir la rugosité du processus de gentrification, que le discours sur le renouvellement dissimule de façon ordinaire. Les failles urbaines seraient alors ces écarts entre des conceptions, des représentations et des pratiques divergentes de l'espace qui interrogent également la construction territoriale du péricentre comme espace social.

En reprenant l'analyse menée, il est possible de dégager plusieurs points susceptibles de contribuer à l'avancée des discussions sur la gentrification et l'évolution des centres-villes, dans un contexte mondialisé.

La première tient dans une revalorisation de la place de la dynamique commerciale – prise dans un sens large dans lequel nous inclurons le tourisme et les services – dans la dynamique d'évolution de la gentrification, c'est ce que nous avons voulu modéliser ici en décrivant un processus de « palermisation », qui serait une dynamique de gentrification commerciale d'un territoire urbain.

La seconde est la constatation renouvelée des effets de la gentrification à l'échelle locale, en terme de partage du territoire, et notamment du partage des espaces publics, utilisés comme ressource par des acteurs de plus en plus divers.

La troisième s'attache aux effets de la gentrification en terme d'identité territoriale, avec la remise en cause des pratiques héritées, remplacées par de nouvelles pratiques spatiales qui s'inscrivent de plus en plus dans des références mondialisées.

### **La « palermisation », modèle de diffusion discontinue de la gentrification commerciale**

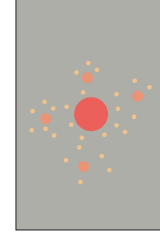
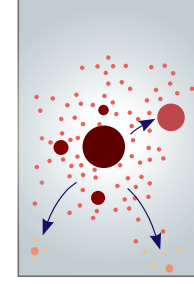
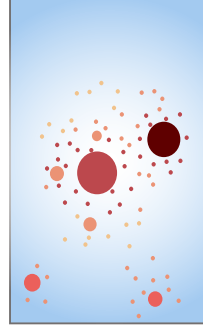
De façon empirique, le processus de gentrification à dominante commerciale de Palermo Viejo peut être modélisé, en schématisant les évolutions observées dans les différentes phases de ce processus.

J'ai distingué ici 4 phases dans ce processus de gentrification commerciale : les trois phases décrites précédemment au cours des chapitres III à V, auxquelles j'ai ajouté une phase prospective, décrivant une évolution possible, que certains indices rendent crédibles, mais qui n'est pas encore avérée.

**La 1<sup>ère</sup> phase des « pionniers »** est celle où un groupe réduit – souvent de jeunes intellectuels bien formés, appartenant à une classe moyenne-supérieure – décide d'explorer un territoire nouveau et déprimé, et de s'installer autour de nouvelles activités. Peu à peu se constitue un nouveau pôle d'attraction, qui fait découvrir les avantages de cette localisation, conduisant à

**Doc. 89 : Un modèle de la Palermisation**

	<b>Phase 1 : Les « pionniers »</b> Les premiers nouveaux habitants s'installent autour de quelques activités nouvelles.	<b>Phase 2 : Les commerçants</b> Des commerces plus variés ouvrent et se structurent autour d'un pôle principal, et de pôles secondaires.	<b>Phase 3 : La "Palermisation"</b> Introduction de logiques mondialisées : la densité commerciale est forte, des pôles excentrés commencent à apparaître.	<b>Phase 4 : La Post-Palermisation ?</b> Le pôle principal ancien se recentre, des pôles secondaires se développent.
<b>Population</b>	La population est encore majoritairement populaire. Les nouveaux venus sont très minoritaires.	Une population nouvelle plus importante arrive. Elle s'installe en récupérant le bâti dégradé.	La revalorisation du foncier et les nuisances poussent au départ une partie de la population ancienne, tout spécialement près du pôle principal. Une population nombreuse nouvelle s'installe dans les marges.	La valorisation de l'immobilier a changé la majorité de la population locale.
<b>Bâti</b>	Le bâti ancien est encore très important.	Une partie du bâti ancien est réhabilité ou rénové pour servir de logements ou de commerces.	Un bâti neuf apparaît. Le bâti ancien est soumis à une pression forte du marché.	Le bâti s'est stabilisé par manque de terrains et d'espaces constructibles.
<b>Activités</b>	Les premières activités nouvelles apparaissent.	De commerces et services apparaissent qui se structurent en plusieurs pôles, attirant les commerces similaires.	De nouvelles activités de services apparaissent. Le tourisme et l'immobilier sont les piliers de la croissance.	La hausse des prix et la concurrence entre commerces entraînent un recentrage vers quelques activités plus rentables.
<b>Emprise spatiale</b>	Un pôle principal.	Un pôle principal et des pôles secondaires.	Un pôle principal, avec plusieurs pôles secondaires dont un se détache. De nouveaux pôles excentrés apparaissent.	Le pôle principal se recentre, ainsi que les pôles secondaires proches. Le dynamisme est transféré au 2e pôle principal et aux pôles excentrés.
<b>Identité territoriale</b>	Identité ancienne, portée par l'histoire et les habitants.	La population nouvelle cherche à revaloriser l'identité locale, en récupérant et se réappropriant l'identité ancienne.	Une identité territoriale simplifiée est véhiculée dans la presse, les publications touristiques.	Une nouvelle identité territoriale apparaît.



un début d'installation de populations nouvelles.

**La 2<sup>e</sup> phase des commerçants.** Le premier pôle d'attraction a obtenu une notoriété à l'échelle de la ville, et se renforce avec l'ouverture de commerces divers, qui se structurent en pôles secondaires spécialisés prenant peu à peu plus d'ampleur. Une population plus nombreuse vient s'installer pour profiter du bâti à réhabiliter et des prix encore abordables. En plus des actions pour réhabiliter le bâti, une culture et une identité locale sont également revalorisées au travers d'actions diverses.

**La 3<sup>e</sup> phase d'ouverture sur la mondialisation** est le moment principal de la « palermisation ». Le premier pôle d'attraction connaît une ouverture sur la mondialisation par le développement d'une nouvelle attractivité touristique et par l'arrivée de capitaux plus importants. Cette attractivité attire des commerces de marque et l'immobilier de haut de gamme, qui font monter les prix du foncier. Le fort développement des activités de divertissement diurne et nocturne augmente les nuisances de façon ponctuelle, dont les effets commencent à peser sur l'espace central. Celui-ci commence à perdre une partie de sa population à la fois pour fuir les nuisances et pour profiter de la hausse des prix. La dynamique commerciale tend à se diffuser vers des pôles périphériques nouveaux, tandis qu'un pôle secondaire gagne en force. L'apparition de capitaux importants à l'échelle locale modifie l'identité du territoire, en introduisant des discours et des formes mondialisées. La population ancienne devient peu à peu résiduelle, remplacée par de nouveaux habitants plus jeunes et une population de passage très nombreuse. C'est au cours de cette phase que les conflits sont les plus fréquents, car les changements sont les plus importants et les plus visibles.

**Enfin, la 4<sup>e</sup> phase (prospective) est celle de la post-palermisation.** À Palermo Viejo, certains indices laissent penser que cette phase est possible. La dégradation de l'environnement est sensible autour du pôle « historique » de la place Cortázar. La hausse de l'immobilier commercial est souvent jugée excessive et pousse au départ une part des petits commerces, chassée également par l'arrivée des marques et le « conventionnalisme » qu'elles représentent : la mode d'avant-garde serait déjà partie vers San Telmo et le snobisme de Palermo Viejo déjà dénoncé par des habitants. Dans cette phase nouvelle, le premier pôle d'attraction perdrait une partie de son dynamisme devant un pôle secondaire qui attirerait de plus en plus, et des pôles périphériques qui se renforceraient. Le premier pôle se recentrerait autour de certaines activités mieux identifiées, et perdrait un peu en force tout en subsistant. Il faut faire pourtant le pari que pour subsister, la zone originelle n'aura d'autres solutions que d'améliorer la qualité de l'environnement pour faire face à une demande plus exigeante des habitants et pour continuer à attirer une population importante.

De façon générale, ce modèle s'appuie sur une dynamique globalement croissante de l'activité commerciale à l'échelle du territoire. Mais elle se développe un peu à la manière d'une



économie de prédation – pour laquelle l'espace est une ressource à utiliser jusqu'à épuisement – une économie d'opportunité, où de nouvelles zones à explorer apparaissent de façon aléatoire et discontinue en périphérie d'un pôle d'attraction central.

### **La gentrification et le difficile partage de l'espace des secteurs valorisés du centre**

Un premier aspect qui se dégage de l'ensemble de la dynamique de gentrification présente à Palermo Viejo est une conséquence de la différentiation croissance de valorisation des espaces dans la ville.

Dans l'agglomération de Buenos Aires, ce partage inégal de l'espace existe depuis toujours entre une ville qui concentre les richesses et des périphéries globalement plus pauvres, renforcé par les découpages institutionnels et la barrière physique du boulevard périphérique. En périphérie, cette fragmentation a été complexifiée par la présence de secteurs résidentiels fermés. Dans la ville, la fragmentation a été accrue par la revalorisation produite par l'expansion du tourisme, et de l'immobilier, créant des îlots de richesse comme c'est le cas à Palermo Viejo. Avec la crise, ce partage a pris une autre dimension, car l'accès à la ville a signifié alors la possibilité d'accéder à des services et surtout à un travail face à une périphérie fortement touchée par le chômage et la pauvreté. La ville est devenue ainsi une ressource pour les populations pauvres de la périphérie. L'occupation d'espaces publics par la vente de rue a été un moyen pour ces populations à la fois de retrouver une place dans la ville et une façon de compenser les inégalités spatiales.

Mais l'ouverture des espaces publics à des logiques de privatisation partielle multiples au détriment de pratiques publiques de ces espaces incite alors à reposer la question du sens même de l'espace urbain. Doit-il alors être l'apanage d'un type d'utilisation, d'un groupe défini par son ancienneté d'installation ou par son pouvoir politique ou économique ? Ou bien doit-il être un espace ouvert à tous ? Doit-il être réservé à quelques couches sociales qui ont « mérité » la ville, ou existe-t-il un « droit à la ville » inaliénable qui serait un droit d'utilisation et de jouissance ?

À Palermo Viejo, il faut constater que la prospérité de cette zone est allée de pair avec son caractère de plus en plus excluant, accru par l'insertion de la zone dans la mondialisation. Cet aspect excluant s'est exprimé de façon multiple. Exclusion par les prix des produits et des services, réservant le territoire à une population de privilégiés nationaux et étrangers. Exclusion par la culture, avec le développement de nouvelles formes culturelles renvoyant à des pratiques en réseau, ou à des pratiques filtrées : défilés de mode, espaces de ventes privés, galeries d'art, etc. Exclusion par le foncier, dont la revalorisation incite à récupérer les parcelles abandonnées ou squattées, à pousser dehors les plus pauvres comme une partie des petits commerces ouverts dans les années 1990, et à faire se replier une partie de la population dans des arrière-cours afin

d'obtenir un revenu supplémentaire ou « se payer une retraite » meilleure que celles versées par l'État. Exclusion des espaces publics, qui se sont progressivement fermés au cours de la dernière décennie suite aux privatisations illégales : extension de terrasses, vendeurs informels installés sur les trottoirs et places, etc.

Le conflit contre les vendeurs apparaît alors dans sa dimension à la fois conservatrice, de défense du fonctionnement ancien d'un territoire, mais aussi comme une défense des espaces publics, en tant qu'espaces ouverts. La lutte des voisins contre les excès de l'immobilier se présente alors comme la volonté de rééquilibrer contester le partage de l'espace local opéré par les urbanistes et les agents immobiliers au détriment de la population, et de préserver la qualité de vie et le patrimoine du territoire.

Au terme de ces années, on constate comment le territoire actuel instaure un partage de l'espace très différent de celui réintroduit au cours des années 1980-90 par les associations locales, qui avaient tenté de recréer des espaces publics ouverts, lieux de sociabilités locales importantes. Au contraire, on voit comment le territoire local s'est refermé et s'est appauvri en matière de diversité en même temps qu'il perdait une partie de son accessibilité, principalement pour les couches les plus populaires. On voit aussi comment certaines activités sont devenues ponctuellement hégémoniques – cafés, vendeurs de rue, immobilier, etc. – soulignant la faible régulation des espaces et des activités entre elles.

Les nouveaux territoires gentrifiés qui apparaissent, en archipel autour de Palermo Viejo, sont des espaces esthétisés de moins en moins mixtes et de plus en plus excluant, ou l'esthétisme sert à faire taire les critiques. La perte de l'accessibilité du territoire pose la question de la permanence de son identité.

### **La gentrification et la remise en cause des constructions identitaires territoriales**

Derrière les conflits de Palermo Viejo – celui contre l'envahissement des vendeurs ambulants ou celui contre les tours –, se pose aussi la question de la préservation d'une identité liée au territoire, dans un contexte de mondialisation.

La première constatation est que, loin du discours sur l'uniformisation culturelle, les effets de la mondialisation sur Palermo Viejo n'ont pas effacé la construction identitaire existante. Ils ont poursuivi et accéléré la recomposition identitaire commencée dès la phase des « pionniers », en s'inscrivant dans la continuité de ce processus déjà ancien de construction par addition de nouvelles « couches » de représentations. Si cette construction n'a pas moins de légitimité que les précédentes et présente l'avantage d'être débarrassée du poids d'un passé lointain devenu incompréhensible pour beaucoup, elle offre surtout la possibilité de s'enraciner dans un présent perpétuellement renouvelé, dominé par la jeunesse, la prééminence de la fête, la qualité des am-

biances et des formes magnifiées par le design et les aménagements intérieurs. D'une certaine façon, la profondeur et la compréhension fine de l'espace ont été remplacées par une meilleure appréhension de l'espace et du fonctionnement du territoire replacé à l'intérieur d'un système métropolitain.

Mais cette identité recomposée traduit aussi le pouvoir déstructurant de la mondialisation sur les territoires, qui est moins de créer de nouvelles identités et représentations, que de refléter la place des médias et des réseaux dans ces constructions, ainsi que celle d'une « élite » internationalisée qui les adopte, les véhicule dans leurs pratiques et les impose dans certains territoires d'élection. La grande différence avec des constructions identitaires antérieures, notamment celle développée par les « pionniers », est que l'identité territoriale recomposée s'appuie sur un discours élaboré à l'extérieur du territoire, au travers de médias nationaux et internationaux, reformulant et simplifiant un ensemble de représentations héritées, conservées uniquement à titre de faire-valoir culturels. De ce fait, ces représentations nouvelles frustreront en partie les populations locales de l'action qu'elles avaient traditionnellement dans la construction identitaire de leur territoire, par un lent travail réalisé sur leur propre espace. Cette forme de dépossession transparaît dans le conflit contre les vendeurs : en destituant les voisins de la place qu'ils avaient dans le conflit, ils ont été privés d'un moyen important pour agir sur leurs propres références identitaires. Cette situation, qui s'ajoute aux déconvenues successives face à la municipalité, semble être à l'origine d'un certain renoncement des habitants de Palermo Viejo à défendre ce territoire, sinon par un combat d'arrière-garde, mené par une poignée de nostalgiques. Les conflits locaux se feraient alors l'écho d'une perte de sens du territoire et de l'angoisse partagée qu'elle produit, sans que cette formulation ne soit faite de façon explicite.

Le conflit contre les tours a montré que, en remettant au premier plan la question même du territoire urbain, les conflits liés à la gentrification ont aussi permis de faire resurgir à Buenos Aires une sensibilité nouvelle pour le territoire.

## **LE DÉVELOPPEMENT D'UNE SENSIBILISATION NOUVELLE FACE À DES TERRITOIRES URBAINS FRAGILISÉS**

Pour évoquer cette sensibilité nouvelle, redonnons un instant la parole à un habitant de Palermo Viejo, – Roberto Kuczer –, qui a écrit, en 1997<sup>377</sup>, un conte sur sa propre vision très imagée de ce qu'il considérait alors comme un avenir possible de Palermo Viejo, ou du moins les craintes que celui-ci lui inspirait alors :

*« Personne ne sut comment ni pourquoi cela était arrivé. Peut-être était-ce apparu depuis les profondeurs de la terre ou bien était-ce descendu du ciel? Un matin, les*

---

377 Site : <http://palermoviejo.mforos.com/>.

voisins découvrirent que la place Palermo Viejo s'était transformée en "Palermo Shopping Mall", un mégacomplexe commercial de deux cents commerces, trois sous-sols de parking et un grand hall de restauration fast-food. Qui avait bien pu autoriser un pareil établissement ? Mais ce n'était que le début. De façon vertigineuse, la géographie locale du barrio commença à changer. Carrefour et Jumbo ne tardèrent pas à occuper des manzanas\* entières, et à l'angle des rues Borgès et El Salvador, là où se trouvait la maison de retraite, on avait construit un gigantesque drive-in McDonald. Burger King et Pumper Nic étaient déjà prévus un peu plus loin, tandis que sur les dessertes ferroviaires avait surgi Palermoland Park, un parc d'attractions. [...]

*Il ne restait rien de ce Palermo Viejo, où les enfants jouaient sur la chaussée, et où la fanfare répétait sur la petite place. Il ne restait rien, sauf une vieille casa chorizo\*, rue Guatemala. Don Rosendo, son propriétaire était né là, comme sa mère et sa grand-mère. Il avait grandi là, et avait vécu là avec sa femme qui était déjà morte. Dans cette maison, il avait élevé ses enfants, il recevait ses petits-enfants le dimanche et les voyait courir dans le patio, sous la treille que son père avait plantée. Don Rosendo résista à toutes les propositions. On lui offrit beaucoup d'argent, mais il refusait de vendre. Ferme devant les pressions et les menaces, il n'abandonna pas sa vieille casa chorizo\*. Il resta là, arrosant ces pots de géranium, avec ses canaris et son chat. »*

Si la vision simpliste et les prévisions de Roberto Kuczer ne se sont réalisées que partiellement, les interrogations qu'il a formulé sur la nature même du territoire urbain, soumis à des logiques violentes de renouvellement ont perduré. Elles montrent aussi que le territoire a conservé une place dans les préoccupations des habitants.

Ce renouveau de la place du territoire, manifeste par l'action des associations pour la défense du patrimoine, est à considérer en regard des bouleversements récents du milieu urbain. Car malgré les crises à répétition que l'Argentine a connues depuis la fin des années 1980, la question du territoire n'a jamais totalement disparu. L'ampleur des transformations subies après la reprise de 2002-2003 a ainsi été l'occasion d'une prise de conscience renouvelée du voisinage sur les effets des récentes évolutions urbaines et sur la notion même de territoire. Ce retour montre au passage que le territoire est encore vivant, qu'il se recompose en permanence, et qu'il conserve encore un sens, ne serait-ce que parcellaire et variable, pour une partie des habitants qui sont prêts à le défendre.

Ces conflits révèlent aussi comment le lien avec le territoire s'est transformé, et a perdu une grande partie de son inscription particulière dans le temps et dans l'espace en raison d'un plus faible attachement. On peut le voir dans le fait que, dans ces conflits, les acteurs ont moins revendiqué une appartenance à un territoire que leur volonté de défendre des formes ou des pratiques : la libre circulation, l'accès aux places et aux trottoirs, la conservation du patrimoine ou des paysages, etc. Mais on trouve très rarement exprimé un rejet du développement local des trente dernières années, et les demandes des populations n'ont jamais été de revenir à un *statu*

*quo ante* et au *barrio* d'autrefois.

Le retour d'une préoccupation concernant le territoire, d'une attention plus grande aux paysages urbains peut aussi se lire comme la marque d'une sensibilisation nouvelle face à des territoires dont les transformations récentes ont montré la grande fragilité. Celles-ci a été rendue flagrante par une accumulation des facteurs : la multiplication des nuisances, les occupations spatiales, la prise de conscience de la destruction d'une partie du patrimoine local, le sentiment de dépossession d'un espace de vie et d'un imaginaire construit en commun, etc.

Même si la mobilisation des conflits n'a rassemblé qu'une faible partie de la population locale, leur impact est à interroger dans la durée, à la faveur d'un questionnement nouveau qui redonne au territoire sa consistance, interpelle les pouvoirs publics sur leur action, et permet de relancer la réflexion sur l'espace.

De cette façon, les conflits de Palermo Viejo ont permis une prise de conscience renouvelée du territoire local et de ses différentes dimensions, tout en questionnant la forme de croissance urbaine privilégiée dans les années 2000. Ils permettent non seulement de remettre le territoire dans l'actualité, mais ils pointent aussi les limites du renouvellement urbain, partagé entre la nécessité d'écouter la parole des habitants et celle de faire de la place aux intérêts économiques.

## **LA GÉNÉRALISATION POSSIBLE D'UNE INTERROGATION SUR L'ÉVOLUTION DES ESPACES URBAINS CENTRAUX GENTRIFIÉS**

Au-delà du particularisme de Palermo Viejo, les conflits qui ont été exposés ici portent un certain potentiel de généralisation ou du moins de comparaison, en raison de la place des dynamiques liées à la gentrification et à la mondialisation dans le renouvellement des centres urbains, en raison également, des interrogations suscitées par les changements récents survenus dans ces territoires spécifiques communs à l'ensemble des grandes métropoles mondiales.

Devant la multiplication des quartiers gentrifiés, on peut se demander si ces espaces ne préfigurent pas le passage à une étape nouvelle du développement urbain, qui serait caractérisée par une ouverture plus importante sur des logiques externes dont les conséquences territoriales ont été mal évaluées. Les conflits sont là pour rappeler que cette transition ne se fera pas de manière lisse et policée, et les résistances renvoient à l'inertie de territoires qui se refusent par endroits et par moments. Il s'agit peut-être bien de luttes d'arrière-garde, vouées à l'échec, d'un baroud d'honneur et d'un combat pour la gloire tant les forces sont souvent disproportionnées. Ces luttes sont pourtant aussi l'expression d'une colère sourde, occultée par le clinquant des publicités qui proclament, au-delà des images policées et des beaux slogans, l'avènement des territoires meilleurs, mais qui occultent la violence des transformations subies.

À Buenos Aires, la crise de 2001 a bien montré comment le territoire conservait sa capa-

cit   à mobiliser les énergies, à concentrer la contestation, voire à engendrer l'utopie. Mais devant des processus de transformation dont les auteurs sont peu identifiables, comme dans le cas d'investissements étrangers ou de montages financiers complexes, la mobilisation et la résistance sont difficiles à organiser et à maintenir dans la durée.

Pourtant, le territoire de Palermo Viejo ne donne pas du tout l'impression d'être fini. Cette zone reste un espace connu et reconnu dans la ville, dans l'agglomération, et même à l'étranger où elle a acquis une certaine réputation. Elle est porteuse de représentations et de pratiques multiples, et peut s'afficher comme un espace éminemment dynamique de la ville, offrant activités et services en nombre. Dans cette recomposition, les pratiques qui s'y déroulent prennent surtout leur sens parce qu'elles sont situées spatialement. La localisation dans la ville et dans l'agglomération acquiert ici une importance stratégique, par le fonctionnement que la zone a acquis non plus en tant qu'espace-ressource pour une population locale, mais en tant qu'espace spécialisé pour des populations mobiles venant de toute l'agglomération et au-delà, qui l'utilisent à des fins précises de récréation ou de divertissement.

Palermo Viejo, quartier, zone mondialisée, territoire de bouleversements multiples, vit dans un mirage du présent, avec quelques restes d'une nostalgie du passé. Finalement, les façades extravagantes et outrageuses ont fini par souligner le paysage qu'elles ont cherché à abolir. Ce territoire peut se présenter alors comme paradigme de ces quartiers gentrifiés et ouverts sur la mondialisation qui ont grandi trop vite, sans se retourner et qui nous pousse à poser la question de leur avenir. S'ils sont le lieu de tensions parfois fugaces, ils sont devenus avant tout des espaces symboliques, essentiels à l'échelle des agglomérations, en étant des lieux de la territorialisation de la mondialisation, des lieux du « glocal », synthèse du global et local, des lieux nécessaires à l'affirmation identitaire des villes et à leur affiliation à un système global.

## Conclusion finale

En guise d'épilogue, il nous faut retourner au commencement. Borgès, dans sa nouvelle *L'immortel*, fait prononcer à l'antiquaire Cartophilus quelques paroles d'Homère tirées de l'Iliade « *les riches habitants de Zélée qui boivent l'eau noire de l'Aesèpe...* ». Paroles incongrues, qu'il prononce sans en saisir le sens, jusqu'à ce qu'il en ait la révélation par la compréhension que la cité des Immortels qu'il recherchait depuis longtemps, n'était rien d'autre que ce promontoire qui lui barrait l'horizon depuis des années, et le troglodyte muet qui le suivait rien de moins que Homère en personne. La ville est un tissu éminemment mouvant, dont la compréhension nous échappe au moment où nous le traversons, mais dont le sens peut apparaître soudainement dans son évidence incontournable.

Par son aspect multiforme, se réadaptant en permanence au contexte économique et politique, la gentrification de Palermo Viejo a été un processus difficile à appréhender et à reconnaître. Par contre dans ces effets sur les paysages urbains et sur les populations, elle s'impose comme une fausse évidence. Elle produit certes des formes nouvelles, mais c'est dans les aspects moins visibles qu'il faudrait chercher les traces les plus profondes de la gentrification : dans les pratiques de l'espace, dans les représentations du territoire et dans la conception de l'identité territoriale, dans la façon dont le territoire vient répondre ou non à une demande collective de sens.

Les territoires gentrifiés, comme Palermo Viejo, posent alors plus de questions qu'ils n'apportent de réponses. Car ils se trouvent à mi-chemin entre un passé qui n'est pas totalement passé, valorisé dans les multiples traces qui en ont été conservées, et un futur qui échappe en permanence, car il se recrée de manière continue. C'est ce que raconte ce territoire, devenu Palermo Viejo puis Palermo Soho, d'un regard qui se tourne vers un passé idéalisé, pour fuir vers un futur un peu chimérique. La gentrification portait, au début, une forme de nostalgie des quartiers anciens, elle est devenue un moyen pour oublier le présent dans l'esthétisme et la consommation, comme dans le cas du Marais, au centre de Paris, dont j'ai pu suivre les transformations au cours des dernières années. Les conflits viennent alors pointer l'ambiguïté de la recomposition des territoires, entre une perte et un renouveau.







## Annexes :

### Le corpus documentaire

#### TABLEAU SYNOPTIQUE DES ANNEXES :

Annexe 1	Dépouillement des grands quotidiens (Clarín, La Nación, Página 12) et de différentes sources d'information en ligne
Annexe 2	Rapports et données statistiques
Annexe 3 A	Interviews longues
Annexe 3 B	Interviews courtes
Annexe 4	Corpus de photos géolocalisées
Annexe 5 A	Les principaux textes réglementant la vente de rue à Buenos Aires
Annexe 5 B	La législation régissant les espaces publics de la ville de Buenos Aires
Annexe 5 C	Plaintes et projets législatifs concernant les conflits de Palermo Viejo
Annexe 6 A	Enquête qualitative Commerçant 2006
Annexe 6 B	Enquête qualitative « habitants et usagers » 2009

## ANNEXE 1 : DÉPOUILLEMENT DE MÉDIAS CONCERNANT LES NOUVELLES ACTIVITÉS, LES NOUVELLES POPULATIONS ET LES CONFLITS À PALERMO VIEJO (1998-2012)

DATE	SOURCE	TITRE DE L'ARTICLE	RESUME
23/05/1988	Clarín	<i>Enrejan una plazoleta: los vecinos protestan</i>	Opposition des voisins à la pause de grille autour de la place Cortázar.
24/08/1997	Clarín	<i>En una plaza de Palermo Viejo evocaron a Borges y Cortázar</i>	Borges a vécu quelques années à Palermo.
12/03/1998	La Nación	<i>Travestis sonrientes y vecinos quejosos en palermo viejo</i>	Présence de travestis à Palermo Viejo et plaintes multiples de voisins.
13/03/1998	Clarín	<i>Nuevo código: después de las polémicas sobre la prostitución, los Travestis y la seguridad</i>	Discussion sur le nouveau Code contraventionnel.
15/03/1998	Clarín	<i>Las zonas rojas de la prostitución callejera</i>	Palermo Viejo est un <i>barrio</i> où la prostitution est présente, les voisins et les autorités essaient de trouver une solution, comme la création de zones rouges pour améliorer la cohabitation entre prostituées et voisins.
12/08/1998	La Nación	<i>Cortázar con los pies una rayuela para armar</i>	Un circuit littéraire dédié à Cortázar est créé, celui-ci s'est inspiré de Palermo pour écrire plusieurs nouvelles.
20/03/2000	La Nación	<i>En Palermo Viejo revive la bohemia</i>	Palermo Viejo est la version portègne du Soho new-yorkais avec une ambiance bohème où l'ancien côtoie la modernité.
01/07/2000	Clarín	<i>Arte : nuevas tendencias en las galerías</i>	Une nouvelle Galerie d'art contemporain à Palermo.
19/08/2000	Clarín	<i>Controles para la venta ambulante en la ciudad</i>	La municipalité a décidé de renforcer le contrôle sur les vendeurs de rue qui travaillent dans les foires de la ville. Mais les vendeurs se méfient.
21/11/2000	Clarín	<i>Un circuito turístico para descubrir los secretos de Palermo</i>	Les voisins de Palermo ont conçu un plan qui permet de mieux connaître les activités culturelles, commerciales, et l'histoire locale. L'objectif est de promouvoir le développement local.
11/01/2001	La Nación	<i>Un artículo lista algunos (24) de los desarrollos más importantes que se entregarán durante 2006 en los barrios más cotizados de Buenos Aires</i>	Liste des 24 projets immobiliers qui seront finis en 2006. 8 se situent à Palermo.
23/01/2001	Clarín	<i>Crece la oferta gastronómica y resurge el sabor argentino</i>	Le secteur de la restauration montre des chiffres de croissance positifs depuis 1994, le développement est impressionnant à Palermo Hollywood et à Palermo Viejo.
19/02/2001	La Nación	<i>Mapas para moverse con soltura en los nuevos barrios de moda</i>	Il y a deux ans, Solange a décidé de faire une carte de Palermo pour mieux s'orienter dans une zone où les commerces ouvrent et ferment en nombre. Aujourd'hui ses cartes marchent bien, au point que la ville les a déclarés d'intérêt touristique. Les cartes sont actualisées en permanence.
05/05/2001	La Nación	<i>Sábados de torta casera, té y teatro</i>	Une proposition originale qui lie salon de thé et théâtre dans l'intimité d'une vieille maison de Palermo Viejo.
06/05/2001	La Nación	<i>La Cultura en los Barrios : éxito de convocatoria</i>	Opération « Portes Ouvertes » dans des ateliers d'artistes de Palermo Viejo.
19/06/2001	La Nación	<i>En Honduras conviven en armonía casas y edificios de departamentos</i>	Le poète Evaristo Carriego a vécu rue Honduras, à Palermo. Cette rue est bien desservie, large et bordée d'arbres. De nombreuses transactions immobilières y ont lieu : maisons et immeubles cohabitent sans problème.
13/10/2001	La Nación	<i>Restaurantes entre la austeridad y el lujo</i>	À côté de Palermo Viejo apparaît un nouveau centre d'attraction pour la gastronomie nommé Palermo Hollywood. On y trouve de la qualité à des prix raisonnables.
23/03/2002	Página 12	<i>El mercado que ocupó la asamblea de</i>	Récupération d'un ancien marché abandonné par l'Assemblée de Palermo Viejo.

