



**HAL**  
open science

# La gentrification à Paris intra-muros : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques

Anne Clerval

► **To cite this version:**

Anne Clerval. La gentrification à Paris intra-muros : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques. Géographie. Université Panthéon-Sorbonne - Paris I, 2008. Français. NNT : . tel-00347824

**HAL Id: tel-00347824**

**<https://theses.hal.science/tel-00347824v1>**

Submitted on 16 Dec 2008

**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.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

UNIVERSITÉ DE PARIS 1 – PANTHÉON SORBONNE  
ÉCOLE DOCTORALE DE GÉOGRAPHIE DE PARIS (ED 434)

**Doctorat de géographie, d'aménagement et d'urbanisme**

**Anne CLERVAL**

**La gentrification à Paris *intra-muros* :  
dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques  
publiques**



*Sous la co-direction de Petros PETSIMERIS et de Catherine RHEIN*

*Thèse présentée et soutenue publiquement le 4 décembre 2008*

**Membres du jury :**

Jacques CHEVALIER, professeur à l'université du Maine (rapporteur)

Audry JEAN-MARIE, responsable du service des études générales de l'APUR (Agence d'urbanisme de la Ville de Paris)

Petros PETSIMERIS, professeur à l'université de Paris 1 – Panthéon Sorbonne

Denise PUMAIN, professeure à l'université de Paris 1 – Panthéon Sorbonne (présidente)

Catherine RHEIN, directrice de recherche au CNRS

Paul WHITE, professeur à l'université de Sheffield (rapporteur)



UNIVERSITÉ DE PARIS 1 – PANTHÉON SORBONNE  
ÉCOLE DOCTORALE DE GÉOGRAPHIE DE PARIS (ED 434)

**Doctorat de géographie, d'aménagement et d'urbanisme**

**Anne CLERVAL**

**La gentrification à Paris *intra-muros* :  
dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques  
publiques**

*Sous la co-direction de Petros PETSIMERIS et de Catherine RHEIN*

*Thèse présentée et soutenue publiquement le 4 décembre 2008*

**Membres du jury :**

Jacques CHEVALIER, professeur à l'université du Maine (rapporteur)

Audry JEAN-MARIE, responsable du service des études générales de l'APUR (Agence d'urbanisme de la Ville de Paris)

Petros PETSIMERIS, professeur à l'université de Paris 1 – Panthéon Sorbonne

Denise PUMAIN, professeure à l'université de Paris 1 – Panthéon Sorbonne (présidente)

Catherine RHEIN, directrice de recherche au CNRS

Paul WHITE, professeur à l'université de Sheffield (rapporteur)





## Remerciements

*Je tiens tout d'abord à remercier Petros Petsimeris et Catherine Rhein pour leur exigence intellectuelle et la liberté qu'ils m'ont laissée dans la conduite de ce travail.*

*Je remercie également Jacques Chevalier, Audry Jean-Marie, Denise Pumain et Paul White d'avoir accepté de participer au jury de ma thèse.*

*Ce travail n'aurait pu être mené à bien sans l'appui de l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR). J'ai ainsi pu obtenir de nombreuses données statistiques et certaines cartes thématiques dans le cadre d'une convention de suivi de thèse. Je remercie en particulier Audry Jean-Marie et Gustavo Vela pour leur disponibilité.*

*L'UMR Géographie-cités m'a apporté un soutien précieux dans les phases critiques de ce travail. Je remercie tout particulièrement Nadine Cattan et Hélène Mathian pour le temps qu'elles m'ont consacré et leur bonne humeur quotidienne. Merci aussi à toute l'équipe de la rue du Four pour le cadre de recherche fructueux qu'elle représente.*

*Je remercie toutes les personnes qui ont accepté de m'accorder un entretien ou de répondre à mon questionnaire, et notamment celles qui m'ont aidée à en rencontrer d'autres. Sans elles, mes enquêtes de terrain n'auraient pas pu franchir le seuil des immeubles et des cours.*

*Je n'aurais pu faire cette thèse sans la présence et le soutien des personnes qui me sont chères. Je remercie mes parents et en particulier ma mère pour sa relecture et son enthousiasme. Je remercie tout particulièrement Carole, Antoine et Marie qui m'ont relue et soutenue jusqu'au bout. Merci à Anne, Marie, Matthieu, Guillemette, Sébastien et William qui m'ont apporté leur aide précieuse à un moment ou à un autre. Je remercie Cyrille pour ses concerts et sa musique qui m'a fait oublier le reste.*

*Enfin, je remercie ceux qui m'ont donné envie de faire de la géographie et de la recherche, Jacques Scheibling et Pierre Beckouche.*



*« Paris, une ville qui était alors si belle que bien des pauvres ont préféré  
y être pauvres que riches partout ailleurs »,*

Guy Debord, *In girum imus nocte et consumimur igni*, film noir et blanc, 1978.

## **Citations et traductions**

Toutes les citations utilisées sont présentées en français. Quand la source mentionnée est un texte étranger, la traduction a été faite par l'auteure. Les textes étrangers déjà traduits et publiés en français sont cités à partir de cette traduction et la source mentionne l'édition française.

## **Crédits photographiques**

Sauf mention contraire, les photographies présentées dans cette thèse sont de l'auteure. Elles ne peuvent être reproduites qu'en précisant la source et le nom de l'auteure dans le cadre d'une utilisation sans but lucratif. En particulier, toute utilisation à des fins commerciales, médiatiques ou publicitaires est exclue sans autorisation préalable écrite de l'auteure.

Toutefois, cette règle générale ne s'applique pas aux photographies de l'intérieur des logements des personnes enquêtées. En effet, conformément au droit à l'image, ces photographies ont fait l'objet d'une autorisation écrite de la part de ces personnes et ne peuvent en aucun cas être reproduites par un tiers.

## **Crédits cartographiques**

La plupart des cartes présentées dans cette thèse proviennent de deux sources :

- la majorité d'entre elles ont été construites par l'auteure et ne peuvent être reproduites qu'en précisant la source et le nom de l'auteure dans le cadre d'une utilisation sans but lucratif. En particulier, toute utilisation à des fins commerciales, médiatiques ou publicitaires est exclue sans autorisation préalable écrite de l'auteure ;
- plusieurs cartes proviennent de l'APUR et ont, pour la plupart, été construites spécialement pour ce travail dans le cadre d'une convention de suivi de thèse. Elle ne peuvent être reproduites sans l'autorisation expresse de l'APUR.

Quand une autre source est mentionnée pour une image ou une carte, sa reproduction dépend de son auteur.

## **Sigles, acronymes et abréviations**

L'urbanisme comme l'analyse statistique ont recours à de nombreux acronymes et abréviations, utilisés en général sous forme de sigles. J'en donne la signification à chaque première utilisation et la rappelle le cas échéant. On trouvera un index de ceux que j'ai utilisés à la fin du mémoire.

*Images de couverture : la Cour de Bretagne (10<sup>e</sup>), juin 2004 ; une cour intérieure du quartier Sainte-Marthe (10<sup>e</sup>), juin 2006*

# SOMMAIRE

---

## **Introduction générale** **3**

## **Partie I. Gentrification et transformations urbaines et sociales à Paris : état de la question et méthodologie** **11**

Chapitre 1.	La gentrification, définitions et débats théoriques : des facteurs aux conséquences	13
Chapitre 2.	Transformations sociales et urbaines à Paris	75
Chapitre 3.	Des classes sociales aux quartiers populaires : quelques notions nécessaires à l'analyse de la gentrification	103
Chapitre 4.	Mesurer et analyser la gentrification à Paris : une méthode intégrant plusieurs échelles géographiques	129

## **Partie II. Facteurs, acteurs et dynamiques spatiales de la gentrification** **149**

Chapitre 5.	Étendue spatiale et temporalités de la gentrification à Paris	153
Chapitre 6.	Qui sont les gentrificateurs à Paris ?	201
Chapitre 7.	Gentrification et logement : l'évolution de la structure du parc et le rôle des politiques publiques	225
Chapitre 8.	Genèse et dynamiques spatiales de la gentrification dans l'espace parisien	271

## **Partie III. La cohabitation des différents groupes sociaux dans les quartiers populaires en voie de gentrification : la mixité sociale à l'épreuve** **341**

Chapitre 9.	Modes de vie et pratiques de l'espace des gentrificateurs	345
Chapitre 10.	Discours et pratiques de la mixité sociale chez les gentrificateurs	379
Chapitre 11.	Les pouvoirs publics face à la gentrification : dits et non-dits	425
Chapitre 12.	Les classes populaires face à la gentrification : regards, repli et résistances	469

## **Conclusion générale** **509**

## **Annexes** **523**

## **Bibliographie** **559**

## **Tables et index** **583**



# INTRODUCTION GÉNÉRALE

---

Le fait semble être connu : Paris s'embellit et s'embourgeoise, elle se transforme depuis plusieurs décennies en une ville de riches qui se distingue de plus en plus de certaines de ses banlieues. En 2001, un maire de gauche a pourtant été élu à la tête de la ville. Ce qui aurait pu être un paradoxe à une certaine époque ne l'est plus aujourd'hui. Derrière cette évolution se profile toute la complexité des processus à l'œuvre. L'embellissement de la ville qui résulte de la réhabilitation du bâti ancien et de l'amélioration des espaces publics est largement plébiscité. Mais, dans le même temps, on déplore la disparition progressive du Paris populaire et la hausse des prix immobiliers entraînant une difficulté croissante pour se loger. Cette évolution est souvent présentée comme inéluctable et indépendante des politiques publiques... le temps n'est plus où l'on dénonçait la « rénovation-déportation ». Il est question d'embourgeoisement et pourtant la pauvreté se maintient à Paris, indiquant qu'il ne s'agit probablement pas d'une simple extension spatiale des traditionnels Beaux quartiers au reste de la ville. Bien qu'apparemment connu, ce processus n'est que peu analysé et les derniers travaux explicitement consacrés à l'embourgeoisement de Paris *intra-muros* datent des années 1980 (Brun et Chauviré, 1983 ; Deneux, 1983 ; Noin, 1984). Depuis, rares sont les chercheurs qui ont poursuivi ce travail sur le cas parisien, en général dans le cadre plus large de la division sociale de l'espace à l'échelle de l'Île-de-France (Préteceille, 1995, 2000 et 2003 ; Rhein, 1998 a et b, 2000 et 2007).

## • **La gentrification, une notion peu utilisée en France**

La notion anglo-saxonne de gentrification apporte un éclairage intéressant sur les dynamiques générales d'embourgeoisement. Elle en désigne une forme particulière, qui concerne la transformation des quartiers populaires anciens et centraux à travers l'amélioration du bâti par et pour les ménages des classes moyennes et supérieures. Inventée par une sociologue marxiste à Londres dans les années 1960, la notion a été principalement étudiée et théorisée depuis par des géographes, en particulier à Londres (Chris Hamnett, 1973), aux États-Unis (Neil Smith, 1979) et au Canada (David Ley, 1986). Un solide courant de géographie marxiste en structure l'analyse et alimente les débats à son propos. Ce courant, qui s'inscrit dans le prolongement de la géographie radicale de chercheurs comme David Harvey ou Mike Davis, envisage la gentrification comme un processus de transformation de l'espace inséré dans les rapports de classe de la société capitaliste. Située au carrefour des champs scientifiques de la sociologie, de la géographie, de l'économie et des sciences politiques, la notion de gentrification nourrit des débats plus larges à partir des réflexions portant sur les facteurs et les acteurs de ce processus. Ainsi, certains considèrent qu'une « nouvelle classe moyenne » alimente le processus, tandis que d'autres attribuent au développement inégal inhérent au capitalisme le réinvestissement des centres-villes par les acteurs (et les capitaux) publics et privés. De nombreuses études de cas de quartiers populaires centraux en voie de gentrification à travers le monde interrogent les rapports sociaux dans l'espace urbain et la mixité sociale. Les



principaux théoriciens de cette notion inscrivent cette transformation des centres-villes dans le contexte plus large – et mieux connu en France – de la métropolisation. Certains y voient désormais une stratégie délibérée des pouvoirs publics dans le cadre de la concurrence internationale des villes (Smith, 2002 ; Van Criekingen, 2008).

En France, les rares chercheurs qui ont mobilisé la notion de gentrification l'ont appliquée principalement à des métropoles étrangères (Dansereau, 1985 ; Chevalier, 1994 ; Petsimeris, 1994). Malgré l'importance des débats et les nombreux travaux qui lui sont consacrés, au-delà du seul monde anglo-saxon, cette notion commence à peine à être utilisée en France pour analyser les villes françaises. Paris, seule métropole de rang international en France, n'a par exemple pas été considérée jusqu'ici comme un cas intéressant de gentrification par les chercheurs français. Ce sont des chercheurs anglais qui s'y sont intéressés, en se focalisant principalement sur le cas particulier du Marais (White, 1984 ; Carpenter et Lees, 1995). Pour justifier ces réticences à l'égard de la notion de gentrification, les chercheurs français mettent parfois en avant le fait que Paris *intra-muros* – cœur d'une agglomération de près de 10 millions d'habitants – a toujours été un centre valorisé et (en partie) bourgeois (Préteceille, 2007), et qu'il n'a pas connu l'abandon et le déclin comme certains centres-villes américains, délaissés pour des banlieues riches et confortables. On ne peut néanmoins s'arrêter à ce constat qui fait peu de cas de l'importance – matérielle, symbolique et politique – du Paris populaire, que la gentrification contribue justement à effacer. À Londres aussi, le centre de l'agglomération a depuis longtemps été formé de quartiers aisés et de quartiers populaires, et c'est bien dans un district populaire proche des Beaux quartiers londoniens que Ruth Glass a observé pour la première fois, dans les années 1960, ce processus qu'elle appelle *gentrification*. La différence de contexte entre Paris et les villes américaines ne suffit donc pas à expliquer la très tardive et timide reprise de la notion en France.

Cela relève également de l'histoire propre de la recherche urbaine française. Dans les années 1960-1970, alors que la notion de gentrification commence à peine à émerger en Angleterre et en Amérique du Nord, la recherche urbaine française est focalisée sur les politiques volontaristes de rénovation des quartiers anciens par la démolition et la reconstruction. À cet égard, l'étude de la transformation sociale et urbaine du centre est ancienne en France (Fijalkow et Préteceille, 2006 ; Préteceille, 2007) et s'inscrit dans les nombreux travaux consacrés à la ségrégation, en particulier dans une perspective marxiste (Lojkine, 1972 ; Castells *et al.*, 1970 ; Godard *et al.*, 1973). Comme à Londres ou dans les villes nord-américaines à la même époque, le renouvellement urbain participe à l'émergence de l'étude des quartiers populaires traditionnels qui sont sur le point de disparaître (Coing, 1966 ; Topalov, 2003). Les chercheurs français mettent alors en avant le rôle des politiques publiques de logement et d'urbanisme dans l'accentuation des dynamiques de ségrégation à l'échelle de l'agglomération. Mais les opérations de rénovation comme la construction massive de logements sociaux en banlieue masquent pendant longtemps les effets de la réhabilitation des logements et des immeubles à l'initiative des ménages ou des promoteurs, qui représente la principale forme de gentrification étudiée par les chercheurs anglais et américains.

Enfin, la méfiance des chercheurs français à l'égard de la notion de gentrification peut s'expliquer par celle que suscite la géographie radicale américaine, soit pour son caractère radical et ouvertement marxiste – ce qui n'est plus guère revendiqué en France –, soit par rejet de la domination idéologique américaine – en particulier chez ceux-là mêmes qui pourraient se réclamer d'une recherche critique et engagée. David Harvey, l'un des principaux théoriciens de ce courant, qui propose une véritable prolongation du travail de Marx sur le plan géographique, vient seulement d'être publié en français – pour seulement quelques extraits de son œuvre – chez un petit éditeur indépendant et militant, Les Prairies ordinaires (Harvey, 2008).

Ce n'est donc que très récemment que la notion de gentrification suscite l'intérêt de chercheurs français (Bidou-Zachariassen, 2003 ; Simon, 2005 ; Fijalkow et Préteceille, 2006), principalement en sociologie urbaine. Parallèlement, l'embourgeoisement de Paris semble autant aller de soi qu'il est peu étudié en réalité. Depuis les années 1980, les travaux qui y sont consacrés sont rares. En outre, un hiatus existe entre les recherches statistiques menées à l'échelle de toute l'Île-de-France (Préteceille et Rhein, *op. cit.*) et les enquêtes de terrain limitées à un seul quartier. Parmi ces dernières, certaines avaient pourtant cerné – sans toutefois le nommer – les prémices d'un processus de gentrification à Paris (Chalvon-Demersay, 1984 ; Bidou, 1984, Simon, 1994). Depuis, l'appréhension du processus se limite à des mémoires de maîtrise ou de master (Feger, 1994 ; Djirikian, 2004 ; Mandel, 2005) et à un rapport de recherche (Bacqué, 2005), toujours concentrés sur un seul quartier.

J'ai moi-même découvert cette notion en préparant mon mémoire de maîtrise sur l'évitement scolaire au collège dans les 10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> arrondissements de Paris. Les enquêtes de terrain m'ont permis d'entrevoir la complexité de la mixité sociale apparente aujourd'hui dans ces arrondissements, notamment à travers la question scolaire. Ce qui me paraissait alors en jeu, c'était la transformation des quartiers populaires et leur possible disparition. Mais c'est la rencontre avec la riche littérature anglo-saxonne consacrée à la gentrification qui m'a donné l'envie de poursuivre ce travail de recherche et de l'étendre à la ville entière. La géographie radicale américaine m'a paru particulièrement stimulante parce qu'elle replace le territoire des villes et les dynamiques de gentrification dans le contexte capitaliste global et ses mutations contemporaines. C'est cette approche de la gentrification, qui articule la dimension spatiale du processus avec son insertion dans les rapports de classe, qui m'a conduite à mener cette recherche. Constatant que trop souvent les recherches en géographie étudient les formes urbaines pour elles-mêmes comme si elles pouvaient être détachées des personnes qui les habitent, les transforment et les subissent, la motivation scientifique d'une telle recherche s'articule en effet avec un objectif social : étudier les conséquences de la gentrification sur les classes populaires, qui sont les plus dominées dans le système économique et politique actuel, c'est mettre au jour la place qu'on leur réserve dans l'espace urbain, et notamment l'espace central, lieu de pouvoir et de richesses. Cette question sociale est aussi politique : en étudiant le rôle des politiques publiques dans la gentrification, ce travail se veut être un outil pour les acteurs de la ville – qu'ils soient élus ou habitants –, leur montrant de quelle marge de manœuvre ils

disposent pour enrayer le processus, et notamment l'éviction des classes populaires de l'espace central.

- **Utiliser la notion de gentrification pour analyser les transformations sociales et urbaines de Paris**

Étant donné l'ampleur du processus de désindustrialisation depuis les années 1960, l'importance du tissu urbain ancien et populaire que la longue période industrielle a laissé en héritage et la concentration actuelle des emplois du secteur tertiaire supérieur dans l'agglomération parisienne, il apparaît que les principaux facteurs de gentrification mis en avant par la littérature sont réunis à Paris. La notion de gentrification apparaît donc comme un cadre théorique utile à l'analyse des transformations sociales et urbaines de l'espace parisien. Néanmoins, utiliser ce cadre pour analyser Paris ne va pas de soi et relève d'une approche théorique comparative. Cela implique de travailler une notion élaborée à partir d'un autre contexte géographique. La question est double : qu'est-ce que cette notion apporte à l'étude de Paris ? Qu'est-ce que l'étude de Paris apporte en retour à cette notion ? Afin d'enrichir la littérature internationale consacrée à la gentrification, ce travail sur le cas de Paris insistera en particulier sur l'aval du processus, sur ses modalités et ses conséquences plus que sur ses causes – déjà largement étudiées –, et sur les groupes sociaux qui se côtoient dans les quartiers en voie de gentrification et leur rapport à l'espace urbain, en présentant notamment le point de vue trop rarement analysé des classes populaires.

La gentrification est un processus social qui passe par la transformation des logements et de l'espace d'un quartier en général, impliquant les commerces et l'espace public (Van Criekingen et Fleury, 2006). Pour l'analyser, il faut donc prendre en compte les formes du tissu urbain, les structures du parc de logement, et les caractéristiques générales des quartiers populaires. C'est l'occasion de rappeler le rôle de l'espace dans l'incorporation – matérielle et symbolique – des structures sociales et la complexité des effets que produit en retour cette incorporation sur la société. Ainsi, la gentrification s'inscrit dans le cadre du rapport dialectique entre les structures sociales et le contexte urbain. En particulier, l'espace urbain ancien porte en lui l'héritage des rapports sociaux passés et présente une force d'inertie face aux transformations sociales. Il s'agit alors de montrer en quoi la gentrification peut être lue comme le processus par lequel l'espace urbain central est adapté à l'état actuel des rapports sociaux. Cela pose également la question des acteurs de cette adaptation.

La gentrification est donc un processus éminemment géographique, lié notamment à la centralité. La position centrale ou péri-centrale des quartiers populaires anciens, proches du centre historique, favorise en effet leur investissement par des ménages des classes moyennes et supérieures soucieux d'accéder aux différentes aménités urbaines, notamment culturelles. Et les transformations que cela implique dans ces quartiers, en particulier l'émergence de nouveaux lieux de sortie d'avant-garde (ce que l'on appelle les commerces « branchés »), contribuent en retour à recomposer la centralité parisienne (Fleury, 2003). La gentrification apparaît ainsi comme un processus d'ajustement par lequel des quartiers, jusqu'ici symboliquement dévalorisés (par la vétusté de leur

bâti et leur appropriation par les classes populaires), sont valorisés et embellis à la mesure de l'attractivité potentielle que pouvait susciter leur position géométrique centrale dans la ville ou leur proximité du centre. Cela permet de rappeler que la centralité n'est pas donnée mais construite et qu'elle est autant symbolique que matérielle. La question de la recomposition des centralités, notamment en termes de loisirs distinctifs et de valorisation symbolique, sera au cœur de ce travail.

La centralité est également liée au pouvoir : pouvoir de classe qui explique l'appropriation des quartiers anciens centraux par des ménages mieux dotés en capital (économique et surtout culturel) que les classes populaires, mais aussi pouvoir en termes d'image et de prestige que la ville embellie et foisonnant d'événements culturels confère aux édiles et aux investisseurs locaux (d'envergure internationale à Paris). Cela pose la question du rôle des politiques publiques (avec parfois l'appui des capitaux privés) dans la gentrification. En effet, si la centralité est construite, le renversement de tendances comme la dégradation du bâti, la paupérisation ou le dépeuplement d'un quartier, ne va pas de soi et nécessite souvent une intervention volontaire de la part des pouvoirs publics, qui ne se limite pas à la réhabilitation de l'habitat. Cette recherche s'inscrit ainsi dans une vision large de la gentrification comme un processus de transformation urbaine servant les intérêts des classes dominantes, ou plus ou moins dominantes, au détriment des classes dominées (Slater, Curran et Lees, 2004 ; Wyly et Hammel, 2005). Elle considère l'interprétation revanchiste de la gentrification (Smith, 1996 et 2002) comme un paradigme utile à l'analyse du processus à Paris. Néanmoins, le contexte parisien pourra amener à nuancer ou à préciser cette interprétation de la gentrification. En particulier, l'élection d'un maire de gauche à Paris en 2001, et sa reconduction en 2008, sera l'occasion d'analyser si les politiques mises en place, comme la relance de la production de logements sociaux, peuvent constituer un frein à la gentrification.

Enfin, la recomposition de la centralité qu'induit la gentrification soulève la question des conséquences sociales d'un tel processus, en particulier pour les classes populaires. Comment cette recomposition entre-t-elle en concurrence avec les centralités populaires et immigrées (Toubon et Messamah, 1990) ? En entraînant l'éviction – directe ou indirecte – des classes populaires, la gentrification compromet en effet l'accès au centre des classes dominées. La prise en compte des dynamiques d'immigration, dont le point d'arrivée est bien souvent le centre des grandes agglomérations, permettra de saisir le jeu des concurrences et des interactions entre l'expansion des classes moyennes et supérieures dans la ville et le renouvellement des classes populaires qu'induit l'immigration. Cela passera notamment par l'étude de la cohabitation des différents groupes sociaux dans les quartiers populaires en voie de gentrification. J'interrogerai en particulier la notion aujourd'hui consensuelle et polysémique de mixité sociale. Afin d'éviter d'en avoir une vision idéalisée, qui s'arrête trop souvent aux apparences, l'analyse portera sur les rapports sociaux dans ces quartiers et prendra en compte les points de vue des différents groupes concernés, gentrificateurs, mais aussi classes populaires, dans toute leur complexité. C'est en les resituant dans le cadre des rapports de classe que j'étudierai ces différents groupes, et en particulier la position sociale et les modes de vie des gentrificateurs. Ainsi, la question de l'émergence d'une « nouvelle classe moyenne », maintes fois

soulevée dans la littérature consacrée à la gentrification (Ley, 1994), sera abordée en prenant en compte le rapport des gentrifieurs à l'espace. Celui-ci joue en effet un rôle majeur dans la formation et la reproduction des groupes sociaux, à l'image du faubourg pour les classes populaires parisiennes des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles (Roche, 1998 ; Robert et Tartakowski, 1999) ou de la banlieue rouge pour la classe ouvrière au XX<sup>e</sup> siècle (Fourcaut, 1992), mais aussi des Beaux quartiers pour la bourgeoisie d'hier et d'aujourd'hui (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1989).

L'étude de la gentrification pose de nombreuses questions méthodologiques liées à la complexité de ce processus : comment analyser une transformation à la fois urbaine et sociale, portant sur les ménages comme sur les logements, voire sur les commerces et l'espace public ? Il m'a semblé qu'une telle étude ne pouvait se limiter ni à l'analyse de données statistiques – aussi riches soit-elles – ni à des enquêtes de terrain dans un quartier, et qu'elle rendait nécessaire l'articulation de ces deux démarches. J'ai ainsi privilégié une approche globale du processus qui ne se limite pas à l'étude de la population et d'intègre pleinement l'habitat et l'espace urbain en général. Cela pose la question de l'échelle spatiale et temporelle optimale pour appréhender la gentrification. Rares sont les travaux qui ont abordé l'analyse de la gentrification en la replaçant dans le cadre général de la ville, sans se limiter à la monographie d'un quartier. Il m'a semblé pourtant que cerner la complexité du processus impliquait d'en étudier les dynamiques spatiales, elles-mêmes part intégrante de son explication. C'est pourquoi j'ai choisi de travailler à l'échelle de toute la ville de Paris, en adoptant une approche multiscalaire. J'ai aussi fait le choix de ne pas étendre ce travail à l'ensemble de l'agglomération pour des raisons à la fois théoriques et pratiques.

Sur le plan théorique, la gentrification est étroitement liée à la centralité et c'est au centre des grandes agglomérations qu'elle commence. Paris *intra-muros* forme à la fois un espace urbain dense et suffisamment varié pour qu'on y mène des comparaisons et une ville-département, soit une entité administrative et politique cohérente pour l'analyse des politiques urbaines et sociales, avec toute la complexité des différents échelons de décision qui y interviennent (État, Région et municipalité). Ainsi, la richesse des différentes politiques publiques d'aménagement urbain qui s'y sont succédé – de la rénovation à la réhabilitation – fait tout l'intérêt du terrain parisien pour l'étude du rôle de ces politiques dans la gentrification (Bacqué et Fijalkow, 2006). Sur le plan pratique et méthodologique, la volonté de mener une analyse fine, tant par l'analyse statistique que par des enquêtes de terrain, à l'échelle de la ville entière – la plus peuplée de France –, rendait difficile l'élargissement du périmètre d'étude à l'ensemble de l'agglomération. C'est le souci de conjuguer analyse statistique et enquêtes de terrain pour cerner le processus de gentrification dans toute sa richesse qui m'a conduit à limiter mon terrain d'étude à Paris *intra-muros*. Cela ne présuppose pas de l'absence de gentrification en banlieue, des travaux ayant déjà montré que ce processus a franchi le périphérique dans l'ancienne banlieue rouge dès les années 1990 (Préteceille, 2007). Mais avant de m'intéresser à la gentrification en banlieue, il m'a semblé nécessaire d'en étudier en détail les origines et les développements au cœur de l'agglomération.

Cela pose la question du recul temporel nécessaire à son appréhension. En effet, si on l'aborde par le biais des données statistiques, la gentrification présente la particularité de faire disparaître les quartiers populaires, qu'il est pourtant nécessaire d'identifier pour l'étudier. Ainsi, partir des dix ou quinze dernières années ne paraît pas suffisant (Préteceille, 2007). C'est pourquoi j'ai choisi de travailler sur un temps plus long, en utilisant les trois derniers recensements disponibles (1982, 1990 et 1999).

- **Structure de la thèse**

Pour présenter ces différents questionnements, la thèse est organisée en trois parties, la première étant consacrée à un cadrage théorique et méthodologique et les deux autres aux résultats, l'une centrée sur le processus de gentrification à Paris, l'autre sur les quartiers en voie de gentrification.

La première partie propose un état de la question de la notion de gentrification afin de poser les jalons de cette recherche (chapitre 1). Je montre ensuite que le contexte parisien, ses héritages et ses transformations récentes, est proche de celui d'autres métropoles dans lesquelles la gentrification a – depuis longtemps – été étudiée (chapitre 2). Dans un troisième temps, je définis certaines notions utilisées couramment dans le champ de recherche de la gentrification comme les classes sociales, les quartiers populaires et la mixité sociale, nécessaires à mes yeux pour analyser ce processus (chapitre 3). Enfin, j'expose la démarche que j'ai suivie pour mesurer et analyser la gentrification à Paris, croisant données statistiques et enquête de terrain à plusieurs échelles géographiques et temporelles (chapitre 4).

La deuxième partie présente les résultats de la recherche relatifs aux facteurs, aux acteurs et aux dynamiques spatiales de la gentrification. L'analyse de la répartition sociale de la population parisienne et de son évolution à travers le temps permet de dresser un premier tableau dynamique des quartiers populaires parisiens et de la gentrification, tout en replaçant ce processus dans un contexte plus large qui tient compte d'autres dynamiques parallèles (chapitre 5). L'étude des structures d'emploi – l'un des premiers facteurs mis en avant pour expliquer la gentrification – permet de saisir le rôle que joue leur évolution dans ce processus à Paris, mais aussi de cerner précisément le profil social des gentrifieurs, ces ménages des classes moyennes et supérieures qui s'installent dans les quartiers populaires (chapitre 6). L'examen de la structure du parc de logements et de son évolution permet d'éprouver un autre grand facteur mis en avant par la littérature, tout en précisant la géographie et les dynamiques de la gentrification parisienne, ainsi que le rôle des politiques publiques dans ce processus (chapitre 7). Enfin, en confrontant ces analyses statistiques aux enquêtes de terrain, je précise à la fois la genèse et les modalités concrètes du processus à l'échelle locale et ses dynamiques spatiales à l'échelle de la ville entière (chapitre 8).

La troisième partie est centrée sur la question de la cohabitation des différents groupes sociaux dans les quartiers populaires en voie de gentrification. Il s'agit d'analyser la mixité sociale apparente

de ces quartiers sous trois angles différents. Je m'intéresse d'abord à la position des gentrificateurs dans ces quartiers en étudiant leurs modes de vie et leur rapport à l'espace (chapitre 9), puis leurs discours et leurs pratiques de la mixité sociale (chapitre 10). Je propose ensuite une analyse des politiques publiques menées à Paris depuis l'arrivée de la gauche à la mairie, en les comparant notamment aux positions et aux discours des gentrificateurs sur la ville (chapitre 11). Enfin, je présente le point de vue des classes populaires sur la gentrification, en montrant en particulier leur fragmentation interne (chapitre 12).

## **PARTIE I.**

---

# **GENTRIFICATION ET TRANSFORMATIONS URBAINES ET SOCIALES À PARIS : ÉTAT DE LA QUESTION ET MÉTHODOLOGIE**

*« Wealth has proven able to ravage cities as well or better than poverty », Rebecca Solnit, Susan Schwartzberg, *Hollow City*, 2000.*



## Introduction

Malgré un intérêt précoce de certains géographes (Chevalier, 1994 ; Petsimeris, 1994), la notion de gentrification commence seulement être utilisée en France pour analyser les villes françaises, principalement par des sociologues (Bidou-Zacahariasen, 2003 ; Simon, 2005 ; Fijalkow et Préteceille, 2006 ; Préteceille, 2007). La littérature anglo-saxonne (ou étrangère, plus largement) qui lui est consacrée depuis les années 1960 est encore mal connue et la recherche française manque de définition précise sur laquelle s'appuyer. C'est pourquoi cette thèse consacrée à Paris se veut aussi l'occasion de présenter une revue étoffée de la littérature. Il s'agit également d'un préalable nécessaire à l'analyse de ce processus dans la ville de Paris. C'est en effet à partir de cet état de la question que l'on peut élaborer une méthodologie pour une telle analyse.

Cette partie met donc en place les principaux éléments qui ont permis de conduire cette recherche. Le premier chapitre explore en détail l'origine du terme *gentrification*, ses usages et la façon dont les chercheurs anglais et américains – principalement géographes – ont élaboré cette notion, présentant au passage différentes études de cas. Il permet de saisir à la fois les causes, les modalités et les conséquences communément admises de ce processus, tout en soulevant les différents débats que suscite cette notion. Le deuxième chapitre se focalise sur Paris et sur les transformations urbaines et sociales qu'elle a connues dans les dernières décennies, mais aussi sur l'héritage qu'elle tient du passé. Précisant le contexte dans lequel s'inscrit la gentrification à Paris, ce chapitre est plus synthétique que le précédent et souligne les principaux éléments de ce contexte. Il présente également les premiers travaux consacrés à la gentrification à Paris, en général à partir d'un seul quartier. Le troisième chapitre revient sur des notions évoquées dans les deux précédents chapitres pour les préciser : « classes sociales », « quartiers populaires » et « mixité sociale » sont mises en perspective à partir de travaux de recherche – en particulier sociologiques – et définis précisément. Ce chapitre présente également le précieux outil que forment les catégories socioprofessionnelles (CS) pour la géographie sociale et la façon dont je les ai utilisées dans ce travail. Enfin, le quatrième chapitre expose la méthodologie élaborée pour mesurer et analyser la gentrification à Paris : elle s'appuie tant sur des travaux statistiques pour tout Paris à un niveau fin que sur des enquêtes de terrain dans trois quartiers en voie de gentrification. Ce chapitre montre la complémentarité de ces méthodes et la façon dont elles sont articulées dans ce travail.

---

# Chapitre 1. La gentrification, définitions et débats théoriques : des facteurs aux conséquences

---

Passé dans le langage courant en Angleterre et en Amérique du Nord, le terme de *gentrification* est encore en France l'apanage des chercheurs en sciences sociales. Son importation sous cette forme, à la place de celui d'*embourgeoisement* plus courant, mérite des éclaircissements.

La gentrification suscite de nombreux débats, théoriques d'une part, sur sa définition et ses causes, pratiques et politiques d'autre part, sur ces effets et la réponse qu'il faudrait lui apporter. La question de la gentrification est un carrefour épistémologique dans les études urbaines (Atkinson, 2003), où se rencontrent notamment la géographie, la sociologie, l'économie, mais aussi les sciences politiques et l'urbanisme. C'est ce qui fait d'elle un sujet-clé pour comprendre l'évolution contemporaine des centres urbains des grandes métropoles mondiales. J'insisterai en particulier sur la dimension spatiale de la notion de gentrification et sur sa portée critique pour l'analyse de l'évolution sociale des villes.

La littérature consacrée à la gentrification est essentiellement anglaise et nord-américaine, les recherches qui lui sont consacrées étant plus rares en Europe continentale. Il en sera rendu compte ici, dans une synthèse critique des principaux travaux menés depuis les années 1970. Dans un premier temps, je ferai le point sur les différentes définitions de la notion elle-même à travers son histoire. Dans un second temps, les problèmes de définition conduiront à approfondir les débats théoriques, souvent vifs, qui ont eu lieu à propos des causes. Mais ces débats ne doivent pas occulter la question des modalités socio-spatiales, et notamment l'identification précise des acteurs, qui sera traitée dans une troisième section. Enfin, je ferai état des rares travaux consacrés aux conséquences sociales et à la signification politique de la gentrification.

## 1. *La gentrification : définition et histoire d'une notion*

En plus de quarante ans d'existence, le mot *gentrification* a vu sa définition se préciser, sa connotation et ses usages se modifier.

### 1. 1. *L'invention d'un mot*

Ce néologisme anglais a été forgé par Ruth Glass au milieu des années 1960. Sociologue allemande d'origine juive exilée en Angleterre dans les années 1930, R. Glass était alors une chercheuse renommée de l'University College de Londres. Elle y dirigeait l'unité de recherche en sciences sociales et y avait fondé un Centre d'études urbaines en 1951. Sociologue marxiste proche de la gauche radicale, elle s'était engagée dans la recherche appliquée pour l'aménagement du

territoire dans les années 1940 et avait participé à la recherche sur les villes nouvelles au Ministère de l'aménagement du territoire (*town and country planning*) de 1948 à 1950<sup>1</sup>. Dans les années 1950, elle travaillait sur l'immigration et la place des minorités ethniques dans la société anglaise, en particulier sur les Indiens de Londres. Et c'est par sa pratique de terrain qu'elle a pu remarquer la réhabilitation de l'habitat ancien et son appropriation par des ménages aisés dans les quartiers populaires, en particulier dans le district d'Islington, au nord de la City de Londres. Elle en livre une description éloquente dans un passage maintes fois cité de l'ouvrage collectif *London, Aspects of Change* (1964), où elle invente le terme de *gentrification* :

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

Ce terme vient de *gentry*<sup>2</sup>, qui désigne l'élite rurale anglaise, et en particulier la noblesse non titrée. À l'origine, la *gentry* regroupe tous ceux qui ne font pas partie de la noblesse, sans être non plus citadins, prolétaires ou paysans. Elle correspond donc à un groupe social intermédiaire mal défini, comme le sont aujourd'hui les classes moyennes. Mais le terme de *gentry* a aussi un sens plus général qui désigne la bonne société, les gens biens nés, dans un sens péjoratif, et c'est ce sens qui est utilisé par R. Glass dans l'expression de *gentrification*. Ainsi, dès son origine, le mot n'est pas neutre et porte en lui une charge critique à l'égard du processus qu'il désigne, comme l'a récemment rappelé Tom Slater :

*Le terme a été inventé avec l'intention critique de décrire les effets perturbateurs de l'arrivée des classes moyennes dans les quartiers populaires et a été étudié dans cette perspective critique pendant des années (Slater, 2006, p. 752).*

La grande postérité de cette invention lexicale tend à faire oublier sa relative discrétion à l'époque, le terme de *gentrification* n'étant guère repris dans la décennie qui suivit son invention et le processus lui-même – alors à ses débuts – peu étudié. Dans les années 1970, le géographe Chris Hamnett fut l'un des premiers à étudier la gentrification à Londres, en lien avec l'évolution du parc de logements et des statuts d'occupation. Et ce n'est que dans les années 1980 que des géographes

---

<sup>1</sup> Ces informations sont tirées de la biographie de Ruth Glass (1912-1990) de l'*Oxford Dictionary of National Biography*, disponible en ligne : <<http://www.oxforddnb.com/index/101039973/>>.

<sup>2</sup> Le terme lui-même vient de l'anglo-normand *genterie* – du latin *gentilis*, désignant la parenté – (Soanes et Stevenson, 2005, p. 723). Ainsi, la reprise en français du terme *gentrification* ne fait que poursuivre la circulation internationale des mots.

américains et canadiens se saisirent de la notion et en proposèrent des explications concurrentes, comme on le verra dans la section suivante.

## 1. 2. *Embourgeoisement et gentrification : définitions*

Selon le *Dictionnaire de l'Académie française* (9<sup>e</sup> édition), le terme d'*embourgeoisement* est dérivé de celui d'*embourgeoiser*, apparu au XIX<sup>e</sup> siècle, et surtout employé sous sa forme pronominale. À l'origine, *s'embourgeoiser* désigne le fait de « *s'allier à une famille bourgeoise* », par exemple pour un paysan qui mariait sa fille à un bourgeois, et, plus généralement, le fait d'« *adopter les habitudes, les comportements, les idées de la classe bourgeoise* ». Ce dernier sens est signalé comme péjoratif dans la 8<sup>e</sup> édition du *Dictionnaire de l'Académie française*, qui date des années 1930, mais ce n'est plus le cas dans la dernière édition, qui donne les deux exemples suivant d'emploi de ce terme : « *Ils se sont embourgeoisés en prenant de l'âge* » et « *La classe ouvrière s'est embourgeoisée au XX<sup>e</sup> siècle* ». L'embourgeoisement est donc d'abord une transformation qui concerne les personnes, mais peut désigner aussi un appartement, que l'on embourgeoise en « *améliorant son confort* ». Le dictionnaire critique des *Mots de la géographie* rappelle le sens principal d'*embourgeoisement* :

*Généralement : ascension d'individus de classes populaires à la classe bourgeoise ou à ses manifestations extérieures (costume, habitat, comportements, apprentissages) (Brunet, Ferras et Théry, 1993, p. 182).*

Il signale que le terme est utilisé en France comme traduction de la *gentrification*. Il s'agit pourtant d'un terme plus large et plus ambigu que la notion de *gentrification* : quand on parle d'embourgeoisement des quartiers populaires, on peut tout autant faire référence à l'embourgeoisement des classes populaires dans ces quartiers qu'à leur éviction par d'autres habitants plus aisés.

Au contraire, le *Dictionary of Human Geography* donne une définition de la gentrification qui renvoie à un processus beaucoup plus précis et d'emblée inscrit dans l'espace : il s'agit du « *réinvestissement du capital dans le centre urbain, afin de produire un espace pour une classe plus riche que celle qui l'occupe actuellement* » (Johnston *et al.*, 2000, p. 294). Cette définition insiste sur la réhabilitation volontaire d'un espace dans son ensemble, le centre urbain, et pas seulement des logements qui s'y trouvent, témoignant d'un élargissement de la notion. En effet, en suivant R. Glass et les premiers travaux théoriques qui lui furent consacrés, la gentrification désigne, dès l'origine, un double processus de transformation des quartiers populaires, par l'arrivée de ménages plus aisés que les ménages populaires et la réhabilitation des logements. Cela s'accompagne d'une hausse des prix immobiliers et d'un changement de statut d'occupation, de la location à la propriété-occupante, entraînant une éviction des classes populaires. Il s'agit donc d'une définition centrée sur les transformations des logements et de leurs occupants dans les centres urbains anciens et dégradés.

Ce n'est pas le cas de l'embourgeoisement, qui ne désigne que l'élévation du niveau social des habitants, sans revêtir de dimension spatiale spécifique. Ainsi, Alain Chenu et Nicole Tabard (1993)

ont distingué deux types d'embourgeoisement en France dans les années 1980 : d'une part, un embourgeoisement des espaces déjà aisés, qui se traduit par l'éviction des classes populaires et moyennes qui y résidaient encore, et d'autre part celui qui concerne les espaces populaires par l'arrivée importante des classes moyennes et supérieures. Ce dernier type concerne principalement les quartiers anciens de centre-ville et semble donc correspondre à la gentrification. C'est pour conserver toute la richesse de la notion, qui met en avant l'importance des formes urbaines et de la réhabilitation du bâti dans ce processus, que l'on choisit d'utiliser en français le mot anglais (Rhein, 1994).

Le terme d'*embourgeoisement* apparaît également imparfait pour les locuteurs francophones en ce qu'il désigne explicitement la bourgeoisie. Or, les gentrificateurs (*gentrifiers*) ne sont pas à proprement parler des bourgeois, ils appartiennent à la classe moyenne salariée, ou plus précisément à un nouveau groupe en son sein, appelé « classe de service » ou « nouvelle classe moyenne », issu du secteur tertiaire supérieur (finance, conseil, communication...) qui caractérise l'évolution des métropoles des pays industrialisés. Ils sont couramment appelés « *yuppies* » en Amérique du Nord, littéralement « *young urban professionals* », équivalent des « jeunes cadres dynamiques » en français. Ils forment souvent de jeunes ménages bi-actifs sans enfant, appelés « *dinkies* », « *double income no kids* ».

Dans deux articles récents, T. Slater insiste sur l'importance du processus de transformation sociale (*class transformation*) dans l'espace urbain que représente la gentrification, soit « *la production d'espace pour – et sa consommation par – une population arrivante très différente et plus aisée* » (Slater, Curran et Lees, 2004, p. 1145). De façon similaire, Elvin K. Wily et Daniel J. Hammel affirment, dans l'ouvrage collectif dirigé par Rowland Atkinson et Gary Bridge sur la gentrification : « *peu importe la forme qu'elle prend, la gentrification a fondamentalement à voir avec la reconstruction de la ville-centre pour servir les intérêts des classes moyennes et supérieures* » (Wily et Hammel, 2005, p. 20). Ce faisant, « *la gentrification est une expression de l'inégalité urbaine et a des effets importants* » (Slater, 2006, p. 747).

### 1. 3. *Évolution de la notion et de ses usages*

Comme le phénomène lui-même, la définition de la notion et l'usage du mot ont connu des évolutions notables. Si la gentrification concerne les villes du monde industrialisé de l'après-guerre, ce processus n'est pas inédit. On peut en voir des éléments précurseurs dans l'« haussmannisation » dépeinte par Baudelaire dans son poème *Le Cygne* (*Les Fleurs du Mal*, 1861) et analysée par Engels à propos de Manchester comme un phénomène généralisé en Europe (*La Question du logement*, 1872). L'haussmannisation associe en effet une politique d'urbanisme d'embellissement et un embourgeoisement social : pour des raisons d'hygiène et de rationalisation de l'espace urbain, on ouvre des avenues dans les quartiers populaires, qui deviennent des lieux de fixation de la bourgeoisie, tandis que le problème de l'habitat insalubre est seulement déplacé ailleurs (Smith, 1982).

La gentrification a d'abord été identifiée comme un processus de réappropriation par les classes moyennes des centres-villes délaissés des villes américaines et anglaises. Elle commence avec la revalorisation systématique des centres-villes américains dans les années 1950-1960 et la reconstruction en Angleterre à la même époque. Elle s'étend dans les années 1970-1980, s'accompagnant souvent de mouvements de résistance, comme autour du parc de Tompkins Square dans le Lower East Side en 1988 à New York (Smith, 1996). La récession des années 1990 a fait prédire à certains le tassement du processus, voire un mouvement inverse, appelé « *degentrification* » (Marcuse, 1993a), vite infirmé par les faits, la gentrification reprenant de plus belle et se généralisant, notamment comme outil de politique publique (Smith, 2002 et 2003), sans plus occasionner de résistance. Les années 1990 ont vu la prise de conscience du phénomène en Europe, et la timide apparition de la notion dans la littérature scientifique française. Dans les années 1980, Francine Dansereau (1985) avait fait état de la littérature américaine sur cette question dans une revue française, mais le terme de *gentrification* était seulement cité, et elle lui préférait celui de *réanimation urbaine*, opposé à la *renovation*. Ce champ de recherche ne fut guère investi par les chercheurs français par la suite. Dans les années 1990, le terme de *gentrification* commence à apparaître dans des travaux consacrés aux divisions sociales des centres urbains (Authier, 1995) et, dans un premier temps, uniquement pour les villes anglaises ou nord-américaines (Petsimeris, 1994 ; Chevalier, 1994). C'est seulement en 2003 qu'un premier ouvrage lui est explicitement consacré, solidement appuyé sur un article de N. Smith traduit en français (Bidou-Zachariassen, 2003), et qu'une entrée lui est attribuée dans deux dictionnaires, l'un consacré au logement et à l'habitat (Lévy, 2003) et l'autre à la géographie (Hancock, 2003). La définition proposée par Claire Hancock est très en retrait sur celle du dictionnaire américain précédemment cité : « *Dans un quartier urbain, processus d'installation de résidents d'un niveau socio-économique plus élevé que celui des populations initialement résidentes* » (*ibid.*, p. 395). Elle ne fait apparaître ni l'aspect matériel de la réhabilitation des logements, ni la question de l'éviction des classes populaires.

En Angleterre et en Amérique du Nord – où le phénomène est ancien – le terme de *gentrification* est entré dans le langage courant. L'*Oxford Dictionary of English* en donne la définition suivante : « *renovation ou amélioration (d'une maison ou d'un quartier) de façon à ce qu'il se conforme au goût de la classe moyenne* » (Soanes et Stevenson, 2005, p. 723). Même dans l'usage courant, le terme désigne bien avant tout la transformation d'un espace. La neutralité de cette définition témoigne du fait qu'il a progressivement acquis une connotation positive, sans toutefois effacer tout à fait la connotation négative originelle : N. Smith analyse ainsi un encart publicitaire du *New York Times* en 1985, en faveur de la gentrification, intitulé : « *La gentrification est-elle un mot tabou ?*<sup>3</sup> » (Smith, 1996, p. 30-31). L'auteur de cet encart, la Chambre de l'immobilier de New York, mettait en valeur la réhabilitation des centres urbains et leur revitalisation, en minimisant les déplacements des ménages pauvres, dans un contexte de boom immobilier. La gentrification devint synonyme de « *renaissance* »

---

<sup>3</sup> « *Is gentrification a dirty word ?* », *New York Times*, 23/12/1985.

urbaine, renversement logique du discours classique sur le « déclin » des centres urbains. Vingt ans plus tard, le quotidien *USA Today* se livre à la même valorisation du terme dans un article au titre évocateur, « La gentrification profite à tout le monde »<sup>4</sup>. Et T. Slater ne peut que constater l'évolution positive des connotations du terme :

*La perception [de la gentrification] n'a plus de rapport avec l'augmentation des loyers, le harcèlement des propriétaires et le déplacement des classes populaires, mais plutôt avec les spectacles de rue, les cafés et bars branchés, les i-Pods, la diversité sociale et les magasins de vêtements à la mode (Slater, 2006, p. 738).*

Le mot *gentrification* a donc connu deux évolutions majeures avant d'entrer dans le vocabulaire français : en passant du vocabulaire des sciences sociales au langage courant, il a perdu toute charge critique ou connotation négative, alors que s'estompaient les résistances au processus lui-même. En France, le mot a d'emblée été adopté comme une notion scientifique, avec toute la neutralité que cela suppose en Europe, et n'est guère utilisé dans le langage courant. Il n'existe guère en France de mouvements anti-*yuppies* comme aux États-Unis<sup>5</sup>, ni de corpus théorique sur la gentrification ayant la profondeur critique d'un N. Smith. Le texte qui suit la définition de la gentrification proposée par C. Hancock est symptomatique des conséquences du transfert de la notion en France : l'auteure note, à contresens, que le terme anglais a été « *utilisé en France parce que sa connotation est moins péjorative que celle du mot proche, mais pas parfaitement synonyme, d'embourgeoisement* » (Hancock, 2003, p. 395-396 – c'est moi qui souligne), et si son commentaire aborde la question de la réhabilitation des logements, absente de la définition proprement dite, celle de l'éviction des habitants des classes populaires n'apparaît pas. D'une façon similaire, Petros Petsimeris a montré comment la notion de gentrification s'était vidée de son contenu en étant adoptée par les médias et, à leur suite les chercheurs, en Europe du Sud au milieu des années 1980 :

*... cela devint un mot à la mode, utilisé autant comme une insulte que de façon acritique. Dans une certaine mesure, n'importe quel ravalement de façade, n'importe quel bar servant du café Illy ou l'augmentation du nombre de salariés dans les services a été qualifié de gentrification sans aucun débat à propos de la signification réelle de ces changements (Petsimeris, 2005, p. 241).*

Malgré cela, comme celui d'*embourgeoisement*, le terme de *gentrification* est rarement utilisé officiellement en Europe et on lui préfère ceux de *revalorisation* ou de *régénération urbaine*, aux connotations positives évacuant la question sociale sous-jacente, comme le souligne N. Smith dans un passage sur l'Europe :

*Précisément parce que le terme de « gentrification » dit la vérité à propos du changement social [class shift] impliqué par la « régénération » de la ville, il est devenu un mot tabou pour les promoteurs, les politiciens et les financiers ; nous nous trouvons dans l'ironique position qui veut qu'aux États-Unis, où*

---

<sup>4</sup> « Gentrification : a boost for everyone », *USA Today*, 20/04/2005.

<sup>5</sup> Cf. *infra*, sous-section 4.1. du présent chapitre.

*l'idéologie de l'absence des classes sociales est si répandue, le terme de gentrification est complètement généralisé, tandis qu'en Europe, il est passé sous silence [suppressed] (Smith, 2002, p. 445).*

Et plus loin :

*Non seulement la « régénération urbaine » représente la prochaine vague de gentrification, planifiée et financée à une échelle inégalée, mais la victoire de ce terme, en anesthésiant notre appréhension critique de la gentrification en Europe, représente une victoire idéologique considérable pour les visions néo-libérales de la ville (ibid., p. 446).*

Tandis qu'en France, pour toutes ces raisons, la notion de *gentrification* est encore mal connue, elle a fait l'objet d'une extension considérable depuis son invention, à travers les nombreuses recherches qui lui furent consacrées dans le monde anglo-saxon. R. Atkinson et G. Bridge (2005) soulignent le contexte particulier de la gentrification décrite par R. Glass : des ménages des classes moyennes rachètent des maisons dégradées du centre-ville et les réhabilitent eux-mêmes, favorisant peu à peu la transformation sociale et urbaine du quartier. Depuis, la notion a été étendue à d'autres espaces comme certaines banlieues proches des centres, les villes moyennes, voire l'espace rural (Phillips, 2004)<sup>6</sup>, d'autres types de bâti comme les friches industrielles, et d'autres modes de transformation de l'espace, par des promoteurs immobiliers, des programmes publics de rénovation urbaine ou même la construction neuve de logements haut de gamme, s'adressant à des ménages bien plus aisés que ceux que décrivait R. Glass. Cela a conduit certains chercheurs à tenir la notion de gentrification pour chaotique (Rose, 1984), entraînant des débats récurrents sur la définition de la gentrification.

Pourtant, des écrits récents insistent sur la cohérence de cette notion, au-delà de la diversité des contextes géographiques. Suivant en cela T. Slater (2004), Eric Clark présente la gentrification comme une notion à la définition « *élastique mais ciblée* » (Clark, 2005, p. 258) : il montre que la localisation centrale du processus, le caractère résidentiel du quartier concerné ou la réhabilitation des logements n'est pas nécessaire ; ce qui est commun à tous les contextes, c'est la réappropriation matérielle et symbolique d'espaces populaires (de résidence ou de travail) par des classes plus aisées. D'où la légitimité de l'inclusion récente de la gentrification par la rénovation ou la construction neuve (*new-build gentrification*) comme le font Tim Butler et Gary Robson (2003c) dans leur ouvrage sur Londres en intégrant les docks rénovés. Ces opérations publiques et privées de régénération urbaine servent souvent par ailleurs de tête de pont à la gentrification des quartiers anciens adjacents (Slater, 2006). E. Clark critique la confusion courante entre l'invention par R. Glass du terme de « gentrification » et l'apparition du processus lui-même, puisqu'il en voit les prémices dès le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle en Angleterre et en France (Clark, 2005). Cela conduit souvent à confondre dans la description de R. Glass ce qui est contingent (le contexte particulier des quartiers anciens dégradés

---

<sup>6</sup> Voir aussi, à ce sujet, l'article de Bernard Cassen sur les ménages anglais retraités qui investissent de petits châteaux ou de vieilles maisons en ruine en Dordogne : « Au cœur de la Dordogne anglaise », *Le Monde diplomatique*, août 2004, <<http://www.monde-diplomatique.fr/2004/08/CASSEN/11483#nb2>>.



du district d'Islington à Londres et de la réhabilitation des logements par les classes moyennes) et ce qui est nécessaire (un processus de transformation sociale et urbaine d'un espace populaire).

Dans les sections qui suivent, je présenterai les principaux axes d'analyse de la gentrification à travers la riche littérature des trente dernières années, essentiellement anglo-saxonne. Je suivrai pour cela la chronologie de ces différents axes : la recherche urbaine sur la gentrification s'est d'abord focalisée, dans les années 1970-1980, sur les causes et la nature du processus d'une part, et sur ses acteurs (principalement la « nouvelle classe moyenne » des gentrifieurs) d'autre part ; elle s'est ensuite intéressée plus précisément aux modalités sociales et spatiales de la gentrification dans des contextes géographiques variés dans les années 1990 ; et c'est seulement dans les années 2000, lors d'un renouveau de l'intérêt pour la gentrification, qu'elle s'est penchée plus avant sur le rôle des politiques publiques, suivant le travail précurseur de N. Smith (1996), qui est l'un des rares à avoir réellement approfondi la question des conséquences sur les classes populaires. Si Loretta Lees (1999) a souligné le caractère essentiellement masculin et occidental de cette production scientifique dans le champ de la gentrification, il fut dès le départ structuré par un solide courant d'analyse d'inspiration marxiste, voire contestataire comme en témoigne le lien fait sur le site Internet créé en 2000 par T. Slater entre la recherche et les mouvement de résistance contre la gentrification<sup>7</sup>.

### Encadré 1. La récupération de l'habitat ouvrier et populaire par les classes moyennes



*Image 1. D'anciens logements ouvriers réhabilités à vendre à Manchester (mars 2005)*



*Image 2. Une tour de logements neufs à proximité des précédents à Manchester (mars 2005)*

*Au premier plan, une crèche au pied de la tour ; panneaux solaires au sommet.*

---

<sup>7</sup> <<http://members.lycos.co.uk/gentrification/>> : ce site héberge notamment une liste de discussion à laquelle participent d'éminents chercheurs de différents pays.



Image 3. La gentrification du quartier ouvrier du Jordaan à Amsterdam (mai 2007)



Image 4. La gentrification du quartier populaire de Noe Valley à San Francisco (décembre 2007)



Image 5. La gentrification du quartier populaire de l'Alfama à Lisbonne (avril 2006)



Image 6. La gentrification du quartier ouvrier de Prenzlauer Berg à Berlin (mai 2008)

## 2. Les principaux débats pour expliquer la gentrification

Le premier et principal débat qui a partagé les chercheurs, et notamment les géographes, à propos de la gentrification, a porté sur les causes de ce processus. Nourrie par les théories d'écologie humaine de l'École de sociologie de Chicago, mais aussi dans les postulats de l'économie spatiale néo-classique, la géographie urbaine américaine des années 1960-1970 s'est vite trouvée démunie pour analyser le phénomène. Deux thèses explicatives nouvelles furent élaborées dans les années 1980, l'une autour de Neil Smith fondée sur la production de l'espace urbain, l'autre autour de David

Ley fondée sur la consommation des gentrificateurs. Les tenants de ces deux thèses opposées se sont finalement rapprochés, mais celles-ci continuent de traverser les débats sur la gentrification.

## 2. 1. *La géographie urbaine américaine face à la gentrification*

La gentrification, comprise comme un retour au centre-ville des classes moyennes installées jusque-là dans les banlieues, semble aller à l'encontre des postulats de l'École de sociologie de Chicago. Ainsi, les différents modèles d'écologie humaine expliquaient la formation de l'opposition sociale entre centres-villes et banlieues par un processus d'invasion – succession de populations toujours plus pauvres, issues des différentes vagues d'immigration, dans ces centres-villes, et le départ progressif des populations anciennement établies et plus aisées vers les banlieues. Si ce modèle, proposé par Burgess en 1925 (Grafmeyer, 1994), n'est pas sans intérêt pour comprendre la gentrification qui, à bien des égards, procède également par invasion – succession, il en exclut théoriquement la possibilité, étant donné son postulat d'irréversibilité : « *les riches reviennent rarement sur leurs pas, pour retrouver les logements obsolètes qu'ils avaient abandonnés* », écrit Hoyt (cité par Hamnett, 1996-1997, p. 58).

La géographie urbaine américaine classique s'appuie également sur la théorie d'Alonso de l'usage du sol, qui explique que l'on privilégie la banlieue pour l'espace disponible et les faibles densités, pour considérer que « *la suburbanisation<sup>8</sup> des couches moyennes [est] le stade final du processus de passage de la ville préindustrielle à la ville industrielle* » (*ibid.*). La gentrification apparaît donc inconcevable dans ces cadres théoriques.

Cela explique un premier débat occasionné par la gentrification à propos de son étendue et de sa portée. Les grandes figures de cette géographie urbaine comme Brian Berry y voient un phénomène de faible ampleur, localisé et de courte durée, au contraire de ceux qui parlaient d'un mouvement de retour à la ville (*back-to-the-city movement*), d'un retournement historique du déclin des villes-centres (Smith, 1982). Les quartiers gentrifiés sont ainsi qualifiés d'« *îlots de rénovation dans des mers de déclin* » (Berry cité par Hamnett, 1996-1997, p. 58).

Ce faisant, cette géographie urbaine proposa une explication de la gentrification qui fut très vite critiquée. Elle était fondée sur la demande de logements à partir des théories classiques précédemment évoquées : pour des raisons conjoncturelles comme l'augmentation de la demande en raison de l'arrivée sur le marché immobilier des générations du baby-boom, et le renchérissement

---

<sup>8</sup> Le terme *suburbanisation* n'est guère employé en France car il désigne un phénomène relativement propre aux États-Unis : il s'agit d'un mouvement général de formation de banlieues résidentielles pour les classes aisées et moyennes, qui quittent massivement les villes-centres pendant les Trente Glorieuses. En France, la formation des banlieues fut plus ancienne et plus composite. L'après-guerre et la période de croissance économique furent plutôt caractérisées en banlieue par la construction de grands ensembles d'habitat social. Les lotissements résidentiels habités par les classes moyennes en accession à la propriété se développèrent à l'écart de la banlieue à partir des années 1970, processus qualifié de périurbanisation par les chercheurs français.

des valeurs foncières en banlieue qui en découle, les classes moyennes en viennent à privilégier temporairement le centre-ville, pour les prix avantageux qu'il propose et l'accessibilité qu'il offre. Il en résulte une certaine contradiction puisque la gentrification était considérée à la fois comme un phénomène « naturel » à un certain stade du cycle de vie des villes-centres (*city*) – dont on avait pourtant prévu la dévalorisation des logements et la décadence des quartiers –, et comme un phénomène temporaire et une exception sans incidence sur le mouvement profond de suburbanisation (Rose, 1984).

Si à présent fut par la suite le débat sur les causes de la gentrification, tous s'accordèrent toutefois pour rejeter l'explication classique qui méconnaissait la nature même du phénomène.

## 2. 2. *La thèse du développement inégal (N. Smith) et la question des acteurs de la gentrification*

N. Smith fut le premier à proposer, à la fin des années 1970, une véritable thèse explicative cohérente de la gentrification, la reconnaissant comme un phénomène majeur de restructuration de l'espace urbain, lié à la restructuration générale du système économique à l'échelle mondiale.

Cette thèse réfute l'explication néo-classique par la demande, et se fonde sur la production de l'espace urbain, s'inscrivant en cela dans une perspective marxiste. Selon N. Smith (1979a), le retour au centre est d'abord le fait du capital, avant celui des hommes. Il existe une relation dialectique entre production et consommation, et il faut distinguer consommation individuelle (acheter un logement pour y vivre – valeur d'usage) et consommation productive (acheter un logement pour le louer ou le revendre, afin d'en tirer profit – valeur d'échange). Le retour de l'investissement dans les villes-centres s'explique par le mécanisme du différentiel de rentabilité foncière (*rent gap*)<sup>9</sup> :

*... la rente foncière liée aux usages actuels du sol est substantiellement inférieure à celle qui pourrait être capitalisée si l'usage du sol changeait. [...] Quand et seulement quand ce différentiel de rentabilité entre l'actuelle et la potentielle rente foncière devient suffisamment important, le redéveloppement et la réhabilitation vers de nouveaux usages du sol deviennent une perspective profitable, et le capital commence à revenir dans le marché des villes-centres (Smith, 1982, p. 149).*

N. Smith conceptualise ce changement d'usage du sol à rebours des modèles de l'École de Chicago, en faisant le lien entre la dévalorisation d'un espace et sa revalorisation. À cette époque où la revalorisation urbaine passait par la démolition et la reconstruction de nouveaux logements ou de bureaux, comme à Society Hill à Philadelphie (Smith, 1979b), il considère le changement d'usage du sol, et non la reconversion d'un logement. Un hôtel aristocratique du Marais ou un immeuble victorien à Londres peuvent successivement se dégrader et être occupés par des populations plus

---

<sup>9</sup> La notion de *rent gap* n'est pas évidente à traduire en français : elle désigne l'écart qui existe entre les revenus tirés de l'usage actuel du sol (rente foncière, qui est souvent immobilière dans l'espace urbain) et ceux que pourrait produire la transformation du bâti et du quartier dans lequel il est situé. J'ai choisi de la traduire par *différentiel de rentabilité foncière*.

pauvres que celles à qui ils étaient destinés, puis être réhabilités et réoccupés à nouveau par des populations aisées qui seront cette fois des gentrificateurs, comme le décrivait R. Glass en 1964. Dans ces deux cas, changement d'usage du sol ou changement d'usage d'un logement, il ne s'agit pas des mêmes marchés : marché foncier d'un côté, marché immobilier de l'autre. Cela ne va pas sans poser de problème comme on le verra par la suite.

Selon N. Smith, la gentrification est le premier stade d'un processus plus profond de développement inégal, lié à la crise, elle-même produit structurel et non accidentel du système économique. Le développement inégal désigne le fait, inhérent au système capitaliste et qui se reproduit à toutes les échelles géographiques, que le développement n'a pas lieu partout à la même vitesse. L'accumulation du capital implique une concurrence dans l'espace pour l'investissement, qui accroît l'écart entre espaces valorisés et espaces dévalorisés. La dévalorisation d'un espace permet la valorisation d'un autre, mais aussi à terme, sa propre revalorisation :

*La logique du développement inégal est que le développement d'une zone crée des barrières pour le développement ailleurs, donc conduit au sous-développement, et que le sous-développement de cette autre zone crée des opportunités pour une nouvelle phase de développement (Smith, 1982, p. 151).*

Ainsi, suburbanisation et gentrification sont intimement liées : « *la gentrification est moins un nouveau processus que la nouvelle forme d'un ancien* » (Smith, 1979b, p. 31), puisque c'est la même logique qui préside à la dégradation du centre et à l'investissement immobilier en banlieue et à l'inverse au réinvestissement dans le centre. Celui-ci est lié à la restructuration du système capitaliste couramment appelée « crise » : la chute des profits dans les principaux secteurs industriels entraîne la recherche d'une reconversion du capital pour un profit important et peu risqué. Les crises boursières entraînent un réinvestissement du capital dans le secteur immobilier, dont les perspectives de profit sont à la mesure du différentiel de rentabilité foncière qui s'est creusé dans les centres urbains. Cette théorie du développement inégal a été développée par David Harvey – dont Neil Smith a suivi l'enseignement à l'Université Johns Hopkins (Maryland) dans les années 1970 –, dans une véritable géopolitique du capitalisme :

*Les transferts et restructurations géographiques offrent d'innombrables possibilités de contenir les crises, de soutenir l'accumulation [du capital] et de modifier l'état de la lutte des classes (Harvey, 2008, p. 80).*

Ce jeu du développement inégal s'inscrit à différentes échelles géographiques : ainsi, la compétition entre les villes dans le cadre de l'intégration mondiale de l'économie entraîne un investissement accru, public et privé, dans le centre-ville, à la fois comme image de marque et centre de consommation et de culture (Harvey, 1989). Cette théorie permet d'expliquer pourquoi la gentrification est profitable, au sens propre du terme, condition *sine qua non* de sa réalisation. En l'insérant dans un système plus large, elle éclaire également la géographie de la gentrification, concentrée dans les centres urbains auparavant dévalorisés.

Mais elle intéresse aussi l'analyse des acteurs de la gentrification. Là où l'explication néo-classique par la demande ne voit que des acteurs individuels motivés par leurs seuls choix de consommation, N. Smith identifie clairement des acteurs collectifs, publics et privés, qui produisent l'espace urbain à destination de ces acteurs individuels : ce sont l'État, les municipalités, les banques et les promoteurs immobiliers. Il analyse leur rôle et leur imbrication dans le cas de la gentrification de Society Hill à Philadelphie (Smith, 1979b). Ce quartier hautement symbolique puisque lieu d'implantation de la communauté quaker de William Penn au XVII<sup>e</sup> siècle, fut habité par des populations aisées jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle, puis dégradé avec l'industrialisation et le départ de ces populations en banlieue. À la fin des années 1950, la municipalité lance une opération volontariste de renouvellement du centre historique avec pour but de faire revenir les populations aisées et de redynamiser l'économie de la ville-centre. Ouvrant la voie à la gentrification, cette opération s'est appuyée sur quatre acteurs clés : le Greater Philadelphia Movement, organisation privée et volontaire, devenue le Old Philadelphia Development Corporation ; l'État fédéral et la municipalité ; des institutions financières privées comme la First Pennsylvania Bank ; et la société Alcoa (Aluminium Corporation of America) qui prit en charge la construction des tours de logements haut de gamme. Capitaux publics et privés sont étroitement liés, une nouvelle législation permettant même l'augmentation des financements étatiques ; l'interpénétration entre les acteurs des différentes institutions reflète leur communauté d'intérêts, la municipalité usant de son droit de préemption et d'expropriation pour déloger plus vite les anciens habitants.

Ainsi, l'analyse de N. Smith met en relation des mécanismes économiques et financiers qui expliquent le retour de l'investissement dans les centres urbains, mais aussi les acteurs collectifs qui produisent un nouvel espace ouvert à la gentrification. N. Smith distingue trois types de promoteurs : les promoteurs professionnels qui achètent les logements, en assurent la réhabilitation et les revendent afin d'en tirer un profit ; les promoteurs propriétaires-occupants qui achètent et réhabilitent le logement pour l'habiter eux-mêmes ; et les promoteurs propriétaires-bailleurs qui louent le logement après l'avoir réhabilité (Hamnett, 1996-1997). Or le rôle des promoteurs propriétaires-occupants est reconnu comme déterminant, et ce faisant le rôle individuel des ménages gentrificateurs, dont il reste à expliquer l'origine sociale et les motivations. Si le différentiel de rentabilité foncière est une condition nécessaire de la gentrification, elle n'est pas suffisante, et N. Smith lui-même en a montré les limites avec Richard Schaffer (1986), à propos de Harlem : la présence d'une Harlem Urban Development Corporation ne suffit pas à entraîner une réelle gentrification, si ce n'est sur ses marges, d'un quartier qui est, pour les gentrificateurs potentiels, le symbole du ghetto social et ethnique.



**Encadré 2. La gentrification par la reconversion des fronts d'eau**  
**1. Des ports industriels transformés en logements de luxe ou en marina**



*Image 7. Un ancien dock reconverti en logements et galerie commerçante à Liverpool – sur le modèle des docks de Sainte-Catherine à Londres (mars 2005)*



*Image 8. Un ancien dock reconverti en marina à Liverpool (mars 2005)*

**2. Des logements haut de gamme remplacent les infrastructures portuaires**



*Image 9. Des logements neufs haut de gamme remplacent l'ancien port industriel de Manchester (mars 2005)*



*Image 10. Des logements neufs haut de gamme dans le port d'Helsinki (août 2005)*

### 3. Des entrepôts de grains transformés en bureaux ou en hôtel de luxe



Image 11. Les anciens entrepôts Molino Stucky sur l'île de la Giudecca à Venise, transformés en hôtel Hilton (juin 2005)



Image 12. Les anciens moulins de Pantin (Seine-Saint-Denis), sur les bords du canal de l'Ourcq, transformés en bureaux pour une filiale de BNP Paribas (juillet 2008)

#### 2. 3. La thèse de la « nouvelle classe moyenne » (D. Ley) et la question du rôle des femmes dans la gentrification

La thèse de D. Ley, élaborée au milieu des années 1980, part d'une critique de celle de N. Smith. Constatant que la thèse du différentiel de rentabilité foncière n'a jamais fait l'objet de vérification empirique, et que la gentrification elle-même est le plus souvent étudiée dans des monographies (une ville, un quartier), D. Ley propose une étude systématique des facteurs potentiels par une analyse statistique multivariée à propos des vingt-deux villes les plus importantes du Canada (Ley, 1986). Cette étude le conduit à remettre en cause l'existence d'un différentiel de rentabilité foncière dans le centre de ces villes. Elles n'ont pas connu en effet de dégradation comme aux États-Unis, et les prix immobiliers du centre-ville sont restés élevés. Le choix de cet indicateur pour mesurer le différentiel de rentabilité foncière a donné lieu à un vif débat entre les deux chercheurs l'année suivante (Smith et Ley, 1987) : selon N. Smith, il faut prendre en compte les prix fonciers et non immobiliers, le différentiel de rentabilité foncière ne se résumant pas à une hausse des prix immobiliers ; mais D. Ley objecta qu'au cœur des villes, la valeur du sol était indissociable du bâti, et surtout que les indicateurs de prix ne permettaient pas de distinguer marché foncier et marché immobilier. Or, le différentiel de rentabilité foncière n'est pas réductible aux dynamiques du marché immobilier, il concerne bien plutôt la rémunération du capital dans le domaine foncier, qu'il faut comparer avec les perspectives de plus-values boursières. Finalement, c'est l'analyse du contexte canadien – où les villes-centres ont fait l'objet d'un investissement continu et n'ont donc pas connu le cycle américain de dévalorisation-revalorisation – plus que le choix de ses indicateurs qui permet à D. Ley de remettre en cause le différentiel de rentabilité foncière.



Récemment, T. Slater a précisé les particularités de ce contexte, notamment en ce qui concerne les politiques publiques et la valorisation de la mixité sociale :

*... la mixité sociale a une longue histoire dans l'urbanisme [urban planning] canadien (celui qui précède la gentrification) et, soutenue par les utopies du XIX<sup>e</sup> siècle et les principes normatifs concernant la « santé » d'un quartier, elle est souvent mise en avant par contraste avec la ghettoisation aux États-Unis (Slater, 2005, p. 45).*

Dans le même article, il montre que cette tradition a tendance à s'éroder sous l'influence de l'idéologie néo-libérale et individualiste, conduisant à terme à un rapprochement avec le contexte américain.

L'intérêt de la thèse de D. Ley réside dans son explication de l'apparition de la demande de ménages gentrificateurs, que N. Smith laissait inexplicite tout en reconnaissant son importance. Il dégage des corrélations entre gentrification et économie métropolitaine post-industrielle<sup>10</sup>. Celle-ci a fait émerger une nouvelle classe moyenne, ou classe de service (« *new urban gentry* » selon D. Ley), composée de salariés du tertiaire supérieur généralement bien rémunérés et formant de petits ménages au niveau de vie élevé. Leurs désirs en matière de logement sont différents de ceux qu'ont manifestés la classe moyenne classique et la classe aisée traditionnelle : ils recherchent le centre-ville pour son accessibilité et ses aménités, tant en termes d'animation culturelle que de rencontres permises par une certaine mixité sociale. La qualité de vie n'est plus l'apanage des banlieues résidentielles. Ce retournement géographique dans les choix résidentiels de la classe moyenne est attribué à un nouveau groupe en son sein, caractérisé par son statut professionnel et sa position politique (Ley, 1994) : ce sont les professionnels du social et de la culture, employés dans le secteur public ou le tiers-secteur (à but non lucratif), que D. Ley appelle la « nouvelle classe culturelle ». Elle se distingue de la classe moyenne en général par son haut niveau d'éducation et son vote à gauche (pour le parti libéral au Canada et démocrate aux États-Unis). C'est elle qui habite les quartiers anciens réhabilités, tandis que la classe moyenne traditionnelle conservatrice habite plutôt les nouvelles constructions issues de la destruction des quartiers dégradés. Elle témoigne ainsi d'une préoccupation architecturale et patrimoniale à l'égard des centres historiques, comme le note C. Hancock : les gentrificateurs « *ne sont pas seulement sensibles aux avantages d'une position centrale, mais aussi souvent au caractère historique des bâtiments qu'ils réinvestissent : la réévaluation de la valeur sociale, culturelle et économique du patrimoine architectural n'est pas étrangère au processus* » (Hancock, 2003, p. 396).

