

## Dans le centre de Lisbonne, les dégâts du tourisme et de la gentrification

PAR AMÉLIE POINSSOT  
ARTICLE PUBLIÉ LE JEUDI 4 JANVIER 2018



Dans la « tasca » de Mario Rui Da Cruz, à Alfama © AP

Le quartier d'Alfama, dans le centre historique de Lisbonne, est envahi par les logements Airbnb et les restaurants. Le tourisme, moteur de la reprise portugaise, est lourd de conséquences pour la population locale qui s'organise pour tenter de résister.

**Lisbonne (Portugal), de notre envoyée spéciale.**— Du haut du Miradouro da Santa Luzia, la vue est imprenable sur les toits et les ruelles tortueuses d'Alfama, ce vieux quartier de Lisbonne qui descend du château jusqu'aux rives du Tage... Le regard tombe naturellement sur le tout nouvel embarcadère, aménagé pour les bateaux de croisière. Ce matin-là, un gigantesque ferry y est amarré. Je discute avec une personne âgée de l'influence du tourisme sur la ville. Nous sommes toutes deux assises sur l'un des petits bancs de la terrasse quand arrive un homme, qui nous interrompt et demande avec insistance à se faire prendre en photo. Occupées à notre discussion, nous déclinons poliment. Quelques minutes plus tard, un policier s'approche à son tour. Il remet à mon interlocutrice son portefeuille, dérobé par la complice du « touriste » sans que nous ne nous soyons aperçues de rien.

L'omniprésence des pickpockets, un aspect parmi d'autres des ravages du tourisme à Lisbonne... Il y a aussi les *tuk-tuk* – ces petits véhicules qui promènent les visiteurs dans le centre historique –, le vieux tramway n° 28, toujours bondé, le bruit des roulettes

des valises sur les pavés d'Alfama à toute heure du jour et de la nuit... Et puis, il est d'autres effets, plus insidieux, qui opèrent sur le long terme.

Maria de Lurdes Pinheiro, à la tête de l'Association du patrimoine et des habitants d'Alfama, me reçoit à quelques pas de cette grande terrasse bordée d'azulejos, dans les locaux de son collectif où se vend également de l'artisanat local. « *Il y a toujours eu des touristes à Alfama, raconte-t-elle. Nous ne sommes pas opposés à leur présence, mais il nous faut veiller à conserver un certain équilibre. Sinon, les locaux vont finir par tous quitter les lieux.* » Car depuis la fin des années 1980, quand cette association a commencé à se mobiliser pour pousser à la réhabilitation de ce quartier très dégradé, le mouvement de départ des habitants n'a cessé de se poursuivre. Il s'est même largement aggravé avec la crise économique qui a éclaté en 2010, du fait de la conjonction de trois facteurs : la baisse du pouvoir d'achat des habitants, l'ouverture de la manne touristique et les changements législatifs favorisant la spéculation immobilière. Aujourd'hui, le quartier est envahi par les logements Airbnb. On en compte plus de trois cents sur ce site d'offres de location de particulier à particulier.



Maria de Lurdes Pinheiro, sur les hauteurs d'Alfama © Amélie Poinssot

Au départ de cette transformation d'Alfama, il y a les programmes de réhabilitation mis en place par la mairie de Lisbonne dans les années 1990 et 2000. Ils permettaient aux propriétaires de réaliser des travaux de réhabilitation tout en ne s'en acquittant qu'après coup. Beaucoup de gens ont alors acheté des immeubles délabrés, ont fait faire les travaux, puis ont revendu avec force plus-values ou ont mis leurs logements fraîchement retapés sur le marché de la location... « *Lors de ces ventes, la mairie n'a jamais*

*utilisé son droit de préemption, déplore Maria. Or, elle aurait pu le faire pour acquérir des logements afin de maintenir une certaine population dans le quartier. »*

Deuxième élément : la loi édictée en 2012 par la droite, alors au pouvoir, qui allait encore plus loin que ce que demandait la Troïka [*les bailleurs de fonds du pays : Commission européenne, FMI et Banque centrale européenne – nldr*], a déséquilibré le rapport entre propriétaires et locataires en faveur des premiers. Les loyers d'avant 1990, gelés, sont débloqués ; les expulsions de locataires sont facilitées ; les durées des baux deviennent extrêmement variables, alors que la règle au Portugal était jusque-là de louer sur une durée de cinq ans. Parallèlement, les fonds voutours étrangers peuvent s'en donner à cœur joie : tout étranger hors Union européenne qui peut justifier d'un achat immobilier de 500 000 euros au Portugal a droit à un visa d'une durée de cinq ans. C'est le « visa doré », inventé lui aussi en 2012. Quelque 3 500 personnes en ont bénéficié à ce jour : propriétaires chinois, russes, brésiliens... Jusqu'à présent, le gouvernement socialiste n'est revenu sur aucune de ces lois. Et n'a pas l'intention de le faire, si l'on en croit les nombreux interlocuteurs, à l'exécutif et au parlement, interrogés sur ce sujet (*lire notre reportage : « Portugal, au pays de la gauche qui marche », et notre entretien : « Un ministre socialiste portugais: "Pourquoi nous avons mieux rebondi que la Grèce" »*).