09/04/2002	La Nación	<b>Francés y con nombre ilustre</b>	Le passage Voltaire, à Palermo Viejo, un lieu idéal pour habiter : lumineux et tranquille, pas de circulation, peu de changements. Les voisins se connaissent entre eux.
09/04/2002	La Nación	<b>El Pasaje San Benito de Palermo ha conquistado a una demanda clave en un área selecta</b>	Le Passage San Benito a Palermo, un endroit qui plaît pour habiter.
07/05/2002	La Nación	<b>Paisaje netamente europeo</b>	Malaise à Palermo. Zone d'ambassades et de villas à l'esthétique européenne élégante et sobre.
13/05/2002	Clarín	<b>Recoleccion adicional gestionada por los vecinos</b>	Projet de la municipalité et résistance des vendeurs
20/05/2002	Infocívica	<b>Organizado por la Asamblea de Vecinos de Palermo</b>	Pour les fêtes, les voisins de Palermo organisent un grand événement culturel (La Trama) avec plus de 200 activités gratuites.
26/05/2002	Página 12	<b>Locro, empanadas y cultura en el 25 de mayo de Palermo Hollywood</b>	Détail des activités culturelles organisées par les voisins de Palermo pendant La Trama.
14/08/2002	Noticias urbanas.com.ar	<b>Vecinos de palermo protestan por falta de control del gobierno</b>	Demande des voisins de plus de contrôle de la part de la municipalité.
16/09/2002	Página 12	<b>Feria de Arte, Plaza Cortázar, Palermo</b>	Mise en route d'un marché hebdomadaire (artistes plasticiens) grâce à la collaboration des commerçants, une association.
23/09/2002	Noticias urbanas.com.ar	<b>La red de vecinos de buenos aires exige mayor participación comunal</b>	Les associations locales demandent à la municipalité plus de participation locale.
07/10/2002	Noticias urbanas.com.ar	<b>La asamblea de palermo es la primera en tener sede legal</b>	Autorisation donnée à l'Assemblée d'utiliser un terrain abandonné.
09/10/2002	Source inconnue	<b>Los diseñadores de Palermo salen a exhibir lo suyo durante dos dias</b>	À Buenos Aires, octobre est le mois du design et Palermo Viejo y participe par une série d'événements (inaugurations, expositions, happy hours, etc.)
21/10/2002	Source inconnue	<b>La feria del turismo</b>	Près de 30 000 visiteurs sont venus à la Foire Internationale du Tourisme, à Palermo.
15/12/2002	La Nación	<b>Feria en Palermo Viejo : Obras de arte en miniatura</b>	La foire des Arts (artistes plasticiens) fait une vente pour aider le restaurant pour enfants.
27/12/2002	La Nación	<b>Ferias de Arte</b>	La foire des Arts (artistes plasticiens) de Palermo est une alternative pour les cadeaux de fin d'année
15/03/2003	La Nación	<b>Animada por los precios posdevaluación aumentó la demanda de productores del interior</b>	Cette année, grâce au prix du soja et du veau, les habitants des provinces de l'intérieur achètent des biens immobiliers à Buenos Aires, en particulier les T2 et T3. La demande a augmenté de 35 % par rapport à 2002.
24/05/2003	Portal Cotidiano	<b>Recorriendo Palermo Viejo</b>	Palermo Viejo poursuit son expansion avec de nouveaux restaurants, boutiques et bars cool. Le quartier commence à être appelé Palermo Hollywood ou Palermo Soho.
01/06/2003	Infobae	<b>Palermo, un refugio para el arte</b>	Palermo, considéré comme un refuge pour l'art.
28/07/2003	Clarín	<b>Nueva forma de comprar arte: al aire libre y a precios más populares</b>	Le marché de l'art à Palermo prend de l'ampleur.
23/09/2003	La Nación	<b>El Soho se mudó a Palermo</b>	En 5 ans, Palermo est devenu le Soho de Buenos Aires, avec des commerces, des restaurants, etc. Le boom a commencé autour de la place Cortázar. Aujourd'hui, la rue Honduras est très prisée. <b>Un nouveau commerce y ouvre chaque semaine.</b>
28/09/2003	Revista Viva	<b>Palermondo</b>	Un article très critique, plein d'ironie sur le phénomène design et cool de Palermo.
20/11/2003	El País	<b>Au train où vont les choses ; l'offre culturelle de Buenos Aires va bientôt poser problème</b>	Palermo quartier design, surnommé Hollywood en raison de la quantité de boutiques et de bars qui s'y sont installés ces deux dernières années
21/12/2003	La Nación	<b>El Festival Buen Día puso color en las calles de Palermo</b>	La 7 <sup>e</sup> édition du Festival Buen Día, qui mélange mode et musique, a été un succès dans le quartier plus fashion de Buenos Aires, Palermo.
01/01/2004	Source inconnue	<b>Conciertos solidarios al Aire Libre</b>	Concerts de solidarités en plein air à Palermo

04/01/2004	Clarín	<b>Al rescate de Palermo</b>	Quelques voisins de Palermo font appel à la municipalité et aux commerçants pour limiter l'invasion des espaces publics à Palermo.
29/02/2004	Clarín	<b>El VI Festival Internacional Buenos Aires Tango comenzó anoche en los bosques de Palermo</b>	Inauguration du Festival International de Tango à Palermo.
18/04/2004	La Nación	<b>Vuelve hoy un clásico de las ferias de diseño</b>	Au cœur de Palermo aura lieu la foire du design avec 150 créateurs, de la musique, des shows et de la gastronomie.
03/05/2004	Palermonline	<b>Los legisladores porteños avanzan en las reformas al código de Convivencia</b>	La municipalité devrait suspendre par décret les permis de construction en attendant le vote d'un nouveau PUA. Un numéro de téléphone va être mis à la disposition des habitants pour porter plainte si les constructions ne suivent pas les normes.
16/05/2004	Clarín	<b>Babel de restaurantes exóticos en Palermo</b>	Une façon de voyager est de faire un tour des restaurants de Palermo.
19/05/2004	Clarín	<b>Se largó arteBA, la gran feria argentina de las galerías de arte</b>	Palermo est le cadre de la Foire nationale d'art contemporain.
02/06/2004	Noticias urbanas.com.ar	<b>Las prostitutas pusieron en apuros a macri</b>	La question de la prostitution dans le vote du nouveau code.
08/07/2004	Palermonline	<b>Convivencia un código de la no solución. Los vecinos sin nada</b>	Débats et adoption du Code contraventionnel.
08/07/2004	Clarín	<b>Un tema polémico: insultos, gritos y empujones en la legislatura Porteña.</b>	Sur le vote du nouveau Code.
08/07/2004	Clarín	<b>Aprobaron con escándalo el nuevo código de convivencia</b>	Sur le vote du nouveau Code.
24/07/2004	La Nación	<b>Palermo por la diversidad</b>	Palermo, quartier à la mode plein de contrastes, est en pleine croissance. Ses multiples facettes se dévoilent dans ses noms : Palermo Soho, Hollywood, Viejo, Chico, Alto, Nuevo, Villa Freud...)
10/10/2004	Clarín	<b>Cine: Entrevista con Brian Maya</b>	Le réalisateur du film « Palermo Hollywood » parle de son travail.
15/10/2004	Clarín	<b>El Forum 2004 se hace en las viejas bodegas Peñaflor</b>	IV <sup>e</sup> Forum du Vin 2004 et projet « route du Gourmet » afin de valoriser le quartier et effacer la frontière entre le Palermo Viejo et Palermo Hollywood.
01/11/2004	Reporte-inmobiliario.com	<b>Los desarrollos urbanos en la capital federal se concentran en barrios como Palermo, Caballito, Belgrano, Villa Urquiza.</b>	Palermo est un des quartiers urbains où on a construit le plus en août. Palermo Soho et Palermo Hollywood sont devenus des quartiers très à la mode qui attirent les investisseurs.
16/11/2004	Clarín	<b>Arte, música y diseño en Palermo</b>	IV <sup>e</sup> Édition du Festival Código País, festival multidisciplinaire situé à Palermo (design, conférences, théâtre, musique, etc.).
18/11/2004	Página 12	<b>Alejandro Chomski y el sentido de su ópera prima Hoy y Mañana, que se estrena hoy</b>	Le film « Hoy y Mañana » parle d'une fille de Palermo, qui se prostitue à cause de la crise de 2001, et de la situation d'une classe moyenne.
18/11/2004	La Nación	<b>Una nueva propuesta para Palermo</b>	Palermo Centro est un projet ambitieux qui compte récupérer les arches situées sous la gare de Palermo, et les anciens entrepôts de la rue Godoy Cruz. Ce projet propose de construire un centre commercial avec un cinéma indépendant, un restaurant, un théâtre, et de promouvoir aussi la vie de quartier.
19/11/2004	Página 12	<b>La Cuarta Edición del Encuentro Artístico Código País</b>	IV <sup>e</sup> Édition du Festival Código País et futur projet « Arches du Gourmet ».
20/11/2004	Palermonline	<b>Majdalani quiere reformar el código de edificación</b>	Un projet de loi pour faire baisser les coûts de construction dans les HLM.
24/11/2004	Clarín	<b>Habrará cines, restaurantes y un centro cultural y abrirá a fines de 2005</b>	Le projet Arches du Gourmet est une initiative privée soutenue par les autorités municipales. Il s'étend sur presque trois hectares avec restaurants, cinémas, centre culturel, etc.
24/11/2004	Clarín	<b>Más Nike en Palermo Soho</b>	Dans la nouvelle boutique Nike, on trouvera les mêmes produits qu'à New York, Londres, Tokyo ou Los Angeles, dans un espace de 300 m <sup>2</sup> .

24/11/2004	Source inconnue	<b>Terrazas en Palermo</b>	Le Secrétariat aux Infrastructures et la Planification a reçu une offre de 3 entreprises pour la récupération des espaces publics du Parc Linéal. L'autorisation comprend un ensemble de terrasses avec jardins et l'élargissement des trottoirs.
31/12/2004	La Nación	<b>Plaza Cortázar, Borges, y el autor de la Rayuela en el destino de un barrio que recupera el interés de los porteños</b>	Palermo Viejo est à la mode pour ses anciennes maisons. Beaucoup d'Argentins, mais aussi des étrangers s'y installent et les commerces se sont multipliés.
01/01/2005	genteba.com.ar	<b>Un nuevo hotel está naciendo en el corazón de Palermo Soho</b>	Palermo Soho, quartier moderne et d'avant-garde de Buenos Aires, s'est développé de façon vertigineuse devenant une destination internationale. Il aura bientôt un nouvel hôtel moderne et design.
12/01/2005	La Nación	<b>El arquitecto Jorge Hampton recibió el Premio Década por su casa de Palermo Viejo, una obra madura y moderna que combina hormigón y viejos muros</b>	Une maison de Palermo gagne le prix de la meilleure construction de l'année.
16/01/2005	La Nación	<b>Palermo Viejo entre el crecimiento y el éxodo</b>	Des voisins partent de Palermo, chassés par la quantité des commerces, ou parce qu'ils ont vendu leur maison à bon prix. Ceux qui restent choisissent parfois de louer leur salon ou leur garage. Les transformations du quartier ont entraîné une cohabitation délicate entre voisins et commerçants.
24/01/2005	Source inconnue	<b>Raid nocturno por Palermo y un asalto en el Jardín Botánico</b>	En quelques heures, hier, à Palermo, 11 personnes ont été agressées par 3 jeunes que la police réussit à arrêter à l'aube.
27/01/2005	Clarín	<b>Las nuevas normas de convivencia: cambios en la</b>	La foire des Arts de Palermo Viejo est une option nouvelle pour les cadeaux de fin d'année
27/01/2005	Clarín	<b>Las nuevas normas de convivencia: cambios en la Zona de Palermo</b>	Conséquences de l'action des voisins sur le Code contraventionnel et la présence de travestis à Palermo Viejo.
31/01/2005	Reporte-inmobiliario.com	<b>Nuevos emprendimientos inmobiliarios y el fin de la oferta de sexo sobre la calle Godoy Cruz están promoviendo el desarrollo del área entre Palermo Soho y Palermo Hollywood</b>	Palermo Boulevard, autrefois investi par les travestis, est revalorisé grâce à de nouveaux investissements : centre commercial, cinémas, restaurants, etc. Les voisins ont également présenté un projet pour récupérer les alentours des voies ferrées.
13/02/2005	Clarín	<b>De compras por Palermo</b>	Un tournoi de tennis à Palermo, accompagné d'une foire où les gens peuvent se détendre, manger, faire ses courses et assister aux matchs.
14/02/2005	Clarín	<b>Buenos Aires gana cada vez más espacio en medios extranjeros</b>	Les médias étrangers parlent de plus en plus de Buenos Aires comme d'une destination conseillée. Palermo compte parmi les endroits mentionnés.
15/02/2005	Página 12	<b>La Villa una usina de negocios rentables</b>	Les nouvelles façons de faire de l'argent : des visites touristiques pour les étrangers aisés.
16/02/2005	Clarín	<b>El boom de la gastronomía también se consolida en el GBA</b>	Le boom de la gastronomie de Palermo Hollywood est en train de dépasser les frontières de la ville et de conquérir la banlieue.
21/02/2005	La Nación	<b>La ciudad se viste de Tango</b>	Palermo accueille l'ouverture du Festival de Tango.
27/03/2005	La Nación	<b>Récord de visitantes en la ciudad</b>	Pour la semaine sainte, Buenos Aires a battu un record de touristes.
10/04/2005	La Nación	<b>9ª Fashion Buenos Aires</b>	La 9 <sup>e</sup> édition des créateurs en association avec Alto Palermo S.A.
16/04/2005	La Nación	<b>Artisanos de la Plaza Serrano se negaron a abandonar el lugar</b>	Les artisans de la place Serrano à Palermo refusent de quitter le lieu, malgré l'ordre donné par la procureure Gioco.
17/04/2005	La Nación	<b>Los artesanos tomaron la plaza</b>	Suite à l'ordre de quitter la place Cortázar, les artisans résistent. L'ordre a été donné parce que les vendeurs sont trop nombreux sur cette petite place.
17/04/2005	La Nación	<b>Vecinos y ONG se sumaron al reclamo de los artesanos de la plaza Cortázar</b>	Suite à l'ordre de quitter la place Cortázar à Palermo, les artisans refusent et s'appuient sur le soutien d'associations et de voisins du quartier.
18/04/2005	Hoy	<b>Desalojo de artesanos</b>	Résistance des artisans contre les tentatives d'expulsion par la force.

18/04/2005	La Nación	<b>Los artesanos se niegan a desalojar la Plaza Cortázar</b>	Les artisans de la place Cortázar à Palermo refusent de partir et songent à y camper, ils obtiennent de plus en plus de soutiens : touristes, commençants et voisins qui ne comprennent pas la décision.
20/04/2005	La Nación	<b>Decoración en Palermo Viejo</b>	Un parcours design passant par Palermo Viejo.
29/04/2005	La Nación	<b>El abandono de algunas plazas preocupa a vecinos de Palermo</b>	Les voisins de Palermo se plaignent de l'état des places.
02/05/2005	La Nación	<b>Los multiespacios ganan terreno y bien pueden reunir, por ejemplo, rubros como arte, diseño y bazar</b>	Différents commerces se regroupent dans un lieu, en partageant loyer et charges.
20/05/2005	La Nación	<b>Palermo el más ecléctico de todos</b>	Palermo était un quartier tranquille de maisons basses, aux rues bordées d'arbres. Mais aujourd'hui, les tours et les lofts prennent le dessus, s'adressant à une clientèle de célibataires sans enfant. Les restaurants, bars et hôtels prolifèrent aussi.
30/05/2005	La Nación	<b>Palermo : Espacios que se transforman</b>	À Palermo Soho les stylistes organisaient de ventes privées. La demande en locaux commerciaux pousse les propriétaires à louer une partie de leur maison (le garage ou le salon).
15/06/2005	Página 12	<b>Al fin, los 47 barrios porteños quedarán distribuidos en 12 comunas</b>	Palermo, le <i>barrio</i> le plus grand et le plus peuplé de Buenos Aires, pourrait devenir une Commune à lui seul par le vote de la loi.
16/06/2005	Palermonline	<b>La construcción de Palermo Centro arrancará antes de finales de año</b>	Le projet Palermo Centro, un centre culturel avec cinémas, restaurants, etc. Certains pensent qu'il est techniquement irréalisable.
21/06/2005	Palermoviejo.com	<b>Discuten modificaciones al código de planeamiento urbano</b>	Ce mercredi aura lieu une discussion sur des modifications du CPU. Les associations de voisins y assisteront. Le Code ne correspond plus à la situation actuelle.
03/07/2005	Página 12	<b>Boom inmobiliario y cotizaciones en alza de locales comerciales</b>	D'après la dernière étude de la DGSIG, les prix de l'immobilier à Palermo Viejo et Palermo Hollywood ont considérablement monté, en raison de l'affluence touristique et de nombreux commerces.
06/07/2005	Clarín	<b>Palermo suma un nuevo atractivo: la movida de las galerías de arte.</b>	À Palermo, le concept de galerie se mélange avec celui de boutique et de restaurant, le tout avec une touche contemporaine et très avant-gardiste.
16/07/2005	La Nación	<b>Palermo Hollywood, luces de cambio</b>	Deux tours de 45 étages, ainsi qu'une clinique, vont changer le visage de Palermo, ceci sans parler des deux Tours Hollywood et du futur Palermo Centro (un complexe avec cinémas, galeries, commerces, théâtre, etc.)
17/07/2005	Clarín	<b>Transformaciones Urbanas: Palermo Boulevard la nueva cara del barrio de moda</b>	Palermo, le plus grand quartier de la ville, se prépare à recevoir des investissements importants notamment sur Palermo Boulevard. Cette zone est une charnière entre Palermo Soho et Palermo Hollywood. Les travaux pour éviter les inondations ont été assurés et les projets immobiliers fleurissent.
17/07/2005	Clarín	<b>Transformaciones Urbanas: Las ex bodegas Giol, aún sin destino</b>	Le futur des entrepôts Giol (5 000m <sup>2</sup> ) reste un mystère depuis 11 ans. Différents projets ont été présentés par les voisins (proposition de centre culturel, de zones vertes et d'un lac artificiel pour éviter les inondations).
25/07/2005	INFOBAE	<b>Palermo reconvertido de barrio a slogan publicitario</b>	Le succès de Palermo avec ses nouvelles appellations (Palermo Queen, Palermo Hollywood, Soho, etc.) est en train de se reproduire dans les quartiers limitrophes.
04/08/2005	Clarín	<b>La batalla de plaza cortázar</b>	Projet de la municipalité de piétonnisation d'une partie des rues et résistance des vendeurs et des voisins.
04/08/2005	Página 12	<b>La batalla de plaza cortázar</b>	Les voisins et commerçants de Palermo s'opposent au renouvellement du permis accordé par les autorités aux vendeurs de rue.
16/08/2005	Clarín	<b>El boom del campo también se hace sentir en las calles porteñas</b>	L'industrie du prêt-à-porter marche bien, ainsi que les produits issus de l'intérieur (vêtements, meubles, objets...). Palermo en est l'exemple.
25/08/2005	Página 12	<b>Un recorrido organizado para hoy descubre los lugares que frecuentaron Cortázar, Marechal, Carriego, Manzi y Gonzáles Tuñón</b>	Parcours littéraire dans différents quartiers de Buenos Aires. À Palermo Viejo, le parcours permet de découvrir la maison du poète Evaristo Carriego, mort à l'âge de 29 ans.
25/08/2005	Clarín	<b>Créditos para reformar y equipar negocios de barrio</b>	La municipalité a décidé de soutenir les commerces de quartiers avec des microcrédits.

27/08/2005	La Nación	<b>Llega Palermo Verde</b>	Palermo est le plus grand <i>barrio</i> de la ville avec des zones vertes importantes. C'est un quartier en pleine expansion avec les zones de Palermo Hollywood, Palermo Soho, Palermo Nuevo, etc. Aujourd'hui, on parle de Palermo Verde ou de Palermo Natural, un nouveau projet résidentiel.
12/09/2005	Clarín	<b>Permiten estacionar a la izquierda</b>	Dans certaines rues de Palermo, le stationnement à gauche est permis pour soulager l'encombrement.
05/10/2005	Clarín	<b>Se podrá estacionar sobre la izquierda en más calles</b>	À la demande des voisins et des commerçants, le gouvernement de la ville a élargi les zones de stationnement de Palermo.
22/10/2005	Clarín	<b>Los vecinos de cada barrio eligieron las obras que fueron restauradas</b>	Les bâtiments emblématiques de chaque <i>barrio</i> ont été choisis avec la participation des voisins. À Palermo, la rénovation de la Bibliothèque Evaristo Carriego - située dans l'ancienne demeure du poète - a commencé.
23/10/2005	Clarín	<b>Los barrios de la ciudad que sólo existen en el imaginario popular</b>	Les limites établies des <i>barrios</i> établies en 1972 ne correspondent plus à la réalité. Ce sont les voisins eux-mêmes qui définissent les limites de leur quartier, selon l'anthropologue Mónica Lacarriue.
23/10/2005	Clarín	<b>Palermo, de Hollywood à Bagdad, la ciudad y sus límites</b>	L'article met en évidence la carte non officielle des limites et des noms des zones à l'intérieur de Palermo : Palermo Hollywood, Palermuchi, Palermo Queens, etc.
11/11/2005	Clarín	<b>En Villa Crespo, el circuito gay tiene una propuesta diferente</b>	Connu comme Palermo Queens ou Nuevo Villa Crespo, le quartier accueille actuellement un nouveau lieu de rencontre gay, ouvert à tout public, avec une offre artistique variée et des possibilités pour faire la fête!
24/11/2005	La Nación	<b>Transformarán las ex Bodegas Giol en un centro científico</b>	Projet d'un pôle scientifique sur l'emplacement des anciens entrepôts Giol à Palermo, annoncé par la municipalité.
02/12/2005	Palermonline	<b>Un hogar de ancianos que al parecer se reciclará en comercios.</b>	Projet de reconversion partiel du Hogar Devoto.
09/12/2005	La Nación	<b>Casi la mitad de los diputados vive en Recoleta y Palermo</b>	Près de la moitié des députés de la Législature habite Palermo ou Recoleta.
10/12/2005	La Nación	<b>Antes considerada Colegiales, esta zona se proyecta como lugar de moda, con 30 obras en marcha y 10 por iniciarse</b>	Avec l'impressionnant développement de Palermo Viejo, le <i>barrio</i> de Colegiales commence lui aussi à profiter de projets nouveaux.
19/12/2005	La Nación	<b>Los inmuebles, como antes de la crisis</b>	Dans la capitale, trois ans après la crise, le marché immobilier rebondit de manière impressionnante! Cette année l'activité finit en croissance forte.
19/12/2005	La Nación	<b>Las casas usadas el ganaron a la inflación : se apreciaron más que el costo de vida</b>	L'immobilier reste un bon investissement à Buenos Aires! Dans certains quartiers comme Palermo, le prix des anciennes maisons a augmenté de 17 %. À Colegiales, le prix du m <sup>2</sup> a progressé également fortement.
24/12/2005	La Nación	<b>Un frigorífico de los años 60, que dejó de funcionar en la década del 90, fue reciclado y quedó transformado en 6 lofts distribuidos sobre planta baja, primero y segundo piso</b>	Dans l'ancien entrepôt frigorifique, situé à Palermo Soho, 6 lofts sont en constructions.
03/01/2006	Noticias urbanas.com.ar	<b>El bandeonista Julio Pane y el cantor y actor Brian Chambuleyron se presentarán los viernes y sábados de enero, respectivamente en le reducto tanguero del Café Homero, ubicado en Palermo Viejo</b>	Le café Homero, à Palermo Viejo, annonce les concerts du mois de janvier. Comme d'habitude, la programmation est ciblée autour du tango.
24/01/2006	Clarín	<b>Por la saturación de Palermo y Belgrano, están subiendo las cotizaciones de otros Barrios.</b>	Pour le marché immobilier, la crise est en train de devenir un mauvais souvenir. Les études indiquent que le Nord de la ville-centre est la zone la plus demandée. La demande s'étend vers les quartiers limitrophes.
26/01/2006	Clarín	<b>Contra transformación en hotel-shopping de hogar de ancianas devoto</b>	Réaction des voisins au projet concernant le Hogar Devoto.
26/01/2006	Clarín	<b>El barrio que crece y sigue sumando nuevas caras</b>	Palermo est le quartier plus grand de Buenos Aires, et c'est aussi celui qui s'est le plus développé au cours des 10 dernières années. L'usage populaire et le travail des agences immobilières ont donné des noms aux différents visages de cette zone : Palermo Chico, Palermo Vivo, Palermo Sensible, Palermo Viejo, etc.



31/01/2006	Clarín	<b>Polémica en torno a un hogar de ancianas</b>	Réaction des voisins au projet concernant le Hogar Devoto.
09/02/2006	Noticias urbanas.com.ar	<b>Peligra hogar de ancianas por emprendimiento comercial</b>	Réaction des voisins au projet concernant le Hogar Devoto.
13/02/2006	Página 12	<b>La construcción, motor principal para el crecimiento del empleo</b>	Le secteur de la construction est devenu le principal générateur d'emplois au cours de l'année écoulée.
17/02/2006	Clarín	<b>Palermo no para de cambiar, cada vez menos casas y más negocios</b>	D'après une enquête officielle, en 2 ans, Palermo a perdu 400 habitations transformées en commerces. Le boom immobilier et commercial change l'apparence de Palermo Viejo et Palermo Hollywood.
17/02/2006	Trendy palermoviejo.blogspot	<b>Palermo Viejo in the local media</b>	À Palermo Viejo, on trouve de plus en plus des commerces et de moins en moins d'habitations.
19/02/2006	La Nación	<b>Buenos Aires muy pronto será diferente</b>	Buenos Aires dans 10 ans ne sera pas le même, une série des travaux importants changeront son aspect.
28/02/2006	Voz de Galicia	<b>El tradicional barrio de Palermo cambia hasta de nombre para presumir de modernidad</b>	Palermo est un <i>barrio</i> élégant avec des bois, un jardin botanique, des ambassades, etc. Palermo est aussi un quartier de la mode avec ses boutiques, ses bars, ses entreprises de productions, etc.
05/03/2006	La Nación	<b>Buenos Aires : la reina esplendorosa</b>	La ville de Buenos Aires avec ses charmes, ses dangers, sa culture et sa pauvreté.
25/03/2006	Zoomblog.com	<b>De Quilmes à Palermo</b>	Des commentaires sur Palermo et sa diversité.
28/03/2006	Trendy palermoviejo.blogspot	<b>Plaza Serrano</b>	La foire des Arts de la place Serrano à Palermo n'est plus comme avant. Les produits sont, pour la plupart, importés.
31/03/2006	Trendy palermoviejo.blogspot	<b>Las grandes marcas quieren figurar</b>	Palermo Viejo n'est plus le quartier des créateurs indépendants. Aujourd'hui, de grandes marques comme Adidas, Nike, Cacharel, Topper, etc. s'y sont installées.
10/04/2006	Noticias urbanas.com.ar	<b>Una muestra de dibujos, bocetos y pinturas de Julio Nicolás Azanor, en la galería Crimson de Palermo Hollywood.</b>	Une exposition de dessins et peintures de personnages de B.D. à la Galerie Crimson de Palermo Hollywood
24/04/2006	Reporte-inmobiliario.com	<b>El mercado inmobiliario actual presenta una situación ideal para encarar fideicomisos al costo. .</b>	Des conseils pour investir dans l'immobilier à Palermo Hollywood et Palermo Viejo. Cette activité apparaît rentable, avec des risques modérés!
12/05/2006	La Nación	<b>El circuito Palermo Hollywood</b>	Une série de bars, bistros et restaurants repérés par le journal dans le quartier le plus à la mode de Buenos Aires, Palermo Hollywood.
08/06/2006	INFOBAE	<b>Palermo Soho y su capacidad de desarrollar curiosos negocios</b>	À Palermo, la capacité d'inventer de nouveaux concepts est étonnante : salons de coiffure et galeries d'art, fashion et bohème cohabitent sans problème.
11/06/2006	Página 12	<b>La otra cara...</b>	L'immobilier est devenu le secteur le plus rentable de ces trois dernières années.
12/06/2006	Buenos Aires Ciudad (site de la ville)	<b>Palermo Viejo tendrá su primer Gallery Nights de 2006</b>	Avec le soutien du Ministère de la Culture, un circuit culturel a été dessiné à Palermo pour la nuit du 14 juin. Le parcours permet de visiter différentes galeries d'art, musées, antiquaires, centres culturels, mais aussi d'assister à des concerts et spectacles. Toutes les activités sont gratuites ainsi que les bus marqués du logo de la Gallery Nights
12/06/2006	Buenos Aires Ciudad	<b>La Semana del Arte día por día</b>	Gallery Nights, circuit culturel de Palermo Viejo (galeries, musées, antiquaires, centres culturels, concerts, etc.).
18/06/2006	Clarín	<b>Buenos Aires se va para arriba : cada vez hace más rascacielos</b>	Il y a des plus en plus des tours à Buenos Aires et les avis sont partagés : pour certains, c'est un synonyme de croissance et de sécurité, pour d'autres c'est le signe de la défiguration de la ville.
26/06/2006	INFOBAE	<b>De la mano de marcas de lujo, nace Palermo Store</b>	Attirées par la clientèle de créateurs indépendants, 40 grandes marques s'installent à Palermo (Palermo Store).
02/08/2006	Cultura Buenos Aires	<b>Buen día, día Miguel</b>	Inauguration à Palermo d'une place publique qui portera le nom de Miguel Abuelo, poète et musicien de l'histoire du rock argentin. Le projet « Plazas Caracterizadas » récupère des espaces publics pour rendre hommage aux hommes et femmes de Buenos Aires qui ont contribué à la culture.