Cette nouvelle élite urbaine est, selon D. Ley, le moteur de la gentrification, le réinvestissement immobilier étant le résultat de l'émergence de cette nouvelle demande. On retrouve donc une explication par la demande, mais qui a le mérite d'explicitier les changements structurels

---

<sup>10</sup> On peut remettre en cause l'idée d'un système économique « post-industriel » : il s'agit plutôt d'une mutation du système productif, où les emplois de services sont devenus majoritaires, mais dont la base reste la production industrielle (Damette et Scheibling, 1992). Mais le qualificatif peut être admis dans le cas des métropoles, où les services dominent et dont les activités industrielles ont été délocalisées.

qui déterminent la production des gentrificateurs. Il existe un lien étroit entre le marché du travail métropolitain et le marché du logement. Ces restructurations économiques s'accompagnent de changements dans les modes de vie. Ainsi, la place des femmes sur le marché du travail a été analysée par nombre de chercheurs féministes comme un facteur de gentrification : les femmes, en accédant à des emplois bien rémunérés, profitent des aménités du centre-ville pour faire garder leurs enfants, et peuvent plus facilement vivre seules, elles y trouvent donc les moyens de leur émancipation (Rose, 1984). Le *Feminist Glossary of Human Geography* insiste sur le rôle du changement des rapports de genre dans la gentrification, d'ailleurs qualifiée positivement de « *régénération d'un quartier* » (McDowell et Sharp, 1999, p. 112). Plus généralement, les centres-villes réinvestis par les nouvelles classes moyennes permettent l'épanouissement de modes de vie alternatifs par rapport au modèle dominant de l'*American way of life* : artistes, femmes seules, homosexuels... Selon D. Ley, la nouvelle classe culturelle joue un rôle majeur dans la gentrification depuis 1968 (Ley, 1994), et les acteurs de la gentrification sporadique jusqu'aux années 1970 furent des artistes et des intellectuels appartenant à la mouvance de la contre-culture selon N. Smith (Smith, 1999). D. Ley « *identifie une nouvelle classe moyenne particulière dont les valeurs culturelles et urbaines sont enracinées dans les mouvements de la jeunesse contestataire des années 1960. Autrefois, ils étaient hippies mais maintenant ils sont yuppies : des gentrificateurs dans une société postindustrielle* » (Lees, 2000, p. 396).

À propos du rôle des femmes dans la gentrification, la critique qu'adresse Alan Warde (1991) à la thèse de la nouvelle classe moyenne fournit à celle-ci l'occasion d'être précisée et approfondie. Rejetant l'explication par la classe, A. Warde considère la nouvelle place des femmes sur le marché du travail et dans la famille comme déterminante dans l'explication de la gentrification. Il promeut une explication par le genre. Il insiste sur la difficulté à clairement définir les contours de cette nouvelle classe tandis que le nouveau rôle des femmes est facilement identifiable. Accédant de plus en plus au monde du travail et même à des emplois qualifiés, les femmes entraînent l'installation du couple et de la famille dans les centres-villes, favorisant l'accès de chacun à son travail, et facilitant les allers-retours, le plus souvent féminins, entre travail salarié et travail domestique. La gentrification serait avant tout l'effet de cette rupture avec le modèle patriarcal du ménage qui prévaut dans les banlieues résidentielles.

La réponse que font Tim Butler et Chris Hamnett à cet argument est l'occasion d'approfondir encore la thèse de la nouvelle classe moyenne (Butler et Hamnett, 1994). Tout en approuvant la plupart des analyses d'A. Warde à propos du rôle des femmes dans la gentrification, ils réaffirment la prééminence de l'explication de classe sur celle de genre. La nouvelle place des femmes au sein de ces groupes sociaux au fort capital culturel, notamment hérité de la fréquentation de l'Université aux plus belles heures de la contre-culture, est avant tout un changement de classe : ce sont ces nouvelles classes moyennes qui ont donné, hommes et femmes, une nouvelle place aux femmes, et ce faisant, également aux hommes.

*[A.] Warde a raison d'identifier la classe moyenne comme celle qui est la plus ouverte aux nouvelles formes d'organisation et de formation de la famille, mais nous soutenons le fait que ce processus est lui-*

*même influencé par la classe, notamment à cause de l'influence qu'a la classe sur l'accès à un haut niveau d'éducation et donc sur la formation de la classe moyenne. La formation culturelle de nombreux gentrificateurs actuels passa par les départements de sciences humaines et sociales de l'université dans les années 1960 et 1970, pétris d'une culture politique centrée sur le style de vie et le rejet du fade urbanisme suburbain de la génération de leurs parents. Tout ce radicalisme n'a pas été perdu dans l'émergence des nouvelles classes moyennes (Butler et Hamnett, 1994, p. 484).*

Cette réponse est l'occasion de préciser deux éléments importants. D'une part, les auteurs affirment qu'il est maintenant largement reconnu que la gentrification n'est pas un retour des habitants des périphéries vers le centre, mais au contraire qu'elle est menée par ceux qui habitent déjà la ville-centre : elle procède de la décision des jeunes couples, une fois installés et surtout une fois devenus parents, de ne pas quitter ce centre, pour toutes les raisons déjà citées concernant la double activité. D'autre part, l'identification de cette nouvelle classe moyenne se précise avec la distinction de trois groupes principaux distincts et parfois antagonistes : la petite bourgeoisie traditionnelle possédant ses moyens de production, les cadres (*managers*) s'appuyant sur leur rôle au sein de la bureaucratie et de l'organisation des entreprises, et les professions libérales (*professionnels*) disposant d'un fort capital culturel.

Même si la prééminence de l'explication de classe fait à peu près consensus aujourd'hui, il n'en reste pas moins que la gentrification contribue à faire émerger de nouveaux rapports de genre, comme elle participe à l'affirmation de nouveaux groupes sociaux (Bondi, 1991). Liz Bondi insiste aussi sur la particularité du processus de gentrification, dans lequel les femmes sont nombreuses, autant parmi les gentrificateurs que parmi les victimes de la gentrification.

### Encadré 3. Un nouvel art de vivre dans les anciens quartiers populaires



Image 13. Brunch en terrasse le week-end dans un café du Jordans à Amsterdam (mai 2007)



Image 14. Un fleuriste dans un quartier ouvrier en voie de gentrification à Manchester : « il est temps de repoter » (mars 2005)



Image 15. Une cour intérieure arborée servant de terrasse à un café à Prenzlauer Berg, Berlin (mai 2007)



Image 16. Un jardin aménagé dans la cour d'un ancien immeuble ouvrier de Prenzlauer Berg, Berlin (mai 2007)



Image 17. Un café aménagé dans les anciens docks de Manchester (mars 2005)



Image 18. La terrasse d'un café dans l'ancien quartier populaire de San Basilio (Dorsoduro) à Venise (juin 2005)



Image 19. Souvenirs de la contre-culture et haute technologie dans un café d'Haight Ashbury à San Francisco (janvier 2008)

L'approche de D. Ley permet donc de mieux connaître les gentrificateurs, leurs motivations, mais surtout les fondements socio-économiques de leur émergence. Elle apporte beaucoup d'éléments pour le contexte particulier de Paris : comme au Canada, la ville de Paris *intra-muros* a fait l'objet d'un

investissement continu et n'a pas été significativement dégradée ou dévalorisée ; elle n'a pas connu de départ des classes aisées, qui se sont seulement diffusées en banlieue dans le prolongement des Beaux quartiers. L'économie métropolitaine et la structure d'emploi fait clairement apparaître l'importance croissante des cadres et professions intellectuelles supérieures, et leur localisation nouvelle dans le centre ancien mais hors des quartiers traditionnellement bourgeois (Rhein, 2007). La diversité des gentrificateurs, soulignée par Damaris Rose (1984), reste à préciser dans le cas français et plus particulièrement parisien, que ce soit en termes de niveaux de revenus (de l'étudiant au cadre supérieur), de position socioculturelle (élite intellectuelle traditionnelle, artistes, cadres des nouvelles technologies de l'information et de la communication), de position politique (gauche traditionnelle, nouvelle gauche, notamment écologiste, et droite libérale) et de modèles familiaux (célibataires, couples avec ou sans enfants, familles recomposées).

#### 2. 4. Vers une théorie intégrée de la gentrification ?

Dans un article de 1991, traduit par Catherine Rhein en 1996, Chris Hamnett présente une synthèse des deux grands courants explicatifs de la gentrification. Selon lui, le débat renvoie à une opposition fondamentale, épistémologique et politique, dans le champ de la géographie (que l'on retrouve également dans d'autres sciences sociales) entre les « *humanistes libéraux qui mettent en avant le rôle-clé du choix, de la culture, de la consommation et de la demande de consommation, et les marxistes structuralistes qui insistent au contraire sur le rôle du capital, des classes, de la production et de l'offre* » (Hamnett, 1996, p. 59). Même s'il reconnaît l'importance de ce débat, qualifié de frontière (au sens américain du terme) en référence à N. Smith, impliquant des thèses contradictoires à visée également totalisante, C. Hamnett affirme que « *les deux perspectives théoriques sont plus complémentaires que concurrentes* » (*ibid.*, p. 60), et plaide pour une « *théorie intégrée de la gentrification* » (*id.*).

On peut se demander comment envisager une synthèse de deux corps théoriques aux paradigmes opposés sans en trahir au moins une. C'est pourtant ce qui émane du premier passage cité où l'auteur mélange et reformule les deux corps théoriques : N. Smith ne peut pas s'intéresser à l'*offre* de logements pour les gentrificateurs, puisqu'il est profondément étranger aux théories économiques classiques de l'*offre* et de la demande (qui reflètent plutôt le cadre théorique de C. Hamnett lui-même) et, au contraire, la notion de classe sociale n'est pas l'apanage des marxistes comme on l'a vu dans la thèse de D. Ley. La théorie intégrée que propose C. Hamnett est donc une réinterprétation des thèses de N. Smith et de D. Ley : de la gentrification présentée comme un double processus affectant les logements et la composition sociale de la population d'un quartier, la thèse de N. Smith expliquerait la genèse de l'*offre*, soit le premier volet, et celle de D. Ley, celle de la demande, soit le second. En ce cas, on comprend mal pourquoi les deux auteurs ne sont pas parvenus à s'entendre depuis longtemps.

N. Smith a vivement réagi à cet article au titre assez provocateur, « Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification », par un commentaire intitulé « Colin-maillard [*blind man's buff*], ou



l'individualisme philosophique d'Hamnett à la recherche de la gentrification ». Outre les déformations que C. Hamnett fait subir à ses analyses et à celles de D. Ley, N. Smith souligne la fausse opposition qu'il construit entre l'explication qui serait fondée sur les structures (de production de l'espace) et celle qui découlerait de la demande individuelle des ménages (Smith, 1992). Or, là où D. Ley reliait l'émergence de cette nouvelle demande à la transformation des structures d'emploi, C. Hamnett ne veut voir que le choix individuel et libre des ménages. Accentuant les différences idéologiques entre N. Smith, renvoyé à un étroit déterminisme marxiste, et D. Ley, transformé en « behavioriste post-moderniste », C. Hamnett transpose le débat entre ces deux théoriciens dans l'arène qui oppose les déterminismes collectifs à la liberté individuelle. N. Smith lui reproche d'adopter une posture anti-intellectuelle refusant toute analyse structuraliste, préférant l'approche individuelle à celle des classes sociales. Selon lui, il s'agit là d'un retour à la théorie néo-classique fondée sur la consommation individuelle, conçue comme libre et parfaitement informée. Pour virulente que soit cette critique, elle a le mérite de rappeler quelques fondamentaux concernant les agents sociaux, qui font toujours partie d'un groupe, d'une société, dont ils sont aussi le produit. De sorte que si l'on s'intéresse aux choix résidentiels des gentrificateurs, il faut s'interroger sur ce qui les détermine dans les structures sociales, étant entendu que ce qui, dans ces choix, relève purement de la particularité individuelle (liée à l'histoire d'une personne, à des considérations psychologiques ou à ce qu'il reste de liberté à tout être humain, une fois mis de côté tous les déterminants collectifs qui le construisent) ne peut pas, par définition, être appréhendé par les sciences sociales. Mettre en avant cette liberté irréductible de l'individu dans l'explication de la gentrification, c'est s'empêcher de l'analyser et de la comprendre, tant scientifiquement que politiquement.

L. Lees fait preuve d'une même confusion dans un article postérieur appelant à nouveau à une « réconciliation » des deux thèses, construisant de fausses oppositions entre structures et choix individuels, puisque ces derniers sont aussi largement le produit des premières (Lees, 1994, p. 146). En témoigne la question suivante : « *Le capital s'investit-il dans un espace à cause de la construction de ses propres préférences de profit ou la demande des consommateurs dicte-t-elle le développement inégal ?* » (Lees, 1994, p. 147). Ces deux propositions ne s'opposent qu'en apparence car, si L. Lees a raison de rappeler la frilosité des investisseurs en général, ceux-ci peuvent très bien s'intéresser à un quartier parce qu'il a déjà commencé à changer. Cela ne veut pas dire non plus que ce choix d'investissement n'obéit pas à des logiques de profit propres à ces investisseurs et non aux goûts des premiers gentrificateurs. Il arrive aussi que les pouvoirs publics et privés décident de revitaliser un espace sans que cela soit réellement un succès auprès des ménages, comme Mike Davis (1997) l'a montré pour le centre de Los Angeles.

La gentrification apparaît donc comme résultant d'un faisceau de causes, toutes inscrites dans des mutations structurelles, que ce soit du côté de la production de l'espace urbain ou des choix résidentiels des ménages et de leurs pratiques de l'espace. Et sans attendre C. Hamnett, N. Smith a lui-même progressivement intégré, en les discutant, les apports de D. Ley, dans un cadre qui reste structuraliste et, en ce sens, plus approprié pour examiner l'idée d'une nouvelle classe. Dans son article sur les *yuppies* et le logement de 1987, traduit en français en 1999, N. Smith répond à ses

adversaires en examinant la question de la demande des gentrificateurs à partir d'études empiriques (essentiellement statistiques). N. Smith souligne les ambiguïtés que soulève la notion de « nouvelle classe moyenne », puisqu'elle ne s'appuie pas sur des critères clairement élucidés comme la relation aux moyens de production dans la théorie marxiste. Si les transformations de la structure d'emploi et l'augmentation des revenus des salariés qualifiés ne suffisent pas à définir une nouvelle classe, N. Smith reconnaît leur rôle dans la constitution du groupe des gentrificateurs, tout comme il mesure la sur-représentation des femmes dans les quartiers gentrifiés. Cependant, cela ne suffit pas à expliquer la prédilection nouvelle des classes moyennes pour les centres-villes :

*... pourquoi les aires centrales de la ville, qui pendant des décennies ne pouvaient pas satisfaire la demande de la classe moyenne, paraissent maintenant le faire si élégamment ? Si, en effet, les structures de la demande ont changé, nous avons besoin d'expliquer pourquoi cette demande modifiée a conduit à remettre l'accent, en termes spatiaux, sur le centre-ville. [...] Comment peut-on expliquer uniquement par des changements sociaux graduels un renversement spatial comparativement rapide ? (Smith, 1999, p. 177-178).*

La clé de ce passage d'un ordre de phénomène à l'autre reste selon N. Smith le différentiel de rentabilité foncière. Mais il explique pourquoi les classes moyennes se sont saisies de cette opportunité, transformant la ville, d'un espace de production en un « *paysage de consommation* » : si le système socio-économique fordiste ou industriel a entraîné une suburbanisation des classes moyennes dans le cadre d'une économie en partie socialisée autour de l'État social<sup>11</sup> qui prétendait abolir les classes, le démantèlement de ce système a entraîné, en réaction à la standardisation des modes de vie, une volonté de différenciation culturelle de la part des classes moyennes.

*La gentrification est une re-différenciation du paysage culturel, social et économique et, dans ce sens, à travers les modèles de consommation, on peut voir une tentative claire de différenciation sociale. Ainsi, la gentrification et le mode de consommation qu'elle engendre font partie intégrante de la constitution des classes [...] ; ils font partie des moyens employés par les individus de la nouvelle classe moyenne pour se distinguer de la pompeuse bourgeoisie d'en haut et de la classe ouvrière d'en bas (Smith, 1999, p. 183).*

Cette analyse de la différenciation sociale traversant le processus de gentrification est à rapprocher de celle que fait Georg Simmel des effets de mode dans la distinction entre les classes sociales :

*La mode est une forme d'imitation et donc d'égalisation sociale mais, paradoxalement, en changeant sans cesse, elle différencie un moment d'un autre et un niveau social d'un autre. Elle unit les membres d'une même classe sociale et sépare ceux d'une autre. L'élite lance une mode et quand, dans un effort pour effacer les distinctions de classe, les masses l'imitent, elle l'abandonne pour une nouvelle mode –*

---

<sup>11</sup> J'emploie ce terme plutôt que celui d'*État providence* en suivant Robert Castel (1995) qui montre que la sécurité sociale garantie par l'État durant les Trente Glorieuses ne signifiait aucunement une réduction des inégalités sociales, contrairement au mythe de la fin des classes. Selon lui, l'État était plus réducteur de risque que redistributeur, comme le laisse entendre l'expression d'*État providence*.

*processus qui s'accélère avec l'augmentation de la richesse* (Simmel, 1904<sup>12</sup>, cité par Petsimeris, 2005, p. 242).

Si le développement inégal de l'espace explique les mouvements du capital à la recherche du profit, les stratégies de distinction sociale des classes supérieures peuvent expliquer leur installation dans les espaces centraux urbains autrefois délaissés. Finalement, c'est la gentrification elle-même, produit des changements structurels du système économique, qui fonde l'existence d'une nouvelle classe moyenne. Au rêve suburbain succède le rêve urbain, qui fait de la ville un paysage dédié à la consommation, à l'heure même où celle-ci n'est plus accessible à tous. Et C. Hamnett lui-même, dans le numéro spécial d'*Urban Studies* consacré à la gentrification en 2003, tout en réaffirmant la prééminence de l'explication par la demande, tire résolument celle-ci vers une explication structurelle :

*... la gentrification est la manifestation sociale et spatiale de la transition d'une économie urbaine industrielle vers un système post-industriel fondé sur les services de la finance, du commerce et de la création, et les changements qui en découlent dans la nature et la localisation du travail, la structure socioprofessionnelle, les salaires et les revenus, les styles de vie et la structure du marché du logement* (Hamnett, 2003, p. 2402).

Dans ses commentaires de l'article de C. Hamnett, N. Smith (1992) avait souligné la complémentarité sur le terrain des deux approches explicatives de la gentrification. Ses travaux ont le mérite d'avoir sorti la gentrification des seuls choix de consommation des ménages, l'inscrivant dans un cadre plus large des structures de production, des dynamiques du capital et des transformations des classes sociales. Cela le conduit notamment à ne pas limiter les acteurs de la gentrification aux ménages. Les gentrifieurs, selon N. Smith, ne sont pas seulement les ménages, mais aussi les promoteurs immobiliers, les banques, les pouvoirs publics, tous les acteurs collectifs qui contribuent parfois de façon décisive à la gentrification. C'est sur ces différents acteurs et les modalités concrètes de la gentrification dans l'espace urbain que porte la section suivante.

### ***3. Les modalités socio-spatiales de la gentrification***

Plus récemment, à la faveur d'un recul de plusieurs décennies sur la gentrification, les chercheurs se sont intéressés à la question des modalités du processus lui-même, dans l'espace, dans le temps et dans le détail des dynamiques sociales à l'œuvre.

---

<sup>12</sup> Georg SIMMEL, « Fashion », *International Quarterly* (New York), 1904, X, p. 130-55, réédité dans *The American Journal of Sociology*, 1957, vol. LXII, n° 6, p. 541-558.



### 3. 1. *Le rôle moteur des artistes et des pouvoirs publics*

La thèse de D. Ley insiste sur le rôle-clé des artistes dans le déclenchement de la gentrification d'un quartier. S'appuyant sur les analyses bourdieusiennes du social et de la production culturelle (Bourdieu, 1979 et 1992), il montre l'importance du processus d'esthétisation dans les transformations sociales qu'induit la gentrification (Ley, 2003). Ce qui caractérise les artistes, c'est l'importance de leur capital culturel et la faiblesse de leur capital économique, ce qui fait d'eux à la fois des dominants et des dominés, appartenant aux classes moyennes mais vivant en marge du modèle social et culturel qu'elles représentent. Ainsi, ils rejettent le mode de vie suburbain et lui préfèrent l'authenticité des quartiers populaires des centres urbains, où ils peuvent en outre se loger à bon marché. C'est leur refus du consumérisme et du conformisme qui les conduit à investir ces quartiers délaissés par les classes moyennes. Inversement, D. Ley montre la capacité de rédemption de l'artiste, qui transforme des objets abandonnés en œuvre d'art, esthétise ce qui était dévalorisé et ouvre la voie au réinvestissement du capital dans ces quartiers. « *Le style de vie des artistes, comme l'œuvre d'art elle-même, dépasse les limites de la vie conventionnelle des classes moyennes, mais en même temps représente son arme de progression, de colonisation* » (Ley, 2003, p. 2533). Les gentrificateurs se succèdent à leur suite, de ceux qui ont le plus de capital culturel à ceux qui ont le plus de capital économique, selon une échelle de proximité avec les artistes.

Le travail de Jean-Samuel Bordreuil (1994) sur SoHo permet d'approcher précisément ce rôle déclencheur des artistes dans la gentrification d'un quartier. SoHo, abréviation de « South of Houston Street » rappelant le Soho londonien, est un quartier de la presqu'île de Manhattan à New York, qui représente à la fois un exemple-type de gentrification et un haut lieu artistique. Il fut l'occasion d'expérimenter une transformation conjointe de la façon d'habiter, de la création artistique et de sa place dans la ville. C'est là que fut inventée en particulier la forme originale du loft, qui désigne un local commercial ou industriel transformé en logement, étudiée par Sharon Zukin (1982). À travers la transformation de ce quartier, J.-S. Bordreuil interroge l'idée commune selon laquelle les artistes sont les éclaireurs de la classe moyenne dans les quartiers populaires, les pionniers de la gentrification. Selon lui, « *la percée qu'accomplissent les artistes dans SoHo est à interpréter dans le cadre d'une stratégie plus globale de réinvestissement du capital qui s'adapte à la société postindustrielle en misant sur la culture* » (Bordreuil, 1994, p. 148). Il y a là une articulation intéressante des thèses de N. Smith et D. Ley.

Si l'artiste est facilement gentrificateur, du fait de la valeur qu'il accorde à la transgression des frontières, reste à savoir s'il est réellement un pionnier de la gentrification. J.-S. Bordreuil montre que la gentrification de SoHo a lieu dans un contexte général de hausse des populations diplômées et aisées et de diminution de la population ouvrière dans l'ensemble de Lower Manhattan. Mais ce chassé-croisé, contrairement à ce que l'on suppose généralement, n'a pas lieu dans les mêmes espaces et aboutit à une « *coupure est-ouest de l'espace social au sud de l'île* » (Bordreuil, 1994, p. 154) : c'est à l'est que la baisse des effectifs ouvriers est la plus forte, même si ces espaces restent populaires,

tandis que les populations aisées affluent à l'ouest, espaces dans lesquels les ouvriers se maintiennent plutôt mieux qu'à l'est. À l'échelle de la presqu'île évidemment, l'afflux de populations aisées semble contraindre les populations ouvrières au départ. Cela conduit l'auteur à relever, dans les thèses de la gentrification, « *l'impensé du territoire* » :

*... le fait même qu'on utilise le même mot pour décrire des processus se déployant à deux échelles différentes induit l'idée que le processus global, se déroulant à l'échelle urbaine, au niveau de l'opposition centre-périphérie, se développe par sommation de processus locaux de substitution de populations à d'autres (Bordreuil, 1994, p. 154).*

J.-S. Bordreuil critique ainsi l'analyse de la gentrification comme un renversement pur et simple de l'opposition centre-périphérie dans le processus d'invasion-succession : l'afflux de population à Lower Manhattan n'est pas seulement le fait de populations aisées, dont on a vu qu'elles ne remplaçaient pas les populations ouvrières, mais concerne également les minorités immigrantes, pour lesquelles cet espace joue le rôle de sas. Diverses dynamiques « migratoires » cohabitent et se contrarient.

En ce qui concerne SoHo, quartier auparavant inhabité parce qu'industriel, J.-S. Bordreuil montre le caractère spectaculaire de sa transformation, devenue du coup l'emblème de la gentrification, même si elle ne correspond pas à la définition première de cette notion. Au début des années 1960, SoHo était un quartier industriel en déclin, consacré à la confection. Des artistes y installent peu à peu leurs ateliers à la faveur de la disponibilité de locaux à des loyers bas. Peu à peu, les ateliers se transforment en lofts, ce qui permet aux artistes de voir leur installation à SoHo légalisée par les pouvoirs publics à la suite d'après luttes, au titre de l'industrie légère. Mais dans les années 1970, les artistes organisés luttent, cette fois, contre un projet de complexe sportif de luxe qui aurait sans doute attiré des gentrificateurs. Suivant S. Zukin (1982), qui avait montré l'importance de la concurrence entre différentes fractions de l'élite dans la gentrification de SoHo, J.-S. Bordreuil affirme que « *les véritables opposants à la colonisation artistique du quartier sont sans doute moins à chercher du côté des occupants antérieurs que d'acteurs sociaux ayant eux aussi, et selon leurs intérêts propres, des visées quant à l'avenir du quartier* » (Bordreuil, 1994, p. 162).

J.-S. Bordreuil analyse ensuite comment le territoire particulier de SoHo a transformé la création artistique et est devenu une place centrale du marché mondial de l'art. D'abord entrés clandestinement dans un quartier industriel, les artistes se sont organisés pour revendiquer auprès des pouvoirs publics le droit d'y rester. Ce faisant, ils ont mis en avant la définition du quartier comme zone d'industries légères et ont organisé la publicité de leur présence, dans le cadre d'une vision intégrée de la ville et de la place des artistes en son sein. Ainsi, le loft est devenu le théâtre de la création, lieu d'émergence des *big works*, œuvres encombrantes et difficilement transportables, rompant ainsi avec la dichotomie spatiale entre l'atelier et la galerie. Le caractère industriel du quartier a inspiré l'esthétique du Pop Art, Andy Warhol appelant ainsi son atelier *Factory*, l'usine, et la transformation de l'atelier en loft et lieu d'exposition s'est appuyée sur une critique du musée comme « espace de consommation » artistique. J.-S. Bordreuil fait le lien entre la percée urbaine des

artistes à SoHo et leur percée dans le monde de l'art, qui s'entretiennent l'une l'autre. C'est aussi la raison pour laquelle la « gentrification » de SoHo s'est limitée à ce quartier sur le plan spatial et surtout aux artistes sur le plan social.

Dans un travail plus récent mené à l'autre bout des États-Unis, Rebecca Solnit et Susan Schwartzberg (2000) montrent la place ambiguë des artistes dans la gentrification. Le quartier de Mission est l'un des plus anciens de San Francisco, devant son nom à la première mission espagnole fondée à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle. Proche du centre de la ville, il est aujourd'hui un quartier populaire, marqué par une importante population d'origine latino-américaine. Dans les années 1970, alors que deux nouvelles stations du BART (*Bay area rapid transit*, le réseau métropolitain de l'agglomération) sont créées dans le quartier dans une optique de « redéveloppement du quartier » pour les salariés du centre, des artistes et des étudiants, blancs ou latinos, s'y installent à la recherche de loyers abordables. Ces artistes mènent ce qu'on appelle une vie de bohème, vivant chichement mais avec suffisamment de temps libre pour créer, se nourrissant aussi de la vitalité culturelle du quartier et prenant part aux mouvements de contestation sociale et politique qui l'animent. Ils participent notamment au mouvement des peintures murales qui ornent les murs du quartier depuis les années 1960, exprimant un mélange de culture mexicaine, de mouvement pour les droits civiques et de culture radicale. Ces artistes correspondent assez bien au profil des gentrificateurs marginaux (Rose, 1984)<sup>13</sup>. Depuis la fin des années 1990, le quartier connaît une gentrification rapide avec l'installation de salariés du secteur de l'Internet (*dot-comers*), en forte croissance dans la *Silicon Valley* toute proche, achetant des appartements dans des copropriétés (*condominium*) rénovées par des promoteurs après l'éviction de leurs occupants. Ménages populaires, vieux résidents d'hôtels meublés, mais aussi lieux de culte, centres de danse, de santé, petits commerces, et artistes arrivés vingt ou trente ans avant font partie des victimes de la spéculation immobilière. R. Solnit et S. Schwartzberg montrent que « *c'est l'art comme style de vie plus que comme discipline qui contribue à changer le quartier* » (Solnit et Schwartzberg, 2000, p. 61).

Leur ouvrage permet de saisir la complexité du groupe des artistes, abordée dès le premier chapitre :

*Enfin, les bohèmes modernes sont souvent des gens qui sont nés parmi les classes moyennes mais ont choisi de vivre parmi les pauvres, tandis que d'autres artistes fréquentent et servent les riches. Pour l'instant, souvenez-vous que peintres signifie à la fois ceux qui ont couvert le quartier de Mission avec des peintures murales célébrant l'histoire contestataire et ceux qui vendent dans les galeries du centre-ville* (Solnit et Schwartzberg, 2000, p. 20).

Et même si le style de vie bohème des artistes a contribué à rendre le quartier à la mode, ce qui se traduit par l'éclosion de bars, restaurants et boutiques en vogue, attirant finalement les cadres de l'Internet, aux revenus bien plus élevés que les premiers, les auteures mettent en avant le caractère

---

<sup>13</sup> Cf. sous-section suivante pour une définition précise de cette catégorie.

involontaire de leur rôle de déclencheurs : « ... les artistes jouent seulement un petit rôle [bit-players] dans les transformations majeures des villes. Ceux qui orchestrent réellement le développement urbain sont d'un tout autre registre » (*ibid.*), comme les promoteurs immobiliers, les grands commerces, etc. Et surtout, elles montrent que ces artistes bohèmes font partie des victimes de la gentrification, au même titre que les classes populaires avec lesquelles ils formaient une communauté, ce qui rend problématique le terme de « pionniers » utilisé pour les qualifier. Enfin, comme J.-S. Bordreuil, elles mettent en rapport la trajectoire du quartier dans lequel ils vivent avec les formes du travail de ces artistes : à l'inverse de SoHo, l'éviction des artistes du quartier de Mission, et notamment des peintres, les conduit à devoir habiter des appartements plus petits pour rester dans la ville-centre, le manque de place entraînant la réduction de la taille de leurs œuvres.

Si le rôle déclencheur des artistes n'est pas systématique, celui des pouvoirs publics est beaucoup plus univoque, que ce soit de façon ostensible, par la rénovation d'un quartier entier, ou discrète, par l'aide aux particuliers pour l'amélioration de l'habitat. N. Smith (1979b) a montré ce rôle des politiques publiques, guidant le réinvestissement du capital dans les centres délaissés, dans la gentrification de Society Hill à Philadelphie dès la fin des années 1950. Les acteurs publics peuvent donc jouer un rôle dès l'origine du processus, en l'initiant littéralement. Dans un contexte différent, D. Rose (2006) a présenté l'action qu'a menée la municipalité de Montréal, dès 1979, pour retenir les classes moyennes dans la ville-centre, en encourageant sa densification par la construction neuve de logements de qualité, en facilitant l'accès à la propriété et en aidant les petits commerces à se maintenir. On retrouve un engagement similaire des pouvoirs publics en faveur de la gentrification à Berlin : dans le quartier de Prenzlauer Berg, situé dans l'ancien Berlin-Est, Matthias Bernt et Andrej Holm (2005) montrent que les subventions publiques à la réhabilitation ont été plus déterminantes que le différentiel de rentabilité foncière pour expliquer le regain d'investissement immobilier et la gentrification qui s'en suivit dans le quartier.

Parfois même, les pouvoirs publics s'appuient délibérément sur la culture et les artistes pour favoriser la gentrification de leur centre et attirer les capitaux privés. S. Zukin (1982) avait montré comment les pouvoirs publics new-yorkais s'étaient finalement appuyés sur les artistes à SoHo pour encourager la reconversion du quartier à destination des classes aisées, à travers la conversion des lofts en copropriété haut de gamme. Plus récemment, Bilbao, au nord du Pays Basque et de l'Espagne, forme un cas d'école de cette instrumentalisation de la culture par les pouvoirs publics à des fins de gentrification (Vicario et Martínez Monje, 2003). Dans les années 1990, pour contrer le déclin économique de cette ancienne ville industrielle, les pouvoirs publics du Pays Basque, de la province de Biscaye et de l'agglomération de Bilbao ont lancé une politique ambitieuse de relance fondée sur la culture et les loisirs, dans le cadre de partenariats public-privé. Cette utilisation de la culture n'est pas nouvelle, M. Davis en a brillamment montré les arcanes à travers la concurrence économique entre les élites du Westside et celles de Downtown à Los Angeles (Davis, 1997, p. 70 *sq.*). À Bilbao, le symbole de cette politique est le nouveau musée de la fondation Guggenheim, ouvert en 1997, nouvelle image de marque de la ville. Symptomatiquement, ce bâtiment en titane à

#### Encadré 4. La reconversion d'usines à usage tertiaire



*Image 20. Une ancienne centrale électrique transformée en musée national d'art moderne (Tate modern), à Londres (juin 2007)*



*Image 21. Le café d'une ancienne usine de câbles transformée en centre de création artistique (Kaapeli) à Helsinki (août 2005)*



*Images 22 et 23. Une ancienne usine textile transformée en centre commercial (Manufaktura) intégrant un multiplexe cinématographique (Cinema city) à Łódź en Pologne (août 2006)*

l'architecture audacieuse est une réplique en plus grand du Walt Disney Concert Hall de Los Angeles, dessiné par le même architecte, Frank Gehry, en 1989. Installé dans un ancien site industriel sur les rives du Nervión, le musée a servi de tête de pont à l'embourgeoisement du centre déjà aisé de Bilbao. Mais depuis 2000, c'est le quartier péricentral d'habitat dégradé et populaire de Bilbao La Vieja qui est visé par les politiques de reconversion urbaine. Les pouvoirs publics veulent

s'appuyer sur la nouvelle ambiance créée par la petite bohème qui s'y est installée depuis les années 1990 pour en faire le « quartier artistique » de la ville, attirant des ménages de classes moyennes et favorisant la réhabilitation du bâti, au détriment probable des classes populaires qui y habitent à la faveur du coût encore modéré de l'immobilier. Là encore, les artistes apparaissent plus comme un appât utilisé par les pouvoirs publics pour attirer les ménages aisés que comme des acteurs directs de la gentrification.

### 3. 2. *Les différents groupes gentrifieurs*

Que ce soit dans le temps ou dans l'espace, la gentrification n'est pas uniforme. Pour en comprendre les dynamiques spatiales, il est nécessaire de distinguer différentes phases temporelles (cf. *infra*, 3.4) et différentes modalités dans l'espace liées à différents groupes gentrifieurs, parfois antagonistes, eux-mêmes entretenant des rapports différents avec les habitants populaires des quartiers où ils s'installent.

Depuis les premiers travaux de D. Ley, de nombreux chercheurs se sont intéressés aux gentrifieurs, c'est-à-dire aux ménages des classes moyennes et supérieures qui s'installent dans les quartiers en voie de gentrification, oubliant souvent les autres acteurs de la gentrification mis en avant par N. Smith (cf. *supra*, 2.4). Ces ménages peuvent être eux-mêmes des acteurs de la gentrification quand ils acquièrent et réhabilitent leur logement, ou simplement des consommateurs des logements réhabilités ou construits par des promoteurs, avec ou sans aide publique. À travers la littérature, on peut dégager les points communs des gentrifieurs : ces ménages, souvent jeunes, avec ou sans enfants, sont la plupart du temps bi-actifs, ils disposent de qualifications et de revenus élevés, les variantes intervenant dans la répartition de leur capital culturel d'une part et économique d'autre part. Mais tous cultivent leur capital social par la recreation d'une communauté locale fondée sur le quartier et souvent limitée de fait à leurs semblables. Une fois posés ces préalables, on peut aborder la diversité des déclinaisons possibles.

D. Rose (1984) est l'une de premières à avoir insisté sur la grande hétérogénéité des gentrifieurs, notamment en termes de revenus. S'ils se distinguent tous par un important capital culturel et scolaire, ils vont du journaliste pigiste au cadre supérieur de la finance. C'est pourquoi elle introduit la notion de « gentrifieur marginal » pour désigner les artistes et intellectuels précaires et peu fortunés, souvent héritiers de la contre-culture, qui choisissent d'habiter le centre-ville ancien par refus du mode de vie dominant, suburbain et patriarcal. Parmi eux, les femmes, les célibataires et les homosexuels sont en effet sur-représentés. Ce choix résidentiel est également contraint par la faiblesse de leur capital économique, qui explique leur investissement dans des quartiers populaires. Ces gentrifieurs marginaux, dont font partie les artistes, jouent un rôle certain au début du processus de gentrification, en préparant le terrain aux gentrifieurs plus fortunés et en développant de nouveaux styles de vie repris ensuite par ces-derniers. D. Rose ne distingue toutefois pas nettement les locataires des propriétaires. Or, comme le suggère N. Smith (1999), les premiers relèvent plus

d'une prolétarianisation des classes moyennes que de la gentrification : ils sont en effet aussi vulnérables que les classes populaires face à la gentrification. Au contraire, ceux qui ont pu acheter – en général un petit logement réhabilité à peu de frais – peuvent se maintenir et voient la valeur de leur bien augmenter considérablement à mesure que la gentrification progresse.

De leur côté, T. Butler et G. Robson (2003c) établissent une typologie des quartiers touchés par la gentrification à Londres en s'appuyant sur la position socioprofessionnelle des gentrificateurs et leur rapport aux classes populaires, et en prenant en compte la dimension temporelle de la gentrification. Ils distinguent trois types de quartiers, qui correspondent à la chronologie de la gentrification à Londres. Gentrifiés dès les années 1960, Battersea et Barnsbury ont connu plusieurs phases de gentrification, d'abord par les cadres du secteur public (les « ascétiques »), puis par les cadres du secteur privé (les « conformistes » – *undistinctive*), et enfin par les professions libérales (les « post-modernes », qui sont également les jeunes cadres). Les classes populaires ont été évincées et les gentrificateurs vivent entre eux, repliés sur leur famille à Battersea, ou au contraire cultivant leur capital social à Barnsbury. Tous deux sont devenus des quartiers aisés à la mode, ce qui s'accompagne d'une marchandisation de l'espace, Barnsbury devenant même une annexe de la City. Le deuxième type est celui de l'enclave : Telegraph Hill et London Fields ont été gentrifiés dans les années 1980 par les « ascétiques » alors que l'espace alentour restait populaire. Le repli est assez prononcé, les parents étant particulièrement anxieux pour leurs enfants, développant des réseaux sociaux tournés vers leur scolarisation, tandis que les jeunes ménages cultivent plus l'esprit pionnier au contact des classes populaires. Enfin, le dernier type est celui de Brixton, ancien quartier de la communauté afro-caribéenne, gentrifié dans les années 1990 par de jeunes actifs cultivant le multiculturalisme en rupture avec le mode de vie traditionnel des classes moyennes. Ce quartier est devenu à la mode également, tandis qu'il reste un point nodal des circuits européens d'immigration, expérimentant un nouveau type de mélange social issu du processus de globalisation.

Aussi riche soit-elle pour l'appréhension des différents groupes gentrificateurs, cette typologie ne tient pas compte des structures familiales et des rapports de genre, plus difficiles à appréhender par les données statistiques. De nombreux travaux ont montré la place des femmes dans la gentrification, notamment seules ou élevant seules des enfants (cf. *supra*, 2.3), et plus généralement des petits ménages : personnes seules, familles monoparentales ou couples sans enfant. Les gentrificateurs sont généralement décrits comme jeunes, la plupart du temps actifs entre 25 et 35 ans, même si la tranche d'âge suivante, autour de 40 ans, est aussi bien représentée parmi les plus aisés. Enfin, certains auteurs mentionnent la place importante des homosexuels parmi les gentrificateurs, seuls ou en couple (Knopp et Lauria, 1985 ; Kitchin, 2002) : à San Francisco, les homosexuels faisaient partie des premiers gentrificateurs bohèmes du quartier de Castro à la population ouvrière irlandaise vieillissante ; gentrificateurs marginaux, ils préparèrent le terrain à d'autres, notamment des entrepreneurs ouvrant bars, restaurants, boîtes de nuit et boutiques variées, qui contribuèrent peu à peu à la construction d'un espace résidentiel homosexuel majoritaire. « *Dès lors, la contre-culture gay fut remplacée par une communauté plus aisée et spécifiquement gay à Castro* » (Solnit et Schwartzenberg, 2000,

p. 60), le quartier connaissant ainsi une évolution similaire à d'autres quartiers en voie de gentrification. Cette place des homosexuels dans la gentrification mériterait d'être approfondie, notamment en distinguant les gays des lesbiennes, les premiers disposant généralement de revenus plus élevés que les secondes, et en approfondissant le passage du quartier gay en voie de gentrification d'un espace de renversement de la norme et de liberté à un quartier de consommation et d'enracinement, les homosexuels, et en particulier les lesbiennes, étant de plus en plus nombreux à y élever des enfants.

La place des familles et des enfants dans la gentrification n'a également été que peu abordée jusqu'ici. C'est d'ailleurs souvent parce que l'on présuppose que les homosexuels n'ont pas d'enfants qu'ils sont considérés comme des acteurs privilégiés de la gentrification, n'ayant pas à se soucier du mélange social avec les classes populaires dans l'espace scolaire. Si la littérature montre que les gentrificateurs ont rarement des enfants, des travaux récents se sont penchés sur l'émergence progressive des familles et des questions liées aux enfants dans les phases avancées de la gentrification (Butler et Robson, 2003a ; Karsten, 2003). L'étude de Lia Karsten sur le nouveau quartier de l'ancien port d'Amsterdam montre que les motivations des couples pour élever leurs enfants en centre-ville sont très proches de celles des autres gentrificateurs sans enfant : réduire les temps et les coûts de transport (notamment dans des ménages bi-actifs où les mères continuent généralement à travailler) et continuer de prendre part à la vie culturelle et sociale de la ville comme d'un quartier à la population mixte aux modes de vie variés. Elle met également en valeur les contraintes qui pèsent sur ces familles dans un environnement qui n'est pas conçu pour les enfants, avec des espaces et des infrastructures inadaptées, et inversement le levier que peut représenter l'amélioration de cet environnement par les pouvoirs publics pour la gentrification.

Malgré ces variations internes, plusieurs chercheurs insistent sur les points communs qui caractérisent les gentrificateurs, tant dans leur position sociale, leur choix résidentiel que dans leur mode de vie. Reprenant un concept popularisé par Pierre Bourdieu (1979), G. Bridge (2001) interprète la gentrification comme une bifurcation dans l'habitus des classes moyennes. Selon lui, la gentrification participe à la définition de nouveaux standards de vie et de nouveaux codes esthétiques dans lesquels se reconnaît un groupe social particulier, et par lesquels il se distingue clairement de la bourgeoisie et des classes moyennes traditionnelles, mais aussi des classes populaires dont il est pourtant plus proche dans l'espace urbain. G. Bridge y voit une stratégie spatio-temporelle collective rationnelle et délibérée, encadrée malgré tout par de nombreux déterminants économiques et sociaux. Comme l'apparition d'une nouvelle mode, la gentrification est d'abord le fait d'une petite avant-garde, souvent contestataire, que ce soit politiquement, socialement ou esthétiquement. Elle invente un nouveau mode de vie en rupture avec les modèles dominants, mais celui-ci devient rapidement à son tour un modèle auquel chacun tâche de se conformer. Le rôle du capital culturel, dont l'importance a été mise en évidence par P. Bourdieu (1979), est déterminant :

*Les premiers gentrificateurs sont considérés comme ayant un haut niveau de capital culturel tandis que celui de leur capital matériel est faible. Le capital culturel est utilisé à la place du capital matériel pour*



*atteindre la distinction. [...] Le quartier gentrifié est considéré comme la manifestation spatiale de l'habitus d'une nouvelle classe moyenne* (Bridge, 2001, p. 206).

Il ne s'agit plus seulement de considérer la gentrification comme la conséquence de l'émergence d'un nouveau groupe social, mais au contraire comme constitutive de cette nouvelle classe. L'apparition de nouveaux types d'emplois concentrés dans les grandes métropoles ne suffit pas : c'est l'inscription spatiale particulière des ménages qui en vivent qui leur donne en retour une conscience collective, qui auto-alimente le processus en retour. D'une transgression des frontières socio-spatiales traditionnelles, la gentrification, en se développant, correspond à la recherche de l'entre-soi de la part de cette nouvelle classe sociale et à la valorisation de son capital. On retrouve cette idée dans l'article de D. Ley consacré au rôle de l'esthétisation dans la gentrification :

*L'attrait de la gentrification tient en partie dans la revendication d'une position de marge, culturelle et politique... avec, pour certains, la satisfaction faustienne que, dans une société qui valorise les dispositions esthétiques, l'accroissement du capital culturel dans un lieu puisse être un jour converti en capital économique, quand la marge devient un nouveau centre* (Ley, 2003, p. 2541).

D'une façon similaire, T. Butler et G. Robson (2003c) mettent en évidence l'existence d'un habitus métropolitain qu'ont en partage les gentrificateurs des grandes villes cosmopolites, et qui s'oppose à l'habitus suburbain marqué par l'homogénéité sociale et le rejet de la ville. Cet habitus métropolitain se caractérise par la recherche des aménités du centre-ville (accessibilité, services, vie culturelle), une esthétique particulière dans le rapport au logement, un mode de vie spécifique marqué par l'abandon de la voiture, l'exercice d'une activité sportive, l'attention portée à la qualité de l'alimentation mais aussi l'imitation de modèles culturels prestigieux ou exotiques (le vin et le café, les restaurants étrangers plutôt que la cuisine anglaise traditionnelle) et une attention forte à la reproduction sociale des enfants, le tout étant marqué par une nette ambition de distinction sociale. Il s'agit là du cœur de l'interprétation des gentrificateurs comme une « nouvelle » classe moyenne (*new middle class*), opposée à la classe moyenne suburbaine, grille de lecture très marquée par le contexte anglo-saxon de sa production.

### ***3. 3. La place des structures du parc de logements dans la localisation de la gentrification***

Les aspirations résidentielles des gentrificateurs rencontrent les structures particulières du parc de logements anciens dans les centres-villes, et celles-ci déterminent à la fois les modalités du processus et sa localisation. Dès les années 1970 à Londres, C. Hamnett (1973) a montré le rôle de ces structures dans la gentrification et, en particulier, l'influence des aides publiques à la réhabilitation de l'habitat. Il rappelle, après R. Glass, que les premiers quartiers touchés par la gentrification sont formés d'immeubles victoriens de bonne qualité mais dégradés après avoir été délaissés par les classes moyennes auxquelles ils étaient destinés. Typiquement anglaises, ces rangées de maisons étroites (*row of houses* ou *terraced houses*) de trois à quatre étages abritaient traditionnellement une famille et ses domestiques, mais avaient pu être divisées en plusieurs logements loués à des ménages

plus humbles, dans un contexte d'abandon par les classes aisées et de dégradation de l'habitat. C'est précisément ce qui interpelle les premiers témoins de la gentrification à Londres : le regain d'intérêt des classes moyennes pour un habitat construit à leur intention, qu'elles avaient entre-temps abandonné aux classes populaires en partant s'installer en banlieue. La gentrification est d'abord « *le retournement de ce précédent processus d'abandon* » (Hamnett et Williams, 1980, p. 471). C'est d'ailleurs ce qui explique l'intérêt des chercheurs anglais pour le Marais à Paris (Carpenter et Lees, 1995), ancien quartier aristocratique devenu populaire et dont la position centrale à Paris entraîna la gentrification, avec l'aide des pouvoirs publics (cf. chapitre 2 – 3.3).

Ces quartiers d'immeubles victoriens se situent à proximité des Beaux quartiers du centre et de l'ouest, donc dans le West End londonien. Ce n'est que progressivement que la gentrification s'est étendue à des segments du parc de moins bonne qualité comme l'habitat ouvrier de l'East End. C. Hamnett (1973) explique cette progression par les logiques qui sous-tendent la réhabilitation de l'habitat. En effet, bien que de bonne qualité, les premiers immeubles à être gentrifiés disposaient rarement des éléments du confort moderne et présentaient un état de grande vétusté, en raison de l'absence d'entretien par les propriétaires depuis de nombreuses années. Leur réappropriation par les classes moyennes et supérieures supposait des travaux préalables de réhabilitation. Celle-ci obéit à des logiques de rentabilité financière qui varient selon les quartiers et ne sont pas sans rappeler le mécanisme du différentiel de rentabilité foncière. C. Hamnett (1973) montre que dans les Beaux quartiers, les prix immobiliers sont tels que le seul moyen de les acquérir pour la plupart des acheteurs est leur mise en copropriété après réhabilitation ; cette logique gagne ensuite les quartiers situés à proximité, moins aisés et à l'habitat moins prisé :

*Leur centralité et leur caractère potentiellement désirable est tel qu'avec le temps, la vague de rénovation atteint ces espaces où une ombre de valorisation [price shadow] a été projetée par leurs voisins plus aisés (Hamnett, 1973, p. 258).*

Il s'agit là d'une « *gentrification indirecte* » (*ibid.*) qui entraîne l'éviction des locataires au profit de nouveaux propriétaires-occupants suffisamment aisés pour acquérir un logement réhabilité. Ce n'est que dans des quartiers plus éloignés et plus populaires, pour de maisons plus petites et de moindre qualité, que la réhabilitation peut être menée par un propriétaire-occupant unique. Il s'agit alors de « *gentrification directe* » (*ibid.*), à l'initiative des ménages. L'addition de ces deux modes opératoires explique la diffusion progressive de la gentrification des quartiers proches des Beaux quartiers à l'East End. La progression géographique de la gentrification n'est toutefois pas uniquement continue, elle peut aussi opérer par saut de puce à la faveur du contexte bâti : ainsi, même éloignée des Beaux quartiers, une zone dont l'habitat peut être réhabilité, proche du centre ou facilement accessible, et située suffisamment à l'écart des quartiers populaires ou séparée d'eux par un quelconque élément du tissu urbain, est propice à la gentrification (Hamnett et Williams, 1980). Cela conduit à la fragmentation sociale de l'espace par la création d'enclaves gentrifiées dans les districts populaires (cf. *infra*, 4.4).

Ce processus de réhabilitation des immeubles qui s'accompagne d'une conversion des statuts d'occupation a été largement soutenu par des aides publiques mises en place par le *Housing Act* de 1969 (Hamnett, 1973). Pour favoriser l'amélioration du confort des logements anciens, cette loi avait prévu des subventions publiques qui furent distribuées sans condition de revenu ni contrepartie, favorisant directement le processus de conversion en cours en améliorant les perspectives de profits des propriétaires.

*... l'objectif de cette législation était de compléter le très faible [moribund] niveau de construction de logements neufs en améliorant la qualité du parc de logements existants. En cela, elle a connu un succès remarquable. Là où cela a été beaucoup moins réussi, c'est dans l'amélioration des conditions de logement des anciens [original] habitants, qui ont souvent été déplacés par le processus de réhabilitation (Hamnett, 1973, p. 252).*

En vingt ans, ce processus a eu d'importantes répercussions sur l'évolution des statuts d'occupation à Londres : entre 1961 et 1981, la part du secteur locatif privé est passée de 64 % des ménages à 30 % dans le centre de Londres (*Inner London*), tandis que la propriété-occupante passait de 17 % à 27 % (Hamnett et Randolph, 1983). Principale offre de logements pour les classes populaires, le secteur locatif a donc connu un déclin considérable, atteignant presque un demi million de logements. Ce déclin s'accompagne d'une redistribution au sein de l'agglomération londonienne : bien que la part des logements locatifs privés décline également dans la banlieue de Londres (*Outer London*), celle-ci tend à regrouper la majeure partie de ce parc à l'échelle de l'agglomération entière. Dans le centre, il a été en partie compensé par l'émergence du secteur social (*local authority*), qui passe de 19 % à 43 % dans la même période. Dans les années 1960, la progression de la propriété occupante est surtout marquée dans le district d'Islington, et c'est plutôt l'investissement public dans la construction de logements sociaux qui caractérise la période. C'est dans les années 1970 que la propriété occupante s'étend le plus, tandis que la production de logement sociaux ralentit, anticipant le *Housing Act* de 1980 – voté sous le gouvernement Thatcher – qui permet aux pouvoirs publics de vendre les logements sociaux à leurs occupants. Chris Hamnett et Bill Randolph (1983) voient dans cette double évolution une tendance à la polarisation sociale de la population londonienne, déterminée par le parc de logements.

### 3. 4. *Étapes et acteurs de la gentrification*

La gentrification prend des formes différentes selon la temporalité du processus et la variété des contextes géographiques dans lequel elle s'inscrit, parfois à l'échelle d'une même ville, en fonction des caractéristiques du parc de logement, comme on vient de le voir. Dès ses premiers travaux, N. Smith inscrit la gentrification dans un processus cyclique d'abandon et de réinvestissement lié au développement inégal. Par la suite s'est mis en place un modèle théorique des étapes de la gentrification passant par l'arrivée des premiers gentrificateurs (« envahisseurs » puis « pionniers »), peu aisés et réhabilitant eux-mêmes leur logement (appelée aussi « gentrification marginale »), puis par le lancement d'opérations plus vastes de promotion immobilière et

l'installation de gentrificateurs plus aisés (les *yuppies*), pour arriver à un quartier homogène de classes moyennes supérieures (Pattison, 1977 ; Dansereau, 1985). Ce modèle a été critiqué à plusieurs reprises, notamment parce que la dernière étape du processus n'est pas nécessairement atteinte, de nombreux quartiers en voie de gentrification restant relativement mixtes (Rose, 1984 et 2004). Mathieu Van Criekingen et Jean-Michel Decroly (2003) ont même proposé une lecture des différentes phases de la gentrification comme autant de processus distincts relevant de causes distinctes, juxtaposant les prémices de la gentrification, la « yuppification » menant à un quartier homogène de classes moyennes supérieures, mais aussi l'embourgeoisement de quartiers déjà aisés et l'amélioration physique d'un quartier populaire sans changement de population (en précisant que ce dernier type est difficile à cerner par les indicateurs statistiques qu'ils utilisent). Malgré la mise en valeur par ce travail de l'importance des quartiers en situation de gentrification marginale stable à Montréal et Bruxelles, ne conduisant pas à une homogénéisation sociale au profit des gentrificateurs, cette décomposition de la gentrification n'a pas été reprise par d'autres chercheurs. Au contraire Kate Shaw (2005) critique vivement ce démantèlement théorique qui fait perdre sa cohérence à l'analyse de la gentrification : s'il est évident pour elle que le modèle de progression de la gentrification n'implique pas nécessairement le passage des différentes étapes, il n'en éclaire pas moins la tendance du processus et la logique de transformation sociale qui le sous-tend. En cela, la stabilité apparente des quartiers de gentrification marginale n'est jamais acquise : « *Les chercheurs qui y vivent, plutôt que de s'amuser à démanteler le concept, feraient mieux de se concentrer sur les initiatives politiques pour protéger leur relatif égalitarisme social au cas où leur gentrification marginale en cours commence vraiment à changer* » (Shaw, 2005, p. 172).

Là où T. Butler et G. Robson (2003c, p. 50) distinguent la gentrification « spontanée », issue de l'action sociale collective des ménages, de la gentrification « planifiée » par le capital et les pouvoirs publics, N. Smith (2002 et 2003) montre la continuité, à la fois symbolique et pratique, qui lie la gentrification spontanée et la gentrification planifiée. Selon lui, le passage de l'une à l'autre caractérise l'évolution de la gentrification depuis l'après-guerre :

*Alors que, pour [R.] Glass, la gentrification des années 1960 était une curiosité marginale dans le marché du logement d'Islington – un sport urbain pittoresque des classes de cadres branchés qui ne craignaient pas de se frotter aux masses laborieuses [unwashed masses] – elle est devenue un objectif central de la politique urbaine britannique à la fin du XX<sup>e</sup> siècle (Smith, 2002, p. 439).*

Cette généralisation de la gentrification aux États-Unis et au Royaume-Uni s'accompagne d'un changement d'acteurs : les pouvoirs publics, souvent en partenariat avec des acteurs privés, ont pris le relais des ménages de la classe moyenne. On a vu néanmoins que ces ménages pouvaient déjà être appuyés par des aides publiques dès les premières phases de la gentrification, comme à Londres dans les années 1960-1970. Cela vient confirmer la continuité qui existe entre ces deux types de gentrification. Pour illustrer le passage de l'un à l'autre, N. Smith (2003) prend l'exemple de New York. Il distingue trois phases de gentrification : la gentrification sporadique des années 1950-1960 à l'initiative des ménages, suivie d'un ancrage de la gentrification dans les années 1970-1980,

mouvement pris en charge par la municipalité, les banques et les promoteurs, précédant la gentrification généralisée, géographiquement et sectoriellement, dans les années 1990-2000. Cette dernière phase se caractérise par le nouveau rôle des pouvoirs publics dans les partenariats public-privé à l'échelle municipale, la pénétration du capital financier dans les programmes résidentiels locaux, le déclin de l'opposition politique à la gentrification (durement réprimée par la politique de « tolérance-zéro »), la diffusion géographique au-delà du périmètre central et enfin, l'extension à tous les secteurs urbains (elle ne concerne plus seulement le logement, mais aussi les commerces et les loisirs). Les politiques publiques sont donc devenues déterminantes dans cette phase contemporaine de gentrification généralisée : c'est notamment le cas des politiques du logement qui, après une importante phase de désinvestissement (public et privé) dans les années 1970 à New York, public dans les années 1980 à Londres, favorisent systématiquement le réinvestissement financier dans l'immobilier de ces deux métropoles dans les années 1980-1990 (Harloe, Marcuse et Smith, 1992). Cela s'accompagne de l'élargissement des formes de gentrification : passage de la location à la propriété occupante (même dans le secteur auparavant public à Londres), transformation fonctionnelle d'espaces industriels, et construction neuve de logements haut de gamme. Je reviendrai sur cette gentrification généralisée dans la section suivante à travers l'analyse de sa signification politique.

La généralisation de la gentrification se traduit aussi par la poursuite du processus dans des quartiers où l'on pensait qu'il était achevé. L. Lees (2003b) a qualifié cela de super-gentrification dans un article portant sur le cas de Brooklyn Heights à New York :

*Par super-gentrification, j'entends la transformation de quartiers déjà gentrifiés, dans lesquels la classe moyenne supérieure est prospère et solidement implantée, en des enclaves encore plus chères et exclusives (Lees, 2003b, p. 2487).*

La particularité de cette nouvelle phase de la gentrification, qui a lieu à partir des années 1990, est de ne pas faire suite à un désinvestissement, bien au contraire. Il s'agit d'une nouvelle vague d'embourgeoisement et de rénovation de l'habitat selon des standards encore plus élevés, qui conduisent à l'éviction partielle des premiers gentrifieurs. C'est pourquoi L. Lees propose pour l'analyser un autre terme, puisqu'elle n'entre plus dans le modèle néo-marxiste des cycles d'investissement et de désinvestissement du capital dans l'espace urbain. Contrairement à la lecture classique de la gentrification selon différentes phases, qui suggère la stabilisation finale du processus, la notion de super-gentrification souligne la capacité d'auto-renouvellement constant du processus, qui ne laisse pas présager sa fin.

Selon L. Lees, la super-gentrification de Brooklyn Heights est l'effet de la hausse vertigineuse des revenus des cadres de la finance internationale travaillant à la bourse de Wall Street, toute proche. « *Les relations entre les processus économiques globaux, les espaces et les communautés locales ne sont nulle part plus évidentes que dans la super-gentrification de Brooklyn Heights* » (*ibid.*, p. 2491). Celle-ci intervient dans un quartier de maisons traditionnelles en briques à l'anglaise (*brownstone*), qui fut parmi les premiers à être touchés par la gentrification, au début des années 1960. Les premiers gentrifieurs y

avaient acheté à crédit ces maisons qu'ils rénoverent peu à peu, gardant dans un premier temps des locataires aux étages supérieurs, pour occuper finalement l'ensemble de ces étages (quatre en général) à la naissance des enfants. Ils avaient peu à peu formé une communauté d'habitants autour d'une association de défense du patrimoine historique de cet habitat. Ce relatif équilibre est brisé par l'arrivée de nouveaux habitants, qui achètent comptant ces maisons à un prix vingt à trente fois supérieur à celui d'origine, les faisant rénover par un entrepreneur cette fois, pour un prix tout aussi exorbitant. Cette rénovation ne respecte pas toujours l'esprit des premiers gentrificateurs, les jardins longuement élaborés étant souvent remplacés par une simple pelouse, qui demande moins d'entretien. Le paysage urbain change d'autant plus que de nouveaux magasins standardisés apparaissent pour répondre à la demande de ces nouveaux habitants pressés. Ceux-ci ne s'investissent pas dans la vie locale, d'autant moins qu'ils quittent rapidement le quartier pour la banlieue aisée quand les enfants arrivent, réalisant au passage une belle plus-value. Il n'y a donc pas de communauté d'intérêt entre les premiers et les derniers gentrificateurs, l'augmentation vertigineuse des prix immobiliers contribuant au contraire à évincer les premiers.

Cette nouvelle forme de gentrification est remarquée également par T. Butler et G. Robson (2003b) à Londres, avec la même substitution d'une classe moyenne supérieure caractérisée surtout par l'importance de son capital culturel par une autre dont le capital économique domine. Cependant le nom et le sens à lui donner divergent selon les auteurs : T. Butler (2003) lui préfère celui de re-gentrification, tandis que Paul A. Redfern (2003) considère qu'il ne s'agit plus de gentrification, puisque le quartier n'est déjà plus populaire. Pourtant, une étude conjointe de T. Butler et L. Lees (2006) sur la « super-gentrification » à Barnsbury à Londres montre que les « super-gentrificateurs » (souvent cadres supérieurs des plus grandes sociétés d'audit au service du capital globalisé de la City), malgré leurs très hauts revenus, continuent de se distinguer de la bourgeoisie traditionnelle par leur choix résidentiel :

*Ils ne sont pas tant des cow-boys urbains que des colons [urban ranchers] jetant leur dévolu [ranging across] sur une large infrastructure sociale, culturelle et de consommation – un front-pionnier qui a été civilisé [tamed] par les étapes précédentes de gentrification. Cependant, les super-gentrificateurs ne veulent pas non plus vivre dans les enclaves fortifiées et fermées de l'élite urbaine comme Chelsea ou en banlieue, ils préfèrent les espaces plus subtils de la consommation cosmopolitaine, espaces rendus disponibles par la première et la seconde vague de gentrification. Ils préfèrent une forme aseptisée [sanitized] de différence et de diversité (Butler et Lees, 2006, p. 484).*

Selon T. Butler et L. Lees, cette évolution de la gentrification, qu'ils s'accordent à appeler « super-gentrification » est spécifique des centres de commandement de l'économie mondiale que sont New York et Londres. Et si l'analyse générale que fait N. Smith de la gentrification présente l'intérêt de mettre en valeur les grandes tendances de ce processus à travers le monde, elle risque de masquer la variété des contextes géographiques dans lesquels elle s'inscrit, tant à l'échelle nationale que locale. Dans un article bilan de deux décennies de recherche sur le sujet, L. Lees regrette cette généralisation : « *la gentrification n'est pas la même partout* » (Lees, 2000, p. 397), et elle appelle à une géographie de la gentrification. C'est à cet appel que répond le travail de M. Van Criekingen et

J.-M. Decroly (cf. *supra*, 3.4). Mais plus qu'un démantèlement de la notion de gentrification, on peut y voir une typologie de ses différentes formes. Et la localisation des différents types de gentrification à Montréal, notamment ce qu'ils nomment la « yuppification » (soit la gentrification achevée) et la gentrification marginale, correspond à un schéma radio-concentrique suggérant la diffusion du processus du centre vers la périphérie (Van Criekingen et Decroly, 2003, p. 2460). Cela est moins net à Bruxelles. La progression temporelle et spatiale de la gentrification n'a rien d'une fatalité, non seulement parce que la gentrification n'atteint pas nécessairement la phase finale, mais aussi parce qu'elle y parvient rarement de façon tout à fait spontanée. À cet égard, le contexte économique et social, et surtout l'intervention des politiques publiques jouent un rôle déterminant. M. Van Criekingen et J.-M. Decroly mettent en avant la modestie de la position économique des deux villes au niveau mondial pour expliquer la relative faiblesse de la gentrification en leur sein, mais finalement, c'est l'intervention des politiques publiques qui fait la différence entre Montréal et Bruxelles pour l'avancée du processus. E. Wyly et D. Hammel (2005) soulignent eux aussi la variété des contextes socio-économiques et politiques locaux des villes américaines, entre celles qui sont marquées par la désindustrialisation comme Detroit, celles qui se sont lancées dans les hautes technologies comme San Francisco et la Silicon Valley, ou encore les centres régionaux du Sud américain en pleine croissance comme Atlanta. De façon plus précise encore, la gentrification apparaît étroitement liée aux caractéristiques physiques et juridiques du parc de logements et à son histoire. Les travaux de M. Bernt et A. Holm sur Berlin et de P. Petsimeris sur les villes d'Europe du Sud dans l'ouvrage dirigé par R. Atkinson et G. Bridge (2005) montrent aussi l'importance de ces contextes locaux pour expliquer les différentes formes et niveaux de progression de la gentrification. L'intérêt de cet ouvrage réside dans l'articulation toujours maintenue entre les différences locales et les points communs qui donnent à la gentrification sa cohérence matérielle et symbolique à l'échelle internationale.

### 3. 5. *La gentrification a-t-elle des limites ?*

Le caractère cumulatif de la gentrification mis en évidence par le phénomène de « super-gentrification » pose la question de ses limites. Seuls quelques travaux ont été consacrés à cette question, notamment pour comprendre pourquoi la gentrification n'avait pas lieu dans certains quartiers ou pourquoi elle en restait à une forme marginale. La mise en évidence des freins susceptibles d'entraver la gentrification renvoie à la fois à des facteurs structurels et à la résistance des habitants des classes populaires. Je me concentrerai ici sur les premiers et développerai la dimension conflictuelle de la gentrification dans la section suivante.

Certains comme Peter Marcuse (1990a) avaient vu dans la crise immobilière de la fin des années 1980 à New York un coup d'arrêt à la gentrification voire son reflux, appelé « dé-gentrification », quand des gentrifieurs cherchaient à revendre leur logement du Lower East Side. Ainsi, les mêmes mécanismes présidant à la production de la gentrification, soit le différentiel de rentabilité foncière et la possibilité de faire une plus-value immobilière dans des quartiers jusque là

délaissés, expliqueraient son renversement selon la conjoncture du marché immobilier et financier. À cela s'ajoute le retrait des aides publiques à la réhabilitation dans un contexte de crise fiscale. En outre, P. Marcuse estimait que la demande de logements réhabilités ne pouvait s'étendre indéfiniment et pensait qu'elle se heurtait finalement à ses propres conséquences comme la multiplication des personnes sans-abri vivant dans la rue de ces quartiers réhabilités. Rétrospectivement, il apparaît que la gentrification a repris de plus belle et qu'elle peut même s'amplifier là où elle paraissait être le plus avancée. Cela montre la force des facteurs structurels et surtout celle de leur conjugaison. Les limites de la gentrification sont plus à chercher dans les spécificités des contextes locaux.

À la même époque, Robert A. Beauregard avait pointé « *l'intersection problématique des forces structurelles et contextuelles avec les particularités du lieu* » (Beauregard, 1990, p. 856). À partir de l'analyse de la gentrification dans quatre quartiers de Philadelphie, dont Society Hill, déjà étudié par N. Smith, il met en évidence le rôle de la structure du parc de logements et des politiques publiques pour expliquer la plus ou moins grande avancée de la gentrification. Mais surtout, ce travail met en avant le rôle des « communautés locales » au sens américain du terme, soit la cohésion des habitants face à la transformation de leur quartier. R. Beauregard montre la contradiction qui apparaît entre l'accumulation financière que permet le différentiel de rentabilité foncière d'une part, et la cohésion sociale d'un quartier de l'autre. Si cette cohésion est solide et que les habitants sont bien ancrés dans leur quartier, éventuellement à travers la petite propriété populaire, le potentiel de gentrification en sera d'autant plus réduit. Cela rend d'autant plus nécessaire l'appui des politiques publiques au processus (Beauregard, 1990, p. 873).

Plus récemment, C. Hamnett (2003) a identifié plusieurs facteurs de limitation ou de ralentissement de la gentrification à partir de l'exemple londonien. Il s'agit notamment de l'expansion des minorités ethniques dans le parc locatif de Londres, alimentée tant par la croissance naturelle que par les migrations internationales, même clandestines. Cette idée est intéressante à plus d'un titre : Paris est également un point d'arrivée majeur, en France et en Europe, de l'immigration internationale, de plus en plus lointaine et de plus en plus pauvre ; et certaines communautés présentent une certaine organisation susceptible d'opposer une résistance collective à l'avancée de la gentrification. Curieusement, C. Hamnett évoque à peine l'importance du parc social comme un frein majeur à cette avancée. Il le fait à propos des questions scolaires : l'importance des enfants des classes populaires dans les écoles publiques se maintient grâce à ce parc social et empêche les gentrifieurs de les transformer entièrement à leur profit. À l'âge où leurs enfants entrent dans l'enseignement secondaire, leurs parents sont confrontés à un véritable dilemme : trouver un biais pour éviter l'école publique (à l'image fortement négative) ou déménager. Cette question de la place de l'école dans la gentrification a été explorée par T. Butler et G. Robson (2003a) à Londres (cf. *infra*, 4.1), qui montrent que le rôle de frein de l'offre scolaire est très variable d'un quartier à l'autre.

Enfin, K. Shaw (2005) consacre un chapitre entier de l'ouvrage de R. Atkinson et G. Bridge à cette question des limites locales à la gentrification. Suivant R. Beauregard, la première est liée aux



particularités du parc de logements, dans ses caractéristiques à la fois architecturales (qualité, taille des logements, possibilité de transformation) et juridiques (statut d'occupation, présence de locataires ou logements vides). La seconde est le niveau de protection des occupants, que ce soit sous la forme de loyers contrôlés, de logement social ou de propriété. K. Shaw évoque l'exemple de Paris, où le contrôle des loyers a été levé par le gouvernement de droite en 1986, entraînant selon elle la gentrification du Marais, ou tout du moins son achèvement, élément sur lequel je reviendrai par la suite. La troisième limite est à nouveau inspirée du travail de R. Beauregard puisqu'il s'agit de la cohésion de la population locale, qui peut former une base de résistance ouverte à la gentrification, comme on le verra dans la section suivante. Comme R. Solnit et S. Schwartzberg (2000), K. Shaw note que les premiers gentrificateurs (marginiaux), souvent issus de la contre-culture sont parfois partie prenante, voire moteurs de cette résistance, par exemple face aux appétits de démolition des promoteurs privés. Enfin, la quatrième limite est celle des politiques publiques, qui peuvent autant encourager que freiner la gentrification, notamment sous la pression de l'opposition des habitants. K. Shaw cite le cas de Vancouver, étudié par D. Ley, où la municipalité socialiste a œuvré de façon volontaire pour freiner la gentrification dans les années 1980, à travers un programme de lutte contre la pauvreté, en subventionnant notamment les coopératives de logement social. L'auteure en conclut que la gentrification peut être empêchée par les pouvoirs publics, à condition toutefois d'intervenir en amont ou au début du processus.

Ces différentes limites mises en évidence par les chercheurs sont toujours locales et apparaissent relatives et provisoires. Si l'action publique peut limiter la gentrification, elle peut aussi la faciliter en levant certains obstacles. Ce sont donc plus des freins que de réelles limites, certaines d'entre elles comme l'école pouvant être dépassées par un basculement social de la population à un certain stade de la gentrification. Ainsi, la gentrification d'un quartier prend deux à cinq ans selon Francine Dansereau (1985) dans les villes nord-américaines et plus de dix ans en Europe selon Patrick Simon (2005), étant donné le frein des régulations du marché du logement et des politiques publiques et de la moindre mobilité des ménages. Ces freins expliquent néanmoins la variété des contextes locaux et rendent impossible l'application d'un modèle général de la gentrification sans prendre en compte la particularité des lieux, et ce à différentes échelles.

#### ***4. Conséquences sociales et signification politique de la gentrification***

La question des freins possibles à la gentrification conduit à s'interroger sur ses conséquences sociales, autrement dit aux raisons qu'ont les habitants des classes populaires d'y résister. Cela implique une réflexion plus large sur la signification politique de la gentrification. Dès ses premiers travaux, N. Smith développa une analyse du processus en termes de reconquête urbaine : « ... *le différentiel de rentabilité foncière est une expression du pouvoir de classe dans le marché du sol urbain* » (Smith, 1992, p. 114). P. Marcuse y voit une déclinaison de la lutte des classes dans l'espace urbain, croisant celle du travail, deux versants de la question du partage des richesses (Marcuse, 1993a, p. 183).

Dès 1973, alors que les débats portaient principalement sur son déclin, R. Glass envisageait la gentrification généralisée du centre de Londres :

*Le centre de Londres [Inner London] n'est pas en train d'être « américanisé » : il n'est pas sur le point de devenir une ville essentiellement populaire, une ville « polarisée », ou un immense ghetto pour un prolétariat noir. Le risque réel pour le centre de Londres est bien qu'il soit gentrifié de plus belle et devienne presque exclusivement réservé aux classes supérieures (Glass, 1973, citée par Hamnett et Williams, 1980, p. 470).*

L'analyse des conséquences sociales de la gentrification suppose un changement d'optique que peu de chercheurs ont entrepris : il s'agit de ne plus limiter la gentrification aux seuls gentrificateurs mais de considérer les quartiers qu'elle transforme dans leur entier, avec les différents groupes sociaux qui y vivent, parmi lesquels les gentrificateurs « *ne sont qu'une partie d'une histoire beaucoup plus vaste* » (Slater, 2006, p. 744).

#### **4. 1. Gentrification et mixité sociale**

Dans un contexte urbain d'accentuation des divisions sociales de l'espace, la gentrification qualifie un processus qui semble aller à contre-courant. Ainsi, les classes moyennes ou aisées recherchent délibérément les localisations centrales, et plus précisément les quartiers traditionnellement populaires. Si les acteurs de la contre-culture recherchaient expressément le caractère populaire d'un quartier, ce n'est sans doute pas le cas de la plupart des gentrificateurs. Il en résulte pourtant une phase plus ou moins longue de cohabitation de classes sociales très différentes voire antagonistes dans un même quartier, avant l'éviction probable des classes populaires.

T. Slater (2005) a montré comment l'étude des prémices de la gentrification dans les années 1960-1970 au Canada avait conduit les chercheurs à une vision positive de la gentrification autour de ces « dissidents » des classes moyennes rejetant le conformisme des banlieues pour l'urbanité émancipatrice et le mélange social. L'avancée de la gentrification a cependant amené de nouveaux groupes de gentrificateurs, moins enclins au mélange social que les premiers. Or, les chercheurs travaillant sur la gentrification ne se sont penchés que tardivement sur la question des rapports que les gentrificateurs entretiennent avec les classes populaires dans les quartiers où ils s'installent.