Dans le quartier d'Alfama, deux populations se croisent. Touristes et habitants, de moins en moins nombreux. © AP

Pourtant, il y aurait beaucoup à faire pour enrayer la spéculation immobilière qui s'est envolée depuis lors, alimentée par une conjoncture touristique internationale qui a placé le Portugal au premier plan des destinations des vacanciers européens. Ne serait-ce que sur le plan fiscal. Il est ainsi beaucoup plus

avantageux de louer des appartements sur du court terme que de faire de la location durable : la différence de taxation est de l'ordre de 15 %.

Le quartier d'Alfama est-il en train de perdre son âme dans la prolifération de ces logements Airbnb ? Il y a ceux qui en font le constat et qui résistent. C'est le cas de Mario Rui Da Cruz, trente ans de commerce dans Alfama. Il tient une *tasca* (taverne traditionnelle) dans la rua de São Miguel. « *Dans la rue, il n'y a presque plus de résidents locaux... alors qu'il y a une dizaine d'années, il y avait encore deux bouchers, une dizaine d'épiceries et une boulangerie. Quelque 500 personnes habitaient là... Aujourd'hui, il y a essentiellement des bars à touristes.* » Chez Mario, les beignets de morue sont à 1,30 euro pièce et la soupe à 1,50 euro. Rien à voir avec les restaurants touristiques qui ne servent rien au-dessous de 10 euros. Cette *tasca* attire en réalité autant les locaux que les étrangers de passage. « *Après avoir tenu pendant des années une épicerie dans le quartier, je voulais ouvrir un lieu qui contribue à la vie locale, raconte Mario. Je voulais que les prix soient accessibles à tous. Les vieux habitants du quartier ne peuvent pas se payer les restaurants qui ont ouvert ces dernières années.* »

### Des quotas de logements touristiques

Pour la sociologue Patricia Pereira, qui travaille précisément sur la transformation du centre-ville de Lisbonne, le problème n'est pas la présence touristique en elle-même, ni la perte d'une supposée authenticité. « *Le problème, c'est la spéculation immobilière et le fait que tout ce qui est fait en termes de politique publique se fait à l'attention des touristes, et non des locaux. Le pouvoir politique voit désormais le tourisme comme une bouée de sauvetage pour Lisbonne et fait énormément de promotion pour passer pour une ville dynamique et attirer des événements.* »

Le *Web Summit* organisé en novembre dernier dans la capitale portugaise en est un bon exemple. L'Association du patrimoine et des habitants d'Alfama peut en citer d'autres, elle qui a pris la tête d'un mouvement d'opposition à la construction de l'embarcadère au pied de la colline d'Alfama (elle a finalement obtenu que la construction soit moins

massive que celle prévue au départ). L'association a également obtenu que les *tuk-tuk* ne passent plus par certaines ruelles du quartier et que les autocars ne montent plus à la cathédrale. « *Mais il manque encore une réglementation générale sur ces engins, s'agace Maria de Lurdes Pinheiro. Et les trottinettes électriques, elles, passent partout...* »



Dans la « tasca » de Mario Rui Da Cruz, à Alfama © AP

Aujourd'hui, l'association d'habitants prône la mise en place de quotas afin qu'il y ait une juste répartition entre appartements loués aux touristes et locations de long terme. Le maire (socialiste) de Santa Maria Maior (arrondissement lisboète qui comprend le quartier d'Alfama), Miguel Coelho, ne dit pas autre chose. « *Alfama a connu un phénomène de gentrification accéléré, explique-t-il. Un propriétaire de logement peut gagner en 4-5 jours de location à des touristes ce qu'il gagnait auparavant avec un loyer mensuel. Or, il est impossible de maintenir l'intérêt touristique de Lisbonne si les locaux n'habitent plus là. Ce qui fait notre attractivité, c'est aussi l'authenticité. C'est donc le mélange qu'il faut préserver, à travers un ratio entre habitat permanent et habitat provisoire.* »

Miguel Coelho milite donc pour la mise en place d'un nombre maximal de logements sur le marché de la location touristique. « *On ne doit pas dépasser 30 % de locations de court terme. C'est une proposition que je souhaite faire voter rapidement au parlement municipal. Il y a urgence. Je suis également partisan d'un moratoire sur les loyers d'Alfama et de Mouraria [quartier voisin, semblable à Alfama mais moins envahi, pour l'heure, par le tourisme – ndlr] afin d'enrayer le départ des habitants qui n'ont plus les moyens de rester.* »