07/08/2006	Reporte-inmobiliario.com	<b><i>Dentro del radio comprendido por la calle Godoy Cruz y las Avdas. Santa Fé, Scalabrini, Ortiz y Córdoba hay hoy 76 locales aptos para uso comercial en oferta de alquiler y 13 en oferta de venta</i></b>	Une évaluation des biens en vente et location à Palermo Soho. Les trois dernières années ont transformé Palermo Soho et Palermo Hollywood, grâce au tourisme et à la consommation gastronomique et design.
09/08/2006	La Nación	<b><i>Para la Antropóloga María Carman, muchas políticas culturales funcionan enmascarando la pobreza</i></b>	L'anthropologue M. Carman dénonce les politiques culturelles qui donnent l'impression de revitaliser un quartier (comme Palermo) tout en cachant la pauvreté et l'exclusion.
09/08/2006	Clarín	<b><i>Freddy, el conde</i></b>	Le programme télévisé Palermo Hollywood Hotel a eu comme invité d'honneur Pablito, acteur de feuilletons.
09/09/2006	La Nación	<b><i>Palermo, otra vez víctima del delito</i></b>	Augmentation des vols à Palermo.
01/10/2006	Palermopija.org	<b><i>Opinión de vecinos sobre los cambios de Palermo</i></b>	Opinions divergentes des voisins sur les changements survenus à Palermo Viejo. Ils sont contre la construction des tours, en raison de problèmes liés aux réseaux d'eau et d'électricité, et aux problèmes de circulation et de stationnement.
30/10/2006	Noticias urbanas.com.ar	<b><i>El jefe de gobierno, Jorge Telerman no para ni los fines de semana. Este sábado participó del festival de música en vivo que llevó a cabo el CGP comunal 14, para despedir el mes de Palermo</i></b>	Festivités organisées pour clôturer le mois d'octobre (mois de Palermo, ainsi que le 24 octobre qui est la fête du <i>barrio</i> ). Le maire, Jorge Telerman y a assisté.
03/11/2006	Clarín	<b><i>Reciclarán el mercado de pulgas</i></b>	Une convention a été signée pour la rénovation du marché aux Puces de Palermo. Le suivi sera assuré par des voisins, des associations, et aussi par les vendeurs des stands.
06/11/2006	Igooh.com.ar	<b><i>Opinión: la construcción indiscriminada de torres en la ciudad</i></b>	L'opinion des voisins sur la construction indiscriminée de tours dans la ville. La majorité des projets de tours situés à Palermo sont perçus négativement.
08/11/2006	Clarín	<b><i>La justicia frenó nuevas torres en 16 manzanas de Caballito</i></b>	En raison des plaintes de voisins, une juge demande que soient réalisées des études d'impact environnemental avant de poursuivre la construction des nouvelles tours.
09/11/2006	Clarín	<b><i>Piden que se frenen todos los permisos de nuevos edificios</i></b>	Des députés soutiennent la mesure de la juge Petrella et demandent que toute nouvelle construction soit suspendue jusqu'à ce qu'un nouveau Plan Urbain Environnemental soit adopté.
11/11/2006	Palermonline	<b><i>Vecinos de Palermo protestaron por la construcción indiscriminada. Jaque a las torres</i></b>	Les voisins de Palermo protestent contre la construction indiscriminée dans leur quartier, mais aussi dans les quartiers limitrophes.
12/11/2006	Clarín	<b><i>Para los constructores produce inestabilidad e incertidumbre</i></b>	Les urbanistes et agents immobiliers s'opposent à l'arrêt de 90 jours pour les permis de construction, tandis que les voisins pensent que cette mesure serait positive. Un débat s'impose pour analyser les grandes lignes du développement de Buenos Aires.
12/11/2006	Clarín	<b><i>Analizan frenar nuevos permisos para levantar torres en capital</i></b>	La municipalité analyse la possibilité de suspendre les permis de construire de tours dans 9 <i>barrios</i> de Buenos Aires pendant 90 jours, le temps que le nouveau Plan Urbain soit examiné.
13/11/2006	Clarín	<b><i>Las calles de Palermo fueron una fiesta para 20.000 corredores</i></b>	20 000 personnes ont participé à la course de 10 km au cœur de Palermo.
13/11/2006	Clarín	<b><i>Qué requisitos deben cumplir las obras</i></b>	Prérequis pour les constructions afin de préserver la sécurité et tranquillité des voisins.
13/11/2006	Clarín	<b><i>Preparan más controles para las construcciones en la ciudad</i></b>	Le gouvernement devrait suspendre par décret les permis de construction en attendant le nouveau Plan Urbain, qui doit être débattu par les juristes et par les citoyens.
14/11/2006	Clarín	<b><i>Los constructores y arquitectos ya hablan de un corralito urbano</i></b>	Les constructeurs et architectes refusent les nouvelles mesures de la ville qui suspendent les permis de construire pendant 90 jours. Ils parlent d'un déficit de construction et d'une économie à l'arrêt.
14/11/2006	Clarín	<b><i>Suspenden por 90 días nuevos permisos de obra en 6 barrios</i></b>	Les permis de construction sont suspendus dans 6 <i>barrios</i> (dont Palermo). Le gouvernement va analyser l'état des services publics, et encourager le débat.

14/11/2006	Clarín	<b>Rechazan el Plan Urbano Ambiental</b>	Le Plan Urbain Environnemental ne pourra pas être étudié avant mars 2007. Les problèmes urbains ont besoin d'une modification du CPU, qui peut seul contrôler la construction.
15/11/2006	Clarín	<b>Protesta en Caballito contra el Decreto</b>	À Caballito, un des <i>barrios</i> qui a le plus des projets immobiliers en cours, architectes, agents immobiliers, ingénieurs, ouvriers... protestent contre le décret qui suspend pour 90 jours toute construction.
15/11/2006	Clarín	<b>Los constructores irían a la justicia por el freno a las obras</b>	Les entreprises du secteur de la construction comptent porter plainte devant la justice à cause de l'impact négatif du décret qui suspend les travaux. Le gouvernement affirme que les travaux en cours ne sont pas touchés.
16/11/2006	Clarín	<b>Piden a Telerman que levante la suspensión de permisos de obras</b>	Les entreprises immobilières veulent demander au gouvernement l'annulation du décret qui suspend les permis de construction pendant 90 jours.
17/11/2006	Clarín	<b>Evaluarán barrio por barrio hasta cuando dura el freno a las torres</b>	La suspension pendant 90 jours des permis de construire sera examinée au cas par cas, et pourra changer selon la situation. À Palermo, seulement 47 % de voisins seraient d'accord avec la suspension.
19/11/2006	La Nación	<b>Polémica por la edificación de torres: Informe de la Auditoría General de la Ciudad</b>	Un rapport de l'Audit Général de la ville met en évidence un nombre important des constructions hors la loi. La municipalité reconnaît un faible contrôle de sa part, mais une situation pas aussi alarmant que le rapport l'indique.
19/11/2006	La Nación	<b>Existe un déficit de infraestructura</b>	Le ministre de la Planification et des Travaux Publics soutient la suspension des permis de construire pour 90 jours.
20/11/2006	Clarín	<b>Se duplicaron las quejas por molestias de las torres</b>	Plaintes de voisins en raison des nuisances provoquées par la construction des tours.
23/11/2006	Clarín	<b>Protesta contra el freno a las torres frente a la jefatura de gobierno</b>	Un groupe de constructeurs, agents immobiliers, ouvriers, manifeste contre la suspension des permis de construire.
24/11/2006	Clarín	<b>Protesta de vecinos contra las torres con trasfondo político</b>	Une manifestation des voisins contre la construction des tours sur fond d'enjeu politique à l'approche des élections.
25/11/2006	Clarín	<b>La visita de las hijas del presidente G. Bush a Buenos Aires</b>	Les filles de G. Bush sont venues visiter Buenos Aires. Elles logent dans un hôtel de Palermo, et ont été vues à Palermo Hollywood.
18/01/2007	Palermonline	<b>Música Celta en Palermo</b>	Festival de musique Celte à Palermo
18/01/2007	Palermonline	<b>Inauguró en Palermo ANDY Gay resto bar, la nueva opción hetero-friendly de Buenos Aires</b>	Un Bar-Restaurant Gay-Friendly de niveau international a été inauguré à Palermo
02/02/2007	Clarín	<b>Pedirán más requisitos para aprobar nuevas torres</b>	Après la suspension des permis de construction pour les nouvelles tours, la municipalité va imposer des conditions plus strictes.
06/02/2007	Clarín	<b>Para no perder imagen las marcas van a Palermo Soho</b>	Palermo Soho est le paradis des grandes marques des vêtements. Cette zone est devenue un Centre Commercial en plein air.
07/02/2007	Clarín	<b>Ponen más freno a las torres en zona de capital</b>	Suite à une demande de voisins, la justice a demandé à la Commune de ne plus accorder de permis de construction pour de nouvelles tours, dans 45 <i>manzanas</i> * de Palermo.
07/02/2007	Clarín	<b>Exigen un estudio de impacto ambiental para ver si los edificios afectan los servicios</b>	Suite à la suspension de construction de 90 jours, il devrait y avoir une enquête sur l'impact environnement de chaque projet.
07/02/2007	Clarín	<b>Se cumplen los 90 días de freno a nuevos permisos en 6 barrios</b>	Le 15 février prochain marque la fin de la suspension des permis de construire. Bien que l'annonce ne soit pas officielle, la municipalité a déclaré qu'il y aura de nouvelles conditions exigées pour l'obtention d'un permis.
08/02/2007	Clarín	<b>La próxima semana enviarán el nuevo Plan Urbano ambiental que define las estrategias para cada barrio</b>	Dans une semaine prend fin la suspension des permis de construction. La municipalité devrait lancer une discussion difficile sur le Plan Urbain Environnemental.
08/02/2007	Clarín	<b>Clausuraron una obra en Caballito</b>	Un chantier a été arrêté par la municipalité dans le quartier de Caballito. Le permis a accordé une extension, mais en fait il s'agissait d'une nouvelle construction.
08/02/2007	Trendy-palermoviejo.blogspotvoisin	<b>Un barrio cambiante</b>	Dénonciation du boom immobilier à Palermo Viejo, avec photos à l'appui.

12/02/2007	Reporte-inmobiliario.com	<b>Viviendas para clase media: el nuevo lujo</b>	Difficultés pour la classe moyenne de trouver des alternatives dans le secteur immobilier, notamment à Palermo.
13/02/2007	Clarín	<b>Los artesanos se oponen y hablan de desalojo</b>	La mobilisation des vendeurs contre les déguerpissements.
13/02/2007	Clarín	<b>Por protestar contra las torres los demandó una constructora</b>	L'entreprise de construction Koad est prête à entamer un procès civil contre les représentants des voisins qui ont protesté contre la construction de tours.
13/02/2007	Clarín	<b>Tiempos posmodernos</b>	Critique des constructions de Palermo en béton qui ne correspondent plus aux normes du design et de l'architecture. Elles sont pourtant bien acceptées par leur aspect moderne.
14/02/2007	Clarín	<b>Los artesanos no se van y acampan en plaza cortázar</b>	Actions de la municipalité contre les vendeurs.
14/02/2007	Clarín	<b>Presentan 11 amparos más para frenar nuevas torres en capital</b>	La suspension des permis de construire se termine demain. Il se peut que certains travaux soient toujours bloqués en raison de plaintes déposées par les voisins. La municipalité demande que les plaintes soient traitées par la juge Petrella.
15/02/2007	Clarín	<b>Reclamo de artesanos</b>	Réactions des vendeurs devant les tentatives de déplacement.
16/02/2007	Noticias urbanas.com.ar	<b>El gobierno siembra nuevos conflictos en la ciudad</b>	Exposé des positions de chaque groupe dans le conflit contre les vendeurs de rue.
16/02/2007	Clarín	<b>Con más condiciones vuelven a construir torres en más barrios</b>	L'arrêt des permis de construire est fini et la municipalité confirme l'existence des nouvelles conditions pour accorder les permis. Certains chantiers pourraient rester bloqués si les plaintes de voisins sont acceptées par la justice.
19/02/2007	Clarín	<b>Extranjeros que invierten en Palermo</b>	Un Britannique est tombé amoureux de Palermo et a décidé d'y investir pour monter un hôtel.
20/02/2007	Noticias urbanas.com.ar	<b>Vecinos se suman a la polémica por traslado de feriantes</b>	Position des voisins dans le conflit avec les vendeurs.
20/02/2007	Noticias urbanas.com.ar	<b>La plaza cortázar es un campo minado</b>	Projet de la municipalité de déplacement des vendeurs.
20/02/2007	Clarín	<b>Sin tregua en la disputa por las torres</b>	L'audience entre entreprises de construction et représentants des voisins a été un échec. Ces derniers ont été convoqués pour diffamation et assurent avoir des preuves contre l'entreprise. Une 2e Audience doit avoir lieu : s'il n'y pas d'accord, la question ira devant la justice.
20/02/2007	Clarín	<b>Empiezan a discutir el Plan Urbano Ambiental que define cómo será la ciudad</b>	Le Plan Urbain Environnemental commence à être débattu à la Législature entre voisins et professionnels du bâtiment. Le Plan doit encadrer par la suite les changements du CPU.
20/02/2007	Clarín	<b>Volver a construir en un laberinto de dudas</b>	Les permis de construire repartent après l'arrêt de 90 jours, mais les conditions pour les obtenir se sont durcies. Les plaintes des voisins ont provoqué l'arrêt de nombreux travaux à Palermo et Caballito.
20/02/2007	Clarín	<b>Las medidas más importantes, zoom</b>	Après la suspension des permis de 90 jours, présentation des mesures nouvelles pour obtenir un permis de construire.
22/02/2007	Clarín	<b>Edificación y Plan Urbano Ambiental</b>	Grâce aux nouvelles conditions imposées pour obtenir un permis de construire, des quartiers comme Palermo vont avoir un développement mieux planifié.
25/02/2007	Clarín	<b>Cada vez hay más edificios y faltan oficinas y espacio para abrir industrias</b>	En raison de l'inadaptation du CPU, les constructions ne sont pas uniformes dans des quartiers comme Palermo.
27/02/2007	Clarín	<b>Reclaman \$ 6000 a vecinos que no quieren ningún edificio</b>	L'entreprise de construction Koad demande aux voisins de lui payer 6000 AR\$.
27/02/2007	Clarín	<b>Obras y contratistas edificio Santa Maria mínima S.A.</b>	Une nouvelle tour, qui doit dominer Palermo Nuevo, est en construction après 5 ans d'arrêt.
03/03/2007	Clarín	<b>Los permisos de obras estaban paralizados por una decisión judicial</b>	Les travaux bloqués dans 16 manzanas* de Caballito ont été débloqués par la Cour d'appel ouvrant la possibilité de débloquer les 45 manzanas* à Palermo.

04/03/2007	Clarín	<b>Propuestas alternativas para no quedar bajo el agua</b>	Suite aux orages, le mauvais état du système d'évacuation des eaux est mis en évidence.
06/03/2007	Clarín	<b>Demasiadas torres, pocas oficinas</b>	Dans le marché immobilier, il y a beaucoup d'offres de logements d'habitation, mais moins pour des bureaux.
08/03/2007	Clarín	<b>Más quejas por las demoras en las obras de plaza Cortázar</b>	À Palermo Viejo, les vendeurs de rue n'acceptent pas la proposition du gouvernement de déménager de la Plaza Cortázar au passage Darwin. Les voisins comme les commerçants se plaignent.
09/03/2007	Clarín	<b>Ocupación del espacio público</b>	Permissivité et occupation des espaces publics à Buenos Aires.
13/03/2007	Clarín	<b>Nuevos locales en Palermo</b>	10 % des habitations sont transformés en locaux commerciaux à Palermo Soho et Palermo Hollywood, selon la Direction Générale des Systèmes d'Information Géographique.
13/03/2007	Clarín	<b>Cifras Casa en Palermo García Figueroa &amp; Asoc.</b>	Un nouveau concept de bâtiments, à Palermo, propose le confort d'une maison, mais en étage.
13/03/2007	Clarín	<b>El nuevo centenario</b>	Il y a un boom immobilier au Parc Centenario, les terrains coûtent moitié moins qu'à Palermo.
13/03/2007	Clarín	<b>No hay que ver al país sólo por sus edificios</b>	Moreno, historien de Buenos Aires, parle de sa ville et de l'importance d'apprécier son patrimoine.
15/03/2007	Clarín	<b>Las obras en marcha año por año</b>	L'arrêt de permis de construire dans 45 pâtés de maisons entre Cañitas et Imprenta à Palermo est, une fois de plus, confirmé par la justice. Ce dernier <i>barrio</i> est le seul qui continue les suspensions pour ne pas faire exploser les services d'eau, de gaz et d'électricité.
16/03/2007	Clarín	<b>Chicas Chicas Chicas</b>	Exposition jeunes talents à Palermo.
17/03/2007	Clarín	<b>Plan de Gobierno Porteño para ordenar el tránsito</b>	Selon le Plan Intégral de Déplacements, le gouvernement devrait implanter des parcmètres et des parkings souterrains dans les <i>barrios</i> pour décourager l'utilisation de la voiture et contribuer à une meilleure circulation.
18/03/2007	Clarín	<b>Palermo Queens : el repunte de Villa Crespo tiene nombre propio</b>	52 <i>manzanas</i> * de Villa Crespo, rebaptisés Palermo Queens, connaissent un boom immobilier. Buenos Aires se palermise ?
18/03/2007	Clarín	<b>Punto de vista</b>	Point de vue : Donner le nom de Palermo Hollywood à la zone des studios de productions TV et studios de cinéma est cohérent. Palermo Soho est bien une zone pour l'art, le design et la gastronomie comme son homonyme à Manhattan.
20/03/2007	Clarín	<b>120 días y las nuevas torres siguen paradas</b>	L'entreprise d'assainissement Aysa doit certifier la faisabilité de ces réseaux d'eau pour les nouveaux bâtiments.
22/03/2007	Clarín	<b>Protestas contra las torres</b>	Nouvelles manifestations contre les tours à Caballito. Seul Palermo est encore concerné par le gel des permis de construire.
23/03/2007	Clarín	<b>Buenos Aires se candidatea para ser patrimonio de la humanidad</b>	Buenos Aires est candidate au Patrimoine de l'humanité, catégorie "Paysage Culturel Urbain". Entre autres, la ville s'appuiera sur les zones vertes de Palermo.
27/03/2007	Clarín	<b>En Palermo, la obra de Fermín Bereterbide deja traslucir las nociones de su autor sobre la vivienda colectiva y social</b>	À Palermo, on peut apprécier un bâtiment de Fermín Bereterbide, promoteur de l'architecture moderne.
27/03/2007	Palermonline	<b>Golpe bajo en Palermo Viejo al arte</b>	Des voisins regrettent, qu'après un mois des protestations, les artisans et vendeurs de rue ont conservé le droit de rester place Cortázar.
03/04/2007	Clarín	<b>Palermo fue el barrio con más inversiones privadas el 2006</b>	Palermo a été le quartier où les investissements privés ont été les plus importants en 2006.
03/04/2007	Clarín	<b>Un negocio amigable</b>	San Telmo est un <i>barrio</i> recherché par la communauté gay, mais le marché est en pleine expansion et déborde aussi vers Palermo.
03/04/2007	Clarín	<b>Cómo vender los valores de una marca</b>	À Palermo Soho les grandes marques investissent énormément dans leurs boutiques, élevées au rang d'icônes.
08/04/2007	Clarín	<b>Crece la construcción de viviendas pero la demanda empieza a bajar</b>	La croissance du marché immobilier - forte depuis la crise de 2001 - commencerait à diminuer. Palermo reste un des 6 <i>barrios</i> les plus recherchés.

08/04/2007	Clarín	<b>En lo que va del año se otorgó casi un 6% más</b>	Depuis la crise de 2001, l'absence de crédits hypothécaires dans le domaine immobilier laisse la classe moyenne sans possibilité d'achat.
19/04/2007	Source inconnue	<b>Muestra de Diseño en Palermo Unico</b>	Un parcours design passe par Palermo Viejo ou Palermo Soho. Il s'agit des produits qui participeront au concours de design American Express.
05/05/2007	La Nación	<b>Colegiales, la nueva opción</b>	Avec des prix accessibles Palermo présente un mélange entre ancien et moderne. Mais Colegiales est aujourd'hui un quartier recherché par les artistes.
07/05/2007	La Nación	<b>Plaza Palermo Viejo</b>	En moins de 5 ans, les changements survenus autour de la Plaza Palermo Viejo sont très importants. C'est aujourd'hui une zone commerciale qui se développe rapidement, en parallèle à l'activité touristique.
11/05/2007	Palermonline	<b>Interviews</b>	Entretiens avec des voisins qui habitent, militent ou travaillent à Palermo.
20/05/2007	Clarín	<b>Ya hay más guardias privados que policías en capital federal</b>	Il y a de plus en plus des gardes privés que des policiers dans certains quartiers de Buenos Aires (Palermo, Belgrano, Recoleta y microcentro).
22/05/2007	Clarín	<b>Hollywood 1 se estrena en Palermo</b>	La tour Hollywood 1 a été inaugurée à Palermo Hollywood, zone la plus à la mode du <i>barrio</i> .
24/05/2007	Todaslashojas-sondelviento.blogspot	<b>Sobre Palermo donde siempre me pierdo</b>	Je sors marcher et mes pas me mènent toujours à Palermo, quartier que je connais, mais où je me perds vite. C'est un quartier qui m'attire.
27/05/2007	Clarín	<b>Palermo se transforma al ritmo de los contratos</b>	La rotation des commerces est forte entre Palermo Viejo, Palermo Hollywood et Palermo Soho. Les agences immobilières sont les grands gagnants de cette situation, mais pour combien de temps?
27/05/2007	Clarín	<b>Por el aumento del consumo cambia la fisonomía de los centros comerciales barriales</b>	Comme d'habitude dans les grandes villes, les marques prennent la place des petits commerces. Avec la crise, ce sont les touristes et leurs dollars qui font vivre les commerçants. À Palermo, pour avoir un niveau des ventes important, les boutiques ont adopté les horaires des restaurants.
29/05/2007	Clarín	<b>Llega casa FOA 2007, el desafío de la muestra: articular Palermo Hollywood y Palermo Soho</b>	La 24 <sup>e</sup> édition du salon de design et de décoration devra relever le défi de relier Palermo Soho et Palermo Hollywood.
30/05/2007	Clarín	<b>Otra vez la construcción mostró señales de que frena su marcha</b>	Cette année encore le niveau du secteur de la construction est presque égal à celui de l'année dernière. La municipalité considère que le potentiel est toujours fort, notamment en matière d'emplois.
03/06/2007	La Nación	<b>El Soho, un shopping top a cielo abierto</b>	Palermo Soho ressemble à un centre commercial en plein air. On y trouve les grandes marques internationales. La fréquentation est faite à 90 % par des étrangers qui payent en dollars.
05/06/2007	Clarín	<b>Artista y Arquitecto, proyecto el Bar El Taller</b>	Palermo Viejo est une zone secteur du <i>barrio</i> de Palermo où le design prend de l'envergure. Felix Rodriguez, dessinateur, a installé son atelier à proximité de la place Cortázar.
05/06/2007	Clarín	<b>El espíritu del barrio recreado con lenguaje contemporáneo</b>	Deux projets résidentiels, à Nuñez y Palermo, sont l'exemple d'une architecture moderne à échelle humaine, loin de l'anonymat des tours.
07/06/2007	Clarín	<b>El director de El Padrino está aquí para establecer Zoetrope argentina con la que filmará desde febrero Tetro</b>	Le réalisateur Francis Ford Coppola achète une maison à Palermo, apparemment pour établir une maison de production.
08/06/2007	Palermonline	<b>Gallery Nights en Palermo</b>	Premier Gallery Nights à Palermo. Il s'agit d'un parcours nocturne passant par des galeries, des antiquaires, des musées et des centres culturels de Palermo.
09/06/2007	Clarín	<b>A partir de fin de mes refuerzan el control sobre el sector inmobiliario</b>	À partir de la fin du mois, toute vente immobilière doit être signalée à l'administration fédérale.
11/06/2007	Clarín	<b>El Boom de la construcción ya está llegando a nuevos barrios</b>	Bien que les quartiers de Palermo, Caballito, Puerto Madero, Belgrano, soient les plus recherchés par les investisseurs immobiliers, d'autres quartiers limitrophes commencent à être sollicités et le boom immobilier se poursuit.
27/06/2007	Clarín	<b>La comuna inauguró ayer el primer centro cultural para adultos mayores en Paraguay 5170, Palermo</b>	Inauguration à Palermo du premier centre culturel pour personnes âgées.

29/06/2007	Clarín	<b>Las Constructoras deberán probar que no alteran los servicios de agua, cloacas, gaz y luz de cada zona</b>	La Législature vient d'établir qu'à Buenos Aires, toute nouvelle construction de tour devra présenter au préalable un certificat des services publics (gaz, eau, électricité) pour éviter toute rupture de réseau.
04/07/2007	La Nación	<b>Avenida Córdoba para ver y comprar</b>	À Palermo, l'avenue Córdoba n'a plus de locaux commerciaux à proposer tant la demande est forte. La vente de prêt-à-porter féminin et les outlets sont devenus majoritaires.
12/07/2007	Clarín	<b>Cada vez construyen más edificios en Palermo Soho</b>	Il y a de plus en plus de constructions nouvelles à Palermo Soho, qui est devenu le quartier le plus à la mode de Buenos Aires.
13/07/2007	Legislatura.gov.ar	<b>Eventos realizados en la Legislatura durante el año 2004</b>	Zoom sur Palermo, dans le cycle des quartiers organisé par la Législature, pour reviser son histoire et son identité, mais aussi pour mieux gérer les conflits actuels affirme le député Laporta.
28/07/2007	Clarín	<b>Conflicto entre los artesanos, vecinos y el gobierno porteño</b>	Début de la médiation avec les vendeurs de rue.
03/08/2007	Clarín	<b>Postergan por un año la ley que limita la construcción en Buenos Aires</b>	La loi établit désormais que toute nouvelle tour à Buenos Aires devra présenter avant sa construction un certificat des services publics (gaz, eau, électricité) pour éviter toute rupture de réseau. Mais elle ne sera appliquée que dans un an.
07/08/07	Clarín	<b>Oferta de sexo en Palermo</b>	La Commune invite à débattre sur le devenir du Rosedal, situé dans la zone rouge de Palermo. Différents points de vue ont été exposés.
09/08/2007	Clarín	<b>Torres lujosas en busca de nuevas zonas</b>	Les tours prolifèrent dans divers <i>barrios</i> de la capitale, comme Palermo, et elles continuent leur expansion.
23/08/2007	Clarín	<b>Insólita pelea porque a villa crespo ahora la llaman palermo queens</b>	Réactions de voisins de Villa Crespo contre le changement de nom proposé de leur <i>barrio</i> par les médias.
31/08/2007	Clarín	<b>Uso abusivo del espacio público</b>	Sur l'occupation des espaces publics à Palermo Viejo.
02/09/2007	Clarín	<b>El traslado</b>	La zone rouge de Palermo ne sera plus dans le Rosedal, mais dans le bois de Palermo.
08/09/2007	Clarín	<b>El último sector de la ciudad donde todavía regía el corralito urbano</b>	La justice a mis fin au gel des permis de construire à Palermo, décevant les attentes des voisins.
27/09/2007	Palermonline	<b>En Palermo Viejo la primera edición de Por la calle</b>	La première édition de Por la Calle aura lieu à Palermo Viejo. Il s'agit de trois parcours design pour découvrir 31 créateurs.
26/10/2007	Palermoviejo.mforos.com	<b>El tema patrimonial ya salió de los círculos especializados y entró en la política porteña por la movilización de los vecinos y el eco en los medios. Ya se abrió el debate en la legislatura con 3 proyectos de ley.</b>	La question du Patrimoine se pose maintenant dans les médias et parmi les citoyens, notamment au sujet du devenir de certains bâtiments. Le débat est ouvert autour de 3 projets de loi.
02/12/2007	Palermoviejo.mforos.com	<b>Notas sobre el boom inmobiliario</b>	Une nouvelle loi vient d'être votée pour imposer que les tours ne dépassent pas les 8 étages. C'est une victoire pour les habitants de Palermo.
08/01/2008	Clarín	<b>Crece el circuito gay en capital, con mas negocios y visitantes</b>	Palermo Viejo est devenu une destination importante pour la communauté gay.
24/01/2008	Página 12	<b>La presentación del polo</b>	Hier a été présenté le projet de nouveau Pôle Technologique qui sera construit dans l'ancien entrepôt Giol de Palermo.
09/03/2008	Clarín	<b>Industrias culturales</b>	Un studio de production hollandaise tourne à Palermo Hollywood le programme Julia's Tango, qui est un succès en Hollande et entre dans sa 2 <sup>e</sup> Saison.
11/05/2008	Clarín	<b>Se realizó ayer la segunda edición de Por la Calle</b>	La deuxième édition du Festival Por la Calle a eu lieu hier à Palermo Soho, autour des dernières tendances du design et de la mode.
02/06/2008	Clarín	<b>Problemas con la construcción</b>	Les voisins de Palermo manifestent aujourd'hui contre la construction indiscriminée des tours.
03/06/2008	Clarín	<b>En Palermo los vecinos piden control sobre las torres</b>	Une centaine de voisins et d'associations ont manifesté contre la construction de tours à Palermo. Depuis 3 semaines, ils ont lancé le débat.
29/06/2008	Clarín	<b>Las consecuencias de la compleja relación entre la ciudad y la nación (10 conflictos)</b>	La gestion des chantiers entraîne des conflits récurrents entre l'État et la municipalité, notamment autour des dessertes ferroviaires de Palermo.