T. Butler et G. Robson (2003c) font partie des rares chercheurs à s'être intéressés à ces questions, sur le terrain londonien. Ils soulignent que les gentrificateurs représentent rarement plus d'un quart de la population des quartiers qu'ils habitent aujourd'hui. Cela conduit à ce que les auteurs appellent une « tectonique sociale », qui consiste en une valorisation de la diversité mais une faible interaction en pratique : on ne peut guère parler de mixité sociale, même dans le quartier multi-ethnique de Brixton, au sud de Londres, où les gentrificateurs sont de jeunes actifs sans enfant qui recherchent volontairement le « frisson » d'une vie de marge (Butler et Robson, 2003b). L'absence d'interaction sociale entre les différents groupes sociaux atteint son paroxysme dans le quartier de Barnsbury, comme le montre T. Butler (2003) dans un article symptomatiquement

intitulé : « Vivre dans une bulle : la gentrification et les “autres” dans le nord de Londres ». Dans ce quartier, la gentrification a abouti à une forte polarisation de l'espace entre deux rues commerçantes parallèles, Upper Street d'une part, dont les commerces s'adressent à une clientèle internationale aisée dépassant le quartier, et Caledonian Road d'autre part, tournée exclusivement vers les classes populaires locales. T. Butler montre que les gentrifieurs vivent consciencieusement à l'écart des classes populaires, notamment pour la scolarisation de leurs enfants. Si quelques écoles primaires ont été investies par les enfants des classes moyennes, tous évitent le secteur public dans l'enseignement secondaire. Plus encore, comme la concurrence est rude pour accéder aux prestigieux collèges privés, les parents ont tendance à scolariser leurs enfants dans le secteur privé dès l'école primaire. Scolarisés hors du quartier, les enfants n'y ont pas moins tous leurs amis, issus comme eux des classes moyennes, ce qui indique un mouvement massif d'éviction des écoles du quartier par les gentrifieurs. Eux-mêmes tiennent leurs amis de l'université, ce qui les confine à une vie de relation en vase clos, reproduit par la deuxième génération, d'où l'image de la bulle. L'analyse de leurs discours est édifiante : leur méconnaissance des classes populaires, qu'ils évoquent par des clichés le plus souvent sécuritaires, est patente, tout comme leur absence de recul sur leur propre position sociale. Ainsi, certains retournent l'argument du vase clos en rendant responsables les classes populaires de ce refus de relation sociale. T. Butler souligne les contradictions des gentrifieurs :

*Alors que la différence, la diversité et le multiculturalisme restent des éléments importants du discours d'appartenance [au quartier], ils ne jouent pas de rôle dans la façon dont cela est vécu réellement. [...] La gentrification à Barnsbury (et probablement à Londres) joue donc apparemment un jeu plutôt dangereux. Elle valorise la présence des autres [...] mais choisit de ne pas interagir avec eux (Butler, 2003, p. 2484).*

Ce refus du mélange distingue fortement les différentes vagues de gentrifieurs, comme le notent R. Solnit et S. Schwartzberg : « *Si les vrais gentrifieurs incluent ce type de refus de coexister, alors les bohèmes sont évidemment un phénomène distinct et séparé puisqu'ils coexistent généralement avec enthousiasme* » (Solnit et Schwartzberg, 2000, p. 121). Elles ajoutent que « *l'intolérance semble arriver avec l'aisance* » (*ibid.*, p. 61) et que le moindre paradoxe n'est pas le fait que les premiers gentrifieurs tolérants attirent malgré eux les seconds, plus aisés et moins enclins au mélange social. Cela empêche à mon sens de séparer ces deux vagues de gentrification comme le suggèrent ces deux auteures.

Cette quasi absence d'interaction sociale entre les différents groupes sociaux des quartiers en voie de gentrification est d'autant plus visible que les gentrifieurs cultivent avec soin les relations sociales au sein de leur groupe : « *les classes moyennes de Londres [...] partagent une relation commune entre eux qui est largement exclusive de n'importe qui d'autre* » (Butler et Robson, 2003c, p. 2). Cela est particulièrement net dans le domaine clé de l'éducation. Les stratégies des gentrifieurs en fonction du contexte local sont largement collectives : ils investissent ensemble les écoles publiques du quartier si leurs enfants peuvent y être majoritaires, ou les scolarisent ensemble à l'école privée, dans ou hors du quartier si nécessaire. Et quand les « bonnes » écoles sont vraiment trop éloignées, les familles ne sont que de passage dans le quartier, comme à Brixton (Butler et Robson, 2003a). Cela conduit les auteurs à penser que « *les marchés de l'éducation rivalisent maintenant avec ceux du logement et de*

*l'emploi comme déterminants de la nature, de l'extension et de la stabilité de la gentrification des classes moyennes à Londres* » (Butler et Robson, 2003a, p. 24). À Amsterdam, L. Karsten montre une situation proche mais un peu plus nuancée des stratégies scolaires des familles : « *Les enquêtes révèlent que ces parents "blancs" jugent positivement une école avec différentes catégories ethniques tant que la majorité reste des élèves de classe moyenne* » (Karsten, 2003, p. 2580). Notons au passage un mélange courant entre origine sociale et origine nationale. De la même façon, T. Butler et G. Robson relèvent que l'altérité sociale pour les gentrificateurs est moins représentée par les classes populaires blanches (déplacées par la gentrification ou vivant dans des quartiers d'habitat social ou de lointaines périphéries que les gentrificateurs ne fréquentent pas) que par les immigrés qui s'installent dans ces mêmes quartiers urbains centraux et qui sont « *nombreux à travailler assidûment à leur service au travail, à la maison et dans les loisirs dans la ville des 24 heures sur 24* » (Butler et Robson, 2003c, p. 8).

De son côté, D. Rose (2004) a mené une étude approfondie sur cette question de la mixité sociale dans le centre de Montréal, à travers les discours des gentrificateurs sur le logement social. Il s'agit en effet d'un élément clé du maintien de la mixité sociale dans les quartiers en voie de gentrification. Analysant les discours des gentrificateurs sur la mixité sociale, et le logement social en particulier, à partir d'un nombre significatif d'entretiens, elle dégage trois grands types de réponses : les « Nimbies » (c'est-à-dire « individualistes », de NIMBY, *not in my backyard*, « pas dans mon jardin »), les « tolérants » et les « égalitaristes ». Avant d'entrer dans le détail de ces trois types, il faut préciser que l'on retrouve une appréciation très floue et diverse de la mixité sociale chez une part importante des interviewés, mettant en avant la diversité culturelle au sein même de la classe moyenne, voire les différentes orientations sexuelles des uns et des autres, et qu'il a fallu leur préciser ce que les chercheurs et les pouvoirs publics entendaient par « mixité sociale », c'est-à-dire un mélange social relativement représentatif de la société dans son ensemble. Parmi les types de réponses, les « Nimbies » sont les plus réticents face à cette mixité, distinguant les « bons » et les « mauvais » pauvres conformément à l'idéologie néo-libérale qui rend responsables de leur pauvreté une grande partie des pauvres, et farouchement opposés à la construction de nouveaux logements sociaux dans leur quartier, de peur que cela ne dévalue leur logement. Les « tolérants » semblent plus accommodants, acceptant ces constructions nouvelles à condition qu'elles soient bien intégrées au quartier sur le plan architectural. Mais, peu conscients des effets de la gentrification et du manque croissant de logements abordables, ils plébiscitent aussi la création de nouveaux logements pour les gentrificateurs, améliorant le quartier et appréciant la valeur de leur propre logement. Enfin, les « égalitaristes »<sup>14</sup>, tout en justifiant leur position par l'association de la gentrification à la revitalisation urbaine, ne sont pas favorables à un entre-soi généralisé et plébiscitent la construction de nouveaux logements sociaux, certains d'entre eux précisant leur attachement à l'harmonie architecturale du quartier (et à la lumière qui pénètre chez eux). Selon D. Rose (2004), il est difficile

---

<sup>14</sup> Le terme me semble maladroite mais révélateur de la confusion qu'induit souvent la notion de mixité sociale, comme si le mélange social pouvait entraîner une égalisation des conditions sociales, confondant coexistence spatiale et partage des richesses.

d'expliquer la composition de ces trois groupes, même si le premier se retrouve plutôt dans les quartiers les plus gentrifiés et le dernier dans ceux qui le sont moins, ainsi que parmi les professions culturelles ou créatives au sens large, souvent associées à la valorisation du multiculturalisme. Il manque toutefois l'époque d'installation des uns et des autres pour saisir d'éventuelles différences liées aux phases successives de gentrification.

Ce travail apporte de nombreux éléments à l'étude de la mixité sociale dans un contexte de gentrification, mais présente deux importantes lacunes en n'analysant que les discours des gentrificateurs sans les confronter à leurs pratiques, et en ne prenant en compte que le point de vue des gentrificateurs. D. Rose reconnaît ce dernier point et appelle de ses vœux la poursuite du travail auprès des anciens habitants. Elle évoque, en outre, la mobilisation anti-gentrification dans les quartiers les plus pauvres, mais toujours du point de vue des gentrificateurs. Le premier point est plus problématique : l'absence de confrontation des discours avec les pratiques laisse entendre que les premiers sont le fidèle reflet des secondes, d'autant plus que les discours eux-mêmes sont analysés au premier degré. Ainsi, les « Nimbies » sont ceux qui affirment sans ambiguïté leur opposition au logement social, mais qu'en est-il des « tolérants » qui se disent avant tout attachés à la qualité architecturale de ces derniers : « *ce ne sont pas les gens eux-mêmes qui vivent ici qui me gênent* » (Rose, 2004, p. 20) ? Cela n'est pas considéré par l'auteur comme une dénégation, alors qu'il y a tout lieu de le penser, surtout quand la question de la construction de nouveaux logements sociaux émane uniquement de l'enquêteur, sans que cela ne renvoie à aucun projet concret en cours. C'est évidemment la confrontation avec les pratiques, et notamment avec la réaction des mêmes gentrificateurs à un éventuel projet réel, qui permettrait de mieux saisir la sincérité de ces discours.

Cette question du rapport que les gentrificateurs entretiennent avec les classes populaires traditionnellement présentes dans les quartiers qu'ils investissent est d'autant plus importante que de nombreuses politiques publiques à travers le monde se proposent de favoriser la mixité sociale, vue comme un idéal d'équilibre urbain à atteindre. Même bien intentionnées, ces politiques risquent de manquer leur but si elles méconnaissent la réalité du mélange social entre gentrificateurs et classes populaires. Ainsi, T. Slater (2005) a montré comment une telle politique avait mené le quartier de South Parkdale à Toronto à une situation de « tectonique sociale » ouvertement conflictuelle, dans laquelle la gentrification est un enjeu de lutte entre les anciens habitants modestes du quartier, les gentrificateurs qui s'y installent et la municipalité qui encourage cette installation.

#### ***4. 2. Résister ou partir : les classes populaires face à la gentrification***

L'ancrage et la diffusion de la gentrification dans les années 1980-1990 s'inscrit dans un contexte général défavorable pour les classes populaires : celles-ci sont en effet confrontées à la réduction drastique des emplois ouvriers, insuffisamment compensée par l'augmentation des emplois de service peu ou pas qualifiés, mal rémunérés et précaires, au chômage de longue durée, à la détérioration des services publics et de la redistribution sociale. La gentrification ajoute à cela la

hausse des prix immobiliers, les évictions locatives et l'augmentation du nombre de personnes sans-abri, mais aussi la transformation des commerces et des espaces publics comme le montre Paul Watt (2006) à propos du quartier de Camden à Londres :

*De tels changements, associés à la gentrification et à l'essor de l'économie touristique post-industrielle, signifient effectivement que non seulement la base industrielle de la classe ouvrière s'est érodée, mais aussi que les espaces publics de loisirs centrés autour des pubs, magasins et marchés populaires étaient en train d'être éradiqués, forçant les locataires [du parc social] à aller en dehors de Camden ou dans des espaces privatisés (Watt, 2006, p. 783).*

Dans la conclusion de l'ouvrage qu'ils ont coordonné avec Ian Gordon sur Londres et New York, Susan S. Fainstein et Michael Harloe estiment que le renouveau urbain des deux métropoles n'a profité qu'aux plus riches, à cette « nouvelle classe de service » dont font partie les gentrificateurs (Fainstein, Gordon et Harloe, 1992, p. 241-243).

La gentrification entraîne en effet le déplacement des ménages populaires et la réappropriation matérielle et symbolique de leur espace social par les classes moyennes et supérieures. Le déplacement peut être direct, par l'éviction des locataires, ou indirect, par leur départ plus ou moins volontaire pour la périphérie. P. Marcuse (1993b) est l'un des rares à avoir montré l'ampleur inédite de ce déplacement des classes populaires par la gentrification, notamment à New York, sous l'action conjointe des promoteurs privés et de la municipalité, entraînant notamment la privatisation des logements sociaux. Il y voit le cœur du processus de gentrification :

*Le déplacement [des classes populaires] est donc l'essence de la gentrification, son but, et non un effet secondaire indésirable. L'amélioration physique des immeubles est un moyen en vue du déplacement, et non le but de l'investissement (Marcuse, 1993a, p. 181).*

Là où l'abandon des immeubles par leurs propriétaires avait entraîné la dégradation des conditions de logement des classes populaires, le réinvestissement par les mêmes propriétaires ou par des promoteurs les jette à la rue. La faiblesse du logement social, la levée du contrôle des loyers et la quasi-absence de sécurité sociale entraînent un lien étroit entre gentrification et multiplication des sans-abri à New York. Au milieu des années 1980 à New York, P. Marcuse estime le nombre de ménages déplacés chaque année par la gentrification entre 25 000 et 100 000 et le nombre de sans-abri atteint 60 000 à 70 000 à la fin des années 1980 (Marcuse, 1985, cité par Harloe, Marcuse et Smith, 1992, p. 189).

À Londres, C. Hamnett avait montré dès les années 1980 le rôle de la gentrification dans le déclin de la part des classes populaires dans le centre de Londres (Hamnett et Williams, 1980), en particulier par le biais de la réhabilitation des immeubles et de la transformation des statuts d'occupation qui l'accompagne (cf. *supra*, 3.3). Vingt ans après, il préfère néanmoins utiliser le terme de remplacement (*replacement*) pour qualifier ce déclin (Hamnett, 2003). Conformément à son interprétation de la gentrification comme le résultat d'une transformation des structures d'emploi, il voit dans l'éviction des classes populaires des quartiers centraux l'effet d'une baisse progressive sur

le long terme des emplois ouvriers dans la capitale, et du même coup de la population ouvrière. Sans doute celle-ci ne se renouvelle-t-elle que peu et la plupart des ouvriers des années 1960 part aujourd'hui en retraite. Mais doit-on considérer pour autant que les classes populaires se réduisent aux actifs ? Ne faut-il pas prendre également en compte les retraités ouvriers, ou encore les conjoints, qui peuvent être inactifs, et les enfants, qui sont souvent plus nombreux que dans les classes aisées ? C'est là une vraie question de méthode dans l'analyse de la gentrification sur laquelle je reviendrai dans le chapitre 4.

En outre, le travail de Winifred Curran (2004) sur un quartier ouvrier de Brooklyn à New York montre que la gentrification contribue directement au déplacement des industries vers la périphérie et donc à la perte des emplois ouvriers au cœur de la ville. Destiné à l'origine aux classes aisées au début du XIX<sup>e</sup> siècle, le quartier de Williamsburg à Brooklyn devint industriel et ouvrier au cours de ce siècle parce que cela permettait une meilleure rentabilité du sol urbain. C'est la même raison qui explique la pression spéculative en faveur de la transformation, pourtant illégale, des usines en lofts ou en copropriétés de qualité destinés aux classes moyennes et supérieures dans les années 1970. Si la désindustrialisation des centres-villes est liée à des facteurs structurels extérieurs à la gentrification, celle-ci accélère le processus en s'appuyant sur un discours condamnant les industries intra-urbaines comme anachroniques dans la ville contemporaine. Or, W. Curran montre que le nombre d'emplois ouvriers augmentait dans ce quartier à la fin des années 1980. Plusieurs petites industries textiles ou agro-alimentaires se maintenaient, profitant de la proximité de leur marché, de la centralité de leur localisation par rapport à une main-d'œuvre dispersée dans toute l'agglomération. C'est finalement l'impossibilité pour elles de s'étendre ou l'augmentation exponentielle de leurs loyers qui les conduisit au départ. W. Curran met en rapport la diminution des emplois ouvriers, protégés par un statut et intégrés dans un syndicat, avec l'augmentation parallèle des emplois précaires, sans statut, voire illégaux, qui se développent notamment à la faveur des chantiers de rénovation et dans le secteur des services à la personne dont sont friands les gentrifieurs. Elle montre que cela fait partie d'une stratégie générale de reconversion du patronat pour diminuer les coûts du travail (*ibid.*, p. 1244). Face à cette menace, les trois cents ouvriers de la sucrerie Domino Sugar ont tenu des piquets de grève pendant vingt mois entre 1999 et 2001, se heurtant au rouleau compresseur des médias dominants, qui présentaient leur lutte contre la fermeture d'une usine rentable comme un combat d'arrière garde, et aux gentrifieurs récemment installés dans le quartier se plaignant des nuisances de l'activité industrielle. C'est finalement la modification du plan d'aménagement de la ville par les pouvoirs publics, autorisant la fonction résidentielle dans le quartier, qui eut raison de cette lutte (*ibid.*, p. 1253-1255).

D'autres auteurs mettent en avant la différence de contexte entre les États-Unis, où la gentrification est en général rapide et brutale, et l'Europe, surtout continentale, où la régulation sociale peut atténuer ou retarder le processus et ses conséquences sur les classes populaires (Simon, 2005 ; Bernt et Holm, 2005). Cette question mérite d'être approfondie, d'autant plus que le contexte politique évolue rapidement dans le sens d'une moindre régulation sociale, amenant à relativiser

l'exception américaine (Marcuse et Van Kempen, 2000). Enfin, très rares sont les chercheurs à aller plus loin que le seul déplacement des classes populaires comme R. Solnit et S. Schwartzberg (2000) à propos de San Francisco. Elles dépeignent avec acuité la perte sociale et symbolique que représente le déplacement des ménages populaires et des artistes bohèmes et engagés : « *Perdre les gens qui connaissent une ville, en perdre beaucoup d'un seul coup, c'est comme brûler sa bibliothèque* » (Solnit et Schwartzberg, 2000, p. 143). Mais plus encore, elles montrent que le plus préoccupant tient dans le tarissement de l'apport de nouvelles populations bohèmes, radicales et populaires dans ces quartiers traditionnellement marqués par le renouvellement régulier de leur population. Ce non-renouvellement signe la mort de la contre-culture, intrinsèquement liée à ce creuset urbain des quartiers populaires.

Face à cette menace de déplacement, P. Watt (2006) montre que l'attitude qui domine au sein des classes populaires est la résignation. Seule une minorité politisée à travers le syndicalisme ou les associations de locataires exprime son opposition à la gentrification et aux gentrificateurs. Et si la résistance des classes populaires à la gentrification est rare, les travaux qui l'abordent le sont encore plus. On peut relever trois ou quatre cas étudiés de résistance survenus dans les années 1980-1990 aux États-Unis, et qui ont totalement ou en partie échoué.

Dans un texte au titre évocateur, « Lutte de classes sur l'avenue B », N. Smith (1996, p. 4-29) relate ainsi le conflit devenu célèbre autour du parc de Tompkins Square dans le Lower East Side en 1988 à New-York : ce parc, qui était squatté par intermittence par des populations marginales (sans-abri, punks, etc.) fut délibérément occupé à la suite d'une violente descente policière en 1988, et ce jusqu'en 1991, date à laquelle le parc fut fermé par des grilles et surveillé en permanence par la police. La gentrification est assimilée à la lutte des classes dans l'espace urbain et le Lower East Side fait figure d'emblème. Les mots eux-mêmes font l'objet d'une concurrence : les classes populaires latino-américaines appellent le quartier *Loisaida*, tandis que les gentrificateurs lui préfèrent *East Village*, qui rappelle Greenwich Village.

R. Beauregard (1990) montre comment les habitants latino-américains du quartier de Spring Garden à Philadelphie ont eux aussi tenté, de façon moins spectaculaire, de s'opposer à la gentrification. Organisés en associations de locataires, ils utilisèrent la voie juridique et firent pression sur la mairie pour qu'elle les aide à convertir une ancienne école en une coopérative de logements abordables et à ouvrir un refuge pour les sans-abri. Ils n'eurent cependant pas assez de moyens financiers pour accéder à la propriété et se maintenir, et échouèrent à éviter le déplacement des ménages populaires par les promoteurs immobiliers. L'analyse de R. Beauregard présente l'intérêt de conjuguer résistance des habitants et freins structurels locaux liés à la distance au centre, à l'état du parc de logements et à l'image générale du quartier (cf. *supra*, 3.5). Elle montre également que la résistance collective des habitants peut aussi être passive, venant en appui à des freins déjà importants, comme dans le quartier de Fishtown Philadelphie, par exemple dans la froideur réservée aux premiers gentrificateurs s'installant dans le quartier et dans le fort attachement des habitants à leur quartier, qui les conduit à ne partir que sous la contrainte.



L'étude de Stéphane Quoniam (1990) à propos de Sausalito en Californie porte sur un cas particulier de résistance explicite à la gentrification. Dans les années 1980, sur le littoral de la baie de San Francisco, les *yuppies* ont remplacé les artistes et les hippies qui s'y étaient établis dans les années 1950-1960. Ils se sont installés sur la terre ferme et dans des marinas, tandis qu'une petite communauté alternative s'est maintenue dans des maisons flottantes sans statut légal, à Galilee Harbor. Il s'agit de quelques dizaines de personnes de diverses origines mais toutes occidentales, tournées en partie vers les métiers de la mer, et dont les revenus sont modestes (environ le tiers du revenu moyen de Sausalito en 1987). « *D'une manière générale, 80 % des occupants de Galilee gagnent moins de 16 000 dollars par an, plus par choix de mode de vie que par manque de qualification, par refus d'une gentrification qu'ils n'acceptent pas en tant que telle* » (Quoniam, 1990, p. 146). L'auteur analyse les stratégies mises en place par cette communauté pour se maintenir face à la pression des pouvoirs publics et des promoteurs immobiliers. Organisée juridiquement, elle utilise les médias pour légitimer son existence et propose aux pouvoirs publics un véritable projet d'aménagement du front de mer en attendant de récolter suffisamment de fonds pour devenir son propre propriétaire. Quand S. Quoniam écrit, le sort de Galilee Harbor est toujours incertain. Cependant, les risques de gentrification en cas de réussite du projet sont importants, certains des membres de la communauté pouvant s'enrichir ou être remplacés par des habitants plus aisés, dès lors que Galilee Harbor rentre dans la légalité et du même coup dans le marché du logement de Sausalito.

Dans ce dernier cas, il ne s'agit pas à proprement parler de résistance des classes populaires à la gentrification. Les moyens, tant financiers, juridiques que culturels, dont il faut disposer pour résister ainsi, sans garantie de réussite, font souvent défaut ailleurs, notamment dans le cas de populations humbles, fragilisées par les restructurations économiques. Ce qui est intéressant, c'est l'engagement d'habitants relevant souvent d'une première vague de gentrification dans l'opposition à la généralisation du processus, comme l'ont montré R. Solnit et S. Schwartzberg (2000) dans le quartier de Mission à San Francisco. Dans ce quartier, les actions de résistance juxtaposent de petits groupes populaires organisés, par exemple autour d'une église de quartier ou d'un centre de danse menacés d'expulsion, et des actes relativement isolés comme cette affiche du *Mission Yuppie Eradication Project* (image 25) qui appelait à vandaliser les voitures de sport des gentrificateurs pour les dissuader de s'installer dans le quartier. Lancée en 1998 par un employé bohème et écrivain à ses heures, Kevin Keating, elle eut aussi sa version espagnole et fut suivie d'autres appelant à détruire certains bars et restaurants destinés aux *yuppies* à l'occasion d'une émeute urbaine (Solnit et Schwartzberg, 2000, p. 125-127)<sup>15</sup>. Ces affiches suscitérent la controverse par leur appel à la violence et furent largement médiatisées, donnant des idées à d'autres militants à travers le monde (image 26). La recherche concernant cette articulation entre différentes formes de résistance mérite d'être poursuivie.

---

<sup>15</sup> Voir le site Internet anarchiste soutenant cette initiative : <<http://www.infoshop.org/myep.html>>.

### Encadré 5. Les résistances à la gentrification



Image 24. Une fresque murale contre la gentrification, Mission, San Francisco (John O'Hara, San Francisco Chronicle, 15 juin 2000)<sup>16</sup>

Image 25. L'affiche controversée de l'éphémère Mission Yuppie Eradication Project (1998)<sup>17</sup>



Image 26. « Le logement est un droit ! Les Yuppies dehors ! », de Pijp, Amsterdam (mai 2007)



Image 27. « Il y en a marre des gens riches et de leurs copropriétés chic », Mission, San Francisco (janvier 2008)

<sup>16</sup> Dan Levy, « Writing on the Wall. Mission fears dot-com tide as threat to neighborhood of murals, Latin culture » <<http://www.sfgate.com/cgi-bin/article.cgi?f=/c/a/2000/06/15/MN56473.DTL>>.

<sup>17</sup> <[http://www.infoshop.org/myep/cw\\_posters4.html](http://www.infoshop.org/myep/cw_posters4.html)>.

### 4. 3. *Du front pionnier urbain à la « ville revanchiste » (N. Smith)*

Au-delà de ces questions concrètes de concurrence sociale pour l'espace qu'induit la gentrification, N. Smith fut longtemps le seul à proposer une interprétation idéologique de ce processus. Dès ses premiers articles, il soulève les problèmes posés par l'emploi des termes de « revitalisation » ou de « renaissance urbaine » à propos des quartiers gentrifiés.

*[Ils] suggèrent que ces quartiers étaient culturellement moribonds, alors que c'est bien plutôt la gentrification qui « dé-vitalise » les communautés populaires. [...] L'idée des « pionniers urbains » est insultante comme celle des premiers « pionniers » dans l'Ouest. Aujourd'hui comme avant, il implique que personne n'habitait dans ces aires conquises – ou au moins, personne digne d'être remarqué (Smith, 1982, p. 140).*

Le parallèle entre la gentrification et la conquête de l'Ouest devient le paradigme de son ouvrage de synthèse en 1996. Après le discours récurrent sur le déclin des villes jusqu'au milieu des années 1950, dans lequel les centres-villes concentraient tous les maux et étaient significativement comparés à des « jungles », la gentrification fait de la ville un nouveau front pionnier à partir des années 1960. Les « pionniers urbains » ou « scouts urbains » s'opposent aux « hors-la-loi urbains », la ville faisant désormais l'objet d'une reconquête dans le cadre d'une stratégie politique plus large de reconquête économique. La « rénovation urbaine » est présentée par les municipalités et le gouvernement fédéral lui-même comme un moyen de refaire l'expérience du succès après toutes les déceptions qu'avaient connues les États-Unis, du Vietnam à la crise économique.

Dans les années 1990, cette idéologie se radicalise avec la récession économique et le démantèlement de l'État social. N. Smith forge à son propos l'expression de « ville revanchiste » : il fait le parallèle avec le mouvement revanchiste en France à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, animé d'une soif de revanche contre l'Allemagne, mais représentant aussi une réaction politique contre l'idéal révolutionnaire de la Commune. Cette époque « fin-de-siècle », marquée par les Liges, vit l'émergence d'idéologies pré-fascistes mettant en avant l'honneur, la famille et l'armée. Un siècle plus tard, la ville revanchiste est une réaction contre les idées libérales des années 1960-1970 : « *La revanche contre les minorités, les classes populaires, les femmes, la législation environnementale, les homosexuels, les immigrants, devint progressivement le dénominateur commun du discours public* » (Smith, 1996, p. 44). La gentrification, comme reconquête des quartiers populaires par les classes moyennes et supérieures mais aussi comme idéologie du local et de la récréation du village, dépositaire des identités traditionnelles, représente une revanche sociale et politique.

La gentrification, « *expression urbaine accomplie d'un néo-libéralisme émergent* » (Smith, 2003, p. 65), s'est généralisée dans les années 1990, en devenant la seule politique d'aménagement urbain : « *La gentrification, en tant qu'alliance concertée et systématique de l'urbanisme public et du capital, public et privé, a rempli le vide laissé par le retrait des politiques urbaines progressistes* » (*ibid.*, p. 60). Cette politique, que N. Smith appelle la « régénération urbaine », a pour but de réorienter l'action urbaine sur les centres pour freiner l'étalement périurbain et la faillite des centres-villes. N. Smith en souligne les ambiguïtés

fondamentales : il s'agit de ramener la population au centre des villes et d'y assurer un « équilibre sociologique », ce qui sous-entend la réappropriation matérielle et symbolique des quartiers populaires par les classes moyennes et aisées, et non l'inverse. En outre, l'association systématique de cette politique avec des acteurs privés comme les commerçants, les promoteurs immobiliers ou les banques entraîne l'alignement des politiques publiques sur les stratégies de commercialisation confinant à la marchandisation des lieux et à l'utilisation de leur image à des fins promotionnelles (Rose, 2006).

La rénovation des docks de Londres est un cas exemplaire de cette nouvelle planification urbaine en faveur de la gentrification s'appuyant sur la mobilisation des capitaux privés : commencée en 1968, dès le déplacement du port de Londres en aval de la Tamise, avec la transformation des docks de Sainte-Catherine en marina, elle a surtout été menée depuis les années 1980 par la Corporation pour le développement des docks de Londres (LDDC en anglais) créée par le gouvernement Thatcher. Cette rénovation mêle tours de bureaux, comme celle de Canary Wharf, et logements haut de gamme pour les cadres de la City, dont le nombre a fortement augmenté avec la dérégulation financière de 1986 et dont les horaires de travail s'étant étendus les conduisent à s'installer à proximité des quartiers d'affaires. Les nouveaux docks ont été érigés en symbole du nouveau Londres tertiaire et de sa puissance financière, tout cela sans bénéfice pour les classes populaires habitant ces quartiers de l'East End. La rénovation des docks accroît au contraire la gentrification des quartiers anciens attenants, elle-même favorisée par la privatisation des logements sociaux (Richard, 2001). Il s'agit là de la plus importante opération d'aménagement urbain menée en Angleterre ces trente dernières années. Elle représente un symbole politique fort de reconquête urbaine des classes dominantes sur les espaces des classes dominées, une forme de revanche sociale conforme à la politique néo-libérale menée par Margaret Thatcher remettant en cause un à un les acquis des luttes sociales des décennies précédentes. Symptomatiquement, cette politique s'est d'abord attaquée à ceux qui avaient un régime social avantageux, arraché de haute lutte dans les années 1960, comme les dockers, dont le statut fut abrogé en 1989, malgré une importante résistance, initiant ainsi une série de reculs sociaux.

Ce revanchisme des politiques urbaines n'est pas totalement nouveau et N. Smith (1996) lui-même en voit les prémices dans l'« embellissement stratégique » de Haussmann (cf. chapitre 2 – 3.1). P. Petsimeris (2005) le rejoint sur ce point et y ajoute l'exemple de la restructuration du centre de Florence à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle : un pan entier du centre historique de la ville et de son patrimoine architectural du Moyen-Âge et de la Renaissance a été détruit et remplacé par la Place de la République, bordée d'immeubles bourgeois, et sur laquelle une arche annonce désormais fièrement en latin : « *Le centre de la ville restitué après des siècles de misère [squalor]* » (Petsimeris, 2005, p. 243). P. Petsimeris se demande avec ironie si les touristes qui sirotent un *capuccino* sur la place savent qu'ils se trouvent au cœur de la Florence romaine détruite, où *cardo* et *decumanus* se rejoignaient. De la même façon, on peut se demander si les innombrables touristes qui

photographient la fontaine Saint-Michel à Paris savent qu'elle représente la victoire de l'Ordre bourgeois sur la Révolution du peuple insurgé des Journées de Juin 1848 (Hazan, 2002, p. 140).

Cependant, c'est dans les villes américaines que l'on trouve un cas d'école des politiques urbaines revanchistes depuis la fin du siècle dernier, comme le montrent E. Wyly et D. Hammel (2005) dans le même ouvrage : ils mettent en rapport la gentrification encouragée par les politiques publiques avec les nombreux arrêtés municipaux criminalisant les sans-abri, mais aussi le recours croissant à l'emprisonnement comme réponse aux difficultés sociales engendrées par la gentrification :

*... la création ou la défense de lieux de vie attractifs pour les classes moyennes n'est jamais complètement distincte des infrastructures disciplinaires requises pour protéger les personnes, ou du moins certaines d'entre elles, de la désindustrialisation, la pauvreté, la discrimination, la perte de logement [homelessness] et des autres externalités de la globalisation néo-libérale contemporaine (Wyly et Hammel, 2005, p. 32).*

Et plus loin :

*Les gentrificateurs [gentry] veulent des villes agréables et attractives, libérées des sans-abri mendiant, dormant, urinant ou déféquant en public – vivant en public – et dans le climat politique d'aujourd'hui, les citoyens aisés sont de plus en plus enclins à soutenir les politiques qui criminalisent les activités que les sans-abri sont obligés d'avoir en vue de vivre (ibid., p. 36).*

Plusieurs exemples illustrent le caractère vengeur de la gentrification et des politiques qui l'accompagnent dans la littérature américaine des années 1990 et 2000 : M. Harloe, P. Marcuse et N. Smith (1992) décrivent ainsi les basses œuvres des propriétaires et des promoteurs pour déloger les locataires récalcitrants dans les années 1980, allant de l'intimidation au meurtre d'un activiste. Dix ans plus tard, N. Smith (2002) décrit les violences policières qui résultent de la politique de « tolérance zéro » mise en avant par le maire républicain Rudy Giuliani entre 1993 et 2001. Le paroxysme de la ville revanchiste est atteint par Los Angeles après les émeutes de 1992, liées à la vidéo du passage à tabac d'un jeune Afro-américain arrêté pour excès de vitesse par des policiers : M. Davis (2006) montre comment la politique sécuritaire de la ville accompagne le retranchement des classes aisées face aux classes populaires et aux minorités ethniques.

Tout cela conduit R. Atkinson et G. Bridge à qualifier la gentrification de « *nouveau colonialisme urbain* » (Atkinson et Bridge, 2005, p. 2), soit une politique délibérée de (re)conquête des espaces populaires par et pour les classes aisées, s'accompagnant de mesures répressives à l'endroit des pauvres. L'ouvrage collectif qu'ils coordonnent prouve que ces politiques ne se cantonnent pas aux États-Unis.

Par ailleurs, d'autres travaux montrent que la gentrification peut faire l'objet d'une politique explicite de reconquête des centres urbains sans nécessairement s'inscrire dans un cadre revanchiste. Au Royaume-Uni notamment, l'arrivée du *New Labour* au pouvoir, dont le leader Tony Blair lui-même habitait à Barnsbury, l'un des premiers quartiers d'Islington à connaître la gentrification –

précisément celui que décrit R. Glass (Lees, 2003a, p. 573) –, n'a pas mis fin à l'encouragement public de la gentrification par les conservateurs. Au contraire, il apparaît que la politique de la *Renaissance Urbaine*, lancée en 2000, met en avant les valeurs-clés de la gentrification, l'urbanité, la mixité, la communauté locale. Cette politique « *promeut la gentrification [au rang de] modèle pour une vie urbaine civilisée* » (Lees, 2000, p. 404) et de nombreux chercheurs soulignent la profonde ambiguïté de cette politique, utilisant la gentrification comme une panacée pour la ville sans prendre en compte ses effets négatifs sur les classes populaires (Colomb, 2006). Bien que promue par le parti travailliste, elle présente bien des points communs avec les politiques réactionnaires décrites plus haut :

*Cette reconquête des classes moyennes doit notamment contribuer à « diluer » les concentrations de pauvreté présentes dans certaines villes.*

*[...] dans le discours de la « Renaissance Urbaine », l'espace public est un élément clef [...] même si les modalités de sa gestion sont de plus en plus empreintes de nouvelles formes de contrôle social et de surveillance policière (Colomb, 2006, p. 23).*

Dans sa conclusion, Claire Colomb (2006) souligne les ambiguïtés de la *Renaissance urbaine* comme celles de la *Troisième Voie* prônée par le *New Labour*, et indique que N. Smith n'est pas le seul à y voir la poursuite masquée d'une politique urbaine revanchiste. Celui-ci pointe les non-dits de la politique de régénération urbaine en Europe, qui ne fait mention nulle part du déplacement des classes populaires, et met plutôt en avant l'argument contestable de la préservation de l'environnement, la gentrification permettant soi-disant de limiter l'étalement urbain (Smith, 2002).

Selon E. Wyly et D. Hammel, cette politique entre dans le cadre de la concurrence généralisée entre les villes liée à la globalisation de l'économie, notamment pour les villes intermédiaires comme Bilbao (cf. *supra*, 3.1) : « *Aujourd'hui la compétition est une course innovante pour créer un terrain de jeu intéressant et attractif – mais aussi sûr et aseptisé – pour les élites de cadres employés par le capital mondial* » (Wyly et Hammel, 2005, p. 23). Ces politiques sont menées par différents niveaux de décision et dans différents domaines : ainsi à Londres se combinent la politique nationale en faveur de la gentrification, des opérations d'ampleur à l'échelle de l'agglomération comme la rénovation des docks et des politiques menées par les conseils locaux, comme celui de Wandsworth développant l'offre scolaire tant publique que privée pour faciliter la venue ou le maintien des familles de gentrificateurs (Butler et Robson, 2003a).

C'est cette concurrence internationale entre les villes qui explique que la gentrification soit devenue un « *projet politique global* » selon M. Van Criekingen (2008). Dans un numéro récent de la revue *Agone* intitulé « *Villes et résistances sociales* », il étend à l'Europe l'analyse de N. Smith sur la gentrification généralisée appuyée par les pouvoirs publics. Il montre, en particulier, comment de pseudo-concepts scientifiques comme la « *classe créative* » ou le « *développement durable* » viennent légitimer les politiques de reconquête sociale des centres-villes. Ainsi, la notion de « *classe créative* »,

lancée par Richard Florida<sup>18</sup>, a connu un vif succès en dépit de la faiblesse de ses fondements scientifiques. En affirmant, à partir de simples corrélations statistiques, que l'attraction par les villes d'un ensemble hétéroclite de professions liées à la création (allant des artistes aux analystes financiers) serait un moteur de la croissance économique régionale, elle justifie tous les efforts des municipalités pour appuyer la gentrification des centres-villes, dans l'habitat comme dans l'espace public. M. Van Criekingen développe en particulier l'exemple de Bruxelles – siège de nombreuses institutions de l'Union européenne – où la municipalité œuvre activement pour embellir le centre-ville et convertir les anciennes friches industrielles en logements haut de gamme, en s'appuyant sur l'argument de la ville compacte et du développement durable. Il montre que la Cour des Comptes de Belgique elle-même a mis en évidence les contradictions de cette politique et, en particulier, ses effets négatifs sur les classes populaires.

N. Smith (2002) attribue cette généralisation de la gentrification aux transformations du système capitaliste mondial : cela s'inscrit dans le cadre de la transformation du rôle de l'État – de l'État social à l'État partenaire du marché et acteur direct dans le jeu de la concurrence mondiale –, dans le pouvoir accru de la finance internationale et dans la dispersion et l'affaiblissement de l'opposition. Alors qu'Henri Lefebvre considérait dans les années 1970 que l'urbanisation avait remplacé l'industrialisation dans son rôle de force motrice de l'expansion capitaliste, N. Smith écrit : « *Le développement immobilier urbain – la gentrification au sens large – est devenu maintenant un moteur central de l'expansion économique de la ville, un secteur central de l'économie urbaine* » (Smith, 2003, p. 70). Il est appuyé en particulier par la coopération active des acteurs publics locaux avec les promoteurs et investisseurs immobiliers privés (Van Criekingen, 2008).

#### 4. 4. *Vers une nouvelle division sociale de l'espace ?*

Les conséquences sont importantes sur la division sociale de l'espace urbain. Pourtant, peu de travaux ont abordé cette « *question de l'incidence de la gentrification (au sens global de retour des cadres au centre) sur la carte locale des ségrégations intra-centrales qui préexistent au phénomène* » (Bordreuil, 1994, p. 155). Selon N. Smith (2002), l'accumulation du capital au centre des villes entraîne la relégation des travailleurs ouvriers et employés à la périphérie et l'allongement considérable des déplacements quotidiens qui en découle :

*... il y a une contradiction géographique fondamentale entre la hausse spectaculaire des valeurs foncières qui accompagne la centralisation du capital dans le cœur de ces métropoles et les espaces périphériques [exurbain], marginaux, où les travailleurs [workers] sont forcés de vivre à cause des salaires pitoyables sur lesquels se construit cette centralisation du capital* (Smith, 2002, p. 436).

---

<sup>18</sup> Richard FLORIDA, *The Rise of creative class. And how it's transforming work, leisure, community and everyday life*, New York, Basic Books, 2002, 434 p. Cet essai se situe dans le droit fil d'un autre ouvrage américain à succès, qui a connu une grande postérité médiatique en France (cf. encadré 27, p. 417) : David BROOKS, *Bobos in paradise : the new upper class and how they got there*, New York, Simon & Schuster, 288 p.

N. Smith explique cette contradiction spatiale par une déconnexion croissante entre le capital accumulé dans ces villes grâce à une production toujours plus distante et mondiale, et le travail qui y est effectué, uniquement lié désormais au domaine de la reproduction sociale.

Dans un récent article, Tim Butler, Chris Hamnett et Mark Ramsden (2008) montrent que l'agglomération londonienne a connu un renversement socio-spatial en vingt ans : la part des classes aisées est devenue plus forte au centre que dans la périphérie, inversant le modèle classique de la ville anglo-américaine. Auparavant, C. Hamnett (2003) avait noté que si la gentrification avait atténué la ségrégation à l'échelle des *boroughs* (districts) londoniens, celle-ci s'était renforcée à l'échelle locale, d'une rue à l'autre. Il soulignait également que cette apparente nouvelle mixité à l'échelle des quartiers n'était que transitoire.

Dans ses différents articles, P. Marcuse met en avant soit la polarisation sociale accrue dans l'espace urbain, soit la fragmentation socio-spatiale tant à l'échelle de l'agglomération que du quartier. Les nouvelles politiques du logement étudiées par M. Harloe, P. Marcuse et N. Smith (1992) entraînent une juxtaposition dans les centres urbains de logements réhabilités ou neufs pour les classes aisées et de logements sociaux ou locatifs dégradés, où se concentrent des ménages de plus en plus pauvres. À cela s'ajoute l'augmentation importante du nombre de sans-abri, notamment à New York, accentuant une polarisation sociale très visible, qui dépasse le seul parc de logements (Marcuse, 1993a). Les auteurs montrent que la division sociale de l'espace se lit à deux échelles, entre le centre et la périphérie de l'agglomération d'une part, et entre les différents quartiers de la ville d'autre part. P. Marcuse (1989) distingue cinq types parmi ces derniers : les beaux quartiers (*luxury city*) où vivent les plus riches, les quartiers gentrifiés (*gentrified city*) des classes moyennes supérieures, les banlieues résidentielles (*suburban city*) des familles des classes moyennes traditionnelles, les quartiers de logements locatifs (*tenement city*) des classes populaires précarisées, et enfin la ville abandonnée (*ghetto*) des exclus, pauvres, sans-emploi, sans-abri. Ces cinq types articulent différents rapports de genre et de race<sup>19</sup>. La concentration de la pauvreté dans certains quartiers est autant le fait du parc de logements que de politiques délibérées, notamment la criminalisation des sans-abri entraînant leur éviction des quartiers des classes aisées et moyennes et leur relégation dans les quartiers populaires. M. Harloe, P. Marcuse et N. Smith (1992) mettent en avant l'aspect dynamique de cette division sociale de l'espace urbain, qui est interprétée autant comme une étape du nouveau colonialisme urbain – dont la gentrification est le fer de lance –, que comme l'enracinement de la séparation des groupes sociaux, et notamment du « *confinement* » des pauvres dans des espaces toujours plus restreints et étroitement circonscrits.

---

<sup>19</sup> Comme les chercheurs anglo-saxons, j'utilise ce terme comme une catégorie socialement construite qui renvoie aux différences visibles, sans fondement biologique. Le cas du genre est analogue puisque c'est la construction sociale du sexe qui prime les différences biologiques.



À l'échelle des quartiers en voie de gentrification, on l'a vu, la cohabitation sociale des différents groupes sociaux est problématique. Il est difficile de parler de mixité sociale quand la proximité spatiale renforce la distance sociale, comme l'avaient déjà montré Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire (1970) dans le contexte des grands ensembles français des années 1960. Peter Marcuse et Ronald Van Kempen (2000) font une lecture similaire des quartiers en voie de gentrification :

*Les différences de statut social et de richesse dans la proximité spatiale créent une forme spéciale de ville duale dans laquelle riches et pauvres vivent ensemble dans les mêmes quartiers [areas] mais utilisent des espaces bien différents : les riches vont dans les rues aux luxueux magasins, les pauvres fréquentent les bazars de rue ; les riches utilisent des voitures privées, les pauvres les transports publics ; et ils travaillent dans des lieux différents (Marcuse et Van Kempen, 2000, p. 17).*

Dans la conclusion de leur ouvrage, ils précisent la nature de la division sociale de l'espace au sein de ces quartiers, en les distinguant des quartiers fermés (*exclusionary enclaves*) :

*Par définition, les espaces gentrifiés ne peuvent ériger des murs pour définir leurs frontières, puisqu'ils sont une invasion et une réutilisation d'espaces anciennement occupés par des habitants plus pauvres. Dans ces quartiers, l'exclusion et le contrôle sont atteints par des moyens sociaux plus que physiques (même si les immeubles ont chacun leur propre système de sécurité, barres aux fenêtres, clôtures et grilles à l'entrée) : la présence policière sera accrue et les vigiles de sécurité privée patrouilleront (ibid., p. 255).*

L'absence d'interaction entre les différents groupes sociaux d'un quartier en voie de gentrification peut aussi être le résultat plus subtil d'un évitement réciproque comme l'a montré Jean-Yves Authier (1995) dans le quartier Saint-Georges de Lyon, forgeant la notion de « ségrégations micro-locales », mais aussi Frédéric Richard (2001) dans son étude de la géographie sociale de l'Isle of Dog à Londres. Cette presqu'île entourée d'une boucle de la Tamise appartient au district de Tower Hamlets dans l'East End et fait partie de l'ancien port de Londres. Depuis 1991 s'y élève la tour de Canary Wharf, parmi les plus hautes d'Europe, symbole de la reconversion des docks (cf. *supra*, 4.3). Les nouveaux complexes immobiliers longent les bords de la Tamise tandis que l'intérieur de la presqu'île est principalement constitué d'habitat ouvrier et d'habitat social. Depuis les années 1980, ce quartier connaît des transformations sociales variées : des ménages très aisés s'installent dans les nouveaux complexes immobiliers haut de gamme des docks, entraînant la gentrification progressive de l'intérieur du quartier ; de nombreux logements sociaux sont achetés par leur locataire en vertu du *right to buy* (droit d'acheter) promulgué en 1984, points d'appui pour la gentrification en cours ; enfin, les classes populaires y sont de plus en plus étrangères, et notamment bangladaises. Ces différents groupes sociaux ne se mélangent guère : F. Richard montre qu'au-delà de la mixité apparente du quartier, l'Isle of Dog est marquée par une division sociale de l'espace à l'échelle micro-locale de l'îlot, largement héritée de la diversité du parc de logement et des statuts d'occupation (Richard, 2001, p. 260 sq.). Cela est renforcé par un marquage territorial des différents groupes sociaux, le plus évident étant le système de sécurité et les innombrables panneaux rappelant le caractère privé des nouvelles résidences haut de gamme des docks. Enfin, l'analyse des mobilités de chalandise et des choix de scolarisation souligne l'absence délibérée de rencontre entre les

différents groupes sociaux, par ailleurs traversés par de nombreux antagonismes de classe, prenant des tours de plus en plus racistes.

Commentant le projet politique de la *Renaissance urbaine* au Royaume-Uni, C. Colomb estime que « *la "mixité du logement" est une condition nécessaire, mais non suffisante, à la réalisation de l'objectif de mixité sociale* » (Colomb, 2006, p. 25). Il apparaît en effet que la mixité sociale des quartiers en voie de gentrification recouvre une fragmentation socio-spatiale, tant dans la résidence à l'échelle micro-locale, que dans l'appropriation de l'espace public et les mobilités quotidiennes.

#### 4. 5. *Le sens de la gentrification*

Finalement, R. Atkinson, dans son introduction au numéro spécial d'*Urban Studies* sur la gentrification, après s'être demandé si la gentrification devait nécessairement être vue comme un problème, termine par cette phrase en guise de réponse : « *En bref, le problème de la gentrification est moins sa conceptualisation que la nécessité d'un projet concernant les inégalités systématiques de la société urbaine au sein desquelles la gentrification prospère* » (Atkinson, 2003, p. 2349).

Plusieurs travaux de recherche récents reposent la question de l'évaluation des effets de la gentrification. R. Atkinson et G. Bridge (2005) font l'inventaire de ses conséquences positives et négatives dans un tableau où ces dernières sont bien plus nombreuses que les premières. Ils insistent sur la nécessité de prendre en compte différentes échelles géographiques : ainsi, la gentrification accroît la mixité sociale à l'échelle d'un quartier mais la réduit à l'échelle de la ville en déplaçant les ménages populaires vers la périphérie. Les conséquences que peut avoir la gentrification dépendent aussi du contexte :

*Ainsi, la gentrification en tant que processus d'investissement et de mouvement des riches peut avoir des effets différents [que ceux que l'on trouve en général] [modified] voire positifs dans les villes caractérisées par des régimes forts de protection sociale, qui offrent une médiation et un meilleur accès à la propriété [enhanced property rights and mediation], et dans lesquels la compétition pour le logement est faible (Atkinson et Bridge, 2005, p. 17).*

On peut toutefois se demander si la gentrification aurait lieu dans un tel contexte, puisqu'elle est précisément le résultat de la compétition pour le logement, des inégalités de revenus, et de l'affaiblissement des régulations sociales.

Dans son récent article sur l'éviction des perspectives critiques dans la recherche sur la gentrification, T. Slater (2006) souligne l'ambiguïté de cette synthèse et note que cette idée d'effets positifs de la gentrification n'existait pas dans l'esprit des premiers travaux sur la gentrification :

*Au-delà des débats théoriques, une évidence qualitative établit que la gentrification entraîne une rupture de la cohésion sociale [disruption of community] et une crise du logement abordable pour les classes populaires – comment pourrait-elle être autre chose qu'une crise, étant donné les inégalités croissantes produites par le système de flux inégaux de capital sur lequel fleurit la gentrification ? Plus encore, et contrairement à ce que les journalistes informés par des chercheurs relativement moins critiques du*

*processus aiment mettre en avant : la gentrification n'est ni l'opposé ni le remède au « déclin » urbain [urban 'decay'] (Slater, 2006, p. 752).*

T. Slater insiste sur les points qui sont trop souvent laissés dans l'ombre par les recherches sur la gentrification et notamment tout ce qui concerne ses conséquences sur les classes populaires : leur éviction des quartiers centraux, le manque de logements accessibles et l'accroissement de la polarisation dans l'espace urbain à différentes échelles.

Au début des années 2000, L. Lees avait déjà appelé ces recherches à se tourner dans quatre nouvelles directions inexplorées, afin d'approfondir la géographie de la gentrification (Lees, 2000, p. 402) :

- la « super-gentrification », soit une nouvelle étape du processus qui fait de certains quartiers gentrifiés de nouveaux « beaux quartiers », trajectoire qui va à l'encontre de l'idée d'un arrêt de la gentrification à un stade de relative mixité sociale ;
- l'immigration des pays du Sud dans les villes globales, question qui croise celle de la gentrification souvent dans les mêmes quartiers et qui permet d'en élargir les perspectives, parfois trop limitées aux seuls gentrificateurs ;
- le rôle des minorités ethniques dans la gentrification, à l'intersection entre les rapports de classe et de race ;
- et enfin les politiques urbaines et les discours sur la gentrification.

Dans un commentaire ultérieur, elle insiste sur ce dernier point en rappelant la dimension problématique de la gentrification pour les classes populaires et en souhaitant porter cette question dans le débat public (Lees, 2003a). La gentrification apparaît comme un enjeu politique : s'interroger sur le rôle des politiques publiques en sa faveur permet de réfléchir à d'autres politiques publiques capables de l'empêcher.

Avec W. Curran, L. Lees et T. Slater ont coordonné un dossier consacré aux conséquences de la gentrification sur les classes populaires dans la revue anglaise *Environment and Planning A* (vol. 36, n° 7, 2004), ouvrant une voie qui demande à être poursuivie. Quant à l'ouvrage coordonné par R. Atkinson et G. Bridge, *Gentrification in a global context : the new urban colonialism*, paru en 2005, il n'est pas seulement une pierre de plus à l'édifice de la recherche sur la gentrification, mais une réaffirmation claire et argumentée de sa nature sociale et politique conflictuelle. C'est dans cette perspective critique que s'inscrit la présente thèse.

T. Slater (2006) explique l'éviction de cette approche critique par trois raisons : la persistance de débats théoriques aigus et sans fin sur les causes et la définition de la gentrification, l'omission systématique du déplacement des classes populaires (d'autant plus facile aujourd'hui que ce déplacement peut avoir eu lieu il y a longtemps là où la gentrification est bien avancée), et l'aveuglement face aux politiques urbaines néo-libérales prônant la mixité sociale. Il constate que les deux tendances récentes des recherches sur la gentrification sont la focalisation sur les pratiques des classes moyennes gentrifieuses, au détriment des autres groupes confrontés à la gentrification, et les

querelles de définition du processus, notamment par rapport à la définition originelle de R. Glass (cf. *supra*, 1.1). Il juge sévèrement les recherches britanniques de T. Butler, G. Robson ou C. Hamnett sur les modes de vie des gentrificateurs :

*Il semble qu'il y a quelque chose comme une obsession avec la formation d'un habitus de la classe moyenne métropolitaine, utilisant la Distinction de Bourdieu comme un guide théorique, et si par hasard la classe populaire est mentionnée, c'est en général pour savoir comment les classes moyennes se sentent à propos des « autres » ou de voisins différents d'eux (Slater, 2006, p. 743).*

Les travaux de T. Butler et G. Robson (2003c) témoignent en effet d'un glissement d'une vision d'abord critique de la gentrification, mettant en avant la « tectonique sociale » qu'elle induit (cf. *supra*, 4.1), vers une certaine empathie pour ce qu'ils interprètent comme une adaptation de la nouvelle classe moyenne aux contraintes (*stresses and strains*) de la mondialisation, en oubliant complètement le sort des classes populaires (Butler et Robson, 2003c). Cela peut être lié au programme de recherche urbaine dans lequel s'inscrivent leurs derniers travaux : émanant de l'agence publique pour la recherche économique et sociale (ESRC)<sup>20</sup>, ce programme s'appuyait sur trois mots-clés emblématiques du contexte politique néo-libéral actuel, « *compétitivité, cohésion et gouvernance* » (Butler et Robson, 2003c, p. 12). La méthode employée elle-même utilise un outil d'analyse de marché (*marketing*) pour déterminer les choix de consommation des habitants d'un quartier en fonction de leurs caractéristiques sociales. Dans leur travail, les classes populaires n'apparaissent plus que comme une « *présence fantôme* » (*ibid.*, p. 17), alors que cela est précisément le résultat de la gentrification.

Il faut cependant nuancer la critique de T. Slater : le travail de T. Butler et G. Robson sur les modes de vie des gentrificateurs permet de mieux saisir les différents groupes et leur façon de cohabiter avec les classes populaires, apports non négligeables pour une approche critique de la gentrification. Il est vrai que cela s'inscrit ici dans un cadre a-critique se voulant post-moderne qui n'apparaît pas convaincant : T. Butler et G. Robson voient dans la rencontre locale entre gentrification et immigration internationale les traits d'une improbable « *culture mondiale* » (*ibid.*, p. 187) et reformulent en des termes en vogue appartenant au champ lexical de la globalisation des questions qui ne sont pas nouvelles (distinction et reproduction sociale, lutte des classes, racisme). Leur approche est centrée sur la consommation et l'identité, voire la psychologie des gentrificateurs, oubliant opportunément le travail et les rapports de classe. Si T. Butler (2003) voyait dans la gentrification à Barnsbury un jeu dangereux (cf. *supra*, 4.1), la conclusion de *London Calling* (Butler et Robson, 2003c), à contre-courant de la chanson pessimiste radicale des Clash dont il emprunte le titre, érige l'exception de Brixton en un modèle social pour l'avenir des villes (cf. *supra*, 3.2 et 4.1).

---

<sup>20</sup> Organisme indépendant alimenté par les fonds publics, l'*Economic and Social Research Council* est issu d'une réforme du précédent *Social Science Research Council* en 1983, accroissant la part des préoccupations économiques dans la recherche en sciences sociales, à la fois par la place de l'économie en tant que discipline, et par l'exigence de réponse à la demande sociale, qui est souvent celle des entreprises.

Tout autre est la lecture que font R. Solnit et S. Schwartzberg (2000) de la gentrification à San Francisco : selon elles, l'accélération du processus liée à l'emballement du secteur de l'Internet entraîne une marchandisation et une uniformisation des lieux. Plus qu'un tremblement de terre, « *le tremblement du capital et de sa distribution instable* » (Solnit et Schwartzberg, 2000, p. 35) transforme San Francisco en une ville fantôme (*Hollow city*, titre de l'ouvrage). Les auteures rappellent ce qui fait l'urbanité :

*Une ville est un lieu dont les habitants ont, en règle générale, moins d'espace et de facilités privés parce qu'ils partagent des biens publics – jardins publics, bibliothèques, rues, cafés, places, écoles, transports – et en les partageant, ils deviennent les membres d'une communauté, ils deviennent citoyens. Dans la ville idéale, les habitants considèrent la ville entière comme leur maison, de sorte que l'endroit qu'ils louent ou possèdent n'a pas besoin d'être complètement équipé comme une capsule spatiale ou une maison suburbaine (ibid., p. 121).*

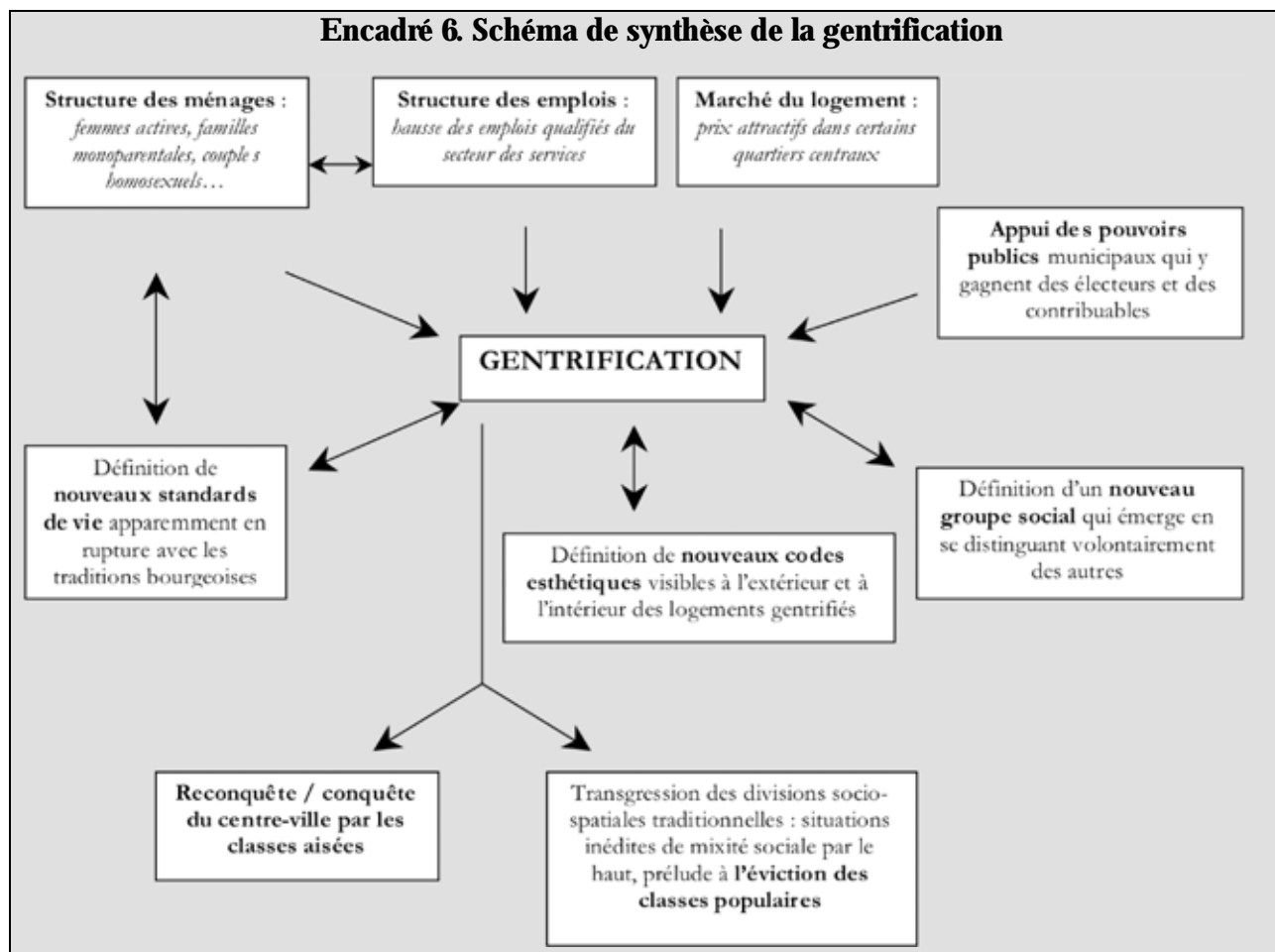
Or, cette urbanité paraît menacée par le mode de vie des gentrificateurs, qui remplacent peu à peu classes populaires et artistes engagés, utilisant plus souvent leur voiture, leur téléphone portable, leur baladeur portable : « ... ils transportent leur espace privé avec eux et la privatisation devient non seulement une question économique mais aussi une attitude sociale » (ibid., p. 122). Les petits commerces et cafés de quartier sont remplacés par des chaînes comme Wal-Mart ou Starbucks (Wyly et Hammel, 2005), détruisant l'identité des lieux : « *entrer dans un Starbucks c'est passer du particulier au générique, d'un lieu mémorable aux limbes des chaînes qui rendent Philadelphie, Seattle et Albuquerque indiscernables* » (Solnit et Schwartzberg, 2000, p. 141).

Bien que stimulante, cette lecture de la gentrification présente toutefois le risque d'idéaliser l'urbanité et l'espace public, qui est souvent l'objet de conflits d'appropriation entre les différents groupes sociaux : plus que détruire une urbanité partagée, la gentrification représente l'appropriation par les classes aisées de certains quartiers au détriment des classes populaires et de leur propre urbanité. Enfin, même si cette lecture se veut générique, elle se rapporte à un contexte particulier dans lequel s'inscrit la gentrification. Ce contexte est bien différent de celui de la France et de Paris, dans lequel la gentrification ne présente ni les mêmes modalités ni tout à fait la même signification.

Pour conclure ce long chapitre, je propose un schéma systémique synthétisant les apports des différents travaux qui ont construit et éclairé la notion de gentrification (encadré 6). Processus particulier d'embourgeoisement des quartiers populaires par la réhabilitation de l'habitat ancien, la gentrification est déterminée par des facteurs structurels comme la transformation des emplois et de la composition des ménages, ou encore l'existence d'un bâti ancien dégradé dans le centre des villes. Ces éléments se retrouvent dans la plupart des grandes villes des pays riches, mais chacune d'elles – et en son sein chaque quartier – présente un contexte particulier déterminé par la nature du bâti, les structures du parc de logements, les politiques publiques mises en œuvre à différents niveaux de

décision, ou encore la position sociale des gentrificateurs et la plus ou moins grande cohésion des anciens habitants.

C'est la variété de ces contextes géographiques qui a permis d'enrichir la connaissance de la gentrification. Les trois principaux chercheurs ayant travaillé sur la gentrification depuis les années 1970-1980 se sont appuyés sur trois contextes urbains distincts pour bâtir des analyses à la fois concurrentes et complémentaires de ce processus, C. Hamnett à partir de Londres, N. Smith de New York et D. Ley des villes canadiennes. L'analyse de la gentrification parisienne ne peut qu'enrichir la connaissance générale du processus, à partir des particularités architecturales, historiques et politiques que présente la capitale française.



La sociologie des gentrificateurs, qui sont souvent qualifiés de « nouvelle classe moyenne », forme une question à part entière. Elle est abordée tant par l'analyse de leur position socioprofessionnelle et des structures de ménages que par le mode de vie qu'ils adoptent dans les quartiers qu'ils investissent. Les différents travaux dont j'ai fait état dans ce chapitre montrent à la fois une grande diversité interne de ces gentrificateurs et une forte parenté générale à travers le monde. Celle-ci témoigne d'une évolution similaire des structures d'emploi dans les pays riches, comme de la circulation internationale des modèles culturels et de consommation. Cette circulation est d'autant plus fluide et rapide qu'elle concerne des lieux aussi médiatisés et connus que le centre des grandes

villes et des groupes sociaux particulièrement réceptifs à cette circulation, voire en partie eux-mêmes producteurs de ces modèles et des images qui les alimentent. Là encore, l'étude du contexte parisien permettra de vérifier ou d'infirmer cette parenté internationale entre les gentrificateurs.

Enfin, cette revue de la littérature consacrée à la gentrification a montré le paradigme critique qui structure son analyse depuis l'invention du terme dans les années 1960. Processus d'appropriation de l'habitat et des quartiers populaires par des ménages plus aisés, la gentrification entraîne l'éviction des classes populaires des centres-villes. Et la mixité sociale transitoire que la gentrification introduit dans les quartiers populaires – même pour une longue période dont on ne voit pas la fin – ne doit pas masquer cette réalité. En matérialisant la concurrence sociale à travers la transformation des quartiers anciens, la gentrification est une des formes dynamiques que prend la lutte des classes dans l'espace urbain. La concurrence qu'elle induit entre les différents groupes sociaux, à la fois entre gentrificateurs et classes populaires, mais aussi entre les gentrificateurs et d'autres fractions des classes moyennes et supérieures, est autant matérielle que symbolique et dépasse la seule appropriation de l'habitat, comme le montre la transformation des commerces qui accompagne en général la gentrification. Cette réalité conflictuelle de la gentrification oblige le chercheur à ne pas se contenter de l'analyse des facteurs structurels du processus, des formes apparemment spontanées qu'elle prend dans l'espace urbain et du seul groupe des gentrificateurs, sous peine d'en donner une représentation tronquée. L'étude de la gentrification se doit d'interroger également le rôle que jouent les politiques publiques dans ce processus et de prendre en compte l'ensemble des groupes sociaux qui y sont confrontés, en particulier les classes populaires. C'est d'ailleurs là toute la richesse de la notion de gentrification, qui se situe à l'intersection des rapports sociaux et des formes urbaines.

---

## Chapitre 2. Transformations sociales et urbaines à Paris

---

L. Lees a souligné l'importance du contexte géographique dans l'appréhension de la gentrification (Lees, 2000). Celui d'une ville comme Paris implique l'histoire, l'économie et le cadre politique français, mais aussi l'histoire propre de la ville, sa position de capitale, le parc de logements, les structures d'emploi et les politiques locales. La capitale française s'inscrit à la croisée de plusieurs contextes : celui des villes mondiales ou internationales, celui des villes européennes, celui de la France enfin (notamment pour le cadre politique et économique).

Ce chapitre a pour but de préciser le contexte parisien dans lequel a lieu la gentrification à travers une mise en perspective historique. Il portera sur la région parisienne dans son ensemble, son héritage industriel et les transformations économiques, sociales et politiques récentes, sans prétendre néanmoins à l'exhaustivité. La question est de savoir dans quelle mesure la gentrification est la traduction de ces transformations dans l'espace parisien. En faisant la synthèse des principaux travaux consacrés à ces transformations récentes, je ferai le parallèle avec d'autres villes comparables par leur place économique et leur parc de logements, comme Londres, ou encore par l'importance de leur patrimoine historique, comme les villes d'Europe du Sud.

Sans retracer l'histoire de Paris depuis la Révolution industrielle, j'en développerai en particulier deux aspects, qui correspondent à deux périodes historiques importantes : dans un premier temps, je rappellerai l'importance de l'héritage de la ville industrielle, que ce soit sur le plan urbain ou sur le plan social ; dans un second temps, je ferai le point sur les transformations contemporaines faisant de Paris une métropole post-industrielle, en abordant notamment les notions de « ville mondiale » et de « polarisation sociale ». Enfin, je verrai quelles ont été les prémices de la gentrification, à travers les politiques d'urbanisme menées à Paris, et les premiers cas étudiés d'installation de ménages aisés dans un quartier populaire.

### 1. *L'héritage de la ville industrielle*

Paris se caractérise par l'ancienneté de son tissu urbain, qui date de l'Antiquité, même si le bâti le plus ancien remonte à la Renaissance. On peut encore suivre le *cardo maximus* romain rue Saint-Jacques dans le 5<sup>e</sup> arrondissement, se croire au Moyen-Âge sous les gargouilles de l'église Saint-Gervais- Saint-Protais dans la rue des Barres et face aux immeubles à colombages du XV<sup>e</sup> siècle de la rue François Miron, à quelques pas de là, dans le 4<sup>e</sup> arrondissement. De ce point de vue, Paris s'apparente aux villes d'Europe du Sud comme Rome avec qui elle partage un riche patrimoine historique et la complexité du tissu urbain qui en découle (Petsimeris, 2005). Cela la distingue de Londres, qui fut détruite par le grand incendie de 1666 et les bombardements de la Seconde Guerre mondiale, même si elle partage avec elle l'ancienneté de sa position de capitale.



## 1. 1. *Un tissu urbain ancien marqué par l'industrie*

Comme pour Londres, l'exceptionnelle croissance démographique de Paris repose sur l'industrie (Richard, 2001). En 1801, comme deux siècles auparavant, la ville compte un peu plus de 500 000 habitants, soit environ 2 % de la population française. Ils sont plus d'un million au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle et plus de quatre millions dans l'agglomération avant la Première Guerre mondiale. Au début du XIX<sup>e</sup> siècle, la population de l'agglomération parisienne représente environ 18 % de la population française. L'industrialisation de Paris a donc considérablement renforcé son hégémonie en France.

La forte croissance de l'industrie parisienne a surtout lieu dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle et le début du XX<sup>e</sup> siècle. Elle est due à une conjonction de facteurs comme la concentration de capitaux de la bourgeoisie marchande et financière, alimentée notamment par la colonisation, la proximité des ressources énergétiques et minérales du nord et de l'est de la France – régions frontalières peu favorables au développement sur place de l'industrie –, ou encore la présence d'un main-d'œuvre nombreuse et dotée d'un important savoir-faire artisanal (Pinchemel, 1979). La centralisation sans cesse accrue du pouvoir politique tout au long du XIX<sup>e</sup> siècle favorise la concentration parallèle de l'industrie à Paris. La Première Guerre mondiale forme l'apogée de l'industrie parisienne, stimulée par la demande d'armement et le repli des usines venant des zones de combat. Enfin, le développement d'un réseau ferroviaire centré sur Paris facilite le déplacement tant des matières premières que de la main-d'œuvre, venant de toute la France, et bientôt de l'étranger, attirée par le rayonnement de la capitale.

Cette influence de l'industrie dans la croissance de Paris se traduit par l'extension du tissu urbain. À la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, les limites de l'espace bâti correspondent à peu près à l'enceinte de Fermiers généraux, construite à cette époque. Celle-ci inclut les faubourgs dans la ville et la sépare des anciens villages annexés en 1860. Au XIX<sup>e</sup> siècle, la ville s'étend considérablement, dépassant rapidement l'enceinte défensive de Thiers construite dans les années 1840 et les nouvelles limites administratives de la ville fixées définitivement en 1860. Les premières banlieues apparaissent à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et connaissent une très importante extension au début du XX<sup>e</sup> siècle et dans l'entre-deux-guerres avec les lotissements ouvriers fondés sur l'habitat individuel, en rupture avec l'habitat collectif de la ville-centre (Bastie, 1964).

Malgré la baisse progressive de la population du centre depuis la Seconde Guerre mondiale, Paris a hérité de cette phase d'industrialisation de très fortes densités de population : environ 20 000 habitants au kilomètre carré dans la ville-centre aujourd'hui, soit deux fois plus que le centre de Londres (hors *City*) et 10 000 dans la petite couronne<sup>21</sup>. La densité atteint les 40 000 habitants au

---

<sup>21</sup> Source : Paris : INSEE, RGP 1999 ; Londres, « Population density of London : by London borough, 2006 » : <[http://www.statistics.gov.uk/downloads/theme\\_population/regional\\_snapshot/RS\\_Lon.pdf](http://www.statistics.gov.uk/downloads/theme_population/regional_snapshot/RS_Lon.pdf)>

kilomètre carré dans un arrondissement péricentral comme le 11<sup>e</sup>. Cela s'explique notamment par la formation du tissu urbain des faubourgs et des anciens villages périphériques, en particulier au XIX<sup>e</sup> siècle, comme on peut le voir dans l'Est parisien.

Ainsi, le faubourg Saint-Antoine (11<sup>e</sup> et 12<sup>e</sup> arrondissements) s'urbanise autour de l'artisanat du bois grâce au droit d'exemption de la maîtrise accordé aux artisans du faubourg par Louis XI au XV<sup>e</sup> siècle. Ce privilège libère l'artisanat du meuble de la tutelle des corporations et permet le développement de nouvelles techniques, l'utilisation de nouvelles essences et d'une main-d'œuvre moins chère, notamment étrangère (Feger, 1994). Le faubourg Saint-Antoine forme progressivement un système économique cohérent de la Seine, où l'actuel quai de la Rapée servait d'espace de séchage des grumes en provenance du Morvan, du Jura et des Vosges, aux grandes cours artisanales dans lesquelles le bois était stocké et travaillé par différents artisans au travail complémentaire, et vendu par des commerçants ayant pignon sur rue. Au XIX<sup>e</sup> siècle, la mécanisation entraîne une rationalisation des structures à travers l'industrialisation, et une intégration du système autour de grandes maisons de négociants (*ibid.*). Les dernières parcelles agricoles du faubourg Saint-Antoine disparaissent et l'industrialisation s'étend au nord jusqu'au faubourg du Temple avec l'ouverture du canal Saint-Martin en 1825 (Rhein, 2005)<sup>22</sup>. De façon complémentaire au travail du bois, la métallurgie et la construction mécanique se développent dans le faubourg du Temple, se traduisant dans l'espace par une étroite imbrication des usines et de l'habitat ouvrier et une forte densité (Le Roux, 2003).

Cette imbrication étroite entre usines, ateliers et habitat est caractéristique du tissu urbain parisien jusqu'au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. Elle est la marque d'une urbanisation déterminée par l'industrialisation et dont la base est la proximité entre les lieux de travail et la main-d'œuvre ouvrière. L'habitat lui-même est bâti sur des logiques privées dans un but de spéculation immobilière (Sellali, 1996), en l'absence de toute intervention de l'État. Dans l'ancienne petite banlieue de Paris comme à Belleville (19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements), des petits bourgeois acquièrent d'étroites parcelles rurales pour les lotir, cherchant à rentabiliser le plus possible l'espace disponible. Ils construisent de petits logements, destinés aux ouvriers et aux artisans, dans des immeubles de piètre qualité donnant sur de minuscules cours souvent sans lumière. Ces immeubles sont en outre médiocrement et tardivement équipés (eau, égout, gaz, électricité), comme le rappelle P. Simon (1994). Cette spéculation immobilière est stimulée par la construction des différentes enceintes, qui favorisent la densification plutôt que l'étalement. Il en résulte un tissu urbain sans cohérence d'ensemble, marqué par l'importance des voies privées dans les lotissements qui échappent aux règlements d'urbanisme concernant la voirie (Sellali, 1996). Selon P. Simon (1994), ce mode d'urbanisation contribue à faire de Belleville un isolat social à la fin du XIX<sup>e</sup>, marqué par l'héritage des combats de la Commune. On le retrouve à la Goutte d'Or (18<sup>e</sup> arrondissement), ancien hameau du village de la Chapelle situé sur

---

<sup>22</sup> La Seine étant fermée à la navigation en aval du Châtelet jusqu'en 1875, le canal de Paris, qui relie la Seine de l'Arsenal à Saint-Denis, est la seule voie de communication fluviale dans Paris pendant cinquante ans.

l'ancienne voie commerçante des Poissonniers reliant Paris à Saint-Denis, qui est encore rural en 1830 (Breitman et Culot, 1988). La construction des voies de chemin de fer dans les années 1840 – dont le terminus n'est d'abord qu'un simple embarcadère –, puis celle des gares dans les années 1850-1860, stimule l'urbanisation de la Goutte d'Or par des lotissements spéculatifs à destination des classes populaires. Les gares entraînent notamment la fixation de nouvelles populations du Nord et de l'Est (Toubon et Messamah, 1990). À la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, les lotissements atteignent une plus grande ampleur qu'auparavant avec les opérations de l'église Saint-Bernard et des rues de Suez et de Panama. Elles sont contemporaines des travaux d'Hausmann qui ouvrent le boulevard Barbès en 1867, séparant nettement la Goutte d'Or du quartier de Montmartre. Cette urbanisation liée aux gares correspond à une deuxième phase d'industrialisation à Paris, qui se traduit par une moindre imbrication des usines et de l'habitat en raison de la taille qu'atteignent celles-ci (Rhein, 2005) : la Goutte d'Or loge ainsi les ouvriers des usines métallurgiques et des ateliers mécaniques pour les chemins de fer de la Chapelle. Les voies ferroviaires séparent nettement la Goutte d'Or de la commune de la Chapelle et entraînent une recomposition de l'espace économique entre les deux gares (Toubon et Messamah, 1990).