Dans son épicerie de la rua de São Pedro, en plein cœur d'Alfama, Manuela Faria dit ne plus reconnaître son quartier après quarante-quatre ans de vie ici. « *Avant,*

*tout le monde se connaissait et s'entraidait, raconte-t-elle. Aujourd'hui, il n'y a plus personne ! Quant aux touristes, on a parfois l'impression qu'ils se croient dans un parc d'attractions. Ils nous traitent comme si nous étions à leur service. Mais je ne suis pas à leur service et je ne vois pas pourquoi certains ont besoin de venir ici pour se soûler jusqu'à pas d'heure !* »

Manuela est locataire de sa boutique. Au printemps dernier, l'immeuble a été vendu et elle a reçu un avis de fin de bail lui demandant de quitter les lieux à la fin d'août. L'échéance est finalement repoussée à avril 2018, mais elle est très inquiète. « *Ils veulent transformer l'immeuble en hôtel. Je ne sais pas ce que je dois faire, si je dois continuer à alimenter mes stocks ou s'ils vont m'expulser du jour au lendemain...* »



Rua dos Lagares, à Mouraria. Les habitants d'un immeuble qui ont failli être expulsés demandent « un logement » au Père Noël. © AP

De l'autre côté de la colline, dans le quartier voisin de Mouraria, dans la rua dos Lagares, un Père Noël décore une façade d'immeuble, entouré d'une liste de cadeaux. « *Pour Noël, je veux un logement* », peut-on lire, entre autres vœux. Ici, une quinzaine de familles ont failli être expulsées il y a quelques mois, après le rachat de leur immeuble par un investisseur. Au terme d'une lutte acharnée, elles ont obtenu que la mairie négocie avec le nouveau propriétaire un répit de cinq ans.

Autre quartier, autre décor. Dans le hall du luxueux hôtel Altis, Raul Martins, le président de l'association des hôteliers du Portugal, se réjouit de l'excellente santé de ses affaires. En 2016, le secteur touristique portugais a pour la première fois dépassé les bénéfices qu'il réalisait avant 2008. Quarante nouveaux hôtels ont été construits cette année à Lisbonne ; vingt-quatre sont prévus pour 2018. « *Nous avons atteint cette année les chiffres prévus pour 2022.* » Son souci actuel ? Conserver l'aéroport actuel de Lisbonne

– situé en pleine ville et source de nuisances sonores considérables – en plus d'un second, dont la construction est prévue en périphérie. Débordant de confiance, Raul Martins ne cache pas ses excellents

contacts avec les politiques. Quelque chose me dit que sa parole est davantage entendue que celle des habitants d'Alfama et de Mouraria...

**Directeur de la publication** : Edwy Plenel

**Directeur éditorial** : François Bonnet

**Le journal MEDIAPART est édité par la Société Editrice de Mediapart (SAS).**

Durée de la société : quatre-vingt-dix-neuf ans à compter du 24 octobre 2007.

Capital social : 24 864,88€.

Immatriculée sous le numéro 500 631 932 RCS PARIS. Numéro de Commission paritaire des publications et agences de presse : 1214Y90071 et 1219Y90071.

Conseil d'administration : François Bonnet, Michel Broué, Laurent Mauduit, Edwy Plenel (Président), Sébastien Sassolas, Marie-Hélène Smiéjan, Thierry Wilhelm. Actionnaires directs et indirects : Godefroy Beauvallet, François Bonnet, Laurent Mauduit, Edwy Plenel, Marie-Hélène Smiéjan ; Laurent Chemla, F. Vitrani ; Société Ecofinance, Société Doxa, Société des Amis de Mediapart.

Rédaction et administration : 8 passage Brulon 75012 Paris

**Courriel** : [contact@mediapart.fr](mailto:contact@mediapart.fr)

**Téléphone** : + 33 (0) 1 44 68 99 08

**Télécopie** : + 33 (0) 1 44 68 01 90

**Propriétaire, éditeur, imprimeur** : la Société Editrice de Mediapart, Société par actions simplifiée au capital de 24 864,88€, immatriculée sous le numéro 500 631 932 RCS PARIS, dont le siège social est situé au 8 passage Brulon, 75012 Paris.

Abonnement : pour toute information, question ou conseil, le service abonné de Mediapart peut être contacté par courriel à l'adresse : [serviceabonnement@mediapart.fr](mailto:serviceabonnement@mediapart.fr). ou par courrier à l'adresse : Service abonnés Mediapart, 4, rue Saint Hilaire 86000 Poitiers. Vous pouvez également adresser vos courriers à Société Editrice de Mediapart, 8 passage Brulon, 75012 Paris.