30/06/2008	Clarín	<b>Un centenar de personas se manifestó ayer en Juan B. Justo y Soller</b>	Les habitants de Palermo manifestent pour demander d'encadrer les nouvelles constructions, notamment les tours.
02/07/2008	Clarín	<b>Quejas por los cuidacoches en Palermo</b>	À Palermo, un voisin s'est plaint des <i>ciudacoches</i> *.
03/07/2008	Clarín	<b>La norma había sido sancionada hace un año ante las protestas nacionales</b>	La loi, votée l'an passé, qui établit que toute nouvelle tour devra présenter un certificat des services publics (gaz, eau, électricité...), entre en vigueur aujourd'hui.
23/07/2008	Clarín	<b>Con el fin del conflicto se reaniman las operaciones inmobiliarias</b>	Avec la fin du conflit lié à la construction des tours, le marché immobilier semble retourner à la croissance.
31/07/2008	Clarín	<b>El nivel de la construcción cayó un 6,6% respecto de junio del 2007</b>	Pour la première fois depuis nombreuses années, le niveau de la construction a baissé.
01/08/2008	Aevivienda.org.ar	<b>En dos años los valores de la tierra se duplicaron en pesos y triplicaron en dólares</b>	En deux ans, le prix de l'immobilier a doublé en pesos et triplé en dollars. À Palermo, les prix sont devenus prohibitifs.
03/08/2008	Clarín	<b>El Palermo abrió el primer hotel boutique amigo de las mascotas</b>	Au cœur de Palerme Hollywood a été inauguré un hôtel-boutique accueillant les animaux de compagnie.
27/08/2008	Source inconnue	<b>Nueva movida en indumentaria</b>	À Palermo Viejo, 20 boutiques de créateurs proposent des produits originaux.
31/08/2008	Clarín	<b>Encuentro en Palermo</b>	Des législateurs se réuniront avec le mouvement de voisins « Palermo, réveille-toi », qui s'oppose à la construction indiscriminée de tours.
04/09/2008	Clarín	<b>La zona que mejor cotiza desde 2004</b>	Palermo Soho est la zone où le boom immobilier est continu. Différentes associations locales se mobilisent pour s'opposer aux tours qui risquent de faire imploser les services publics.
30/11/2008	Clarín	<b>Buenos Aires se suma al auge de los hoteles boutique</b>	Le concept d'hôtel-boutique marche bien à Buenos Aires, notamment à Palermo Hollywood et Palermo Soho. Ces hôtels espèrent être moins touchés par la crise.
05/02/2009	Clarín	<b>Desbordada. Los fines de semana la zona se hace intransitable</b>	De nouvelles mesures pour les rues situées autour de la Plaza Palermo Viejo pour permettre une meilleure cohabitation entre les voisins, les commerçants et les vendeurs de rue.
06/02/2009	Palermonline	<b>Honduras entre Borges y Gurruchaga. El corte de tránsito comenzará en forma experimental a partir del 14 de este mes, los sábados de 14 a 20 y los domingos de 10 a 20</b>	Un groupe de voisins de Palermo n'accepte pas l'accord passé entre la municipalité et les vendeurs de rue.
09/02/2009	Palermonline	<b>Arroyo Maldonado: Supuestos túneles aliviadores del arroyo Maldonado que no aliviarán nada, incluso luego de las obras todo será peor.</b>	Une association d'habitants de Palermo dénonce les travaux inutiles proposés par la municipalité contre le problème des inondations.
10/02/2009	Fopec.com	<b>Vecinos se oponen a puestos callejeros</b>	Les voisins de Palermo s'opposent à l'installation d'une foire sur une portion de la rue Honduras.
11/02/2009	Angelito de palermo	<b>Cierre de Honduras genera más problemas</b>	Les voisins et commerçants de Palermo ne sont pas d'accord avec la décision de fermer la circulation sur une portion de la rue Honduras pour céder la place aux artisans et vendeurs de rue.
14/02/2009	Página 12	<b>Vecinos en contra de una peatonal</b>	Les voisins s'opposent à décision de piétonniser une portion de la rue Honduras pour en faire un espace de vente.
15/02/2009	Perfil.com	<b>Entre protestas de vecinos y forcejeos instalaron la feria en la calle Honduras</b>	Les voisins ne veulent pas que les artisans s'installent sur la chaussée de la rue Honduras. La municipalité veut limiter le nombre des vendeurs ambulants et l'espace qu'ils prennent.
15/02/2009	Clarín	<b>Hubo protestas, forcejeos y menos manteros tras el cierre de Honduras</b>	La situation de la rue de Honduras ne s'arrange pas. Les vendeurs de rues ne veulent pas être traités comme les vendeurs ambulants, les commerçants se plaignent de la concurrence, les voisins n'ont plus la paix.
17/02/2009	Palermoviejo.mforos.com	<b>Reflexiones sobre la Audiencia del 20 de febrero y los negocios en terrenos públicos</b>	Les voisins redoutent le plan de la municipalité pour récupérer les dessertes ferroviaires et en faire un Pôle technologique.
17/02/2009	Palermonline	<b>Reflexiones sobre la audiencia del 20 : las tierras públicas y los acuerdos espurios de Macri, de Narváez, Biolcati y de Vido</b>	Une association de voisins refuse le projet de Pôle Technologique et propose le projet Lago Pacífico avec de nombreuses zones vertes.



21/02/2009	Volpestessens.blogspot.com	<b>Polo Científico ex Bodegas Giol</b>	Le projet de Pôle Technologique a été débattu. Une association de voisins de Palermo met en question l'endroit et avance le contre-projet Lago Pacifico.
21/02/2009	Palermonline	<b>Feria de artesanos y revendedores del once. A pesar de las protestas de los vecinos hoy y mañana el Gobierno porteño volverá a cortar la calle Honduras</b>	Face aux conflits de la rue Honduras, le Ministère public a décidé de proposer une médiation entre voisins, vendeurs de rue et municipalité pour arriver à un accord. Entre temps, la foire de la rue Honduras va continuer.
24/02/2009	Palermonline	<b>Los artesanos de los alrededores de la Plaza Cortázar quieren encontrar una solución y comunican su posición</b>	Recherche de solutions dans le conflit entre vendeurs de rue, voisins et municipalité pour l'occupation de certaines rues.
24/02/2009	palermoviejo.mforos.com	<b>Audiencia Pública Polo Científico y Tecnológico</b>	Trois associations des voisins protestent contre les manipulations politiques et se déclarent en lutte ouverte contre l'implantation du Pôle Technologique.
24/02/2009	Palermoviejo.mforos.com	<b>Ponencia del Vecino Dr Pedro Kesselman en la Audiencia Pública del 20/02/09</b>	Maître Kesselman dénonce les incohérences du projet d'implantation de Pôle Technologique.
24/02/2009	Palermoviejo.mforos.com	<b>Ponencia del Vecino Arq. Osvaldo Guerrica Echevarría en la Audiencia Pública del 20/02/09</b>	L'architecte Guerrica, dénonce les incohérences du projet d'implantation d'un Pôle Technologique.
24/02/2009	Palermoviejo.mforos.com	<b>Ponencia del Vecino Sr. Jorge Carcaballo en la Audiencia Pública del 20/02/09</b>	M. Carcaballo ne peut accepter le projet de Pôle Technologique dans cette zone. Il propose de débattre plutôt autour du projet des voisins, appuyé par 12 700 signatures.
24/02/2009	Palermoviejo.mforos.com	<b>Ponencia del Vecino Prof. Gustavo Beade en la Audiencia Pública del 20/02/09</b>	Le Prof. Gustavo Beade dénonce la faible quantité d'espaces verts par habitant à Buenos Aires afin de s'opposer au projet de Pôle Technologique.
24/02/2009	Palermoviejo.mforos.com	<b>Ponencia del Vecino Arq. Adolfo Rossi en la Audiencia Pública del 20/02/09</b>	L'architecte Rossi dénonce le projet de Pôle Technologique.
07/06/2009	Clarín	<b>Turistas en Palermo, hay menos, consumen poco y ahora regatean.</b>	À Palermo, la récession commence à se faire sentir. Les étrangers ne dépensent plus comme avant, les magasins de vêtements et l'hôtellerie sont les plus touchés.
21/06/2009	Clarín	<b>Veredas ocupadas con todo tipo de obstáculos es difícil caminar</b>	Le Journal El Clarín a fait une enquête dans les rues de Buenos Aires et a constaté que dans certains quartiers, comme à Palermo, les espaces publics est occupé par les chaises et tables des restaurants, par des vendeurs de rues, des artisans, etc. Tout cela se fait presque sans contrôle de la part de la municipalité.
21/09/2009	Clarín	<b>Alquileres: creció la oferta, pero los precios siguen muy altos</b>	Les prix ne baissent pas à Palermo, ils ont progressé de 50 % à 70 %.
02/10/2010	FTV Mag	<b>Palermo Hollywood (la película)</b>	Le premier film tourné à Palermo donne une nouvelle image du mouvement palermitain qui transforme la zone depuis plusieurs années.
02/10/2010	Revista Cinemania	<b>Maldito Palermo</b>	Un film tourné à Palermo.
02/10/2010	La Prensa, Diario	<b>Dos ladrones en un barrio fashion</b>	Un film tourné à Palermo, quartier devenu dans les dernières années le lieu des restaurants et bars à la mode.
07/10/2010	La Nación	<b>Un Paseo por Medio Oriente en pleno Palermo</b>	La communauté arménienne est très présente à Palermo, où elle possède plusieurs institutions (restaurants, écoles, églises, centres culturels).
27/05/2012	Clarín	<b>Del código de convivencia a la reciente pelea por el rosedal</b>	Réactions de voisins.
Date inconnue	Aevivienda.org.ar/	<b>Palermo Hollywood</b>	Un bilan des nouvelles constructions commencées à Palermo Hollywood.
Date inconnue	Phrevista.com.ar	<b>Palermo Soho reciclado</b>	Palermo Soho est en plein boom immobilier et commercial. C'est un quartier en expansion avec une réputation unique à Buenos Aires pour la qualité de sa gastronomie, son design et ses magasins de mode.

Date inconnue	La Nación	<b><i>Las viviendas tienen compradores importados</i></b>	Plus de 10 % des acheteurs du marché immobilier de Buenos Aires sont des étrangers ou des Argentins résidant à l'étranger. Le phénomène s'explique par les prix très bas et par le fait que Buenos Aires est encore considérée une ville sûre.
Date inconnue	Source inconnue	<b><i>Para la ciencia pensando en la sociedad</i></b>	Hier a été présenté le projet d'architecture qui a gagné le concours public pour la réhabilitation des anciens entrepôts Giol. Après différents projets, dont un des voisins de Palermo, c'est finalement celui d'un Pôle Technologique qui a été choisi.
Date inconnue	Revista Travesías	<b><i>El nuevo Buenos Aires</i></b>	Tous les bons côtés du <i>barrio</i> de Palermo (où se loger, manger, promener, etc.).
Date inconnue	La Nación	<b><i>Palermo al tope del glamour porteño</i></b>	Depuis un an, la transformation de Palermo Hollywood est impressionnante, la zone est devenue un centre gastronomique important. Restaurants et boutiques ouvrent en nombre.
Date inconnue	Palermonline	<b><i>Palermo y la Moda</i></b>	Palermo serait au top de la mode, mais pas du design et de l'originalité.
Date inconnue	Palermonline	<b><i>Feria de Arte, Plaza Cortázar, Palermo</i></b>	Début d'une foire des Arts hebdomadaire sur la place Cortázar grâce à la collaboration des commerçants, et d'une association de voisins.
Date inconnue	Palermonline	<b><i>Palermo Tango</i></b>	Un nouveau lieu pour le tango à Palermo, afin de conserver l'histoire du tango et attirer les touristes.
Date inconnue	Noticias urbanas.com.ar	<b><i>Una de las mejores Orquestas Tangueras</i></b>	Encore un lieu pour le tango à Palermo.
Date inconnue	Noticias urbanas.com.ar	<b><i>Oferta Tanguera en el café Homero</i></b>	Autre lieu pour le tango à Palermo.
Date inconnue	Source inconnue	<b><i>1989 Jorge Hampton, Emilio Rivoira. Ideas and opinions. Buenos aires, buenos barrios</i></b>	Des voisins de Palermo manifestent contre de nouvelles constructions.

## ANNEXE 2 : COLLECTE DE DONNÉES STATISTIQUES ET RAPPORTS

RAPPORTS	SOURCE	Date/Titre
Anuario estadístico de la ciudad	DGEyS*	Données annuelles sur la population. Version digitale depuis 2003.
Anuario industrias culturales	Observatorio. Industrias culturales de la Ciudad de Buenos Aires	Rapport annuel de 2004 à 2007 sur les industries culturelles.
Cuadernos de trabajo	CEDEM	Rapport publié une ou deux fois par an depuis 2002 sur des thèmes liés à l'activité économique de la ville.
Coyuntura económica de la Ciudad de Buenos Aires	CEDEM	Données trimestrielles concernant les différents secteurs d'activité de la ville.
Edificación de la Ciudad de Buenos Aires	CEDEM	Rapport annuel publié entre 2003 et 2009 sur l'état du marché de la construction.
Encuesta Anual de Hogares	DGEyS*	Enquête démographique et socio-économique sur les ménages, réalisée entre 2004 et 2011.
Encuesta de Indicadores Laborales	Ministerio de Trabajo	Enquête mensuelle depuis 1995.
INDEC informa	INDEC	Publications mensuelles sur différents sujets économiques et sociaux.
Informe anual	Defensoria del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires	Rapport annuel du Défenseur du Peuple.
Informe de conflictividad	Ministerio Publico Fiscal	Rapport de conflictualité de la ville de Buenos Aires, annuel depuis 2007.
Informe Económico : Ciudad de Buenos Aires	CEDEM	Enquête mensuelle sur la population, le travail, la santé. Depuis mars 2004.
Informe de Resultados	DGEyS*	Plusieurs rapports mensuels depuis 2001 sur des thèmes très divers (emploi, PNB local, mortalité, indicateurs de travail, etc.)
Población de Buenos Aires	CEDEM	Etude démographique semestrielle, depuis 2004.
Sec informa	DGEyS*	Rapport statistique mensuel de la Direction des Statistiques de la Ville de Buenos Aires, publié entre 2002 et 2011.
Temas de Patrimonio Cultural	Ministerio de la Cultura	Rapports sans périodicité sur des thèmes variés concernant la culture de la ville de Buenos Aires.

## ANNEXE 3A : INTERVIEWS LONGUES

DATE	NOM	Descriptif personne
29/7/2004	Andres Borthagaray	Coordinateur du Plan Stratégique, Gouvernement de la Ville de Buenos Aires.
1/8/2004	Mora Aouz	Cadre de la Fundación Ciudad.

2/8/2004	Pablo Ciccolella	Géographe, Universidad de Buenos Aires.
04/2004	Rodrigo Carbajal	Conseiller du maire Anibal Ibarra, jusqu'au début des années 2000
04/2004	Francisco Prati	Architecte. Habitant et travaillant à Palermo Viejo.
02/08/2005		Responsable de l'agence immobilière Cortese.
04/08/2005	Lucia Caride	Membre du CGP 14O.
04/08/2005	Benjamin Dubouc	Responsable de l'agence immobilière Exxel.
09/08/2005	Claudio Bolotinsky	Responsable de l'agence immobilière Empresa.
09/08/2005	Marta Constantin	Présidente de la SoFoPaVi.
11/08/2005	Cristina Lescano	Membre fondatrice de la Coopérative El Ceibo
17/08/2005	Voisins	Bar Scalabrini Ortiz
18/08/2005	Patricia	Membre d'une Cooperativa de vivienda, av. Scalabrini Ortiz
08/08/2005	Alejandra Gonzales	Gouvernement de la Ville de Buenos Aires.
17/08/2005	Alicia Romanutti	Architecte. Voisine de Palermo Viejo. Ancienne gérante du bar la Trastienda.
18/08/2005	Claudio Bolotinsky	Responsable de l'agence Empresa.
21/8/2006	Alfredo Garay	Architecte. Ancien Secrétaire à la Planification de la Ville de Buenos Aires, ancien vice-directeur de la Corporación Puerto Madero
22/8/2006	Eugenio Ramírez	Architecte. Ancien président de la SoFoPaVi.
15/15/2009	Oscar Orellana	Ancien directeur de la Direction Foires et Marches, Gouvernement de la Ville de Buenos Aires.
17/12/2009	Oscar Silva	Sécretaire général du Syndicat des vendeurs de rue (SIVARA).
19/12/2009	Marta Constantini	Présidente de la SoFoPaVi.
20/12/2009	Skidelsky	Vendeuse de la place Cortázar.
21/12/2009	Stella-Maris Margetic	Médiatrice.
11/1/2010	Luis Polo	Membre de la Direction des Foires et Marches, Gouvernement de la Ville de Buenos Aires.
13/1/2010	Diana Maffia	Députée de centre-gauche de la Coalición Cívica/ARI de la Législature.
20/1/2010	Beatriz	Psychanalyste. Habitante de Palermo Viejo, propriétaire du bar Malasarte.
21/1/2010	Facundo Di Filippo	Député de centre-gauche de la Coalición Cívica/ARI de la Législature.
25/01/2010	Daniel	Habitante de Palermo Viejo, propriétaire du bar Prologo.
25/1/2010	Gabriela Seijo	Directrice du CGPC 14.
30/1/2010	Daniel Michetti	Voisin de Palermo Viejo.
01/02/2010	Hector Bidonde	Député Bloque del Sur (2003-2007) de la Législature.
2/2/2010	Vaccarezza	Procureur de la Fiscalia 7.
3/2/2010	Sébatian Pilo	Membre de l'association Palermo Despierta.

5/2/2010 02	Ricardo Muir	Architecte.
9/2/2010	Adriana	Vendeuse de rue.
8/2/2010 02	Lidia Saya	Députée PRO de la Législature.
8/2/2010	Stella Maris Margetic	Médiatrice.
9/2/2010	José	Vendeur de rue, place Cortázar.
10/2/2010	Carlos	Habitant de Palermo Viejo.
10/2/2010	Silvia Sanchez	Habitante de Palermo Viejo.
11/2/2010	Alicia	Habitante de Palermo Viejo.
12/2/2010	Durante	Habitant de Palermo Viejo.

**ANNEXE 3B : INTERVIEWS COURTES ET ENQUÊTES****Enquête qualitative « commerçants » 2006**

DATE	Référence	Descriptif personne
14/8/2006	Q1	Deux femmes, restaurant, 2220 rue Humbold.
23/8/2006	Q2	Une femme, magasin d'objets de décoration, 1572 rue Armenia
24/8/2006	Q3	Femme, objets design, 5900 passage Russel.
16/8/2006	Q4	Deux femmes, objets design, 4957 rue Gorriti.
16/8/2006	Q5	Un homme et une femme, restaurant, 4770 rue Honduras.
16/8/2006	Q6	Un homme, magasin de meubles design, 1791 rue Godoy Cruz.
16/8/2006	Q7	Un homme et une femme, magasin de vêtements, 1768 rue Godoy Cruz.
16/8/2006	Q8	Un homme, magasin de chaussures, 5202 rue Honduras.
17/8/2006	Q9	Deux hommes, magasin de vêtements, rue Serrano.
17/8/2006	Q10	Une femme, magasin de vêtements, 5120 rue Honduras.
17/8/2006	Q11	Une femme, galerie d'art, 1653 rue Thames.
17/8/2006	Q12	Deux femmes, magasin de vêtements, 4817 rue Salvador.
17/8/2006	Q13	Deux femmes, magasin de vêtements, 4700 rue Salvador.
17/8/2006	Q14	Une femme, magasin de chaussures, 1600 rue Armenia.
18/8/2006	Q15	Deux femmes, magasin de décoration, rue Honduras.
18/8/2006	Q16	Un homme, restaurant, rue Guatemala.
18/8/2006	Q17	Une femme, magasin de vêtements, 1863 rue Humbold.
18/8/2006	Q18	Deux hommes, magasin de décoration, rue Humbold.
18/8/2006	Q19	Une femme, magasin de décoration, 1440 rue Uriarte.
18/8/2006	Q20	Un homme, magasin de tampons, 5300 rue Niceto Vega.
18/8/2006	Q21	Une femme, magasin de décoration, 1254 rue Uriarte.
18/8/2006	Q22	Une femme, magasin de décoration, 1440 rue Uriarte.
18/8/2006	Q23	Une femme, librairie, 5204 rue Gorriti.
18/8/2006	Q24	Un homme, magasin de meubles design, 5318 rue Honduras.
19/8/2006	Q25	Une femme, magasin de décoration, 4829 rue Soler.
19/8/2006	Q26	Une femme, magasin de lampes, 1926 rue Borgès.
19/8/2006	Q27	Une femme, magasin de décoration, 1532 rue Gurruchaga.

19/8/2006	Q28	Une femme, restaurant, 4934 rue Cabrera.
21/8/2009	Q29	Une femme, magasin de vêtements, 4849 rue Cabrera.
21/8/2009	Q30	Une femme, centre culturel Taderon, 4802 rue Niceto Vega.
21/8/2009	Q31	Un homme, magasin d'objets design, 1914 rue Fray de Oro.
23/8/2006	Q32	Une femme, bijouterie fantaisie, 1565 rue Thames.
23/8/2006	Q33	Une femme, bijouterie fantaisie, 4808 rue Honduras.
23/8/2006	Q34	Un homme, magasin de décoration, 4522 rue Costa Rica.
25/8/2006	Q35	Oliverio Najmias, Galerie d'art Najmias, 4684 rue Costa Rica.
25/8/2006	Q36	Deux femmes, galerie d'art, 1780 rue Thames.
25/8/2006	Q37	Un homme, magasin d'objets de design, esquina Malabia y Costa Rica.
25/8/2006	Q38	Une femme, restaurant, rue Armenia.
26/8/2006	Q39	Une femme, restaurant, 1477 rue Armenia.

### Enquête qualitative « habitants et usagers » 2009

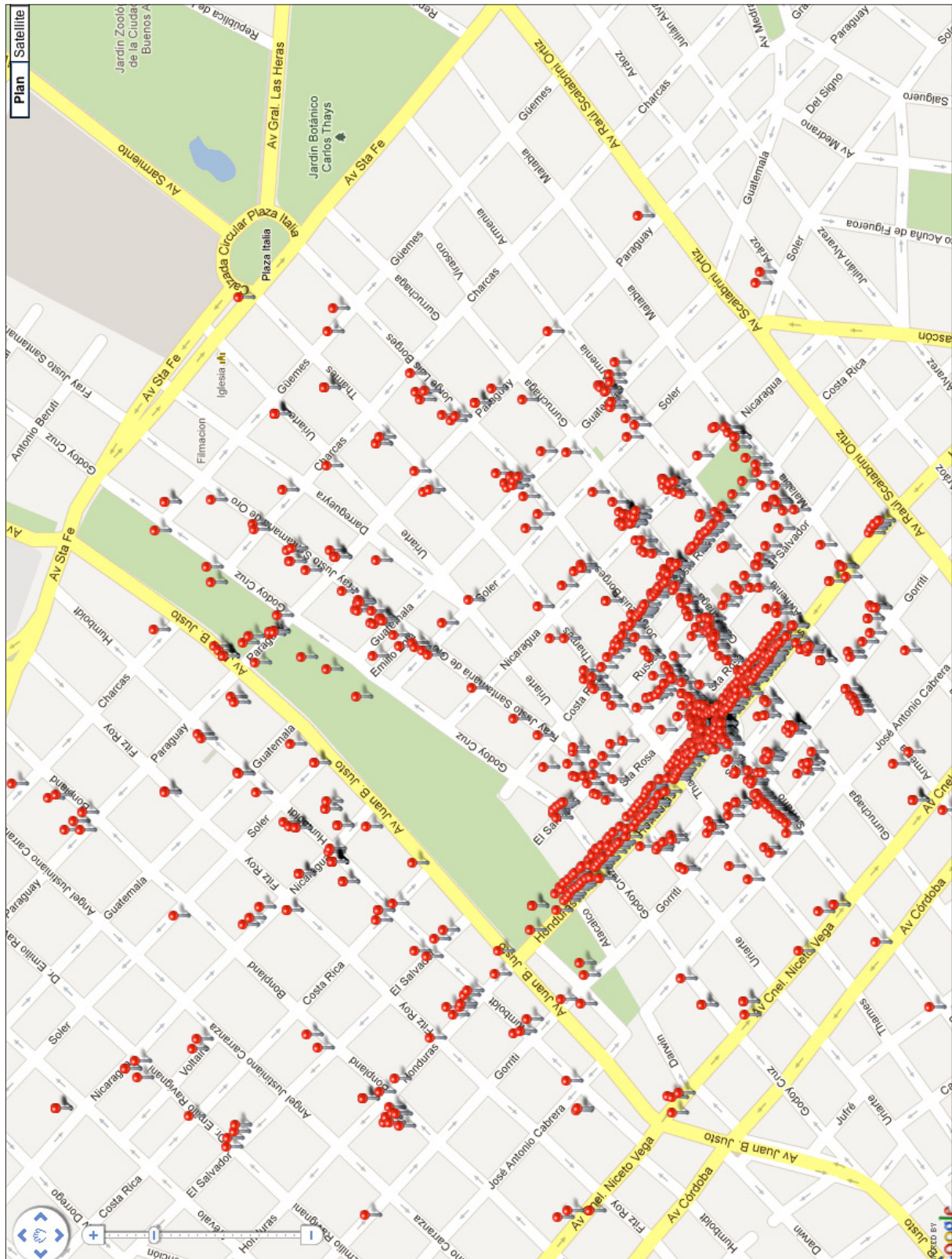
DATE	Référence	Descriptif personne
14/12/2009	Q1	Un homme. rue Gurrachaga
15/12/2009	Q2	Une femme. Papelera, rue Honduras
17/12/2009	Q3	Un homme, 4850 rue Honduras
21/12/2009	Q4	Un homme, 4839 rue Honduras Rec Honduras.
21/12/2009	Q5	Castillo, 1683 rue Gurruchaga.
22/12/2009	Q6	Alejandro, Bar Francès, esquina Themès y Gorriti
22/12/2009	Q7	Carlos Mandia-Bar El Taller.
12/1/2010	Q8	Etudiante, 1650 rue Thames.
14/1/2010	Q9	Vendeur, magasin Pasaje St Rosa.
14/1/2010	Q10	Voisine, rue Godoy Cruz.
20/1/2010	Q11	Beatriz, propriétaire du Bar Malasarte.
23/1/2010	Q12	Femme, passade Sta Rosa.
24/1/2010	Q13	Luca, esquine Uriarte y Salvador
25/1/2010	Q14	Homme, passage Sta Rosa.
26/1/2010	Q15	Del Campo, gérant de l'hôtel Nuss.
27/1/2010	Q16	Daniel, propriétaire du bar Prologo.

30/1/2010	Q17	Femme, rue Costa Rica.
30/1/2010	Q18	Daniel Michetti, voisin de la rue Borgès.
4/2/2010	Q19	Homme, passage Soria.
5/2/2010	Q20	Femme, rue Serrano.
6/2/2010	Q21	Couple, rue Thames.
6/2/2010	Q22	Cecilia, rue Honduras.
8/2/2010	Q23	Voisine, rue Malabia.
10/2/2010	Q24	Gladis Etcheverry, bar Malasarte.
10/2/2010	Q25	Silvia Sanchez, bar Malasarte.
10/2/2010	Q26	Carlos Mécanicien, rue Gurruchaga.
11/2/2010	Q27	Alicia, rue Gurruchaga.
12/2/2010	Q28	Alberto, 4850 rue Honduras
15/2/2010	Q29	Daniel Durante, gérant de l'agence immobilière El Estudio



## ANNEXE 4 : CORPUS DE PHOTOS GÉOLOCALISÉES

Environ 1500 photos géolocalisées sur Palermo Viejo. Un point peut représenter plusieurs photos prises à des dates différentes.



## **ANNEXE 5A : LES PRINCIPAUX TEXTES RÉGLEMENTANT LA VENTE DE RUE À BUENOS AIRES**

**L'ordonnance n° 33.266 du 22/12/1976 créant le Code des Habilitations et Vérifications (Código de Habilitaciones y Verificaciones).** Votée sous la dictature et ratifiée par l'intendant O. Cacciatore, son article 11.1 traite des permis d'utilisation des espaces publics et le 11.10 de la vente ambulante, dans des lieux fixes et déterminés pour le compte d'autrui. Il définit le principe d'un permis personnel, précaire, intransférable, par vendeur et pour trois catégories de vente :

- La vente de produit alimentaire élaboré soi-même à des emplacements fixes sur des postes mobiles,
- La vente ambulante pour son propre compte,
- La vente ambulante pour le compte d'un tiers.

**L'ordonnance n° 41.084 du 9/12/1985** vient compléter la précédente en créant un registre de demandeurs pour la vente sur la voie publique et surtout en fixant à 800 le nombre maximum de permis de vente, dont 300 doivent être réservés à des handicapés. L'ordonnance précise les trois types de vente de l'ordonnance précédente :

- *La vente sur poste fixe ou à emplacement fixe*, concernant les petits objets. Elle est interdite pour la vente de livres, d'objets anciens, et d'objets d'artisanat. Par ailleurs, les parcs, les places et les promenades sont interdits à ce type de vente. Les vendeurs ne peuvent être qu'un par trottoir, sauf à proximité d'une station de gare où ils peuvent être deux
- *La vente ambulante*, réservée en priorité aux personnes âgées. Elle est autorisée pour les petits objets, pour les boissons et les aliments à grignoter, mais reste interdite pour la vente de glace, de thé, de café et de maté.
- *La vente ambulante pour le compte d'un tiers* est autorisée pour le thé, le café, le maté et les glaces provenant de concessionnaires ou producteurs demandant un permis et respectant des règles d'hygiène.

**L'ordonnance n° 46.075/92 du 13/8/1992** déclare *d'intérêt municipal l'activité artisanale*, et définit 7 emplacements licites :

- 1- Plazoleta Santa Fe (Place Italia).
- 2- Vuelta de Rocha.
- 3- Plaza intendente Alvear.
- 4- Parque Centenario.
- 5- Plaza Manuel Belgrano.
- 6- Parque Lezama.

- 7- Plaza Doctor Bernardo Houssay.

Pour chaque emplacement, les artisans obtiennent un permis personnel, précaire d'un an renouvelable, intransférable, et gratuit. L'ordonnance crée un système assez original d'autorégulation des foires. Chacune dispose d'une commission technique, participant à une Commission Technique Interfoire, déterminant le caractère artisanal des produits présentés, et faisant passer des tests aux candidats avant de les inscrire dans un registre. Chaque foire dispose aussi de délégués qui se réunissent en Commission Interfoire des Délégués avec le Département Exécutif de la municipalité. Les artisans sont soumis à une taxation, à une obligation minimale de présence, et à un encadrement des jours de foire.

**L'ordonnance n° 47.046 du 12/10/1993** s'intéresse aux autres catégories de vente : petit artisanat (*manualidades*), vente de revues et de livres d'occasion, d'antiquités, de cassettes et disques d'occasion, philatélie et numismatique. Neuf foires sont définies avec leurs spécificités :

- 1- Parque Rivadavia,
- 2- Parque Centenario,
- 3- Plazoleta Santa Fe,
- 4- Plaza Primera Junta,
- 5- Parque Los Andes,
- 6- Plaza Lavalle,
- 7- Plazoleta Tango,
- 8- Plaza Doctor Bernardo Houssay,
- 9- Parque Patricios.

Ce texte se limite à la vente de produits d'occasion. Les permis sont personnels, précaires, d'une durée de un an, renouvelables, intransférables, et gratuits. Les vendeurs doivent aussi s'inscrire dans un registre des permissionnaires, et d'un registre des postulants.

**Le décret n° 92/04 du 30/1/2004** donne la possibilité à la municipalité de délivrer des permis *précaire et gratuit d'utilisation des espaces publics*. Il ne vise cependant que les zones qui se trouveraient en état de sous-utilisation. Les permis - donnés à des fins sociales, touristiques ou productives - sont accordés pour 90 à 180 jours avec heures définies, et sont renouvelables. Le décret impose aussi des obligations aux vendeurs : le montage et le démontage du stand, la propreté et l'hygiène du lieu et des WC chimiques mis à disposition, l'interdiction de la vente de produits comestibles non autorisés, l'interdiction du cumul de plusieurs lieux de vente. La municipalité tient un registre des vendeurs, et détermine le caractère des activités de vente à développer selon l'endroit, diffuse l'information, installe un centre d'information, pourvoit à l'hygiène et à la signalisation. Le décret précise que l'usage des espaces publics fera l'objet d'une taxe sans précision de son assiette ni de son montant.

**La loi n° 4.121 du 7/12/2011** régit l'activité des petits artisans (*manuelistas\**), d'achat-vente de petits objets (revues, timbres, antiquités, etc.). Elle définit 30 emplacements dans la CABA où ces activités sont autorisées, en précisant le type d'activité et les horaires de vente. La loi interdit le principe de la revente, sauf dans le cas des foires de Lezama, de celle du parc de los Patricios, de Saavedra, de Centenario et du Paseo del Retiro. Les vendeurs sont toujours soumis à une taxation, à une inscription dans un registre, et à des permis sont personnels, précaires d'un an renouvelables, intransférables, et gratuits, et à l'obligation de désigner des délégués dont le nombre dépend de la taille de la foire.