Ce mode d'urbanisation fondé sur la spéculation immobilière privée se retrouve dans la vague des lotissements pavillonnaires de l'entre-deux-guerres en proche banlieue, prenant le relais des premiers lotissements récréatifs des classes aisées (Bastié, 1964). Mais cette fois, ils sont fondés sur l'habitat individuel et leur éloignement du centre aggrave le problème du manque d'équipements déjà observable dans les arrondissements périphériques de Paris. Ce développement de la banlieue pavillonnaire accompagne étroitement l'implantation de la grande industrie dès le début du XX<sup>e</sup> siècle (*ibid.*), là encore assez proche des lieux de résidence de la main-d'œuvre ouvrière.

L'industrie a donc marqué le tissu parisien en se traduisant par deux éléments interdépendants : d'un côté, une forte densité de population due à la structure même d'un parc de logements destiné aux classes populaires ; et de l'autre, la présence de nombreux ateliers et usines au cœur même du tissu résidentiel ou à proximité immédiate des lotissements populaires.

### *1. 2. Une ville populaire caractérisée par des rapports de classe conflictuels*

Évoquer le peuple de Paris, c'est souvent renvoyer au XIX<sup>e</sup> siècle et à la mystique du peuple citoyen conquérant le pouvoir. Pourtant, le Paris populaire domine largement aussi le XX<sup>e</sup> siècle : les actifs de Paris *intra-muros* sont en majorité ouvriers ou employés jusqu'en 1975. Et le recensement de 1999 est le premier dans lequel la part de ces deux catégories socioprofessionnelles représente moins de la moitié de la population active pour l'agglomération parisienne.

Contrairement aux villes américaines, la bourgeoisie a toujours maintenu ses quartiers dans le centre de l'agglomération, les Beaux quartiers de l'Ouest parisien se prolongeant même en proche

banlieue, au-delà de Neuilly-sur-Seine (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1989). Mais dans la division sociale ancienne de Paris, les espaces populaires furent majoritaires jusque dans les années 1960, débordant le seul Est parisien, au nord comme au sud :

*En 1962, les pourcentages [d'ouvriers parmi la population active] égaux ou supérieurs à la moyenne parisienne, qui est alors de 28,5 % se répartissent en une demi-couronne à peu près continue allant du 17<sup>e</sup> au 15<sup>e</sup> arrondissement en passant par l'est de la capitale. Cette demi-couronne ouvrière enserrme les quartiers du centre-ouest et de l'ouest où la part des ouvriers dans la population active peut descendre en dessous de 10 %, alors que le maximum dépasse 47 % dans deux quartiers du nord-est (Noin, 1984, planche 60).*

Quel était donc ce peuple de Paris qui alimente tant de mythes ? Après celui de Daniel Roche (1998), l'ouvrage dirigé par Jean-Louis Robert et Danièle Tartakowsky (1999) permet d'en cerner les contours : tout d'abord, que ce soit au XVIII<sup>e</sup> siècle, avant l'ère industrielle, ou après, la classe populaire parisienne a toujours été composite, agrégeant des travailleurs manuels, artisans, ouvriers – eux-mêmes aux statuts les plus divers, du manœuvre à l'ouvrier qualifié –, mais aussi des employés, de commerce, de l'hôtellerie et la restauration, ou encore des domestiques – vecteurs importants de diffusion des normes bourgeoises. Ensuite, cette classe composite s'est formée principalement par l'apport de main-d'œuvre extérieure, venue de province ou de l'étranger. Plusieurs contributions à l'ouvrage précédemment cité insistent sur le brassage qui prévalait au sein de cette population, que ce soit par la résidence ou par les mariages, où l'endogamie géographique était faible (Faure, 1999). Ce brassage est aussi culturel comme en témoigne l'histoire du bal-musette, loisir populaire typiquement parisien né d'une fusion entre le bal auvergnat et l'accordéon italien (Blanc-Chaléard, 1999). Ce mélange ne va pas sans heurt ni sans une gamme de subtiles hiérarchies qui maintiennent la pluralité du peuple de Paris. Malgré ou à cause des conditions de vie difficiles, tant dans le logement qu'au travail, la ville fait émerger une conscience particulière de l'ouvrier parisien : « Ici, le sublime ne s'en laisse pas conter et la tradition révolutionnaire a laissé une forte conscience d'ouvrier urbain qui ne saurait se confondre avec celle du prolétariat » (*ibid.*, p. 81). Celle-ci est faite d'une pratique de la ville à travers les cafés, la promenade en ville ou au bois de Vincennes, le bal ou les grandes fêtes comme la Foire du Trône ou les Expositions universelles. Elle est intimement liée à la conscience politique des franges éclairées de la classe ouvrière, transmise à travers la mythologie du geste révolutionnaire et alimentée par l'énergie de révolte des franges les plus pauvres du peuple de Paris.

Si, comme les auteurs le soulignent, le creuset de l'identité populaire parisienne a varié dans l'histoire, du faubourg Saint-Antoine au XIX<sup>e</sup> siècle à Saint-Denis et la banlieue rouge au milieu du XX<sup>e</sup> siècle en passant par Belleville au début du XX<sup>e</sup>, la construction des grands ensembles et les conditions d'arrivée des nouvelles vagues de migrations à partir des années 1960 entraînent la formation d'un nouveau contexte urbain et social, marqué notamment par une distinction croissante entre Français et immigrés, qui ne partagent plus du tout les mêmes conditions de vie. Marie-Claude Blanc-Chaléard (1999) note que c'est dans le cœur de Paris que l'intégration fonctionne le mieux, tandis que les formes d'urbanisation contemporaines favorisent la ségrégation.

Malgré leur prépondérance numérique pendant près de deux siècles, et peut-être à cause de leur exceptionnelle croissance à cette époque, les classes populaires sont appréhendées par la bourgeoisie comme des classes dangereuses (Chevalier, 1958). Et la Révolution ne fait qu'incarner ce mythe préexistant d'un peuple essentiellement urbain et dangereux (Robert et Tartakowsky, 1999, p. 14). Le peuple est assimilé à l'habitat dégradé et aux conditions de vie misérables qui sont les siennes. La bourgeoisie qui l'exploite le compare aux sauvages ou aux barbares, le taxe de tous les maux et lui attribue une infériorité morale, voire biologique. Même euphémisée, cette identification naturalisante entre conditions de vie et comportements des classes populaires n'a pas disparu aujourd'hui. C'est pourquoi il me paraît intéressant de rappeler comment le rapport de classe se traduisait dans l'espace populaire de Paris.

Dans un chapitre intitulé « Paris rouge », Éric Hazan (2002) retrace l'histoire de la barricade à Paris et dépeint la violence des rapports de classe dans le Paris du XIX<sup>e</sup> siècle. Les épidémies de choléra de 1832 et 1839, qui provoquent chacune plusieurs dizaines de milliers de morts en quelques mois, frappent plus durement les quartiers populaires, denses et surpeuplés, que les quartiers bourgeois. Elles révèlent les haines sociales, riches et pauvres s'accusant mutuellement de propager le fléau. É. Hazan montre comment les révoltes et révolutions du XIX<sup>e</sup> siècle sont intimement liées aux caractéristiques urbaines du Paris populaire : si l'étroitesse des rues facilite l'érection de barricades, la forte population de migrants vivant dans des garnis surpeuplés et d'enfants errants explique la promptitude du peuple à descendre dans les rues. Dès les années 1830, les migrants, alors seulement provinciaux, sont montrés du doigt par les députés de la bourgeoisie, qui demandent qu'on les renvoie chez eux et qu'on emploie de préférence les ouvriers parisiens pour les travaux publics.

Dans ses différentes révoltes, le peuple n'est – apparemment – vainqueur que quand il sert les intérêts de la bourgeoisie « progressiste », il est en revanche écrasé sans retenue par cette même bourgeoisie quand il se soulève pour lui-même (Agulhon, 1999). Et cela même à quelques mois de distance comme en 1848. En juin 1848, Lamartine lui-même appelle à la répression contre la révolte prévisible des ouvriers des ateliers nationaux. Et le triste général Cavaignac organise ce qui fut un véritable massacre, une « Saint-Barthélemy de prolétaires » (selon Blanqui, cité par Hazan, 2002, p. 333). Les insurgés sont systématiquement fusillés, même quand ils se sont eux-mêmes rendus prisonniers, et la répression est plus féroce qu'en juillet 1830. É. Hazan explique cela par la violence de classe :

*[En 1830] une partie des fils de la bourgeoisie républicaine se trouvait avec les ouvriers derrière les barricades, ce qui excluait une fusillade en masse des prisonniers. Aucun souci de ce genre en Juin [1848]. Ménard, Pardigon, Castille parlent de ruisseaux de sang, de montagnes de cadavres empilés, d'éborgements, noyades, cervelles éclatées, chairs trouées et sanglantes, de chasse à l'homme, de jardins publics transformés en abattoirs, et il ne s'agit pas de métaphores (Hazan, 2002, p. 359).*

Comme plus tard la III<sup>e</sup> République, la II<sup>e</sup> République naît dans le bain de sang de la confrontation de classe entre bourgeoisie et classes populaires. Se souvenant encore des Journées de Juin, celles-ci

sont bien rares à défendre le régime en décembre 1851, lors du coup d'État de Louis-Napoléon Bonaparte (voir l'analyse de Hugo et de Marx dans Hazan, 2002, p. 384-385).

Tout au long du XIX<sup>e</sup> siècle, la géographie des barricades révèle les transformations de l'ère industrielle : au début du siècle, dans le Paris pré-industriel, elles se lèvent presque toujours dans le centre de Paris, près des lieux de pouvoir que sont les Tuileries et l'Hôtel de Ville et notamment dans les rues médiévales du Marais, au cœur du vieux Paris d'avant Haussmann. Les Journées de Juin 1848 marquent une rupture non seulement parce qu'elles dévoilent au grand jour le conflit de classe sans cesse refoulé par le consensus républicain entre la bourgeoisie et le peuple, mais aussi parce que les combats se déroulent dans de nouveaux quartiers, les faubourgs et les anciens villages de l'Est parisien. Les derniers combats de la Commune en 1871 se tiennent dans les mêmes faubourgs que ceux de Juin 1848 – le faubourg Saint-Antoine, le faubourg du Temple et Belleville – et la répression en est encore plus sanglante.

Si ce passé peut paraître lointain, il n'en est pas moins encore signifiant, que ce soit par le tissu urbain qui en porte les marques et que la grande affaire de notre temps est de sauvegarder, ou à travers l'esprit de ces lieux dont la mémoire est encore un enjeu de conflit et d'appropriation comme en témoigne la réhabilitation récente de la Maison des Métallos dans le 11<sup>e</sup> arrondissement (cf. chapitre 11 – 1.2).

## *2. Les mutations urbaines contemporaines : vers la ville post-industrielle ?*

Le Paris<sup>23</sup> industriel et ouvrier a connu son apogée dans l'entre-deux-guerres et ses dernières heures de gloires dans les années 1950. La deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle est marquée par la désindustrialisation progressive de la ville et les mutations qu'elle accompagne. Au début du XXI<sup>e</sup> siècle, Paris est plus connue pour son attrait culturel et touristique et ses services stratégiques aux entreprises que pour son industrie, et sa nouvelle image n'a de cesse de faire oublier ce passé révolu.

Ainsi, le Grand Paris de Jean Bastié (1984) était encore un pôle industriel au début des années 1970 avec presque 40 % d'emplois dans les entreprises du secteur secondaire, assurant 25 % de la valeur ajoutée nationale dans l'industrie. Aujourd'hui, les emplois industriels ne représentent plus aujourd'hui que 15 % des emplois de la région Île-de-France. Paradoxalement, celle-ci est à la fois la région française la moins industrialisée – c'est-à-dire celle dans laquelle les emplois industriels sont les moins importants parmi l'ensemble des emplois – et la première région industrielle de France, avec 16 % des emplois industriels du pays (INSEE, 1999).

---

<sup>23</sup> Afin de ne pas alourdir le texte, j'emploierai *Paris* pour désigner l'ensemble de l'agglomération parisienne et je préciserai *intra-muros* quand il s'agit uniquement de la ville de Paris proprement dite.

## 2. 1. *Désindustrialisation et métropolisation : Paris, ville mondiale*

La désindustrialisation de Paris a commencé près d'un siècle avant les mutations récentes du système productif mondial, par le glissement géographique progressif de l'industrie du centre vers la périphérie et la spécialisation croissante de Paris dans le secteur tertiaire supérieur. Dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, des industries parisiennes quittent les quartiers artisanaux de rive droite pour la proche banlieue, à la fois pour disposer de plus d'espace et pour s'affranchir de l'octroi sur les matières premières (Bastie, 1964 ; Rhein, 2005). Les grandes usines métallurgiques profitent du développement du réseau ferré pour s'installer en proche couronne, seule à même de leur offrir l'espace nécessaire à leur implantation. Ce glissement de l'industrie vers la périphérie suit d'abord les radiales de transport puis essaim dans le cadre d'un véritable desserrement encouragé par les pouvoirs publics après la Seconde Guerre mondiale. La politique des zones industrielles regroupant plusieurs entreprises dans un espace spécifique s'accompagne d'une séparation croissante entre la conception et la gestion d'un côté et la production de l'autre, cette dernière s'éloignant de plus en plus, d'abord en province à la faveur de la décentralisation industrielle, puis à l'étranger.

C'est le cas de l'entreprise de fabrication automobile Renault qui fut d'abord centrée sur l'usine mythique de Boulogne-Billancourt où la famille Renault avait une résidence secondaire et à proximité de la première clientèle aisée de l'automobile dans l'Ouest parisien (Bastie, 1964). Dès l'entre-deux-guerres, une usine est ouverte au Mans, aux confins occidentaux du Bassin parisien, puis deux grandes usines de montage et de mécanique sont créées dans la grande couronne parisienne dans les années 1950, respectivement à Flins dans les Yvelines, et à Cléon en Seine-Maritime, toutes deux sur les bords de la Seine. Depuis, l'entreprise a essaimé des usines de production sur tous les continents. En 1992, l'usine historique de l'île Séguin à Boulogne-Billancourt est fermée mais le siège social y demeure toujours. Et quelques années plus tard, en 1998, est ouvert le Technocentre Renault à Guyancourt dans la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, qui réunit toutes les fonctions abstraites en amont et en aval de la production<sup>24</sup>. Cela rejoint la constitution d'un pôle scientifique et techno-industriel en Île-de-France : selon Edmond Préteceille, « la désindustrialisation est donc doublement sélective, selon les secteurs et les catégories d'emplois » (Préteceille, 2000, p. 117). Malgré l'externalisation croissante des fonctions auxiliaires de la production, la concentration géographique des fonctions abstraites dans l'agglomération parisienne contraste désormais avec la dispersion internationale des sites de production. C'est pour cette raison que C. Rhein (2007) réfute la notion de désindustrialisation :

*Au cours du dernier demi-siècle, une chute spectaculaire des fonctions et des emplois de production s'est bien produite, mais non de l'industrie en tant que telle. Au cours des trente dernières années, alors que ces fonctions de production quittaient la région, les fonctions de gestion, d'administration et de recherche-développement du secteur industriel y connaissaient un essor considérable, se concentrant pour moitié en*

---

<sup>24</sup> <<http://www.renault.com/>>.

*Île-de-France. La fermeture des grands sites industriels, tels que celui de Renault Billancourt, a marqué symboliquement la fin d'une époque au cours de laquelle s'était constituée une classe ouvrière fortement organisée [...]. Simultanément, d'autres fonctions et d'autres pôles d'emploi se sont développés : le premier d'entre eux fut La Défense, dès les années 1950 (Rhein, 2007, p. 143).*

N. Smith (2002) voit dans l'internationalisation de la production la principale originalité de la mondialisation néo-libérale, bien plus que dans l'importance du commerce international ou de la finance. Cela s'accompagne d'une spécialisation économique croissante des lieux en fonction de leur distance au centre, les métropoles se spécialisant dans la conception et les services stratégiques aux entreprises. Tel est le processus de métropolisation qui résulte de la mondialisation de la production des plus grandes firmes multinationales et de l'intégration croissante de l'économie à l'échelle continentale et mondiale à travers les institutions internationales comme l'OMC ou l'Union européenne. Certaines de ces métropoles sont au centre du système par leur puissance de commandement de l'économie mondiale, que ce soit par l'importance de la capitalisation boursière, le nombre de banques, ou encore celui des sièges sociaux : ce sont les villes mondiales (*global cities*). Nœuds du système capitaliste mondialisé, elles contrôlent la circulation des capitaux et la production de biens et de services à l'échelle internationale. Saskia Sassen (1996) a popularisé cette notion en l'approfondissant à partir de l'exemple de New York, Londres et Tokyo. Ces villes mondiales ont émergé dans les années 1980 avec le développement spectaculaire de la finance internationale, d'où le rôle particulier attribué par S. Sassen aux trois principales places boursières du monde.

Or, Paris fait indéniablement partie des villes mondiales (Noin et White, 1997) : classée au 21<sup>e</sup> rang des plus grandes villes du monde pour sa population<sup>25</sup>, elle figure au 5<sup>e</sup> rang de la richesse produite par les plus grandes métropoles derrière Tokyo, New York, Los Angeles et Chicago avec un PIB estimé de 460 milliards de dollars en 2005, juste devant Londres<sup>26</sup>. Comme le vante l'Agence régionale de développement de Paris Île-de-France, la métropole parisienne est un « *centre de décision de rang mondial* », deuxième ville derrière Tokyo pour les sièges sociaux des 500 plus grandes entreprises du monde par leur chiffre d'affaires (Fortune 500), et deuxième ville derrière Bruxelles pour l'accueil d'organisations internationales<sup>27</sup>. Comme pour Londres, c'est la concentration des centres de décision économique dans la capitale, héritière de la centralisation politique, qui explique le poids de Paris en France, en Europe et dans le monde : estimée à 11,5 millions d'habitants en 2007, la population de l'Île-de-France représente près de 19 % de la population française (IAU IDF *et al.*, 2008, p. 5), soit la même proportion qu'en 1975 (Pinchemel, 1979, p. 13), mais la région-capitale produit plus de 28 % de la richesse nationale (en 2006), et 4,5 % du PIB de l'Union

<sup>25</sup> La population de l'agglomération parisienne est estimée à 9,8 millions d'habitants en 2005. Cf. INSEE, « Population des principales agglomérations urbaines du monde », <[http://www.insee.fr/fr/themes/tableau.asp?ref\\_id=CMPTEF01114](http://www.insee.fr/fr/themes/tableau.asp?ref_id=CMPTEF01114)>.

<sup>26</sup> PricewaterhouseCoopers, 7 mars 2007, « Paris est la cinquième ville la plus riches du monde derrière Tokyo, New York, Los Angeles et Chicago en 2005 » : <[http://www.pwc.fr/paris\\_est\\_la\\_cinquieme\\_ville\\_la\\_plus\\_riche\\_du\\_monde\\_derriere\\_tokyo\\_new\\_york\\_los\\_angeles\\_et\\_chicago.html](http://www.pwc.fr/paris_est_la_cinquieme_ville_la_plus_riche_du_monde_derriere_tokyo_new_york_los_angeles_et_chicago.html)>.

<sup>27</sup> Econovista 2007, « Chiffres et données sur l'Île-de-France » : <[http://www.econovista.com/fr/idf\\_enbref.asp](http://www.econovista.com/fr/idf_enbref.asp)>.



européenne à 25 (IAU IDF *et al.*, 2008, p. 5). Cette puissance économique repose notamment sur la place de Paris dans les réseaux de transport – véritable *hub*<sup>28</sup> avant la lettre à l'échelle nationale et internationale –, la concentration de la recherche dans ce qui représente le premier pôle européen dans ce domaine<sup>29</sup>, la qualité des équipements publics et l'attractivité culturelle qui fait de Paris la première ville visitée au monde. Les secteurs-clés de la métropolisation sont ceux qui produisent le plus de valeur ajoutée : près de 25 % du PIB de la région sont produits par les services aux entreprises et plus de 22 % par les activités financières et immobilières (IAU IDF *et al.*, 2008, p. 14), ce qui rejoint la tendance décelée par E. Préteceille (2000) à l'augmentation de la part des emplois liés à la mondialisation de l'économie.

La finance dans les villes mondiales n'est plus seulement l'auxiliaire de la production de marchandises mais devient elle-même une source de plus-value (Sassen, 1996). Or, selon N. Smith (2002), la gentrification a acquis une place stratégique dans le marché immobilier et bancaire, et dans la production de la plus-value financière. La gentrification n'est donc pas seulement une transformation sociale de l'espace urbain, mais aussi un élément-clé de l'économie des villes mondiales. Connaître l'ampleur de ce processus à Paris est une question d'autant plus importante qu'elle revêt cette double dimension.

## *2. 2. Transformations sociales et démographiques : vers la polarisation sociale ?*

Désindustrialisation et métropolisation<sup>30</sup> se traduisent par une restructuration des emplois dans les villes mondiales. Tandis que la part des emplois de travailleurs manuels décroît fortement, celle des emplois de service devient largement majoritaire, tant par les emplois peu ou pas qualifiés que par ceux qui exigent un haut niveau de diplôme. L'augmentation conjointe de ces emplois situés aux deux extrêmes de la hiérarchie sociale conduirait à une polarisation sociale faisant des villes mondiales des villes duales. En effet, selon S. Sassen (1996), l'économie de la ville mondiale tournée vers les services de haut niveau entraîne l'augmentation parallèle des emplois de services très qualifiés – la classe internationale (*global class*) – et des emplois de services non qualifiés destinés à servir cette classe internationale – occupés par les immigrants affluant du Tiers-Monde –, cela au détriment des emplois intermédiaires qui diminuent. La société, dont la distribution normale avait la forme d'un œuf, prend la forme d'un sablier (Marcuse, 1989). P. Marcuse critique néanmoins cette

---

<sup>28</sup> Un *hub* – littéralement « moyeu » ou « centre » en anglais – désigne une plate-forme de correspondance dans le système des liaisons aériennes et, par extension, un lieu privilégié d'interconnexion des réseaux de transport à l'échelle nationale ou internationale.

<sup>29</sup> 36 % des effectifs la recherche publique française, 45 % de la recherche privée et 7,5 % de la recherche européenne selon la Délégation régionale à la recherche et à la technologie (DRRT), « Présentation et chiffres-clés » : <<http://www.drart-ile-de-france.fr/presentation-chiffres-clés.html>> et Econovista, cité en note 27.

<sup>30</sup> Ce terme désigne la concentration croissante des activités tertiaires stratégiques (banque, finance, assurance, NTIC) dans un petit nombre de grandes villes des pays riches (Pumain, Paquot et Kleinschmager, 2006).

expression nouvelle de « ville duale » de deux façons : d'une part, il rappelle que la partition de la société entre ceux qui ont le pouvoir d'exploiter les autres et ceux dont le travail fait les bénéfices des premiers n'est pas nouvelle ; d'autre part, s'il reconnaît l'intérêt de la notion de polarisation sociale entendue comme une tendance de la société contemporaine, il rejette celle de « ville duale » lui reprochant de masquer toutes les situations intermédiaires entre riches et pauvres (*ibid.*). De leur côté, Manuel Castells et John Mollenkopf (1991) proposent une lecture originale de la ville duale, mettant en avant une opposition entre classes dominantes cohérentes et organisées et classes dominées fragmentées, tant socialement que par leur origine nationale. Cela rejoint les analyses menées par Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot sur la bourgeoisie française (Pinçon et Pinçon-Charlot, 2000).

La thèse de la « ville duale » a été remise en cause par C. Hamnett (1995) à propos de Londres, et E. Préteceille (1995) et C. Rhein (1998b) à propos de Paris. Ainsi, S. Sassen (1996) identifie une progression absolue des deux pôles opposés de la hiérarchie des emplois, en s'appuyant sur des données relatives aux secteurs d'activités (croissance du tertiaire supérieur, déclin de l'industrie). Elle tire de l'augmentation des écarts de revenus entre les plus riches et les plus pauvres des conclusions sur l'augmentation en nombre des salariés les plus qualifiés et les moins qualifiés. Or les riches peuvent être de plus en plus riches et les pauvres de plus en plus pauvres sans que leur nombre s'accroisse réellement. L'analyse méticuleuse des données socio-économiques sur Londres et Paris montre une réelle progression numérique des emplois les plus qualifiés (*professionalisation* en anglais), mais une diminution relative de tous les autres groupes socioprofessionnels, également absolue pour les moins qualifiés. L'accroissement des inégalités de revenus s'explique par l'augmentation des revenus des plus riches, également plus nombreux, et la baisse des revenus des plus pauvres, liée à la hausse de la précarité et du chômage, et à la structure des ménages : les personnes seules ou les couples bi-actifs sans enfant se retrouvant surtout en haut de l'échelle sociale, les familles nombreuses en bas. Finalement, C. Hamnett (1995) estime que l'erreur de S. Sassen est d'avoir généralisé trop vite le cas de New-York et Los Angeles, sur lesquelles portaient ses premières études, et dans lesquelles la polarisation sociale est liée à un contexte migratoire particulier et à l'absence d'État social. À Londres ou à Paris, il n'y a pas de prolétarianisation de la main-d'œuvre tertiaire non qualifiée. C'est ce que confirme l'étude de T. Butler, C. Hamnett et M. Ramsden (2008) sur Londres, qui montre la progression des emplois très qualifiés et du salariat intermédiaire entre 1981 et 2001. Comme E. Préteceille (2003) pour l'Île-de-France, ces auteurs considèrent que l'évolution sociale la plus notable des années 1990 est la hausse du salariat intermédiaire.

Il peut donc y avoir une polarisation des revenus sans polarisation professionnelle. À cet égard, C. Rhein (1998) met en évidence deux filtres principaux dans le passage du marché du travail à la population résidente, des structures d'emploi aux revenus des ménages : la formation des ménages et la redistribution des revenus mise en place par l'État social. Dans l'agglomération centrale de Paris (ex-département de la Seine), il y a plus de couples bi-actifs parmi les catégories sociales supérieures que parmi les employés et les ouvriers, les plus touchés par le chômage. Dans un

contexte d'homogamie sociale croissante pour les catégories supérieures et intermédiaires (Rhein, 1998a), cette composition des ménages accroît fortement les inégalités dans la répartition des revenus. En revanche, les revenus des ménages ne sont pas réductibles aux seuls salaires, il faut tenir compte également des redistributions sociales, indirectes comme les impôts ou directes comme les allocations et les pensions (notamment pour les retraités qui ont connu une forte augmentation de leur niveau de vie dans les années 1960-1970). C. Rhein insiste sur la théorie économique de la régulation, développée en France dans les années 1970, qui met en avant le mode de régulation à l'œuvre dans un système économique donné, incluant le rôle de l'État et le rapport salarial. Toute la question est de savoir à quel point la remise en cause de l'État social en Europe conduit aux mêmes conséquences sociales qu'aux États-Unis. C. Hamnett (1995) souligne le rôle de la limitation de l'aide publique aux bas revenus dans l'accroissement des inégalités de revenus entre les ménages.

Dans un récent ouvrage, C. Rhein (2007) montre que la structure des emplois de la métropole parisienne est plus polarisée que celle de la France entière. En 1999, l'Île-de-France regroupe en effet 22 % des emplois en France, mais 36 % des cadres et professions intellectuelles supérieures (CPIS), et notamment plus de la moitié de ceux qui travaillent dans le secteur financier. Cette concentration d'emplois très qualifiés est bien plus le fait du secteur privé que du secteur public. À l'inverse, les emplois d'ouvriers n'en représentent que 14 %. Ce qui caractérise la structure des emplois de l'Île-de-France, c'est la sur-représentation des CPIS et la sous-représentation des ouvriers, soit une sorte de pyramide inversée. Ce contraste social se double d'un contraste ethnique : près de la moitié des actifs étrangers et plus du tiers de ceux qui ont acquis la nationalité française sont concentrés en Île-de-France, contre moins d'un cinquième des actifs français de naissance (Rhein, 2007, p. 147). Comme New York et Londres (Fainstein, Gordon et Harloe, 1992), Paris joue un rôle central dans le système migratoire national, notamment comme point d'entrée de l'immigration internationale dans le pays. Cette concentration des actifs étrangers dans la métropole parisienne s'accompagne d'une forte polarisation sociale entre Français et étrangers : en effet, seulement 15 % des actifs français sont ouvriers contre 41 % des actifs étrangers en 1999 (Rhein, 2007, p. 148).

À cela s'ajoutent les transformations démographiques à l'œuvre depuis un demi-siècle. Le taux d'activité des femmes augmente sans cesse, même si C. Rhein (2007) rappelle qu'il avait toujours été important parmi les classes populaires et intermédiaires, et surtout il est plus élevé en région parisienne que dans le reste de la France : 72 % des femmes en âge de travailler sont actives en Île-de-France contre 66 % en province en 2005 (INSEE Île-de-France, 2007). Cela contribue à augmenter la part de ménages bi-actifs parmi ceux qui sont formés d'un couple, avec ou sans enfant, tandis que la proportion des couples parmi les ménages ne cesse de baisser. Le passage des structures d'emploi aux structures de ménage se complexifie d'autant plus que les ménages retraités représentent désormais près du quart des ménages d'Île-de-France. L'analyse de la polarisation sociale ne peut plus se limiter aux structures d'emploi et aux actifs. C'est en conjuguant structures d'emploi, origine nationale et structure des ménages que C. Rhein (2007) montre une forte tendance

à la polarisation sociale au sein de la métropole parisienne à travers la population d'âge scolaire : parmi la population d'âge scolaire (5-19 ans), la part des enfants vivant dans des ménages français de catégories sociales supérieures et celle des enfants vivant dans des ménages étrangers de catégories sociales populaires augmentent conjointement.

Enfin, le passage des structures d'emploi aux revenus est affecté par de nombreux facteurs d'inégalité que les réformes néo-libérales tendent à accroître : ainsi, les femmes sont moins bien payées que les hommes, les immigrés que les Français, les emplois précaires ou à temps partiel – qui induisent un moindre revenu –, mais aussi le chômage, sont plus courants parmi les jeunes, les femmes et les classes populaires<sup>31</sup>, accentuant les différences initiales de revenus liées aux structures d'emploi. Ces différents facteurs d'inégalité de revenus sont exacerbés dans la métropole parisienne : comme l'a montré E. Préteceille (2000), les inégalités de revenus ont nettement augmenté en Île-de-France dans les années 1980-1990, surtout à cause de la très forte progression des plus hauts revenus, tandis qu'elles ont eu tendance à diminuer dans le reste de la France. En 2001, le rapport inter-déciles entre hauts et bas revenus est de 7 en Île-de-France au lieu de 5,5 en France métropolitaine (Mipes, 2004, p. 13).

Ainsi, la polarisation sociale de la métropole parisienne apparaît complexe mais réelle, sans que l'on puisse parler pour autant de « ville duale ». Cette polarisation a tendance à s'accroître sur le temps long, notamment dans le contexte récent de la métropolisation, mais dépend aussi de transformations structurelles qui la précèdent et la dépassent, sur le plan démographique, social et économique.

### *2. 3. Transformations urbaines et nouvelles divisions sociales de l'espace*

Ces transformations s'accompagnent d'un profond remodelage urbain de l'agglomération parisienne qui s'inscrit lui aussi dans le temps long du dernier demi-siècle, et dont la métropolisation ne fait qu'accroître les divisions socio-spatiales.

Si les Beaux quartiers se sont étendus en banlieue ouest dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et continuent de s'étendre aujourd'hui jusque dans les Yvelines, leur maintien au centre de l'agglomération parisienne s'explique en grande partie par la construction massive de logements sociaux en banlieue, proche puis lointaine, dans les années 1960-1970. Ces logements ont créé un appel pour les classes populaires parisiennes et notamment les jeunes actifs et les familles, entraînant la dépopulation et le

---

<sup>31</sup> Voir l'Observatoire des inégalités : <<http://www.inegalites.fr/>>. L'Observatoire des inégalités est un organisme indépendant d'information et d'analyse sur les inégalités. Il s'appuie sur un conseil scientifique composé d'économistes, de philosophes, de sociologues et de juristes, parmi lesquels Stéphane Beaud, Louis Chauvel, Serge Paugam, Roland Pfefferkorn ou encore Monique Pinçon-Charlot.

vieillesse du centre. En outre, les grands ensembles construits surtout dans des communes déjà populaires ont accentué la division sociale entre l'Ouest parisien, qui se prolonge en banlieue, et l'Est, le Nord et le Sud. Dans les années 1980, suite à l'abandon des grands ensembles et à la réorientation de la politique du logement dans le soutien à l'accession à la propriété dans l'habitat individuel, l'urbanisation de la grande couronne s'est poursuivie sous des formes pavillonnaires périurbaines, sans continuité morphologique avec l'agglomération. Cette périurbanisation se traduit par une fragmentation sociale des espaces périphériques, mais en général dans le prolongement de l'opposition est-ouest, à quelques exceptions près comme Fontainebleau (IAURIF, INSEE, 2002, p. 87). Enfin, dans le même temps, le regroupement familial des populations immigrées a contribué au réinvestissement des espaces libérés par les ménages populaires français dans le parc d'habitat ancien du centre et dans les grands ensembles les moins bien équipés et reliés au reste de l'agglomération, souvent situés en proche couronne et dans le nord de l'agglomération (Seine-Saint-Denis).

Contrairement aux villes américaines, le *white flight*<sup>32</sup> des années 1960 n'a pas été spontané et a surtout concerné les classes moyennes et populaires. Le départ des classes populaires en banlieue est une spécificité française, liée à la politique des grands ensembles de logements sociaux. Plus récemment, on observe des processus similaires de départ des familles de classes moyennes et populaires – le plus souvent françaises de naissance – en grande banlieue pour accéder à la propriété, tandis que les populations immigrées, souvent pauvres, se concentrent dans le centre de l'agglomération. Cette redistribution est parallèle à l'accroissement des classes supérieures dans le centre.

Dans cette évolution urbaine et sociale, il faut souligner la différence importante entre villes américaines et villes européennes. Hartmut Häussermann et Anne Haila (2005) précisent la conception néo-weberienne de la ville européenne proposée par Arnaldo Bagnasco et Patrik Le Galès : ils mettent en avant l'importance de la régulation par le logement social, la propriété publique et l'aménagement urbain, mais aussi par le contexte plus large d'État social, et notamment les politiques de lutte contre la pauvreté. Selon eux, le contexte des villes européennes est fondamentalement différent et doit être distingué de celui des villes américaines, dans lesquelles les mécanismes de marché sont prépondérants et se traduisent sans médiation dans l'espace urbain. Cette approche se détache nettement de celle de N. Smith qui mettait en avant la généralisation des processus de gentrification, notamment à travers les politiques urbaines. Pourtant, ces deux approches ne sont pas nécessairement contradictoires : la tendance générale à l'utilisation de la gentrification pour revaloriser les centres urbains n'implique pas qu'elle se traduise de façon uniforme à travers le monde. Le contexte européen peut être un facteur de ralentissement ou d'atténuation du processus. Mais l'exemple de Londres montre que le cadre de la régulation

---

<sup>32</sup> Littéralement, « fuite des Blancs », cette expression américaine désigne le départ des ménages des classes moyennes et supérieures blanches vers les banlieues pavillonnaires à partir des années 1950.

européenne peut être profondément remis en cause, notamment en privatisant les logements sociaux et en laissant les mains libres aux promoteurs immobiliers pour remodeler la ville, les docks dans les années 1980 comme la City hier. L'exemple des villes finlandaises sur lequel s'appuient les auteurs pour avancer le maintien du cadre régulateur européen malgré les transformations récentes du contexte politique et économique mondial n'est sans doute pas généralisable. Ils notent d'ailleurs avec raison que la notion de ville européenne est autant un cadre conceptuel que normatif et l'idéal de la ville européenne tend parfois à obscurcir l'analyse de son devenir réel.

Qu'en est-il de la polarisation spatiale dans la métropole parisienne ? E. Préteceille la définit comme une « *accentuation de la ségrégation sociale par concentration exclusive des riches et des pauvres dans leurs espaces respectifs* » (Préteceille, 1995b, p. 51). Il observe en effet une accentuation des contrastes dans les espaces les plus polarisés, espaces bourgeois et espaces ouvriers de banlieue. Mais la majorité de la population habite dans des espaces relativement mixtes, « *le mélange spatial des catégories sociales reste le cas de figure dominant* » (May *et al.*, 1998, p. 11). Entre 1968 et 1982, la ségrégation s'est accrue dans les espaces les plus polarisés (embourgeoisement des espaces bourgeois<sup>33</sup>, prolétarisation tertiaire des espaces ouvriers), mais entre 1982 et 1990, la tendance ne s'est poursuivie que pour les premiers, le renforcement des catégories sociales supérieures se diffusant dans l'ensemble des types d'espaces (Préteceille, 1995b). Cela est confirmé par l'évolution de la répartition sociale à un niveau fin entre 1990 et 1999 :

- la tendance majeure est l'élévation du statut socioprofessionnel, et donc celle du niveau social des différents espaces considérés, celle-ci étant plus forte dans les espaces de type supérieur ;
- cette évolution différenciée dans l'espace entraîne un accroissement des écarts sociaux entre les types supérieurs et populaires, accentuée par le renforcement du caractère populaire de certains de ces derniers ;
- malgré tout, on ne peut pas parler de dualisation de l'espace social francilien, puisque le type social moyen est celui qui gagne le plus d'espaces entre les deux recensements, notamment par la progression d'une part importante des espaces populaires, le mélange social représentant la situation la plus fréquente.

On peut voir là l'effet de la gentrification dans les espaces populaires. T. Butler, C. Hamnett et M. Ramsden (2008) montrent que la gentrification a contribué à réduire les différences sociales entre les différents quartiers de Londres entre 1981 et 2001, notamment par l'augmentation de la part des classes moyennes et supérieures, plus forte dans les anciens quartiers populaires. En revanche, la polarisation spatiale entre Londres et le reste de l'Angleterre s'est accentuée.

---

<sup>33</sup> L'expression, en apparence paradoxale, d'« embourgeoisement des espaces bourgeois » désigne la tendance au renforcement de l'exclusivité sociale de ces espaces, par l'éviction progressive des ménages des classes moyennes et populaires qui y résidaient encore (cf. chapitre 1 – 1.2).

Si l'on ne peut pas parler de dualisation pour la métropole parisienne, la division sociale de l'espace n'en est pas moins marquée et multiforme. Les travaux de C. Rhein (2000) comme ceux de P. Simon (2000) convergent à propos de la distinction de plus en plus forte entre le centre et la périphérie (banlieues et espaces périurbains), à mesure que le premier s'embourgeoise et que la dernière s'étend. Cette distinction croissante est à la fois sociale, démographique et ethnique : c'est dans la ville de Paris que la part des classes supérieures est la plus forte et celle des ouvriers la plus faible, tandis que c'est l'inverse dans les pôles industriels des franges de l'agglomération et les communes rurales. Sur le plan démographique, le contraste est saisissant entre la ville-centre, où la part des ménages inactifs (retraités et étudiants notamment) est la plus forte, et les villes nouvelles, où elle est la plus faible. Cela est lié à la structure du parc de logements, qui fait coïncider taille des ménages et taille des logements, 52 % des ménages étant des personnes seules dans la ville-centre (INSEE, RGP 1999). P. Simon montre toutefois que ce schéma connaît des distorsions :

*... les familles nombreuses aux revenus les plus élevés et les ménages immigrés parviennent malgré tout à se loger au cœur de l'agglomération, soit par mobilisation d'un capital, soit par entassement dans des logements dégradés faiblement attractifs (Simon, 2000b, p. 303).*

Enfin, si la population immigrée vivant en France est sur-représentée en Île-de-France, sa répartition ne suit pas tout à fait le même schéma : elle est surtout concentrée à Paris et dans les communes ouvrières de la banlieue rouge, où le stock de logements sociaux est important. Même si la ségrégation résidentielle en France est plus sociale qu'ethnique, C. Rhein (1993 et 2007) souligne néanmoins la spécificité de Paris *intra-muros*, où la sur-représentation des classes supérieures va de pair avec celle des étrangers parmi les ouvriers, composant une forme particulière de polarisation socio-ethnique. Celle-ci se traduit par une forte polarisation des revenus : les 10 % des ménages parisiens les plus pauvres déclarent un revenu annuel moyen par unité de consommation de moins de 4 900 € en 2001, tandis que celui des 10 % les plus riches s'élève à près de 51 000 €, ce qui représente un rapport inter-déciles de 10,5, soit près du double de la moyenne française (Mipes, 2004, p. 13, cf. *supra*, p. 87). Ce rapport inter-déciles exceptionnel en France tend en outre à augmenter avec la progression des plus hauts revenus.

Ces formes de division sociale de l'espace qui conduisent à une forte polarisation sociale au centre rapprochent Paris des villes d'Europe du Sud : en Italie, en Grèce, mais aussi en Espagne, le centre des grandes villes est marqué par la baisse de la population, notamment des classes populaires, une sélection sociale à travers le parc de logements au profit des plus riches, et l'arrivée concomitante d'immigrants dans les secteurs les plus dégradés du parc (Petsimeris, 1998 et 2005). La gentrification vient renforcer cette polarisation tout en remodelant la géographie sociale des quartiers centraux, parfois délibérément sous l'égide des politiques urbaines.

### 3. *Les prémices de la gentrification*

Je souhaite faire état ici des différents travaux qui se sont intéressés aux prémices de la gentrification à Paris sans nécessairement la nommer, et forment aussi les prémisses de la recherche sur la gentrification à Paris. E. Préteceille (2007) rappelle à juste titre que les travaux français sur l'embourgeoisement du centre urbain sont plus anciens que les travaux anglo-saxons : principalement consacrée aux politiques publiques de revalorisation du centre ancien, la recherche urbaine des années 1960-1970 dénonçait déjà le déplacement des classes populaires induit par ces opérations.

Mais ce n'est que beaucoup plus récemment, à une ou deux exceptions près, qu'elle s'est intéressée à la réappropriation des quartiers populaires par les ménages des classes moyennes et supérieures en lien avec les politiques de réhabilitation, se focalisant cependant trop souvent sur un seul quartier. Les prémices de la gentrification tiennent à la fois dans les politiques d'urbanisme menées à Paris depuis le XIX<sup>e</sup> siècle, et dans les premiers cas connus de quartier populaire ancien investi par des ménages plus aisés.

#### 3. 1. *L'« embellissement stratégique » d'Hausmann*

Les travaux d'Hausmann, préfet de la Seine sous Napoléon III de 1853 à 1870, représentent la première modification en profondeur du visage de Paris, reproduit ensuite dans toutes les grandes villes françaises, à tel point que les auteurs de *l'Histoire de la France urbaine* font de l'hausmannisation le paradigme de l'histoire urbaine de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle et de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle (Aguilhon, 1998). Engels attribue à ces travaux les premières dynamiques d'embourgeoisement des centres-villes au XIX<sup>e</sup> siècle ; la sociologie urbaine marxiste des années 1960-1970 y a vu les prémices de la « rénovation-déportation », et N. Smith (1996) celles de la ville revanchiste. Qu'en est-il réellement ?

L'analyse de l'urbanisme haussmannien à l'aune de la notion de gentrification et de ville revanchiste présente un double intérêt : d'une part cerner la signification et les conséquences d'une politique urbaine d'ampleur avant la construction de l'État social, donc dans une ville largement gouvernée par les forces du marché ; d'autre part comprendre les racines du long processus d'embourgeoisement de Paris pour en distinguer les développements actuels.

Selon la définition établie par Françoise Choay (1998), l'œuvre d'Hausmann appartient à l'urbanisme de régularisation par opposition à l'urbanisme utopiste : là où le premier imagine une ville modèle, le second édicte des règles appliquées dans divers domaines et adaptées au contexte historique et urbanistique. Néanmoins, outre l'urbanisme des réseaux mis en valeur par F. Choay, les travaux lancés par Hausmann et Napoléon III ont aussi concerné le logement. Si Hausmann « *ne s'intéressait pas à la question du logement* » contrairement aux urbanistes utopistes (Choay, 1998, p. 191), il



mena une politique de partenariat avec les promoteurs privés d'une ampleur qui n'a rien à envier aux actuels partenariats public-privé : la ville finançait les expropriations sur le tracé des nouvelles voies, notamment par le recours à l'emprunt, et revendait les lots à des promoteurs, qui se chargeaient de l'édification des immeubles selon un cahier des charges précis et les revendaient à de riches propriétaires, qui les mettaient eux-mêmes en location. La politique d'Hausmann endetta donc considérablement le budget public de la ville tout en stimulant les profits privés, tant des banques, des promoteurs, que des propriétaires. La maîtrise publique du sol urbain n'était pas encore à l'ordre du jour et la politique d'Hausmann entraîna la destruction de pans entiers d'habitat populaire vétuste, remplacé par l'immeuble de rapport bourgeois, jusque dans les faubourgs ouvriers de l'est de Paris. François Loyer (1981) a montré comment l'immeuble de rapport haussmannien était l'aboutissement d'une longue évolution conduisant à l'abandon de la segmentation par étage pour une distinction sociale par type d'immeubles, eux-mêmes homogènes – les chambres de bonnes reléguées sous les combles mises à part. L'immeuble de rapport s'adressait donc à la bourgeoisie comme à la petite bourgeoisie, selon sa qualité architecturale et sa localisation. C'est au même moment que se développèrent les lotissements, socialement homogènes – que ce soit autour de la place de l'Europe dans le 8<sup>e</sup> arrondissement ou sur les pentes de Belleville (cf. *supra*, 1.1) –, dans une même visée spéculative qui entraîna le renforcement de la division sociale est-ouest à Paris. Pendant que les quartiers populaires s'édifiaient à l'initiative des petits promoteurs privés, les travaux d'Hausmann favorisèrent le développement de la ville bourgeoise :

*Le principal mérite d'Hausmann, si c'en est un, est d'avoir réalisé la ville bourgeoise, une forme urbaine nouvelle et originale, apparue timidement sous Louis-Philippe et qui triompha avec le Second Empire. [...] Les ménages bourgeois retrouvèrent une partie du faste architectural qui caractérisait, sous l'Ancien Régime, les palais aristocratiques (Marchand, 1993, p. 93).*

D. Harvey (2006) voit également dans l'hausmannisation, en particulier dans la construction des grands boulevards, la création d'un espace public dédié au spectacle et à la marchandise : les larges voies facilitant les déplacements, les perspectives haussmanniennes ou les monuments imposants comme l'Opéra Garnier forment une image à la gloire de l'Empire. Simultanément, la création des grands magasins représente les prémices du culte de la consommation et de la marchandise, pour le seul profit de la bourgeoisie :

*Une fois que la ville est représentée [imaged] uniquement comme un spectacle par le capital, elle ne peut plus qu'être consommée passivement, plutôt que créée activement par le peuple à travers la participation politique (Harvey, 2006, p. 23).*

Le percement des voies nouvelles a, par ailleurs, entraîné la destruction d'un nombre important de logements, en général petits, dégradés ou de mauvaise qualité, dans lesquels s'entassaient les ménages des classes populaires. Outre la création d'immeubles de rapport bourgeois et petit-bourgeois à la place de ces logements, les travaux d'Hausmann ont provoqué une hausse générale des prix immobiliers, la spéculation immobilière étant encouragée par un fort accroissement démographique. L'hausmannisation a donc favorisé le déplacement des classes populaires vers les arrondissements périphériques, et notamment les communes annexées en 1860 au nord et à l'est, qui

connaissent alors une forte croissance démographique. Dans le centre de Paris, en revanche, les prémices de l'haussmannisation que représente l'ouverture des rues de Rivoli et Rambuteau dans les années 1830-1840 ont entraîné une stagnation puis un déclin de la population des quartiers qu'elles traversent dès le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. Dans *Paris, capitale du XIX<sup>e</sup> siècle*, Walter Benjamin rappelle que :

*On disait de la Cité, berceau de la ville, qu'après le passage de Haussmann il n'y restait qu'une église, un hôpital, un bâtiment public et une caserne (Benjamin, 1982, p. 73).*

Catherine Bonvalet et Yves Tugault y voient les racines du dépeuplement de Paris, qui commence bien avant 1954 dans le centre de Paris (Bonvalet et Tugault, 1984) : dans la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, les quatre premiers arrondissements perdent des habitants et les arrondissements péri-centraux atteignent leur maximum démographique, tandis que les arrondissements périphériques sont en pleine croissance. Dès cette époque se donne à lire le desserrement du centre en faveur de la périphérie. À la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, la croissance de la Seine banlieue devient plus importante que celle de Paris et les arrondissements périphériques de la ville atteignent leur maximum démographique dans l'entre-deux-guerres (*ibid.*).

Dans les années 1970, alors que les chercheurs marxistes critiquaient la « rénovation-déportation » (Castells *et al.*, 1970), le parallèle était courant avec les travaux d'Haussmann. Jacques Rougerie voit dans la Commune une revanche de ces premiers ouvriers « déportés » :

*... ceux des faubourgs, de la « ceinture rouge »<sup>34</sup>, ceux qu'Haussmann et l'Empire avaient chassés, les envoyant « camper » hors de la Ville, y refluèrent maintenant en conquérants [...]. La Ville venait reconquérir la Ville (cité dans Marchand, 1993, p. 114).*

Des travaux plus récents ont montré qu'il fallait nuancer le déplacement des classes populaires par le remaniement haussmannien. En étudiant en détail le quartier de Saint-Martin-des-Champs (Arts-et-Métiers après 1860) à travers les relevés de l'administration fiscale, Florence Bourillon (1996) a révélé la dualité du tissu urbain créée par l'haussmannisation. Entre les percées haussmanniennes, le tissu urbain est resté inchangé, de sorte qu'une nouvelle ségrégation se met en place dans le parc immobilier entre voies nouvelles, bordées de logements bourgeois, et voies anciennes, étroites, bordées de garnis surpeuplés. Le tissu ancien s'est densifié et des logements ont été transformés en ateliers, renforçant le caractère artisanal et industriel du quartier, désormais mieux intégré dans l'ensemble parisien. Les voies nouvelles se spécialisent dans le commerce, les voies anciennes dans l'artisanat, les premières accueillent le commerce alimentaire de luxe, tandis que le commerce alimentaire banal reste localisé dans les voies anciennes les plus importantes. Le déplacement des classes populaires n'a donc pas été systématique : évincées précocement des quartiers de la rive gauche voués à la résidence bourgeoise comme celui de la Sorbonne ou Saint-Victor, les classes

---

<sup>34</sup> Cette évocation de la « ceinture rouge » à propos de la Commune est anachronique, elle ne se constitue qu'à partir de 1920.

populaires se maintiennent dans certains quartiers centraux proches des Halles. En outre, les faubourgs populaires périphériques et les communes annexées ont été relativement peu affectés par les travaux d’Haussmann.

P. Simon (1994) précise de façon tout à fait intéressante la nature de ces mouvements de population : il montre qu’entre 1861 et 1896 les classes populaires parisiennes se déplacent du centre vers la périphérie, par exemple vers Belleville, mouvement accru par les travaux d’Haussmann, mais sont en partie remplacées par les migrants venus de province. Il s’agit là d’un processus typique de succession. Parmi les arrondissements périphériques, certains attirent plus volontiers des Parisiens (11<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> en partie, et 20<sup>e</sup>) et d’autres les provinciaux (10<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> en partie). Au tournant du siècle, entre 1891 et 1926, « *on distingue nettement un groupe d’arrondissements – les 3<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> – où l’accroissement de la population dépend principalement d’une mobilité interne à Paris* » (Simon, 1994, p. 80).

Les classes populaires sont donc encore bien présentes dans le Paris d’Haussmann. Et D. Harvey (2006) montre comment le peuple s’est finalement réapproprié les boulevards dans les dernières années du Second Empire. Plus qu’un embourgeoisement, l’haussmannisation a permis d’arrêter l’exode des bourgeois des quartiers centraux, notamment après les Journées de Juin 1848. « *Les travaux d’Haussmann et la création de larges avenues, bien percées, bien bâties, bien aérées, arrêteront cet exode et ramèneront dans le centre bourgeois et commerçants* » estime L. Chevalier (1984, p. 339). Les motivations politiques d’Haussmann n’en étaient pas moins explicitement dirigées contre les classes populaires et leur capacité insurrectionnelle. « *Éviter la guerre sociale, assurer les possédants que Paris ne connaîtrait plus d’émeutes a constitué l’un des buts principaux d’Haussmann* », écrit B. Marchand (1993, p. 100). W. Benjamin rappelle que les contemporains d’Haussmann avaient qualifié son entreprise d’ « embellissement stratégique » (Benjamin, 1982, p. 73). É. Hazan (2002) montre que cela avait commencé dès Rambuteau avec l’ouverture de la rue qui porte son nom en plein cœur des quartiers traditionnels d’insurrection.

Les travaux d’Haussmann apparaissent donc bien comme précurseurs de la ville revanchiste. Ils furent d’ailleurs poursuivis dans le même esprit par Alphand sous la III<sup>e</sup> République et firent des émules dans toute l’Europe, comme on l’a vu à Florence à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, mais aussi dans plusieurs villes italiennes sous Mussolini dans l’entre-deux-guerres (Petersen, 2005). Néanmoins, alors même qu’Haussmann avait utilisé une loi – votée sous la II<sup>e</sup> République (en 1850) et première du genre – autorisant l’expropriation pour cause d’insalubrité, ses grands travaux n’ont pas éradiqué tout à fait les quartiers d’habitat dégradé et surpeuplé du centre de Paris. D’autres se sont même construits avec les matériaux issus de la démolition, comme le quartier Sainte-Marthe, dans le 10<sup>e</sup> arrondissement, notamment pour loger les ouvriers travaillant sur les chantiers d’Haussmann.

### 3. 2. *La rénovation : une reconquête du centre ?*

L'invocation de l'hygiène fut par la suite le moteur de la construction des « îlots insalubres » comme catégorie d'analyse et d'intervention à partir des années 1870, préalable idéologique et méthodologique à la rénovation urbaine. Cette construction théorique et pratique (à travers les indicateurs choisis) a été analysée par Yankel Fijalkow de la façon suivante : entre 1850 et 1880, « *les techniques de la description de l'insalubrité évoluent vers la prise en compte des variables sociales et d'outils quantitatifs* » ; la période-clé de 1880 à 1910 voit « *la mise en place de notions spécifiques, la mobilisation de techniques de recueils de données, la découverte des îlots insalubres* » ; enfin, celle de 1910 à 1945 est une « *période de réflexion durant laquelle les édiles interprètent les résultats statistiques et recherchent des solutions urbanistiques* » (Fijalkow, 1998, p. 14). Du logement, caractérisé par son surpeuplement, on passe à l'îlot insalubre avec la révolution pastoriennne, et l'insalubrité, qui concerne la santé, est confondue avec l'inconfort, lié à l'absence d'installation sanitaire ou au surpeuplement. Inversement, l'usage de la statistique à l'échelon de l'îlot conduit à confondre « *les propriétés collectives d'un espace (qui résultent d'une totalisation géographique et arithmétique) et les propriétés individuelles de ses occupants* » (*ibid.*, p. 18). L'élaboration de la catégorie d'« îlot insalubre », fondée sur la territorialisation du risque sanitaire – notamment à partir des statistiques de mortalité cholérique des années 1830 – entraîne le vote d'une loi en 1915, qui réaffirme le principe d'expropriation pour cause d'insalubrité et l'orientation de l'urbanisme vers le traitement du tissu urbain lui-même et non plus seulement le réseau viaire.

Faute d'intervention publique dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, le zonage des îlots insalubres a paradoxalement contribué à la poursuite de la dégradation des quartiers concernés, les propriétaires n'entreprenant plus de travaux d'ampleur dans l'attente de la démolition (Simon, 1994). Leur destruction et la « reconquête des centres des villes » est lancée par l'État avec le décret du 31 décembre 1958 sur la rénovation urbaine, puis la loi Malraux du 4 août 1962 sur les secteurs sauvegardés. La rénovation urbaine consiste à construire de nouveaux îlots, essentiellement d'habitat, sur des terrains libérés par la démolition de logements considérés comme vétustes et inadaptés, tandis que dans les secteurs sauvegardés, on favorise la restauration des immeubles de qualité. Le Plan directeur de Paris identifiait dix-sept îlots insalubres voués à la démolition pour éradiquer la mortalité par tuberculose : on y trouvait Belleville, le Marais ou le quartier de la Gare dans le 13<sup>e</sup>, essentiellement des quartiers populaires de l'Est parisien (Fijalkow, 1998). Ce sont des zones résidentielles et industrielles (au contraire des fonctions considérées comme dominantes comme l'administration, la finance ou la culture), « *zones peu touchées par les grands travaux de 1860 et où les habitants chassés par Haussmann étaient venus se réfugier* » selon Manuel Castells et Francis Godard (Godard *et al.*, 1973, p. 13).

*La rénovation naît véritablement avec la V<sup>e</sup> République. Dans le plan de 1959 et les textes de l'époque, on parle de remise en ordre de la ville et en distinguant « îlot taudis » et « îlot mal utilisé », on se propose de mener la lutte contre le taudis, contre l'insalubrité, contre la mauvaise utilisation du sol [entreprises, artisanat, entrepôts] et pour la revalorisation du tissu urbain, le goût, l'harmonie et l'équilibre (Godard *et al.*, 1973, p. 13).*

Le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région parisienne (SDAU) de 1965 prône la création de pôles de bureaux et de centres commerciaux en banlieue ainsi que le développement des axes tangentiels pour éviter les migrations alternantes vers Paris. Au contraire, le Schéma directeur de la Ville de Paris de 1968 fait de Paris la plaque-tournante de ces migrations en prévoyant le développement de pôles de bureaux près des gares et des axes rapides radiaux. En 1969, à l'occasion du changement de président de la République, Maurice Doublet, promoteur du dernier schéma, remplace Paul Delouvrier à la préfecture de Paris et de la région parisienne<sup>35</sup> et à la tête du District. Selon F. Godard, c'est la marque de la « *priorité accordée à la reconquête urbaine de la capitale sur l'aménagement fonctionnel de la région étendue* » (Godard *et al.*, 1973, p. 12).

Le Schéma de 1968 combine différents modes d'intervention pour assurer la « reconquête urbaine » : la restauration des quartiers historiques du centre, c'est-à-dire la sauvegarde du patrimoine architectural parisien ; la réhabilitation des logements non touchés par la rénovation (ravalement des façades, modernisation des appartements) ; la rénovation *stricto sensu* dans les quartiers actifs et populaires des arrondissements périphériques ; la rénovation au sens large comme l'implantation de bureaux près des gares. En fait, la rénovation urbaine, qui consiste à démolir puis à reconstruire un îlot entier, est la principale politique de reconquête urbaine menée dans les années 1960-1970. Elle s'inspire autant de l'urbanisme haussmannien, en voulant moderniser la ville et notamment l'adapter à l'automobile, que de la destruction de l'habitat insalubre sous l'influence des hygiénistes. Elle concerne à la fois le logement et le tissu urbain.

Contrairement à la construction des cités d'habitat social, qui a lieu sur un terrain vierge, la rénovation urbaine concerne un tissu urbain déjà existant, qu'elle atteint sans ménagement. La « rénovation-bulldozer » a souvent été comparée, dans la presse de l'époque, à une « *opération chirurgicale* » censée provoquer la « *régénération tissulaire* » d'un centre urbain comparé à un « *cœur malade* », « *asphyxié* », « *menacé d'embolie* » avec ses « *artères bouchées* » ou « *guettées par la thrombose* » (Lévy, 1990, p. 12). M. Castells et F. Godard définissent la rénovation urbaine comme une « *intervention de l'appareil d'État sur la structure urbaine, visant à changer l'occupation d'un espace déjà constitué, ses fonctions ou son contenu social* » (Godard *et al.*, 1973, p. 10). Il s'agit de la « *re-production* » d'un espace.

Dans les discours officiels, la rénovation urbaine devait entraîner la démolition de l'habitat insalubre et la production massive de logements. Or, cette procédure, qui s'est avérée lourde, coûteuse et difficile à maîtriser, a produit en tout, de 1958 à nos jours, environ 190 000 logements, en remplacement de 120 000 logements détruits pour toute la France, selon le Ministère de l'Équipement. Contrairement à la politique des ZUP, la rénovation urbaine n'a donc pas été une politique de logement, au sens d'une production de nouveaux logements pour répondre à la demande. Elle ne concerne pas tant la quantité de l'offre que sa qualité. Et contrairement aux ZUP,

---

<sup>35</sup> Ce poste a été créé en 1966. Auparavant (depuis 1961), Paul Delouvrier était délégué général au district de la région de Paris.

la rénovation urbaine pose la question du devenir des habitants des îlots démolis. La question de leur relogement cristallise toutes les oppositions sur le terrain et les critiques politiques et scientifiques.

Pour le pouvoir, la dimension symbolique de la rénovation urbaine, comme toute volonté de modernisation, dépasse la simple préoccupation de l'amélioration de l'habitat pour les habitants. M. Castells et F. Godard écrivent :

*Depuis 1958 un décalage était apparu : l'environnement symbolique et social parisien démentait le rôle politique que l'on voulait faire jouer à Paris, espace de l'État. Paris, capitale huileuse et grise, ne pouvait jouer son rôle international, il fallait réorganiser la symbolique parisienne (Godard et al., 1973, p. 105).*

P. Simon donne une lecture très claire de cette volonté à propos de Belleville :

*... une des lectures possibles de l'entrée en action de la rénovation publique, longtemps différée, dans le quartier consiste à l'associer à la perte d'utilité fonctionnelle du « logement social de fait ». Dans une ville comme Paris qui achève sa désindustrialisation et dont les nouveaux secteurs de production tertiaire ne requièrent plus le recours à une main-d'œuvre prolétaire, il devient inutile de maintenir les fameuses « réserves des classes populaires ». Quand la centralité s'étend à l'ancienne périphérie, la « relégation » cherche de nouveaux espaces pour se déployer. Dans ce contexte, il est clair que l'espace bellevillois, bien malgré ses habitants, change insensiblement de qualification et se dote d'une potentialité nouvelle, due à sa localisation, que le stigmat qui enserme le quartier et sa population ne parvient pas à endiguer (Simon, 1994, p. 122).*

Les pouvoirs publics se donnent pour tâche d'accompagner vigoureusement la tertiarisation de Paris, en favorisant le départ des industries et de l'artisanat, en adaptant la ville à l'automobile, mais aussi en organisant une sélection sociale de la population au détriment des ouvriers. À la fin des années 1960, sous l'impulsion de Pompidou,

*Paris devient le pôle d'attraction de la finance mondiale, il ne s'agit plus de réaménager tout Paris mais d'habiller convenablement les zones entourant les bureaux, espace résidentiel d'une nouvelle main-d'œuvre, et certaines entrées dans Paris (Godard et al., 1973, p. 105).*

L'ouvrage de M. Castells et F. Godard (1973), d'inspiration marxiste, accrédite la thèse de la « rénovation-déportation » des classes populaires forgée sur le terrain des luttes urbaines. Elle se situerait dans le droit fil de la politique haussmannienne et de la déportation des combattants de la Commune qui la suivit, et entraînerait, avec la tertiarisation et le desserrement des industries, le « déguerpissage des ouvriers » selon l'expression de Senghor à propos du rejet des basses couches de la population des grandes villes d'Afrique. L'objectif serait également politique puisque les opérations touchent principalement des circonscriptions de gauche et devraient permettre la prise en main plus étroite du Conseil de Paris par la droite.

Cette thèse se vérifie assez bien pour les opérations de rénovation lourde des années 1960-1970 faisant appel aux capitaux privés comme celle du Front de Seine dans le 15<sup>e</sup> arrondissement, qui remplaça les usines Citroën et l'habitat ouvrier par des tours de bureaux, de grands hôtels, des logements en accession à la propriété et une faible part de logements sociaux. Toutefois, cette part

est de plus en plus importante dans les opérations qui suivent, notamment les ZAC<sup>36</sup> des années 1980-1990, et empêche de parler de « déportation » massive et aveugle des classes populaires. Pour autant, il faut se garder de considérer le logement social comme un tout homogène destiné aux classes populaires. Yankel Fijalkow et Marco Oberti (2001) rappellent l'hésitation constante dans la construction de logements sociaux à Paris entre classes moyennes (des ILM de l'entre-deux-guerres aux PLI des années 1980-1990<sup>37</sup>) et classes populaires, et notamment les plus pauvres habitant les garnis ou les bidonvilles.

Dans son étude de la rénovation de l'îlot n° 4, correspondant au quartier de la Gare dans le 13<sup>e</sup> arrondissement, Henri Coing (1966) montre qu'il y a bien eu un tri social par le relogement et la hausse générale des loyers (même dans le logement social). On reloge sur place les employés, les petits-bourgeois et les propriétaires, mais pas les « *familles nécessiteuses, nombreuses, laborieuses* » (Coing, 1966, p. 247). Cela s'explique par l'insuffisance des subventions publiques, et la recherche de l'équilibre financier au sein de l'îlot rénové, qui conduit à l'intégration de bureaux et de logements à loyer libre dans l'opération. En outre, la rénovation a entraîné la concentration du commerce et la disparition des innombrables petits commerces alimentaires qui étaient à la base de la sociabilité ouvrière (un café remplace une cinquantaine de débits de boissons dans l'îlot n° 4). La disparition du quartier comme « *communauté auto-suffisante* » (*ibid.*, p. 232) entraîne un repli de ceux qui restent sur leur foyer.

Selon H. Coing, le relogement a été permis pour 60 % des anciens habitants de l'îlot n° 4, mais seulement 3 % pour l'îlot n° 13. Le tri social entraîné par la rénovation urbaine, et plus encore la destruction des assises de la sociabilité populaire, ont bien provoqué un changement brutal du visage social de la capitale. L'expression de « déportation » traduit le traumatisme vécu par les ménages ouvriers délogés, venus grossir la banlieue rouge de la petite couronne. Encore une fois, l'opération d'urbanisme est au cœur de la lutte sociale : H. Coing rappelle que la rénovation de l'îlot n° 4 avait eu pour antécédent la destruction de la Cité Jeanne d'Arc en 1934 après des émeutes ouvrières anti-fascistes, et É. Hazan écrit à propos de Belleville :

*En montant la rue des Solitaires, en arrivant au pied des immenses barres construites sur ce qui fut la place des Fêtes, il est évident que les gestionnaires de la domination avaient un compte à régler avec Belleville. L'aberration architecturale, le souci de rentabilité ne suffisent pas à expliquer une telle brutalité : il fallait éprouver envers ce quartier le même sentiment que ceux qui, un siècle plus tôt, avaient effacé de la carte le faubourg Saint-Marceau (Hazan, 2002, p. 265).*

---

<sup>36</sup> Zones d'aménagement concerté, créées par la loi d'orientation foncière de 1967 comme alternative aux ZUP (zones à urbaniser en priorité), permettant une meilleure coordination des acteurs publics et privés et intégrant en théorie la consultation des habitants à travers une enquête publique.

<sup>37</sup> ILM : immeubles à loyer moyen, de meilleure qualité et plus chers que les HBM de la loi Loucheur (1928) ; PLI : prêt locatif intermédiaire (cf. encadré 35, p. 450).

### 3. 3. Réhabilitation des quartiers anciens et nouveaux modes de vie

Dans les années 1960-1970, les luttes urbaines contre la rénovation mêlaient le refus des démolitions des vieux quartiers et celui de l'éviction des habitants des classes populaires (cf. encadré 26, p. 404). Michel-Jean Bertrand (1980) note qu'en 1977, lors des premières élections municipales à Paris depuis plus d'un siècle, les écologistes remportent des suffrages importants qui expriment la volonté de préserver la ville. Il en résulte une inflexion dans la politique de rénovation des années 1980, plus respectueuse des formes urbaines traditionnelles (rue, hauteur des immeubles), mieux dotée en équipements publics et assurant le relogement des habitants de façon plus satisfaisante grâce à la part accordée aux logements sociaux. Néanmoins, cette politique passe encore par la démolition et la reconstruction complète d'un quartier et s'attire toujours des mouvements de contestation comme celui de la Bellevilleuse contre le projet de ZAC « Ramponeau-Belleville » dans le Bas-Belleville au début des années 1990 (Barbé, 1977). À l'occasion de l'élection de Jean Tibéri (RPR), et du passage à gauche de six arrondissements du Nord-Est parisien en 1995<sup>38</sup>, la ZAC est abandonnée et avec elle la politique de rénovation. Le Bas-Belleville fait l'objet d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), outil d'aménagement clé de la généralisation de la politique de réhabilitation. Selon F. Choay,

*ce terme désigne les procédures visant la remise en état du patrimoine architectural et urbain longtemps déconsidéré et ayant récemment fait l'objet d'une réhabilitation morale : tissu et architecture mineurs à vocation d'habitat, ensembles et bâtiments industriels (usines, ateliers, habitat ouvrier...). À l'encontre de la rénovation, la réhabilitation ne détruit pas, mais, à l'opposé de la conservation au sens strict, elle adapte et modernise (Choay, 2001, p. 263-264).*

Pourtant, on l'a vu, la politique de réhabilitation des quartiers anciens a commencé dès l'après-guerre avec les secteurs sauvegardés, qui étendent la politique de conservation des monuments historiques à l'ensemble d'un tissu urbain jugé remarquable. Dans un premier temps, cette politique concerne exclusivement une architecture de qualité comme le Marais (3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> arrondissements) et le faubourg Saint-Germain (7<sup>e</sup>). Si ce dernier a toujours fait partie des Beaux quartiers, l'itinéraire du premier est plus complexe (Djirikian, 2004) : urbanisé aux XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles avec l'installation de demeures nobles inspirées de la Renaissance italienne comme l'Hôtel Carnavalet et la création de la place Royale (l'actuelle Place des Vosges) par Henri IV et Sully, le Marais est d'abord un quartier aristocratique. L'aristocratie et la grande bourgeoisie le délaissent cependant au XVIII<sup>e</sup> siècle et lui préfèrent les quartiers neufs des faubourgs Saint-Honoré et Saint-Germain. Ce déplacement définitif du centre résidentiel de l'élite vers l'ouest accompagne celui du pouvoir politique avec l'établissement durable de la Cour à Versailles. Peu à peu, le Marais devient populaire au XIX<sup>e</sup> siècle : les hôtels particuliers sont divisés en lots, l'habitat se dégrade faute d'entretien, et les cours sont utilisées pour des activités artisanales et industrielles. Quartier populaire, le Marais devient aussi

<sup>38</sup> Il s'agit des 4<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements.



un quartier d'immigration pour les Juifs ashkénazes fuyant les pogroms en Pologne et en Russie. L'haussmannisation épargne le quartier et la dégradation de l'habitat est telle que la partie sud est classée comme îlot insalubre à la même époque.

L'îlot insalubre n° 16, situé au cœur de l'ancien quartier juif, est presque vidé de sa population par les déportations sous l'Occupation, et les propriétaires juifs sont expropriés en prévision d'une opération de démolition (Evenson, 1983). La ville revanchiste atteint là son paroxysme. La rénovation de l'après-guerre est finalement plus sélective que prévu, conservant une partie du tissu ancien, notamment autour de l'église Saint-Gervais, dans lequel on procède au « curetage » des cours, les ateliers industriels étant détruits et remplacés par des jardins. Le classement du Marais en secteur sauvegardé étend la conservation et le curetage aux immeubles de moindre intérêt. La réhabilitation n'est pas seulement publique, les promoteurs privés y participent en achetant des immeubles qu'ils convertissent en appartements de luxe, anticipant la hausse des prix immobiliers et la nouvelle demande sociale pour un quartier qui retrouve son faste initial. Selon Norma Evenson (1983), ces opérations ont provoqué le départ des industries (allant de la bonneterie aux ateliers de produits chimiques), l'installation de commerces haut de gamme (librairie, galeries, antiquaires) et une baisse de la population (autour de 20 000 personnes en moins). À cela s'ajoute un embourgeoisement certain du quartier, qui est analysé comme un cas typique de gentrification s'inscrivant dans un cycle d'investissement, de désinvestissement et de réinvestissement, par Juliet Carpenter et Loretta Lees (1995). Par rapport à Londres et à New York, le cas du Marais se distingue par l'importance des politiques publiques dans le processus de gentrification.

Le cas de Belleville s'apparente à celui du Marais sur ce plan. Quartier populaire dès l'origine comme on l'a vu (cf. *supra*, 1.1), bastion de la Commune de Paris, puis terre d'accueil pour les différentes vagues d'immigration du XX<sup>e</sup> siècle, des Arméniens aux Chinois en passant par les juifs ashkénazes et les Maghrébins, Belleville a connu toutes les phases de revalorisation urbaine de l'après-guerre, de la première rénovation de la Place des Fêtes à l'OPAH du Bas-Belleville en passant par la ZAC des Amandiers. P. Simon (1995) montre que la rénovation des années 1980 a favorisé une élévation relative du niveau social de la population, notamment par l'arrivée de ménages de petite classe moyenne dans les logements sociaux, accompagnant l'installation d'autres ménages de ce type dans le parc ancien. La réhabilitation de leurs logements par ces derniers est reconnue *a posteriori* par l'auteur comme relevant d'un processus de gentrification (Simon, 2005). Cadres du secteur public, enseignants ou artistes, ces nouveaux habitants se répartissent en deux catégories selon P. Simon (1995) : d'une part, les « transplantés », nouveaux locataires du parc HLM qui n'ont pas choisi Belleville et souhaitent une normalisation du quartier ; et d'autre part, les « multiculturels », premiers gentrificateurs, qui valorisent l'identité populaire et multiethnique du quartier tout en contribuant à la forger et à la mettre en valeur dans les médias. Ces derniers ont activement participé à la lutte de la Bellevilleuse contre la rénovation et permis le relogement sur place des habitants dans le cadre de l'OPAH. Ce faisant, P. Simon considère que la gentrification participe à l'intégration des diverses populations du quartier et relativise la lecture revanchiste

américaine du processus (Simon, 2005, p. 226-227). Je reviendrai plus tard sur ce résultat, qui mérite d'être actualisé et éclairé par l'étude d'autres quartiers (cf. chapitre 10 – 2.1).

On peut faire une lecture critique de la réhabilitation, qui reflète, selon Alain Bourdin (1979), « *l'ordre symbolique de l'espace néo-bourgeois* ». La réhabilitation, qu'elle soit aidée ou non par les pouvoirs publics, est surtout menée par et pour des ménages appartenant à la nouvelle petite bourgeoisie des professions intellectuelles et culturelles. Elle contribue à produire de la centralité et à transformer les quartiers d'habitat ancien, le plus souvent populaires, selon un ordre symbolique tourné vers la consommation et la mise en scène du paysage urbain, qui peut aller jusqu'à la mise en scène de l'espace social, comme l'a montré P. Simon (1994) à Belleville. A. Bourdin souligne l'importance du patrimoine urbain dans l'ethos de cette nouvelle petite bourgeoisie, qui joue un rôle comparable au patrimoine privé dans celui de la petite bourgeoisie traditionnelle. Les deux ne sont d'ailleurs pas contradictoires dans le cas des propriétaires occupants pour lesquels la valorisation d'un quartier contribue à celle de leur bien.

Si le rôle des politiques publiques apparaît déterminant dans la gentrification parisienne, très peu d'études se sont intéressées à ses formes sporadiques, à l'initiative des ménages. C'est tout l'intérêt des travaux de Sabine Chalvon-Demersay sur le 14<sup>e</sup> arrondissement et de Catherine Bidou sur le quartier d'Aligre (12<sup>e</sup>), à la fin des années 1970. S. Chalvon Demersay (1984) analyse en détail le remplacement progressif de la petite bourgeoisie traditionnelle du quartier de la rue Daguerre par de jeunes actifs de la nouvelle petite bourgeoisie qui émerge à cette époque (Bourdieu, 1979, p. 157 et p. 409 *sq.*). S'il ne s'agit pas de gentrification au sens strict puisque le remplacement se fait au sein d'une même classe et parmi des locataires, les principaux éléments sociaux et symboliques du processus sont à l'œuvre et préparent un embourgeoisement plus important du quartier. L'importance du décor se traduit par une nouvelle forme d'aménagement intérieur des logements, mais aussi par de nouvelles formes de sociabilité au sein du quartier, valorisant ce territoire local. C. Bidou (1984), quant à elle, n'étudie pas directement le processus de gentrification mais les discours des « nouvelles classes moyennes » sur le quartier populaire d'Aligre, où elles se sont récemment installées. Il s'agit là du tout début du processus dans l'Est parisien. Je reviendrai plus en détail sur les résultats de ces études, en les comparant aux pratiques des gentrifieurs dans les quartiers populaires en voie de gentrification aujourd'hui (cf. chapitres 9 et 10).