## ANNEXE 5B : LA LÉGISLATION RÉGISSANT LES ESPACES PUBLICS DE LA VILLE DE BUENOS AIRES

( Les \$ sont ici des pesos argentins)

**Le Code contraventionnel de 1998, (loi n° 10 du 9/3/1998)**, aussi appelé Code contraventionnel. Le code de 1998 précise trois types de contraventions à l'*utilisation des espaces publics* - sans définir cependant le sens du terme « espace public » - qui sont :

- *L'altération de la tranquillité publique* par l'offre de services sexuels (art. 71)
- *Le bruits dérangeant* (art. 72)
- *La dégradation de biens publics* (art. 73)

Dans le Code de 1998 aucune amende ou sanction n'est prévue, aucun autre comportement n'est interdit dans les espaces publics à condition de ne pas entraver le droit de circulation (art. 41 à 43), et de respecter l'intégrité des personnes et des biens.

**Le Code contraventionnel de 2004 (loi n° 1.472 du 23/09/2004)**. Dans ce texte, les espaces publics fait l'objet d'un Titre particulier *Titre III - Protection de l'usage des espaces publics ou privé*. À l'intérieur de celui-ci, le Chap. 1 - *La liberté de circulation* sanctionne les obstacles à la libre circulation (art. 78). Le Chap. 2 - *L'usage des espaces publics et privé* - sanctionne, quant à lui, ceux qui s'occupent des voitures sans autorisation (*cuidacoches\** ou *trapitos\**) (art. 79), mais aussi *l'offre et la demande de sexe dans les espaces publics* (art. 81), les *bruits dérangeants* (art. 82), *l'usage indu des espaces publics* (art. 83) ou l'illégal *occupation des espaces publics* (art. 84). Toujours sans définir le terme d'espace public, la loi prévoit dans son volet *Amendes* une *Protection de l'usage des espaces publics et privé*.

L'article 83 très controversé stipule en détail :

*Usage indu des espaces publics.*

*Celui qui réalise des activités lucratives non autorisées dans les espaces publics est passible d'une amende de 200 \$ à 600 \$. Celui qui organise des activités lucratives non autorisées dans les espaces publics, en quantités et de manière similaire au commerce établi, est passible d'une amende de 5 000 \$ à 30 000 \$. Ne constituent pas une contravention, la vente ambulante sur la voie publique ou la vente dans les transports publics de babioles (*baratijas*) ou d'articles similaires, d'objets d'artisanat et, en général, la vente de pure subsistance (*mera subsistencia*) qui n'implique pas de concurrence déloyale effective avec le commerce établi, ni l'activité d'artistes de rue dans la mesure où ils n'exigent pas de contrepartie pécuniaire*

## ANNEXE 5 C : PLAINTES ET PROJETS LÉGISLATIFS CONCERNANT LES CONFLITS DE PALERMO VIEJO

Dt : Décret (du maire) PL : Projet de loi L : Loi R : Résolution (votée par la Législature) D : Déclaration (votée par la Législature)	PR : projet de Résolution, texte non voté par la Législature PD : Projet de Déclaration, texte non voté par la Législature A : Actuacion, plainte déposée auprès de la Defensoria RDef : Resolution, texte non contractuel publié par la Defensoria
--	--

DATE	N° DU TEXTE	PERSONNE A L'INITIATIVE DE L'ACTION	OBJET DU TEXTE
15/4/1998	R 199801827	dép. partido justicialista	Faire retirer les grilles qui entourent la place Cortázar, située à l'intersection des rues Serrano et Honduras.
8/3/2000	PR 200004432 non voté	Jorge Enriquez, Alianza	Obtenir un rapport dans un délai inférieur à 15 jours sur l'utilisation de la place Palermo Viejo. Savoir si le Gouvernement de la Ville Autonome de Buenos Aires autorise les événements qui s'y déroulent, et savoir s'il existe un contrôle sur l'utilisation de cet espace, en référence aux fanfares de carnaval ( <i>murgas</i> ).
29/4/2001	PD 2001005139 non voté	Jorge Enriquez, Alianza	Elaborer un accord-cadre avec l'Asociación cooperadora asiduos concurrentes de la plaza Palermo Viejo, afin d'établir la responsabilité de chaque parties impliquées.
5/6/2001	A 6184 01 et 2761 96	Francisco Eduardo Armella	Dénoncer les bruits dérangeants provenant de établissements de divertissement nocturne situés à l'intersection des rues Honduras et Serrano.
11/4/2003	A 2713	Jorge Sarsale	Dénoncer le manque de contrôle de l'utilisation des espaces publics (trottoirs) et des autorisations données aux bars et restaurants autour de la place Palermo Viejo
8/9/2003	A 7059 03	Ing. Romulo C. Grand	Dénoncer la route du jazz ds Palermo Viejo, programme lancé par le Sous-Secrétariat au Tourisme entre Palermo et ses <i>barrios</i> voisins autour d'un groupe d'environ 15 bars.
10/11/2003	A 9516 03	Oscar Panero	Mettre fin aux nombreuses violations au Code contraventionnel.
18/12/2003	A 10 849 03	Omar Mastrantonio	Solliciter l'éradication définitive de toute installation précaire des vendeurs ambulants.
2004	A 2097/03		Demander de prendre des mesures pour contrôler l'occupation des espaces publics sur la place Cortázar.
30/1/2004	Dt 92/04		Accorder des permis d'usage précaire et gratuit des espaces publics.
12/7/2004	RDef 3373 04		Dénoncer l'occupation indue des espaces publics.
21/4/2005	A 2254 05	Liliana Skidelsky	Dénoncer le commissariat 25 qui a confisqué la marchandise
25/8/2005	PD 200502124		Réclamer que la municipalité fasse respecter les usages, provenant de la zonification, concernant l'espace de fête de Palermo.

25/8/2005	PR 200502089	Maria Polimeni	Faire interdire le stationnement des véhicules de façon permanente du côté droit des rues Honduras et Serrano.
29/9/2005	R 200502516	Jorge San Martino,	Demander d'inspecter les licences des restaurants autour de la place Cortázar, ainsi que la conformité des édifices construits dans les différents passages avec le CPU.

## ANNEXE 6A : ENQUÊTE QUALITATIVE « COMMERÇANTS » 2006

1- ¿Dónde vive normalmente?

Barrios de Capital Federal	<input type="checkbox"/>
Gran Buenos Aires	<input type="checkbox"/>
Provincia	<input type="checkbox"/>
Extranjero	<input type="checkbox"/>

2- ¿Qué conoce del *barrio*?

El barrio entero	<input type="checkbox"/>
Las calles, avenidas, plazas	<input type="checkbox"/>
Solo puntos principales	<input type="checkbox"/>
No conoce	<input type="checkbox"/>

3- ¿Desde cuándo está esta instalado en Palermo Viejo?

¿Menos de 1 año?	<input type="checkbox"/>	¿De 1 año 2 hasta 1/2?
¿De 2 año 1/2 hasta 6 año?		¿Mas de 6 año?

4- Por que vino en el *barrio*?

5- ¿Cuáles serían las palabras que pueden ser asociadas con Palermo Viejo?

6- ¿Cuáles serían las cosas que **no** le molestan en el *barrio* de hoy?

7- Sexo

M	<input type="checkbox"/>	F	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------	---	--------------------------

8- Categoría ocupacional

asalariado publico	<input type="checkbox"/>	cuenta propista	<input type="checkbox"/>
asalariado publico asalariado privado (empresa de - de 50 pers)	<input type="checkbox"/>	estudiante	<input type="checkbox"/>
asalariado privado (empresa de + de 50 pers)	<input type="checkbox"/>	jubilado	<input type="checkbox"/>
sin empleo	<input type="checkbox"/>	otro (precise)	<input type="checkbox"/>

9 -Nivel de estudio

Inicial	<input type="checkbox"/>	Polimodal	<input type="checkbox"/>
Primario	<input type="checkbox"/>	Terciario no universitario (Técnico)	<input type="checkbox"/>
EGB	<input type="checkbox"/>	Superior universitario	<input type="checkbox"/>
Secundario	<input type="checkbox"/>		

10- Ingresos mensuales



Menos de 600 \$ <input type="checkbox"/>	Desde 6000 \$ a 10 000 \$ <input type="checkbox"/>
Desde 600 \$ a 1200 \$ <input type="checkbox"/>	mas de 10 000 \$ <input type="checkbox"/>
Desde 1200 \$ a 2400 \$ <input type="checkbox"/>	no repuesta <input type="checkbox"/>
Desde 2400 \$ a 6000 \$ <input type="checkbox"/>	

## ANNEXE 6B : ENQUÊTE QUALITATIVE « HABITANTS ET USAGERS » 2009

1- Respecto al *barrio* de Palermo, ud'...

vive <input type="checkbox"/>	trabaja <input type="checkbox"/>	viene a pasear <input type="checkbox"/>
otro (precise)		

2- Razones de su presencia en Palermo Viejo

	Historia de familia	Oportunidad o casualidad	Calidad de vida	Pasatiempos numerosos	otro (precise)
¿Por qué razón eligió Palermo Viejo para vivir?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
¿Por qué razón eligió Palermo Viejo para trabajar?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
¿Por qué razón eligió Palermo Viejo para pasear?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3- Precise las otras razones de su presencia :

4- Enlaces afectivos con Palermo Viejo :

	1 Muy fuerte	2	3 Igual	4	5 No importa
Mi afinidad con la historia del <i>barrio</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
El <i>barrio</i> es importante en mi historia personal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Me gusta el patrimonio arquitectónico del <i>barrio</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tengo lazos personales en el <i>barrio</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Me gustan lugares particulares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5- Evaluación de los cambios que transcurrieron en Palermo Viejo en los últimos 20 años (elija sólo una de las afirmaciones) :

	1	2
Perdida de identidad o 2/Aparición de una nueva identidad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Destrucción de patrimonio o 2/ Renovación de patrimonio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Desaparición de una vida social de <i>barrio</i> o 2/Creación de nueva vida social de <i>barrio</i> ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Desaparición de viejas actividades o 2/Aparición de actividades nuevas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6- ¿Qué es lo que le molesta en el *barrio* de Palermo Viejo, y especialmente en los alrededores de la plaza Cortázar?

7- Evaluar las molestias nombradas

	Muy fuerte	Fuerte	Soporable	Leve	Muy leve

Molestia 1 .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Molestia 2 .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Molestia 3 .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Molestia 4 .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

8- ¿ Ha participado contra lo que le molesta mencionado en la pregunta n° 6?

Como espectador <input type="checkbox"/>	Participando en reuniones <input type="checkbox"/>
Participando en protestas en la calle <input type="checkbox"/>	Participando con peticiones, correos <input type="checkbox"/>
Encontrando a otros grupos de actores (Gobierno, clubes, etc.) <input type="checkbox"/>	Nunca he participado <input type="checkbox"/>

9 - ¿Participa actualmente en alguna actividad de *barrio*?

Más de una vez a la semana <input type="checkbox"/>	Una vez al mes <input type="checkbox"/>
Una vez a la semana <input type="checkbox"/>	Algunas veces al año <input type="checkbox"/>
Más de una vez al mes <input type="checkbox"/>	Nunca <input type="checkbox"/>

10- De las molestias nombradas, cuales son las que se han convertido en conflicto?

11- Como juzga la evolucion de la ocupacion del espacio publico en los alrededores de la plaza Cortazar desde el ano 2001 hasta ahora?

Muy fuerte <input type="checkbox"/>	Fuerte <input type="checkbox"/>	Soportable <input type="checkbox"/>	Leve <input type="checkbox"/>	Muy leve <input type="checkbox"/>
-------------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

12- ¿Cómo juzga la acción de los actores siguientes sobre la evolución de la ocupación del espacio público en los alrededores de la plaza Cortázar desde el año 2001 hasta hoy en día?

	1 Muy positivos	2	3 ninguno	4	5 Muy negativos
De los bares-restaurantes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
De los vendedores de la calle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
De los trapitos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
El Gobierno municipal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13- Un conflicto conocido en el *barrio* es el de los vendedores ambulantes de la plaza Cortázar. ¿Qué sabe usted de la acción de los siguientes actores?

	no hicieron nada	Hicieron peticiones/ leyes	Convocar prensa	Hicieron lo que quisieron	Fueron muy dinámicos	Otro
El Gobierno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vendedores ambulantes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Agrupación de comerciantes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Agrupación de vecinos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

14- ¿Cómo juzga la acción de los actores de ese conflicto?

	1 Muy positiva	2	3 Sin opinión	4	5 Muy negativa
El Gobierno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vendedores ambulantes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Agrupacion de comerciantes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Agrupacion de vecinos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 15-Como juzga los efectos de los conflictos sobre...

	1 Muy positivos	2	3 ninguno	4	5 Muy negativos
La identidad' del <i>barrio</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
La actividad económica del del <i>barrio</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
La vida asociativa del <i>barrio</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su vida privada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
La calidad de vida del <i>barrio</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 16- Sexo

M <input type="checkbox"/>	F <input type="checkbox"/>
----------------------------	----------------------------

## 17- Categoría ocupacional

asalariado publico <input type="checkbox"/>	cuentapropista (liberal) <input type="checkbox"/>
asalariado publico <input type="checkbox"/>	asalariado privado (empresa de - de 50 pers) <input type="checkbox"/>
asalariado privado (empresa de + de 50 pers) <input type="checkbox"/>	estudiante <input type="checkbox"/>
sin empleo <input type="checkbox"/>	jubilado <input type="checkbox"/>
	otro (precise) <input type="checkbox"/>

## 18 -Nivel de estudios

Initial (básico) <input type="checkbox"/>	Polimodal <input type="checkbox"/>
Primario <input type="checkbox"/>	Terciario no universitario <input type="checkbox"/>
EGB <input type="checkbox"/>	Superior universitario <input type="checkbox"/>
Secundario <input type="checkbox"/>	

## 19- Ingresos mensuales

Menos de 600 \$ <input type="checkbox"/>	Desde 6000 \$ a 10 000 \$ <input type="checkbox"/>
Desde 600 \$ a 1200 \$ <input type="checkbox"/>	mas de 10 000 \$ <input type="checkbox"/>
Desde 1200 \$ a 2400 \$ <input type="checkbox"/>	no repuesta <input type="checkbox"/>
Desde 2400 \$ a 6000 \$ <input type="checkbox"/>	



# Lexique

---

**ALBERGUES TRANSITORIOS** : hôtel de passe.

**ARRABAL** : faubourg.

**BARRIO** : terme désignant à la fois une division administrative de Buenos Aires depuis les lois municipales de 1968 et 1972 qui créent 46 quartiers (Lois B.M. 13.336 de 1968 et Ordenanza 26.607 de 1972) et une division du péricentre en « zones » autodéfinies par les habitants et porteuses de valeurs identitaires fortes.

**BARRIO CERRADO** : quartier fermé. Ensemble résidentiel fermé.

**BOLICHE** : bar de quartier. Synonyme également de discothèque.

**CACEROLAZO** : manifestation de casseroles, après la crise financière de décembre 2001, quand les Argentins mécontents sont descendus dans la rue pour faire entendre leur colère.

**CARTONERO** : personne travaillant individuellement ou en groupes informels et vivant de la collecte et de la revente de certains résidus urbains (cartons, plastiques ; etc.).

**CASA-CHORIZO** : « maison-saucisse », terme utilisé pour désigner les maisons typiques à un ou deux étages construits dans les quartiers péricentraux à partir de 1880 et jusque dans l'avant-guerre. Leur plan est celui d'une villa romaine à patios successifs, coupée en deux pour s'adapter à la taille longitudinale des parcelles de la ville, d'où leur nom de « maison-saucisse ».

**CASA TOMADA** : squat urbain.

**CABILDO** : ancienne municipalité de Buenos Aires.

**CHACRA** : grande propriété rurale.

**COMEDOR** : restaurant communautaire, où il est possible de se restaurer pour une somme très modique.

**COMPADRE** : un mauvais garçon des anciens faubourgs de Buenos Aires.

**COMUNAS** : Communes, cf. CGP.

**CORRALITO** : mesure de restriction bancaire imposée de décembre 2001 à décembre 2002 par le président De la Rúa et son ministre des finances Cavallo.

**COUNTRY CLUB** ou country : résidence fermée (anglais : gated community), ensemble loti et fermé de résidences individuelles de standing divers, situé le plus souvent en périphérie de

la ville centre, offrant sécurité et un ensemble de services plus ou moins importants.

**DEFENSORIA** : Défenseur du Peuple de la Ville Autonome de Buenos Aires, institution autonome chargée de recueillir les plaintes des habitants et de faire des recommandations au pouvoir.

**ESCRACHE** : « scandale public », organisé par des groupes d'activistes manifestant devant domicile privé d'hommes politiques dont ils veulent dénoncer les actes.

**ESQUINA** : le coin de la rue. Les quatre coins des esquinas sont des lieux de passage où les commerces se sont toujours installés de façon préférentielle.

**INTENDENTE** : titre porté par les maires de Buenos Aires jusqu'en 1996, date à laquelle le maire (*jefe de Gobierno*) est élu par les citoyens, comme le permet la nouvelle constitution de la Ville Autonome de Buenos Aires de 1996.

**LOTEO** : lotissement des terres avec le traçage des parcelles et des manzanas\*.

**MANZANA** : « pâté » de maisons délimité dans la trame urbaine généralement régulière par un carré faisant en théorie cent mètres de côtés.

**MANUELISTA** : vendeur de rue spécialisé dans la fabrication de petits objets.

**MUNICIPIO** : organisation des villes pendant l'époque coloniale, placée sous la direction d'un *Cabildo* (conseil municipal), servant de gouvernement municipal.

**OCHAVA** : un des quatre coins d'une *manzana*\*, normalement biseauté pour former un espace supplémentaire pour le commerce.

**ORILLA** : marge urbaine.

**PARTIDO** : La province de Buenos Aires est la seule où les communes portent le nom de partidos, et non de municipios comme dans les autres provinces.

**PIQUETE** : piquet de grève au moyen d'une action visant à couper la circulation (cf. Chap. VI).

**PIQUETERO** : mouvement de chômeurs apparu en 1997 et coupant les routes pour réclamer des réformes (cf. Chap. VI).

**POLIMODAL** : À Buenos Aires, c'est le cycle de 5 années d'étude antérieure à l'entrée à l'université

**PULPERÍA** : épicerie de quartier.

**RADIO-CENSAL** : plus petite unité statistique de données agrégées de l'INDEC, comportant un nombre variable de manzanas\* en fonction de leur population (équivalent de l'IRIS français). Il correspond à un ensemble d'environ 300 logements pouvant prendre des tailles différentes sur le terrain en fonction de la densité relevé.

**SOCIEDAD DE FOMENTO** : Société de Développement, association apparue dans les *barrios* de Buenos Aires pour aider à l'équipement.

**SHOPPING CENTER** : centre commercial.

**TORRE-COUNTRY** ou *torre jardín*\* : Tour résidentielle proposant un ensemble de services et d'espaces communs à ses habitants (cf. Chap. IV).

**TRAPERO** : personne proposant, contre une rétribution volontaire, une " aide " pour garer et

surveiller sa voiture. Ils se font reconnaître dans la rue en agitant un chiffon (trapo).

**VECINAZO** : voisinage. Ensemble des habitants stables et reconnus d'un quartier.

**VEREDA** : trottoir, lieu de convivialité entre voisins.

**VILLA / VILLA DE EMERGENCIA / VILLA MISERIA** : quartier informel de la ville centre ou de la périphérie.

**ZAGUÁN** : couloir intérieur d'une *casa-chorizo*\*.

## Abréviations

**AR \$** : peso argentin.

**US \$** : dollar américain.

**AE (Distrito Arquitectura Especial)** : District d'Architecture Spéciale, espace de la ville reconnu pour ses qualités architecturales et protégé par le CPU.

**APH (Area de Protección histórica)** : Aire de Protection Historique à l'intérieur de la ville de Buenos Aires.

**CC-ARI (Coalición Cívica para la Afirmación para una República Igualitaria)** : Coalition Civique-Affirmation pour une République Égalitaire, parti politique de centre gauche né d'un mouvement presque homonyme (ARI ou Argentins pour une République d'Égaux) qui avait soutenu F. de la Rúa aux élections de 1999, avant de se séparer de lui dès 2000.

**CGP (Centro de Gestion Participativo)** : Centre de Gestion Participatif, échelon administratif décentralisé de la municipalité, mis en place progressivement à partir du statut d'autonomie conféré par la constitution de la Ville de Buenos Aires de 1996 (cf. Chap. I), et transformé en 2005 en CGPC (Centro de Gestion Participativo Comunal), Centres de Gestion Participatif Communal, avec davantage d'autonomie.

**CEDEM (Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano)** : Centre d'Études pour le Développement Economique Métropolitain, institut dépendant du secrétariat de Développement Economique de la municipalité de Buenos Aires (Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires).

**CMD (Centro Metropolitano de Diseño)** : Centre Métropolitain de Design, organisme de la municipalité de Buenos Aires chargé de développer et de favoriser le design et les activités liées au design.

**CPU (Codigo de Planeamiento Urbano)** : Code de Planification urbaine, équivalent du



Plan d'Occupation des Sols en France (cf. Chap. IV).

**CONICET (Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas) :** Conseil National de Recherche Scientifique et Technique, organisme dépendant du ministère de la Science, de la Technologie et de l'Innovation productive.

**CPPHC (Comisión para la Preservación del Patrimonio Histórico Cultural de la Ciudad de Buenos Aires) :** Commission pour la Préservation du Patrimoine Historique et Culturel de la Ville de Buenos Aires, créé en 1986 afin de préserver le patrimoine.

**DGSIG (Dirección General de Sistemas de Información Geográfica) :** Direction Générale des Systèmes d'Information Géographique, direction des études géographiques de la municipalité de Buenos Aires.

**DGFYM (Dirección General de Ferias Y Mercados) :** Direction Générale des Foires et Marchés, direction à l'intérieur du Ministère de l'Environnement et de l'Espace public de la municipalité de Buenos Aires.

**ENABIEF (Ente Nacional de Administración de Bienes Ferroviarios) :** Agence Nationale d'Administration des Biens Ferroviaires. Agence d'État, créé par le décret du président Carlos Menem n° 1383/96 de 1996.

**EPH (Encuesta Permanente de Hogares) :** Enquête Permanente des Ménages, enquêtes régulières réalisées par la municipalité sur un échantillon de la population.

**FADU (Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo) :** Faculté d'Architecture, de Design et d'Urbanisme de l'Université de Buenos Aires.

**FLACSO (Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales) :** Faculté Latino-Américaine de Sciences Sociales, organisation intergouvernementale latino-américaine créée en 1957.

**FOS :** Facteur d'Occupation du Sol. Relation entre la superficie maximale occupée au sol et la superficie de la parcelle.

**FOT :** Facteur d'Occupation totale, superficie constructible. Nombre qui, multiplié par la superficie totale de la parcelle, détermine la superficie édifiable totale sur la parcelle.

**GCBA (Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires) :** Gouvernement de la Ville de Buenos Aires, ensemble de l'exécutif de la municipalité, composé du maire et de ses ministres (cf. Chap. VI).

**INDEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos) :** Institut National de la Statistique et des Recensements, institut dépendant du Ministère de l'Economie.

**NBI :** Nécessités de Bases Insatisfaites, indicateur composite de la pauvreté utilisé en Amérique latine à partir des années 80 sur la recommandation du CEPAL (Commission Economique pour l'Amérique latine et les Caraïbes). Les ménages ayant des Nécessités de Base Insatisfaites remplissent au moins une des conditions suivantes [Méthodologie du recensement 2001, INDEC] :

- “ logement de plus de 3 personnes par pièce,
- ménage vivant dans un logement non adapté (pièce louée, chambre d’hôtel ou de pension, baraque, local non construit à des fins d’habitation ou logement mobile
- ménage vivant dans un logement ne disposant pas de toilettes,
- ménage où au moins un enfant de 6 à 12 ans ne va pas à l’école,
- ménage qui compte au moins quatre personnes pour un actif, et dont le chef de famille n’a pas terminé trois années d’école primaire.

**ONABE (Organismo Nacional de Administración de Bienes)** : organisme chargé de l’administration des biens de Ferrocarriles Argentinos, après la mise en liquidation de cette entreprise en 1995. Il a été remplacé en 2008 par l’ADIF (Administración de Infraestructuras Ferroviarias).

**PRO (Propuesta Republicana)** : Proposition républicaine est un parti politique de centre droit, créé en 2005 par M. Macri.

**PUA (Plano Urbano Ambiental)** : Plan Urbain Environnement, plan de développement environnemental de la ville de Buenos Aires, rendu obligatoire par la Constitution de 1994.

**SIVARA (Sindicato De Vendedores Ambulantes)** : Syndicat des Vendeurs Ambulants, créé en 1973. Il revendique d’être le plus important syndicat de la profession.

**SoFoPaVi (Sociedad de Fomento de Palermo Viejo)** : Société de Développement de Palermo Viejo, association de voisins créée pour le développement local de Palermo Viejo, très active depuis le début des années 1980.

**UBA** : Université de Buenos Aires.

**YPF (Yacimientos Petrolíferos Fiscales)** : entreprise nationale d’exploitation pétrolière dont la privatisation a été effectuée en 1992. Elle est revenue sous le contrôle de l’État en 2012.



## Table des documents

(Les cartes sont indiquée en gras)

---

<b>Doc. 1 : Palermo Viejo dans l'Agglomération de Buenos Aires</b>	<b>p. 16</b>
<b>Doc. 2 : Le passage des <i>barrios</i> aux communes</b>	<b>p. 42</b>
<b>Doc. 3 : Les différentes limites de Palermo Viejo</b>	<b>p. 44</b>
<b>Doc. 4 : Limites de Palermo Viejo et du « périmètre place Cortázar »</b>	<b>p. 45</b>
<b>Doc. 5 : Le bâti dégradé de la zone des dessertes ferroviaires</b>	<b>p. 48</b>
<b>Doc. 6 : Estimation de l'ancienneté du bâti autour de la place Cortázar (relevé 2009)</b>	<b>p. 50</b>
Doc. 7 : Rue du centre de Palermo en 1978	p. 52
Doc. 8 : « corridor vert » dans le centre de Palermo	p. 52
<b>Doc. 9 : Diversités des paysages urbains</b>	<b>p. 54</b>
Doc. 10 : Le restaurant d'un club de <i>barrio</i>	p. 60
Doc. 11 : Effectifs par sexe et tranches d'âge pour le barrio de Palermo, Buenos Aires et le Grand Buenos Aires en 2001	p. 62
<b>Doc. 12 : Densités relevées au recensement 2001</b>	<b>p. 64</b>
Doc. 13 : Tableau des variables recalculées et classées pour chaque radio censal de Palermo Viejo	p. 66
<b>Doc. 14 : Absence de revêtement extérieur</b>	<b>p. 67</b>
<b>Doc. 15 : Absence d'eau courante dans le logement</b>	<b>p. 67</b>
<b>Doc. 16 : Absence de couverture sociale</b>	<b>p. 68</b>
<b>Doc. 17 : Présence de Nécessités de Bases Insatisfaites</b>	<b>p. 68</b>
<b>Doc. 18 : Population ayant suivi une formation supérieure</b>	<b>p. 70</b>
<b>Doc. 19 : Population ayant suivi au mieux une formation secondaire</b>	<b>p. 70</b>
<b>Doc. 20 : Indice socio-habitationnel dans l'agglomération et la ville de Buenos Aires. et dans Palermo Viejo.</b>	<b>p. 72</b>
Doc. 21 : Chronologie de Palermo/Palermo Viejo et Buenos Aires	p. 78
<b>Doc. 22 : Palermo dans la croissance spatiale de la ville de Buenos Aires entre 1867 et 1910</b>	<b>p. 82</b>
Doc. 23 : Population de la ville de Buenos Aires et des périphéries depuis 1869	p. 82
<b>Doc. 24 : La zone centrale de Palermo en 1907</b>	<b>p. 84</b>

<b>Doc. 25 : La villa Alvear autour de la place Cortázar</b>	<b>p. 84</b>
Doc. 26 : Modes de construction populaire	p. 84
Doc. 27 : Structure d'une <i>manzana*</i> et d'une <i>casa chorizo*</i>	p. 86
<b>Doc. 28 : Palermo dans la croissance spatiale de la ville de Buenos Aires entre 1947 et 1957</b>	<b>p. 88</b>
<b>Doc. 29 : Traces des commerces anciens (relevé partiel)</b>	<b>p. 90</b>
<b>Doc. 30 : Les nouveaux bars de Palermo Viejo et leur répartition</b>	<b>p. 110</b>
Doc. 31 : Événements culturels de revitalisation locale à Palermo Viejo	p. 116
Doc. 32 : La foire des Arts de la place Cortázar	p. 120
<b>Doc. 33 : Carte des galeries d'art en 2009</b>	<b>p. 122</b>
Doc. 34 : La transformation de la Bodega Giol en musée CONICET	p. 122
<b>Doc. 35 : Évolution du nombre de commerces toute catégorie entre 1993 et 2002 dans le secteur de la place Cortázar</b>	<b>p. 126</b>
Doc. 36 : L'apparition d'activités nouvelles et la survivance des activités anciennes	p. 126
Doc. 37 : La deuxième génération d'entrepreneurs	p. 130
<b>Doc. 38 : Évolution du nombre de commerces toute catégorie entre 2002 et 2010 dans le secteur de la place Cortázar</b>	<b>p. 134</b>
<b>Doc. 39 : Les clusters spécialisés autour de la place Cortázar. Relevé personnel 2005</b>	<b>p. 136</b>
Doc. 40 : « Shoppinisation » de Palermo Viejo	p. 140
<b>Doc. 41 : Présence de la publicité à Palermo Viejo, relevé personnel janvier 2010</b>	<b>p. 141</b>
Doc. 42 : Nouvelles formes commerciales et le comblements des interstices	p. 142
<b>Doc. 43 : Répartition des activités autour de la place Cortázar, relevé 2009</b>	<b>p. 144</b>
<b>Doc. 44 : Pression commerciale autour de la place Cortázar , relevé 2009</b>	<b>p. 144</b>
<b>Doc. 45 : Les 16 <i>barrios</i> touristiques définis par le Plan de marketing touristique</b>	<b>p. 148</b>
<b>Doc. 46 : L'offre touristique dans Palermo Viejo et à proximité</b>	<b>p. 152</b>
Doc. 47 : Produits et services complémentaires à l'offre touristique	p. 154
Doc. 48 : Medias internationaux et Palermo Viejo	p. 157
<b>Doc. 49 : Nouvelles centralités de consommation et de loisir dans l'agglomération de Buenos Aires</b>	<b>p. 160</b>
<b>Doc. 50 : Le zonage du Code de Planification Urbaine dans Palermo Viejo après les réformes de 1989 et 2000</b>	<b>p. 164</b>
Doc. 51 : Le marché de la maison particulière dans les années 1990	p. 166
Doc. 52 : Les« pionniers » de l'immobilier commercial	p. 170
Doc. 53 : La location/vente de commerces dans les années 1990	p. 170
Doc. 54 : Variations des prix moyens des locations commerciales par secteur en US\$/m <sup>2</sup>	p. 172
<b>Doc. 55 : Le marché du neuf dans l'agglomération de Buenos Aires en mars 2012</b>	<b>p. 176</b>
Doc. 56 : Variations de l'offre immobilière dans Palermo Viejo après 2002 (relevé presse 2005)	p. 176

<b>Doc. 57 : La multiplication des Palermos et les logiques d'expansion du phénomène "Palermo Viejo"</b>	<b>p. 180</b>
<b>Doc. 58 : Les principales tours nouvelles de Palermo Viejo</b>	<b>p. 182</b>
<b>Doc. 59 : Le corridor immobilier Nord élargi, en mars 2012</b>	<b>p. 184</b>
Doc. 60 : Publicités pour plusieurs programmes immobiliers à Palermo Viejo	p. 186
<b>Doc. 61 : Carte de la pression immobilière, relevé 2009</b>	<b>p. 187</b>
Doc. 62 : Le renouvellement des paysages par le développement commercial	p. 188
Doc. 63 : Un trottoir d'une <i>manzana</i> * commerciale, rue Honduras, en 2010	p. 190
<b>Doc. 64 : Les deux clusters de population en 2001</b>	<b>p. 198</b>
Doc. 65 : Déplacements et résistances à Palermo Viejo	p. 200
Doc. 66 : Les touristes et les consommateurs occasionnels à Palermo Viejo	p. 202
Doc. 67 : Nouvelles catégories de travailleurs de rue à Palermo Viejo	p. 204
<b>Doc. 68 : Nouvelles pratiques de l'espace de Palermo Viejo</b>	<b>p. 208</b>
Doc. 69 : Pratiques sociales séparées dans Palermo Viejo	p. 209
<b>Doc. 70 : Nouvelles centralités dans l'agglomération de Buenos Aires</b>	<b>p. 214</b>
<b>Doc. 71 : Relevé des conflits déclarés, selon le Ministère Public en 2007 et 2010</b>	<b>p. 226</b>
<b>Doc. 72 : Terrasse du bar Prólogo en janvier 2010 et modification des chaussées de la place Cortázar</b>	<b>p. 228</b>
Doc. 73 : L'appropriation territoriale par les nouveaux acteurs culturels	p. 230
Doc. 74 : Plainte d'une voisine contre les nuisances causées par les nouvelles activités à Palermo Viejo, en 2004	p. 232
Doc. 75 : Les institutions de la Ville Autonome de Buenos Aires liées aux conflits en 2010	p. 240
Doc. 76 : Defendamos Palermo et son représentant Javier Miglino	p. 254
Doc. 77 : « Argentine 2001-2002 », fresque de l'Assemblée de Palermo Viejo	p. 256
<b>Doc. 78 : La vente de rue à Buenos Aires en 2011</b>	<b>p. 264</b>
<b>Doc. 79 : Dispersion de la vente de rue à Palermo Viejo en 2007 et en 2009</b>	<b>p. 266</b>
Doc. 80 : Les modes d'appropriation des espaces publics par la vente de rue à Palermo Viejo	p. 267
Doc. 81 : Manifestations de vendeurs et confrontation avec la police entre 2005 et 2009	p. 274
Doc. 82 : Protestation des voisins contre les vendeurs	p. 292
Doc. 83 : La tour-country*, dans Palermo Viejo	p. 302
Doc. 84 : Affiche contre la prolifération des tours à Palermo Viejo en 2005	p. 304
Doc. 85 : Pétition et tags contre le projet immobilier "Devoto"	p. 304
Doc. 86 : Mobilisations contre la construction indiscriminée à Palermo Viejo	p. 308
Doc. 87 : Palermo Despierta, ses actions contre les tours en 2008	p. 310
Doc. 88 : La Nelly en lutte contre un promoteur immobilier	p. 316
Doc. 89 : Un modèle de la Palermisation	p. 328

## Table des encarts

Encart n° 1 : Les commerçants de Palermo Viejo, enquête 2006	p. 131
Encart n° 2 : Le positionnement de l'hôtel Nuss Buenos Aires Soho	p. 155
Encart n° 3 : Projets immobiliers réalisés le long de l'avenue J. B. Justo, et de la rue Paraguay	p. 183
Encart n° 4 : Enquête qualitative « habitants et usagers » 2009	p. 236
Encart n° 5 : La diversité des perceptions des voisins de Palermo Viejo	p. 258
Encart n° 6 : Les différents statuts des vendeurs de rue	p. 268
Encart n° 7 : Le piquete*	p. 282

## Bibliographie

---

- [ANONYME] (sans date), « Industrias culturales en Argentina los años'90 y el nuevo escenario post-devaluacion », *Documento de trabajo*, n°1, Buenos Aires, OIC.
- [ANONYME] (1987), « Los cafés de Palermo », *La Gaceta de Palermo*, n° 11, p. 11-16.
- [ANONYME] (1992), *Plan de sector de Palermo viejo*, Subsecretaria De Desarrollo Urbano, Buenos Aires, Gobierno de la Municipalidad de Buenos Aires.
- [ANONYME] (1998), *Patrimonio físico. Versión preliminar producida por el equipo técnico del Plan Estratégico*, Buenos Aires, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- [ANONYME] (2000), *Casa Chorizo*, Secretaria de cultura, Buenos Aires, Gobierno de la Cuidad de Buenos Aires.
- [ANONYME] (2003), *Desarrollo Económico y Gestión del Patrimonio*, CEDEM, Buenos Aires, Gobierno de la Municipalidad de Buenos Aires.
- [ANONYME] (2003b), *Gestion asociada del plan de sector de Palermo*, Buenos Aires.
- DGSIG (2005), *Usos del suelo en el Palermo Viejo y Palermo Hollywood. Conformación económico-territorial del uso residencial a la renta comercial*, Gobierno de la ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- ABBA Artemio Pedro (2005), « Nuevas lógicas de centralidad urbana en el siglo XXI. Área Metropolitana de Buenos Aires », *Documento de Trabajo CIHaM*, Buenos Aires, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo. Universidad de Buenos Aires.
- ABBA Artemio Pedro (2009a), « Periferias internas en el AMBA. Las cercanas “ciudades ocultas” intrametropolitanas », *Café de las Ciudades*, n° 85.
- ABBA Artemio Pedro (2009b), « La Salada.. Una mega centralidad informal en la periferia metropolitana de Buenos Aires », *Observatorio Urbano Local-Buenos Aires Metropolitana*, décembre.
- ABBA Artemio Pedro (2010a), « Buenos Aires una ciudad central que se periferiza y fragmenta pero que mantiene estabilidad poblacional », *Observatorio Urbano Local-Buenos Aires Metropolitana*.
- ABBA Artemio Pedro (2010b), « Revelaciones de los datos provisionales del Censo 2010 / ¿Una nueva realidad de la Buenos Aires Metropolitana? », *Observatorio Urbano Local-Buenos Aires Metropolitana*.



- ABBA Artemio Pedro (2011), « Crisis habitacional en la Buenos Aires Metropolitana. Necesario abordaje interjurisdiccional », *Observatorio Urbano Local-Buenos Aires Metropolitana*.
- ABOY Rosa (2003), « La vivienda social en Buenos Aires en la segunda posguerra (1946 – 1955) », *Scripta Nova*, Barcelone, vol. VII, n° 146, [en ligne : [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(031\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(031).htm)].
- AINSTEIN Luis (1996), « Buenos Aires : A case of deepening social polarization », in GILBERT Alan, *The mega-city in Latin America*, United Nations University Press.
- ALVAREZ DE CELIS Fernando (2003), « Transformaciones económico-territoriales en las áreas de Palermo viejo y Palermo Hollywood », *Cuaderno de trabajo*, n° 5, Buenos Aires, CEDEM.
- ARIZAGA Cecilia (2000), « Murallas y barrios cerrados. La morfología espacial del ajuste en Buenos Aires », *Nueva Sociedad*, n°166.
- ARIZAGA Cecilia (2004), « Sobre gustos, no hay nada escrito : gusto legitimo y autenticidad en el mercado de la casa », in WORTMAN Ana (dir.), *Imágenes publicitarias/Nuevos burgueses*, Buenos Aires, Prometeo libros, p. 43-70.
- ARIZAGA Cecilia (2004b), « Espacialización, estilos de vida y clases medias: procesos de suburbanización en la RMBA », *Perfiles Latinoamericanos*, FLACSO (México), vol. 12, n° 25, p. 43- 58.
- ARIZAGA Cecilia (2006), « La construcción del gusto legítimo en el mercado de la casa », *Bifurcaciones*, n° 5, Santiago de Chile.
- ARIZAGA Cecilia (2005), *El mito de comunidad en la ciudad mundializada*, Buenos Aires, El cielo por asalto ediciones.
- ARMONY Victor, KESSLER Gabriel (2004), « La fin d'un pays de classe moyenne. Fragmentation, paupérisation et crise identitaire de la société argentine », *Problèmes d'Amérique latine*, n° 51, p. 83-109.
- ASCHER F. (1995), *Métapolis ou l'avenir des villes*, Paris, Odile Jacob.
- ATKINSON Rowland (2000), « The hidden costs of gentrification: Displacement in central London », *Journal of Housing and the Built Environment*, n° 15, p. 307–326.
- ATKINSON Rowland, BRIDGE Gary (dir.) (2005), *Gentrification in a global context : the new urban colonialism*, Milton Park, Routledge, 300 p.
- AUGÉ Marc (1992), *Non-Lieux, introduction à une anthropologie de la surmodernité*, Paris, Le Seuil.
- AUTHIER Jean-Yves , BENSOUSSAN B., GRAFMEYER Y. (Eds.) (2001), *Du domicile à la ville. Vivre en quartier ancien*, Paris, Anthropos, coll. « Villes ».
- AUTHIER Jean-Yves (2001), « Les rapports aux quartiers », in AUTHIER J. Y., BENSOUSSAN B., GRAFMEYER Y. (Eds.) *Du domicile à la ville. Vivre en quartier ancien*, Paris, Anthropos, coll. « Villes », p. 133-169.

- AUTHIER Jean-Yves (2006), *Habitat et vie urbaine. L'évolution des rapports de proximité*, Rapport PUCA, Paris, Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer.
- AZUELA Antonio, CASACOV Natalie (2013), « Transformaciones urbanas y reivindicaciones ambientales. En torno a la productividad social del conflicto por la construcción de edificios en la Ciudad de Buenos Aire », *Eure*, vol.39, n° 118, p. 149-172.
- BADIE Bertrand (1995), *La Fin des territoires*, Fayard, Paris.
- BAER Luis (2008), « Crecimiento económico, mercado inmobiliario y ausencia de política de suelo. Un análisis de la expansión del espacio residencial de la Ciudad de Buenos Aires en los 2000 », *Proyección*, vol. 2, n° 5.
- BARACAT Verónica (2008), « De la Feria Paralela a la Feria Legal : informe y análisis del marco legal de las ferias y de otros procesos de reconversión de feriantes », *Otra Economía*, Vol.II, n° 2.
- BARRETO Miguel Ángel (2005), « Las crisis del orden urbano actual y la ideología reparadora del «espacio público» », Congreso de Rosario.
- BAYARDO Rubens, LACARRIEU Mónica (1999a), « Présentation. Nuevas perspectivas sobre la cultura en la dinámica global/local », in BAYARDO Rubens, LACARRIEU Mónica, *La dinámica global/local. Cultura y comunicación: nuevos desafíos*, Buenos Aires, ed Ciccus, p. 9-24.
- BECK Robert (2009), « La promenade urbaine au XIXe siècle », *Annales de Bretagne et des Pays de l'Ouest*, n° 116-2, mis en ligne le 30 juin 2011. [en ligne : <http://abpo.revues.org/116>].
- BENKO Georges (2008), « La géographie économique : un siècle d'histoire », *Annales de Géographie*, n ° 664, p. 23-49.
- BERNAND Carmen, (1997), *Histoire de Buenos Aires*, Fayard, Paris, 432p.
- BERTRAND Nathalie, PEYRACHE-GADEAU Véronique (2009), « Introduction. "Cohésion sociale et cohérence territoriale", quel cadre de réflexions pour l'aménagement et le développement? », *Géographie, économie, société*, Vol. 11, n° 2, p. 85-91.
- BIDOU Catherine (1984), *Les aventuriers du quotidien, essai sur les nouvelles classes moyennes*, Paris, PUF.
- BIDOU-ZACHARIASEN Catherine (2000), « À propos de la "service class" : les classes moyennes dans la sociologie britannique », *Revue française de sociologie*, vol. 41, n° 4, p. 777-796.
- BIDOU-ZACHARIASEN Catherine (2003), « Introduction », in BIDOU-ZACHARIASEN C. (Ed.), *Retours en ville*, Paris, Descartes & Cie, p. 9-44.
- BIDOU-ZACHARIASEN Catherine (2004), « Les classes moyennes : définitions, travaux et controverses », *Éducation et Sociétés*, n ° 14, p. 119-134.
- BIDOU-ZACHARIASEN Catherine, POLTORAK Jean-François (2008), « Le "travail" de

- gentrification : les transformations sociologiques d'un quartier parisien populaire, *Espaces et sociétés*, Vol. 1-2, n° 132, p. 107-124.
- BLAKELY Edward, SNYDER Mary Gail (1997), *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Washington (DC) : Brookings Institution Press and Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 209 p.
- BLANCO Jorge Oscar (2002), *La red de autopistas de Buenos Aires y la reorganización del espacio metropolitano en la década de 1990*, Tesis de maestría sous la direction du Dr. Luis A. Yanes, Buenos Aires, Universidad de Buenos Aires.
- BORACCHIA Roberto C. (1966), *Palermo o San Benito de Palermo*, Buenos Aires, Instituto de los amigos del libro argentino.
- BORJA Jordi (1998), « Ciudadanía y espacio público », *Ambiente y Desarrollo*, Vol. XIV, n° 3, p. 13-22.
- BORJA Jordi, MUXÍ Zaida (2000), *El espacio público, ciudad y ciudadanía*, Barcelona, 2000.
- BORJA Jordi (2009), « The City: Between Dispossession and Reconquest », *Barcelona Metropolis*, [revue en ligne : <http://www.barcelonametropolis.cat/en/page.asp?id=21&ui=229>]
- BORGES Jorge Luis (1930), *Evaristo Carriego*, Buenos Aires, editorial Gleizer.
- BORGES Jorge Luis (1963), *La poesía y el arrabal*, conferencia en la Universidad de Antioquia, Colombia.
- BOTELHO Tarcísio R. (2005), « Revitalização de centros urbanos no Brasil: uma análise comparativa das experiências de Vitória, Fortaleza e São Luís », *Revista Eure*, vol. XXXI, n° 93, p. 53-71 , Santiago de Chile.
- BOURDE Guy (1974), *Urbanisation et immigration en Amérique latine, Buenos-Aires : XIXe et XXe siècles*, Éditions Montaigne.
- BOURNE L. (1993), « The demise of gentrification? A commentary and prospective view », *Urban Geography*, n°14, p. 95–107.
- BOVONE Laura (2005), « Fashionable quarters in the postindustrial city : the Ticinese of Milan », *City and community*, vol. 4, n° 4. p. 359-380.
- BORSODORF Axel (2007), *Lateinamerika : Städtebaulicher Wandel unter Globalisierungsstress*, Innsbruck, Institut für Geographie, Universität Innsbruck, [en ligne : <http://www.uibk.ac.at/geographie>]
- BRATICEVIC Sergio, VITTO Cecilia (2005), « Boom inmobiliario en la ciudad y proceso de reconversión territorial. el caso de caballito y villa urquiza », *coyuntura económica*, n° 17, CEDEM.
- BRATICEVIC Sergio (2007), « Estructura económico territorial del barrio de palermo y dinámica del complejo de diseño », *Informe mensual Económico*, n° 33, CEDEM.
- BRENCA De RÚSSOVICH Rosa María, LACROIX María Luisa (1983), « Los medios

- massivos », in ROMERO José L., ROMERO Luis A. (dir.), *Buenos Aires, historia de cuatro siglos*, 2 tomes Buenos Aires, Abril, p. 389-400.
- BROOKS David (2001), *Bobos In Paradise : The New Upper Class and How They Got There*, New York, Simon & Schuster.
- BRUNEL Sylvie (2006), *La planète disneylandisée*, Auxerre, Editions Sciences Humaines.
- BRUNET Roger, Ferras R., Théry Hervé (1992) (dir.), *Les Mots de la géographie, dictionnaire critique*, Reclus-La Documentation française, 1992.
- BUSSO Mariana (2005), *Le travail informel : entre théorie et expérience*, Séminaire de Thèse L.E.S.T. 6 juin 2005
- BUTLER Tim (2005) Gentrification and Globalization : the emergence of a middle range theory?, *Cahier Européen du pôle Ville/metropolis/cosmopolis*, n° 14, p. 1-34.
- CADORET Anne (2011), « Analyse des processus conflictuels. Le cas du littoral du Languedoc-Roussillon », *L'Espace géographique*, vol. 40, n° 3, p. 231-244.
- CANTEROS GORMAZ Eduardo (2011), « Las agrupaciones vecinales en defensa de los barrios. La construcción política desde lo local », *Polis* (Revista de la Universidad Bolivariana), Vol. 10, n° 28, p. 85-99.
- CAPRON Guénola (1995), « Privatisation et recherche urbaine en Argentine », *Cahiers des Sciences Humaines*, vol. 31, n° 4, p. 987 – 1002
- CAPRON Guénola (1996), *La ville privée : les shopping centers à Buenos Aires*, Thèse de Doctorat sous la direction de Romain Gaignard, Toulouse, Université de Toulouse II.
- CAPRON Guénola (2000), « Rassemblement et dispersion dans la ville latino-américaine : un nouvel espace public urbain, le cas du centre commercial », *Cahiers des Amériques Latines*, n° 35, p. 21-40.
- CAPRON Guénola (2000b), « Introduction. L'urbanité et les processus d'identification », in MONNET Jérôme, CAPRON Guénola (éd.), *L'urbanité dans les Amériques : les processus d'identification socio-spatiale*, Presses Universitaires du Mirail, p. 9-16.
- CAPRON Guénola (2004), *Habiter quelle ville ? Situations d'homogénéisation résidentielle et (re) définition de l'urbain et de l'urbanité dans les Amériques*, CIRUS-CIEU, Toulouse.
- CAPRON Guénola (2006),
- CAPRON Guénola et alii (2007), « Flâner », in DORIER-APPRILL Élisabeth, GERVAIS-LAMBONY Philippe (dir.) (2007), *Vies citadines*, Paris, Belin, p. 191-208.
- CARBAJAL Rodrigo (2003), « Transformaciones socioeconómicas y urbanas en Palermo », *Revista argentina de Sociología*, n° 1, p. 94-109.
- CARMAN María (2006), *Las trampas de la cultura. Los "intrusos" y los nuevos usos del barrio de Gardel*, Buenos Aires, Paidós.
- CASTEL Robert (1995), *Les Métamorphoses de la question sociale, une chronique du salariat*, Paris,

- Fayard, 1995.
- CASTELLS Manuel (1977), *The urban question*, London, Arnold.
- CASTELLS Manuel, KAREN Murphy (1982) « Cultural identity and urban structure : the spatial organization of San Francisco's gay community » in Norman FAINSTEIN, Susan FAINSTEIN (dir.) *Urban policy under Capitalism*, Beverley Hills, Sage Publications.
- CASTELLS Manuel (1983), *The City and the Grassroots : a cross-cultural theory of urban social movements*, London, Arnold.
- CATTANEO Rodrigo (2009), *Les classes moyennes à Buenos Aires : des stratégies défensives dans un scénario urbain incertain*, Document de travail, IHEAL.
- CAULFIELD J. (1994), *City form and everyday life: Toronto's gentrification and critical social practice*, Toronto, University of Toronto Press.
- CHARMES Eric (2005), « Le retour à la rue comme support de la gentrification », *Espaces et sociétés*, vol. 4, n° 122, p. 115-135.
- CHARMES Eric (2006), *La rue, village ou décor? Parcours dans deux rues de Belleville*, Grane, Créaphis.
- CHAUVEL Louis (2005), « La déstabilisation des classes moyennes », *Observatoire des inégalités*, [en ligne : <http://www.louischauvel.org/destabilisationdesclassesmoyennes.pdf>].
- CHAUVEL Louis (2006), *Les classes moyennes à la dérive*, Paris, éd. du Seuil.
- CHIOZZA Elena (2000), « La integración del Gran Buenos Aires », in ROMERO José L. ROMERO Luis A. *Buenos Aires, historia de cuatro siglos*, tome 2, Buenos Aires, Altamira; p. 411-434.
- CHIVALLON Christine (1999), « Fin des territoires ou nécessité d'une conceptualisation autre? », *Géographie et Cultures*, n° 31, p. 127-138
- CICCOLELLA Pablo (1999), « Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa », *EURE* (Santiago), vol. 25, n° 76, [en ligne : [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71611999007600001&lng=es&nrm=iso&tlng=es](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71611999007600001&lng=es&nrm=iso&tlng=es)]
- CICCOLELLA Pablo (2000), « Grandes inversiones y dinámicas metropolitanas: Buenos Aires ¿Ciudad global o ciudad dual del siglo XXI ? », *Mundo Urbano*, n°5, [en ligne : [http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php?option=com\\_content&task=category&sectionid=5&id=79&Itemid=43](http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php?option=com_content&task=category&sectionid=5&id=79&Itemid=43)].
- CICCOLELLA Pablo (2002), « La Metr6polis postsocial : Buenos Aires, ciudad rehén de la economía global », in ORELLANA OSSADÓN Arturo, *El desafío de las áreas metropolitanas en el mundo globalizado. Barcelona*, Ed. Institut d'Estudis Territorials, p. 203-233.
- CICCOLELLA Pablo y Luis BAER (2008), « Buenos Aires tras la crisis: ¿Hacia una metrópolis más integradora o más excluyente? », *Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales*, Vol. XLI,

- n° 158, Madrid.
- CICCOLELLA Pablo, MIGNAQUI Iliana (2009), « Globalización y transformaciones de la centralidad histórica en Buenos Aires Globalization and transformations of Buenos Aires' historic centrality », *Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos*, n° 3, p. 91-101.
- CLERVAL Anne (2005), « Brooks D., 2000, Les Bobos, Les bourgeois bohèmes, trad. par M. Thirioux et A. Nabet, Paris, Florent Massot, coll. Le livre de poche, 314 p. », *Cybergeog*, [en ligne le 17 mars 2005, modifié le 12 décembre 2006. : <http://www.cybergeog.eu/index766.html>].
- CLERVAL Anne (2008), *La gentrification à Paris infra-muros: dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques*, Thèse de Géographie sous la co-direction de Petros PETSIMERIS et de Catherine RHEIN, Université de Paris I-Panthéon Sorbonne.
- COËFFÉ Vincent, PÉBARTHE Hélène, VIOLIER Philippe, (2007) « Mondialisations et mondes touristiques », *L'information géographique*, vol. 71, n° 2, p. 83-96.
- COËFFÉ Vincent et al. (2007), « Mondialisations et mondes touristiques », *L'Information géographique*, Vol. 71, n° 2, p. 83-96.
- COLLET Anaïs (2005), « Sociologie des acteurs de la gentrification des quartiers anciens centraux d'hier et d'aujourd'hui », communication à la Journée d'étude Jeunes Chercheurs Le logement et l'habitat comme objet de recherche, organisé par GIS Socio-économie de l'habitat (Université Paris I - INED - CNRS), CRETEIL (Institut d'Urbanisme de Paris - Université Paris XII - Val de Marne), Paris, 20 mai 2005.
- COLLET Anaïs (2008), « Les « gentrifieurs » du Bas Montreuil : vie résidentielle et vie professionnelle », *Espaces et sociétés*, vol. 1, (n° 132-133, p. 125-141.
- COLLET Anaïs (2012), « Montreuil, "le 21e arrondissement de Paris" ? » La gentrification ou la fabrication d'un quartier ancien de centre-ville », *Actes de la recherche en sciences sociales*, vol. 5, n° 195, p. 12-37.
- COLLIN DELAUAUD Anne (2002), « Les villes et la préférence géographique des affaires en Amérique latine », *L'information géographique*, n° 4, p. 289-309.
- COMISIÓN DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN DE LOS CAFÉS, BARES, BILLARES Y CONFITERIAS NOTABLES DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (2003), *Cafés de Buenos Aires*, Buenos Aires, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- CONTRERAS Yasna (2012), *Cambios socio-espaciales en el centro de Santiago de Chile : Formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes*, Thèse de doctorat sous la direction de Françoise DUREAU et Carlos De MATTOS, Universidad de Poitiers et Pontificia Universidad Católica de Chile.
- CORTI Marcelo (2003), « Muchos problemas, pero... cual es el problema ? », *Café de las ciudades*,

- n° 6, [en ligne : <http://www.cafedelasciudades.com.ar/tendencias6.htm>]
- CORTI Marcelo (2004), « Que es lo que hace a las casas recicladas tan cool, tan atractivas? », *Café de las ciudades*, n° 22, [en ligne : [http://www.cafedelasciudades.com.ar/arquitectura\\_22.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/arquitectura_22.htm)].
- CORTI Marcelo (2009), « Política de las ciudades (II). El estigma de vivir en la villa », *Café de las ciudades*, n° 75, [en ligne : [http://www.cafedelasciudades.com.ar/politica\\_75\\_2.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/politica_75_2.htm)].
- COUDERT Laurent (2006), *Dynamiques urbaines et sociales dans les quartiers péricentraux L'exemple de trois métropoles régionales : Nantes, Bordeaux et Toulouse*, Université de Nantes, thèse sous la direction de Jean-Pierre PEYON.
- CRAVINO María Cristina (2011), « La rebelión de los inquilinos. Ausencia de suelo, ausencia de opciones », *Café de las ciudades*, n° 99, [en ligne : [http://www.cafedelasciudades.com.ar/politica\\_99.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/politica_99.htm)].
- CUSIN François (2008), « La gentrification en question. Entre stratégies résidentielles des nouvelles classes moyennes et mutations socioéconomiques des villes », *Espaces et sociétés*, vol. 3, n° 134, p. 167-179.
- De MATTOS Carlos A. (2002), « Transformación de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización? », *EURE*, Santiago, vol. 28, n° 85 [en ligne : [http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612002008500001&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612002008500001&script=sci_arttext)].
- De PRIVITELLIO Luciano (2003), *Vecinos y ciudadanos. Política y sociedad en la Buenos Aires de entreguerras*, Buenos Aires, Siglo XXI, 245 p.
- De PRIVITELLIO Luciano, ROMERO Luis Alberto (2005), « Organizaciones de la sociedad civil, tradiciones cívicas y cultura política democrática: el caso de Buenos Aires, 1912-1976 », *Revista de Historia*, vol. 1, n° 1, Mar del Plata.
- DAVIDSON Mark, LEES Loretta (2005), « New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance », *Environment and Planning A*, vol. 37, p. 1165-1190.
- DEBEN Léon, MUSTERD Sako, VAN WEESEP Jan (1992), « Urban Revitalization and the Revival of Urban Culture », *Built Environment*, Vol. 18, n° 2, p. 85-89.
- DELFIN Leocadia (1981), *Paseos literarios por Buenos Aires*, Buenos Aires, Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires
- DEL PINO Diego A. (1991), *Palermo : un barrio porteño*, Buenos Aires, Cuadernos del Aguila, n° 16, Buenos Aires, Fundación Banco de Boston.
- DÍAZ ORUETA Fernando (2002), *Economía cultural y recualificación urbana, VIII jornadas de economía crítica área temática: economía regional y territorio*, Valladolid, 28 de febrero a 2 de marzo de 2002.
- DI MÉO Guy, BULÉON Pascal (2005), *L'espace social. Lecture géographique des sociétés*, Paris, Armand Colin, 304 p.

- DI MÉO Guy (2007), « Identités et territoires : des rapports accentués en milieu urbain ? », *Métropoles*, n° 1, [en ligne le 15 mai 2007 : <http://metropoles.revues.org/document80.html>]
- DONZELOT Jacques (2009), « La ville à trois vitesses », *Esprit*, n° 3-4, p. 7-14.
- DOLLFUS Olivier (2007), *La Mondialisation*, Paris, Sciences Po.
- DORIER-APPRILL Élisabeth (2002), « Introduction Gestions urbaines en mutation », in *Gérer la ville 2002*
- DORIER-APPRILL Élisabeth, GERVAIS-LAMBONY Philippe (dir.) (2007), *Vies citadines*, Paris, Belin.
- DU May (2009), « Résistances tacites face à la requalification d'un quartier urbain en voie de gentrification : Regard à partir du quartier Le Maupas, Lausanne », *VertigO – La revue en sciences de l'environnement*, Vol. 9, n° 2, [En ligne : <http://vertigo.revues.org/index8782.html>].
- DURAN Valeria, YACOVINO María Paula, DOMENECH Tamara, RUBIO Mariel, UZUBIAGA Mercedes (2005), « Mapas barriales : marca de las nuevas centralidades? Los casos de San Telmo, Abasto, Palermo Viejo y Lanín », in WELCH GUERRA Max (éd.), *Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes*, Buenos Aires, Editorial Biblos, p. 409-429.
- ESTRADA María Emilia, GIMÉNEZ Mabel Nélica (2008), « La globalización económica y la inversión extranjera directa en las regiones periféricas », *Historia Actual Online*, n° 16, p. 75-83.
- FARNEL Frank J. (1994), *Le lobbying, stratégies et techniques d'intervention*, Paris, Les Editions d'Organisation.
- FEIERSTEIN Ricardo, AGUINIS Marcos, SCHMUCLER Héctor (2006), *Historia de los Judios argentinos*, Buenos Aires, Editorial Galerna.
- FLEURY Antoine (2003), « De la rue-faubourg à la rue « branchée » : Oberkampf ou l'émergence d'une centralité des loisirs à Paris Oberkampf », *L'Espace géographique*, n° 3, p. 239-252.
- FLORIDA Richard (2002), *The rise of the creative class : and how it's transforming work, leisure, community and everyday life*, New York, Basic Books.
- FLORIDA Richard (2002b), « Bohemia and economic geography », *Journal of Economic Geography*, n° 2, p. 55-71.
- FLORIDA Richard (2003), « Cities and the Creative Class », *City and community*, vol. 2, n° 1, p. 3-19.
- FRAPPART Virginie (2000), « La mise en mots de la ville contemporaine territorialisation des enjeux et enjeux de pouvoir », in GILLETTE Chantal, BONERANDI Emmanuelle, TAYAB Yassamine (2000), *Les territoires locaux construits par les acteurs*, journée d'études du 27 avril 2000, Lyon, MUR-Géographie-cités, p. 117-130.