La gentrification, sans toujours être nommée ainsi, a donc déjà fait l'objet de plusieurs études de cas dans le contexte parisien, dont la seule géographie témoigne de l'avancée du processus : c'était la rue Daguerre à la fin des années 1970 (Chalvon-Demersay, 1984), le quartier d'Aligre à la même époque – au tout début du processus – (Bidou, 1984), puis Belleville – également aux prémices du processus – à la fin des années 1980 (Simon, 1994), le faubourg Saint-Antoine au début des années 1990 (Feger, 1994) et enfin, au début des années 2000, Château Rouge et la Goutte d'Or (Bacqué, 2005). De nombreux articles de journaux leur font écho de sorte que le processus de gentrification apparaît bien souvent évident et repéré à Paris. Pourtant, chercheurs et acteurs publics manquent d'une vue d'ensemble de l'avancée du processus et de ses caractéristiques à Paris. Rares sont

également les travaux qui explorent toute la richesse de la confrontation entre le cas parisien et la notion de gentrification.

On peut retenir trois éléments de cette synthèse des transformations sociales et urbaines à l'œuvre à Paris. Tout d'abord, l'importance de l'héritage de la ville industrielle permet de comprendre celle de la désindustrialisation : celle-ci est un processus économique qui entraîne une transformation des structures sociales et pose le problème de la reconversion des espaces marqués par l'industrie. Au cœur de ce processus multiforme se trouve la question de l'avenir du bâti ancien mêlant de façon inextricable les activités de production, l'habitat ouvrier, et l'espace de sociabilité populaire, support de la conscience de classe. Ensuite, on a vu que les pouvoirs publics ont déjà beaucoup agi sur ce bâti ancien dès le XIX<sup>e</sup> siècle, selon des modalités très diverses. Si l'haussmannisation n'est pas venue à bout du Paris populaire, la rénovation – contemporaine de la désindustrialisation – a contribué à le déstructurer tout en créant, avec la construction de logements sociaux, les conditions du maintien d'une partie des classes populaires dans Paris. La réhabilitation, qui favorise la préservation du bâti ancien tout en n'étant qu'incitative, présente, quant à elle, un visage ambigu qu'il faudra analyser plus en détail. Enfin, la transformation de l'habitat ancien par les ménages des classes moyennes a bel et bien commencé à Paris depuis plusieurs décennies, sans être cependant beaucoup étudiée.

La notion de gentrification permet d'articuler ces différents éléments, de cerner le rôle respectif de la transformation des structures d'emploi, du marché du logement ou des politiques publiques dans la transformation de l'habitat ancien et d'en évaluer les conséquences sur les classes populaires. Pour cela, il est nécessaire d'élaborer une méthodologie adaptée à la complexité de ce processus et des différents domaines qu'il articule. Mais avant d'en venir à la méthode proprement dite, il me semble important de préciser plusieurs notions utiles à l'analyse de la gentrification.

---

## **Chapitre 3. Des classes sociales aux quartiers populaires : quelques notions nécessaires à l'analyse de la gentrification**

---

Dans ses réflexions liminaires sur la géographie sociale ouvrant le colloque de Lyon en octobre 1982, Renée Rochefort, qui se voyait comme un « *vétéran de la géographie sociale* », affirmait que « *la géographie sociale est une science de la globalité et d'une globalité autre que celle habituelle de la géographie* » (Rochefort, 1983, p. 13). Elle ajoutait : « *Plus encore qu'il y a vingt ans, j'affirme avec force que ce qui est premier en géographie sociale, c'est la société et non l'espace* » (*ibid.*), distinguant bien la société de la population. En effet, si la géographie sociale étudie l'interaction entre espace et société, ces deux entités ne sont pas équivalentes. Contrairement à ce que laisse entendre une métonymie courante, l'espace, la ville, ou encore le quartier, ne sont pas des acteurs mais des objets, à la fois matériels et symboliques. Produits d'une société, ils intéressent la géographie sociale en tant qu'ils sont le lieu d'une incorporation des structures sociales, avec lesquelles elle-même interagit en retour à travers les acteurs sociaux.

Ainsi, pour étudier la dimension spatiale d'une société, il est nécessaire d'en préciser les structures, sous peine de réduire la société à la population, soit à une collection d'individus difficilement intelligible. Sur ce plan comme dans ses méthodes, empruntant au domaine de la sociologie, la géographie sociale n'explicité pas toujours ses choix. Cela est pourtant nécessaire pour pouvoir débattre de ses résultats avec les autres sciences sociales et ne pas rester confiné au seul champ de la géographie – dans lequel la géographie sociale ne tient pas toujours la place qu'elle mérite.

C'est pourquoi j'ai choisi de préciser ici les principales notions ou champs théoriques qui sous-tendent et nourrissent ce travail. Dans le présent chapitre, je reviendrai sur des notions déjà abordées précédemment pour en préciser la définition, le champ dans lequel elles s'inscrivent et la méthode que j'ai choisie pour les utiliser dans cette recherche. Cela m'est apparu d'autant plus nécessaire qu'elles portent une forte connotation idéologique, qui tend à les voir laissées de côté dans bien des domaines scientifiques et en particulier en géographie. Il en va ainsi des classes sociales, pourtant utilisées couramment dans la littérature géographique anglo-saxonne, et en particulier américaine, en lien explicite avec le système capitaliste dans lequel elles s'inscrivent. En m'appuyant sur des travaux sociologiques récents, je présenterai dans un premier temps le choix théorique de la notion de classe sociale et le précieux outil méthodologique que représentent les catégories socioprofessionnelles (CS). Dans un second temps, cela me permettra d'explicité les notions couramment employées de classes populaires, de quartiers populaires et de mixité sociale, utiles à l'analyse de la gentrification.

## 1. *Le choix des classes sociales*

Dans son commentaire de l'article de C. Hamnett, N. Smith (1992) précise que le point d'entrée de l'analyse de la gentrification réside dans les classes sociales. T. Butler, C. Hamnett et M. Ramsden (2008) ne semblent pas dire autre chose en voyant dans la gentrification un processus de transformation sociale, qu'ils nomment en anglais « *class change* ». La gentrification vue d'outre-Atlantique et d'outre-Manche nous conduit donc aux classes sociales. Mais qu'entend-on au juste par classe sociale ? Et entendons-nous la même chose en anglais et en français ? Peut-on notamment traduire « *middle class* » par « classe moyenne » ? Le débat qui porte sur les gentrifieurs et les « nouvelles classes moyennes » mérite d'être éclairé par une définition des différentes classes sociales qui ne se limite pas aux seules « classes moyennes ».

### 1. 1. *Les classes sociales aujourd'hui*

Les premiers travaux anglo-saxons consacrés à la gentrification se sont développés dans un courant d'analyse marxien<sup>39</sup>, notamment autour de N. Smith, utilisant les notions de classe sociale et de développement inégal dans une appréhension critique du processus. Ce courant est particulièrement actif dans les années 2000, que ce soit avec les travaux de L. Lees (2003a et b), T. Slater (2004 et 2006) ou l'ouvrage collectif dirigé par R. Atkinson et G Bridge (2005). Cela coïncide avec ce que certains ont appelé le « retour des classes sociales » en France (Chauvel, 2001 ; Bouffartigue, 2004 ; Pfefferkorn, 2007).

Plusieurs sociologues ont montré le paradoxe de l'effacement de l'analyse en termes de classes sociales dans les années 1980-1990, alors même que la tendance à la réduction des inégalités sociales se renversait (Chauvel, 2001 ; Bidou, 2002 ; Pfefferkorn, 2007). La réduction des inégalités pendant les Trente Glorieuses (1945-1975) et la crise de la classe ouvrière auraient entraîné l'obsolescence de la notion même de « classe sociale ». Sur le thème de la moyennisation de la société, autour du groupe majoritaire des salariés du tertiaire – des employés aux cadres –, les années 1990 ont vu émerger des images comme celles de la toupie, puis son envers, le sablier. Reflet de l'augmentation des inégalités de revenus et de la préoccupation politique pour la question de l'exclusion, celle-ci correspondrait à une polarisation sociale qui ne verrait plus s'opposer que les « inclus » et les « exclus » (Bidou, 2002). Pourtant, Alain Bihr et Roland Pfefferkorn (1999) ont montré le caractère cumulatif et systémique des inégalités sociales qui se reproduisent de génération en génération, notamment à travers l'école, elle-même contribuant à les légitimer. Si les inégalités de salaires, de modes de consommation et d'accès à l'école se sont réduites pendant les Trente Glorieuses, elles

---

<sup>39</sup> Comme le précise L. Chauvel (2001), le terme « marxien » fait référence à l'utilisation scientifique des analyses de Marx, qui se distingue du « marxisme » entendu comme une réification idéologique de ses travaux, notamment à partir des lectures postérieures qu'en donnèrent certains.

n'ont pas disparu pour autant et se creusent à nouveau depuis les années 1980. Louis Chauvel (2001) met notamment en avant la notion d'inégalités dynamiques : entre 1950 et 1975, le temps théorique nécessaire au rattrapage partiel du salaire des cadres par celui des ouvriers était de 30 à 40 ans, soit une génération ; dans les années 1990, ce temps de rattrapage a dépassé les 200 ans, soit six générations (Chauvel, 2001, p. 327-329). Face à ce retour des inégalités sociales, la sociologie dominante des années 1980-1990 met en place des « discours de substitution » (Pfefferkorn, 2007) autour de l'individualisation ou de l'exclusion. Qu'elles soient fondées sur un individualisme méthodologique ou sur une vision organiciste de la société, ces notions ont en commun d'occulter la dimension conflictuelle de la société et, au passage, toute possibilité de la transformer.

Critiquant dans ce sens la notion de « lien social », R. Pfefferkorn réhabilite le concept marxien de « rapport social », rappelant que selon Marx, la réalité sociale est faite de l'entrelacement de différents rapports sociaux (Pfefferkorn, 2007). Contrairement à ce que présuppose la notion de « lien social », « tout rapport social est par nature, source à la fois de cohésion et de conflit » (*ibid.*, p. 10).

*L'élément social, la réalité dernière à laquelle l'analyse doit s'arrêter, ce n'est donc pas l'individu (ou les individus) pris isolément, mais le rapport social (ou les rapports sociaux). Un individu seul est une abstraction mentale. C'est en ce sens que Marx a pu dire que l'individu est la somme de ses rapports sociaux (ibid.).*

De la même façon, les classes sociales ne sont pas des substances isolées, mais les produits dynamiques des rapports qu'elles entretiennent. Comme l'a montré Marx, ces classes sociales sont déterminées par des rapports de production marqués par l'exploitation et la domination : la classe capitaliste, qui détient les moyens de production, exploite le travail du prolétariat en s'appropriant une part de la valeur produite par ce travail : la plus-value. L'extorsion de cette dernière est une forme d'exploitation propre au système capitaliste, il en existe d'autres comme l'esclavage, le servage, ou encore le patriarcat (Delphy, 1998). Dans cet autre système d'exploitation et de domination – qui se combine avec le capitalisme –, la classe des hommes s'approprie le travail de la classe des femmes, notamment dans la sphère domestique. Par définition, cette exploitation ne passe pas par l'extorsion d'une plus-value puisque le travail domestique n'est pas rémunéré. C'est pourquoi Christine Delphy critique la théorie de la plus-value comme seule mesure de l'exploitation, en montrant que celle-ci passe par l'appropriation partielle ou totale du travail d'une classe par une autre, qu'il y ait ou non une plus-value monétaire et donc mesurable (Delphy, 2003 et 2004).

*La théorie marxiste dit avec justesse que la propriété privée [des moyens de production] se présente comme un rapport aux choses, alors qu'elle est un rapport aux autres et plus précisément au travail des autres (Delphy, 2003, p. 77).*

En éclairant les rapports sociaux de sexe à la lumière des concepts marxien, C. Delphy ouvre une voie féconde à l'analyse des différents rapports sociaux et de leur articulation. Ainsi, les rapports de classe, de sexe ou de race sont des rapports d'oppression qui impliquent exploitation (du travail) et domination (matérielle et symbolique). Les rapports de classe n'impliquent pas seulement l'exploitation du prolétariat par la bourgeoisie mais aussi des rapports de pouvoir et la domination

économique, politique et culturelle de cette dernière. Cette multi-dimensionnalité des rapports de classe est théorisée dans les travaux de P. Bourdieu (1979). Se situant dans la sphère de la reproduction sociale, il distingue différents types de capital : économique (revenus, tirés du travail ou d'un patrimoine) ou culturel (titres scolaires notamment), mais aussi social (réseau social). Il met en valeur la dimension symbolique de la domination. Selon lui, les classes sociales s'intègrent dans un champ, l'espace social, qui est structuré par trois dimensions : le volume global de capital, la structure du capital (économique ou culturel), et la trajectoire sociale (origine sociale et degré d'ancienneté dans la classe).

Les travaux de P. Bourdieu permettent d'enrichir la notion d'identité de classe. En effet, l'un des éléments-clés de la théorie marxienne est la notion de conscience de classe : Marx distingue la classe *en soi*, classe objective déterminée par les rapports de production et la classe *pour soi*, animée par une conscience collective de ses intérêts, antagoniques de ceux des autres classes. L'un des paradoxes de la lecture marxiste, qui surdétermine la conscience de classe à des fins politiques, est d'avoir permis la remise en cause de la notion de classe au motif de l'affaiblissement de la conscience de classe, du moins parmi les dominés. C'est l'écueil d'une lecture réductrice des classes sociales en termes d'identité, confondant par ailleurs identité et identification, que l'on trouve notamment dans l'introduction de l'ouvrage de T. Butler et G. Robson sur la gentrification (2003c). Tout en utilisant le terme de classe et sans aller jusqu'à remettre totalement en cause l'existence des classes sociales, les auteurs affirment leur nécessaire évolution au nom de la complexification des repères identitaires (notamment en termes de genre ou de race) et de la vision subjective que les individus ont des classes sociales (Butler et Robson, 2003c, p. 16 *sq.*). Ce discours témoigne d'une confusion courante entre objectivité des rapports sociaux et identification sociale : d'une part, le mythe de la clarté des rapports de classe de l'ère industrielle confond une réalité complexe – la classe ouvrière étant elle-même loin d'être homogène – avec la prégnance du discours classiste et de la mobilisation des classes sociales, donc de l'identité de classe ; d'autre part, l'émergence récente de l'analyse des rapports sociaux de sexe ou de race ne signifie aucunement qu'ils deviennent objectivement plus importants aujourd'hui que naguère, mais accompagne plutôt une identification croissante en ces termes plutôt qu'en termes de classe (Pfefferkorn, 2007). Si A. Bihl et R. Pfefferkorn (1999) ont montré que l'affaiblissement de la conscience de classe ne traduit pas une hypothétique dissolution des rapports de classe, mais accompagne au contraire l'accroissement des inégalités de classe depuis les années 1980, P. Bourdieu (1979) avait déjà analysé l'incorporation des positions sociales à travers le concept d'*habitus*, montrant que les déterminismes de classe étaient d'autant plus forts qu'ils n'étaient pas conscients. En prenant cela en compte, L. Chauvel propose une définition des classes sociales qui ne réduit pas l'identité de classe à l'identification :

*On parlera de classes sociales pour des catégories :*

- 1) inégalement situées – et dotées – dans le système productif ;*
- 2) marquées par une forte identité de classe, dont trois modalités peuvent être spécifiées :*

- l'identité temporelle (2a), c'est-à-dire la permanence de la catégorie, l'imperméabilité à la mobilité intra- et intergénérationnelle, l'absence de porosité aux échanges matrimoniaux avec les autres catégories (homogamie) ;
- l'identité culturelle (2b), c'est-à-dire le partage de références symboliques spécifiques, de modes de vie et de façons de faire permettant une inter-reconnaissance ;
- l'identité collective (2c) à savoir une capacité à agir collectivement de façon conflictuelle, dans la sphère politique afin de faire reconnaître l'unité de la classe et ses intérêts (Chauvel, 2001, p. 317-318).

Il précise, pour le premier point, que les inégalités dans le système productif ne se réduisent pas à la propriété des moyens de production, mais comprennent aussi « *les qualifications reconnues et la maîtrise organisationnelle du processus de production* » (*ibid.*), intégrant le capital culturel et les rapports de pouvoir. J'ajouterai, pour le second point, que l'« imperméabilité » de la classe est toujours en réalité relative mais bel et bien lisible, L. Chauvel montrant d'ailleurs que la mobilité sociale reste faible et que l'homogamie reste forte (*ibid.* p. 338 *sq.*). En outre, la position comme l'identité de classe se combinent avec les rapports de genre, de race, voire de génération.

Cette analyse en termes de rapports sociaux se distingue nettement des approches de stratification sociale qui, tout en assumant la division de la société en différents groupes inégaux, les conçoivent dans un continuum quantitatif de strates (ou couches) sociales. En passant à côté des différences qualitatives qui existent entre ces groupes dans les structures de production, elles s'empêchent de saisir la nature des rapports qui les unissent et les opposent tout en les définissant. « *Ce type d'analyses ne permet pas la compréhension des structures sociales dans leur dynamique et leur devenir parce que les tensions, les contradictions et les ajustements entre strates sont éludés* » (Pfefferkorn, 2007, p. 48). Certains tenants de cette approche « *attribuent l'épuisement du concept de classes à l'institutionnalisation des rapports de classes* » (*ibid.*, p. 51) alors que l'on peut au contraire expliquer cette institutionnalisation et l'affaiblissement de la conscience de classe qui s'en suivit par la dynamique historique des rapports de classe. En effet, le discrédit qui pesait sur la bourgeoisie collaboratrice et la force du mouvement ouvrier, auréolé de la participation des communistes à la Résistance, ont formé un contexte inédit de rapport de force favorable au prolétariat à la Libération. Ce rapport de force, intérieur et extérieur avec les débuts de la Guerre froide, permet d'expliquer la mise en place d'un compromis social marqué par un rapport salarial de type fordiste (plein emploi, augmentation des salaires soutenant la consommation) et un État social assurant par de nombreux services publics la reproduction de la force de travail (et l'amélioration des conditions de vie du prolétariat), « *compromis garantissant en même temps à la classe capitaliste la possibilité de poursuivre l'accumulation du capital et d'élargir l'assise de sa domination* » (*ibid.*, p. 125), notamment par la consommation de masse. La crise économique des années 1970, principalement liée à la sur-production, entraîna une remise en cause de ce compromis social à partir des années 1980 en s'appuyant sur l'affaiblissement de la conscience de classe parmi les dominés. C'est ce que L. Chauvel appelle la « *spirale des classes sociales* », qu'il résume dans un schéma éclairant les interactions entre « *la facette objective (les inégalités sociales) et subjective (les identités collectives) des classes sociales* » (Chauvel, 2001, p. 353) : le compromis social des Trente Glorieuses a entraîné la réduction (mais pas la disparition) des inégalités de classe ; cette réduction – et



l'institutionnalisation des rapports de classe qui l'accompagne – a atténué la conscience de classe, permettant en retour la restructuration des inégalités. De ce point de vue, on peut dire que la délocalisation de la production industrielle dans des pays où les droits sociaux sont moindres ou inexistantes et le prolétariat – encore – peu organisé, la précarisation du travail tant dans les statuts que dans l'organisation des tâches, mais aussi la désorganisation par la rénovation des espaces populaires centraux (qui ont souvent été les plus politisés), sont à la fois cause et conséquence de l'affaiblissement de la conscience de classe, dans une stratégie délibérée de la bourgeoisie pour affirmer sa domination sans entrave.

L. Chauvel et F. Schultheis vont plus loin en analysant le sens de la dénégation des classes sociales en Allemagne et en France, tant dans le discours politique que scientifique (Chauvel et Schultheis, 2003). Ils montrent notamment le rôle de l'État dans les rapports de classe à propos du compromis social des Trente Glorieuses :

*Ce consensus français correspond à une phase de manipulation par la haute fonction publique du mouvement social, en lui offrant des gages et une forme de reconnaissance intéressée, échangeant la légitimation officielle d'une rhétorique insidieusement ou ouvertement classiste et un ensemble d'avancées réelles qui allaient avec [...], la contrepartie étant la reconnaissance de l'interventionnisme de l'État, sa tutelle sur le débat social et la décision publique (ibid., p. 22-23).*

Et à propos de la remise en cause de ce compromis social, ils ajoutent :

*Il ne s'agit pas simplement du retour en force de l'idéologie d'une droite, qu'elle soit centriste, néo-libérale ou extrême, pour qui la fin de la lutte des classes est un puissant argument contre l'interventionnisme public [...]. Il s'agit du retournement brutal de la plupart des acteurs du consensus précédent (haute fonction publique, fabricants du discours social légitime, gauche centriste, intellectuels même sans statut d'officialité, etc.) et de leur acceptation d'un nouveau discours importé des États-Unis (ibid., p. 23-24).*

Ce faisant, le discours de la fin des classes sociales a toutes les caractéristiques d'une « prophétie auto-réalisatrice » (ibid., p. 24) : en favorisant le délitement de la représentation politique et syndicale des classes populaires, il participe à leur affaiblissement réel dans les rapports de classes, ce qui semble le légitimer en retour. On verra plus loin que cela n'est pas sans effet sur les capacités de résistance des classes populaires parisiennes à la gentrification (cf. chapitre 12).

## 1. 2. Quelles classes ?

Si le choix d'une analyse en termes de rapports sociaux demande à être justifié comme je viens de le faire, il présente en outre la difficulté de la caractérisation des différentes classes sociales. Cela nécessite de passer d'une approche dynamique des rapports de classe à un tableau statique qu'il faut se garder de réifier. Parce qu'il est un champ de luttes, P. Bourdieu souligne en effet que l'espace social est artificiellement figé par les nécessités de l'analyse : « la distribution, au sens de la statistique mais aussi de l'économie politique, exprime un état du rapport de force entre les classes ou, plus précisément, de la lutte pour l'appropriation des biens rares et pour le pouvoir proprement politique sur la distribution ou la redistribution des profits. » (Bourdieu, 1979, p. 273). Ainsi, il faut entendre la représentation des

classes sociales comme des noyaux de classe, qui sont autant de positions relatives autour desquelles gravitent les agents, eux-mêmes plus ou moins proches du noyau de classe. P. Bourdieu rappelle la nécessité de se défaire du « *réalisme substantialiste* » qui voudrait des frontières nettes entre les classes et un dénombrement exact des individus de ces classes (*ibid.*, p. 396). Ces précisions faites, il est possible de dresser un tableau des différentes classes selon la place respective qu'elles occupent aujourd'hui dans le rapport d'exploitation et de domination du système capitaliste. Ce tableau me paraît un préalable nécessaire à toute analyse des gentrificateurs en tant que « nouvelle classe », qui plus est « moyenne », avec tout le vague que cela implique.

Pour commencer, les travaux de M. Pinçon et M. Pinçon-Charlot ont montré que s'il est une classe qui a conservé sa cohérence et la conscience de ses intérêts collectifs à travers les transformations économiques et politiques contemporaines, c'est bien la bourgeoisie, c'est-à-dire celle qui possède les moyens de production ou le capital des entreprises (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1989, 2000). R. Pfefferkorn résume comme suit les principales caractéristiques de cette classe :

*1) l'importance absolue et relative de ses revenus patrimoniaux ; 2) son pouvoir, c'est-à-dire sa capacité à maintenir sa domination, grâce à son activisme collectif permanent ; 3) son mode de vie distinctif, au sens fort du terme (Pfefferkorn, 2007, p. 163).*

Héritière de la bourgeoisie que Marx avait identifiée comme classe capitaliste, elle s'est transformée avec le déclin de la propriété foncière et la progression de la bourgeoisie financière, étroitement liée (sur le plan économique, mais aussi social voire familial) à la bourgeoisie industrielle. Cette grande bourgeoisie représente une part infime de la population mais possède une part essentielle du patrimoine, dont elle tire des revenus croissants (Chauvel, 2001, p. 332), et concentre un pouvoir économique, politique et culturel décisif, de sorte qu'on ne peut comprendre le système de classes et les inégalités qui en découlent sans la prendre en compte. L'intégration dans l'analyse des positions de pouvoir dans le système productif, au-delà de la seule propriété des moyens de production, permet d'élargir la bourgeoisie aux cadres dirigeants des entreprises (Pfefferkorn, 2007, p. 165) et aux hauts fonctionnaires. Luc Boltanski et Ève Chiapello (1999) ont montré le rôle décisif des cadres dirigeants des entreprises dans le « nouvel esprit du capitalisme », leur participation à l'accumulation du capital et à l'affaiblissement du discours de classe qui le soutient. C'est ce que Jacques Bidet (2003) appelle le pôle de la compétence, qui s'ajoute et s'entremêle (notamment par le biais de la diffusion de l'actionnariat) à celui de la propriété pour former la classe dominante. Propriété et compétence ont en commun la capacité à se reproduire, activement entretenue par les membres de cette classe. Dans l'espace urbain, E. Préteceille (2007) a montré que cela se traduisait par une forte proximité entre la grande bourgeoisie et les cadres supérieurs, principalement dans l'ouest de l'agglomération parisienne.

À l'opposé du champ social, les classes populaires<sup>40</sup> représentent une part stable et majoritaire de la population active depuis trente ans, soit environ 60 % selon L. Chauvel (2001, p. 323), qui rassemble ouvriers et contremaîtres de l'industrie ou de l'artisanat et employés du tertiaire banal. L'intégration des employés aux classes populaires fait relativement consensus aujourd'hui étant donné la proximité économique, culturelle, voire familiale entre ouvriers et employés : « *les employés sont d'un point de vue structurel des ouvriers des services, c'est-à-dire des travailleurs routiniers du tertiaire dont le travail est tout aussi peu valorisé économiquement que celui des ouvriers* » (*ibid.*). Cette catégorie sociale est fortement féminine, ce que traduit l'expression de « cols roses » utilisée au Québec pour les désigner : dans le secteur des services, les employées se distinguent nettement des « cols blancs » que sont les cadres, tant par leur qualification, leur position dans l'entreprise et leur place dans les rapports sociaux de sexe. En outre, elles forment souvent des couples avec les « cols bleus », ce qui contribue à les en rapprocher : C. Rhein (2007, p. 151) montre qu'en Île-de-France, les couples formés d'un ouvrier et d'une employée sont les plus fréquents parmi les couples bi-actifs. Employés et ouvriers ont en commun de ne vivre que de leur travail, d'en tirer des revenus en moyenne inférieurs au revenu médian, une position d'exécutant dans l'organisation du travail et de dominé dans le domaine culturel. Cette position dominée est souvent cumulative si l'on considère l'importance de la part des femmes parmi les employés et de celle des immigrés parmi les ouvriers et le personnel de service aux particuliers.

La classe ouvrière a connu un net déclin numérique depuis les années 1970 dans les pays riches, directement issu de la mondialisation de la production (c'est-à-dire la redistribution et l'extension internationale du prolétariat industriel), et une fragmentation liée à la précarisation et à l'individualisation des parcours professionnels, mais aussi à la part croissante des immigrés parmi les ouvriers, les rapports sociaux de race contribuant au brouillage de la conscience de classe. Cependant, on peut dire que « *l'ancienne classe ouvrière "n'est plus ce qu'elle n'a jamais été"* » (Pfefferkorn, 2007, p. 7, citant Cornu, 1995). En effet, la fragmentation objective et subjective de la classe ouvrière entraîne parfois une idéalisation de la cohésion du prolétariat industriel d'antan, sous l'influence des discours marxistes lui attribuant un rôle messianique. Or, le prolétariat ne se limitait pas aux ouvriers, et eux-mêmes occupaient des places très variées selon qu'ils étaient à l'usine ou dans l'artisanat, qualifiés ou non :

*La société de classes capitalistes du XIX<sup>e</sup> siècle était marquée par des inégalités inter-classes déterminantes, mais en même temps par des inégalités intra-classes importantes, dans un contexte où les conditions de la classe ouvrière n'étaient pas plus homogènes que celles de la bourgeoisie (du mineur de fond à l'ouvrier professionnel dans la construction navale, du valet de ferme payé en nature au majordome, du compagnon en ascension à l'ouvrier accidenté)* (Chauvel, 2001, p. 346).

---

<sup>40</sup> L'utilisation du pluriel est censée marquer l'hétérogénéité et la fragmentation de cette classe. Il serait plus rigoureux de parler de la classe populaire (comme on parle de la bourgeoisie), composée de différentes fractions de classe.

En outre, la variété des origines géographiques et culturelles des ouvriers comme des employés, en particulier à Paris, n'est pas nouvelle non plus (cf. chapitre 2 – 1.2). Enfin, Robert Castel (1995) a bien montré que la précarité croissante du travail n'est pas inédite et marque au contraire un retour à ce qui était la norme du travail populaire, et même du salariat, au XIX<sup>e</sup> siècle :

*Il a fallu des siècles de sacrifices, de souffrances et d'exercice de la contrainte, la force de la législation et des règlements, la contrainte du besoin et de la faim aussi – pour fixer le travailleur à sa tâche, puis l'y maintenir par un éventail d'avantages « sociaux » qui vont qualifier un statut constitutif de l'identité sociale. C'est au moment où cette « civilisation du travail » paraît s'imposer définitivement sous l'hégémonie du salariat que l'édifice se fissure, remettant à l'ordre du jour la vieille obsession populaire d'avoir à vivre « au jour la journée » (ibid., p. 461).*

Ainsi, parmi les transformations importantes qu'ont connues les classes populaires depuis les trente dernières années, on peut penser que c'est le délitement de la conscience de classe qui est la plus remarquable. Cela ne se cantonne pas au domaine de l'identité et a des conséquences réelles sur l'organisation des classes populaires et leur capacité de résistance, notamment dans l'espace urbain.

Le tableau ne serait pas complet si l'on ne se penchait pas sur les problématiques classes moyennes qui monopolisent trop souvent le débat sur les classes sociales. À l'époque de Tocqueville, la classe moyenne était la bourgeoisie, située entre l'aristocratie et le peuple. Au fur et à mesure de l'ascension sociale et politique de la bourgeoisie, les classes moyennes désignent la petite bourgeoisie indépendante ou la « bourgeoisie de talent » (professions libérales et intellectuelles), ces « couches nouvelles » louées par Gambetta en 1872 et devenues la base électorale du Parti radical de la III<sup>e</sup> République. Dans une approche historique et constructiviste, L. Boltanski a montré comment la classe moyenne s'est constituée en catégorie politique dans les années 1930 (Boltanski, 1979) : c'est dans un contexte de crise économique et de visibilité de la lutte des classes que la bourgeoisie encourage la constitution d'une troisième force favorisant l'union des différentes fractions de la petite bourgeoisie dans un mouvement politique des « classes moyennes ». Inspiré par le catholicisme social, ce mouvement sert d'abord les intérêts de la bourgeoisie face au péril communiste en mobilisant les petits possédants et le salariat intermédiaire des entreprises contre le Front populaire. L. Boltanski montre avec finesse toutes les contorsions théoriques et politiques qui permettent la mobilisation des classes moyennes : dans une rhétorique de la Troisième voie, cette mobilisation tâche de fédérer des fractions très différentes de la petite bourgeoisie autour de la notion de patrimoine et des valeurs traditionnelles, dans une opposition conjointe au capitalisme international et au communisme. Cela permet au passage d'annexer symboliquement une partie de la bourgeoisie aux « classes moyennes », amorçant « la série de dénégations par lesquelles la bourgeoisie, cessant de se désigner et de se représenter comme telle, substituera à l'image ancienne du "bourgeois" des stéréotypes nouveaux qui sont autant d'euphémismes : le "cadre", l' "intellectuel", etc. » (ibid., p. 82). C'est dans cette mobilisation politique des « classes moyennes », tâchant en permanence de faire tenir ensemble ses fractions ascendantes et en déclin, que se construit la catégorie de « cadre ». Utilisant paradoxalement les instruments de la lutte des classes, les syndicats d'ingénieurs et cadres défendent les intérêts de ce salariat intermédiaire en pleine progression, au début de l'institutionnalisation des rapports sociaux

avec les accords de Matignon de juin 1936. Dans les années 1950, ce salariat intermédiaire a définitivement supplanté la petite bourgeoisie traditionnelle des petits artisans et commerçants, et les syndicats de cadres portent seuls l'idéologie de la classe moyenne entre bourgeoisie capitaliste et classe ouvrière. Tout en maintenant en leur sein la distinction hiérarchique entre « cadres de direction » et « cadres de maîtrise », ils parviennent à faire reconnaître officiellement leur catégorie, notamment par un régime de retraite complémentaire spécifique. L. Boltanski les qualifie de « salariés bourgeois » et montre comment cela a « favorisé la reconversion de l'économie domestique d'une fraction de la bourgeoisie autour du salaire et des instruments collectifs de redistribution du profit » (*ibid.*, p. 101), entraînant une redéfinition du rapport au patrimoine et plus généralement à la consommation.

Le compromis social des Trente Glorieuses, en contribuant à réduire les inégalités de revenus entre cadres et ouvriers, a favorisé l'émergence du mythe de la moyennisation de la société (Bidou, 2003), aboutissement de la négation de la lutte des classes contenue dans le mouvement des classes moyennes de l'entre-deux-guerres. Aujourd'hui, avec l'inversion de cette tendance à la réduction des inégalités, certains sociologues ont hâte de mettre fin à ce mythe, pourtant toujours tenace. Pour C. Bidou, il est temps de « re-sociologiser » les classes moyennes à la manière de la sociologie britannique (*ibid.*), tandis que pour Jean Lojkin (2005), comme de nombreux auteurs, elles tendraient à disparaître. Le terme même de « classe moyenne » pose problème : il est marqué par une connotation politique de troisième voie entre bourgeoisie et prolétariat et de fin des classes, mais aussi par une approche en termes de stratification sociale par le revenu. Or, s'il existe bien une classe moyenne de revenus, marquée néanmoins par des inégalités stables, elle disparaît tout à fait si l'on prend en compte la distribution du patrimoine (Chauvel, 2001). Le critère du revenu ne semble donc pas satisfaisant pour définir les classes moyennes.

Là où la sociologie britannique considère la *middle class* comme une vaste strate sociale située entre l'aristocratie (*upper class*) et les classes populaires (*working class*), la sociologie française distingue la classe moyenne de la bourgeoisie. Celle-ci ne se limite pas, comme on l'a vu, à la propriété des moyens de production, et intègre différentes formes plus récentes de possession d'un capital (haut niveau de diplôme – notamment des grandes écoles –, revenu élevé, garantie de retraite élevée) et une position de pouvoir (direction des entreprises, gestion de la main-d'œuvre, autonomie dans le travail, position influente dans le système médiatique et culturel). Les classes moyennes partagent une position intermédiaire entre la bourgeoisie et les classes populaires, que ce soit la petite bourgeoisie traditionnelle en déclin ou les cadres moyens, les agents de maîtrise, les fonctionnaires de catégorie B. Christian Baudelot, Roger Establet et Jacques Malemort (1974) qualifient tout cet ensemble de « petite bourgeoisie », en y distinguant les travailleurs indépendants, les salariés du secteur privé et ceux du public. Selon ces auteurs, les petits bourgeois ont en commun d'être subordonnés à la bourgeoisie tout en participant, directement ou indirectement, à l'exploitation des classes populaires et en bénéficiant d'une part rétrocédée de la plus-value : « Sont petits bourgeois tous ceux qui ne sont pas des capitalistes et qui perçoivent comme revenu, quelle que soit la forme de ce revenu (salaire, bénéfice commercial, honoraire, traitement), une somme d'argent supérieure à la valeur de leur force de travail. » (*ibid.*,

p. 224). Des travaux plus récents permettent de prendre en compte leur position de pouvoir, qualifiée d'intermédiaire et centrée sur leur fonction d'encadrement au sens large, incluant l'encadrement intellectuel assuré par les enseignants et les professions culturelles (Pfefferkorn, 2007). Ce groupe de salariés intermédiaires connaît une augmentation numérique importante depuis les années 1960, liée à deux principaux facteurs : d'une part, le développement de l'État social, qui a entraîné la progression des qualifications et l'expansion du secteur public et semi-public (enseignement, santé, accompagnement social), d'autre part, l'accroissement du domaine des services, et notamment, dans le cadre de la mondialisation de la production, la spécialisation dans le secteur périproductif et le tertiaire supérieur. Ayant émergé récemment, ce salariat intermédiaire se caractérise par des origines sociales variées et une place prépondérante des femmes. C. Bidou (1984) a montré qu'il était porteur de valeurs nouvelles issues des mouvements contestataires des années 1960-1970, investissant de façon originale les domaines extérieurs au travail (loisirs, quartier), et compensant par là une certaine frustration dans le domaine professionnel liée à la dévalorisation des titres scolaires (Bourdieu, 1979, p. 159-165).

Fragmentée dès l'origine, notamment entre secteurs public et privé, cette classe subit une dégradation récente de ses conditions de vie et un déclassement partiel. Selon L. Chauvel (2006), les classes moyennes sont aujourd'hui à la dérive pour trois raisons : économique (baisse relative du niveau de vie), sociale et professionnelle (chômage, précarisation, perte de valeur des titres scolaires et universitaires), culturelle et politique (crise du compromis social des Trente Glorieuses). Cela conduit souvent à un déclassement générationnel et à une polarisation de ce groupe hétérogène, vers la bourgeoisie ou vers les classes populaires. C'est là le destin de la petite bourgeoisie, qu'elle soit indépendante ou salariée, divisée en fractions de classe parfois antagoniques, tant dans leur position que leur évolution respectives. L'hypothétique classe moyenne sert de support à l'idéologie de la fin des classes et rend impossible toute conscience de classe à ces fractions petites-bourgeoises qui ont tendance à se solidariser avec les intérêts des autres classes ou à s'effacer dans un apolitisme individualiste.

### 1. 3. Classes sociales et catégories socioprofessionnelles

Pour aborder les classes sociales en France, les chercheurs disposent d'un « *instrument exceptionnel, les "catégories socioprofessionnelles"* » (Chauvel, 2001, p. 321). Cet outil statistique mis en œuvre dans les années 1950 et réformé en 1982 permet une analyse sur le long terme des rapports sociaux à travers des catégories d'analyse partagées par la statistique, l'État et les agents sociaux. Ces catégories ne correspondent pas directement aux classes sociales telles que je viens de les présenter, mais ne leur sont pas totalement étrangères :

*Il y a analogie, mais non identité, entre le concept de catégorie socioprofessionnelle et celui de « classe sociale ». En effet, tous les sociologues sont d'accord pour admettre que les individus appartenant à des classes différentes ont, au moins statistiquement, des comportements différents. Mais la classification par catégorie socioprofessionnelle n'est attachée à aucune des théories diverses et contradictoires à partir*

*desquelles les sociologues des différentes écoles ont voulu définir les « classes sociales »,* écrivait l'un des fondateurs de cette classification (Porte, cité par Coutrot, 2002, p. 123-124).

L. Chauvel montre que les catégories socioprofessionnelles (CS) ont été inspirées d'un mélange des principales théories sociologiques des classes sociales : elles s'appuient sur la théorie wéberienne en utilisant trois critères pour distinguer les travailleurs (hiérarchie, statut et secteur d'activité) et s'inspirent de l'approche marxienne en se fondant sur des négociations collectives avec l'État et les représentants des différentes professions (Chauvel, 2001). Alain Desrosières et Laurent Thévenot soulignent l'interaction historique entre l'opération taxinomique et la construction de l'identité professionnelle des groupes eux-mêmes (Desrosières et Thévenot, 2002). L'élaboration des CS a représenté à la fois une construction statistique et une construction sociale, qui s'est progressivement institutionnalisée et est utilisée aujourd'hui par des nombreux organismes. Ce faisant, les CS renvoient à des positions réelles dans l'espace social, qui sont reconnues par tous (ce qui n'empêche pas les critiques), bien au-delà du seul champ de la statistique ou des sciences sociales. Cette signification partagée des CS et leur longévité (malgré une importante refonte en 1982) en font un indicateur exceptionnel des rapports sociaux qui n'a pas d'équivalent ailleurs. L. Chauvel (2002) salue ainsi l'intérêt du travail d'A. Bihr et de R. Pfefferkorn (1999) sur les différents types d'inégalités, en soulignant que cela n'aurait pas été possible sans les CS. Malgré leur remise en cause régulière, notamment par les économètres et tous ceux qui ne veulent pas prendre en compte les rapports sociaux, un rapport récent de l'INSEE a montré que l'utilité des CS est confirmée par tous les acteurs qui s'en servent, que ce soit la statistique publique, l'État ou les enquêtes privées (Neyret et Faucheux, 2002).

Les catégories socioprofessionnelles présentent toutefois des limites pour cerner la position sociale des agents sociaux. Ne prenant pas directement en compte la propriété des moyens de production, elles permettent difficilement de saisir la grande bourgeoisie – qui dépasse la seule catégorie des « chefs d'entreprise de plus de 10 salariés » – ou le sous-prolétariat des chômeurs de longue durée, et des travailleurs pauvres en situation de grande précarité. Ces deux groupes sociaux requièrent la prise en compte d'autres critères (patrimoine, précarité) que ceux qui sont utilisés dans la classification socioprofessionnelle. Cela renvoie à la multidimensionnalité des rapports de classe mise en avant par P. Bourdieu (1979). Pour cerner la position sociale d'un individu, il est nécessaire de croiser différents critères, dont la CS, mais aussi de prendre en compte l'origine sociale et la place dans le ménage. Le ménage est en effet un lieu de reproduction sociale : correspondant à l'ensemble des personnes habitant le même logement, c'est en son sein que se forment les revenus et que l'on trouve éventuellement une famille. C. Rhein (1998a) a montré que la différenciation sociale est plus forte parmi les personnes de référence<sup>41</sup> actives des ménages que parmi l'ensemble des actifs. Cela est dû à la part des femmes dans chaque CS et à la probabilité d'être « personne de référence » d'un ménage. Ainsi, dans Paris et la petite couronne en 1990, les employés et les professions

---

<sup>41</sup> Par convention, c'est l'homme qui est la personne de référence du ménage quand il y en a un.

intermédiaires apparaissent comme des CS majoritairement féminines et la part des personnes de référence parmi l'ensemble des individus de la CS est la plus élevée parmi les CS artisans, commerçants et chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures et ouvriers. C. Rhein propose donc de distinguer des ménages stables (dans leur CS et leur position sociale), dont la personne de référence fait partie des artisans, commerçants, des ouvriers, ou des cadres et professions intellectuelles supérieures, et des ménages mobiles (au sens social du terme), dont la personne de référence, souvent féminine, fait partie des employés ou des professions intermédiaires, et qui ne font que passer dans ces catégories, au début de la vie active ou, par la suite, après une séparation. C. Rhein en arrive à la conclusion suivante :

*Ces catégories [socioprofessionnelles] sont en effet à considérer de façon plus abstraite, comme un système de places au sein duquel circulent les individus, d'un recensement à l'autre (Rhein, 1998a, p. 91).*

Ainsi, si l'on se concentre sur les groupes sociaux et non sur les individus ou les ménages, les catégories socioprofessionnelles fournissent un bon indicateur synthétique des noyaux de classe autour desquels gravitent ces agents dans l'espace social. Alain Chenu indique qu'elles sont « *probablement un meilleur indicateur de "revenu permanent" que le revenu instantané* » (Chauvel *et al.*, 2002, p. 182). Soulignant le fait que « *la classification d'une population en CSP est adaptée aux analyses concernant l'espace de résidence, celui de la reproduction de la force de travail bien plus qu'à l'espace du travail, où précisément se définit la structure socio-professionnelle* », Joël Pailhé en conclut que leur principal « *apport reste celui d'un instrument pour l'analyse du déploiement spatial des rapports sociaux* » (Pailhé, 1983, p. 151 et 157). Disponibles sur un temps long et à un niveau fin, les CS, notamment dans leur nomenclature détaillée, forment en effet le principal outil d'analyse de la géographie des groupes sociaux dans l'espace urbain et de son évolution. L'étude de la composition sociale des différents espaces d'une agglomération nourrit la compréhension des classes sociales et de leur rapport, à travers l'association ou l'opposition des CS dans un espace densément peuplé : la distance spatiale est un précieux indicateur de la distance sociale, même s'il faut prendre en compte la dimension temporelle pour bien l'analyser. Ainsi, en utilisant les CS comme un indicateur des noyaux de classes, on peut considérer les ouvriers comme le noyau des classes populaires, auquel s'agrège la plupart des employés. Les artisans et les commerçants représenteraient celui de la petite bourgeoisie traditionnelle, tandis que les chefs d'entreprise de plus de 10 salariés correspondraient au cœur de la grande bourgeoisie, à laquelle s'agrège une frange des professions libérales et des cadres, mais aussi une part des inactifs. Celui de la bourgeoisie au sens large se trouverait parmi les professions libérales et les cadres administratifs, commerciaux ou fonctionnaires. Cela est d'autant plus vrai à Paris, dont les cadres et les professions libérales ont les revenus les plus élevés en France et sont le plus susceptibles de posséder un patrimoine leur fournissant un revenu supplémentaire. Enfin, les ingénieurs et cadres techniques, les professeurs, les professions artistiques et culturelles formeraient le noyau de la petite bourgeoisie ascendante, à laquelle s'ajoute une part des professions intermédiaires.



Deux approches peuvent donc être associées pour analyser la position sociale des gentrificateurs et les rapports de classe en jeu dans les quartiers en voie de gentrification : d'une part, les CS forment un indicateur synthétique des classes sociales dans le cadre d'une analyse de la répartition des groupes sociaux dans l'espace urbain à un niveau fin et de son évolution sur le long terme ; d'autre part, les enquêtes de terrain auprès des habitants permettent une approche multidimensionnelle des rapports sociaux, incluant la position socioprofessionnelle, le revenu, l'origine sociale et la composition du ménage. C'est aussi à travers les enquêtes de terrain que l'on peut approfondir les rapports sociaux de sexe et de race et leur articulation avec les rapports de classe dans le cadre de la gentrification. Mais avant de présenter en détail la méthodologie de ces deux approches, il faut préciser certaines notions situées à la croisée de l'espace social et de l'espace géographique comme les quartiers populaires ou la mixité sociale.

## 2. *Classes populaires et quartiers populaires*

L'un des objectifs de cette thèse est d'analyser les transformations des quartiers populaires sous l'effet de la gentrification et les conséquences de ce processus sur les classes populaires elles-mêmes. Pour ce faire, il m'a paru nécessaire de préciser les contours des classes populaires et des quartiers qui sont (ou étaient) les leurs dans les centres urbains, croisant en chemin les notions d'immigration, de quartier et de mixité sociale.

### 2. 1. *Classes populaires et immigration*

Au dernier recensement, les catégories populaires que sont les ouvriers et les employés représentent 54,5 % de la population active en France (respectivement 25,5 % et 29 %). 49 % de la population des ménages vivent dans un ménage dont la personne de référence est ouvrière ou employée, active ou retraitée (respectivement 33 % dans les ménages ouvriers et 16 % dans les ménages employés). Parmi les actifs étrangers, cette part des catégories populaires atteint 74 %. Si ces actifs étrangers ne représentent que 7,5 % des catégories populaires en France (respectivement plus de 10 % des ouvriers et 5 % des employés), ils sont très inégalement répartis sur le territoire : leur part atteint ainsi 19,5 % en Île-de-France (dont près de 30 % parmi les ouvriers), et 27,5 % à Paris (43 % des ouvriers)<sup>42</sup>. C'est pourquoi il m'a paru opportun de préciser les contours des classes populaires et notamment la place parmi elles des immigrés. Il faut préciser d'emblée que j'utilise la définition stricte de l'INSEE selon laquelle les immigrés désignent les étrangers nés à l'étranger et les Français par acquisition, c'est-à-dire des personnes étrangères qui sont venues s'installer en France, et ont pu, pour certaines d'entre elles, acquérir la nationalité française. Leurs enfants, nés en France et Français, ne font donc pas partie de cette catégorie.

---

<sup>42</sup> INSEE, RGP, 1999.

Plusieurs auteurs soulignent l'ancienneté de l'immigration en France, facilitée notamment par la tradition du droit du sol (Tripier, 1990 ; Tribalat, 1991 ; Noiriél, 1992). Michèle Tribalat (1991) met en évidence l'importance de cet apport migratoire pour la population française. Maryse Tripier (1990) montre que cette immigration est principalement ouvrière et qu'on ne peut l'analyser uniquement à travers une grille culturelle :

*La grande majorité des immigrés sont des ouvriers. Masquée par les naturalisations et la francisation de la descendance, l'immigration constitue une racine essentielle de la classe ouvrière et, au-delà, de la population française. Cependant, les ouvriers étrangers n'ont jamais été majoritaires dans la classe ouvrière en France et leur répartition en son sein a toujours été contrastée. Elle est caractérisée par la concentration dans certaines branches, types d'emploi, régions et quartiers. C'est donc à partir d'une expérience ouvrière et dans un champ spécifique de relations que s'organisent les interactions objectives et subjectives entre les travailleurs immigrés et la société française (Tripier, 1990, p. 13).*

C'est au XIX<sup>e</sup> siècle avec la construction de l'État-nation que les immigrants étrangers ont progressivement été distingués des migrants venus des différents départements français pour travailler dans l'artisanat et l'industrie des grandes villes (Noiriél, 1992). Cette distinction qui se traduit par une inégalité des droits politiques et sociaux est une opportunité pour la bourgeoisie, jouant sur la division de la main-d'œuvre et profitant de travailleurs étrangers plus vulnérables, notamment parce qu'expulsables en cas de contestation (Tripier, 1990). Dans l'entre-deux-guerres, les immigrés viennent principalement de pays limitrophes (Belgique, Italie) ou d'Europe centrale (Pologne, Tchécoslovaquie). L'organisation de la classe ouvrière à cette époque se traduit par deux courants contradictoires : d'un côté la revendication de la préférence nationale contre la concurrence de la main-d'œuvre étrangère, de l'autre, le développement d'une culture ouvrière internationaliste (communiste et républicaine laïque) et la constitution d'une identité de classe spécifique marquée par le brassage des origines géographiques.

*Ainsi en France, les chemins de l'intégration conduisirent à l'enracinement dans la classe ouvrière. Contrairement aux pays neufs, l'aboutissement du cycle de migration n'est pas la mobilité sociale, la classe ouvrière étant une voie de passage et la communauté d'origine l'élément de la continuité. Ici au contraire, c'est la classe qui constituera le milieu d'appartenance pour deux générations au moins, partageant cette fonction avec la communauté d'origine qui résistera inégalement aux assauts des pratiques assimilatrices dont l'école et l'armée furent les deux principaux vecteurs (ibid., p. 44).*

Guerres et crises renforcent le réflexe protectionniste et nationaliste, surtout parmi les classes moyennes : dans les années 1930, des lois restreignent l'accès des étrangers à certaines professions libérales, aux commerçants et aux artisans, en parallèle avec la protection de l'emploi public (Tripier, 1990 ; Noiriél, 1998). Mais l'intégration des étrangers au mouvement ouvrier est attestée par leur participation à la Résistance. Interrompu par la Seconde Guerre mondiale, le cycle d'immigration commencé dans l'entre-deux-guerres s'achève dans les années cinquante avec l'enracinement des vagues d'immigration liées à la première industrialisation : les naturalisations et la naissance de la deuxième génération la font progressivement disparaître des statistiques. Dans le même temps apparaissent de nouveaux foyers d'immigration, venant d'Espagne et d'Algérie, pour lesquelles s'entremêlent des raisons politiques et économiques. Les années 1960 marquent une forte croissance

de l'immigration jusqu'à la suspension officielle de l'immigration de travail en 1974 : le nombre d'étrangers double et leurs origines se diversifient (Espagnols et Algériens, mais aussi Yougoslaves, Portugais, Tunisiens et Marocains). La part des étrangers parmi les ouvriers passe de 6 % en 1954 à 14 % en 1975 (Tripier, 1990). Pourtant, M. Tripier souligne « *l'absence de véritable politique d'accueil et d'insertion des étrangers* » (*ibid.*, p. 280), ce qui est confirmé par une étude comparative dans quatre pays européens dont la France, montrant qu'on ne peut pas parler de politique d'intégration des étrangers (Mahnig, 1999, p. 34). Selon M. Tripier, c'est la situation sanitaire et sociale préoccupante des étrangers en France qui aurait motivé la suspension de l'immigration de travail en 1974 : « *L'ensemble [des] observateurs s'accordent à reconnaître que cette décision est plus le résultat de préoccupations croissantes devant les effets sociaux et politiques de la situation antérieure qu'une réponse à une crise économique* » (Tripier, 1990, p. 82). Plus encore, il s'agit pour les pouvoirs publics de calmer les récriminations xénophobes qui resurgissent à l'occasion de la crise économique, en lien avec la peur ou l'expérience du déclassement (Noiriel, 1988).

Dans les années 1960-1970, les conditions de vie de la classe ouvrière autochtone et d'immigration ancienne se transforment : l'augmentation des salaires et l'accès au logement social permet l'augmentation des surfaces habitables, l'amélioration du confort, la participation croissante à la société de consommation et une relative déségrégation spatiale. Cela s'accompagne d'une individualisation apparente de la position sociale, avec l'espoir d'une ascension sociale qui se traduit dans l'augmentation des ménages formés d'un ouvrier et d'une employée et l'accès croissant de leurs enfants à l'enseignement secondaire et supérieur. À l'inverse, P. Simon (2000) a montré que l'immigration était presque toujours un déclassement, que ce soit par la profession exercée en France ou par le choix du conjoint dans la communauté d'origine. En outre, les immigrés arrivant à cette époque ne trouvent à se loger que dans les hôtels meublés, l'habitat insalubre délaissé par les ouvriers autochtones et les bidonvilles. Cela entraîne une distinction croissante entre ouvriers français et étrangers, que ce soit dans le logement, le salaire, les conditions de travail ou l'état de santé, s'ajoutant à l'inégalité dans les droits politiques et sociaux (Tripier, 1990).

*En fait, la vie des nouveaux immigrés des années soixante rappelle, exception faite de la prolifération des bidonvilles, la norme de la majorité de la classe ouvrière d'avant-guerre, encore fortement composée de migrants internes et de paysans déracinés. Cette fois-ci en raison de l'auto-reproduction de la classe, de ses conquêtes, de l'homogénéisation culturelle par l'école, de l'arasement des langues régionales, du renforcement du sentiment national autour des guerres et de l'aventure coloniale, le nouvel immigré est à nouveau perçu comme différent.*

*Venu de l'Europe du Sud et du Maghreb, le plus souvent d'une zone rurale, sans contrat, dans l'illusion du provisoire, mal logé dans un habitat ségréatif, sans droits, sa situation accuse un tel écart par rapport à l'évolution des normes ordinaires, qu'on se pose la question de son appartenance à la société française. L'immigré apparaît comme une enclave du tiers-monde dans la société de consommation. Cette perception aboutit au traitement séparé des immigrés comme problème social « provisoire », alors que l'on discute de « l'embourgeoisement » de la classe ouvrière européenne (*ibid.*, p. 83).*

Dans les années 1980-1990, deux processus contradictoires accentuent la distance entre classes populaires autochtones et immigrées. D'un côté, la crise économique touche durement les classes populaires et l'espoir d'ascension sociale des autochtones. Cela s'inscrit dans un contexte d'affaiblissement de la conscience de classe que la crise tend à accroître, non seulement à travers la précarisation et l'individualisation des parcours professionnels ou l'émergence du chômage de masse, mais aussi par le ressentiment lié à l'impression de déclassement. D'un autre côté, les immigrés s'inscrivent dans un processus de visibilisation avec le regroupement des familles, l'entrée massive à l'école de la deuxième génération et la diffusion dans l'habitat conventionnel (parc privé des centres-villes, parc social en banlieue, voire accession à la propriété) (Simon, 1998). Cette visibilité nouvelle des immigrés focalise sur eux le ressentiment d'une partie des classes populaires autochtones, réactivant la peur de la concurrence dans un contexte de chômage et exacerbant un racisme latent dans toute la société, par ailleurs instrumentalisé politiquement. Ces deux processus contribuent à l'hétérogénéité croissante des classes populaires, qui sert, aujourd'hui comme hier, les intérêts des employeurs en mettant en concurrence les salariés peu qualifiés, jouant même sur une division accrue au sein des étrangers eux-mêmes, selon qu'ils viennent de pays de l'Union européenne ou non, avec ou sans papiers<sup>43</sup>.

La répartition spatiale des populations immigrées sur le territoire français est elle-même très inégale. L'INSEE estime à près de 5 millions le nombre d'immigrés vivant en France métropolitaine en 2005, soit environ 8 % de la population totale, mais c'est en Île-de-France qu'ils sont les plus nombreux, près de 2 millions, soit près de 17 % de la population totale<sup>44</sup>. Au sein de la région, c'est en Seine-Saint-Denis et à Paris que leur part dans la population est la plus importante (respectivement près de 22 % et 18 % en 1999, contre près de 15 % dans la région à cette date). Dans l'agglomération, les immigrés habitent principalement deux types d'espaces : les quartiers d'habitat ancien et dégradé de la ville-centre, notamment dans le Nord-Est parisien, et les cités d'habitat social de l'ancienne banlieue rouge en proche couronne (Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), soit les segments les moins valorisés du parc de logements, même si certains d'entre eux accèdent à la propriété dans les lotissements pavillonnaires de grande banlieue, à Marne-la-Vallée et dans le Val d'Oise notamment (IAURIF, INSEE, 2002). C'est dans les quartiers anciens centraux que l'écart social entre les immigrés et les Français de naissance est le plus fort. La distance sociale et la distance raciale semblent se recouper. M. Tripier a montré comment les immigrés incarnaient une figure de sous-prolétaire pour les classes populaires autochtones (Tripier, 1990). Les plus qualifiées d'entre elles utilisent les mêmes stratégies d'évitement scolaire que la petite bourgeoisie, tout en étant souvent politisées et favorables à l'intégration des immigrés. À l'inverse, « *les plus hostiles aux étrangers sont ceux, immigrés et Français, dont les aspirations sont freinées par leurs faibles revenus, qui se sentent captifs de*

---

<sup>43</sup> Cf. Emmanuel Terray, « Le travail des étrangers en situation irrégulière ou la délocalisation sur place » in *Sans-papiers : l'archaïsme fatal*, La Découverte, 1999, p. 9-34.

<sup>44</sup> INSEE, Enquêtes annuelles de recensement 2004-2006. Les étrangers sont estimés à 3,5 millions, soit près de 6 % de la population métropolitaine (1,5 millions et plus de 12 % de la population en Île-de-France).

*quartiers ou de cités, en contradiction avec leurs projets* » (*ibid.*, p. 298). Là encore, c'est la distance de classe qui prime la distance de race. Paul Watt arrive à la même conclusion à partir de l'étude des distinctions sociales au sein des locataires du parc social de Camden à Londres : parmi les Blancs les moins qualifiés ou les plus précaires, seuls ceux qui ont une position politique radicale échappent au racisme (Watt, 2006). Ces clivages au sein des classes populaires sont très importants, on le verra (chapitre 12), pour saisir leur position face à la gentrification.

## 2. 2. *Quartiers et quartiers populaires*

L'espace joue ici un rôle fondamental, à la fois dans la reproduction sociale et dans la matérialisation des rapports sociaux. Les différentes conditions de logement, l'inégal accès aux emplois, aux services publics ou à la culture sont la traduction concrète des rapports de classe. Avec la famille et l'école, l'espace habité est un lieu d'incorporation des structures sociales et des positions de sexe, de race et de classe. La ville forme ainsi un réseau de signes stables et visibles inscrits dans les structures matérielles qui renvoie à ces rapports sociaux. Avec le champ du travail, M. Castells et J. Mollenkopf (1991) rappellent qu'elle peut être aussi un lieu de mobilisation des classes sociales, propice à l'émergence d'une conscience collective. La division sociale ancienne de l'espace urbain a entraîné la formation de quartiers aux profils sociaux distincts, voire opposés, ce qui se traduit dans les formes matérielles de l'habitat, des commerces et des équipements publics. En retour, ces quartiers jouent un rôle certain dans la formation des habitus de classe et du maintien des positions de classe, comme l'ont montré M. Pinçon et M. Pinçon-Charlot (1989) à propos des Beaux quartiers pour la grande bourgeoisie.

Dans la présente thèse, le quartier sera envisagé de deux façons : soit au sens littéral de portion de ville (par exemple, au sens administratif du terme, un quartier est un quart d'arrondissement à Paris), soit au sens d'espace approprié et signifiant pour un ou plusieurs groupes sociaux. Dans le premier cas, toute la ville est découpée en quartiers, qui servent ainsi de repère spatial. Le quartier administratif lui-même ne représente pas un maillage peu significatif par rapport à l'arrondissement, qui dispose d'une mairie élue et de certaines compétences, même limitées. Dans le second cas, seuls certains espaces sont désignés comme des quartiers, l'appropriation sociale étant souvent proportionnelle au degré d'homogénéité sociale (mais aussi architecturale) d'un quartier, notamment aux deux extrémités du champ social que sont la grande bourgeoisie et les classes populaires. Ce quartier approprié présente un intérêt certain pour la géographie sociale : il est en effet un lieu d'interaction entre les rapports sociaux et les formes matérielles et symboliques de la ville, elles-mêmes construites par ces rapports sociaux. En portant la marque des rapports sociaux passés, le quartier est un lieu de transmission des positions de classe et un frein à la transformation des rapports de classe induite par les mutations du système productif. Ainsi, les transformations économiques mises en évidence dans le chapitre précédent ne se traduisent pas immédiatement dans l'espace urbain : la place encore importante des retraités, en particulier ouvriers, dans certains quartiers forme un héritage encore actif des structures et des rapports sociaux passés. Tout en

rejetant l'idée d'un effet propre de l'espace sur la structure sociale, P. Bourdieu reconnaît à l'espace socialement approprié un effet indirect par le biais de cette inscription matérielle des rapports sociaux :

*Il n'y a pas d'espace, dans une société hiérarchisée, qui ne soit pas hiérarchisé et qui n'exprime les hiérarchies et les distances sociales, sous une forme (plus ou moins) déformée et surtout masquée par l'effet de naturalisation qu'entraîne l'inscription durable des réalités sociales dans le monde naturel : des différences produites par la logique historique peuvent ainsi sembler surgies de la nature des choses (il suffit de penser à l'idée de « frontière naturelle »). [...] Une part de l'inertie des structures de l'espace social résulte du fait qu'elles sont inscrites dans l'espace physique [...] (Bourdieu, 1993, p. 251-252).*

En tant qu'espace approprié, le quartier est aussi une ressource, le support d'un capital social et d'une identité, dont la valeur est proportionnelle à la position sociale du groupe qui y vit. Il ne s'agira pas de fétichiser le quartier ou « le local », comme c'est la mode, au détriment des rapports de classe et des inégalités sociales dans lequel il s'inscrit, mais au contraire d'analyser cet intérêt récent et son instrumentalisation par certains groupes sociaux et les politiques urbaines, dans le cadre de la gentrification. Les nombreux débats suscités par la notion de quartier (cf. notamment Ascher, 1998 ; Genestier, 1999 et Authier, 2002) permettent d'affirmer avec le recul que la vie de quartier ne s'oppose pas à la mobilité quotidienne et qu'elles dépendent toutes deux de la position de classe, de l'âge et du sexe (Authier *et al.*, 2007, Lehman-Frisch *et al.*, 2007). Yves Grafmeyer rappelle que la sociabilité, qui implique la parenté, les amis et les relations de voisinage, est une « ressource sociale inégalement distribuée » (Grafmeyer, 1995, p. 193), en général plus limitée au sein des milieux populaires, tandis que les milieux bourgeois et petits-bourgeois les mieux dotés en capital culturel cumulent une sociabilité de réseau et une sociabilité de proximité actives.

Dans cette inégale distribution de la sociabilité, certains quartiers populaires anciens et centraux font exception. Alain Faure (1993) rappelle que la notion de quartier populaire est récente, apparaissant dans les années 1960 à la faveur de la critique de la rénovation urbaine, et met en garde contre le risque d'idéalisation nostalgique de cette réalité historique. De quoi s'agit-il ? Les auteurs définissent un quartier populaire comme un espace dont les caractéristiques urbaines et la composition sociale se distinguent du reste de la ville (de Rudder, 1987 ; Toubon et Messamah, 1990 ; Simon, 1994), ce qui inclut plusieurs types de quartiers, selon le stade d'industrialisation, le type d'habitat et le mode de peuplement. En s'appuyant sur des ouvrages allant de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle aux années 1960<sup>45</sup>, Claire Lévy-Vroelant (2002) résume bien les principales caractéristiques des quartiers populaires anciens et centraux des grandes villes. Historiquement constitués aux anciennes portes de la ville, dans les faubourgs, les anciens quartiers populaires se caractérisent par un habitat de mauvaise qualité qui se dégrade rapidement, la sur-représentation des classes

---

<sup>45</sup> Il s'agit, entre autres, de *La Question du logement*, de Friedrich ENGELS (1883), *Familles et habitation*, de Paul-Henri CHOMBART DE LAUWE (1960), ou encore, *Rénovation urbaine et changement social : l'îlot n° 4 (Paris 13<sup>e</sup>)*, d'Henri COING (1966).

populaires parmi les habitants et des conditions de vie difficiles voire misérables. Ces quartiers connaissent un renouvellement régulier de la population par l'arrivée de nouveaux migrants. L'exiguïté des logements, la forte densité mais aussi la relative homogénéité sociale et la transposition urbaine des coutumes populaires rurales entraînent l'épanouissement d'une sociabilité extravertie, investissant la rue, les cafés ou les bals. Espace de résidence et de travail, extension de l'espace domestique, le quartier est le support d'une sociabilité fondée sur l'interconnaissance et l'entraide : « *Dépossédés de tout, ils prennent possession de la place publique, et sont encore chez eux chez le petit commerçant, qui les connaît et accepte de leur faire crédit* », écrit C. Lévy-Vroelant à propos des habitants des quartiers populaires (*ibid.*, p. 225-226). Le quartier constitue souvent un espace que l'on ne quitte guère et est animé par la présence de ceux qui y travaillent tous les jours : selon H. Coing, l'ancienne cité ouvrière Jeanne d'Arc, dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris, fonctionnait ainsi comme une « *communauté auto-suffisante* » avant d'être démolie par la rénovation (Coing, 1966, p. 232).

Ce tableau appelle néanmoins des nuances et des précisions. Même si les classes populaires sont largement sur-représentées, nous avons vu que celles-ci étaient loin d'être complètement homogènes, tant par leur statut que par leur origine géographique (cf. chapitre 2 – 1.2). En outre, la petite bourgeoisie des commerçants ou des fonctionnaires était également bien présente, assurant un relatif mélange social (Prost, 1999). L'homogénéité sociale n'était donc pas totale et s'accompagnait de clivages internes inscrits dans l'espace du quartier et dans les manières d'être. Autre nuance, A. Faure (1993) a montré que l'expression de « village » héritée du monde rural et employée pour décrire le quartier populaire ancien n'est qu'une image et que l'interconnaissance atteint vite les limites de la densité. P. Simon préfère parler « d'inter-reconnaissance » pour qualifier cette familiarité propre au quartier : on se connaît surtout de vue ou de façon superficielle, ce qui n'empêche pas l'existence d'un sentiment d'appartenance commun au même territoire urbain (Simon, 1994, p. 528). Il faut aussi relativiser l'enfermement supposé des classes populaires dans leur quartier : outre les réseaux de relations que les migrants entretiennent à l'échelle nationale ou internationale, les habitants des quartiers populaires ont l'habitude d'en sortir pour se promener dans le reste de la ville, fréquenter les espaces récréatifs comme les parcs ou les bords de Seine ou explorer la banlieue encore champêtre (Faure, 1993, p. 502). Enfin, la question de la mobilité doit plutôt être lue comme une dialectique de la stabilité et du renouvellement : la stabilité et l'expérience sont valorisées par l'élite ouvrière de l'artisanat, tant dans le travail que dans l'espace, favorisant l'enracinement de générations ouvrières dans certains quartiers comme Belleville, « *quartier le plus parisien de Paris* » à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle (Jacquemet et Daumard, 1984) ; et le renouvellement régulier de la population par l'arrivée de migrants se traduit par une intégration progressive au quartier à travers diverses formes d'appropriation de l'espace (Simon, 1998). Les quartiers populaires anciens des villes-centres apparaissent donc avant tout comme des territoires d'intégration pour les nouveaux venus, un fondement de l'identité et de la conscience de classe qui sert de support à la mobilisation collective lors des soulèvements révolutionnaires du XIX<sup>e</sup> siècle ou pour l'organisation de la Résistance lors de la Seconde Guerre mondiale (Rustenholz, 2003).

Dans les années 1950-1960, une part importante des habitants, principalement Français de naissance, quitte ces quartiers pour accéder au logement social en périphérie des villes ou en banlieue. Ce déplacement volontaire mais largement guidé en périphérie par les politiques publiques (construction de logements sociaux, villes nouvelles, ou aides à l'accession à la propriété) s'observe dans de nombreux contextes urbains en Europe (Kesteloot, 2005). Ces habitants sont remplacés par les différentes populations immigrées qui arrivent en Europe lors des Trente Glorieuses. Les travailleurs migrants, le plus souvent venus seuls, s'installent dans les chambres d'hôtels meublés et dans les petits logements sans confort dont les autochtones ne veulent plus. Une ou deux décennies plus tard, les familles se regroupent ou se forment et se diffusent dans l'habitat dégradé de ces quartiers anciens. De porte d'arrivée, ils sont devenus des lieux d'enracinement pour les populations immigrées qui s'approprient progressivement l'espace, que ce soit à travers les commerces ou en reproduisant une sociabilité extravertie cette fois héritée des cultures méditerranéennes (Simon, 1994).

Les quartiers populaires se maintiennent en étant transformés en quartiers d'immigration. Les différentes vagues d'immigration s'installent et se succèdent en se partageant progressivement le territoire, tout en cohabitant sans heurt majeur et en se reconnaissant dans le creuset collectif du quartier populaire laissé en héritage. P. Simon (1994) a bien montré comment le Belleville communard était devenu après-guerre un quartier d'immigration, dont l'identité s'est forgée autour du mythe du quartier multiculturel intégrateur, porté par les différents groupes socio-ethniques qui l'habitent. Cette cohabitation n'empêche pas diverses formes de concurrence pour l'espace entre les différentes vagues de migration, même entre Juifs ashkénazes venus dans l'entre-deux-guerres – peu pratiquants et politisés à gauche – et Juifs séfarades venus de Tunisie dans les années 1960, à la religiosité exacerbée et empreinte de superstitions. C'est pourtant à la faveur de la présence juive que les seconds se sont installés à Belleville, y prenant peu à peu le contrôle des institutions communautaires (Simon, 2000a). Ce type de cohabitation pluri-ethnique se retrouve dans le quartier d'Aligre (12<sup>e</sup> arrondissement) et Véronique de Rudder rappelle que « *la cohabitation n'est jamais que l'ordinaire de la vie collective urbaine, marquée par des rapports de force, traversant l'hétérogénéité sociale, et toujours accompagnée d'inclusions et d'exclusions, de collaborations, d'indifférence et de conflits* » (de Rudder, 1984, p. 43).

La sédentarisation des immigrés explique l'inertie de leur localisation dans une ville comme Paris, reproduisant la carte des quartiers populaires traditionnels (Guillon, 1996). La diffusion récente des immigrés dans l'espace urbain, notamment dans le parc social, n'empêche pas le maintien d'une part non négligeable d'entre eux dans les quartiers anciens (Simon, 1998). L'importance des commerces communautaires explique la formation de centralités minoritaires immigrées (Raulin, 1988), lieux d'approvisionnement pour les populations immigrées de toute l'agglomération (voire de tout le pays) et de ressourcement identitaire comme Belleville pour les Juifs tunisiens (Simon, 2000a) et pour les Maghrébins musulmans, la Goutte d'Or pour ces derniers (Toubon et Messamah, 1990), Château Rouge pour les Africains d'Afrique subsaharienne (Bouly de Lesdain, 1999), ou encore le nord du faubourg Saint-Denis pour les Tamouls (Jones, 2003).



Souvent devenus immigrés, les quartiers populaires anciens et centraux sont traditionnellement le support d'une sociabilité particulière fondée sur l'inter-reconnaissance et l'entraide, véritable capital social pour les dominés et fondement d'une identité collective sécurisante pour les plus vulnérables (Simon, 1994 ; Kesteloot, 2000 ; Watt, 2006). L'hétérogénéité croissante de ces quartiers sur le plan ethnique se traduit par un partage interne de l'espace et des distinctions sociales subtiles, un équilibre instable entre anciens et nouveaux arrivants qui ne remet pas en cause leur fonction de ressource. À partir de l'exemple de Belleville à Paris, P. Simon (1994) a bien montré comment les « quartiers ethniques » sont des vecteurs d'intégration pour les immigrés : ils constituent une transition entre leur pays d'origine et le pays d'accueil où se retrouve la communauté, les commerces et les lieux de culte traditionnels, et où se forment les premières racines des immigrés dans le pays d'accueil.

On peut se demander quels sont les effets de la gentrification sur cette structuration matérielle et symbolique des quartiers populaires immigrés : au début du processus à Belleville, et dans un contexte de lutte contre la rénovation, P. Simon (1994) y voit un facteur de cohésion, les gentrificateurs entretenant en particulier le symbole du quartier cosmopolite. Mais cela est-il toujours vrai à mesure que la gentrification progresse ?

### 2. 3. *Quartiers et mixité sociale*

Cette question se pose d'autant plus que face à la concentration et à la visibilité croissante des immigrés dans certains quartiers – et notamment certaines parties du parc social –, la mixité sociale est devenue une « *injonction politique* » (Bacqué et Fol, 2005) majeure depuis les années 1980-1990.

*En intervenant sur le peuplement, que ce soit par l'offre de logement (mixité urbaine) ou les modalités d'accès et d'attribution, il s'agit de favoriser la cohésion sociale et, par un enchaînement vertueux, garantir la qualité du « vivre ensemble » (Simon et Lévy, 2005, p. 83).*

L'objectif de mixité sociale dans l'habitat est ancien puisqu'on le trouve dès le XIX<sup>e</sup> siècle dans les projets de cités-jardins et les débats préparant les premières lois sur le logement social en France (Bacqué et Fol, 2005). Il a néanmoins été réactivé par le processus de « visibilisation » des immigrés (Tanter et Toubon, 1999) et les crispations que cela suscite dans un contexte d'accroissement des inégalités sociales et d'affaiblissement de la conscience de classe. La mixité sociale est donc d'abord une politique de logement dont l'objectif officiel est de réduire la ségrégation socio-spatiale, mais qui prend la « *forme implicite de la gestion locale de l'immigration et de ses effets sociaux* » (*ibid.*, p. 63).

Comme le processus de gentrification tend à accroître – au moins temporairement – la mixité sociale dans les quartiers populaires anciens et centraux, il est utile d'analyser ici les présupposés de cette notion avant de revenir par la suite sur la façon dont elle est utilisée par les gentrificateurs et les pouvoirs publics (cf. partie III). Rappelons tout d'abord qu'en visant la « cohésion sociale », la rhétorique de la mixité s'inscrit pleinement dans les discours de substitution de la lecture marxienne en termes de rapports sociaux par celle qui privilégie le lien social en occultant le conflit. En effet,

l'objectif de mixité sociale implique un présupposé rarement explicité : en mélangeant dans l'habitat les différents groupes sociaux et socio-ethniques, les plus « défavorisés » d'entre eux (classes populaires, immigrés) s'assimileraient à la société, pensée comme un tout cohérent. Cela passerait très concrètement par l'apprentissage des normes et des valeurs (républicaines) majoritaires dans les modes de vie et les façons d'être, qui favoriserait l'intégration sociale par la réussite scolaire et l'accès à l'emploi. « *La notion de mixité sociale relève de l'espoir douteux, voire totalitaire, d'une harmonie sociale qui résulte de l'homogénéité des comportements* » (Chanal et Uhry, 2003). Bien que nimbée dans une rhétorique bienveillante débarrassée de ses accents les plus violents, l'injonction à la mixité sociale semble bien s'inscrire dans une longue tradition de gestion des classes dangereuses.