- FRASER James C. (2004), « Beyond gentrification: mobilizing communities and claiming space », *Urban Geography*, vol. 25, n° 5, p. 437–457.
- FRÚGOLI Heitor Jr., SKLAIR Jessica (2009), « O bairro da Luz em São Paulo: questões antropológicas sobre o fenômeno da gentrification », *Cuadernos de Antropología Social*, n° 30, p. 119–136.
- GAIGNARD Romain (2005, « Argentine », *Encyclopedia Universalis*.
- GÁLVEZ Manuel (1926), *La Pampa y su pasión*, Buenos Aires, Agencia General de Librería y Publicaciones,
- GARAT Isabelle, « L'emballlement immobilier et ses effets urbains. L'exemple de Nantes », *Norois*, vol. 212, n° 3, [En ligne le 01 décembre 2011. URL : <http://norois.revues.org/index2912.html>].
- GAUVAIN Mathilde (2005), « Les territoires de l'informel. Étude du commerce de rue à Caracas », *Cahiers des Amériques Latines*, vol. 3, n° 53, p.
- GERVAIS-LAMBONY Philippe (2003); *Territoires citadinsT. Quatre villes africaines*, Paris, Belin.
- GIRAUD Colin (2012), « “La vi(II)e en rose ?” Quartiers gays et trajectoires homosexuelles à Paris et à Montréal », *Actes de la recherche en sciences sociales*, vol. 5, n° 195, p. 38-57.
- GIROLA María Florencia (2006), « Procesos de transformación urbana en la Región Metropolitana de Buenos Aires: una mirada sobre el avance de la ciudad-negocio », *Intersecciones en Antropología*, n° 7, p. 361-374.
- GHORRA-GOBIN Cynthia (2001), « Les espaces publics, capital social », *Géocarrefour*, Vol. 76, n° 1, p. 5-11.
- GLASS Ruth (1963), *Introduction to London : aspects of change*, London, Center for Urban Studies & Kee.
- GOFFMAN Erving (1959), *The presentation of self in everyday life*, University of Edinburgh Social Sciences Research Centre, Anchor Books edition.
- GORELIK Adrian (1998), *La Grilla y el Parque. Espacio publico y cultura urbana en Buenos Aires, 1887-1936*, Buenos Aires, Universidad nacional de Quilmes, 455 p.
- GORELIK Adrian (2002), « El paisaje de la devastación », *Punto de Vista*, Buenos Aires, n° 74, p. 5-8.
- GORELIK Adrian (2004), *Miradas sobre Buenos Aires. Historia cultural y crítica urbana*, Buenos Aires, Siglo Veintiuno editores.
- GORELIK Adrian (2005), « Buenos Aires : el fracaso de la autonomía. Entrevista a Eduardo Passalacqua », *Punto de Vista*, número 81.
- GORELIK Adrian (2006), « Modelo para armar Buenos Aires, de la crisis al boom », *Punto de Vista*, n° 84.
- GORELIK Adrian (2008), « El romance del espacio público », *Alteridades*, vol. 18, n° 36, , p. 33-

- 45, Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Iztapalapa, México.
- GRAFMEYER Y. (2006), « Le quartier des sociologues », in AUTHIER J.-Y., BACQUE M.-H., GUERIN-PACE F. (dir.), *Le quartier, représentations scientifiques, politiques et sociales*, Paris, Editions la Découverte, p. 21-31.
- GRAVANO Ariel (2003), *Antropología de lo barrial*, editorial Espacio, Buenos Aires, 289 p.
- GROULX Lionel (1981), « Action sociale et lutte populaire : une analyse de cas », *Cahiers canadiens de sociologie*, vol. 6, n° 4, p. 463-484.
- GUEYMARD Sandrine (2012), « Facteurs environnementaux de proximité et choix résidentiels », *Développement durable et territoires*, [En ligne le 04 mai 2006, URL : <http://developpementdurable.revues.org/2716>].
- GUERMOND Yves (2006), « L'identité territoriale : l'ambiguïté d'un concept géographique », *Espace géographique*, Vol. 4, Tome 35, p. 291-297.
- GUTIERREZ Ramon, GUTMAN Margarita (dir.) (1989), *Vivienda : ideas y contradicciones. 1916-1956. De la ley de casas baratas a la erradicación de las villas de emergencia*, Buenos Aires, Editorial Instituto Argentino de Investigaciones en Historia de la Arquitectura y el Urbanismo.
- GUTIÉREZ Andrea (2008), *Los desplazamientos motorizados y el esparcimiento urbano ilimitado, Megapolis, transportes y movilidades*, Encuentro del 9 de abril de 2008, Buenos Aires.
- GUTMAN Margarita, HARDOY Jorge Enrique (1992), *Buenos Aires. Historia del área metropolitana*, Madrid, MAPFRE.
- HACKWORTH Jason, SMITH Neil (2000), « The changing state of gentrification », *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, vol. 92, n° 4, p. 464-477.
- HAMEL Pierre (1985), « Mouvements urbains et nouveaux modes de gestion du social », in DUSSAULT Ginette, PICHE Victor (dir.), *L'inégalité sociale et les mécanismes de pouvoir*, p. 241-263. Québec, Les Presses de l'Université du Québec.
- HAMNETT Chris (1997), « Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification », *Strates*, n° 9, [En ligne : <http://strates.revues.org/document611.html>].
- HAMPTON Jorge, RIVOIRA Emilio (1995), *Arquitectos Hampton/Rivoira & asociados 1985-1995*, Buenos Aires, Ed muséo de Arquitectura.
- HARVEY David (2007), « Neoliberalism and the City », *Studies in Social Justice*, Vol. 1, n° 1.
- HARVEY David (2011), *Le capitalisme contre le droit à la ville*, Editions Amsterdam, Paris.
- HEUSE Gisela (2002), « La "recuperación" del barrio del Abasto. más allá del shopping y del negocio inmobiliario », *Kairos*, San Luis, n°11.
- HERZER Hilda (2008), « Acerca de la gentrificación », in HERZER Hilda (dir.), *Con el corazón al sur*, Buenos Aires, Editorial Espacio, p. 19-44.
- HIERNAUX-NICOLAS Daniel (2003), « La réappropriation de quartiers de Mexico par les classes moyennes : vers une gentrification? », in Bidou-Zachariasen C. (dir.), *Retours en*

- ville*, Paris, Descartes & Cie, p. 205-240.
- HÖLZL Corinna (2005), « Torres countries en Buenos Aires – la prolongación de una nueva forma de vivir como desencadenante y multiplicador de la fragmentación social. Los casos de Palermo Nuevo y El Abasto », *Congres Rosario*.
- HUHN Rosemarie, MOREL Alain (2003), « Le territoire urbain. », *Terrain* [En ligne le 11 septembre 2008 : <http://terrain.revues.org/index1694.html>]
- HUMAIN-LAMOURE Anne-Lise ((2007), « Le quartier comme objet en géographie », in AUTHIER J. Y., BACQUE Marie-Hélène, GUERIN-PACE France (Dir.), *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, p. 41-51.
- IGLESIAS Norberto (2004), « El impacto metropolitano de los grandes proyectos urbanos. Los casos de Puerto Madero y la Nueva Centralidad de Malvinas Argentinas », *Café de las ciudades*, n° 41, [en ligne : [http://www.cafedelasciudades.com.ar/proyectos\\_26\\_2.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/proyectos_26_2.htm)].
- INZULZA-CONTARDO Jorge (2012), « ‘Latino Gentrification’? Focusing on Physical and Socioeconomic Patterns of Change in Latin American Inner Cities », *Urban Studies*, vol. 49, n°10, p. 2085-2107.
- JACOB-ROUSSEAU Nicolas (2009), « Géohistoire/géo-histoire : quelles méthodes pour quel récit? », *Géocarrefour*, Vol. 84), n° 4, p. 211-216.
- JANOSCHKA Michael (2002), « El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización », *EURE*, vol. 28, n° 85, Santiago.
- JANOSCHKA Michael (2003), « Nordelta – ciudad cerrada. el análisis de un nuevo estilo de vida en el Gran Buenos Aires », *Scripta Nova*, Vol. VII, núm. 146(121), [en ligne : [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(121\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(121).htm)].
- JACQUOT Sébastien (2007), *Enjeux publics et privés du réinvestissement des espaces historiques centraux : Une étude comparée de Gênes, Valparaiso et Liverpool*, thèse de doctorat de l’Ecole doctorale d’Angers, sous la direction de Maria GRAVARI-BARBAS.
- JODELET Denise (1984), « Représentation sociale : phénomènes, concept et théorie », in MOSCOVICI Serge, *Psychologie sociale*, Paris, Puf, p. 363-384.
- JÉRIN Florent, PELLETIER Mathieu, Catherine TRUDELLE, VILLENEUVE Paul (2005), « Analyse spatiale des conflits urbains : enjeux et contextes dans la région de Québec », *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 49, n° 138, 2005, p. 319-342.
- KENNEDY Maureen, LEONARD Paul (2001), *Dealing with neighborhood change: a primer on gentrification and policy choices*, Washington D. C., The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy.
- KESSLER Gabriel (1999), « L’expérience de paupérisation de la classe moyenne argentine », *Revue française de sociologie*, vol. XL, n° 3, p. 71-93.
- KESSLER Gabriel (2003), « La fin d’un pays de classe moyenne : fragmentation, paupérisation

- et crise identitaire de la société argentine », *Problème d'Amérique latine*, n° 51, p. 83-109.
- KESSLER Gabriel (2007), « Le sentiment d'insécurité en Argentine », *Problème d'Amérique latine*, n° 66-67, p. 97-114.
- KESSLER Gabriel (2009), *El sentimiento de inseguridad. Sociología del temor al delito*, Buenos Aires, ed. Siglo XXI, 287 p.
- KEUCHEYAN Razmig (2007), « Où va l'Argentine ? Entretien avec Jorge Sanmartino », *Risal. info*, [En ligne : <http://risal.collectifs.net/spip.php?article2357>].
- KOKOREFF Michel (2003), *La force des quartiers*, Paris, Payot.
- LACARRIEU Mónica, THUILLIER Guy (2004), « Une utopie de l'ordre et de la fermeture : "quartiers privés" et "countries" à Buenos Aires », *L'Espace géographique*, vol. 2, tome 33, p. 149-164.
- LACARRIEU Mónica (2005a), *Las fiestas, celebraciones y rituales de la ciudad de buenos aires : imágenes e imaginarios urbanos*, Jornadas de Imaginarios Urbanos en abril de 2005.
- LACARRIEU Mónica (2005b), "Nuevas políticas de lugares : recorridos y fronteras entre la utopía y la crisis", in WELCH GUERRA Max (éd.), *Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes Buenos Aires*, Buenos Aires, Editorial Biblos, p. 363-395.
- LANZETTA Máximo, y MARTÍN Lucas G. (2001), « El proceso de renovación urbana en el barrio de La Boca (Buenos Aires). Vulnerabilidad y organización social », *Meeting of the Latin American Studies Association*, Washington DC, September 6-8.
- LATTES Alfredo E. , CAVIEZEL Pablo (2008), « Cambios de población y componentes demográficos. Ciudad Autónoma de Buenos Aires (1980-2010) », *Población de Buenos Aires*, Buenos Aires, Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires Vol. 5, n° 8, p. 69-79.
- LAW Christopher M. (1992), « Urban tourism and its contribution to economic regeneration », *Urban Studies*, vol. 29, n° 3-4, p. 599-618.
- LEES L. (1994), « Rethinking Gentrification : beyond the positions of economics or culture », *Progress in Human Geography*, vol. 18, n° 2, p. 137-150.
- LE GOIX Renaud (2003), *Les « Gated Communities » aux Etats-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière?*, Thèse pour obtenir le grade de Docteur de l'Université Paris I en Géographie, Sous la direction de Thérèse SAINT-JULIEN. Présentée et soutenue publiquement le 19 mai 2003.
- LEES Loretta, BONDI L. (1995), « De-gentrification and economic recession: the case of New York City », *Urban Geography*, n°16, p. 234-53.
- LEES Loretta (2000), « A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification' », *Progress in Human Geography*, n°24, vol. 3, p. 389-408.
- LEFEBVRE Henri (1967), « Quartier et vie de quartier », *Cahiers de l'IAURP*, vol. 7.

- LEFEBVRE Henri (1968), *Le Droit à la ville*, Paris, Anthropos, 166 p.
- LEHMAN-FRISCH Sonia (2008), « “Gentrifieurs, gentrifiés” : cohabiter dans le quartier de la Mission (San Francisco) », *Espaces et sociétés*, vol. 1, n° 132-133, p. 143-160.
- LEVEQUE Frédéric , BONFOND Olivier (2005), « Argentine : la fin de la crise ? », *Risal*, [en ligne : <http://risal.collectifs.net/spip.php?article1379>]
- LEVERATTO María José (2005), « Renovación urbana e intervenciones en el espacio público », in WELCH GUERRA Max (éd.), *Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes*, Buenos Aires, Editorial Biblos, p. 283-334.
- LÉVY Albert (2005), « Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie urbaine », *Espaces et sociétés*, Vol. 3, n° 122, p. 25-48.
- LÉVY Jacques, LUSSAULT Michel (dir.) (2003), *Dictionnaire de la Géographie*, Paris, Belin.
- LÉVY Jacques (2007), « La mondialisation : un événement géographique », *L'information géographique*, n° 2, p. 2-31.
- LÉVY Jacques (dir.) (2008), *L'invention du monde*, Paris, Presses de Sciences Po.
- LÉVY Jacques (dir.) (2013), *Réinventer la France*, Paris, Fayard.
- LEY David. (1980), « Liberal ideology and the postindustrial city », *Annals of the Association of American Geographers*, n° 70, p. 238–258.
- LEY David (1986), « Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment », *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 76, n° 4, p. 521-535.
- LIVINGSTON Rodolfo (1977), *Cirugía de Casas*, Buenos Aires, Editorial Kliczkowsky.
- LÓPEZ-MORALES Ernesto José (2009), « Gentrification by ground rent dispossession in Santiago de Chile », *ISA International Housing Conference / 01 – 04 September 2009*, U. of Glasgow.
- LOUBIÈRE Antoine (2000), « La ville et les médias », in PAQUOT Thierry, LUSSAULT Michel, BODY-GENDROT Sophie (dir.) (2000), *La ville et l'urbain*, Paris, La Découverte, p. 202-211.
- LUSSAULT Michel (2009), *De la lutte des classes à la lutte des places*, Paris, Grasset.
- LYNCH Kevin, (1960), *The image of the city*, Cambridge (Massachusetts), MIT Press.
- MACERA Rolo (2006), « Ambiente y Economía de las ciudades. Políticas territoriales para la reinclusión social », *Café de las ciudades*, n° 41, [en ligne : [http://www.cafedelasciudades.com.ar/ambiente\\_41.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/ambiente_41.htm)].
- MACIAS Marie-Carmen (2000), « Concurrence et conflits d'usage dans la colonia Condesa : où comment classes moyennes et commerce ne font pas bon voisinage », in IRD, CREDAL-CNRS, *Réinvestir le "centre". Politiques de requalification, transformations urbaines et pratiques citadines dans les quartiers centraux des grandes villes d'Amérique latine. Séminaire International de Recherche, 6-8 juin 2006*, Paris, IRD ; CREDAL. [en ligne : <http://halshs.ccsd.cnrs.fr/>

- halshs-00078207].
- MAGNAGHI Alberto (2003), *Le projet local*, Liège, Editions Mardaga.
- MALFA DEL GROSSO Cristina Beatriz (2003), « El transporte urbano en la región metropolitana de Buenos Aires, Argentina », *URBANO*, vol. 6, n° 7, Universidad del Bío Bío (Chile), p. 45-52.
- MARCHETTI Nicolas (2005), *Les conflits de localisation : le syndrome NIMBY*, rapport CIRANO, Québec.
- MARTÍNEZ ESTRADA Ezequiel (1940), *La cabeza de Goliath*, Buenos Aires, Emecé.
- MAURIN Eric, GOUX Dominique (2012), *Les Nouvelles Classes moyennes*, Paris, Seuil-La République des idées.
- MAUSS Marcel (1923), « Essai sur le don. Forme et raison de l'échange dans les sociétés archaïques », *L'Année Sociologique*, Tome 1,
- MAUSS Marcel (1934), « Les techniques du corps », *Journal de Psychologie*, vol. XXXII, n° 3-4, 15 mars – 15 avril 1936. Communication présentée à la Société de Psychologie le 17 mai 1934.
- MAZZEO Victoria, LAGO María (2009), « Las divisiones espaciales de la Ciudad de Buenos Aires », *Población de Buenos Aires*, vol. 6, n° 10, p. 79-90, Buenos Aires, Dirección General de Estadística y Censos.
- MCLUHAN Marshall (1967), *War and Peace in the global Village*, New York, Bantam Books.
- MCKENZIE Evan (1994), *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, London & New Haven: Yale University Press, 237 p.
- MELÉ Patrice (2003), « Introduction : conflits, territoires et action publique », in MELÉ Patrice, LARRUE Corinne, ROSEMBERG Muriel (coord.), *Conflits et territoires*, Tours, PUF, MSH "Villes et territoires", p. 13-32.
- MELÉ Patrice (2004), « Conflits et controverses : de nouvelles scènes de production territoriale ? », *Colloque Espaces et sociétés aujourd'hui. La géographie sociale dans les sciences sociales et dans l'action*, Rennes, 21-22 octobre 2004.
- MELÉ Patrice (2008), « Conflits et controverses : de nouvelles scènes de production territoriale ? », in GARAT Isabelle, SÉCHET Raymonde, ZENEIDI Djémila (dirs.), *Espaces en (trans) action*, Rennes, PUR, p. 239-250.
- MELÉ Patrice (2012), « Pour une géographie des conflits urbains de proximité en Amérique Latine », *Géocarrefour*, vol. 87, n° 1, p. 3-13.
- MERKLEN Denis (2002), « Le quartier et la barricade. Le local comme lieu de repli et base du rapport au politique dans la révolte populaire en Argentine », *L'Homme et la société*, n° 143-144, p. 143-164.
- MERLIN Pierre, CHOAY Françoise (1988), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris,

PUF.

- MERLINSKY María Gabriela (2009), *Atravesando el río: la construcción social y política de la cuestión ambiental en Argentina*, Thèse en co-tutelle dirigée par Marie-France PRÉVÔT-SCHAPIRA et Hilda María HERZER, Paris VIII.
- MIGNAQUI Iliana, SZAJNBERG Daniela, CICCOLELLA Pablo (2005), « Clusters creativos en la ciudad de buenos aires: estudios de cine y television, moda y diseño en “ Palermo Hollywood” Y “Palermo Soho” », 41st ISoCaRP Congress 2005.
- MINUJIN Alberto, (1992), *Cuesta abajo. Los nuevos pobres: Efectos de la crisis en la sociedad argentina*, Buenos Aires, UNICEF-Losada.
- MINUJIN Alberto, ANGUIA Eduardo (2004), *La clase media, seducida y abandonada*, Buenos Aires, Edhasa.
- MOINE Alexandre (2006), « Le territoire comme un système complexe : un concept opératoire pour l'aménagement et la géographie », *L'Espace géographique*, vol. 2, n° 35, p. 115-132.
- MOLINARI Viviana (2004), « Jóvenes y megaeventos. Políticas culturales en la ciudad de Buenos Aires », in WORTMAN Ana (dir.) (1999), *Pensar las clases medias*, Buenos Aires, ediciones La Crujía, p. 249-263.
- MOMMAAS Hans (2004), « Cultural Clusters and the Post-industrial City: Towards the Remapping of Urban Cultural Policy », *Urban Studies*, Vol. 41, n° 3, p. 507-532.
- MONCEAU Paul (2009), *La foire parallèle du parc Lezama*, Mémoire de Master sous la direction de Madame Prévôt-Schapira, ENS-LSH Lyon/Paris 8
- MONGIN Olivier (2005), *La condition urbaine. La ville à l'heure de la mondialisation*, Paris, Seuil.
- MONNET Jérôme (2000), « Les dimensions symboliques de la centralité », *Cahiers de Géographie du Québec*, Vol. 44, n ° 123, p. 399-418.
- MONNET Jérôme (2006), « Le commerce de rue, ambulante ou informel et ses rapports avec la métropolisation : une ébauche de modélisation », *Autrepart*, n° 39, p.93-109.
- MORANO Camila, LORENZETTI, Andrea, PARRA Mariel (2002) « El Conurbano Bonaerense en la década de los 90 », in ANDRENACCI Luciano, *Cuestión social y política social en el Gran Buenos Aires*, La Plata, Ediciones Al Margen - Universidad de Nacional de General Sarmiento, p. 17-40.
- MOREL, Hernan (2005), « Fiestas de Carnaval en la ciudad de Buenos Aires », *Temas de Patrimonio Cultural*, n° 7, Buenos Aires : Comisión para la Preservación del Patrimonio Histórico Cultural de la Ciudad de Buenos Aires
- MORIN Richard, PARAZELLI Michel, BENALI Kenza (2008), « Conflits d'appropriation d'espaces urbains centraux », *Nouvelles pratiques sociales*, vol. 20, n ° 2, Québec, Presses de l'Université du Québec.
- MOSCOVICI Serge (1961), *La psychanalyse, son image et son public*, Paris, Puf.

- MULLINS P. (1982), « The “middle-class” and the inner city », *Journal of Australian Political Economy*, vol.11, pp. 44-58.
- MUXI Zaida (2004), « Buenos Aires et los '90 y otras consecuencias de la ciudad global. Macdonaldización y disneylandificació », *Café de las ciudades*, n° 24, [en ligne : [http://www.cafedelasciudades.com.ar/tendencias\\_24\\_2.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/tendencias_24_2.htm)].
- NICOLET Claude (1976), *Le Métier de citoyen dans la Rome républicaine*, Paris, Gallimard.
- NOVOA Graciela (2005), « Puerto Madero: un proyecto bisagra », in WELCH GUERRA Max (éd.), *Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes*, Buenos Aires, Editorial Biblos, p. 203-233.
- OBRADOVICH Gabriel (2010), « Las transformaciones de las clases medias de la Ciudad de Buenos Aires en el marco de la globalización », *Documentos de Jóvenes Investigadores*, n°22, Buenos Aires, Instituto de Investigaciones Gino Germani.
- OLIVEIR A Ramón Oscar (2008), *La población de villas emergencia de la ciudad de buenos aires : ¿una expresión del problema político argentino?*, Buenos Aires, Universidad Maimonides.
- OSZLAK, O. (1983), « Los sectores populares y el derecho al espacio urbano », *Revista de la Sociedad Central de Arquitectos*, N° 125.
- OSZLAK, O. (1991), *Merecer la ciudad. Los pobres y el derecho al espacio urbano*. Buenos Aires, CEDES-Humanitas.
- OUVIÑA Hernán (2002), « Las assembleas barriales y la construcción de lo ‘público no estatal’ : la experiencia en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires », Informe final del concurso : Movimientos sociales y nuevos conflictos en América Latina y el Caribe. Programa Regional de Becas, CLACSO, [en ligne : <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/becas/2002/mov/ouvina.pdf>]
- PAN KÉ SHON Jean-Louis (2005), « La représentation des habitants de leur quartier : entre bien-être et repli », *Economie et Statistiques*, n ° 386, p. 3-35.
- PARKES Alison, KEARNS Ade, ATKINSON Rowland (2002), « What make people dissatisfied with their neighborhoods? », *Urban Studies*, vol. 39, n° 13, p. 2413-2438.
- PAQUOT Thierry (2004), « L'art de marcher dans la ville », *Esprit*, mars-avril, p. 201-214.
- PERIAÑEZ Manuel (2003), « Vous entendez-vous entre voisins ? De la signification des bruits, bref retour sur trente ans de recherche », *Espaces et sociétés*, n° 115, Dossier hors-série Ambiances et espaces sonores, p. 149-168.
- PEYON J.-P. (1994), « Les quartiers péricentraux nantais de la stabilité au mouvement », in CHEVALIER J., PEYON J. P., *Au centre des villes dynamiques et recompositions*, Paris, L'Harmattan, p. 127-150.
- PÍREZ Pedro (1999), « Gestion de servicios y calidad urbana en la ciudad de Buenos Aires », *EURE*, Santiago, Vol. XXV. n° 76.



- PÍREZ Pedro (2005a), « Buenos Aires : ciudad metropolitana y gobernabilidad », *Estudios demográficos y urbanos*, vol. 20, n° 3 (60), p. 423-447.
- PÍREZ Pedro (2005), « Expansión territorial, privatización y fragmentación en la configuración metropolitana de Buenos Aires », *Cadernos Metrópole*, n° 13, p. 11-46.
- PÍREZ Pedro (2006), « La privatización de la expansión metropolitana en Buenos Aires », *Economía, Sociedad y Territorio*, mayo-agosto, vol. VI, n° 21, México, El Colegio Mexiquense, p. 31-54.
- PÍREZ Pedro (2008), « Buenos Aires : ciudad metropolitana y gobernabilidad », *Estudios Demográficos y Urbanos*, Vol. 20, n° 3, p. 423-447
- ESTUDIOS DEMOGRÁFICOS Y URBANOS, vol. 20, n° 3 (60), pp. 423-447
- POLICASTRO Betsabe, RIVERO Emilse (2005), *Las relaciones de intercambio en la venta ambulante, 5e Congreso Nacional de Estudios del Trabajo*, Buenos Aires.
- PRÉVÔT SCHAPIRA Marie-France (1994), « Les banlieues de Buenos Aires : territoires urbains et politiques sociales », *Problèmes d'Amérique latine*, n° 14, p. 283-296.
- PRÉVÔT-SCHAPIRA Marie-France (1999), « Amérique latine : la ville fragmentée », *Esprit*, n° 258, novembre 1999, pp. 128-144.
- PRÉVÔT SCHAPIRA Marie-France (2000), « Segregación, fragmentación, secesión. Hacia una nueva geografía social en la aglomeración de Buenos Aires », *Economía, Sociedad y Territorio*, México, El Colegio Mexiquense, vol. II, n° 7, p. 405-431.
- PRÉVÔT-SCHAPIRA Marie-France (dir.) (2000a), « Métropoles d'Amérique latine : de l'espace public aux espaces privés », *Cahiers des Amériques Latines*, n° 35, p. 13-137.
- PRÉVÔT SCHAPIRA Marie-France (2001), « Buenos Aires, métropolisation et nouvel ordre politique », *Hérodote*, vol. 2, n° 101, p. 122-152.
- PRÉVÔT SCHAPIRA Marie-France (2002), « Buenos Aires en los años 90 : metropolización y desigualdades », *Revista Eure*, Santiago, vol. 28, n° 85, p. 31-50.
- PRÉVÔT-SCHAPIRA Marie-France (2003), « Buenos Aires dans les Années 1990 : Gouvernance Urbaine dans une Métropole Divisée », *Cuadernos PROLAM/USP*, vol. 2, pp. 07-24.
- PRÉVÔT-SCHAPIRA Marie-France (2005), « Buenos Aires, la métropole divisée. Gouvernance urbaine et défi métropolitain dans les années 1990 », *L'Ordinaire Latinoaméricain*, avril-septembre. n° 200/201 p. 99-108.
- PRÉVÔT-SCHAPIRA Marie-France (2006), « Buenos Aires 2002. Territoires et lieux de la protestation sociale : assemblée de quartier et piquetes », in HULBERT François, DJEKI Jules, LAGAREC Daniel, *Villes du nord, villes du sud : géopolitique urbaine, acteurs et enjeux Villes et entreprises*, Paris, Editions L'Harmattan, p. 505-530.
- PRÉVÔT SCHAPIRA Marie-France, CATTANEO PINEDA Rodrigo (2008), « Buenos

- Aires: la fragmentación en los intersticios de una sociedad polarizada », *Revista Eure*, Santiago, vol. XXXIV, n°103, p. 73-92.
- PRÉVÔT-SCHAPIRA Marie-France (2011), « Lutte des places, lutte des classes. Les occupations de terre à Buenos Aires », *Séminaire « Les frontières de la ville »* 18 janvier 2011 – Université Paris 8.
- PROSHANSKY Harold M. , FABIAN Abbe K., KAMINOFF Robert (1983), « Place-identity: physical world socialization of the self », *Journal of Environmental Psychology*, n° 3, p. 57-83.
- PUMAIN Denise (2003), « Du local au global, une géographie sans échelles? », *Cybergeo*, [en ligne : <http://www.cybergeo.eu/index594.html>]
- PUMAIN Denise, PAQUOT Thierry, KLEINSCHMAGER Richard (2006), *Dictionnaire La ville et l'urbain*, Paris, Economica-Anthropos, 320 p.
- RAFFESTIN Claude (1986), « écocogénèse territoriale et territorialité », in AURIAC F., BRUNET R. (dir), *Espaces, jeux et enjeux*, Paris, Fayard & Fondation Diderot, p. 175-185.
- RAULIN Anne (2001), *Anthropologie urbaine*, Paris, Armand Colin.
- RECOQUILLON Charlotte (2010), *Conflits et résistances, une analyse géopolitique de la gentrification de Harlem, New York City*, Thèse de doctorat de l'Institut Français de Géopolitique, sous la direction de Béatrice Giblin.
- RICOT Carmelo (2005), « La preocupante boludización de Palermo Viejo », *Café de las ciudades*, año 4, n° 28, [en ligne : [http://www.cafedelasciudades.com.ar/lugares\\_28.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/lugares_28.htm)]
- RIFKIN Jeremy (2000), *The Age Of Access: The New Culture of Hypercapitalism, Where All of Life is a Paid-For Experience*, Putnam Publishing Group.
- RIPOLL Fabrice, VESCHAMBRE Vincent (2005), « Introduction. L'appropriation de l'espace comme problématique », *Norois*, vol. 2005/2, n° 195, [mis en ligne le 05 août 2008 : [@](http://norois.revues.org/index477.html)]
- RIVIERE D'ARC Hélène (1996), « Territoires urbains et société dans la globalisation », *Strates*, n° 9, [mis en ligne le 19 octobre 2005 : <http://strates.revues.org/document616.html>].
- RIVIERE D'ARC Hélène (2003), « Requalifier le XXe siècle : projet pour le centre-ville de São Paulo », in Bidou-Zachariasen C. (dir.), *Retours en ville*, Paris, Descartes & Cie, p. 241-268.
- RODRÍGUEZ Gonzalo (2008), « Segregación residencial socioeconómica en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dimensiones y cambios entre 1991–2001 », *Población de Buenos Aires*, Año 5, n° 8, p. 9-32.
- ROFE Matthew W. (2003), « 'I Want to be Global': Theorising the Gentrifying Class as an Emergent E' lite Global Community », *Urban Studies*, Vol. 40, n° 12, p. 2511–2526.
- ROJAS Eduardo (2005), *Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales*, New York, Banco Interamericano de Desarrollo.
- ROMERO Luis Alberto (2006), « La política en los barrios y en el centro : parroquias, bibliotecas

- populares y politización antes del peronismo », in KORN Francis, ROMERO Luis Alberto (dir.), *Buenos Aires/Entreguerras. La callada transformación, 1914-1945*, Buenos Aires, Alianza Editorial.
- RONCONI Lucas (2002), *La seguridad social en Argentina*, Centro de Estudios para el Desarrollo Institucional, Fundación Gobierno y Sociedad, Buenos Aires.
- ROSE D. (1984), « Rethinking gentrification : beyond the uneven development of marxist urban theory », *Society and Space*, vol.2, p. 47-74.
- ROSEMBERG Muriel (2000), *Le marketing urbain en question*, Paris, Anthropos.
- ROSSI Federico Matías (2005), « Crisis de la República delegativa. La constitución de nuevos actores políticos en la Argentina (2001-2003): las asambleas vecinales y populares », *América Latina Hoy*, abril, vol. 39, Salamanca (España), Universidad de Salamanca, p. 195-216.
- ROUSSEAU Max (2008), « “Bringing politics back in” : la gentrification comme politique de développement urbain ? Autour des “villes perdantes” », *Espaces et sociétés*, vol. 1 n° 132-133, p. 75-90.
- SABUGO Mario, BARELA Liliana (2004), *Buenos Aires. El libro del barrio, teorías y definiciones*, Buenos Aires, Instituto Histórico de la Ciudad de Buenos Aires.
- SÁNCHEZ Sandra Inés (2009), « Las torres en el mercado inmobiliario de Buenos Aires de los últimos veinte años: indicios de una cultura urbana en proceso de transformación », *RevistaTheomai*, n°20, p. 81-104.
- SANCHEZ UZABAL Alfonso (2003), « La Cooperativa El Ceibo. Cartoneros y casas tomadas en el área metropolitana de Buenos Aires », *Café de las ciudades*, n ° 11, [en ligne : <http://www.cafedelasciudades.com.ar/ambiente11.htm>]
- SANSOT Pierre (1998), *Du bon usage de la lenteur*, Paris, Payot.
- SANSOT Pierre (1996). « Marcher, marcher dans la ville... », in SANSOT P., *Poétique de la ville*, Paris, Armand Colin, p. 138 -145.
- SASSEN Saskia (1998), « Urban economy and fading Distance», *The Second Megacities Lecture*, November 1998, The Hague.
- SASSEN Saskia (2001), *The global city : New York, London, Tokyo*, Princeton (N.J), Princeton University Press.
- SCHNEIDER Cecilia (2007), « La participación ciudadana en el gobierno de Buenos Aires (1996-2004) : El contexto político como explicación », *Documentos CIDOB*, Serie: América Latina, n°21, Barcelona, CIDOB edicions.
- SCHNEIER-MADANES Graciela. (1995), *Buenos Aires : portrait de ville*, IFU/ CNRS-PIR/ Villes, 58 p.
- SCOTT Allen J. (1999), « L'économie culturelle des villes », *Géographie, Économie, Société*, vol. 1,

- n ° 1, p. 25-47
- SCOTT Allen J. (2005), « Les ressorts géographiques de l'économie culturelle : du local au mondial », *L'Espace géographique*, n° 3, p. 207-222.
- SENNETT Richard (1977), *The Fall of Public Man*, Knopf, New York.
- SERRANO Rafael, CIOCCA Sara (2004), « Programa Area Central de la Ciudad de Buenos Aires El desafío de reinventar el Centro », *Café de las ciudades*, n° 26. [en ligne : [http://www.cafedelasciudades.com.ar/proyectos\\_26.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/proyectos_26.htm)].
- SHAMMAH Cinthia (2003), *La cocina electrónica de los movimientos urbanos: asambleas barriales y el uso de internet*, Tesina de Ciencias de la Comunicación social sobre la dirección de Susana Finquelevich, Buenos Aires, Universidad de Buenos Aires.
- SILVA LONDOÑO Diana Alejandra (2010), « Comercio ambulante en el Centro Histórico de la ciudad de México (1990-2007) », *Revista Mexicana de Sociología*, vol.72, n° 2, p. 195-224.
- SILVESTRI Graciela, GORELIK Adrian (2000), « Ciudad y cultura urbana, 1976-1999 : el fin de la expansion », in ROMERO José L., ROMERO Luis A., *Buenos Aires, historia de cuatro siglos*, tome 2, Buenos Aires, Altamira.
- SIMMEL Georg (1908), *Der Streit : Soziologie, Untersuchungen über die Formen der Vergesellschaftung*, Berlin, Duncker & Humblot.
- SITTE Camillo (1889), *Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen*, Wien, Graeser, trad. éditions de l'équerre, 1980.
- SMITH Darren P. (2005), « 'Studentification' : the gentrification factory? » in ATKINSON Rowland, BRIDGE Gary, *Gentrification in a global context : the new urban colonialism*, Oxon-New York, Routledge.
- SMITH Neil (1982), « Gentrification and Uneven Development », *Economic Geography*, Vol. 58, n° 2, p. 139-155.
- SMITH Neil (1986), « Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space », in Smith N., Williams P.(dir), *Gentrification of the city*, London, Allen and Unwin. p. 15-35.
- SMITH Neil (1987), « Gentrification and the Rent Gap », *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 77, n° 3, p. 462-465.
- SMITH Neil (1996), *The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city*, London and New York, Routledge.
- SMITH Neil (2002), « New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy », *Antipode*, Vol. 34, n° 3, p. 427-450.
- SMITH Neil (2003), « La gentrification généralisée : d'une anomalie locale à la régénération urbaine comme stratégie urbaines globale », in Bidou-Zachariasen C. (dir.), *Retours en ville*, Paris, Descartes & Cie, p. 45-72.
- SVAMPA Maristella (2001), *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*, Paris, Biblos.

- SVAMPA Maristella, PEREYRA Sebastian (2004), *Entre la ruta y el barrio. La experiencia de las organizaciones piqueteras*, Buenos Aires, Biblos.
- SVAMPA Maristella, PEREYRA Sebastian (2004), « Les dimensions de l'expérience piquetera : tensions et cadres communs dans l'organisation et la mobilisation des chômeurs en Argentine », *Revue Tiers Monde*, vol. XLV, n° 178. Versión en castellano : (2004), *Trayectorias*, n° 16, Universidad Autónoma de Nuevo León.
- SVAMPA Maristella, PANDOLFI Claudio (2004), « Las vías de la criminalización de la protesta en Argentina », *Revista del Observatorio Social de América Latina*, Mayo-Agosto, n.º 14, p. 285-296.
- SVAMPA Maristella (2006), « Argentine : la méthode Kirchner ou la force d'inertie du péronisme », *Alternatives Sud*, vol. 13, n° 4.
- SVAMPA Maristella (2008), *Cambio de época*, Buenos Aires, Siglo Veintiuno Editores.
- SVAMPA Maristella, PEREYRA Sebastian (2009), *Entre la ruta y el barrio. La experiencia de las organizaciones piqueteras*, Biblos, Buenos Aires.
- SVAMPA Maristella (2011), « Du “Qu'ils s'en aillent tous !” à l'exacerbation de la rhétorique nationale-populaire », *Problèmes d'Amérique latine*, vol. 4, n ° 82, p. 77-91.
- SZAJNBERG Daniela (2001), « Guettos de ricos en Buenos Aires. De la producción de la “ciudad de masas” al consumo de la “ciudad carcelaria” », *Mundo Urbano*, n° 13, [en ligne : <http://www.mundourbano.unq.edu.ar>]
- SZAJNBERG Daniela, CORDARA Christian (2005), « La transformación de Palermo Nuevo, Pacífico y el eje de Juan B. Justo », *Café de las ciudades*, n° 35. [en ligne : [http://www.cafedelasciudades.com.ar/economia\\_35\\_2.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/economia_35_2.htm)].
- SZAJNBERG Daniela (2007), « Las políticas urbanísticas en su laberinto (I) », *Café de las ciudades*, n° 35. [en ligne : [http://www.cafedelasciudades.com.ar/economia\\_35\\_2.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/economia_35_2.htm)].
- TARRIUS Alain (2002), *La mondialisation par le bas. Les nouveaux nomades de l'économie souterraine*, Éditions Balland.
- TELERMAN Jorge (2003), « Buenos Aires crea : un plan estratégico de cultura para la ciudad de buenos aires », *Pensar Iberoamérica-revista de cultura*, n° 4. [en ligne : <http://www.oei.es/pensariberoamerica/ric04a06.htm>]
- TELLA Guillermo (2005), « Rupturas y continuidades en el sistema de centralidades de Buenos Aires », in WELCH GUERRA Max (éd.) (2005), *Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes*, Buenos Aires, Editorial Biblos, p. 29-73.
- TELLA Guillermo (2005B), « Ínsulas de riqueza en océanos de pobreza... o el proceso de fragmentación territorial de Buenos Aires », *Scripta Nova*, Vol. IX, núm. 194.
- TARRIUS Alain (2002), *La mondialisation par le bas. Les nouveaux nomades des économies souterraines*, Paris, Balland. 169 p.

- TERCCO Mario L. (2005), « Los deseos imaginarios del comprador de Torre Country », *Café de la ciudades*, n° 33 [en ligne : [http://www.cafedelasciudades.com.ar/tendencias\\_33\\_1.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/tendencias_33_1.htm)]
- TERCCO Mario L. (2006), « Cómo cambiar de una vez por todas el ya agotado (y además confuso) Código de Planeamiento Urbano de Buenos Aires », *Café de la ciudades*, n° 47, [en ligne : [http://www.cafedelasciudades.com.ar/planes\\_47.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/planes_47.htm)]
- TESSI Martín (2004), « Barrios, Moda y Después: consumo y translaciones urbanas en la ciudad de Buenos Aires », in WORTMAN Ana (dir.), *Imágenes publicitarias /Nuevos burgueses*, Buenos Aires, Prometeo libros, p. 137-160.
- THOMAS Rachel (2007), « La marche en ville. Une histoire de sens », *L'Espace géographique*, vol. 1, Tome 36, p. 15-26.
- THUILLIER Guy (2002), Les quartiers enclos : une mutation de l'urbanité? : le cas de la région métropolitaine de Buenos Aires, Argentine, Thèse de Doctorat sous la dir. de Jérôme Monnet, Université de Toulouse-Le Mirail.
- THUILLIER Guy (2005), « El impacto socio-espacial de las urbanizaciones cerradas: el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires», *Revista eure*, Vol. 31, n° 93, p. 5-20, Santiago de Chile.
- TOMAS François (2001), « L'espace public, un concept moribond ou en expansion? », *Géocarrefour*, vol. 76, n° 1, p. 75-84.
- TORRES Horacio A. (1993), *El Mapa Social de Buenos Aires (1940-1990)*, Buenos Aires, Ed. Dirección de Investigaciones, Secretaría de investigación y Posgrado de la Facultad de Arquitectura/UBA.
- TORRES Horacio A. (2000), « Procesos recientes de fragmentación socioespacial en Buenos Aires: la suburbanización de las élites », *Mundo urbano*, n° 3, [en ligne : [http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php?option=com\\_content&task=view&id=46&Itemid=43](http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php?option=com_content&task=view&id=46&Itemid=43)].
- TRONCOSO Oscar A. (2000), « Las nuevas formas del ocio », in ROMERO José L. ROMERO Luis A. (dir.), *Buenos Aires, historia de cuatro siglos*, tome 2, Buenos Aires, Altamira, p. 285-294.
- TRUDELLE Catherine (2003), « Au-delà des mouvements sociaux : une typologie relationnelle des conflits urbains », *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 47, n° 131, 2003, p. 223-242.
- USIG (Unidad de Sistemas de Información Geográfica) (2007), *Usos del suelo. Caballito*, Dirección General de Estadística y Censos, Buenos Aires, Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- URRY J. (2005), *Sociologie des mobilités. Une nouvelle frontière pour la sociologie*, Paris, Armand Colin, 253 p.

- WACQUANT Loïc (2007), *Parias urbains. Ghetto, banlieues, Etat. Une sociologie comparée de la marginalité sociale*, Paris, La Découverte.
- VAN CRIEKINGEN Mathieu (2001), *La rénovation résidentielle à Montréal et à Bruxelles. Dynamiques, impacts sociaux et rôle des pouvoirs publics*, thèse de doctorat, ULB, Faculté des Sciences, Département de géographie, 260 p.
- VAN CRIEKINGEN Mathieu, DECROLY Jean-Michel (2003), « Revisiting the diversity of gentrification : neighbourhood renewal processes in Brussels and Montréal », *Urban Studies*, vol. 40, n° 12, p. 2451 -2468.
- VAN CRIEKINGEN Mathieu (2008), « La ville branchée : gentrification et dynamiques commerciales à Bruxelles et à Paris », *Belgéo*, n ° 1-2, p. 1-21.
- VECSLIR PERI Lorena (2011), « Nuevas centralidades del ocio y el consumo. Ámbitos, modalidades e instrumentos de regulación de las grandes superficies comerciales en la Región Metropolitana de Buenos Aires », *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, n°5.
- VELÁSQUEZ Maximiliano (2005), « Ideología urbana: una lectura crítica del Plan Urbano Ambiental », in WELCH GUERRA Max (éd.), *Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes*, Buenos Aires, Buenos Aires, Editorial Biblos, p. 335-362.
- VELTZ Pierre (1996), *Mondialisation, villes et territoires : l'économie d'archipel*, Paris, Presses universitaires de France.
- VELUT Sébastien (2004), « L'Argentine : identité nationale et mondialisation », *Annales de Géographie*, t. 113, n° 638-639, p. 489-510.
- VELUT Sébastien (2007), *Mondialisation et développement territorial en Amérique latine Argentine-Chili*, Habilitation à Diriger des Recherches sous la direction de Hervé Théry, Paris, Université de Paris 3 Sorbonne Nouvelle.
- VIDAL Dominique (1998), *La politique au quartier. Rapports sociaux et citoyenneté à Recife*, Paris, Éditions de la maison des sciences de l'homme, Collection « Brasilia ».
- VIDAL-KOPPMANN Sonia (2007), *Transformaciones socio-territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires en la última década del siglo XX. La incidencia de las urbanizaciones privadas en la fragmentación de la periferia*, Thèse de doctorat de la Facultad Latinoamericana De Ciencias Sociales sous la direction de Luis Felipe CABRALES BARAJAS.
- VIDAL-KOPPMANN Sonia (2009), « Fragmentación Socio-espacial en la Periferia de la Región Metropolitana de Buenos Aires », *Journal of Latin American Geography*, Vol. 8, n° 1, p. 79-97.
- VILLENEUVE Paul, TRUDELLE Catherine, PELLETIER Mathieu (2006), *Conflits urbains et humanisation des villes*, Centre de recherche en aménagement et développement, Québec, Université Laval.
- VILLENEUVE Paul, TRUDELLE Catherine, PELLETIER Mathieu, THERIAULT

- Marius (2009), « Les conflits urbains : une approche analytique », *Environnement Urbain*, vol. 3, p. 1-8.
- VIVANT Elsa (2006), « Vers l'esthétisation des dynamiques de métropolisation ? Les pratiques culturelles off : éléments de revalorisation des quartiers métropolitains », in BAJOLET Emilie, MATTEI Marie-Flore, RENNES Jean-Marc (dir.), *Quatre ans de recherche urbaine 2001-2004 Aci Ville*, Tours, Presses Universitaires François Rabelais, Maison des Sciences de l'Homme «Villes et Territoires» p. 197-202
- WELCH GUERRA Max (2005), « Introducción. Las recientes transformaciones urbanas y su estudio », in WELCH GUERRA Max (éd.), *Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes*, Buenos Aires, Editorial Biblos, p. 9-28.
- WELCH GUERRA Max, VALENTINI Paula (2005B), « Torres jardín en Buenos Aires. Proyecciones de una tipología habitacional », in WELCH GUERRA Max (éd.), *Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes*, Buenos Aires, Editorial Biblos, p. 74-95.
- WORTMAN Ana (dir.) (1999), *Pensar las clases medias*, Buenos Aires, ediciones La Crujía, 294 p.
- WORTMAN Ana, ARIZAGA Cecilia (2000), « Buenos Aires está cambiando: entre los consumos culturales y los *barrios* cerrados », *Mundo urbano*, n° 3.
- WORTMAN Ana (2001), « Globalización cultural, consumos y exclusión social », *Nueva sociedad*, n° 135, p. 134-142.
- WORTMAN Ana (dir.) (2004a), *Imágenes publicitarias/Nuevos burgueses*, Buenos Aires, Prometeo libros.
- ZUKIN Sharon (1982), « Loft living as 'historic compromise' in the urban core: the New York experience », *International Journal of Urban & Regional Research*, Vol. 6, n° 2, p. 256-267.
- ZUKIN Sharon (1987), « Gentrification : Culture and Capital in the Urban Core », *Annual Review of Sociology*, Vol. 13, p. 129-147.
- ZUKIN Sharon (1995), *The Cultures of Cities*, Cambridge (Mass.)– Oxford : Blackwell Publishers.





# Table des matières

---

## Introduction

### ***Interroger la gentrification***

<i>La gentrification</i>	19
<i>Le contexte de la mondialisation</i>	23
<i>Le quartier</i>	24
<i>Les conflits urbains en géographie</i>	26

### ***Méthodologie***

<i>La constitution d'un corpus documentaire</i>	27
<i>La marche urbaine, une approche sensible du territoire</i>	32

### ***Annonce du plan***

## 1ère partie

### **Apparition et dynamiques d'un espace gentrifié :**

**De Palermo, espace rural périphérique, à Palermo Viejo, espace urbain en gentrification, puis à Palermo Soho, territoire mondialisé**

### ***Introduction de la 1<sup>ère</sup> Partie : Contextualiser la gentrification***

#### ***Chapitre I – Diagnostic des conditions d'émergence de Palermo Viejo***

<i>Des conditions à l'émergence de la gentrification ?</i>	39
<i>1– Palermo Viejo, un espace métropolitain intermédiaire</i>	39
1.1 – Un espace flou au regard des institutions :	40
1.2 – La définition d'un espace de travail pour Palermo Viejo :	43
<i>2– Des facteurs favorables à l'émergence de la zone centrale de Palermo à la fin</i>	

<i>des années 1970</i>	<b>46</b>
2.1 – Des facteurs favorables à l'offre : un important foncier ancien (estimation à partir d'un relevé 2009) :	<b>47</b>
2.2 – Des caractères favorables à la demande :	<b>49</b>
<b>3– Un espace situé dans un entre-deux social (recensement 2001)</b>	<b>61</b>
3.1 – Une population anciennement installée, diverse et appauvrie au cours des années 1990 :	<b>61</b>
3.2 – Les caractères du peuplement :	<b>63</b>
3.3 – Une évaluation des niveaux de vie :	<b>65</b>
<b>Conclusion : un non-déterminisme du processus à l'échelle de l'agglomération et une complémentarité des causes de la gentrification</b>	<b>74</b>
<b>Chapitre II – Le passage de Palermo à Palermo Viejo et Palermo Soho</b>	
<i>La réintroduction des temporalités dans l'étude de la gentrification</i>	<b>75</b>
<b>1– Les temporalités de l'extension du barrio de Palermo et l'évolution de sa place dans la ville, avant la fin des années 1970</b>	<b>76</b>
1.1 – Avant 1867. Palermo, zone rurale périphérique dans une agglomération en formation :	<b>77</b>
1.2 – De 1867 à 1930. Palermo, secteur péricentral d'une agglomération marquée par l'immigration :	<b>81</b>
1.3 – De 1930 à la fin des années 1970 : Palermo, barrio central entre densification et premier déclin :	<b>87</b>
<b>2– À partir de la fin des années 1970, inscription progressive du territoire dans la mondialisation : le passage de Palermo Viejo à Palermo Soho</b>	<b>91</b>
2.1 – La phase des « pionniers » et du décollage : apparition et lancement de Palermo Viejo de la fin des années 1970 au début des années 1990 :	<b>91</b>
2.2 – La phase d'ancrage. L'expansion commerciale de Palermo Viejo pendant l'ouverture néo-libérale des années 1990 :	<b>93</b>
2.3 – Après 2001, la phase d'ouverture généralisée sur la mondialisation avec le passage à Palermo Soho et Palermo Hollywood :	<b>97</b>
<b>Conclusion : L'adaptabilité du processus de renouvellement urbain Palermo Viejo dans un contexte d'agglomération</b>	<b>100</b>
<b>Conclusion de la 1<sup>ère</sup> partie : La place du territoire de Palermo Viejo, dans la croissance de l'agglomération</b>	

## 2ème partie

### **La construction d'un espace gentrifié s'ouvrant sur la mondialisation :**

#### **Évolutions de l'espace de Palermo Viejo à partir de la fin des années 1970**

##### ***Introduction de la 2e partie : Caractériser la gentrification de Palermo Viejo***

##### ***Chapitre III - La dynamique du renouvellement des activités locales : des premiers bars aux magasins de marque***

<i>Gentrification et renouveau commercial</i>	103
<i>1- L'apparition d'une zone culturelle alternative</i>	104
1.1- Les premières installations : la constitution d'un ensemble de bars-restaurants à dominante culturelle :	104
1.2- La dynamique associative des années 1980 :	108
1.3- Une nouvelle utilisation de la culture dans les années 2000 :	113
<i>2- La constitution d'une centralité commerciale</i>	119
2.1- Première spécialisation spatiale des années 1990 :	120
2.2- L'exacerbation des logiques spatiales du commerce dans Palermo Viejo- Palermo Soho après 2001 :	128
2.3- Une évaluation de la pression commerciale sur l'environnement urbain (relevé 2009)	141
<i>3- La constitution d'une centralité de tourisme et de services ouverte sur la mondialisation</i>	142
3.1- La création d'un espace alternatif de tourisme et de services :	142
3.2- Une troisième génération de gérants :	150
3.3- De nouvelles représentations de Palermo Viejo dans le discours du marché touristique :	151
<i>Conclusion : La constitution d'une nouvelle centralité fonctionnelle à l'intérieur du péricentre</i>	154

##### ***Chapitre IV – La dynamique du marché immobilier dans le renouvellement du bâti et des paysages : De la maison individuelle aux grandes opérations***

<i>Gentrification et dynamique immobilière</i>	161
<i>1– La rénovation du bâti et l'apparition d'un marché de la maison individuelle à Palermo Viejo</i>	162

1.1 – Les « pionniers » et l'immobilier au début des années 1980 :	162
1.2 – Du milieu des années 1980 au début des années 2000 : la configuration d'une offre nouvelle immobilière :	167
1.3 – La construction d'une demande :	168
<b>2– Le développement d'un immobilier commercial</b>	<b>169</b>
2.1 – L'immobilier commercial des années 1980-90 :	169
2.2 – Le nouveau marché de la location-vente à fin commerciale après 2001 :	171
<b>3– Les grandes opérations immobilières et l'ouverture locale sur la mondialisation (après 2002)</b>	<b>173</b>
3.1 – Les transformations du marché immobilier :	173
3.2 – L'insertion de Palermo Viejo dans le corridor immobilier nord :	174
3.3 – Les grandes opérations dans Palermo Viejo de l'après 2001 :	177
3.4 – Les logiques d'expansion du marché immobilier :	178
3.5 – Palermo Viejo-Palermo Soho dans le discours du marché immobilier :	184
<b>4– Une mesure de la pression immobilière à l'échelle locale (relevé 2009)</b>	<b>186</b>
<b>5– Les conséquences de la dynamique immobilière sur la transformation des paysages</b>	<b>189</b>
<b>Conclusion : Les ruptures nouvelles créées par la dynamique immobilière</b>	<b>191</b>

## **Chapitre V – Le renouvellement des populations dans la dynamique territoriale**

<i>Gentrification et renouvellement de la population</i>	193
<b>1– Les populations résidentes à Palermo Viejo</b>	<b>194</b>
1.2 – De nouvelles populations à Palermo Viejo ?	195
1.3 – Des déplacements et des résistances ?	197
<b>2– Des populations non résidentes de plus en plus nombreuses :</b>	<b>200</b>
2.1 – Les populations non résidentes occasionnelles : consommateurs et touristes :	201
2.2 – Les populations de passage travaillant dans les services informels :	204
<b>3– Des populations aux pratiques citadines de plus en plus divergentes</b>	<b>206</b>
3.1 – Des pratiques anciennes reconfigurées :	207
3.2 – De nouvelles pratiques des espaces publics :	209
<b>Conclusion : Des écarts croissants entre populations</b>	<b>212</b>

### **Conclusion de la 2<sup>e</sup> partie : Palermo Viejo, nouvelle centralité commerciale gentrifiée**

## **3ème partie**

### **Gentrification et conflits :**

#### **Mise en question d'un territoire gentrifié à travers deux conflits locaux**

##### ***Introduction de la 3<sup>ème</sup> partie : Des conflits qui révèlent les tensions d'un territoire gentrifié***

##### ***Chapitre VI – Les nuisances liées à la gentrification et les acteurs territoriaux des conflits***

<i>L'émergence de conflits dans les espaces publics de Palermo Viejo</i>	221
<i>1– Évolutions des nuisances et tensions liées à la gentrification dans les espaces publics de Palermo Viejo</i>	223
1.1 – La conflictualité politique récente	223
1.2 – La conflictualité des espaces publics et sa mesure :	225
1.3 – Les facteurs de tensions et de nuisances dans les espaces publics de Palermo Viejo :	229
1.4 – La perception des nuisances dans les espaces publics de Palermo Viejo (Enquête Qualitative « habitants et usagers » 2009) :	235
<i>2– Les acteurs territoriaux de Palermo Viejo confrontés aux espaces publics</i>	239
2.1 – La multiplicité des acteurs à l'intérieur de la municipalité et leurs actions sur les espaces publics :	239
2.2 – L'évolution de l'action des voisins et les principales associations de Palermo Viejo :	248
<i>Conclusion : Apparition d'une sensibilité nouvelle au territoire local</i>	259

##### ***Chapitre VII – Le conflit contre les vendeurs de rue, pour la préservation des espaces publics***

<i>Espaces publics et conflits</i>	261
<i>1– Les vendeurs de rue à Palermo Viejo, élément révélateur des tensions locales</i>	262
1.1 – L'apparition et l'extension de la vente de rue à Palermo Viejo :	265
1.2 – Les nuisances spécifiques à la vente de rue dans les espaces publics de Palermo Viejo :	270
<i>2– Les phases du conflit contre les vendeurs de rue : un conflit qui change de nature et de protagonistes</i>	272
2.1 – L'opposition commerçants/habitants aux vendeurs de rue : la phase d'installation dans le conflit	272
2.2 – Le face à face vendeurs/municipalité : une stratégie de tension	273
2.3 – La phase de sortie de crise :	277

<i>3– Analyse de la position des principaux acteurs du conflit : un conflit qui change de nature et de protagonistes</i>	278
3.1 – Les vendeurs de rue confrontés au territoire local :	279
3.2 – La municipalité confrontée à la demande territoriale :	285
3.3 – La lutte des voisins et des associations dans la défense de leurs espaces publics de proximité :	289
<i>Conclusion : Une disparition progressive du territoire</i>	295

## **Chapitre VIII – Le conflit contre la construction indiscriminée, pour la préservation d’une identité de quartier**

<i>Conflits et identité territoriale</i>	299
<i>1– Les conditions d’apparition du conflit</i>	300
1.1 – L’apparition du thème du patrimoine :	300
1.2 – La construction d’une mobilisation dans la ville et dans Palermo Viejo	303
<i>2– le déroulement du conflit</i>	306
2.1 – Le déclenchement du conflit et sa judiciarisation :	306
2.2 – L’extension d’un mouvement vers la défense de l’environnement local :	307
2.3 – La transformation du conflit et sa stabilisation :	311
<i>3– Analyse de la position des différents acteurs :</i>	313
3.1 – La municipalité : une attitude conciliatrice ambiguë	314
3.2 – Les voisins : la constitution d’un acteur à l’échelle de la ville	315
<i>Conclusion : Interroger le sens du territoire</i>	318
<b>Conclusion de la 3e partie – Une visibilité nouvelle du territoire</b>	

### **Conclusion générale**

#### **La gentrification et la construction d’un nouveau rapport au territoire**

<i>Résumé et synthèse</i>	323
<i>Les apports de la thèse : des failles dans le territoire péricentral introduites par la gentrification</i>	325
La « palermisation », modèle de diffusion discontinue de la gentrification commerciale	325
La gentrification et le difficile partage de l’espace des secteurs valorisés du centre	328
La gentrification et la remise en cause des constructions identitaires territoriales	329
<i>Le développement d’une sensibilisation nouvelle face à des territoires urbains fragilisés</i>	330
<i>La généralisation possible d’une interrogation sur l’évolution des espaces urbains centraux gentrifiés</i>	332
<b>Conclusion finale</b>	

## **Annexes**

### **Le corpus documentaire**

<i>Annexe 1 : Dépouillement de médias concernant les nouvelles activités, les nouvelles populations et les conflits à Palermo Viejo (1998-2012)</i>	350
<i>Annexe 2 : Collecte de données statistiques et rapports</i>	369
<i>Annexe 3 A : interviews longues</i>	370
<i>Annexe 3 B : interviews courtes et enquêtes</i>	373
<i>Annexe 4 : Corpus de photos géolocalisées</i>	376
<i>Annexe 5 A : Les principaux textes réglementant la vente de rue à Buenos Aires</i>	377
<i>Annexe 5 B : La législation régissant l'espace public de la ville de Buenos Aires</i>	380
<i>Annexe 5 C : Plaintes et projets législatifs concernant les conflits de Palermo Viejo</i>	381
<i>Annexe 6 A : Enquête qualitative Commerçant 2006</i>	383
<i>Annexe 6 B : Enquête qualitative résidents et usagers réguliers 2009</i>	385

## **Lexique**

## **Abréviations**

## **Tables et bibliographie**

### **Table des documents**

### **Table des encarts**

## **Bibliographie**







## **Gentrification et conflits d'un quartier dans la mondialisation. Le cas de Palermo Viejo, Buenos Aires**

Palermo Viejo est un ancien quartier populaire de Buenos Aires, qui connaît depuis la fin des années 1970 des transformations très importantes de ses activités, du bâti, et des populations résidentes. Ces transformations ont enclenché un processus de gentrification, dont les caractères se sont transformés avec l'ouverture de la ville sur la mondialisation au cours des années 1990, et surtout depuis la crise de 2001, avec l'apparition d'un tourisme important, l'arrivée de magasins de marque, et la multiplication des projets immobiliers de grande ampleur. Il s'agira ici d'interroger les formes de ce mode de développement urbain, dans un contexte marqué à la fois par la gentrification et la mondialisation, et ses effets sur le territoire, ses pratiques et ses habitants au travers de deux conflits : celui déclenché par l'arrivée de vendeurs de rue, et celui produit par la multiplication des projets immobiliers. Ces conflits permettent de reposer la question des effets de la gentrification sur les territoires urbains centraux, et de la façon dont les habitants les reçoivent. Ils ont donc ici un rôle heuristique en permettant à la fois d'en révéler les effets cachés par le discours médiatique et d'inciter à la réflexion sur la façon même dont ces changements ont été imposés.

**Mots clés :** Gentrification, Conflits, Mondialisation, Géographie urbaine

## **Gentrification and conflicts of a neighborhood in the globalization process. The case of Palermo Viejo, Buenos Aires.**

Palermo Viejo is an old, working class neighborhood of Buenos Aires, which, since the end of the 1970s, has been subject to a large-scale transformation of its activities, its building environment and its resident populations. These transformations have triggered a process of gentrification, whose characteristics have evolved with the opening of the city to globalization during the 1990s, and above all, since the 2001 crisis, with the appearance of growing tourism, the implantation of brand name stores and the multiplication of wide-scale real estate projects. The aim of this work will be to question the forms of this type of urban development, in a context marked by both gentrification and globalization, as well as its effect on the territory, its practices and its inhabitants, through two conflicts: the first triggered by the sudden arrival of street vendors, and the second produced by the multiplication of new construction projects. These conflicts allow us to question the effects of gentrification on central urban centers and the way in which its residents receive them. Thus, they play a heuristic role, permitting, on the one hand, a means of revealing the hidden effects of the media discourse, and on the other, an invitation to reflect on the way these changes have been imposed.

**Keywords :** Gentrification, Conflicts, Globalisation, Urban geography