De nombreux travaux ont montré les limites de cet idéal de mixité sociale censé assurer la paix sociale et l'intégration des plus « défavorisés ». Le célèbre article de J.-C. Chamboredon et M. Lemaire (1970) montre que la proximité spatiale exacerbe la distance sociale, tandis que d'autres auteurs font valoir les avantages de la concentration des classes populaires et des immigrés dans un même espace, notamment à partir de l'exemple des quartiers populaires anciens. Si Annick Tanter et Jean-Claude Toubon rappellent que d'autres travaux ont nuancé cette opposition en montrant qu'il n'existait « *pas de relation univoque entre le degré d'homogénéité sociale et le type de rapports sociaux* » (Tanter et Toubon, 1999, p. 61), cela interdit néanmoins toute idéalisation de la mixité sociale.

La primauté de l'objectif de mixité sociale dans les politiques publiques françaises des vingt-cinq dernières années s'inscrit dans le cadre de la décentralisation et de la réduction de la création de logements sociaux. La volonté d'améliorer les conditions de logement des classes populaires et des immigrés s'efface de plus en plus devant l'objectif de disperser les « populations à problèmes » dans l'espace urbain. Dans un contexte d'aggravation des inégalités de classe liée à la remise en cause du compromis salarial fordiste et de l'État social, on peut y voir tout d'abord une réponse à la visibilité particulière des conséquences de cette aggravation dans les quartiers populaires, qu'ils soient centraux ou périphériques. La question sociale est de plus en plus posée en des termes spatiaux et puisqu'on ne se propose plus de remettre en cause les inégalités sociales, il ne s'agit désormais que d'en atténuer les effets les plus spectaculaires pour la société. Martine Chanal et Marc Uhry (2003) estiment ainsi que la politique de mixité sociale – qui oublie opportunément l'agrégation de la bourgeoisie dans les Beaux quartiers – a pour but de « diluer » la pauvreté, en répartissant la charge que représentent les « populations en difficultés » entre les différentes communes d'une même agglomération. P. Simon voit dans la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991, qui donne aux communes d'une certaine taille l'objectif d'atteindre les 20 % de logements sociaux – objectif repris par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 – une nouvelle façon de « *gérer la société par la réforme urbaine* » (Simon, 1997, p. 38, citant Topalov) :

*Il ne s'agit pas d'accorder la maîtrise du lieu de résidence à ceux qui subissent, du moins le suppose-t-on, la ségrégation, mais bien de les disposer de manière arbitraire dans l'espace urbain afin de créer un damier social et ethnique. Or, la recherche planifiée de mixité aboutit de facto à une destruction des réseaux de relations basés sur l'homogénéité sociale ou ethnique des quartiers populaires. La volonté*

*de disperser, ou de saupoudrer, les populations disqualifiées dans un espace indifférencié vise directement les regroupements d'immigrés (ibid., p. 38).*

P. Simon souligne la nouveauté de cette politique sur deux plans. D'une part, il s'agit cette fois de revenir sur une politique urbaine passée : contrairement à l'idéal de mélange social qu'elle sous-tendait au départ, la construction massive de logements sociaux dans les années 1960-1970 a accru la concentration des classes populaires, puis des immigrés, dans des communes déjà populaires ; la conception urbanistique des grands ensembles a par ailleurs été très contestée et la dégradation rapide du bâti exige une nouvelle intervention publique. C'est ce qui a motivé la mise en place de la politique de la ville à la fin des années 1970 et que l'on retrouve aujourd'hui dans la politique de renouvellement urbain lancée par la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, dite loi Borloo, en 2003. D'autre part, cette politique conduit à un double euphémisme, selon A. Tanter et J.-C. Toubon : à travers l'attribution des logements sociaux, c'est bien d'une politique de peuplement dont il s'agit, et plus encore d'une politique de quota « *visant spécifiquement les immigrés* » (Tanter et Toubon, 1999, p. 62).

Dans les faits, l'objectif de mixité sociale recouvre des politiques publiques très variées. Son utilisation à géométrie variable s'explique en partie par la complexité du passage de l'échelon national à l'échelon local (Kirszbaum, 1999), mais aussi par l'opacité des procédures d'attribution des logements sociaux (Bourgeois, 1996). Si elle peut entraîner la création de logements sociaux supplémentaires pour les classes populaires, elle permet aussi d'en réserver une part non négligeable aux classes moyennes pour diversifier les quartiers populaires, ou encore d'évincer une partie des immigrés du parc social pour éviter les regroupements communautaires. Ainsi, la politique de la ville a conduit, au nom de la mixité, à écarter peu à peu du logement social les ménages immigrés, notamment les familles nombreuses originaires d'Afrique, dans certains quartiers de la politique de la ville afin d'en « rééquilibrer » la composition sociale (Lelévrier, 2001).

*Ce n'est pas le moindre paradoxe de ces pratiques discriminatoires mises en œuvre pour lutter contre la ségrégation d'avoir resserré et restreint le champ de l'accueil en favorisant le refus et tout simplement le non accueil des familles immigrées dans les lieux valorisés (Tanter et Toubon, 1999, p. 83).*

En voulant s'attaquer « *aux conséquences de la ségrégation (les concentrations) plutôt qu'à ses causes (le fonctionnement du marché privé, les mécanismes d'attribution des logements sociaux)* » (Simon et Lévy, 2005, p. 84), les politiques de mixité sociale ont généralement abouti au renforcement de la discrimination structurelle à l'égard des immigrés, justifiant *a posteriori* l'ethnisation des rapports sociaux (Palomares, 2005). Cela a pour effet indirect le maintien relatif des concentrations de populations immigrées dans les quartiers anciens ou à proximité des grands ensembles (Tanter et Toubon, 1999, p. 83).

La gentrification représente une nouvelle donne pour ces quartiers populaires et immigrés des villes-centres et une nouvelle occasion de prôner la mixité sociale. Elle pose la question du maintien des classes populaires et immigrées dans ces villes-centres, et suppose l'élargissement de la question

de la mixité sociale de l'échelle du quartier à celle de la ville. En d'autres termes, la préservation des quartiers populaires et immigrés pourrait être un moyen de maintenir la mixité sociale de la ville-centre. En effet, on a vu que les quartiers populaires et immigrés forment une ressource pour leurs habitants, en termes de capital social, d'identité, de sociabilité et d'entraide. À cet égard, le tissu associatif particulièrement développé dans ces quartiers représente une forme institutionnalisée de solidarité et une ressource supplémentaire pour leurs habitants. En outre, l'intégration de ces quartiers dans la ville-centre assure à leurs habitants un accès facilité à l'emploi, aux loisirs, à la culture et à des aides sociales substantielles (notamment à Paris).

Ce chapitre a permis de préciser les notions à la fois sociologiques et géographiques qui sont couramment utilisées dans les travaux consacrés à la gentrification. L'analyse en termes de classes sociales permet de mieux situer ce processus dans l'économie des rapports sociaux : appropriation des quartiers populaires centraux par des fractions de classes supérieures, la gentrification met en cause l'accès à la centralité pour les dominés et risque de déstructurer l'importante ressource sociale que représentent ces quartiers pour les groupes sociaux qui y vivent. La présentation des principales classes est également nécessaire pour situer les gentrifieurs dans le champ social : pour établir l'existence d'une possible « nouvelle classe moyenne », il faut en effet préciser au préalable ce qu'on entend par « classe moyenne » et les deux pôles entre lesquelles elle se situe, bourgeoisie d'un côté, classes populaires de l'autre. Cela a permis d'aborder la composition des classes populaires et, en particulier, l'importance de l'immigration parmi elles, ce qui facilitera la compréhension des rapports que les gentrifieurs entretiennent avec les anciens habitants des quartiers populaires dans lesquels ils s'installent, comme de la réaction de ces derniers au processus de gentrification.

Enfin, ce chapitre a rappelé l'importance de l'espace dans la matérialisation des rapports sociaux. L'interaction complexe entre l'espace urbain et l'espace social est au cœur de ce travail. En effet, la gentrification transforme à la fois un espace bâti – le quartier ancien – et un espace approprié et signifiant – le quartier populaire. Si elle contribue à préserver le bâti ancien, il n'est pas sûr qu'elle préserve au contraire la ressource sociale et symbolique que représente le quartier populaire pour ses habitants. Cela conduit à deux questions distinctes : à quel point la gentrification contribue-t-elle à l'éviction des classes populaires à Paris ? Dans quelle mesure est-elle un facteur de déstabilisation des quartiers populaires ? Ces interrogations portent autant sur le processus lui-même que sur l'injonction à la mixité sociale inscrite dans les politiques publiques contemporaines et, ce faisant, elles permettent d'interroger le rôle de ces dernières dans la gentrification.



---

## **Chapitre 4. Mesurer et analyser la gentrification à Paris : une méthode intégrant plusieurs échelles géographiques**

---

Après avoir précisé les principales notions qui serviront à analyser la gentrification à Paris, ce chapitre présente la démarche suivie et les méthodes utilisées dans ce travail. En faisant le bilan des recherches menées sur la gentrification, L. Lees (2000) souligne la façon dont la méthodologie influence l'interprétation du processus : c'est en effet en s'appuyant essentiellement sur des enquêtes auprès des gentrificateurs que T. Butler développe une analyse compréhensive de la gentrification, centrée sur leur mode de vie et leur subjectivité, tandis que les travaux de N. Smith sur la ville revanchiste s'appuient plutôt sur la carte des valeurs immobilières et les cas de résistance locale à la gentrification. Il en va de même à propos de l'appréhension de la polarisation en fonction des sources utilisées : en s'appuyant sur ces enquêtes de terrain, T. Butler et G. Robson (2003b et c) concluent à une polarisation croissante de la société londonienne, tandis que l'analyse statistique de l'évolution des catégories sociales à partir des recensements conduit T. Butler, C. Hamnett et M. Ramsden (2008) à rejeter l'hypothèse de la polarisation en mettant en avant la croissance des catégories intermédiaires.

C'est pourquoi j'ai choisi une approche intégrée, conjuguant analyses statistiques et enquêtes de terrain, pour étudier la gentrification à Paris. Cette démarche utilise plusieurs échelles géographiques : d'un côté, les travaux statistiques ont porté sur l'ensemble de l'espace parisien, découpé à un niveau fin, intermédiaire entre l'îlot et le quartier ; de l'autre, les enquêtes de terrain ont été menées dans trois quartiers différents. L'idée était de dépasser la monographie de quartier, qui sert trop souvent de cadre aux études sur la gentrification, sans toutefois se priver de l'apport des enquêtes de terrain. Analyses statistiques et enquêtes de terrain se complètent pour aborder les transformations sociales de l'espace urbain qu'induit le processus de gentrification. Leur association permet d'éviter les écueils courants de chacune de ces méthodes, la trop grande abstraction d'un côté, la non-représentativité de l'autre.

Enfin, tout en se concentrant sur une seule ville, cette approche utilise la comparaison à deux niveaux : d'abord en confrontant le cas de Paris aux interprétations de la gentrification et aux nombreuses études menées ailleurs sur cette question ; ensuite en comparant différents quartiers de Paris pour approfondir la géographie du processus comme le préconise L. Lees (2000). De ce point de vue, la notion de quartier sera utilisée dans trois directions complémentaires. C'est d'abord une unité de découpage de la ville (niveau d'observation) pour l'analyse statistique de l'espace parisien. C'est ensuite un espace de référence en tant que terrain d'enquête (l'unité d'observation étant alors l'habitant), et un objet privilégié pour analyser l'interaction entre rapports sociaux et rapport à l'espace. C'est enfin un objet saisi par le champ politique (Grafmeyer, 2007), qui interagit avec la dimension précédente : le quartier peut ainsi servir de périmètre pour une politique publique, voire devenir un échelon démocratique à travers les conseils de quartiers.

Dans un souci de clarté, je présenterai successivement les méthodes d'approche statistique et celles qui concernent les enquêtes de terrain, mais c'est sur le va-et-vient entre ces deux approches qu'est fondée la présente recherche.

## *1. Suivre un espace dans le temps : méthodes d'analyse statistique*

Quelles données choisir pour analyser la gentrification à Paris ? Cette question méthodologique porte à la fois sur l'échelon d'analyse et l'espace de référence, le recul temporel nécessaire, la population de référence ou encore le choix des variables à analyser. Ce choix n'est en outre pas entièrement libre et s'inscrit dans la contrainte de la disponibilité et de la comparabilité des données. Cette contrainte est d'autant plus forte quand on s'intéresse à la distribution spatiale des caractères observés à un niveau fin et à son évolution dans le temps. L'étude de la gentrification consiste en une analyse de l'évolution des quartiers populaires. On s'interroge à la fois sur la façon dont évoluent le profil social et les structures de logement de ces quartiers, et sur la transformation de la distribution spatiale de ce profil et de ces structures : comment s'organisent-ils dans l'espace ? La gentrification conduit-elle à une homogénéisation des profils sociaux ou au contraire à une fragmentation et une distinction socio-spatiale croissante ?

### *1. 1. Échelon d'analyse et suivi temporel*

Le choix des données a donc d'abord été guidé par une contrainte spatiale et temporelle : disposer de données détaillées au niveau le plus fin possible (avec une représentativité suffisamment forte pour effectuer des croisements) et à plusieurs dates afin de permettre une analyse rétrospective et ne pas se contenter de l'étude du présent. Cette volonté de travailler à un niveau géographique fin est issue du constat que fait C. Hamnett (2003) à Londres : selon lui, la gentrification a atténué la division sociale de l'espace au niveau des districts londoniens tout en la renforçant au niveau local (cf. chapitre 1 – 4.4).

La source statistique la plus complète pour étudier la population, ses caractéristiques sociales et démographiques, mais aussi la structure du parc de logements, est le recensement. Le dernier recensement disponible date de 1999, les enquêtes annuelles de recensement menées depuis 2004 ne permettant pour l'instant de disposer que de quelques données non exhaustives et disponibles uniquement à l'échelle de la commune. Analyser la gentrification de façon statistique suppose un recul temporel suffisant pour identifier des quartiers populaires dont le profil social et les structures de logement se transforment, parfois assez lentement. Or, l'INSEE ne permet plus l'accès des données à l'ilot pour le recensement de 1999 : l'échelon le plus fin est désormais l'IRIS et les données du recensement ne sont disponibles à ce niveau que pour 1990 et 1999 (encadré 7). J'ai pourtant fait l'hypothèse que la gentrification à Paris avait commencé avant 1990 et il était nécessaire de remonter plus loin dans le temps pour pouvoir la vérifier.

### **Encadré 7. L'accès aux données statistiques pour l'analyse sociale des espaces**

Depuis 1999, l'INSEE a adopté une nouvelle politique de diffusion des données pour suivre les réglementations de la CNIL en termes de protection des données individuelles. Ainsi, l'échelon infra-communal le plus fin auquel les données sont disponibles n'est plus l'îlot – correspondant à un « pâté de maison » en zone dense selon l'INSEE – mais l'IRIS, îlots regroupés pour l'information statistique, « petit quartier » d'habitat homogène qui regroupe autour de 2 000 habitants en moyenne <sup>46</sup>. L'accès au fichier-détail et les croisements de données qu'il permettait est rendu plus difficile. Outre qu'il réduit la précision de l'analyse géographique, l'IRIS présente l'inconvénient d'empêcher une étude rétrospective sur le long terme à la même échelle géographique. L'INSEE n'a en effet recomposé les IRIS que pour le recensement de 1990.

Au nom de la même protection des données, celles qui concernent plus particulièrement les étrangers et l'origine géographique comme le lieu de naissance, la nationalité, le lieu de résidence en 1990 et l'année d'arrivée en France sont considérées comme sensibles. Elles ne sont pas disponibles à l'IRIS mais au TRIRIS, découpage ad hoc réunissant en général trois IRIS et au moins 5 000 habitants. Cela empêche aussi le croisement des données détaillées concernant la nationalité avec les CS par exemple.

Ces différents éléments compliquent le travail des chercheurs, en particulier en géographie : ils empêchent en effet à la fois de disposer d'un découpage fin pour toutes les données, ce découpage étant en outre moins fin que celui qui avait cours jusqu'ici, à savoir l'îlot ; ils compromettent aussi l'analyse rétrospective par l'introduction d'un nouveau découpage se substituant à l'îlot. Ce nouveau maillage introduit une rupture dans les séries de données comme l'avait fait la nouvelle nomenclature des catégories socioprofessionnelles mise en place en 1982. Ces ruptures dans les catégories et les maillages posent un problème de comparabilité des données, en particulier dans le temps, pourtant indispensable pour la recherche en sciences sociales.

Enfin, il faut rappeler que le dernier recensement disponible (1999) est aussi le dernier recensement général exhaustif. Le recensement rénové, fondé sur des enquêtes annuelles, pose la question de significativité des données à un niveau fin étant donné la méthode utilisée par échantillonnage : dans les communes de plus de 10 000 habitants, 40 % de la population aura été recensée en cinq ans (INSEE, 2005, chapitre B). À l'échelle infra-communale la plus fine, le risque d'erreur sera beaucoup plus important qu'avec les précédents recensements, interdisant certains croisements de données. Ce nouveau recensement pose donc un réel problème pour la géographie sociale et la poursuite de travaux de recherche similaires à celui-ci.

C'est grâce à une convention avec l'APUR (Atelier parisien d'urbanisme), l'agence d'urbanisme de la Ville de Paris, que j'ai pu avoir accès aux données statistiques utilisées dans cette recherche <sup>47</sup>. L'APUR a joué un rôle-clé dans ce travail de recherche en recomposant les IRIS de Paris pour le

<sup>46</sup> « Les îlots regroupés pour l'information statistique 2000 (IRIS-2000) forment un "petit quartier", qui se définit comme un ensemble d'îlots contigus. [...] Les IRIS d'habitat [sont des] IRIS-2000 dont la population se situe entre 1 800 et 5 000 habitants ; ils sont homogènes quant au type d'habitat » (INSEE : <<http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/ilots-regr-pour-inf-stat-2000.htm>>).

<sup>47</sup> L'APUR est dépositaire des données statistiques émanant de l'INSEE et d'autres organismes collecteurs de données pour tout ce qui concerne Paris. À l'issue de deux stages effectués dans le service des études générales <sup>47</sup>, sous la direction de M. Audry Jean-Marie, une convention a été signée associant l'Université Paris 1, l'UMR Géographie-cités, mes deux directeurs de recherche et moi-même. L'APUR m'a fourni des données statistiques – essentiellement issues du recensement de la population – en échange de deux études portant l'une sur une enquête de terrain (*La Cour de Bretagne, un cas de gentrification dans un quartier populaire*, APUR, décembre 2004), l'autre sur l'analyse du traitement d'une partie de ces données (*Évolution de la géographie sociale de Paris, 1982-1999 : embourgeoisement et gentrification. Évolution socioprofessionnelle de la population des ménages*, APUR, février 2007).



recensement de 1982 et j'ai donc pu accéder à des données détaillées à l'IRIS, pour tout Paris, provenant des recensements de 1982, 1990 et 1999. Cela a pris du temps et par conséquent, je me suis concentrée sur les données du recensement. L'APUR détient d'autres données issues par exemple de la DGI ou de la CAF, mais à des dates différentes et à d'autres niveaux que l'IRIS, ce qui présentait l'inconvénient de constituer un corpus trop hétérogène.

L'APUR m'a donc permis de disposer d'un corpus de données conséquent à différents échelons géographiques (principalement à l'IRIS, mais aussi au quartier et à l'arrondissement). Le traitement de ces données s'est inscrit dans une double dimension comparative, dans le temps et dans l'espace. Dans le temps, cela m'a permis d'avoir un recul temporel de près de vingt ans et de comparer deux périodes inter-censitaires. À travers des cartes montrant l'évolution des variables étudiées, il est possible de distinguer différentes phases du processus de gentrification à Paris. Dans l'espace, j'ai choisi de ne pas me limiter aux quartiers populaires : d'abord parce que l'identification même de ces quartiers et déjà le résultat d'une analyse des données, menée donc au niveau de la ville entière, ensuite dans un souci permanent d'inscrire le processus de gentrification dans le contexte général des transformations sociales et urbaines de Paris. Enfin, les données concernant Paris ont, chaque fois que cela était possible, été comparées à celles de l'Île-de-France et de la France afin de les remettre en contexte dans un cadre géographique plus large.

### *1. 2. Population de référence : prendre en compte le vieillissement de la population pour analyser le changement*

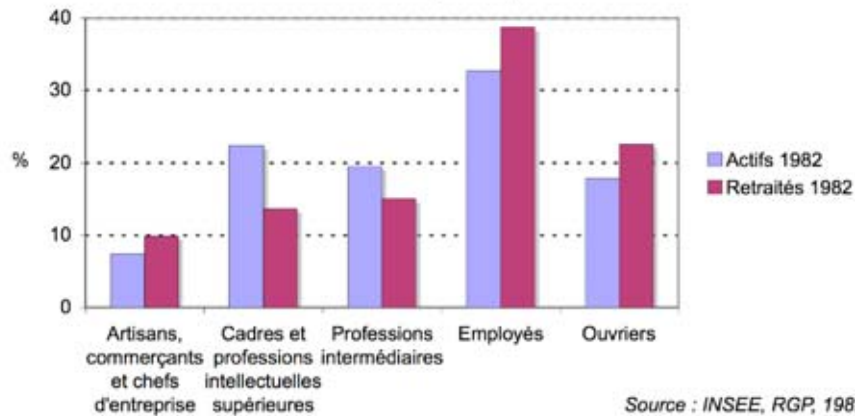
Si l'unité de référence des données sur le logement est logiquement le ménage, la question s'est posée du choix de la population de référence pour l'analyse de la structure sociale de la population parisienne. Pour faire ce choix, je suis partie du travail d'E. Préteceille sur l'Île-de-France (2003), travail qui sert de base à son analyse de la gentrification dans la métropole parisienne (2007) : en se fondant sur l'analyse de la population active en 1999, il conclut à une extension très limitée de la gentrification à Paris *intra-muros*, tandis que le processus serait plus visible en banlieue. Cette conclusion appelle deux commentaires : comme E. Préteceille le suggère lui-même, il est sans doute nécessaire de remonter plus loin dans le temps pour bien saisir le processus de gentrification à Paris (Préteceille, 2007, p. 17) ; mais cette dimension temporelle est aussi laissée de côté en ne prenant pas en compte les retraités. La population active apparaît en effet trop réduite étant donné l'importance des retraités dans l'agglomération parisienne et particulièrement en son centre. En effet, 17 % de la population de plus de 15 ans est retraitée en Île-de-France en 1999 et 18 % à Paris (22 % en France)<sup>48</sup>. Or, on peut voir dans la répartition sociale des retraités une forme d'inertie des structures socio-spatiales passées et l'arrivée d'actifs des classes supérieures dans un quartier ne doit être saisie

---

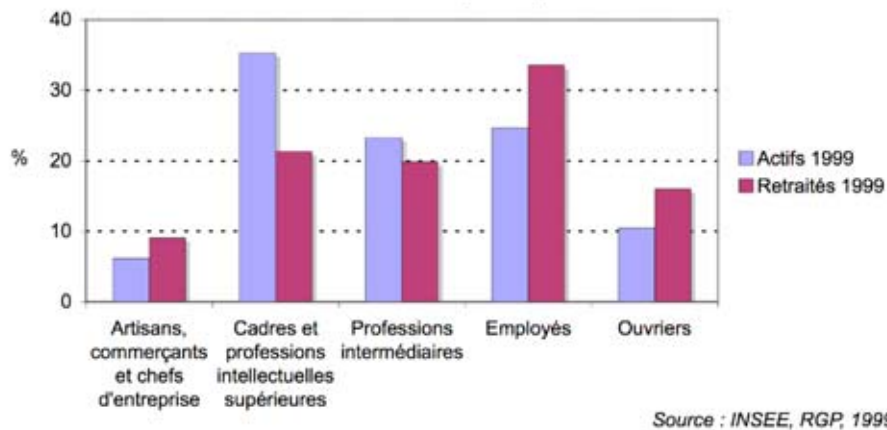
<sup>48</sup> INSEE, RGP, 1999, tableau POP 4.

qu'en prenant en compte la place déjà occupée par les retraités des classes populaires qui y habitent encore. Les graphiques 1, 2 et 3 permettent d'apprécier la correspondance entre la répartition sociale des actifs en 1982 et celle des retraités en 1999 pour l'ensemble de Paris.

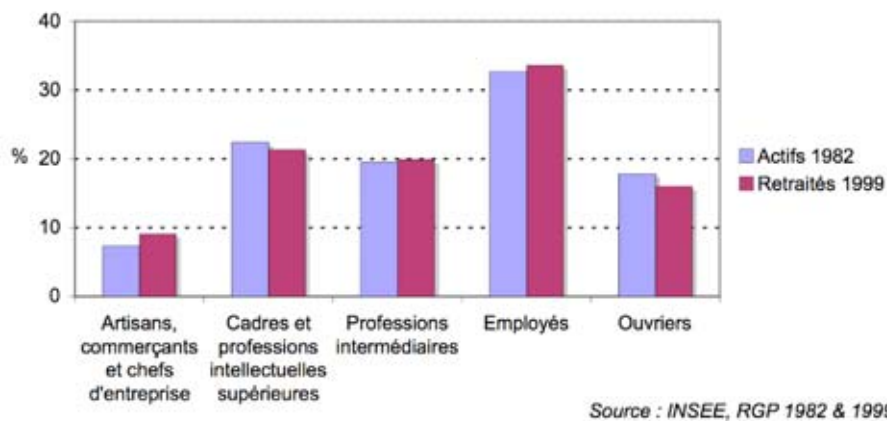
**Graphique 1. Répartition sociale comparée des actifs et des retraités en 1982 (Paris)**



**Graphique 2. Répartition sociale comparée des actifs et des retraités en 1999 (Paris)**



**Graphique 3. Répartition sociale comparée des actifs en 1982 et des retraités en 1999 (Paris)**



S'il fallait tenir compte des retraités, prendre comme ensemble de référence la population totale ne m'a pas paru entièrement satisfaisant pour au moins deux raisons : d'une part, on ne tient pas compte du filtre des ménages dont on a vu qu'il permettait de passer des CS aux classes sociales proprement dites, d'autre part, on laisse de côté une partie importante de la population que sont les enfants. Si l'on prenait comme population de référence l'ensemble des ménages, classés selon la CS de la personne de référence, on aurait une meilleure idée du poids réel des différentes catégories sociales. Cependant, ce choix présente encore l'inconvénient de faire peser du même poids un ménage d'une personne cadre et un ménage de cinq personnes dont la personne de référence est ouvrière ou employée, ce qui correspond par exemple à un contexte de gentrification. La question des enfants ne peut pas être mise de côté si l'on considère l'enjeu que représente l'école pour ceux des gentrificateurs qui ont des enfants (Butler et Robson, 2003a ; Karsten, 2003). C'est pourquoi j'ai choisi de travailler sur la population des ménages, classée selon la CS de la personne de référence du ménage, cette population me paraissant être celle qui s'approche le mieux de la réalité, en permettant de répartir socialement la plupart des habitants.

En 1999, 52 % des ménages parisiens sont composés d'une personne seule, 44 % d'entre eux correspondent à une famille<sup>49</sup>, les 4 % restant relevant des colocations ou cohabitations diverses qui ne font pas intervenir de liens de parenté<sup>50</sup>. Parmi ces familles, près de la moitié est sans enfant, et plus d'un quart sont des familles monoparentales. Dans l'idéal, il aurait fallu pouvoir tenir compte de la CS des deux conjoints quand le ménage est composé d'un couple, cela afin de mieux cerner l'intersection des rapports de classe et de sexe. Si l'on poursuit, il aurait été souhaitable de pouvoir croiser pour chaque ménage la CS du ou des actif(s) du ménage, leur nationalité et le nombre de personnes vivant dans le ménage. Cela est rendu impossible pour la nationalité étant donné la non diffusion par l'INSEE des données concernant ce caractère à l'échelle de l'IRIS depuis 1999, pour des raisons difficilement compréhensibles et très dommageables pour la recherche. Pour étudier les nationalités, j'ai donc travaillé sur la population totale à l'échelle du quartier. En revanche, pour croiser les CS des deux éventuels conjoints, on dispose du tableau MEN 4 de l'INSEE. Ce tableau présente néanmoins deux inconvénients : d'abord celui de ne pas donner le nombre de personnes vivant dans chaque ménage composé de ces éventuels conjoints ; ensuite celui de démultiplier considérablement le nombre de modalités d'un caractère, déjà détaillé à l'origine en 42 postes. Pour ces raisons techniques, je me suis donc résignée à attribuer à la conjointe et aux enfants la CS du conjoint. Cela dit, rappelons que la CS de la conjointe est souvent corrélée à celle du conjoint, en particulier pour les deux extrêmes du champ social, les catégories supérieures et les catégories populaires. Ainsi, à Paris en 1999, 44 % des conjointes de cadres et professions intellectuelles

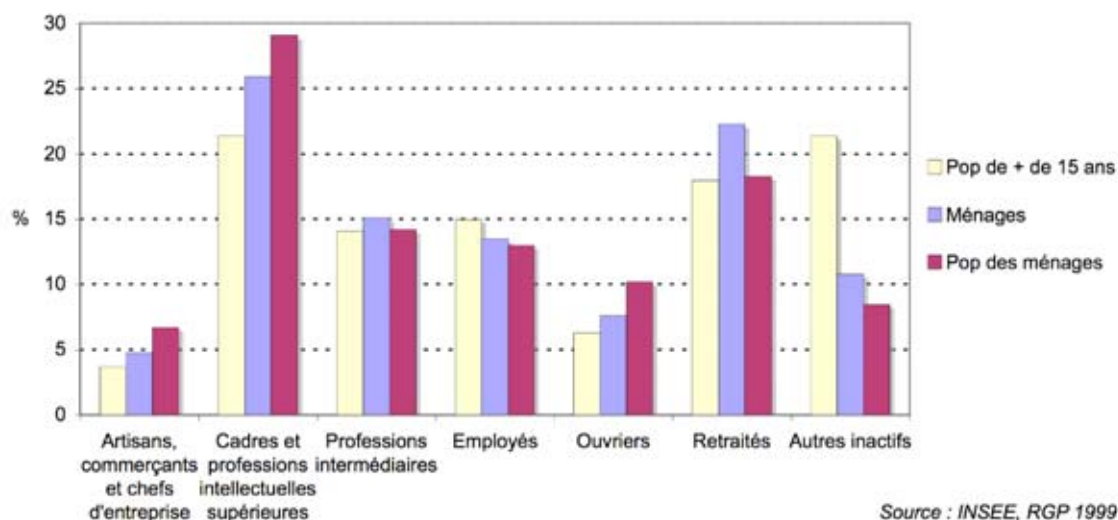
---

<sup>49</sup> Un ménage est l'ensemble des personnes vivant dans le même logement (résidence principale). Selon l'INSEE, une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée, soit d'un couple marié ou non, avec ou sans enfants, soit d'un adulte avec un ou plusieurs enfants.

<sup>50</sup> INSEE, RGP, 1999, tableau MEN 2.

supérieures (CPIS) appartiennent à cette même CS, et 50 % des conjointes d'ouvriers et d'employés sont employées, ce qui confirme l'appartenance majoritaire des employés aux classes populaires. Les conjointes des membres de professions intermédiaires sont plus dispersées, avec 32 % occupant ces mêmes professions, 29 % d'employées et 20 % de CPIS, ce qui, là aussi, vient confirmer la position sociale intermédiaire et plus mobile de ces professions<sup>51</sup>. Cette importance de l'endogamie sociale, sachant que la distance sociale des couples exogames est rarement élevée, permet d'attribuer la CS du conjoint à la conjointe sans entraîner de distorsions majeures. Le graphique 4 permet d'en faire le constat.

**Graphique 4. Distribution sociale comparée des différentes populations de référence (Paris, 1999)**



La sur-représentation respective des CPIS et des ouvriers dans la population des ménages s'explique de deux façons : d'une part, les hommes sont plus nombreux dans ces CS que les femmes et donc plus souvent personne de référence d'un ménage (Rhein, 2007) ; d'autre part, le poids des familles et des enfants n'est pas le même selon les CS. Ainsi, à Paris en 1999, la part des familles parmi les ménages dont la personne de référence appartient aux CPIS est de 51 % contre 62 % parmi les ménages ouvriers (44 % en moyenne dans tous les ménages). Et si le nombre moyen d'enfants de moins de 16 ans par famille est de 0,6, il est de 0,8 pour les CPIS et de 1 pour les ouvriers<sup>52</sup>. Enfin, le fait d'attribuer aux enfants la CS d'un de leurs parents peut se justifier par la reproduction sociale dont la famille est le lieu, comme l'a bien montré P. Bourdieu (1979). Cela ne veut pas dire que les enfants occuperont nécessairement la même position socioprofessionnelle que leur père, mais qu'ils héritent de son habitus de classe, et aussi du capital culturel, et parfois économique (c'est l'héritage au sens propre), dont il dispose. Cela se traduit à l'école, par exemple dans le retard scolaire, l'un des critères qui font entrer un établissement scolaire dans le zonage ZEP, que les familles des catégories supérieures sont attentives à éviter.

<sup>51</sup> INSEE, RGP, 1999, tableau MEN 4.

<sup>52</sup> INSEE, RGP, 1999, tableau FAM 1.

### 1. 3. Données et démarche d'analyse statistique

L'analyse de la gentrification, on l'a vu (cf. chapitre 1) suppose l'étude des caractéristiques sociales de la population, mais aussi des structures de logement. Pour ce faire, j'ai utilisé deux séries de données détaillées à l'IRIS pour tout Paris en 1982, 1990 et 1999 : il s'agit d'une part des catégories socioprofessionnelles détaillées de la population en 42 postes (tableau MEN 1), et d'autre part des caractéristiques des logements selon la CS (non détaillée cette fois) de la personne de référence du ménage (tableau PRINC 4). À cela s'ajoutent les principales données, notamment démographiques, du recensement de 1999 à l'IRIS, et celles qui concernent les familles et les nationalités, à l'échelle du quartier cette fois, de 1982 à 1999. Enfin, j'ai travaillé sur la répartition sociale des emplois au lieu de travail, classés selon les CS détaillées en 31 postes, à l'échelle de l'arrondissement.

L'analyse exploratoire a suivi quatre étapes<sup>53</sup>. Dans un premier temps, j'ai étudié l'évolution de la structure sociale des actifs parisiens depuis 1982 en la comparant à celle des emplois exercés à Paris et en Île-de-France, abordant ainsi l'un des principaux facteurs reconnus de la gentrification. L'analyse des corrélations permet de saisir la part de l'évolution de la structure sociale des actifs parisiens qui est due à celle de la structure générale des emplois, à Paris et en Île-de-France, et de dégager celle qui s'explique par d'autres facteurs liés à l'espace résidentiel. Les résultats de cette première analyse seront présentés dans le chapitre 6.

Dans un deuxième temps, je me suis penchée en détail sur l'évolution de la répartition géographique des CS de la population des ménages dans l'espace parisien à l'échelle des IRIS entre 1982 et 1999. L'utilisation de techniques statistiques multivariées m'a permis de mettre en évidence la structure de la division sociale de l'espace parisien et d'élaborer une typologie des IRIS en 1982 et 1999. C'est par ces typologies que j'ai identifié des quartiers populaires en voie de gentrification, mais aussi les principales CS participant à ce processus, dont j'ai ensuite étudié les caractéristiques démographiques. La méthode et les résultats de ces analyses multivariées sur les CS seront présentés dans le chapitre 5. L'analyse du profil socio-démographique des gentrificateurs – enrichie par les entretiens menés auprès de certains d'entre eux – sera présentée dans le chapitre 6.

Dans un troisième temps, j'ai repris l'analyse géographique à un niveau fin et aux mêmes dates à propos des caractéristiques des logements, croisées avec le groupe socioprofessionnel<sup>54</sup> de la personne de référence du ménage. J'ai à nouveau eu recours à des analyses multivariées pour

---

<sup>53</sup> Ces analyses ont été menées sous XLSTAT et les cartes ont été construites avec Philcarto, logiciel gratuit de cartographie conçu par Philippe Waniez, professeur en géographie et informatique à l'Université de Bordeaux 2 : <<http://philcarto.free.fr/>>.

<sup>54</sup> Il s'agit du regroupement des CS en 8 postes. Voir la nomenclature des Professions et catégories socioprofessionnelles (PCS) sur le site de l'INSEE : <<http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=nomenclatures/pcs2003/pcs2003.htm>>.

résumer la structure spatiale du parc de logements, et établir des typologies des IRIS permettant la comparaison avec les précédentes. La méthode et les résultats de ces analyses sur les logements en lien avec la position sociale des ménages seront présentés dans le chapitre 7.

Enfin, dans un dernier temps, j'ai suivi une démarche similaire pour l'analyse de la répartition spatiale des différentes nationalités de la population totale de Paris, en 1982 et 1999 à l'échelle du quartier. Cette étude des nationalités est nécessaire pour l'analyse des dynamiques d'immigration et de la façon dont elles se combinent avec la gentrification dans les quartiers populaires. Les résultats en seront présentés dans le chapitre 5.

C'est la confrontation de ces différentes analyses statistiques et des résultats des enquêtes qui m'ont permis de dresser le tableau de la gentrification à Paris et de ses conséquences sociales.

## *2. Analyser les rapports sociaux dans des quartiers populaires : méthodes d'enquêtes de terrain*

Les analyses statistiques, menées souvent en parallèle avec les enquêtes de terrain, fournissent à elles seules des résultats substantiels sur l'étendue, le rythme et la progression de la gentrification à Paris, ses liens avec les caractéristiques du parc de logements, le profil social et démographique des gentrifieurs et celui des classes populaires dans les quartiers concernés par le processus. Les enquêtes de terrain permettent de compléter ces résultats, par exemple sur les caractéristiques des gentrifieurs, mais aussi d'étudier des questions sur lesquelles les statistiques restent muettes, comme la cohabitation des différents groupes sociaux dans les quartiers en voie de gentrification. Analyses statistiques et enquêtes de terrain sont donc complémentaires pour répondre à certains questionnements, mais aussi pour permettre d'aborder différentes problématiques par l'une ou l'autre de ces méthodes. À cet égard, J.-Y. Authier (1995) souligne le fait que l'analyse fine de la répartition de la population dans l'espace urbain ne permet pas de saisir comment les différents groupes sociaux cohabitent dans un même quartier ni les représentations qu'ils ont d'eux-mêmes et des autres et de l'espace qu'ils partagent sans l'avoir nécessairement voulu.

Menées en plusieurs phases entre 2004 et 2007, les enquêtes de terrain ont donc permis de compléter les statistiques sur certains points – en proposant notamment un tableau plus récent de l'avancée de la gentrification depuis 1999 – et d'aborder de nouveaux questionnements plus qualitatifs.

### *2. 1. Choix des terrains et des acteurs*

Après une pré-enquête menée au printemps 2004 auprès des habitants de la Cour de Bretagne, ancienne cour industrielle réhabilitée par un promoteur située dans le faubourg du Temple, à

proximité de Belleville, j'ai choisi mes terrains d'enquête en fonction des résultats de l'étude statistique des CS détaillées à l'échelle de l'IRIS et d'un premier travail d'observation. Dans une perspective comparative notamment temporelle, j'ai décidé de confronter trois quartiers qui se trouvent à des moments différents du processus de gentrification : dans le faubourg Saint-Antoine, situé à cheval sur les 11<sup>e</sup> et 12<sup>e</sup> arrondissements, la transformation paraît achevée ou suffisamment avancée pour qu'on ne puisse plus parler de quartier populaire en 1999 ; dans le faubourg du Temple – Bas-Belleville, situé à cheval sur les 10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> arrondissements, le processus est en cours, progressant du centre vers la périphérie, le haut du faubourg du Temple apparaissant encore populaire en 1999, mais attire les promoteurs depuis lors, comme le montre l'enquête sur la Cour de Bretagne ; enfin, Château Rouge, situé au nord de la Goutte d'Or dans le 18<sup>e</sup> arrondissement, forme un espace plus restreint, marqué, comme Belleville, par l'immigration, où la gentrification paraît encore invisible mais a bel et bien commencé. Ces trois quartiers sont tous caractérisés par un parc de logements anciens dégradés en voie (plus ou moins avancée) de réhabilitation ; les logements sociaux y sont peu présents. Outre les différents degrés d'avancée de la gentrification, ces trois quartiers permettent d'analyser le rôle des politiques publiques dans le processus car tous ont été ou sont encore concernés par des opérations publiques de réhabilitation des logements (de l'OPAH incitative à l'opération plus volontaire d'éradication de l'habitat insalubre par acquisition et réhabilitation publique) : le faubourg Saint-Antoine a servi de vitrine à la nouvelle politique municipale en faveur de la réhabilitation à l'époque de J. Tibéri (RPR) ; le faubourg du Temple a lui-même fait l'objet de plusieurs OPAH et une opération de ce type est toujours en cours dans le micro-quartier Sainte-Marthe ; et Château Rouge est aujourd'hui l'un des chantiers majeurs d'éradication de l'habitat insalubre lancés par l'équipe de B. Delanoë (PS). Enfin, ces deux derniers quartiers sont concernés par la politique de la ville comme dix-huit autres quartiers de Paris : le faubourg du Temple fait partie du vaste quartier de la politique de la ville (QPV) Porte Saint-Denis – Porte Saint-Martin dans le 10<sup>e</sup>, auquel répond celui de la Fontaine au Roi dans le nord du 11<sup>e</sup> ; quant à Château Rouge, il appartient au QPV Goutte d'Or.

Ces trois quartiers représentent tous un terrain très riche, tant par leur histoire sociale et urbaine, par la diversité des groupes sociaux qui y habitent – notamment les différentes vagues d'immigration qu'ils ont connues –, que par la variété des dispositifs d'action publique qui les concernent ou les ont concernés. Pour autant, il n'ont pas fait l'objet d'un traitement égal dans mon travail d'enquête, qui aurait nécessité plus de temps ou des moyens supplémentaires pour être mené en parallèle avec les travaux statistiques. Le faubourg du Temple et en particulier sa partie nord-est, le Bas-Belleville, peu médiatisé au contraire des deux autres ou de son illustre voisin qu'est Belleville, et très peu étudié – même par les historiens, contrairement aux précédents –, a représenté le terrain d'enquête central, où la gentrification en train de se faire permet bien d'étudier ses conséquences sur les classes populaires et la réalité de la mixité sociale. La primauté de ce terrain a été facilitée par mon emménagement sur place au début de ce travail de thèse, menant une observation quotidienne directe sur le terrain. J'ai aussi eu l'occasion d'être en contact avec des femmes immigrées du quartier par une activité bénévole d'alphabétisation dans une association d'aide sociale du quartier. À ce

terrain se sont ajoutés les deux autres en contrepoint : pour étudier la gentrification dans le faubourg Saint-Antoine et à Château Rouge, je me suis appuyée sur mes propres enquêtes de terrain, mais aussi sur la riche littérature issue de travaux historiques ou sociologiques menés dans ces quartiers, parfois sous la forme de rapports de recherche ou de mémoires de master.

Dans le faubourg du Temple où j'habite, j'ai une position intermédiaire par rapport au processus de gentrification en cours. N'étant pas propriétaire, je ne fais pas partie des gentrificateurs proprement dits. Mais étudiante en troisième cycle et chargée de cours à l'université, j'ai un statut et des revenus proches des gentrificateurs marginaux et mon installation dans le quartier s'inscrit dans le renouvellement général de la population. J'ai donc une position ambiguë face à la gentrification du quartier, étant à la fois observatrice du processus et y participant, même indirectement. Le fait d'y vivre depuis le début de ma thèse a fait se confondre pour moi la connaissance intime du quartier et la compréhension des mécanismes à l'œuvre à travers la gentrification ; il m'est difficile de les dissocier. Cette connaissance intime liée à la pratique quotidienne du quartier a facilité l'analyse de celle des gentrificateurs : j'ai souvent fréquenté les mêmes commerces qu'eux, les marchés, les cafés et les restaurants à bon marché du quartier. Mes propres préférences parmi ces commerces m'ont permis de mieux situer les pratiques des différents gentrificateurs. Au fil des années, ma vie sur place comme mes enquêtes de terrain ont nourri en moi un attachement à ce quartier immigré et populaire sapé progressivement par la gentrification silencieuse de l'habitat : il m'apparaît de plus en plus comme un gruyère, l'ambiance des rues et des commerces masquant la réalité de la gentrification dans l'habitat et en particulier dans les arrières-cours, que seules mes enquêtes m'ont amenée à explorer.

Le petit immeuble que j'habite, ancien et vétuste, a été une source d'inspiration pour ma réflexion, formant un cas typique de gentrification à l'initiative des ménages et principalement marginale<sup>55</sup>. Construit en deux temps au XIX<sup>e</sup> siècle et formé d'un bâtiment sur rue et d'un bâtiment sur cour sur une petite parcelle allongée, il était tenu en monopropriété et abritait un atelier de mécanique au fond de la cour. Dans les années 1980, le propriétaire unique a revendu son bien par lots, sans procéder à des travaux de réhabilitation. Une minorité de locataires a pu acheter à des prix assez bas, les autres sont partis : ces ménages sont principalement des retraités des classes populaires, en grande partie immigrés, dont les enfants sont partis. La majorité des logements a donc été vendue à des personnes extérieures. Des investisseurs en ont acheté pour les louer après des travaux, certains étant même divisés pour former un ou plusieurs studios, plus rentables. Les locataires sont d'un côté des personnes seules, étudiants ou jeunes actifs, et de l'autre – depuis quelques années – des familles chinoises. Enfin, des ménages des professions culturelles ou cadres ont acheté des logements pour y vivre en les réhabilitant : l'atelier de mécanique a été transformé en loft par une photographe dans les années 1990 et, très récemment, un psychiatre et sa femme ont

---

<sup>55</sup> Je ne l'ai toutefois pas étudié en tant que tel, me voyant mal demander à mes voisins de me raconter leur vie ou de me préciser le montant de leur revenu.



acheté plusieurs logements pour les regrouper, récupérant également les combles pour créer un vaste duplex. Les autres gentrificateurs sont beaucoup moins aisés, n'ont pas d'enfant et sont souvent homosexuels. Correspondant assez bien au profil des gentrificateurs marginaux (cf. chapitre 1 – 3.2), ils ont acheté au moment où les prix étaient encore bas. La cohabitation de ces différents ménages se traduit par des conflits entre anciens habitants et gentrificateurs, ou parmi ces derniers, entre marginaux et plus aisés. Ces conflits sont issus de la lourde gestion de la copropriété, grevée par les multiples travaux à entreprendre et la gestion désastreuse des différents syndicats qui se succèdent, mais aussi de la cohabitation quotidienne, autour de la propreté ou du bruit.

Malgré un traitement inégal des trois terrains d'enquêtes dû à cette position d'habitante dans le faubourg du Temple, les catégories d'acteurs que j'ai cherché à atteindre étaient chaque fois les mêmes. D'abord parmi les habitants, je me suis intéressée en particulier à deux groupes sociaux, eux-mêmes passablement hétérogènes : les gentrificateurs d'une part, et plus largement les nouveaux habitants des quartiers populaires dont la position sociale va de la petite bourgeoisie à la bourgeoisie ; les classes populaires d'autre part, au sein desquelles se distinguent fortement les anciens habitants français de naissance, aujourd'hui retraités, et les immigrants arrivés à des périodes différentes dans ces quartiers. Au-delà des habitants, j'ai également rencontré des acteurs locaux comme les commerçants, notamment les patrons de café, ou les associations, en particulier celles qui s'adressent aux habitants des classes populaires. Enfin, la question du rôle des politiques publiques dans la gentrification m'a conduite à solliciter des acteurs publics intervenant dans différents domaines et à trois échelons différents : la ville dans son ensemble à travers la Préfecture et l'Hôtel de Ville – notamment les cabinets des adjoints au maire –, les mairies d'arrondissements des 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup>, et les équipes locales de la politique de la ville, côté 10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> dans le faubourg du Temple et dans le 18<sup>e</sup> à la Goutte d'Or.

## *2. 2. De la complémentarité des méthodes*

Pour aborder ces trois terrains, j'ai eu recours à trois principales techniques d'enquête : l'observation, l'entretien et le questionnaire. L'observation a pris deux formes : d'une part des moments dédiés sur les trois terrains, d'autre part une observation quotidienne continue (mais plus flottante) dans le haut du faubourg du Temple, sur les premières pentes de la colline de Belleville. Dans un premier temps, j'ai effectué des séances d'observation attentive, carnet de notes à la main, dans chaque quartier, presque rue par rue par endroits, qui portaient sur plusieurs éléments :

- le bâti, l'époque approximative de construction, la qualité architecturale, l'état actuel, et notamment les indices de réhabilitation ;
- l'occupation des logements à travers les signes extérieurs comme les plantes et fleurs aux fenêtres, les rideaux, le linge qui sèche, mais aussi, à la tombée de la nuit, notamment en fin d'après-midi l'hiver, ce que l'on voit des intérieurs, refaits ou non, bibliothèque, éclairage indirect ou néon, décoration et ameublement, autant d'indices de la position sociale des occupants ;

- les commerces, selon leur degré de rareté, l'origine nationale des commerçants (estimée à partir de divers indices présents dans la boutique ou en le leur demandant directement), l'affichage exotique de la devanture, leur caractère à la mode (appréciable par le style intérieur, la mise en avant de certains éléments appréciés des jeunes générations ou du milieu de la culture, mais aussi par leur référencement par certains magazines comme *Zurban*, aujourd'hui disparu, visible sur la porte du magasin), leur éventuelle réhabilitation, le prix des produits ou consommations et le type de clientèle qui les fréquente ;
- l'ambiance de la rue et des espaces publics, leur forme architecturale générale, les aménagements (arbres, pistes cyclables, mobilier urbain), leur qualité d'ensemble (plus ou moins bien tenus, plus ou moins propres), la place des commerces, notamment étalages, terrasses de café, empiétant sur l'espace public, la fréquentation en termes quantitatifs et qualitatifs, l'image que cela donne du quartier et de ses habitants à qui le découvre.

Ces séances d'observation, effectuées en plusieurs fois, m'ont permis d'établir des relevés de terrain des commerces ou des immeubles réhabilités. L'observation s'est poursuivie, permettant de compléter les premiers relevés, à d'autres heures de la journée ou d'autres moments de la semaine pour la fréquentation, au fil des années pour les changements dans les commerces, notamment à l'occasion des entretiens menés auprès des habitants ou des acteurs locaux rencontrés à domicile ou sur leur lieu de travail. L'observation quotidienne dans le haut du faubourg du Temple m'a permis d'actualiser au fur et à mesure les changements dans les commerces, notamment dans la rue principale et aux alentours, l'avancée des réhabilitations d'immeubles, les nouveaux aménagements des espaces publics et finalement d'acquérir une connaissance intime du quartier, en particulier des espaces parfois insoupçonnés des cours et des passages.

Le cœur du travail d'enquête a résidé dans des entretiens semi-directifs auprès des habitants et des acteurs publics et privés identifiés plus haut. Le choix d'utiliser en priorité la technique des entretiens plutôt que celle des questionnaires a été motivé par la volonté de recueillir le matériau qualitatif le plus riche possible. N'ayant pas, même avec des questionnaires, les moyens techniques de recueillir des données représentatives sur le plan statistique, et disposant pour cela du riche corpus de données statistiques du recensement, j'ai délibérément privilégié la densité de chaque entretien à leur quantité. L'entretien semi-directif permet en effet de recueillir un discours entier et cohérent et d'aller bien au-delà du seul recueil d'informations qu'autorise le questionnaire : à travers lui, on saisit des faits, mais aussi un discours, on entre dans l'univers symbolique de la personne, et on peut mieux cerner sa position sociale, l'image qu'elle a d'elle-même et des lieux qu'elle habite, la façon dont elle s'y inscrit. C'est donc un outil essentiel pour cerner l'interaction entre rapports sociaux et espace urbain. Afin d'en tirer le meilleur parti, j'ai enregistré et retranscrit ces entretiens, conformément aux exigences de scientificité qui ont cours dans le champ des sciences sociales telles que la sociologie ou l'ethnologie. Sur un total de 80 entretiens, seuls 6 n'ont pas donné lieu à un enregistrement, soit à cause du refus de la personne enquêtée, soit à cause d'un problème technique,

soit parce qu'il s'agissait d'un entretien informel, notamment auprès de personnes immigrées des classes populaires.

Pour entrer en contact avec les personnes enquêtées, j'ai procédé de différentes façons. À la suite d'une pré-enquête dans la Cour de Bretagne, j'ai repéré d'autres cours ou passages dans le faubourg Saint-Antoine et le faubourg du Temple, qui m'avaient parfois été signalés par les habitants de la Cour de Bretagne. Pour cette première cour, j'avais déposé aux concierges une lettre adressée à chaque habitant présent dans l'annuaire expliquant ma démarche, puis contacté par téléphone une grande partie d'entre eux. Sur la centaine de ménages que compte la Cour, j'ai pu en rencontrer 15 appartenant à différents groupes sociaux, dont les membres actifs du conseil syndical de la copropriété. À cela s'ajoutent deux autres entretiens avec le chef d'une entreprise établie depuis longtemps dans la Cour et avec le promoteur immobilier qui mena la réhabilitation. Le bouche-à-oreille aidant, le contact m'a paru facile et les habitants, établis là depuis quelques années seulement, semblaient désireux de raconter leur histoire. Pour les autres cours et passages, j'ai choisi au hasard quelques noms dans l'annuaire puis envoyé une lettre et appelé les personnes pour prendre rendez-vous en cas d'accord. Plusieurs fois, j'ai aussi bénéficié des contacts que me donnaient les premières personnes rencontrées parmi leurs voisins. Enfin, j'ai procédé de la même manière pour élargir l'enquête aux immeubles sur rue : les relevés d'immeubles m'ont servi à identifier ceux qui étaient susceptibles de connaître une gentrification (façade réhabilitée, débauche de plantes aux fenêtres, intérieurs refaits à neuf, grandes bibliothèques, etc.). J'ai ensuite complété ce relevé par une exploration de l'annuaire à chaque adresse repérée en retenant ceux dans lesquels les noms et prénoms d'origine française étaient les plus présents (et éventuellement des noms étrangers venant de pays riches, allemands, anglo-saxons, nordiques). Puis j'ai à nouveau envoyé des lettres et téléphoné à quelques personnes choisies au hasard, en en retenant autant que possible au moins deux par immeuble, afin de saisir à la fois la position individuelle des habitants et la vie de l'immeuble. Pour influencer le moins possible le discours des personnes enquêtées sur leur quartier, je n'ai jamais parlé de gentrification ou d'embourgeoisement dans les lettres de prise de contact ou dans les appels du guide d'entretien, mais toujours de « changement social », d' « évolution », restant vague à dessein. L'accueil était en général positif et le contact facile avec les gentrificateurs, sans doute en raison de la proximité sociale réelle ou supposée avec une étudiante en troisième cycle. J'ai toutefois rencontré plus de refus dans les cours du faubourg Saint-Antoine, en général par manque de temps de la part de cadres supérieurs débordés de travail. Leur maîtrise du cursus universitaire facilitait également la réalisation de l'entretien, tous comprenant bien les enjeux d'un travail de recherche et acceptant sans difficulté l'enregistrement et la prise de photographies dans leur appartement. Les entretiens ont presque tous eu lieu au domicile des habitants, permettant aussi une observation de l'intérieur des logements, eux-mêmes au cœur du processus de gentrification.

À travers cette première phase d'entretiens qui visait principalement les gentrificateurs, j'ai rencontré quelques habitants des classes populaires, essentiellement retraités et français de naissance, qui vivaient encore dans certaines cours ou dans des immeubles en voie de gentrification. Pour

élargir l'enquête aux classes populaires, j'ai choisi de ne pas procéder de la même façon, craignant la méfiance et le refus des ménages, notamment immigrés, qui seraient contactés ainsi. Dans un premier temps, j'ai mené une enquête dans le micro-quartier Sainte-Marthe, à proximité de l'hôpital Saint-Louis dans le 10<sup>e</sup> : il s'agissait d'étudier les rapports entre gentrificateurs et classes populaires, mais aussi entre gentrification et politiques publiques, sur un terrain qui avait l'avantage d'être restreint et bien délimité – à l'image des cours et des passages – donc favorable à l'étude des interactions sociales. Dans ce quartier, outre des acteurs associatifs et un patron de café, j'ai rencontré des gentrificateurs et en particulier des gentrificateurs marginaux. Par leur intermédiaire, j'ai rencontré des habitants des classes populaires, notamment immigrés, parfois sans-papiers, que je n'aurais sans doute pas pu contacter autrement. Pour rencontrer spécifiquement les ménages immigrés du faubourg du Temple et de Château Rouge, j'ai voulu passer par des associations d'aide sociale pensant favoriser la mise en confiance de personnes particulièrement vulnérables et souvent victimes de stigmatisation ou de contrôles policiers. Pour ce faire, j'ai contacté cinq associations et trois centres sociaux dans les deux quartiers. Presque tous m'ont dit être trop sollicités par des démarches similaires d'étudiants de tous niveaux, ou avoir eu de mauvaises expériences qui les ont conduits à refuser désormais d'accompagner ces démarches. Ce fut le cas en particulier à Château Rouge, où les quelques contacts favorables que j'ai pu établir dans une petite association d'alphabétisation et d'accompagnement scolaire n'ont finalement pas eu de suite malgré plusieurs relances. Dans le faubourg du Temple, même le centre social dans lequel j'avais été moi-même bénévole était d'abord très réticent et m'a demandé de le recontacter à la rentrée suivante. Là, un premier rendez-vous avec la présidente, puis une réunion avec les bénévoles plusieurs mois après me permirent de présenter mon projet, mais, malgré un accueil favorable, cela ne déboucha pas sur des contacts avec le public du centre. Il fut bientôt trop tard pour relancer le processus. Ce n'est donc que dans un autre centre social, où travaillait une personne interviewée dans le cadre de l'enquête sur les cours et les passages, que j'ai pu trouver un appui et rencontrer quelques femmes immigrées. Mais que ce soit par une démarche informelle directe auprès des commerçants ou dans les cafés de quartier, ou par le biais de ce centre social, j'ai eu beaucoup de mal à trouver des personnes acceptant de m'accorder un entretien, notamment à leur domicile. La méfiance, la pudeur, le manque de temps et la mécompréhension de l'intérêt de ce travail de recherche ont sans doute joué un rôle important, mais aussi la distance sociale et culturelle, ou de genre, dans les cafés presque uniquement fréquentés par des hommes, que j'ai moi-même éprouvée comme une difficulté, au point d'être parfois découragée. J'ai finalement glané plusieurs entretiens, parfois informels et pas toujours au domicile des personnes, au gré de mes pérégrinations sur le terrain, principalement dans le faubourg du Temple et à Château Rouge. Mais je n'ai pas pu en faire autant qu'avec les gentrificateurs, qui me proposaient encore de nouveaux contacts parmi leurs connaissances quand je m'étais définitivement concentrée sur les classes populaires, notamment immigrées, avec l'impression générale d'aller de refus en refus.

Cette difficulté méthodologique à enquêter les classes populaires des quartiers en voie de gentrification a été soulignée par T. Slater, W. Curran et L. Lees qui rappellent que la position sociale même du chercheur rend plus facile les contacts avec les gentrificateurs :

*Les gentrificateurs des classes moyennes sont beaucoup plus faciles à trouver et notablement plus faciles à interviewer que tout autre agent dans le processus de gentrification. [...] [Il] est plus facile de conduire une recherche sur la vie des classes moyennes puisque la plupart d'entre nous, travaillant sur ce processus [de gentrification], appartenons aux classes moyennes ou sommes entourés quotidiennement par des personnes des classes moyennes et pouvons donc jouer la carte de l'empathie ! (Slater, Curran et Lees, 2004, p. 1142).*

Cette difficulté explique sans doute en partie le fait que les chercheurs négligent les classes populaires dans l'analyse de la gentrification. Cela pose un réel problème en accentuant la domination des classes populaires, acteurs « sans voix » dans la sphère publique, en particulier face à la gentrification. C'est pourquoi j'ai souhaité malgré tout leur consacrer un chapitre, en m'appuyant sur les quelques entretiens que j'ai pu réaliser, et en compensant autant que possible leur faible nombre par les observations menées sur le terrain. Selon ces auteurs, la difficulté est la même avec les acteurs publics et privés de la gentrification. Il m'a paru pourtant plus facile de rencontrer ces acteurs que les ménages populaires, notamment ceux qui sont les plus dominés parce qu'immigrés. La prise de contact avec les acteurs publics et privés a été des plus simples : j'ai pu solliciter directement les personnes que je souhaitais rencontrer, que ce soit un patron de café, un promoteur immobilier, ou le responsable d'un cabinet municipal, et il m'a seulement fallu un peu de patience pour obtenir un rendez-vous.

Ces entretiens, qui duraient en moyenne une heure et demie, avaient pour double intention de recueillir des informations factuelles et des discours, soit la mise en forme des actions et des représentations des personnes enquêtées. Les entretiens menés avec les habitants retracent leur parcours résidentiel, et notamment les modalités de leur arrivée en France et dans le quartier pour les immigrés, celles de l'achat et de la réhabilitation de leur logement pour les gentrificateurs, mais aussi leur vie quotidienne dans la ville et dans le quartier, les représentations qu'ils ont de lui et de son évolution, et enfin ils permettent de cerner précisément leur position sociale, tant par des renseignements précis demandés sur les études suivies, la profession exercée, les revenus et l'origine sociale, mais aussi par l'ensemble du discours tenu dans l'entretien, le mode de vie et la représentation de soi qu'il livre. En outre, chaque fois qu'il a été possible de mener plusieurs entretiens dans le même immeuble ou la même cour, mais aussi en tant qu'ils sont conduits dans les mêmes quartiers (et non de façon aléatoire dans tout Paris), les entretiens se lisent à plusieurs niveaux : celui de la personne enquêtée – parfois deux dans le cas d'un couple – donc elle-même déjà partie d'un ménage mais aussi d'un groupe social ; celui de l'immeuble et de la copropriété, qui est déjà en soi un lieu de gentrification et éventuellement de cohabitation sociale ; et enfin, celui du quartier (mais aussi de la ville tout entière) qui se construit à travers la conjugaison de ces différents parcours résidentiels, des modes de vie pratiqués dans le quartier et des discours qui le concernent. Cette double lecture des entretiens, au niveau factuel et symbolique, est valable également pour les

acteurs privés et publics qui, en dépit de discours en apparence plus techniques, livrent également une représentation de leur action comme du quartier ou de la ville, qui sont particulièrement riches à analyser et ont parfois une influence directe sur l'espace urbain.

Enfin, de façon secondaire, j'ai eu recours aux questionnaires pour compléter les entretiens menés auprès des gentrificateurs et en vérifier en partie la représentativité en augmentant le nombre de témoignages. Après avoir conduit plusieurs dizaines d'entretiens auprès des gentrificateurs, j'ai construit un questionnaire de quatre pages reprenant les principaux aspects qui caractérisent leur parcours résidentiel et leur mode de vie pour en tester la validité à une échelle plus large. À partir du relevé des immeubles probablement réhabilités et de l'annuaire, j'ai choisi 100 nouveaux ménages de façon aléatoire – à raison de deux par immeuble –, à parts égales dans les trois quartiers étudiés. Je leur ai envoyé un questionnaire, accompagné d'une lettre de présentation et d'une enveloppe timbrée. Cet envoi s'est fait en deux fois à six mois d'intervalle et a obtenu un taux de retour équivalent : seules quatre personnes n'habitaient plus à l'adresse indiquée, et 16 personnes m'ont renvoyé le questionnaire complété lors du premier envoi, 15 lors du second, soit un taux de retour d'environ 30 %. Ayant choisi les personnes de façon aléatoire, une part des retours ne correspond pas à mes attentes, venant par exemple de personnes locataires des CS intermédiaires ou d'étudiants. Mais plus d'un tiers des réponses correspond tout à fait au profil des personnes rencontrées dans les entretiens, un autre tiers correspondant à des locataires appartenant aux CS supérieures, ce qui enrichit l'approche de la gentrification aux changements qu'elle entraîne ou dont elle s'accompagne dans le parc locatif privé. Ces questionnaires permettent donc de compléter le corpus principal des entretiens.

Au total, les enquêtes menées dans trois quartiers différents forment un corpus qui vient considérablement enrichir les données statistiques et il est d'autant plus intéressant à analyser qu'il s'inscrit dans le cadre plus large dressé par les traitements statistiques. On trouvera en annexe les guides d'entretien et le modèle de questionnaire utilisés, ainsi que la liste des entretiens et des tableaux récapitulatifs des entretiens et des questionnaires remplis. Si les résultats de ces enquêtes nourrissent toute la thèse, ils seront principalement l'objet de la dernière partie, centrée sur les rapports sociaux dans les quartiers populaires en voie de gentrification, les chapitres 9 et 10 étant consacrés aux gentrificateurs et le chapitre 12 aux classes populaires. Les principaux résultats des observations seront présentés dans le chapitre 8 et ceux qui concernent en particulier les acteurs publics dans le chapitre 11.

Pour mesurer et analyser la gentrification à Paris, je m'appuierai donc sur deux démarches complémentaires : d'une part, une analyse statistique à partir des données du recensement pour tout Paris à un niveau fin, allant de 1982 à 1999 ; d'autre part, des enquêtes de terrain menées entre 2004 et 2007 dans trois quartiers de Paris situés à différents stades de progression de la gentrification. Ces deux démarches se complètent tant en termes d'échelles, sur le plan temporel que sur celui des questionnements qu'elles permettent d'aborder. Dans chacune d'entre elles, j'ai privilégié une approche large du processus : elle intègre à la fois les CS des ménages et leurs caractéristiques démographiques, les nationalités, les structures d'emploi, et les structures de logement dans l'approche statistique ; et dans les enquêtes de terrain, j'ai rencontré des gentrificateurs et des habitants des classes populaires, des Français et des étrangers, des acteurs publics et des acteurs privés.

## **Conclusion partielle**

Cette première partie de mise en place de la recherche ne permet pas, à proprement parler, de tirer des conclusions, même intermédiaires, sur la gentrification à Paris. Mais elle a permis d'explorer toute la richesse de la notion de gentrification à travers la littérature anglo-saxonne et d'expliciter les choix théoriques et méthodologiques qui sous-tendent cette recherche.

La gentrification apparaît donc comme un double processus de renouvellement de la population d'un quartier populaire à travers la réhabilitation de l'habitat. Observé dans de nombreux centres urbains à travers le monde, ce processus est issu d'un faisceau de causes multiples. La transformation des structures d'emploi liée à la restructuration du système capitaliste post-fordiste entraîne le déclin des emplois d'ouvriers et la progression des emplois qualifiés du tertiaire supérieur, mais aussi celle des professions intermédiaires du secteur public et des professions intellectuelles et artistiques. Ces derniers sont à l'origine de nouveaux choix résidentiels qui profitent de l'opportunité d'une offre d'habitat ancien sous-évalué dans le centre-ville. Peu à peu, ils investissent cet habitat en le réhabilitant, contribuant à l'éviction des classes populaires qui y vivaient jusque là. Les ménages gentrificateurs sont secondés – et parfois précédés – par des promoteurs immobiliers, des banques, voire les pouvoirs publics municipaux, qui réhabilitent ou rénovent des pans entiers de l'habitat ancien des centres-villes pour y attirer ces ménages. Cela confère au processus une dimension politique que plusieurs auteurs inscrivent dans le contexte général de la lutte des classes. La gentrification pose en effet la question de l'accès au centre ou du droit à la ville pour les classes dominées.

Paris, ancienne ville industrielle devenue métropole mondiale spécialisée dans le secteur tertiaire supérieur, connaît une évolution similaire aux autres métropoles qui ont servi de terrain d'exploration de la gentrification. L'héritage de la période industrielle a laissé un bâti ancien à la fois médiocre et dégradé, dont la réhabilitation entraîne aujourd'hui l'augmentation vertigineuse des prix immobiliers. Quelques rares travaux ont montré que le réinvestissement des quartiers populaires par des ménages plus aisés avait bien commencé à Paris. Reste à connaître l'ampleur, les temporalités et les dynamiques spatiales du processus, ainsi que ses conséquences sociales. Cette première partie a également permis de rappeler les multiples dimensions du quartier populaire ancien et l'importance de l'immigration parmi les classes populaires, dynamique parallèle à la gentrification. Cela pose la question de la cohabitation des différents groupes sociaux dans les quartiers en voie de gentrification.

Cette thèse s'inscrit dans une vision critique de la gentrification, conçue comme un processus de concurrence sociale pour l'espace urbain. Pour l'appréhender, elle s'appuie sur des méthodes complémentaires, à la fois statistiques et d'enquêtes de terrain, intégrant plusieurs échelles spatiales et temporelles. Il s'agit en effet à la fois de saisir l'étendue, les modalités et les facteurs du processus, mais aussi de le replacer dans le contexte plus large des rapports sociaux dans les quartiers populaires.





## **PARTIE II.**

---

### **FACTEURS, ACTEURS ET DYNAMIQUES SPATIALES DE LA GENTRIFICATION**

*« Paris n'a pas besoin de posséder en son sein tant de manufactures, tant de grandes usines. La destination de notre capitale, c'est d'être une ville de luxe et de plaisir ; le but vers lequel elle doit tendre, c'est d'attirer de plus en plus les étrangers, et avec eux, le commerce et la consommation », Auguste Chevalier, Du déplacement de la population, de ses causes, de ses effets, des mesures à prendre pour y mettre un terme, 1850.*

## Introduction

Cette première partie de résultats proprement dits est consacrée à la mesure de la gentrification à Paris et à l'analyse de ses modalités. Elle est principalement fondée sur les analyses statistiques et conjugue l'examen des principaux facteurs du processus avec l'étude de ses dynamiques spatiales et temporelles. À travers l'analyse des données du recensement au niveau de l'IRIS depuis 1982, le processus de gentrification est étudié à l'échelle de toute la ville. Cela permet de le resituer parmi l'ensemble des processus de transformations sociales et urbaines de Paris. On peut ainsi distinguer ce qui relève de l'embourgeoisement sans transformation notable de l'habitat, en particulier dans des quartiers déjà aisés dont l'exclusivité sociale se renforce, et ce qui concerne la gentrification des quartiers populaires. Cette approche conduit à analyser également d'autres dynamiques concernant en particulier – mais pas seulement – les quartiers populaires, comme l'importance croissante de l'immigration au sein des classes populaires parisiennes. Enfin, cette partie pose la question des acteurs de la gentrification, qu'ils soient publics ou privés, notamment à l'échelle locale.

Le cinquième chapitre retrace l'histoire du processus de gentrification à Paris à travers l'étude de la division sociale de l'espace parisien et de son évolution. Il s'appuie sur l'analyse statistique des catégories socioprofessionnelles (CS) détaillées en 42 postes de la population des ménages à l'échelle de l'IRIS en 1982, 1990 et 1999. Les prémices du processus apparaissent néanmoins plus anciennes et elles seront analysées à partir des travaux que Jacques Brun et Yvan Chauviré (1983) ont menés sur la division sociale de l'espace parisien à partir des recensements de 1962 et 1975. Ces travaux sont en partie repris et enrichis dans le précieux ouvrage que représente *l'Atlas des Parisiens*, coordonné par Daniel Noin (1984). Ils permettent également de compléter utilement l'analyse de la répartition spatiale des différentes nationalités à l'échelle du quartier en 1982 et 1999 et de saisir ainsi la place de l'immigration dans la transformation des quartiers populaires, parallèlement à la gentrification.

Une fois ce cadre posé, le sixième chapitre se focalise sur les ménages gentrifieurs qui s'installent de plus en plus dans les quartiers populaires parisiens. Il étudie ainsi l'un des principaux facteurs mis en avant pour expliquer le processus de gentrification, à savoir la structure des emplois. L'évolution de celle-ci est analysée à l'échelle de l'Île-de-France et de Paris, en comparant les emplois au lieu de travail et les actifs résidents. Les caractéristiques sociales et démographiques des gentrifieurs sont ensuite présentées à partir des données du recensement et des résultats des enquêtes.

Le septième chapitre est consacré à l'analyse de l'évolution des structures de logement. Il s'agit à la fois de préciser le premier tableau du processus élaboré à partir des seules CS et de saisir la part que tient le parc de logements dans la gentrification. L'analyse de l'évolution des structures et de la

géographie de ce parc permet aussi de saisir les conséquences de la gentrification sur les classes populaires en matière de logement. Elle conduit à poser la question du rôle des politiques publiques dans le processus de gentrification. L'État et la mairie de Paris (depuis 1977) apparaissent ainsi comme des acteurs, le plus souvent indirects, de la gentrification.

Enfin, le huitième chapitre confronte les résultats de ces analyses statistiques à l'observation sur le terrain des trois quartiers étudiés, en montrant la genèse et les modalités de la gentrification à l'échelle locale. Il présente également les différents acteurs locaux de la gentrification, et en particulier le rôle des artistes, des ménages gentrifieurs et des acteurs privés. Pour clore cette partie, il forme une synthèse consacrée aux dynamiques spatiales de la gentrification à Paris : le tableau de l'avancée de la gentrification permet notamment de saisir le rôle de la recomposition des centralités de loisirs dans le processus et de montrer qu'il atteint aujourd'hui des espaces jouant un rôle de centralité immigrée.



---

## Chapitre 5. Étendue spatiale et temporalités de la gentrification à Paris

---

Pour établir un premier état des lieux rétrospectif de la gentrification à Paris, je m'appuierai sur les CS détaillées en 42 postes de la population des ménages de Paris. En étudiant la répartition de ces CS en 1982, il est possible d'identifier les quartiers populaires parisiens, préalable nécessaire à l'analyse de la gentrification. Les travaux de J. Brun et d'Y. Chauviré (1983) permettent, en outre, de confronter la division sociale de l'espace en 1982 à celle de 1962 et 1975, donc de partir des années 1960 pour retracer l'histoire de la gentrification. C'est par la comparaison de la répartition des CS selon les différents recensements depuis 1962 que l'on peut identifier les quartiers populaires dans lesquels progresse la part des catégories supérieures.

À travers ces analyses statistiques, la gentrification sera replacée dans le contexte général de l'évolution de la division sociale de l'espace, à la fois dans ses structures générales, sa géographie détaillée et ses temporalités. La focalisation de l'analyse sur le devenir des quartiers populaires s'enrichira de l'étude de la répartition spatiale des nationalités au fil des recensements. Celle-ci permet en effet de suivre les dynamiques de l'immigration, dont on a vu l'importance parmi les classes populaires, en particulier à Paris (cf. chapitre 3 – 2.1).

Certes, l'identification du processus de gentrification ne saurait être complète sans confronter cette évolution de la répartition des CS aux structures de logement. J'y reviendrai dans le chapitre 7. Néanmoins, l'évolution de la division sociale de l'espace est un préalable fort utile dans ce travail : ainsi, l'embourgeoisement de la population de Paris peut se saisir facilement à travers l'analyse de la variation du poids général des différentes CS ; la gentrification, en revanche, passe par la géographie de ces CS et son évolution dans le temps. Si l'embourgeoisement général de la population parisienne est bien connu, comment se traduit-il dans l'espace intra-urbain ? Autrement dit, s'agit-il d'une dynamique uniforme ou cet embourgeoisement recouvre-t-il plusieurs processus différents dans l'espace ? Par ailleurs, cet embourgeoisement a-t-il tendance à homogénéiser l'espace social parisien ou reproduit-il les anciennes divisions socio-spatiales ? Ces questions guideront les analyses présentées dans ce chapitre.

### *1. Malgré un embourgeoisement général, la structure de la division spatiale de l'espace parisien reste stable à travers le temps*

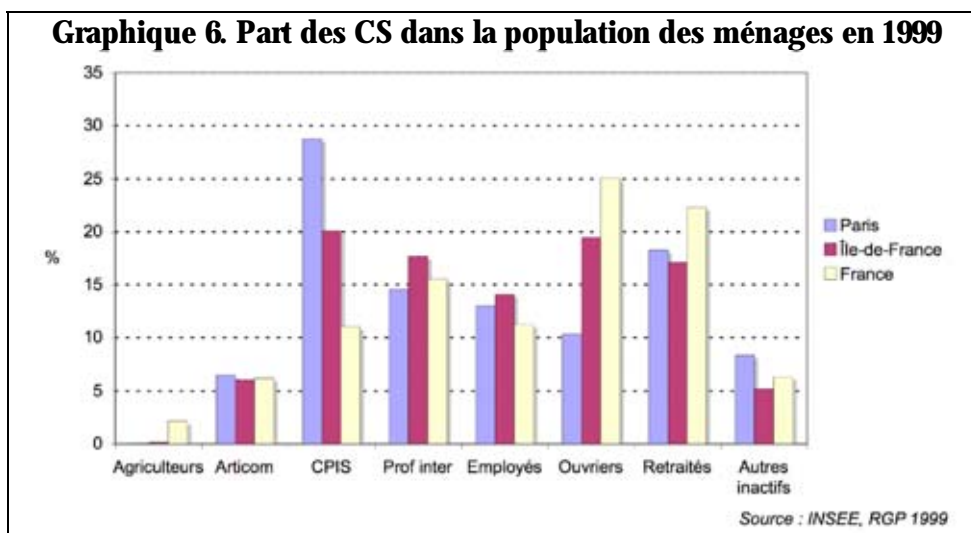
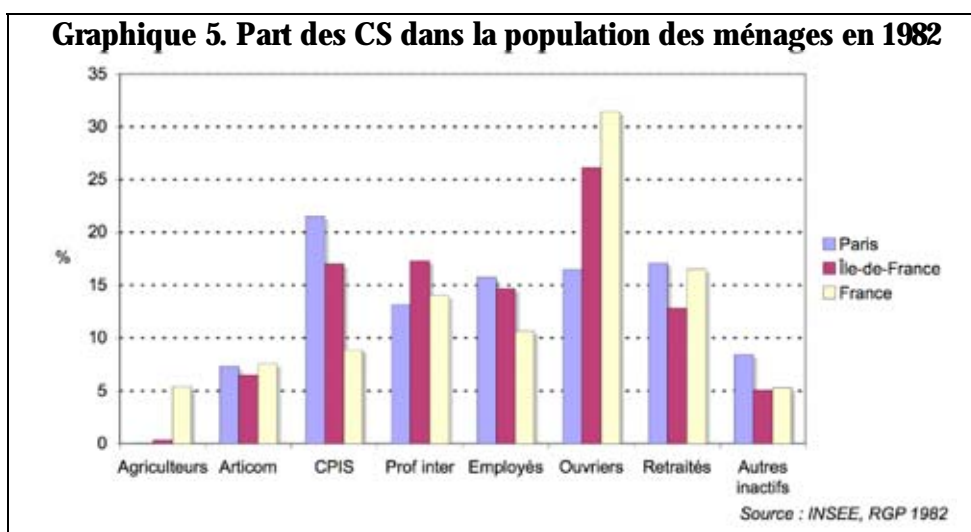
Avant d'étudier en détail la géographie sociale de Paris et son évolution, j'ai choisi d'en présenter la structure socio-spatiale. L'utilisation de l'analyse factorielle des correspondances (AFC) permet de synthétiser les principales oppositions et associations des groupes sociaux dans l'espace parisien. En partant de 1982, on dispose d'un recul satisfaisant pour analyser les dynamiques contemporaines des différents processus d'embourgeoisement de Paris. En outre, la confrontation

de ces analyses avec d'autres travaux plus anciens sur Paris ou l'Île-de-France autorise une perspective temporelle plus longue et la reconstitution de ces dynamiques socio-spatiales depuis les années 1960.

Je partirai ainsi d'un paradoxe : d'un côté, l'évolution de la part des différentes CS parmi la population des ménages confirme un embourgeoisement général, mais de l'autre la structure de la division sociale de l'espace reste étonnamment stable à travers le temps. Comment l'expliquer ? Qu'en déduire pour la gentrification à Paris ?

### 1. 1. Cadrage : l'embourgeoisement de la population parisienne entre 1982 et 1999

La gentrification s'inscrit dans une dynamique générale d'embourgeoisement de la population parisienne, qui la distingue nettement de l'Île-de-France et plus encore du reste de la France. Les graphiques 5 et 6 permettent de comparer la part respective des différents groupes socio-professionnels dans ces trois espaces en 1982 et 1999.



Entre les deux dates, la spécificité de Paris s'accroît, marquée par une sur-représentation des CPIS et une sous-représentation des ouvriers. On constate un processus en ciseaux, la part des CS supérieures augmentant beaucoup plus fortement à Paris et en Île-de-France qu'en France tandis que celle des CS populaires baisse plus à Paris qu'en Île-de-France et en France. Ainsi, la part des CPIS dans la population des ménages – déjà plus forte à Paris qu'ailleurs en 1982 – y a augmenté de plus de sept points contre seulement trois points en Île-de-France et deux en France en général. Parmi les CS populaires, les employés connaissent une évolution contrastée : leur part baisse de près de trois points à Paris, mais de moins d'un point en Île-de-France, tandis qu'elle augmente légèrement en France. La part des ouvriers, en revanche, perd plus de six points à Paris et en France, et près de sept en Île-de-France. Au total, les CS populaires perdent presque neuf points dans la population des ménages parisiens entre 1982 et 1999, sept points en Île-de-France et près de six en France.

Les CS intermédiaires connaissent une évolution moins contrastée, à la fois dans le temps et dans l'espace : ainsi, la part des chefs d'entreprise, artisans et commerçants, très liée à l'implantation des commerces, a seulement baissé d'environ un point et est partout située autour de 6 % en 1999. Celle des professions intermédiaires a légèrement augmenté à Paris et en France et est restée stable en Île-de-France où elle était déjà la plus forte en 1982. Les deux périodes intercensitaires ont donc vu une homogénéisation de la part des CS intermédiaires dans l'espace.

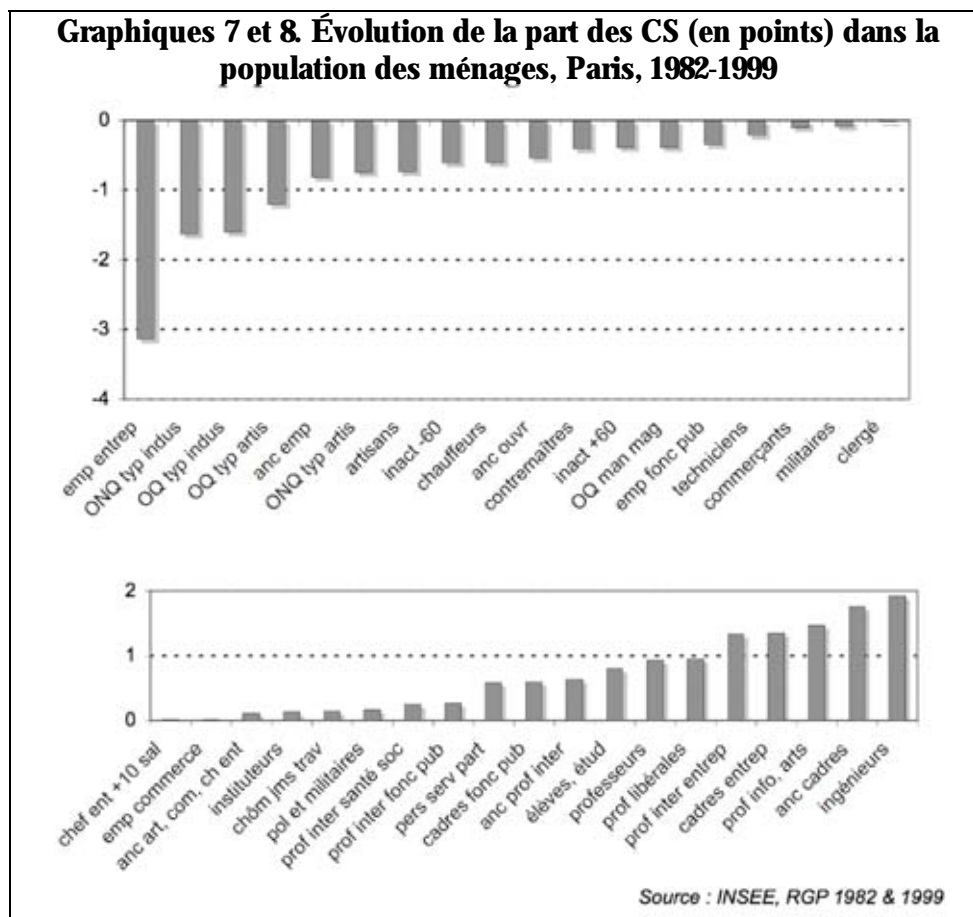
Enfin, la part des retraités augmente partout : cette hausse est très légère à Paris, plus importante pour l'Île-de-France, qui rattrape Paris, et plus forte encore pour la France entière, qui s'écarte de la région parisienne. Cette part croissante des retraités justifie leur prise en compte dans l'analyse sociale : en ajoutant actifs et retraités, la part des CPIS dans la population des ménages a augmenté de neuf points à Paris contre près de cinq points en Île-de-France et seulement trois points en France (cf. annexe 1). Celle des CS populaires a perdu plus de dix points à Paris, six en Île-de-France et seulement trois en France.

Si l'embourgeoisement de Paris a commencé bien avant (Brun et Chauviré, 1983 ; Deneux, 1983 ; Noin, 1984), la poursuite du processus dans les années 1980-1990 permet d'en approfondir l'analyse et de montrer qu'il s'inscrit dans un processus de sélection sociale dans l'espace résidentiel à plusieurs échelles. En tenant compte du vieillissement de la population et du passage à la retraite d'une partie importante des actifs, notamment des classes populaires, on constate que la hausse générale du niveau social de la population des ménages vivant en France se traduit par une polarisation nette dans l'espace entre Paris, la région parisienne et le reste du pays : l'intensité de l'embourgeoisement semble inversement proportionnelle à la distance au centre, dans une logique cumulative.

Ainsi, comme le montrent les graphiques 7 et 8, à Paris *intra-muros*, ce sont toutes les CS liées à la production ou correspondant à des métiers manuels, des ouvriers aux chauffeurs, en passant par les artisans et les contremaîtres, qui connaissent les plus fortes baisses relatives, ainsi que les retraités employés, tandis que les CPIS des entreprises privées, de la création ou indépendantes connaissent



les plus fortes hausses relatives, ainsi que les retraités cadres. Le chassé-croisé entre employés administratifs d'entreprise et professions intermédiaires d'entreprise est, lui, vraisemblablement lié à un effet propre de la structure des emplois. Parmi les retraités, dont la part est passée de 17 % en 1982 à 18 % en 1999, les évolutions sont très contrastées : la part des anciens employés régresse d'un peu plus d'un point tandis que celle des anciens cadres augmente de près de deux points, la part des autres CS de retraités variant moins.

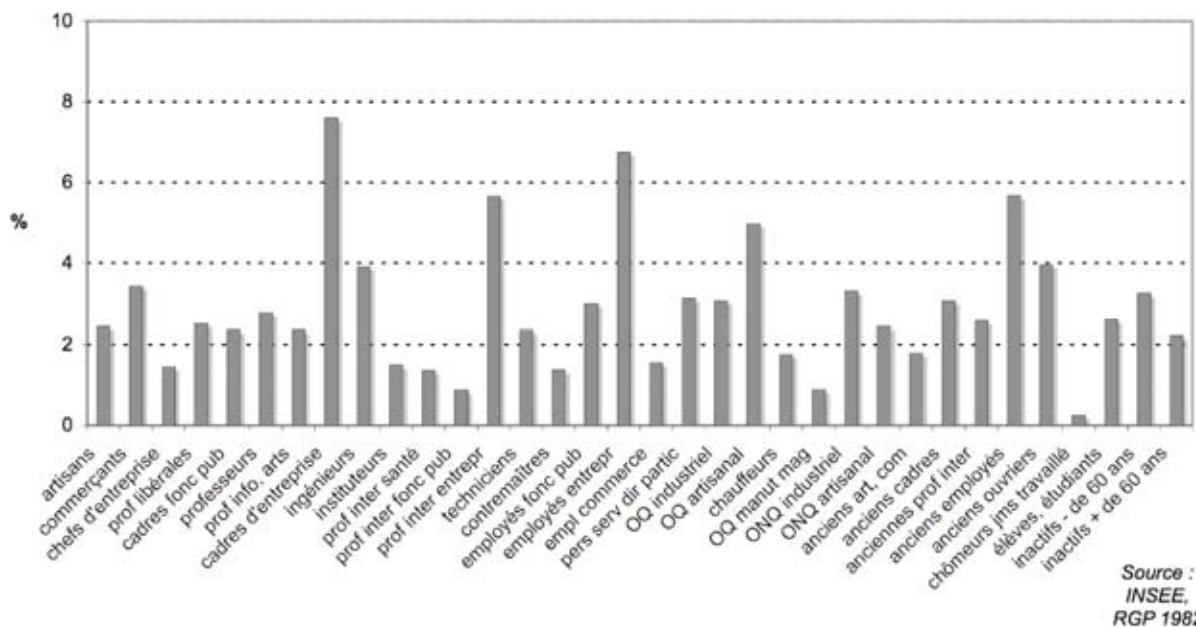


En termes statiques, il en résulte une distinction nette entre le profil social de Paris en 1999 et celui de 1982 comme le montrent les graphiques 9 et 10. Ainsi, en 1982, les CS populaires formaient le groupe social le plus important, avec plus de 32 % de la population des ménages, composé en particulier des employés administratifs d'entreprise, des ouvriers qualifiés et des employés de la fonction publique. Les chefs d'entreprise de plus de 10 salariés, les cadres et professions intellectuelles supérieures représentaient 23 % de la population des ménages, les cadres d'entreprise étant la CS la plus importante. Les artisans, commerçants et professions intermédiaires en représentaient 19 %, et en particulier les professions intermédiaires des entreprises et les commerçants. Enfin, la part des retraités était de 17 %, surtout d'anciens employés et ouvriers, et celle des autres inactifs représentait un peu plus de 8 %.

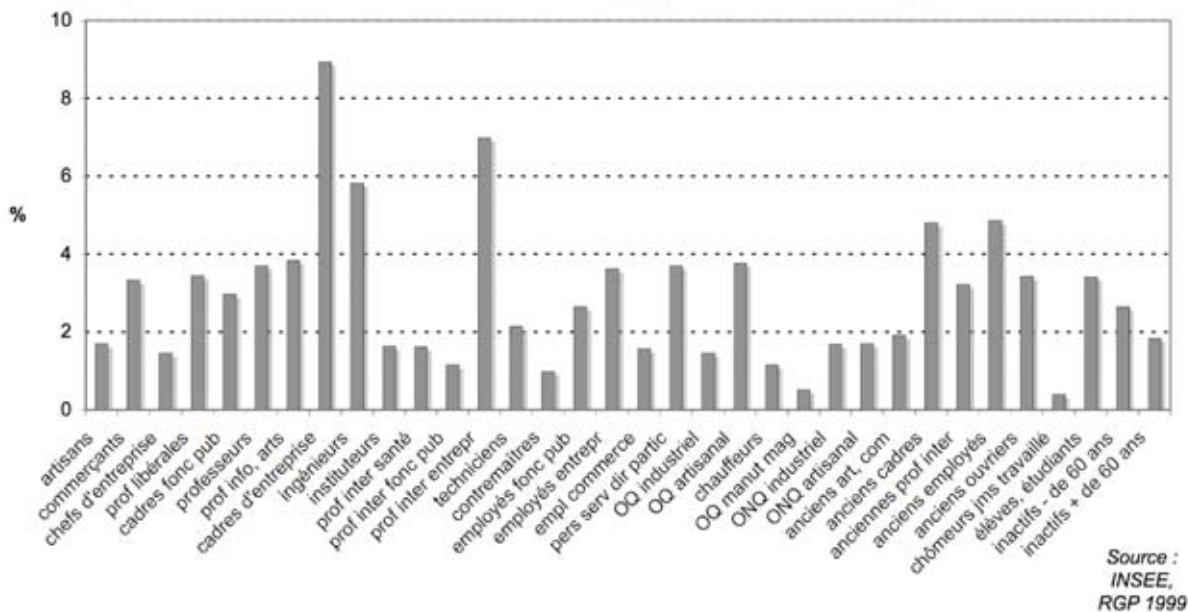
Deux décennies plus tard, le profil social de Paris s'est nettement transformé : en 1999, les chefs d'entreprise de plus de 10 salariés, les cadres et professions intellectuelles supérieures sont

devenus le groupe social majoritaire à Paris, avec plus de 30 % de la population des ménages, les cadres d'entreprise étant toujours la CS la plus importante. Au contraire, les employés et les ouvriers ne représentent plus que 22 % de la population des ménages, les plus importants étant les employés administratifs d'entreprise, ceux de la fonction publique, le personnel de services directs aux particuliers et les ouvriers qualifiés de l'artisanat. Les artisans, commerçants et professions intermédiaires se maintiennent avec près de 20 % de la population des ménages, et en particulier les professions intermédiaires d'entreprise. Enfin, la part des retraités atteint plus de 18 % de la population des ménages, surtout d'anciens cadres et d'anciens employés, et les autres inactifs se maintiennent à un peu plus de 8 %.

**Graphique 9. Part des CS détaillées dans la population des ménages de Paris en 1982**



**Graphique 10. Part des CS détaillées dans la population des ménages de Paris en 1999**



Ces deux graphiques serviront de point de repère pour l'analyse de la division sociale de l'espace et de son évolution dans le temps.

### ***1. 2. Le premier axe de la structure socio-spatiale parisienne oppose toujours bourgeoisie et classes populaires***

À l'issue d'une telle évolution de la composition sociale générale de la population parisienne, on pourrait s'attendre à une transformation équivalente de la division sociale de l'espace. Il apparaît au contraire que celle-ci se maintient largement.

En étudiant la répartition spatiale des actifs résidents à Paris en 1962, J. Brun et Y. Chauviré mettaient en évidence un premier axe factoriel, résumant à lui seul près de 77 % de l'information du tableau de départ. Cet axe opposait les professions libérales et cadres supérieurs – auxquels s'associait le personnel de service – aux ouvriers qualifiés ou non : il représentait « *l'inscription dans l'espace d'une hiérarchisation des statuts socio-économiques* » (Brun, Chauviré, 1983, p. 111). Cette opposition principale et sa persistance ont été soulignées par la plupart des chercheurs ayant travaillé sur l'agglomération parisienne (cf. notamment Rhein, 1986, 1998a, 2000 et Préteceille, 2003).

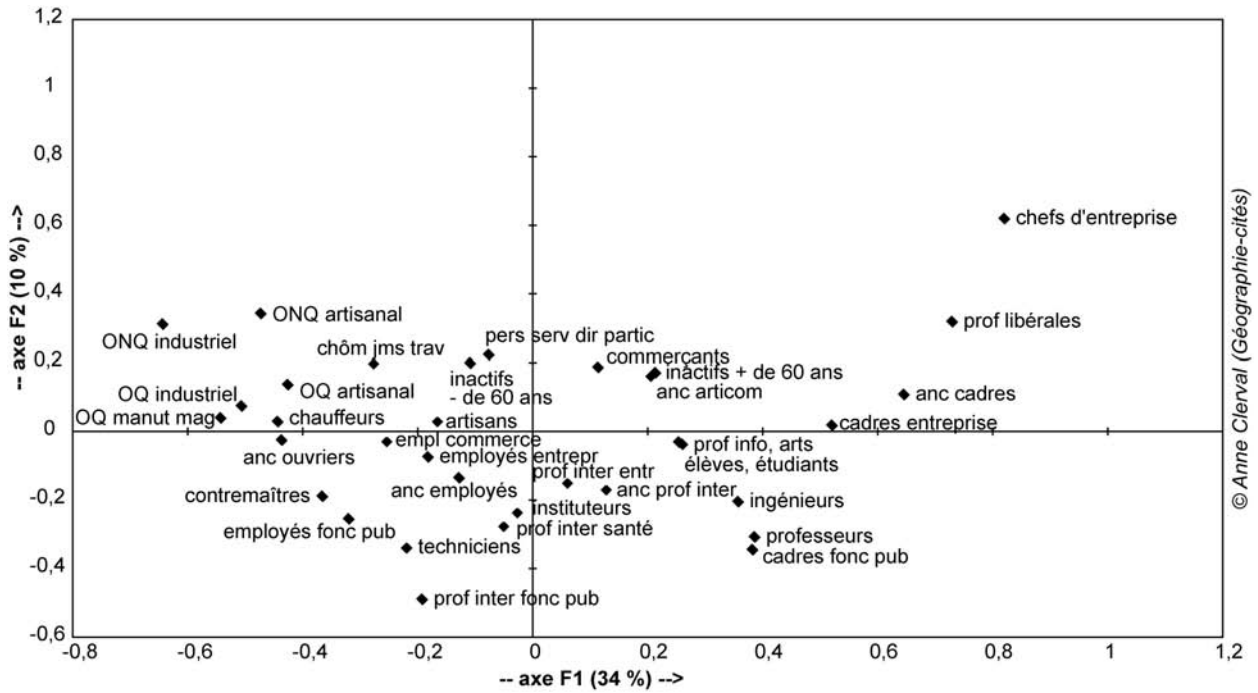
#### **Encadré 8. Méthodologie : l'AFC sur les CS détaillées de la population des ménages**

Pour étudier la composition sociale des quelques 900 IRIS de Paris et leur évolution entre 1982 et 1999 à partir des CS détaillées en 42 postes de la population des ménages, j'ai procédé à une analyse factorielle des correspondances (AFC)<sup>56</sup> : cette méthode repose sur l'analyse des correspondances et associations entre les différentes catégories (ici, les CS) et permet de replacer les IRIS par rapport à cette structure mise en évidence. Une première analyse menée sur le tableau de 1982 a permis d'identifier une dizaine d'IRIS très spécifiques par rapport à cette structure (dont trois en particulier avaient une spécificité une à quinze fois supérieure aux autres). Ces IRIS, deux du quartier de la Gare dans le 13<sup>e</sup> arrondissement et un du quartier de Clignancourt dans le 18<sup>e</sup>, ont été mis de côté (mais néanmoins situés sur les axes factoriels) dans une seconde AFC. En 1999, le même procédé a identifié une vingtaine d'IRIS très spécifiques, mais seul un IRIS, l'un des deux du quartier de la Gare de 1982 – qui contribuait de six à trente-six fois plus à différents facteurs – a été mis de côté. En 1982 comme en 1999, la deuxième AFC présente trois premiers axes factoriels résumant la moitié de l'information contenue dans le tableau initial. La représentation des différents CS sur deux graphiques cartésiens réunissant deux de ces trois facteurs permet, en s'appuyant sur la matrice des corrélations, d'analyser la structure socio-spatiale de l'espace parisien à l'échelle des IRIS : à l'extrémité d'un axe se rassemblent les CS des habitants qui vivent dans les mêmes IRIS, les deux extrémités d'un axe opposant celles des habitants qui vivent le moins côte à côte. La comparaison de ces graphiques aux deux dates considérées permet de saisir l'évolution de cette structure socio-spatiale. La position des IRIS sur les différents axes factoriels est représentée par des cartes que l'on analyse en les confrontant à la contribution respective des IRIS à chaque axe factoriel (cf. annexes 2 et 6).

---

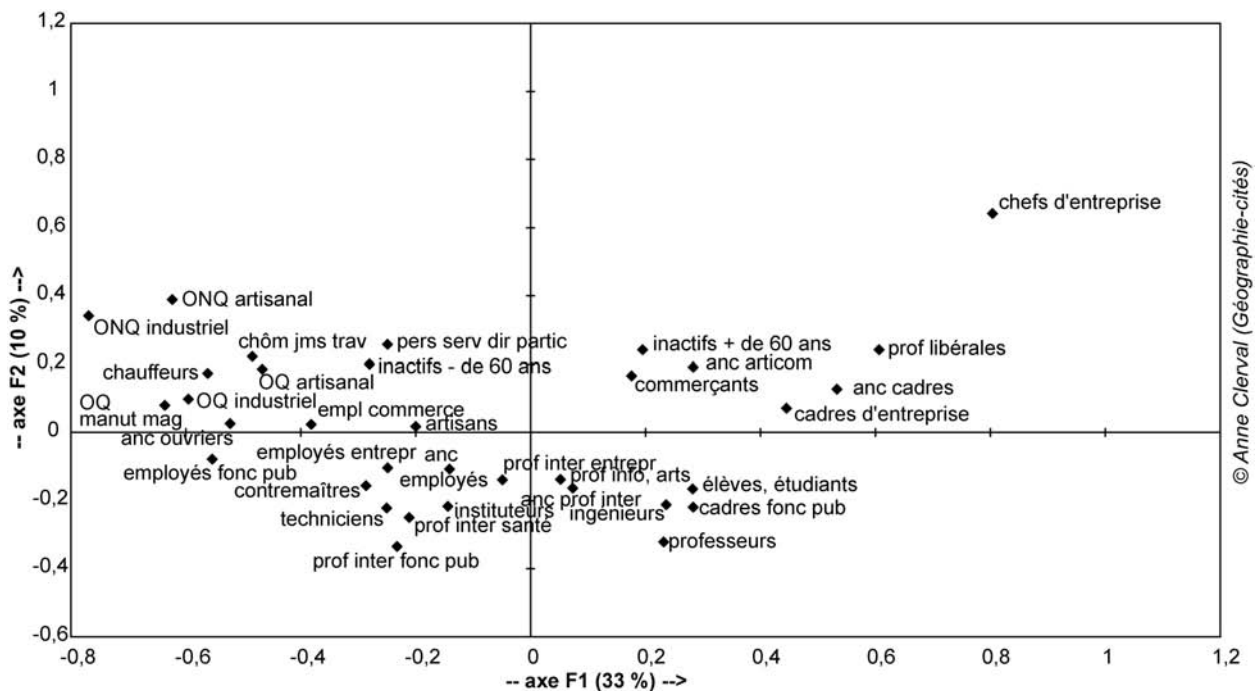
<sup>56</sup> L'AFC a été menée à chaque date sur les IRIS de Paris comptant au moins 100 ménages. Parmi les CS détaillées, les agriculteurs, quasiment absents, d'une part, et le clergé, les policiers et les militaires (dont les militaires du contingent), dont la distribution dans l'espace est très particulière, d'autre part, ont été mis à l'écart de l'analyse.

**Graphique 11. Les deux premiers facteurs de l'AFC sur les CS détaillées de la population des ménages des IRIS de Paris en 1982**



Lecture : sur le premier facteur (axe horizontal), les chefs d'entreprise s'opposent fortement aux ouvriers non qualifiés de l'industrie ; sur le deuxième facteur (axe vertical), les chefs d'entreprise s'opposent fortement aux professions intermédiaires de la fonction publique.

**Graphique 12. Les deux premiers facteurs de l'AFC sur les CS détaillées de la population des ménages des IRIS de Paris en 1999**



Ce même **premier axe factoriel** est, en effet, toujours repérable en 1982 comme en 1999 à partir de l'AFC sur les CS détaillées de la population des ménages (encadré 8) comme le montrent les graphiques 11 et 12. En 1982 comme en 1999, l'opposition classique entre bourgeoisie et classes populaires représente le principal facteur de la division sociale de l'espace. Le premier axe factoriel oppose les chefs d'entreprise, les professions libérales et les anciens cadres d'un côté, aux ouvriers de l'industrie, de la manutention, du magasinage et du transport et aux ouvriers non qualifiés de l'artisanat de l'autre. Aux deux dates, ce premier axe représente le tiers de la variance, les trois premiers résumant la moitié de l'information du tableau de départ. Cette moindre importance relative des premiers axes factoriels par rapport aux analyses menées en 1962 s'explique avant tout par le plus grand niveau de détail des données que j'ai utilisées, à savoir les CS détaillées en 42 postes de la population des ménages au lieu des neufs groupes d'actifs utilisés par J. Brun et Y. Chauviré en 1962, mais aussi les quelques 900 IRIS de Paris au lieu des 80 quartiers. Une même analyse menée par E. Préteceille sur les CS détaillées des actifs d'Île-de-France à l'IRIS, donnait un premier axe factoriel similaire résumant 38 % de la variance totale (Préteceille, 2003, p. 11). La gentrification, qui conduit des ménages des CS supérieures à habiter les mêmes quartiers que ceux des CS populaires, joue probablement aussi un rôle dans cette atténuation. Elle ne remet cependant pas en cause l'opposition majeure entre ces deux pôles, qui s'est même accrue entre 1982 et 1999.

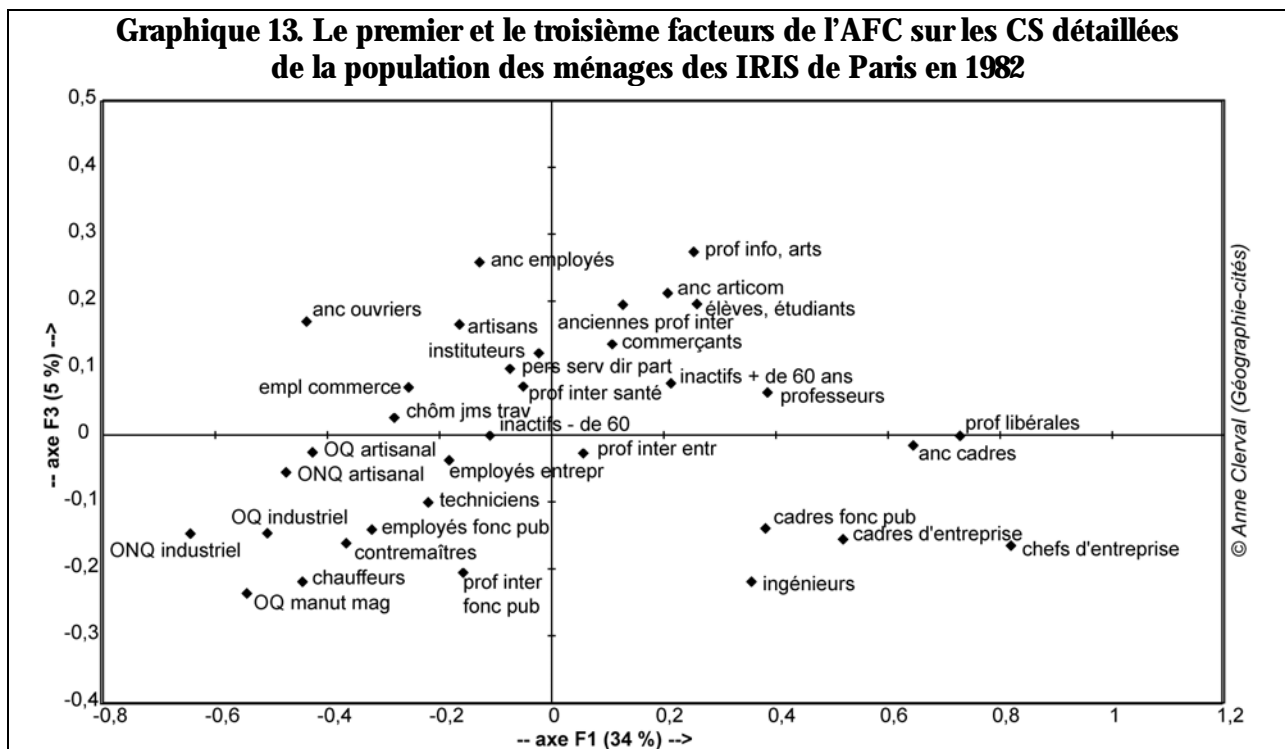
Cela peut s'expliquer par la sociologie propre des gentrificateurs, qui ne correspond pas à la grande bourgeoisie : parmi les CPIS, les professions de l'information, des arts et des spectacles, les professeurs et les ingénieurs se sont rapprochés du centre de l'axe entre ces deux dates et donc des CS populaires, indiquant peut-être le résultat du processus.

Ce premier axe structurant la division sociale de l'espace parisien se maintient nettement devant les autres facteurs. C'est cette opposition majeure que traduit le contraste social entre l'ouest et le sud de Paris d'une part et l'est et le nord d'autre part, comme le montre la position des IRIS sur le premier axe factoriel cartographié en annexe (cf. annexes 2 et 6). Sans surprise, ce sont les IRIS les plus bourgeois de l'Ouest parisien et les plus populaires du Nord-Est parisien qui contribuent le plus à la construction de ce premier facteur. La persistance de cette opposition socio-spatiale suggère le maintien en 1999 de quartiers populaires où se concentre encore une population ouvrière significative malgré l'embourgeoisement général de Paris, mais aussi l'exclusivité sociale croissante des Beaux quartiers, dont les classes populaires s'éloignent de plus en plus.

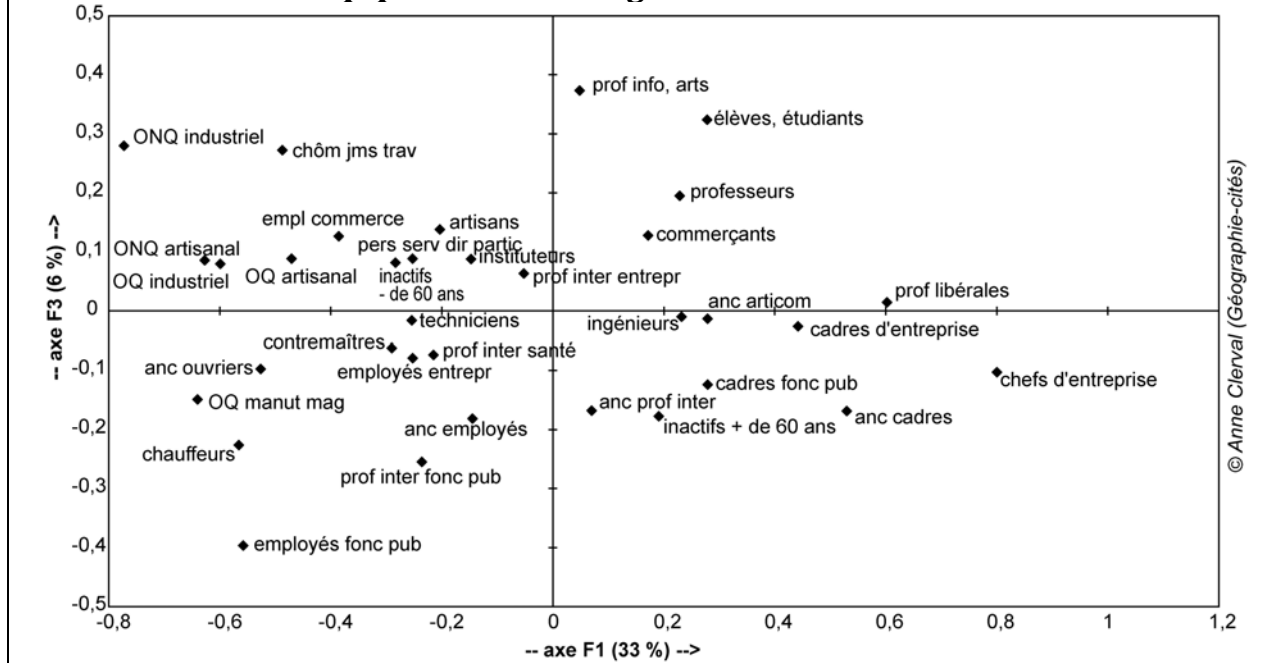
### *1. 3. Secteurs d'activité, types de logements : d'autres facteurs de différenciation socio-spatiale*

Si l'opposition entre bourgeoisie et classes populaires reste dominante, elle n'explique pas à elle seule la division sociale de l'espace parisien. Les deuxième et troisième facteurs des AFC révèlent d'autres principes de distinction socio-spatiale.

Comme le montre le graphique 11, le **deuxième facteur** mis en évidence par l'AFC en 1982 correspond à 10 % de la variance et oppose le secteur public au secteur privé, avec les professions intermédiaires et les cadres de la fonction publique ainsi que les professeurs à un pôle, et les chefs d'entreprise, les ouvriers non qualifiés et les professions libérales de l'autre. Les deux pôles antagoniques du précédent axe factoriel se retrouvent ensemble cette fois, nettement distincts des fonctionnaires dans une opposition assez classique entre la rive droite et la rive gauche. En 1999, ce deuxième facteur se retrouve avec le même poids mais il s'est quelque peu modifié (graphique 12) : plus que les secteurs privé et public, il oppose d'un côté la bourgeoisie, la petite bourgeoisie traditionnelle, les ouvriers et le personnel de service aux particuliers, mais aussi les inactifs de plus de 60 ans et les chômeurs n'ayant jamais travaillé, et de l'autre, les salariés du tertiaire, qu'ils soient fonctionnaires ou non, mêlant instituteurs et ingénieurs. Ce sont comme deux strates des rapports de classe qui s'opposent ainsi dans l'espace : d'un côté bourgeois et prolétaires de l'industrie et du commerce hérités du XIX<sup>e</sup> siècle et de l'autre, les différents niveaux du salariat tertiaire du XX<sup>e</sup> siècle. Ce deuxième axe factoriel recoupe aussi des distinctions entre les différentes fractions des classes supérieures selon la nature de leur capital et leur origine sociale (cf. Bourdieu, 1979, p. 294-301) : disposant de revenus plus élevés que les autres, les professions libérales et les cadres du privé s'opposent aux professeurs, cadres du public, ingénieurs et professions de l'information, des arts et des spectacles, qui se distinguent plus par leur capital culturel ou scolaire que par leur capital économique. Dans l'espace, l'opposition entre rive droite et rive gauche est moins nette même si les IRIS bourgeois et ouvriers de rive droite s'opposent toujours au 13<sup>e</sup> et au 14<sup>e</sup> arrondissements sur la rive gauche (cf. annexes 2 et 6).



**Graphique 14. Le premier et le troisième facteurs de l'AFC sur les CS détaillées de la population des ménages des IRIS de Paris en 1999**



© Anne Clerval (Géographie-cités)

Les graphiques 13 et 14 permettent d'analyser le **troisième facteur** de l'AFC, qui résume 5 % de la variance en 1982 et 6 % en 1999. En 1982, il oppose les retraités des classes moyennes et populaires, les professions de l'information, des arts et des spectacles et les étudiants d'une part, et les ouvriers de la manutention et de l'industrie, les chauffeurs, les ingénieurs et les professions intermédiaires de la fonction publique d'autre part. Cela correspond à peu près à une opposition entre IRIS de logements anciens et assez petits, et IRIS de logements récents, sociaux ou privés, plus grands. En 1999, ce troisième facteur semble opposer à nouveau les IRIS de logements anciens et assez petits, avec les professions de l'information, des arts et des spectacles, les étudiants, les ouvriers non qualifiés et les chômeurs n'ayant jamais travaillé d'un côté, et les IRIS de logements récents, sociaux ou privés, plus grands, avec les employés et les professions intermédiaires de la fonction publique. Cette fois, l'écart s'est accru entre ces deux pôles et la position des CS d'ouvriers et des retraités des classes moyennes et populaires s'est modifiée : les retraités se sont déplacés vers le pôle des logements sociaux, tandis que la répartition des différentes CS d'ouvriers varie entre les deux pôles. Cette évolution indique un rôle croissant du logement dans la différenciation socio-spatiale sur lequel je reviendrai dans le chapitre 7. Elle est également révélatrice d'une transformation de la classe ouvrière parisienne en lien avec son déclin numérique et son renouvellement par l'immigration, qui sera analysée dans la troisième section du présent chapitre.

## 2. Géographie de l'embourgeoisement de Paris depuis les années 1960

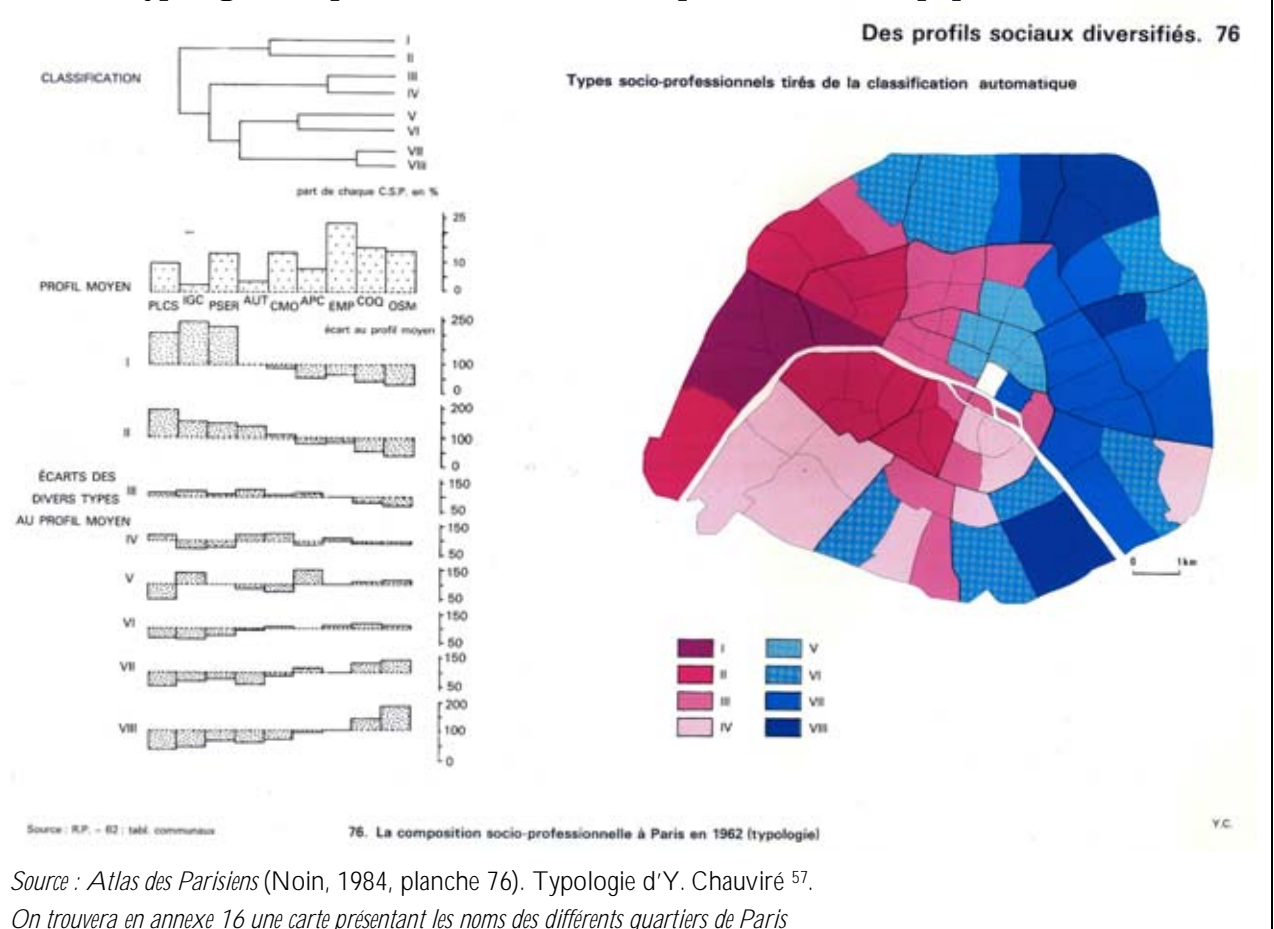
Si les principes de différenciation sociale dans l'espace parisien apparaissent relativement stables depuis 1982, voire depuis les années 1960, qu'en est-il de la géographie des différents groupes sociaux et de son évolution ? Afin d'avoir plus de recul encore qu'en partant des années 1980, je

présenterai dans un premier temps la géographie sociale de Paris dans les années 1960-1970 à partir des travaux menés notamment par Jacques Brun et Yvan Chauviré (1983) et Daniel Noin (1984).

## 2. 1. Paris ouvrier et Paris bourgeois dans les années 1960-1970

En 1962, la structure sociale de la population active parisienne est la suivante : les CS populaires (ouvriers et employés dont le personnel de service) rassemblent plus de 64 % des actifs, les CS bourgeoises (industriels, gros commerçants, professions libérales et cadres supérieurs) moins de 12 % et les CS petites-bourgeoises ou intermédiaires (artisans, petits commerçants, cadres moyens) près de 21 % (d'après Brun et Chauviré, 1983, p. 125). Après le maximum démographique atteint en 1921 avec 2,9 millions d'habitants, le dépeuplement structurel de Paris commence dès 1954 (Bonvalet et Lefebvre, 1983), affectant également la population active. Si l'équilibre entre les différentes classes n'a presque pas varié entre 1954 et 1962, les fractions de classe salariées du tertiaire progressent au détriment des autres, notamment des artisans et petits commerçants.

**Carte 1. Typologie des quartiers de Paris selon le profil social de la population active en 1962**



<sup>57</sup> Cette typologie est fondée sur la population active au lieu de résidence (PALR). La nomenclature des CS est celle de 1954 : PLCS : professions libérales et cadres supérieurs ; IGC : industriels et gros commerçants ; PSER : personnel de service ; CMO : cadres moyens ; APC : artisans et petits commerçants ; EMP : employés ; COQ : contremaîtres et ouvriers qualifiés ; OSM : ouvriers spécialisés et manœuvres ; AUT : autres catégories (sauf agriculteurs).



Dans l'espace parisien, quartiers bourgeois et quartiers populaires se distinguent nettement. Le nord du 16<sup>e</sup> arrondissement forme le cœur des Beaux quartiers qui s'étendent du sud du 17<sup>e</sup> au sud du 16<sup>e</sup> en passant par le 8<sup>e</sup> arrondissement sur la rive droite, et les 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements sur la rive gauche. Les quartiers populaires et en particulier ouvriers, quant à eux, forment un croissant allant du nord du 17<sup>e</sup> arrondissement au 14<sup>e</sup> en passant par l'est de Paris. Le centre de Paris et une partie de la rive gauche (5<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> notamment) présentent des profils intermédiaires, proches du profil moyen (Brun et Chauviré, 1983 ; Noin, 1984). Celui-ci reste dominé par les classes populaires jusqu'à la fin des années 1970 comme le montrent les tableaux suivants.

**Tableaux 1 et 2. L'embourgeoisement des actifs parisiens sur le temps long (1954-1999)** <sup>58</sup>

	Population totale	Actifs	Taux d'activité (%)	Retraités (%)	Patrons (%)	PLCS (%)	Cadres moyens (%)	Employés (%)	Ouvriers (%)	Personnel de service (%)
<b>1954</b>	2 809 863	1 561 714	55,6	6,3	12,3	8,1	11,3	22,0	30,6	13,0
<b>1962</b>	2 798 811	1 498 746	53,5	8,2	9,7	9,6	13,0	23,2	28,5	12,7
<b>1968</b>	2 586 634	1 359 619	52,6	10,8	8,9	11,0	15,2	22,8	26,3	12,8
<b>1975</b>	2 296 945	1 204 675	52,4	13,6	7,2	15,8	16,5	24,2	22,2	11,1
<b>1982</b>	2 188 960	1 109 500	50,7	14,7	6,6	18,8	17,6	24,1	19,7	10,1

Source : INSEE, RGP 1954, 1962, 1968, 1975 et 1982.

	Population totale	Actifs	Taux d'activité (%)	Retraités (%)	Articom (%)	CPIS (%)	Prof inter (%)	Employés (%)	Ouvriers (%)
<b>1982</b>	2 188 960	1 109 500	50,7	14,7	7,3	22,1	19,2	32,2	17,6
<b>1990</b>	2 151 245	1 132 419	52,6	15,5	7,1	30,2	21,1	25,9	14,5
<b>1999</b>	2 125 372	1 128 120	53,1	15,5	6,1	34,9	23,0	24,4	10,3

Source : INSEE, RGP 1982, 1990 et 1999.

Les tableaux 1 et 2 permettent de saisir l'embourgeoisement général des actifs parisiens depuis 1954. Le changement de nomenclature des catégories socioprofessionnelles en 1982 crée une rupture dans la série et accroît la perception de l'embourgeoisement : en 1982, le seul changement de nomenclature fait perdre 4 points au CS populaires au profit des professions intermédiaires et des CPIS. Le deuxième tableau est surtout présenté à titre de comparaison et de repère puisqu'il n'apporte pas autant de précision que les graphiques 9 et 10. Cette distorsion qui apparaît à travers le changement de nomenclature rend d'autant plus justifiée l'analyse de la structure sociale à partir des CS détaillées. La série de données allant de 1954 à 1982 permet de cerner les principales phases de l'embourgeoisement. Celui-ci est lisible dès les années 1950 à travers le double mouvement de hausse de la part des CS supérieures et de baisse de celle des CS populaires. Dans les années 1960, si la hausse de la première est toujours modérée (environ 1,5 points de plus entre deux recensements), la baisse de celle des CS populaires s'accélère (-2,5 points en six ans contre -1,2 points en huit ans dans les années 1950). Mais ce n'est qu'à partir de la fin des années 1960 que ce double mouvement

<sup>58</sup> Population totale : population sans double compte.

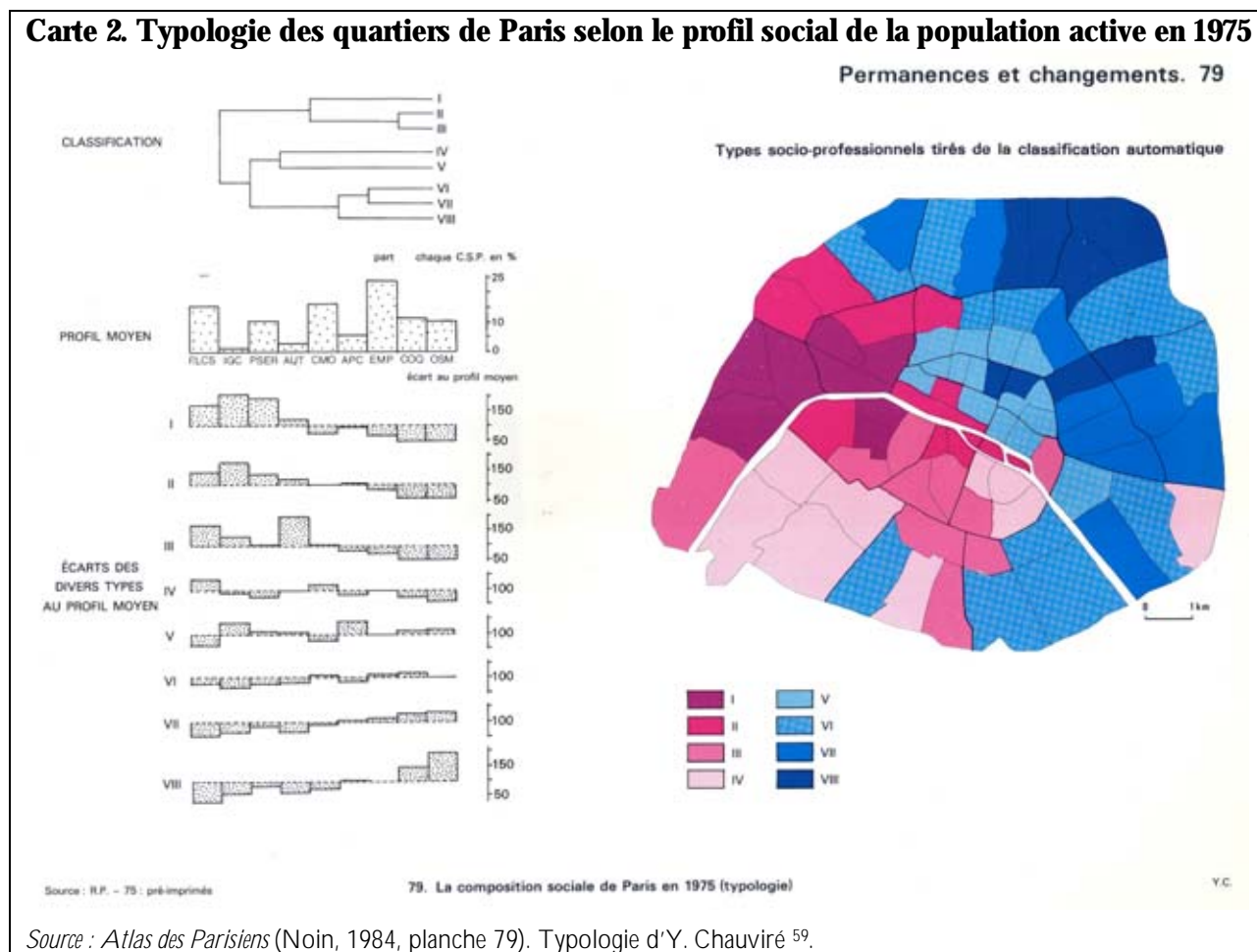
La part des retraités est exprimée par rapport à la population totale. La part des CS est exprimée par rapport à la population active.

Patrons : patrons de l'industrie et du commerce ; PLCS : profession libérales et cadres supérieurs.

Articom : artisans, commerçants et chefs d'entreprise ; prof inter : professions intermédiaires.

s'accélère nettement, la part des CS supérieures augmentant de près de 5 points entre 1968 et 1975, tandis que celle des CS populaires diminuait de plus de 4 points. C'est aussi à partir de cette époque que la croissance de la part des cadres moyens compense la baisse de celle des artisans et petits commerçants. Cette accélération de l'embourgeoisement s'inscrit dans un contexte de fort dépeuplement, la population parisienne perdant 500 000 habitants entre 1962 et 1975 : seuls les professions libérales et cadres supérieurs, et les cadres moyens dans une moindre mesure, connaissent une augmentation de leurs effectifs respectifs (Brun et Chauviré, 1983, p. 113). Parmi les classes populaires, les employés sont ceux qui résistent le mieux au dépeuplement et voient ainsi leur part croître parmi les actifs.

**Carte 2. Typologie des quartiers de Paris selon le profil social de la population active en 1975**



Dès les années 1960, l'embourgeoisement général de la population active se traduit par une recomposition de la division sociale de l'espace. En 1975, les quartiers bourgeois ont progressé sur la rive gauche (5<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>), deux types se distinguant déjà nettement (Brun et Chauviré, 1983 ; Noin, 1984) : le premier, typique de la grande bourgeoisie traditionnelle, associe industriels et gros commerçants, professions libérales et cadres supérieurs avec le personnel de service ; il est situé en rive droite, où il s'étend notamment le long des bords de la Seine et sur les îles de la Cité et Saint-

<sup>59</sup> Cf. note précédente pour les libellés des CS.

Louis, mais aussi dans certains quartiers du 6<sup>e</sup> et du 7<sup>e</sup> bordant la Seine en rive gauche. Le second type, situé uniquement en rive gauche, où il s'étend jusqu'au Parc de Montsouris dans le 14<sup>e</sup> arrondissement, est avant tout caractérisé par une forte sur-représentation des professions libérales et des cadres supérieurs. Les quartiers populaires sont au contraire en recul sur la rive gauche, en raison d'une forte baisse des ouvriers. Quartiers populaires et ouvriers se recomposent sur la rive droite, se renforçant même dans le centre et le nord de la ville. Il apparaît donc déjà que l'embourgeoisement recouvre des processus divers voire divergents sur lesquels je reviendrai dans la section suivante.

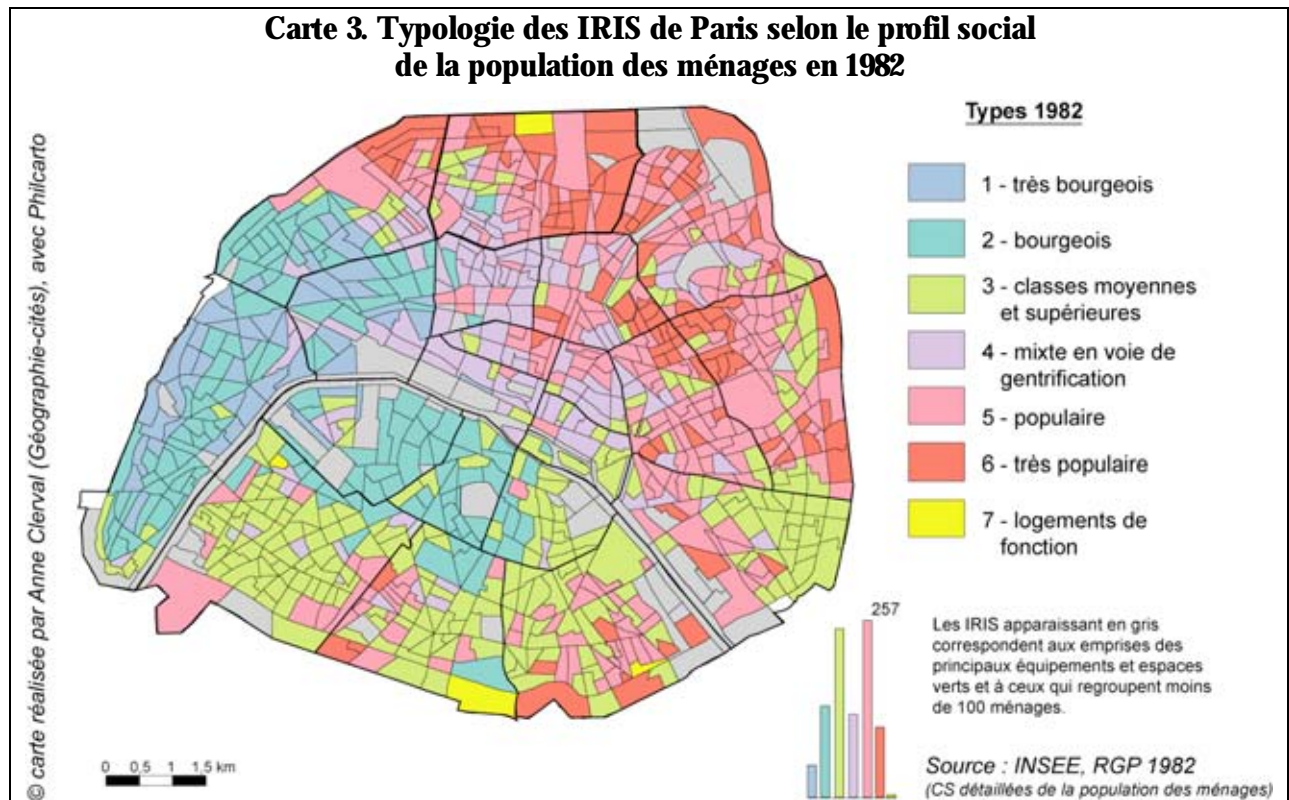
Entre 1975 et 1982, la tendance à l'embourgeoisement s'est poursuivie, parallèlement au dépeuplement. Paris perd près de 100 000 actifs entre les deux recensements. La hausse de la part des CS supérieures et la baisse de celle des CS populaires sont cependant moins fortes (autour de 3 points chacune) que dans la période intercensitaire précédente.

## *2. 2. Bourgeoisie en extension et classes populaires en recomposition en 1982*

Pour analyser la division sociale de l'espace parisien en 1982, j'ai élaboré une typologie des IRIS de Paris en sept classes à partir des CS détaillées de la population des ménages (encadré 9). La carte 3 présente la répartition dans l'espace parisien de ces sept classes qui sont autant de types sociaux. Bien qu'élaborée à l'échelle plus fine des IRIS et à partir des CS détaillées de la population des ménages, cette carte est assez proche de la typologie présentée par J. Brun et Y. Chauviré pour 1975 (carte 2). Cela semble indiquer une faible variation de la géographie sociale de Paris entre 1975 et 1982.

### **Encadré 9. Méthodologie : la CAH sur les CS détaillées de la population des ménages**

Pour élaborer une typologie des différents IRIS selon la composition sociale de la population des ménages, j'ai eu recours à une autre technique d'analyse multivariée, la classification ascendante hiérarchique (CAH). En partant des dix premiers axes factoriels, qui résument près de 70 % de l'information du tableau de contingence, et en pondérant chaque IRIS par sa population, la CAH regroupe les IRIS qui se ressemblent le plus du point de vue de leur composition sociale, en calculant la distance (euclidienne) qui les sépare. Le nombre final de classes est choisi manuellement en fonction des seuils qui se dégagent de l'historique de la procédure automatique d'agrégation, représentée sur un dendogramme (schéma en forme d'arbre inversé), et de l'exigence de lisibilité des différentes classes sur une carte. J'ai en général choisi de ne pas aller au-delà de sept classes, tout en prenant en compte au moins la moitié de l'information initiale. Cette typologie, effectuée pour 1982 et 1999, permet de nombreuses analyses. Les profils moyens de chaque classe sont représentés par des diagrammes en bâton, en pourcentages ou en référence au profil moyen de Paris (cf. annexes 3 et 7). L'analyse de ces profils est d'autant plus riche d'enseignements que l'on peut la mener aux trois dates disponibles (1982, 1990 et 1999) et saisir ainsi l'évolution sociale respective de chacune d'elle (cf. annexes 4 et 5). Cette évolution est résumée par la représentation de chaque classe à chaque date sur les axes factoriels de l'AFC de 1982 (cf. graphique 15).



La **première classe** regroupe 47 IRIS, soit à peine 5 % de la population des ménages, et correspond à un profil social **très bourgeois** : les chefs d'entreprise de plus de 10 salariés y sont très fortement sur-représentés dans la population des ménages par rapport à la moyenne parisienne, les professions libérales, les cadres d'entreprise et les anciens cadres y sont fortement sur-représentés également, toutes les autres CS étant sous-représentées, excepté les commerçants, le personnel de services directs aux particuliers et les inactifs de plus de 60 ans. Il s'agit donc d'un profil presque exclusif des fractions dominantes de la classe dominante, les plus riches en capital économique. Ce type, très circonscrit dans l'espace, correspond aux traditionnels Beaux quartiers de rive droite, dans le 8<sup>e</sup>, le 16<sup>e</sup> et le sud du 17<sup>e</sup> arrondissement. Il est totalement absent ailleurs, si ce n'est trois IRIS dans le 7<sup>e</sup> arrondissement, entre le Champ de Mars et les Invalides.

La **deuxième classe** regroupe 133 IRIS, soit 15 % de la population des ménages, et correspond à un profil **bourgeois** : les cadres d'entreprise, les professions libérales, les chefs d'entreprise et les anciens cadres y sont très fortement sur-représentés, ainsi que, dans une moindre mesure, les autres CPIS, les commerçants (actifs et retraités), les étudiants et les inactifs de plus de 60 ans, tandis que toutes les autres CS y sont sous-représentées. Extension du premier, ce type correspond aux mêmes Beaux quartiers, de rive droite et de rive gauche cette fois, couvrant presque l'intégralité du 6<sup>e</sup> et du 7<sup>e</sup> arrondissements (faubourg Saint-Germain), et, avec le précédent, le 8<sup>e</sup>, le 16<sup>e</sup> et le sud du 17<sup>e</sup>. Il déborde légèrement les limites de ces arrondissements sur les franges du 5<sup>e</sup>, du 14<sup>e</sup>, du 15<sup>e</sup>, voire du 9<sup>e</sup>, et au sommet de la Butte Montmartre dans le 18<sup>e</sup>.

La **troisième classe** regroupe 245 IRIS, soit l'une des plus représentées avec 28 % de la population des ménages, et correspond à un profil **de classes moyennes et supérieures** salariées

ou retraitées : les ingénieurs, les professeurs et les cadres de la fonction publique y sont sur-représentés, ainsi que les cadres d'entreprise dans une moindre mesure ; les professions intermédiaires se situent au-dessus de la moyenne parisienne, qu'ils soient actifs ou retraités (sauf les contremaîtres) et, dans une moindre mesure, les étudiants, les anciens cadres et les anciens employés. Les employés actifs s'y trouvent proches de la moyenne parisienne tandis que les autres CS sont sous-représentées, en particulier les ouvriers. C'est principalement un type de rive gauche, que l'on trouve dans le prolongement du précédent, dans le 5<sup>e</sup> arrondissement, les 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup>, mais aussi sur la rive droite dans la partie orientale du 12<sup>e</sup> arrondissement, l'île de la Cité, l'île Saint-Louis et la partie orientale du 4<sup>e</sup> arrondissement, et enfin, de façon clairsemée et peu importante, dans les autres arrondissements. Il s'agit essentiellement de quartiers anciennement populaires, comme le Quartier latin ou le Marais au XIX<sup>e</sup> siècle, ou encore le 13<sup>e</sup> et le 14<sup>e</sup>, certains ayant connu d'importantes constructions récentes comme le 12<sup>e</sup> et le 15<sup>e</sup> arrondissements. Dans quelle mesure peut-on voir là les prémices d'un processus de gentrification ? C'est une question sur laquelle je reviendrai dans la section suivante.

La **quatrième classe** regroupe 121 IRIS, soit près de 13 % de la population des ménages, et correspond à un type **mixte en voie de gentrification** : la plupart des CS y sont proches de la moyenne parisienne, avec une sur-représentation des professions de l'information, des arts et des spectacles, des commerçants, des anciens artisans et commerçants et, dans une moindre mesure, des anciens employés, des artisans et des personnels de services directs aux particuliers. Espaces populaires et de la petite bourgeoisie traditionnelle, ils sont déjà investis par les professions culturelles en 1982, ce qui montre que la gentrification telle qu'on la connaît aujourd'hui a commencé avant 1982 à Paris, par les quartiers centraux. En effet, c'est principalement un type de rive droite : il couvre presque entièrement les quatre premiers arrondissements ainsi que le 9<sup>e</sup> arrondissement, le sud des Batignolles (17<sup>e</sup>) et les flancs de la Butte Montmartre (18<sup>e</sup>). On le retrouve aussi dans des espaces plus éloignés du centre ou des Beaux quartiers comme dans les secteurs haussmanniens de la place Franz-Liszt ou de la place de la République dans le 10<sup>e</sup>, ceux des boulevards Beaumarchais et Voltaire dans le nord du 11<sup>e</sup>, ou encore ceux qui bordent le parc des Buttes-Chaumont dans le 19<sup>e</sup>.

La **cinquième classe** est la plus importante, regroupant 257 IRIS et plus de 28 % de la population des ménages, et correspond à un profil **populaire** : les ouvriers, actifs ou retraités, les employés actifs sont sur-représentés et les CPIS fortement sous-représentés. Parmi les actifs, la dominante ouvrière s'est atténuée par rapport aux quartiers populaires de la typologie de 1975 (Brun et Chauviré, 1983 ; Noin, 1984), témoignant de la recomposition des classes populaires parallèlement à leur recul général. Malgré ce recul, ce type reste le plus important et couvre, avec le suivant, l'essentiel de la rive droite, du nord du 17<sup>e</sup> au sud du 12<sup>e</sup> arrondissement, étant même encore présent dans les arrondissements centraux (2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup>). Il existe aussi sur la rive gauche, autour et derrière la gare Montparnasse, à la limite entre le 14<sup>e</sup> et le 15<sup>e</sup>, et dans de nombreux IRIS du 13<sup>e</sup>. C'est là

l'intérêt de l'échelle de l'IRIS qui permet de mettre en évidence ce qui reste des quartiers populaires de la rive gauche, qui n'apparaissent plus à l'échelle du quartier dans la typologie de 1975 (carte 2).

La **sixième classe**, qui regroupe 102 IRIS et 11 % de la population des ménages, correspond à une version accentuée du type précédent, donc **très populaire** : les ouvriers, actifs et retraités, et notamment les ouvriers non qualifiés de l'industrie, sont fortement sur-représentés, les employés le sont modérément, ainsi que les chômeurs n'ayant jamais travaillé et les inactifs de moins de 60 ans, tandis que les autres CS sont sous-représentées. Ce type correspond à des quartiers populaires bien identifiés, principalement en rive droite, comme les Épinettes à côté des Batignolles (17<sup>e</sup> arrondissement), la Goutte d'Or, Château Rouge et la Chapelle (18<sup>e</sup>), Belleville (19<sup>e</sup>-20<sup>e</sup>) et le faubourg du Temple (10<sup>e</sup>-11<sup>e</sup>), noyaux ouvriers des quartiers populaires dont le type précédent formait l'extension. Certains de ces IRIS se retrouvent aussi au cœur du Sentier (2<sup>e</sup>), du faubourg Saint-Denis (10<sup>e</sup>), du faubourg Saint-Antoine (11<sup>e</sup>-12<sup>e</sup>), ou de l'ancien village de Charonne (20<sup>e</sup>) qui, comme les derniers quartiers populaires de la rive gauche, relèvent plus du type précédent. Notons aussi les abords des canaux, même si on peut déjà voir des signes de gentrification dans le bas du canal Saint-Martin, à proximité de la place de la République. Enfin, ce type correspond aux ensembles de logements sociaux construits dans les années 1960-1970, comme ceux de la couronne périphérique des anciennes fortifications de Thiers (du 17<sup>e</sup> au 15<sup>e</sup>, dans le sens des aiguilles d'une montre).

Enfin, la **septième classe** est assez anecdotique avec seulement quatre IRIS (0,2 % de la population des ménages) et correspond à un profil très particulier : les cadres de la fonction publique y sont remarquablement sur-représentés, ainsi que les professions intermédiaires et les employés de la fonction publique. On peut en déduire qu'il s'agit de **logements de fonction**, éventuellement dans un environnement de logements sociaux comme c'est le cas pour les deux IRIS qui se trouvent dans la ceinture périphérique citée plus haut.

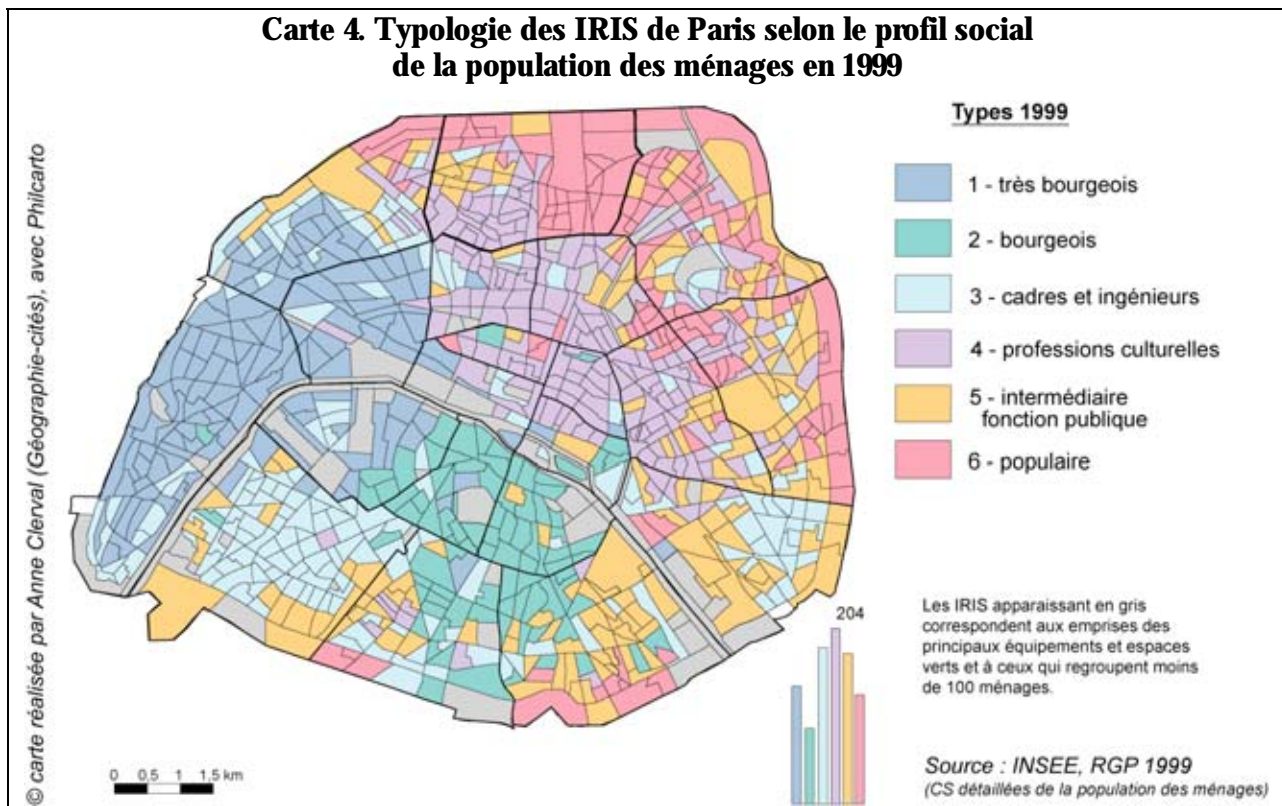
Ainsi, en 1982, la géographie sociale de Paris correspond encore largement à la division traditionnelle de l'espace entre l'Ouest bourgeois et l'Est populaire. Mais celle-ci évolue vers un clivage nord-sud avec l'embourgeoisement précoce de la rive gauche, tant à la faveur des renouvellements de population qu'avec la construction de nouveaux logements. La gentrification a déjà commencé sur la rive droite, en partant du centre de Paris, dans le double prolongement des 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> arrondissements, au sud, et du 8<sup>e</sup> arrondissement à l'ouest. Le profil social populaire est cependant le plus répandu, formant un vaste espace de réserve pour une potentielle gentrification.

### *2. 3. Paris bourgeois et enclaves populaires en 1999*

Pour la comparer avec celle de 1982, j'ai élaboré une nouvelle typologie des IRIS de Paris à partir des CS détaillées en 1999, en six classes cette fois (cf. encadré 9). Si les principaux axes de la structure socio-spatiale sont restés stables entre 1982 et 1999, ce n'est pas le cas de la division sociale



de l'espace qui est marquée par une importante extension des espaces bourgeois ou petits-bourgeois et un recul des quartiers populaires, réduits à la portion congrue.



Les profils de 1999 ressemblent à ceux des classes de 1982 mais ne se distribuent pas de la même façon. Ainsi, la **première classe** regroupe 137 IRIS, soit 13 % de la population des ménages, et correspond au profil social **très bourgeois** qui en rassemblait 5 % en 1982 : comme en 1982, les chefs d'entreprise de plus de 10 salariés y sont très fortement sur-représentés dans la population des ménages par rapport à la moyenne parisienne, ainsi que les professions libérales, les cadres d'entreprise et les anciens cadres dans une moindre mesure. Toutes les autres CS sont sous-représentées, sauf les commerçants, les anciens artisans, commerçants et chefs d'entreprise et les inactifs de plus de 60 ans. Même le personnel de services directs aux particuliers n'est plus significativement présent comme c'était le cas en 1982, ce qui traduit le renforcement de l'exclusivité sociale de ces quartiers, qui se sont, en outre, considérablement étendus dans l'espace. Ils concernent désormais presque l'intégralité des 8<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et sud du 17<sup>e</sup> arrondissements, mais aussi le 7<sup>e</sup>, ce qui résulte d'un processus classique de diffusion spatiale à partir des noyaux déjà présents dans l'Ouest parisien en 1982.

La **deuxième classe** regroupe 88 IRIS, soit près de 10 % de la population des ménages, et correspond à peu près au type **bourgeois** de 1982, avec cependant un profil de rive gauche plus prononcé : les professeurs et les étudiants y sont fortement sur-représentés, ainsi que les professions libérales, les anciens cadres et les autres CS CPIS dans une moindre mesure. Toutes les autres CS sont sous-représentées. Il s'agit donc du type bourgeois de 1982 amputé de la rive droite (qui relève

presque exclusivement du type très bourgeois à l'ouest), concentré dans les 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> arrondissements avec des prolongements importants dans les 13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup>. Ces deux derniers arrondissements se sont fortement embourgeoisés en vingt ans, là encore selon une logique classique de diffusion spatiale.

La **troisième classe** regroupe 182 IRIS, soit plus de 20 % de la population des ménages, et correspond à un profil de salariés diplômés à hauts revenus, résultat de l'embourgeoisement et du vieillissement du type 3 de 1982 : les **cadres d'entreprise et les ingénieurs** y sont fortement sur-représentés, ainsi que les anciens cadres, les anciennes professions intermédiaires et les cadres de la fonction publique dans une moindre mesure. Les professions intermédiaires sont dans la moyenne parisienne, tandis que les autres CS sont sous-représentées. Ce type est surtout représenté dans le 12<sup>e</sup> et le 15<sup>e</sup> arrondissements, ainsi qu'aux marges des types bourgeois dans les autres arrondissements, ou autour du parc des Buttes-Chaumont dans le 19<sup>e</sup>, poste avancé des classes supérieures dans l'Est populaire.

La **quatrième classe** est la plus importante, avec 204 IRIS et plus de 21 % de la population des ménages, et correspond au type mixte en voie de gentrification de 1982, et est marqué par l'importance des **professions culturelles** : les professions de l'information, des arts et des spectacles y sont plus fortement sur-représentées, tandis que les autres CS CPIS et les anciens cadres restent sous-représentées, les autres CS se situant dans la moyenne, plutôt au-dessus pour les artisans, commerçants et les salariés du privé, ouvriers qualifiés de l'artisanat inclus. Ce type, qui regroupait 121 IRIS en 1982, reste principalement situé sur la rive droite, hégémonique au centre, et s'est considérablement étendu dans l'espace, notamment au détriment des IRIS populaires, par un processus de diffusion spatiale continu dans les 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> arrondissements, et plus clairsemé dans les 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>, notamment autour du canal de l'Ourcq, de la station de métro Jourdain et de la Place Rhin-et-Danube dans le 19<sup>e</sup>, ou de la rue de Ménilmontant, des places Gambetta et de la Réunion dans le 20<sup>e</sup>.

La **cinquième classe** regroupe 175 IRIS, soit près de 21 % de la population des ménages, et correspond à un profil **intermédiaire** : les professions intermédiaires et les employés y sont sur-représentés, qu'ils soient actifs ou retraités, notamment ceux de la **fonction publique**, ainsi que certains ouvriers et les retraités de ce groupe, dans une moindre mesure, tandis que les CPIS sont sous-représentées, excepté les cadres de la fonction publique, ainsi que les étudiants et les autres inactifs. Il s'agit d'une atténuation du type populaire de 1982, qui se spécialise dans les salariés du secteur public. Il est représenté par des IRIS assez périphériques, dans les anciens quartiers populaires du 12<sup>e</sup> (autour de la gare de Lyon), du 13<sup>e</sup> (dans les secteurs rénovés du quartier de la Gare), du 14<sup>e</sup> (le long des voies de la gare Montparnasse, dans le quartier de Plaisance), du 15<sup>e</sup> (autour du parc Georges Brassens et dans le quartier de Javel), du 17<sup>e</sup> (dans le quartier des Batignolles) et du 20<sup>e</sup> arrondissement (autour et à l'est du cimetière du Père Lachaise).

Ces deux dernières classes, au poids à peu près équivalent dans la population des ménages, correspondent à des profils sociaux mixtes, anciennement populaires et actuellement en voie de



gentrification, mais avec une spécialisation distincte entre secteur privé et secteur public, qui correspond en partie au deuxième axe de l'AFC et recouvre une distinction centre-périphérie.

La **sixième classe** regroupe 127 IRIS, soit près de 15 % de la population des ménages, et correspond à une atténuation du profil très **populaire** de 1982, qui représentait la classe la plus importante : les ouvriers non qualifiés de l'industrie et les artisans y sont très fortement représentés, les ouvriers qualifiés de l'artisanat, les anciens ouvriers et les employés de la fonction publique, fortement, et les autres ouvriers et employés, les chômeurs n'ayant jamais travaillé et les inactifs de moins de 60 ans, modérément. Les professions intermédiaires se situent dans la moyenne, tandis que les CPIS sont fortement sous-représentées. Ce type dans lequel les ouvriers forment le groupe socioprofessionnel le plus important, a reculé dans l'espace, se concentrant essentiellement sur les noyaux très populaires de 1982, comme l'est du 18<sup>e</sup> et l'ouest du 19<sup>e</sup>, Belleville et le faubourg du Temple, à cheval sur les 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements, ou encore la couronne périphérique de logements sociaux, tous ces quartiers relevant de la politique de la ville (cf. encadré 12, p. 259).

Enfin, les pôles extrêmes de l'espace social s'opposent toujours autant, l'embourgeoisement ayant renforcé l'exclusivité sociale du pôle bourgeois et l'autre pôle apparaissant comme très populaire par rapport à la structure sociale de Paris en 1999. Cela explique la stabilité de la structure de la division sociale de l'espace parisien entre 1982 et 1999. Entre ces deux pôles opposés, un vaste processus de diffusion spatiale des classes supérieures a fait considérablement reculer le clivage est-ouest, ne laissant pas apparaître de limite à sa progression.

#### *2. 4. Un embourgeoisement généralisé qui recouvre différents processus*

Si la structure sociale de la population parisienne a connu un embourgeoisement considérable en l'espace d'un demi-siècle, la simple lecture des tableaux 1 et 2 permet de montrer que ce processus n'est pas linéaire et que l'évolution quantitative des différents groupes sociaux s'accompagne d'une recomposition qualitative interne de ces groupes, les salariés du tertiaire prenant le pas sur la bourgeoisie traditionnelle d'une part, et sur les ouvriers d'autre part. Mais plus encore, cet embourgeoisement généralisé se traduit de façon très diverse dans l'espace urbain, masquant même par endroit des processus apparemment contradictoires, comme le renforcement relatif de la composante ouvrière dans les derniers quartiers populaires de la capitale.

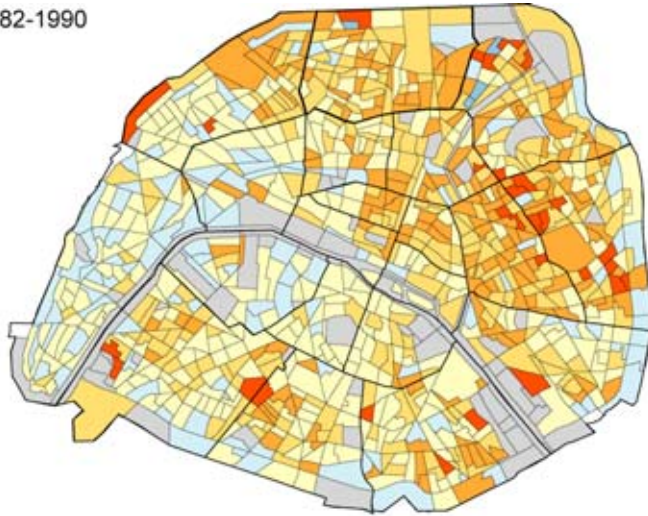
L'analyse détaillée de l'évolution sociale de l'espace parisien entre 1982 et 1999 permet de mieux saisir ces différents processus que recouvre la notion générale d'embourgeoisement. Pour mener à bien cette analyse, je m'appuierai sur les séries de cartes 5, 6, 7 et 8, qui présentent l'évolution absolue et relative de la population des ménages respectivement CPIS et populaires, et sur l'évolution des profils des sept classes de 1982 en 1990 et 1999, tels qu'ils sont présentés dans les annexes 4 et 5.

Pour commencer, ces différentes séries de cartes permettent de distinguer deux phases d'embourgeoisement : l'augmentation, absolue et relative, de la population des ménages CPIS (actifs ou retraités) a été nettement plus forte et plus diffuse entre 1982 et 1990 qu'entre 1990 et 1999 ; en revanche, la baisse de la population des ménages populaires est assez régulière sur l'ensemble de la période. Cela s'inscrit dans un contexte de baisse générale de la population des ménages comme le présente la série de cartes de l'annexe 8. Cette baisse a été légèrement plus importante entre 1982 et 1990 qu'entre 1990 et 1999. C'est ce contexte de baisse générale qui explique que la population des ménages CPIS puisse diminuer en valeur absolue dans les Beaux quartiers, tandis que leur part se maintient ou s'accroît. Le taux d'évolution annuel est aussi fonction de l'effectif de départ, et a tendance à être d'autant plus fort que celui-ci était bas. C'est pourquoi il est nécessaire de comparer variation absolue et variation relative.

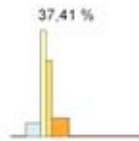
Entre 1982 et 1990, les effectifs de la population des ménages CPIS augmentent principalement dans les IRIS de type populaire et très populaire où ils étaient les plus bas, soit dans le quart nord-est de la ville mais aussi dans les arrondissements périphériques de rive gauche. Les plus forts taux sont atteints à Belleville, Ménilmontant et Charonne (rue Saint-Blaise) dans le 20<sup>e</sup> arrondissement. Ils correspondent généralement à des opérations de rénovation comme les ZAC de Belleville, des Amandiers et du village de Charonne dans le 20<sup>e</sup>, auxquelles font écho les ZAC Guilleminot-Vercingétorix (14<sup>e</sup>), Gare de Vaugirard et Citroën-Cévennes (15<sup>e</sup>) sur la rive gauche, ou Champerret dans le 17<sup>e</sup> (APUR, 1982, p. 32-33). Si, dans l'absolu, l'augmentation concerne l'ensemble de la population des ménages dans ces espaces, elle est plus forte pour les CPIS que pour les classes populaires, en particulier sur la rive gauche. La population des ménages CPIS diminue au contraire dans les IRIS bourgeois et très bourgeois de l'Ouest parisien, du fait de la diminution générale du nombre de ménages et de la réduction de leur taille. La part des CPIS parmi la population des ménages continue néanmoins d'augmenter dans les Beaux quartiers, ceux-ci résistant mieux que les autres CS à la diminution de la population. Cette part augmente surtout dans les IRIS des types 3 et 4, ainsi que dans les enclaves encore populaires parmi eux, dans les 5<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements sur la rive gauche, et dans les 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> arrondissements sur la rive droite. Notons qu'en général, cette part augmente plus de deux fois plus vite que dans toute la France, et une fois et demie plus vite que dans toute l'Île-de-France, tandis qu'en valeur absolue, cette hausse est légèrement moindre à Paris qu'ailleurs, en raison d'effectifs déjà bien plus élevés. Dans la même période, les effectifs de la population des ménages populaires diminuent presque partout à l'exception d'une partie du Nord-Est parisien où ils résistent mieux et augmentent même parfois. Leur part, en revanche, baisse à peu près partout, et en particulier dans les IRIS cités plus haut, où la part des CPIS augmente le plus. Que ce soit en valeur absolue ou relative, la population des ménages populaires diminue plus vite à Paris qu'en Île-de-France ou en France.

**Série de cartes 5. Taux d'évolution annuel de la population des ménages cadres et professions intellectuelles supérieures (actifs ou retraités) à Paris entre 1982 et 1999**

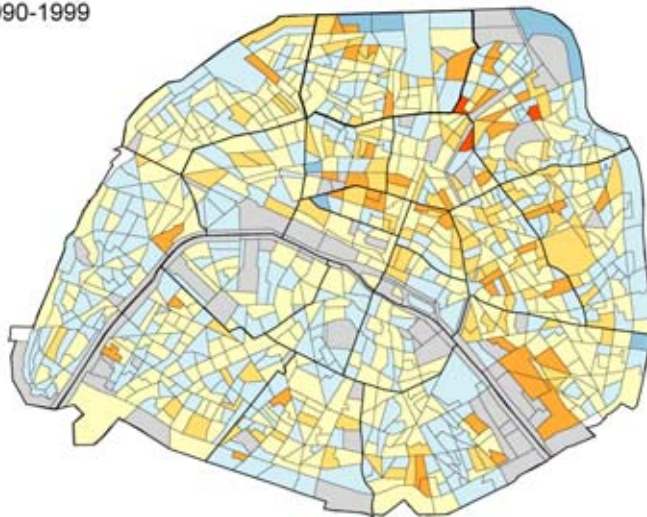
1982-1990



Paris : + 2,8 %  
 Île-de-France : + 3,1 %  
 France : + 3,5 %



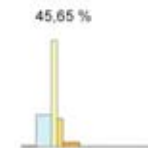
1990-1999



Taux d'évolution annuel de la population des ménages dont la personne de référence est CPIS, active ou retraitée

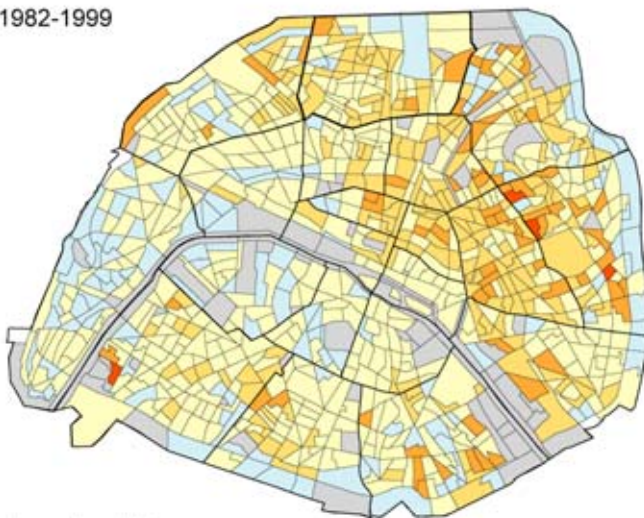
- 15 à 55 %
- 6 à 15
- 3 à 6
- 0 à 3
- 8 à 0
- 16 à - 8

Paris : + 0,8 %  
 Île-de-France : + 0,7 %  
 France : + 1 %

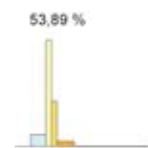


Les IRIS apparaissant en gris correspondent aux emprises des principaux équipements et espaces verts et à ceux qui regroupent moins de 100 ménages.

1982-1999



Paris : + 1,7 %  
 Île-de-France : + 1,9 %  
 France : + 2,1 %



© cartes réalisées par Anne Clerval (Géographie-cités), avec Philcarto

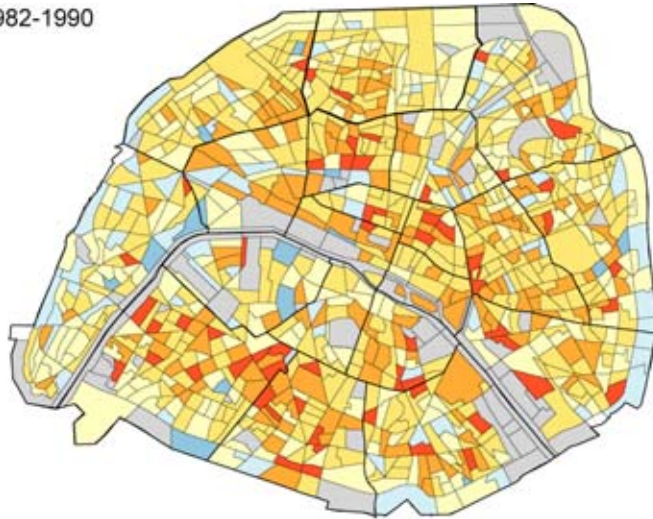


Source : INSEE, RGP, 1982, 1990 et 1999

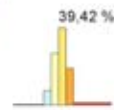


**Série de cartes 6. Évolution de la part des ménages cadres et professions intellectuelles supérieures (actifs et retraités) dans la population des ménages à Paris entre 1982 et 1999**

1982-1990



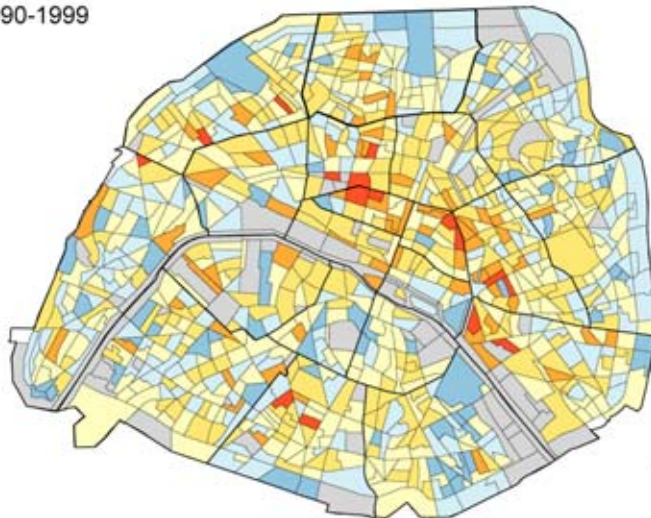
Paris : + 6,4  
Île-de-France : + 3,9  
France : + 2,6



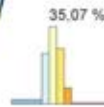
Évolution en points de la part de la population des ménages dont la personne de référence est CPIS, active ou retraitée

- 15 à 40 points
- 10 à 15
- 5 à 10
- 0 à 5
- - 5 à 0
- - 25 à - 5

1990-1999

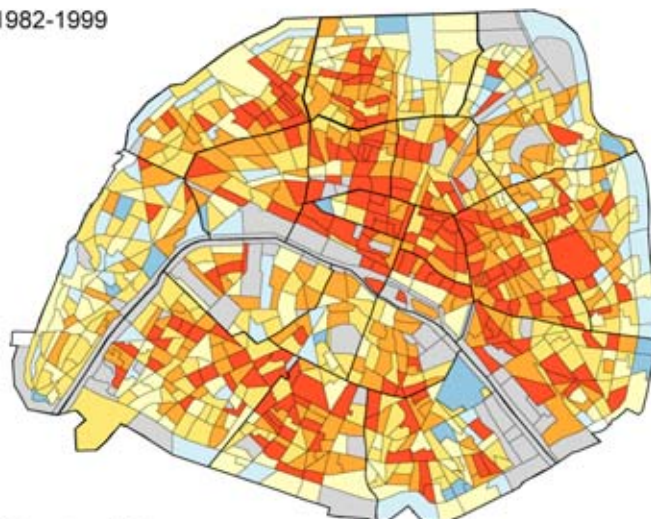


Paris : + 2,6  
Île-de-France : + 0,9  
France : + 0,7

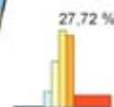


Les IRIS apparaissant en gris correspondent aux emprises des principaux équipements et espaces verts et à ceux qui regroupent moins de 100 ménages.

1982-1999



Paris : + 9,0  
Île-de-France : + 4,8  
France : + 3,2



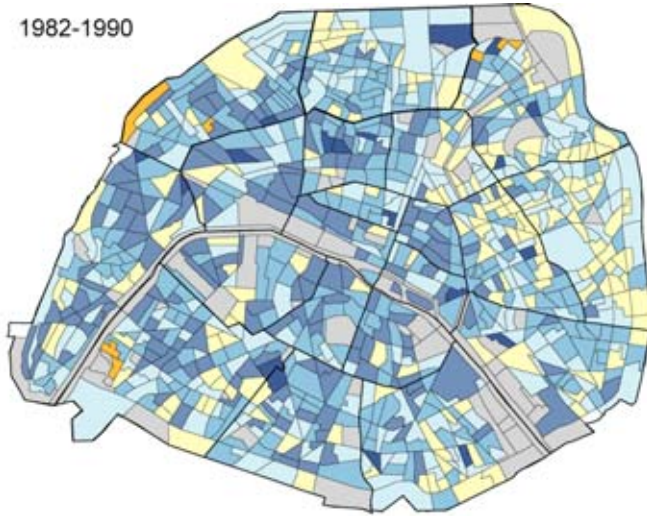
© cartes réalisées par Anne Clerval (Géographie-cités), avec Philcarto

0 1 2 km

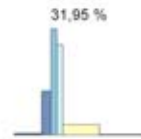
Source : INSEE, RGP, 1982, 1990 et 1999

**Série de cartes 7. Taux d'évolution annuel de la population des ménages populaires (actifs ou retraités) à Paris entre 1982 et 1999**

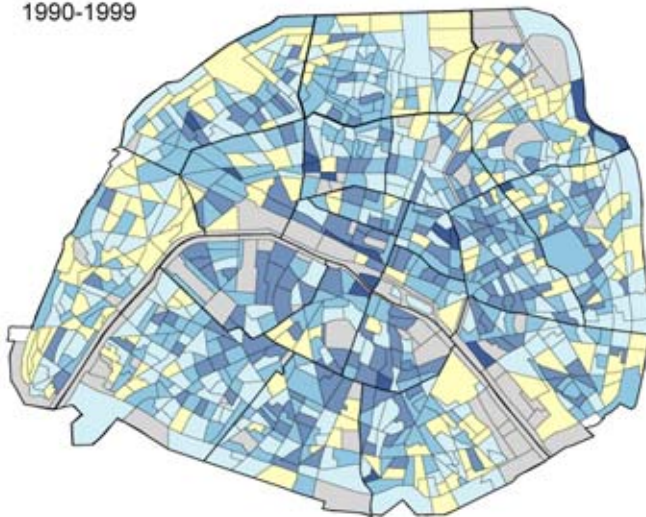
1982-1990



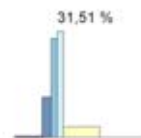
Paris : - 1,8 %  
 Île-de-France : - 0,1 %  
 France : + 0,2 %



1990-1999



Paris : - 1,7 %  
 Île-de-France : - 0,4 %  
 France : 0,0 %

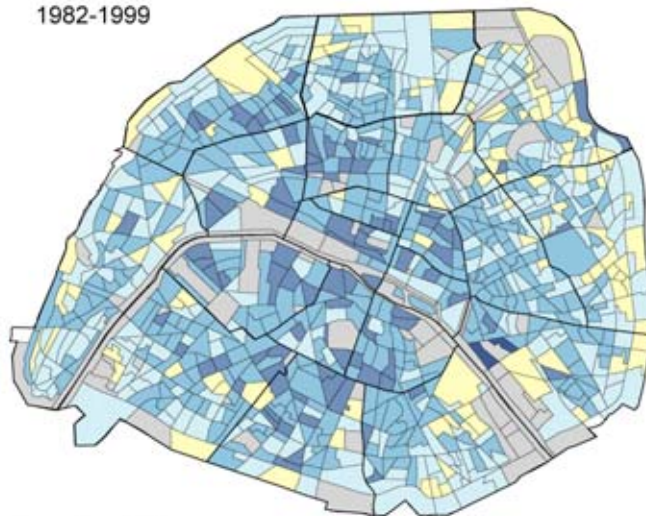


Taux d'évolution annuel de la population des ménages dont la personne de référence est ouvrière ou employée, active ou retraitée

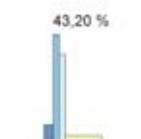
- 12 à 28 %
- 0 à 12
- 2 à 0
- 4 à - 2
- 7 à - 4
- 16 à - 7

Les IRIS apparaissant en gris correspondent aux emprises des principaux équipements et espaces verts et à ceux qui regroupent moins de 100 ménages.

1982-1999



Paris : - 1,8 %  
 Île-de-France : - 0,3 %  
 France : + 0,1 %



© cartes réalisées par Anne Clerval (Géographie-cités), avec Philcarto

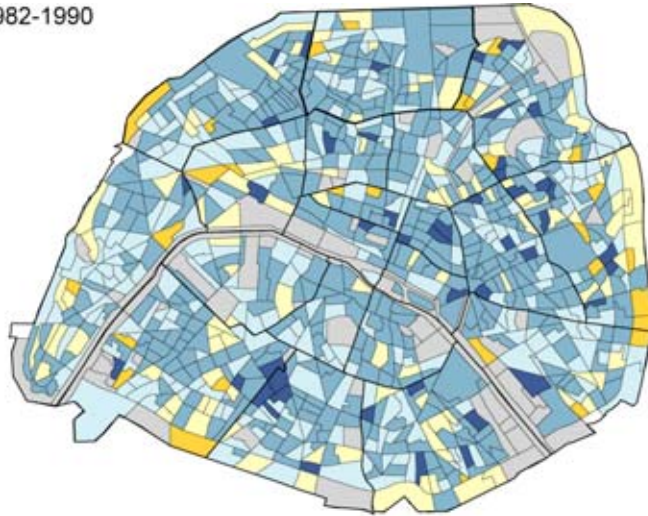
0 1 2 km

Source : INSEE, RGP, 1982, 1990 et 1999

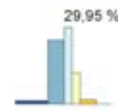


**Série de cartes 8. Évolution de la part des ménages populaires (actifs et retraités) dans la population des ménages à Paris entre 1982 et 1999**

1982-1990



Paris : - 5,3  
Île-de-France : - 3,3  
France : - 1,3



Évolution en points de la part de la population des ménages dont la personne de référence est ouvrière ou employée, active ou retraitée

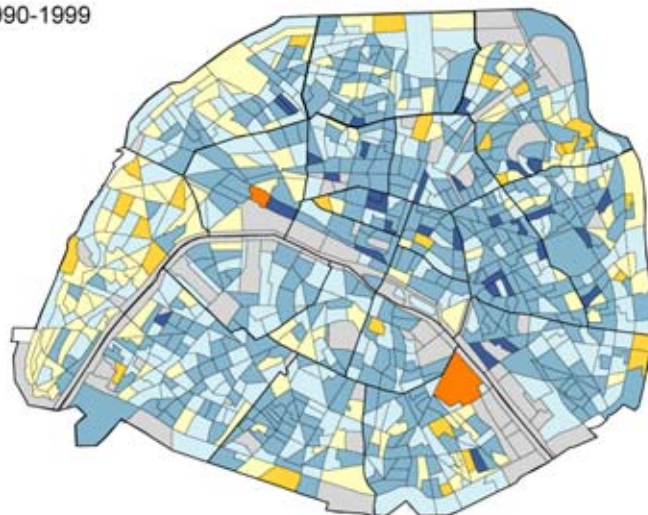


Paris : - 4,8  
Île-de-France : - 2,8  
France : - 1,6

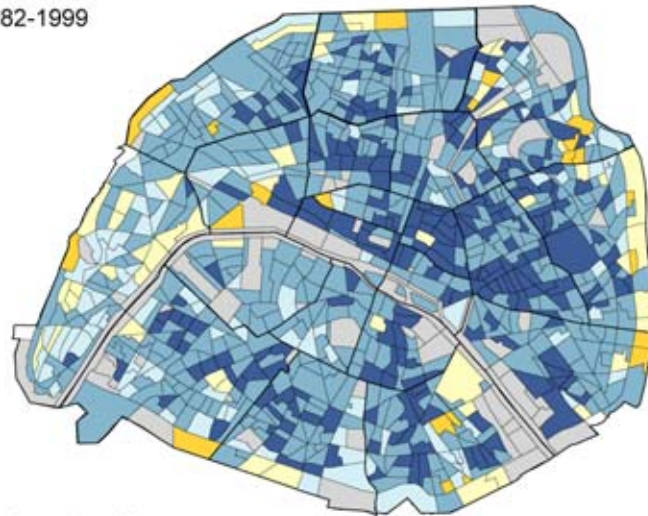


Les IRIS apparaissant en gris correspondent aux emprises des principaux équipements et espaces verts et à ceux qui regroupent moins de 100 ménages.

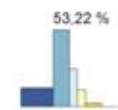
1990-1999



1982-1999



Paris : - 10,2  
Île-de-France : - 6,1  
France : - 2,9



© cartes réalisées par Anne Clerval (Géographie-cités), avec Philcarto

0 1 2 km

Source : INSEE, RGP, 1982, 1990 et 1999

Cette variation différenciée dans l'espace de la population des ménages CPIS et de celle des ménages populaires se retrouve à travers l'évolution des classes de la typologie de 1982 entre 1982 et 1990. L'écart-type entre les différentes classes<sup>60</sup> est deux fois plus élevé pour la variation de la population des ménages CPIS que pour celle des ménages populaires. Cela confirme le caractère diffus de la baisse de la population des ménages populaires et la plus grande concentration spatiale de l'augmentation de la population des ménages CPIS, en l'occurrence dans les types 3, 4 et 5, types intermédiaires et populaires. Mais la part des CPIS continue d'augmenter aussi dans les types bourgeois et très bourgeois, essentiellement à travers celle des retraités. Les différents IRIS de chaque classe évoluent généralement dans le même sens comme en témoigne le maintien de la variance intra-classe entre 1982 et 1990, à l'exception du type 4, en voie de gentrification, où elle augmente d'un point. Par ailleurs, c'est également dans cette période qu'a lieu l'essentiel du chassé-croisé entre employés d'entreprise et professions intermédiaires d'entreprise, qui se poursuit ensuite. Si ce chassé-croisé apparaît comme l'effet structurel d'une hausse des qualifications au sein d'une même profession, il se traduit aussi par une redistribution dans l'espace, la part des employés d'entreprise diminuant dans tous les types et en particulier dans les plus aisés, tandis que celle des professions intermédiaires d'entreprise n'augmente que dans les types mixtes et populaires.

Entre 1990 et 1999, l'augmentation de la population des ménages CPIS est bien moindre, même si elle est toujours légèrement plus faible en valeur absolue à Paris qu'en Île-de-France et en France, et deux à trois fois plus forte en valeur relative, ces trois espaces évoluant ensemble en maintenant les écarts qui les distinguent. Elle est aussi moins contrastée dans l'espace, les plus fortes hausses concernant principalement des IRIS centraux ou péri-centraux de la rive droite, et en particulier les IRIS jouxtant la ZAC de Bercy (12<sup>e</sup>). La baisse absolue et relative de la population des ménages CPIS observée dans les Beaux quartiers lors de la période intercensitaire précédente s'étend cette fois à de larges pans de la rive gauche. La population des ménages populaires, quant à elle, baisse légèrement ou se maintient (à un niveau relativement bas) dans de nombreux IRIS des Beaux quartiers de l'Ouest parisien, et baisse ailleurs, de façon particulièrement forte en rive droite dans ces mêmes IRIS centraux et péri-centraux. La variance intra-classe des différents types reste stable dans l'ensemble, elle diminue cette fois dans le type 4, et augmente dans les types populaires.

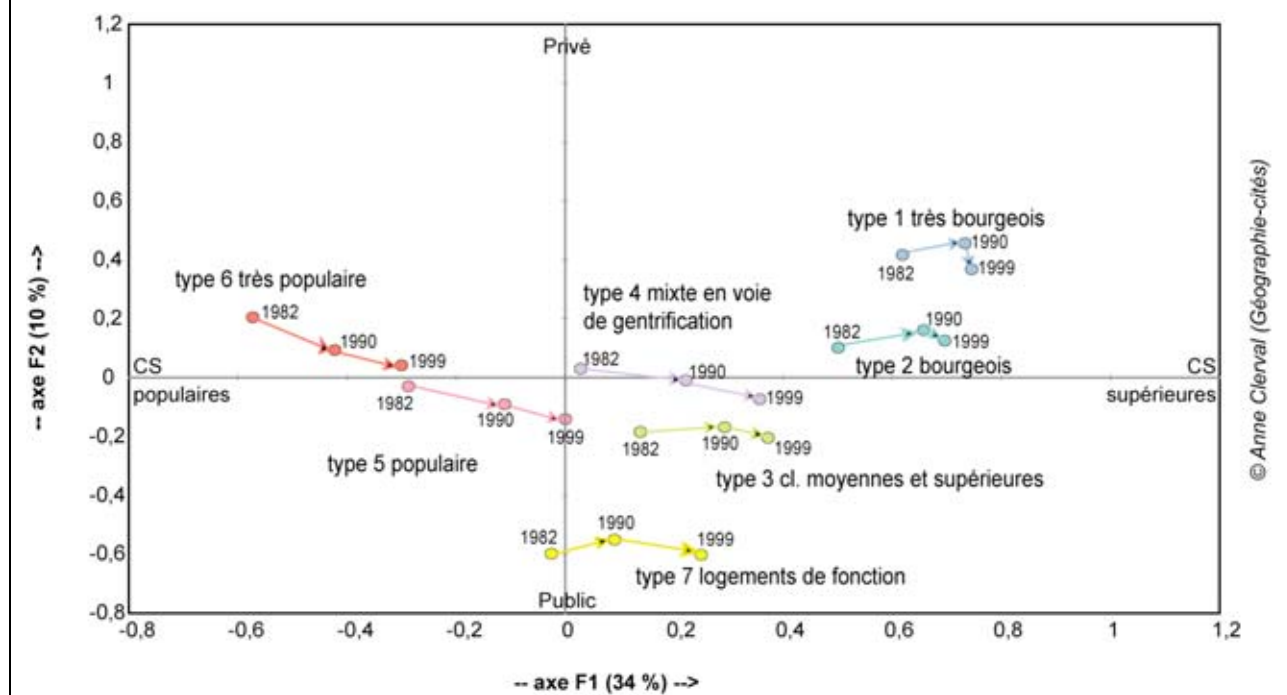
Ainsi, l'embourgeoisement général de Paris est loin d'être uniforme, à la fois dans le temps et dans l'espace, mais aussi dans le détail des processus sociaux à l'œuvre, la progression numérique des classes aisées et le recul des classes populaires n'étant pas tout à fait symétriques. Comme l'ont montré A. Chenu et N. Tabard pour la France entière (1993), deux types d'embourgeoisement se distinguent également à Paris. D'une part, les quartiers bourgeois de l'Ouest parisien continuent de s'embourgeoiser puisque la part des classes aisées augmentent malgré une diminution générale de la population ; les classes moyennes et populaires en sont de plus en plus évincées, sans que ce

---

<sup>60</sup> Je laisse de côté le type 7, très particulier et peu important, dont les évolutions sont peu significatives.

processus soit continu dans le temps et dans l'espace. A. Chenu et N. Tabard appellent cela « l'embourgeoisement par exclusion » (Chenu et Tabard, 1993, p. 1758). Ce renforcement du caractère bourgeois des Beaux quartiers s'accompagne d'un processus de diffusion de la résidence aisée, elle-même de plus en plus exclusive, notamment sur la rive gauche. Cela explique le fait que l'embourgeoisement généralisé de Paris n'efface pas le clivage social est-ouest, même si celui-ci recule à l'est. D'autre part, les quartiers populaires, que ce soit les derniers vestiges laborieux de la rive gauche, ou les anciens bastions ouvriers de la rive droite, connaissent un processus de gentrification par l'installation massive des classes aisées, en particulier dans les années 1980, tandis que les classes populaires perdent régulièrement du terrain. Et si l'on considère l'augmentation des effectifs CPIS actifs et retraités de la population des ménages, celle-ci est plus importante dans les IRIS des types populaires et mixte en voie de gentrification, que dans les IRIS bourgeois et ceux des classes moyennes et supérieures, que l'on raisonne dans l'absolu ou en la rapportant à la population totale des ménages : la gentrification apparaît donc comme la modalité principale de l'embourgeoisement à Paris, et ce dès la période 1982-1990<sup>61</sup>.

**Graphique 15. Évolution des classes de la CAH sur les CS détaillées de la population des ménages des IRIS de Paris en 1982 sur le plan factoriel de l'AFC**



Le graphique 15 permet d'appuyer ce résultat en visualisant l'évolution des différentes classes sur le plan factoriel de l'AFC de 1982. Toutes les classes évoluent dans le même sens sur le premier axe factoriel, c'est-à-dire des classes populaires vers les classes supérieures, mais pas au même rythme : ce sont bien les types mixte, populaires et très populaires qui parcourent la plus grande

<sup>61</sup> Cette évaluation globale à partir des données socioprofessionnelles sera approfondie à travers l'étude des logements (chapitre 7) pour cerner le poids réel de la gentrification.



distance sur cet axe, tandis que les types bourgeois et très bourgeois stagnent entre 1990 et 1999. Les variations sur le deuxième axe sont moins importantes : les deux types populaires et le type mixte vont du privé vers le public, essentiellement à cause de la baisse numérique des ouvriers, et les types bourgeois et moyen supérieur restent stables après un rapprochement du pôle privé en 1990, dû à la forte augmentation de la part des cadres et des professions intermédiaires des entreprises. Le brusque crochet des types bourgeois et très bourgeois entre 1990 et 1999 s'explique surtout par la forte baisse numérique des chefs d'entreprise, elle-même largement imputable au contexte de récession économique de la décennie 1990.

Les cartes récapitulant ces évolutions entre 1982 et 1999 permettent de distinguer différents niveaux d'embourgeoisement. Tout d'abord, les Beaux quartiers, tout en renforçant leur caractère bourgeois, sont ceux qui changent le moins sur toute la période. Ils connaissent une forte augmentation des ménages retraités, parmi lesquelles d'anciens employés, ce qui explique le maintien ou la faible augmentation de la part des classes populaires dans certains IRIS, notamment du 16<sup>e</sup> arrondissement. À l'opposé, les 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements connaissent une baisse générale de la part des classes populaires, malgré des hausses ponctuelles, et une hausse encore relativement modérée de celles des classes supérieures, sauf sur la Butte Montmartre. Le maintien relatif de ces deux pôles opposés de la division sociale de l'espace parisien explique largement la stabilité de l'opposition entre classes aisées et classes populaires qui transparaît dans les analyses factorielles. Entre ces deux pôles, les transformations sociales sont plus importantes. D'un côté, les 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements, dont les IRIS relèvent en majorité d'un profil de classes moyennes et supérieures, avec quelques enclaves populaires, connaissent un embourgeoisement important, avec des pics de gentrification dans ces enclaves. De l'autre, les arrondissements centraux et péri-centraux de la rive droite, 8<sup>e</sup> excepté, connaissent les plus forts bouleversements de leur structure sociale, qui relèvent de la gentrification.

Enfin, l'embourgeoisement apparaît comme pluriel en raison des différentes composantes des classes aisées qui se diffusent plus ou moins dans l'espace parisien : la grande bourgeoisie tend à renforcer son emprise sur les Beaux quartiers, investissant entièrement les 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et sud du 17<sup>e</sup> arrondissements, mais ne s'étendant guère au-delà ; la bourgeoisie intellectuelle affectionne particulièrement la rive gauche et, à partir des 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> arrondissements, s'étend surtout vers le sud, dans le 13<sup>e</sup> et le 14<sup>e</sup> arrondissements, le premier offrant encore une marge de progression parmi les IRIS au profil social moyen. Les cadres du privé et du public et les ingénieurs dominent le 15<sup>e</sup> et une partie du 12<sup>e</sup> arrondissement, probablement dans le parc de logements récents de qualité. Enfin, les artistes et les professions culturelles investissent de préférence les quartiers traditionnellement populaires, se mêlant aux artisans et à ce qu'il reste d'ouvriers. Et si la mixité sociale apparaît comme le profil social le plus courant des IRIS de Paris en 1999, comme le faisait remarquer E. Préteceille pour toute l'Île-de-France à la même date (Préteceille, 2003), celle-ci masque mal des logiques transitoires et variables selon les types d'IRIS. Ainsi, la mixité sociale régresse fortement dans les types bourgeois, et celui des cadres et des ingénieurs, tandis qu'elle s'accroît dans les IRIS

anciennement populaires, essentiellement par l'arrivée d'actifs des CS supérieures et intermédiaires et le maintien des retraités des classes populaires dans une sorte de sursis. Notons que les IRIS du type mixte en voie de gentrification en 1982 le sont majoritairement restés en 1999 (à travers le type 4 « professions culturelles ») : cela signifie qu'ils suivent l'évolution de la moyenne parisienne, qui va dans le sens d'une réduction de la mixité sociale, mais aussi que la gentrification prend du temps, qu'on ne passe pas d'un profil populaire à un profil bourgeois en vingt ans, contrairement à ce qui a pu être observé dans les villes anglaises et nord-américaines. Ce temps long de la gentrification s'accompagne d'une différenciation spatiale accrue comme le montre l'augmentation de la variance intra-classe dans le type mixte en voie de gentrification entre 1982 et 1990 et dans les types populaires et très populaires entre 1990 et 1999. C'est cette complexité de la gentrification parisienne que je vais aborder maintenant.

### *3. La double transformation sociale des quartiers populaires depuis les années 1960*

Les quartiers populaires parisiens ont donc connu un processus d'embourgeoisement spécifique, la gentrification, qui s'accompagne d'une réhabilitation du cadre bâti et d'une modification des structures du parc de logement comme on le verra plus loin (chapitre 7). Néanmoins, cela ne suffit pas à résumer la transformation sociale de ces quartiers depuis les années 1960. En effet, ceux-ci connaissent à la fois une gentrification, c'est-à-dire l'installation de ménages des classes moyennes et supérieures, et un renouvellement des classes populaires par l'immigration.

#### *3. 1. Les prémices de la gentrification et le renouvellement migratoire des classes populaires dans les années 1960-1970*

Différents travaux de géographie sociale menés dans les années 1980 sur Paris et l'agglomération parisienne permettent de préciser les prémices de cette double transformation dans les années 1960-1970. C'est aussi dans les années 1980 que des travaux menés par des démographes ont analysé les racines du dépeuplement de Paris et le rôle de l'embourgeoisement dans ce processus séculaire, comme on l'a vu dans le chapitre 2 (Bonvalet et Tugault, 1984). En effet, les transformations sociales de l'espace parisien doivent être replacées dans le contexte de l'agglomération et du pays tout entier (et de l'étranger), notamment à travers les échanges migratoires entre le centre et la périphérie d'une agglomération en croissance. Comme au XIX<sup>e</sup> siècle, le dépeuplement du centre au profit de la périphérie s'accompagne d'une redistribution sociale de la population.

Catherine Bonvalet et Monique Lefebvre (1983) ont montré que le dépeuplement de Paris dans les années 1960-1970 est lié à des raisons démographiques (vieillesse, décohabitation,

augmentation et allongement du célibat), mais aussi à la spéculation immobilière (hausse des prix immobiliers, augmentation des logements vacants), qui annule l'effet de l'augmentation du nombre de logements (dans le même temps, celui des résidences principales diminue). C'est surtout l'inadaptation du parc de logements parisiens (petits, anciens, peu confortables) à l'augmentation du nombre de jeunes couples avec enfants bénéficiant d'un meilleur niveau de vie, et le développement en banlieue d'une offre de logements abordables (logements sociaux, pavillons en accession à la propriété) et d'une meilleure offre de transports (réseau autoroutier, RER) qui expliquent le dépeuplement de Paris au profit de la banlieue. Ce dépeuplement, on l'a vu, est socialement sélectif (Brun et Chauviré, 1983). Toutefois, C. Rhein a montré que cette redistribution sociale au sein de l'agglomération parisienne avait commencé bien avant la Seconde Guerre mondiale avec l'industrialisation de la banlieue proche (Rhein, 1986). En 1954, la part des ouvriers à Paris est déjà la plus basse de l'agglomération (*ibid.*, p. 52). Les prémices de l'embourgeoisement de Paris se sont accompagné d'une prolétarianisation de la banlieue et la construction massive de logements sociaux, souvent dans des communes déjà populaires, a renforcé cette division sociale de l'espace entre le centre et la périphérie.

Au centre néanmoins, l'embourgeoisement n'est pas univoque. S'il concerne tous les quartiers, il revêt des formes variées comme l'a montré l'*Atlas des Parisiens* (Noin, 1984, planche 80). Entre 1962 et 1975, le profil social des Beaux quartiers de l'Ouest parisien est celui qui est le plus stable, tandis que les anciens quartiers ouvriers des arrondissements périphériques de la rive gauche, le Marais, le quartier Sainte-Marguerite dans le sud du 11<sup>e</sup>, le sud-ouest du 19<sup>e</sup> et Belleville (20<sup>e</sup>) sont ceux qui s'embourgeoisent le plus. On peut voir là l'effet des politiques de rénovation et de réhabilitation (dans le Marais), sauf en ce qui concerne le 11<sup>e</sup>. Entre ces deux extrêmes, la typologie élaborée par Y. Chauviré (*ibid.*) met en évidence deux types d'embourgeoisement fort, qui partagent une très forte progression des CS supérieures (principalement les professions libérales et cadres supérieurs), mais se distinguent par un important recul concomitant des ouvriers dans l'un et la résistance des CS populaires dans l'autre. Les quartiers du vieux Paris des 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> arrondissements, et le quartier Picpus dans le 12<sup>e</sup> sont dans le premier cas. Le nord du 2<sup>e</sup> et du 3<sup>e</sup>, le 10<sup>e</sup>, le 11<sup>e</sup>, les Batignolles (17<sup>e</sup>), l'est du 18<sup>e</sup> (La Goutte d'Or – La Chapelle) et le nord du 19<sup>e</sup> correspondent au second. Ces différents cas de figure correspondent bien à un processus de gentrification au sens large, c'est-à-dire d'appropriation d'espaces populaires par la bourgeoisie ou la petite bourgeoisie. Il est nettement plus avancé sur la rive gauche que sur la rive droite.

J. Brun et Y. Chauviré (1983) mettent en avant la diffusion dans l'espace parisien des professions libérales et cadres supérieurs d'une part, et des cadres moyens d'autre part. L'augmentation de ces CS est particulièrement nette sur la rive gauche et l'*Atlas des Parisiens* montre que c'est là que les changements ont été les plus forts (Noin, 1984, planche 80). La comparaison des typologies sociales élaborées en 1962 et 1975 (cartes 1 et 2) permet de penser que cet embourgeoisement généralisé de la rive gauche dans les années 1960-1970 autour du pôle déjà bourgeois du faubourg Saint-Germain conjugue des processus variés : d'une part

l'embourgeoisement d'espaces socialement mixtes et intermédiaires situés à proximité immédiate de quartiers bourgeois (le 5<sup>e</sup> et le 15<sup>e</sup> notamment), d'autre part la gentrification d'espaces populaires (le 13<sup>e</sup> et le quartier de Plaisance dans le 14<sup>e</sup>). On peut penser également que le premier processus correspond à la phase d'achèvement de la gentrification de quartiers jadis ouvriers comme à Javel (15<sup>e</sup>) ou Saint-Victor (5<sup>e</sup>). Différentes CS participent à ces processus : dès les années 1960-1970, la part des cadres moyens parmi la population active est sur-représentée dans les arrondissements périphériques du sud (13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> sud et 12<sup>e</sup> est) et dans deux quartiers des 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements (Amérique et Saint-Fargeau). Ils progressent fortement (en effectif et en pourcentage dans la population active) dans ces mêmes arrondissements (16<sup>e</sup> excepté) et dans les 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> (*ibid.*, planche 63). Les professions libérales et cadres supérieurs quant à eux progressent fortement en effectif dans les arrondissements périphériques, et en pourcentage surtout sur la rive gauche, où ils deviennent largement sur-représentés, et dans le Marais, où ils sont néanmoins encore sous-représentés (*ibid.*, planche 64). Dans le même temps, les ouvriers ont vu leur nombre et leur part fortement diminuer en particulier sur la rive gauche :

*En 1975, les pourcentages [d'ouvriers] les plus forts sont limités à la moitié nord-est de la ville à la seule exception du quartier [de] Plaisance [14<sup>e</sup>] qui fait figure d'enclave ouvrière dans un secteur beaucoup plus bourgeois. Les changements les plus immédiatement perceptibles concernent surtout la part des ouvriers dans la population des 5<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements où les diminutions sont très nettes (*ibid.*, planche 60).*

Il s'agit là d'un processus de succession typique de la gentrification, observée à la même époque à Londres ou à New York.

Si la gentrification apparaît déjà comme le processus principal d'embourgeoisement de Paris dans les années 1960-1970, qu'elle soit à ses débuts comme dans le Marais ou déjà bien avancée comme sur la rive gauche, elle l'est d'autant plus que l'embourgeoisement croissant des Beaux quartiers n'est pas encore visible. Au contraire, J. Brun et Y. Chauviré notent que les professions libérales et cadres supérieurs voient leurs effectifs diminuer « dans quatorze quartiers du centre-ouest et du nord-ouest, du 1<sup>er</sup> arrondissement au 17<sup>e</sup> en passant par le 2<sup>e</sup>, le 8<sup>e</sup> et le 9<sup>e</sup>, qui connaissent tous un important dépeuplement lié au développement de la zone des affaires (phénomène de "city") » (Brun et Chauviré, 1983, p. 115). La tendance est donc plus à une diffusion des classes bourgeoise et petite-bourgeoise qu'à un renforcement du pôle bourgeois.

Cette diffusion des CS supérieures et intermédiaires s'accompagne d'un recul des CS populaires. Néanmoins, ce recul n'est pas uniforme et recouvre à nouveau plusieurs processus – parfois contradictoires – de recomposition des classes populaires, tant en termes de composition sociale et nationale que dans l'espace. La baisse du nombre d'ouvriers est considérable entre 1962 et 1975, atteignant 37 % de l'effectif initial, ce qui entraîne une baisse de trois points de leur part dans la population active (Noin, 1984, planche 60). Dans le même temps, le personnel de service voit ses effectifs également diminuer mais cela n'entraîne qu'une baisse à moitié moindre de leur part. Les employés, quant à eux, résistent beaucoup mieux au dépeuplement : leur effectif baisse de 16 % et

leur part dans la population active augmente d'un point. Leur distribution spatiale est devenue plus hétérogène qu'auparavant, se rapprochant de celle des ouvriers :

*Les employés, caractérisés en 1962 par leur forte « plasticité sociale », tendent aujourd'hui dans la plupart des cas à reculer dans les quartiers bourgeois ou encore en voie d'embourgeoisement tandis que leur part relative s'accroît dans les autres quartiers. Ils appartiennent donc de plus en plus aux CSP qui composent le Paris populaire (Brun et Chauviré, 1984, p. 114).*

Le reflux des classes populaires s'accompagne donc de leur tertiarisation accrue, la part des employés (sans le personnel de service) dépassant celle des ouvriers dans la population active de 1975 (cf. tableau 1, p. 164).

À cela s'ajoute le renouvellement des classes populaires parisiennes par l'immigration : dans les années 1960-1970, la population de nationalité française diminue fortement à Paris<sup>62</sup>, en particulier dans les arrondissements centraux, principalement à cause du vieillissement ou des départs en banlieue. Comme lors des remaniements haussmanniens (cf. chapitre 2 – 3.1), cette population est en partie remplacée par des migrants, cette fois de nationalité étrangère. Entre 1954 et 1982, la population étrangère a été multipliée par plus de 2,5 à Paris, sa part dans la population totale étant multipliée par plus de 3, passant de 5 % en 1954 à 16,5 % en 1982. Cette population étrangère est massivement populaire : les deux tiers des hommes actifs sont ouvriers en 1975, la moitié des femmes actives font partie du personnel de service et un quart d'entre elles sont ouvrières (Noin, 1984, planche 61). Ainsi, à Paris, plus de 40 % des ouvriers et près de 30 % du personnel de service sont étrangers en 1975. Ce renouvellement migratoire se traduit par une moindre baisse des ouvriers non qualifiés et la masculinisation de la classe ouvrière parisienne. Dans l'espace, les étrangers résistent mieux au dépeuplement que les Français dans les arrondissements centraux et s'installent dans les quartiers du Nord et de l'Est parisien (*ibid.*). Cela entraîne une forte hausse de la population étrangère dans ces quartiers et une évolution sociale opposée à l'embourgeoisement dans certains d'entre eux. Ainsi, les quartiers de Bonne-Nouvelle (2<sup>e</sup>) et des Arts-et-Métiers (3<sup>e</sup>), dans le centre de Paris, apparaissent plus populaires en 1975 qu'en 1962, « en raison de la concentration des travailleurs immigrés dans ces quartiers » (Brun et Chauviré, 1983, p. 114).

À partir d'une perspective temporelle plus large (1954-1975), Jean-François Deneux distingue clairement un double mouvement d'embourgeoisement et de prolétarianisation des différents quartiers de Paris, le premier étant plus important que le second, mais tous deux contribuant à faire disparaître les « quartiers de classes moyennes » identifiés à partir de la sur-représentation des artisans, des commerçants et des cadres moyens (Deneux, 1984, p. 181). Ce double mouvement renforce la division sociale de l'espace parisien. Selon lui, l'embourgeoisement correspond à :

---

<sup>62</sup> D'après les données des recensements, la population française perd 33 % de ses effectifs à Paris entre 1954 et 1982.

*... une reconquête du centre historique (Notre-Dame et les rives de la Seine), une implantation accentuée au cœur du centre des affaires et, surtout, une occupation de la périphérie méridionale de la capitale, de Picpus à Javel (ibid., p. 179).*

Cela est conforme aux résultats précédemment cités, et J.-F. Deneux souligne, lui aussi, la complexité des formes d'embourgeoisement et l'ambiguïté du terme. Parallèlement, il met en avant la prolétarianisation d'un certain nombre de quartiers :

*Tous situés sur la rive droite et disposés autour d'un axe sud-nord du quartier du Palais-Royal à Clignancourt, ces quartiers coïncident avec une partie du cœur historique et ses franges septentrionales (ibid., p. 182).*

Ainsi, le vieux centre de Paris lui-même est traversé par des logiques contradictoires : ancien espace populaire surpeuplé, en proie au dépeuplement depuis le XIX<sup>e</sup> siècle, il connaît à la fois l'achèvement de la gentrification sur la rive gauche, les prémices d'une gentrification à proximité de la Seine et dans le Marais sur la rive droite, et un processus de prolétarianisation lié à l'immigration le long des Grands Boulevards. La reconquête du centre par les classes dominantes, qu'elles avaient quitté un ou deux siècles auparavant, ne paraît pas assurée en 1975. Les barricades du Quartier latin des nuits de mai 1968 ont rappelé à la bourgeoisie la capacité insurrectionnelle des pavés du vieux Paris. Avec le recul, elles apparaissent néanmoins aujourd'hui comme le chant du cygne du Paris révolté, en particulier parce qu'elles tenaient plus de la centralité universitaire du Quartier latin qu'à son caractère populaire, en voie de disparition depuis longtemps. Et c'est ailleurs, en banlieue et en province, que se jouait la grève générale.

### ***3. 2. Géographie de la gentrification depuis les années 1980***

À partir des années 1980, l'embourgeoisement de Paris se poursuit et s'intensifie, toujours sous des formes variées. Comme on l'a vu dans la section précédente, le renforcement de l'exclusivité sociale des Beaux quartiers apparaît plus nettement qu'auparavant, s'accompagnant à nouveau d'un embourgeoisement diffus des espaces limitrophes, notamment sur la rive gauche. La gentrification reste cependant la modalité principale de l'embourgeoisement de Paris et il s'agit ici d'en préciser les contours à partir de l'analyse de l'évolution des quartiers populaires de 1982.

À part quelques enclaves dans les arrondissements périphériques de rive gauche, les quartiers populaires couvrent surtout le quart nord-est de Paris en 1982, des Batignolles (17<sup>e</sup>) au faubourg Saint-Antoine (11<sup>e</sup>-12<sup>e</sup>), même si la gentrification a déjà entamé cet ensemble par les quatre premiers arrondissements et le 9<sup>e</sup>. Ces derniers ont en commun leur proximité avec les Beaux quartiers de l'Ouest et de la rive gauche et leur position centrale proche des quartiers d'affaires dont le cœur est situé dans le 8<sup>e</sup> arrondissement. Quelles sont les caractéristiques des quartiers populaires et de ceux dont la gentrification a seulement commencé en 1982 ? Comme le montre le tableau 3, les classes populaires actives représentent environ 52 % de la population des ménages dans les IRIS du type très populaire, plus de 40 % dans le type populaire, et près de 30 % dans le type mixte en voie de

gentrification, les ménages ouvriers étant particulièrement présents dans le type le plus populaire, et notamment les ouvriers non qualifiés de l'industrie. Les classes moyennes actives représentent environ 15 % de la population des ménages dans le type le plus populaire et 20 % dans les deux autres, tandis que la part des classes supérieures actives passe d'à peu près 7 % dans le type très populaire, à près de 15 % dans le type populaire et 22 % dans le type mixte. Ce dernier type apparaît le plus vieillissant de tous, avec plus de 19 % de retraités, contre 16 % pour les deux types populaires. Anciens employés et ouvriers sont majoritaires parmi les retraités de ces deux types (ils représentent respectivement 11 et 13 % de la population des ménages, à peu près à parité), tandis qu'ils font jeu égal avec les autres retraités dans le type mixte en voie de gentrification.

**Tableau 3. Répartition sociale de la population des ménages des différents types d'IRIS en 1982**

Types 1982	CPIE + chef E <sup>63</sup> (%)	Arti + com (%)	Prof inter (%)	Employés (%)	Ouvriers (%)	Retraités (%)	Autres inactifs (%)
Très bourgeois (1)	39,8	6,2	7,6	10,7	8,6	15,7	11,0
Bourgeois (2)	37,8	6,0	9,6	11,3	7,7	17,2	10,0
Classes moy. et sup. (3)	28,2	5,2	15,4	14,6	11,2	17,6	7,6
Mixte (4)	21,9	7,7	12,6	15,3	13,9	19,3	9,0
Populaire (5)	14,4	5,9	15,1	18,9	21,8	16,1	7,5
Très populaire (6)	6,8	5,3	10,2	18,9	33,6	16,6	8,4
Paris	23,0	5,9	13,1	15,8	16,5	17,1	8,4

Source : INSEE, RGP 1982.

**Tableau 4. Répartition par âges de la population totale des différents types d'IRIS en 1982**

Types 1982	0 à 19 ans (%)	20 à 39 ans (%)	40 à 59 ans (%)	60 ans et plus (%)
Très bourgeois (1)	19,0	30,8	25,3	24,8
Bourgeois (2)	18,6	32,5	24,1	24,8
Classes moy. et sup. (3)	17,5	36,8	23,5	22,2
Mixte (4)	15,5	35,7	23,1	25,7
Populaire (5)	19,8	37,7	22,6	19,8
Très populaire (6)	21,3	34,6	23,9	20,2
Paris	18,5	35,9	23,4	22,1

Source : INSEE, RGP 1982.

Cela est confirmé par le tableau 4 qui montre que la part des moins de 20 ans est supérieure à la moyenne parisienne dans les types populaire et très populaire et celle des plus de 60 ans inférieure, tandis que c'est l'inverse dans le type mixte en voie de gentrification. Celui-ci présente le profil le plus éloigné de la moyenne parisienne en termes de structure par âge. Ces différentes répartitions par âge se traduisent dans la taille moyenne des ménages : la moyenne parisienne est de 1,9 et les pôles opposés de l'espace social ont en commun des ménages plus grands que la moyenne (2), tandis que le type mixte en voie de gentrification se singularise par la moyenne la plus basse (1,8).

<sup>63</sup> Les chefs d'entreprise de plus de 10 salariés forment généralement un groupe socioprofessionnel avec les artisans et commerçants. J'ai choisi de les associer plutôt aux CPIE avec lesquels ils partagent une plus grande proximité sociale et une évolution parallèle.

Ces trois types d'espaces suivent une évolution sociale différenciée entre 1982 et 1999. Le premier, qui était déjà en voie de gentrification en 1982, connaît une forte augmentation de la part des chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, actifs et retraités, entre 1982 et 1990, tandis que celle des employés et ouvriers actifs baisse et que celle des professions intermédiaires et des retraités employés et ouvriers se maintient. En 1990, les CPIS actifs et retraités d'un côté et les employés et ouvriers actifs et retraités de l'autre représentent chacun un tiers de la population des ménages. Tous les IRIS de ce type n'évoluent pas de la même façon puisque la variance intra-classe augmente pendant cette période. Mais elle se réduit à nouveau entre 1990 et 1999 : il s'agit d'une phase de reflux des classes populaires puisque la part des employés et ouvriers baisse, qu'ils soient actifs et retraités, tandis que celle des CPIS continue d'augmenter, ainsi que celle des étudiants. En 1999, on ne peut plus guère parler de quartiers populaires à leur propos puisque les CPIS actifs et retraités représentent 38 % de la population des ménages et les employés et ouvriers, actifs et retraités, 26 %. Dans le même temps, la part des retraités a diminué de plus d'un point, avec moins de 18 % de la population des ménages. Ces IRIS ont alors un profil proche de la moyenne parisienne, c'est-à-dire à dominante bourgeoise, avec néanmoins une sur-représentation des professions de l'information, des arts et des spectacles.

Les IRIS de type populaire en 1982 connaissent, quant à eux, un début de gentrification rapide entre 1982 et 1990 avec une augmentation de la part des CPIS actifs, et une baisse de celle des employés et ouvriers actifs, tandis que celle des retraités de ces catégories se maintient. La gentrification de ce groupe est plus rapide que l'embourgeoisement général de Paris, et les IRIS qui le composent évoluent ensemble, la variance intra-classe restant stable dans cette période. Néanmoins, ils sont encore populaires en 1990 avec plus de 45 % de la population des ménages relevant des CS employés et ouvriers, actifs et retraités, tandis que les CPIS actifs et retraités en représentent moins de 23 %. La gentrification se poursuit entre 1990 et 1999, la part des CPIS continuant d'augmenter, tandis que celles des employés et ouvriers baisse, qu'ils soient actifs ou retraités cette fois. En 1999, les premiers représentent plus de 25 % de la population des ménages, et les seconds moins de 40 %, ce qui correspond au profil des IRIS du type mixte en voie de gentrification en 1982.

Enfin, les IRIS de type très populaire en 1982 connaissent un début de gentrification : on en voit les prémices entre 1982 et 1990 avec une hausse de la part des CPIS, mais aussi des professions intermédiaires, et une baisse de celle des employés et des ouvriers actifs, sauf les ouvriers qualifiés de l'artisanat, tandis que la part des retraités de ces CS augmente, ainsi que celle des inactifs de moins de 60 ans. Mais en 1990, ces IRIS sont toujours très populaires avec presque 60 % de la population des ménages qui relèvent des CS employés et ouvriers, actifs et retraités, tandis que les CPIS actifs et retraités n'en représentent que 13 %. Entre 1990 et 1999, la hausse de la part des CPIS est plus mesurée et se concentre sur les professions de l'information, des arts et des spectacles, celle des professions intermédiaires se poursuit tandis que les employés et les ouvriers continuent de perdre du terrain, même les retraités employés cette fois – alors que les anciens ouvriers se maintiennent et



que les inactifs de moins de 60 ans continuent d'augmenter. En 1999, l'écart s'est réduit entre les CPIS actifs et retraités d'un côté, qui représentent plus de 15 % de la population des ménages, et les employés et ouvriers, actifs et retraités de l'autre, qui en représentent 53 %, mais ce sont toujours des IRIS populaires, dont le profil se rapproche du type populaire de 1982. Durant les deux périodes intercensitaires, la variance intra-classe n'a cessé d'augmenter, indiquant des rythmes d'évolution différenciés, certains IRIS s'embourgeoisant plus vite que Paris en général, d'autres plus lentement.

Dans tous les cas, la principale phase de gentrification a eu lieu entre 1982 et 1990, comme pour l'embourgeoisement général de Paris. Dans les quartiers populaires en voie de gentrification, la période allant de 1982 à 1990 est marquée par une forte progression des CS supérieures et un recul ainsi qu'un vieillissement des CS populaires. Entre 1990 et 1999, la progression des premières se poursuit, mais de façon un peu moins intense, tandis que le recul des CS populaires se généralise, touchant actifs et retraités. Ce schéma est légèrement décalé dans le temps dans le type le plus populaire où les CS populaires résistent le mieux. Dans ces quartiers, la gentrification à ses débuts s'appuie autant sur les CS supérieures que les CS intermédiaires.

**Tableau 5. Répartition sociale de la population des ménages des différents types d'IRIS de 1982 en 1999**

Types 1982 en 1999	CPIS + chef E (%)	Arti + com (%)	Prof inter (%)	Employés (%)	Ouvriers (%)	Retraités (%)	Autres inactifs (%)
Très bourgeois (1)	42,1	6,4	7,5	9,1	5,4	19,8	9,4
Bourgeois (2)	42,2	5,6	9,3	8,2	4,9	20,1	9,4
Classes moy. et sup. (3)	34,4	4,4	15,5	11,0	6,7	20,0	8,0
Mixte (4)	35,0	5,9	14,5	11,0	7,4	17,7	8,3
Populaire (5)	23,4	5,0	17,3	15,9	13,6	16,8	7,9
Très populaire (6)	14,2	5,0	13,9	19,5	21,9	16,6	8,8
Paris	30,2	5,1	14,5	13,1	10,3	18,3	8,3

Source : INSEE, RGP 1999.

**Tableau 6. Répartition par âges de la population totale des différents types d'IRIS de 1982 en 1999**

Types 1982 en 1999	0 à 19 ans (%)	20 à 39 ans (%)	40 à 59 ans (%)	60 ans et plus (%)	Âge moyen
Très bourgeois (1)	19,6	21,7	34,8	23,9	41,9
Bourgeois (2)	18,0	24,9	32,9	24,2	41,8
Classes moy. et sup. (3)	16,4	28,8	33,4	21,5	40,7
Mixte (4)	15,7	30,8	33,8	19,6	40,1
Populaire (5)	19,1	28,8	35,1	17,0	38,4
Très populaire (6)	22,7	26,2	35,0	16,1	37,1
Paris	18,3	28,0	34,1	19,6	39,5

Source : INSEE, RGP 1999.

En 1999, les profils sociaux des trois types de quartiers de 1982 se sont nettement modifiés tandis que leurs profils démographiques évoluent parallèlement au reste de Paris, sans grand bouleversement. Le tableau 5 permet de lire nettement l'embourgeoisement des trois premiers types mais aussi le stade avancé de la gentrification du type 4, dont le profil se rapproche du type bourgeois de 1982 avec toutefois une part plus importante des professions intermédiaires. Le type populaire présente un profil très similaire à celui du type mixte en 1982, seule la part des professions

intermédiaires y est plus forte là encore, tandis que celle des retraités y est plus faible. Ce constat permet de souligner le rôle non négligeable que tiennent les professions intermédiaires dans le processus de gentrification. Dans le dernier type, en revanche, leur part a augmenté moins vite que celle des CPIS et l'évolution des classes populaires y est contrastée : la part des ouvriers perd plus de dix points tout en restant largement supérieure à la moyenne parisienne, tandis que celle des employés augmente légèrement, à rebours de l'évolution générale. Il apparaît que la gentrification ne suffit pas à expliquer les transformations sociales de ce dernier type d'IRIS, toujours populaire en 1999.

Comme la distribution de la taille moyenne des ménages entre les différents types, la répartition par âges se maintient globalement entre les deux dates. Le tableau 6 montre que les différents profils suivent l'évolution générale de Paris : si la part des moins de 20 ans est stable, la fin de la génération du *baby boom* vieillit et n'est pas remplacée par une génération aussi nombreuse de jeunes adultes (20-39 ans). En revanche, l'arrivée de classes creuses dans la génération des 60 ans et plus explique sans doute la baisse générale de cette classe d'âge. Elle augmente toutefois légèrement dans le type 3, confirmant son vieillissement, et diminue plus fortement que la moyenne dans le type 4. C'est aussi dans ce dernier type que la part des jeunes adultes est la plus élevée.

**Tableau 7. Répartition sociale de la population des ménages des différents types d'IRIS en 1999**

Types 1999	CPIS + chef E (%)	Arti + com (%)	Prof inter (%)	Employés (%)	Ouvriers (%)	Retraités (%)	Autres inactifs (%)
Très bourgeois (1)	41,9	6,1	8,6	7,7	5,3	20,0	8,9
Bourgeois (2)	40,1	4,7	12,0	7,4	4,6	19,0	11,3
Cadres et ingénieurs (3)	37,1	4,6	14,5	8,8	5,8	20,3	7,7
Prof. culturelles (4)	28,8	5,7	15,9	11,8	11,3	16,2	8,9
Intermédiaire public (5)	25,9	4,5	18,2	13,8	10,8	17,9	6,6
Populaire (6)	12,4	4,8	14,2	18,0	22,5	16,9	8,4
Paris	30,2	5,1	14,5	13,1	10,3	18,3	8,3

Source : INSEE, RGP 1999.

**Tableau 8. Répartition par âges de la population totale des différents types d'IRIS en 1999**

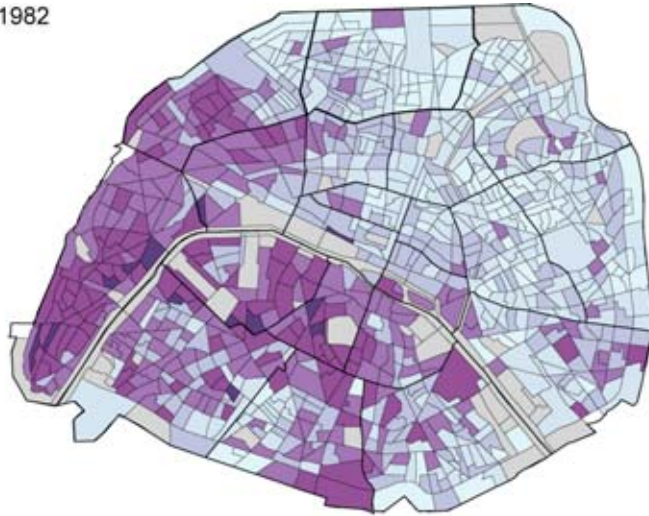
Types 1999	0 à 19 ans (%)	20 à 39 ans (%)	40 à 59 ans (%)	60 ans et plus (%)	Âge moyen
Très bourgeois (1)	18,8	23,4	33,8	24,0	41,9
Bourgeois (2)	15,3	30,3	32,5	21,9	41,0
Cadres et ingénieurs (3)	16,1	28,7	33,0	22,2	40,9
Prof. culturelles (4)	16,5	31,9	34,5	17,1	38,6
Intermédiaire public (5)	19,6	26,9	35,0	18,5	38,8
Populaire (6)	23,7	24,9	35,3	16,2	37,2
Paris	18,3	28,0	34,1	19,6	39,5

Source : INSEE, RGP 1999.

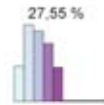
Dans la typologie établie en 1999, sur les 913 IRIS de Paris comptant plus de 100 ménages, 407 relèvent de l'un des trois types supérieurs, 379 ont un profil mixte (types 4 et 5) et seulement 127 sont encore populaires. Les IRIS au profil mixte comptent environ un quart de la population des ménages parmi les classes supérieures, et autant parmi les classes populaires. Ces deux profils

**Série de cartes 9. La part des ménages cadres et professions intellectuelles supérieures (actifs et retraités), dans la population des ménages à Paris, 1982-1999**

1982



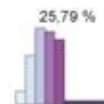
Paris : 24,6 %  
 Île-de-France : 18,6 %  
 France : 9,9 %



1990



Paris : 31 %  
 Île-de-France : 22,5 %  
 France : 12,5 %



Part de la population des ménages dont la personne de référence est CPIS (actif ou retraité)

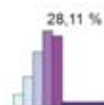
- 50 à 100 %
- 40 à 50
- 30 à 40
- 20 à 30
- 10 à 20
- 0 à 10

Les IRIS apparaissant en gris correspondent aux emprises des principaux équipements et espaces verts et à ceux qui regroupent moins de 100 ménages.

1999



Paris : 33,6 %  
 Île-de-France : 23,4 %  
 France : 13,2 %



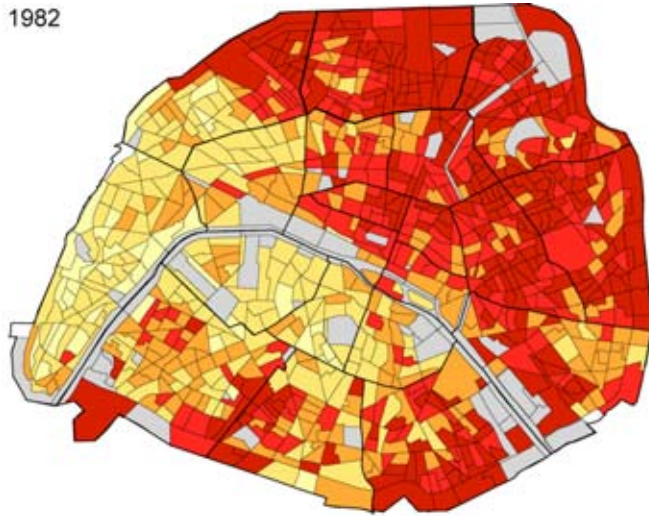
© cartes réalisées par Anne Clerval (Géographie-cités), avec Philcarto



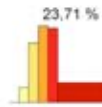
Source : INSEE, RGP, 1982, 1990 et 1999

**Série de cartes 10. La part des ménages populaires (actifs et retraités) dans la population des ménages à Paris, 1982-1999**

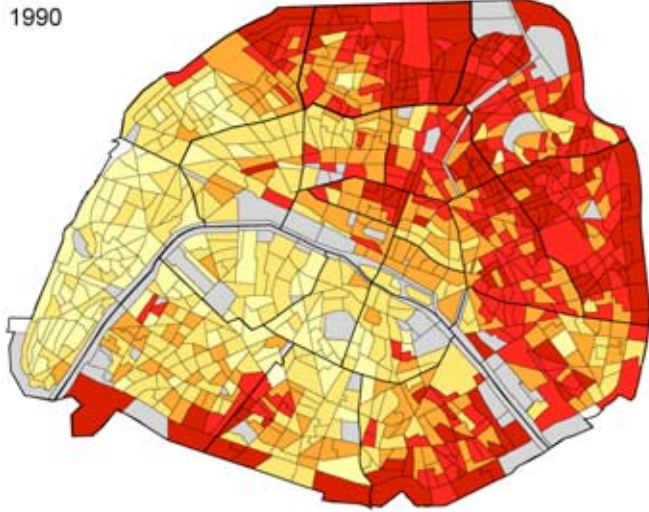
1982



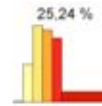
Paris : 41,9 %  
Île-de-France : 49,0 %  
France : 52,0 %



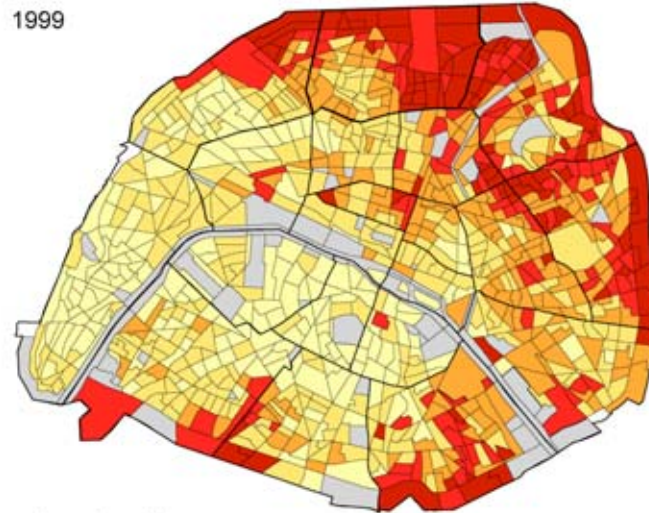
1990



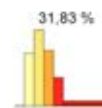
Paris : 36,6 %  
Île-de-France : 45,7 %  
France : 50,7 %



1999



Paris : 31,7 %  
Île-de-France : 42,9 %  
France : 49,1 %



Part de la population des ménages dont la personne de référence est ouvrier ou employé (actif ou retraité)

- 50 à 100 %
- 40 à 50
- 30 à 40
- 20 à 30
- 10 à 20
- 0 à 10

Les IRIS apparaissant en gris correspondent aux emprises des principaux équipements et espaces verts et à ceux qui regroupent moins de 100 ménages.

© cartes réalisées par Anne Clerval (Géographie-cités), avec Philcarto

Source : INSEE, RGP, 1982, 1990 et 1999



mixtes se distinguent surtout par les fractions de classe qui s'y associent respectivement, mais aussi par leur structure par âges, les moins de 20 ans et les plus de 60 ans étant plus importants dans le type « intermédiaire – fonction publique », tandis que les jeunes adultes sont fortement sur-représentés dans le type « professions culturelles ». Si la mixité sociale est devenue une modalité presque aussi importante que le profil bourgeois dans le Paris contemporain, elle n'est que la phase transitoire d'un processus de conquête des espaces populaires par les classes supérieures. Les IRIS relevant du type 6, populaire, en 1999, sont presque les mêmes que ceux du type très populaire de 1982, et leur profil est très proche de celui qu'ont atteint les précédents en 1999 : les CPIS actifs et retraités y représentent moins de 14 % de la population des ménages, et les employés et ouvriers, actifs et retraités, plus de 52 %. La taille moyenne des ménages y est de 2,1, soit plus que dans les types populaires de 1982, plus que la moyenne parisienne (1,9), et plus que le type très bourgeois (2,0), qui forme l'autre pôle de grands ménages dans Paris. Les IRIS populaires sont les plus jeunes de Paris en 1999, avec un âge moyen de 37 ans (39 ans à Paris, plus de 41 ans dans les types bourgeois), et se distinguent fortement des autres IRIS avec près de 24 % de moins de 20 ans (18 % à Paris) et seulement 16 % de plus de 60 ans (près de 20 % à Paris). Si l'écart entre classes populaires et classes supérieures s'est légèrement réduit dans ces IRIS, leur profil démographique s'est éloigné de la moyenne parisienne et la redistribution des IRIS dans la typologie de 1999 fait nettement apparaître les spécificités du type populaire.

Les séries de cartes 9 et 10 permettent de saisir cette évolution dans l'espace à travers l'avancée des CPIS et le recul des employés et des ouvriers. Après la rive gauche, la conquête du centre de la rive droite, du 9<sup>e</sup> et d'une partie du 10<sup>e</sup> et du 11<sup>e</sup> arrondissements par la gentrification est bien visible, comme celle de l'ouest du 18<sup>e</sup> et du 12<sup>e</sup>. Cela contribue à faire reculer le clivage est-ouest, comme les cartes présentées en annexe (9 et 10) – construites à partir d'une discrétisation standardisée autour de la moyenne – permettent de s'en rendre compte. Toutes ces cartes montrent à la fois le recul des quartiers populaires, et notamment la disparition de ceux des arrondissements centraux et péri-centraux de rive droite, mais aussi leur résistance ailleurs, principalement dans deux types d'espaces : la couronne périphérique, qui résiste partout sauf à l'ouest, et les deux pôles que forment l'ensemble allant de la Goutte d'Or (18<sup>e</sup>) à la Villette (19<sup>e</sup>) en passant par la Chapelle (18<sup>e</sup>) et celui de Belleville, allant du haut du faubourg du Temple (10<sup>e</sup>-11<sup>e</sup>) à la Porte des Lilas (19<sup>e</sup>-20<sup>e</sup>) en passant par Ménilmontant (20<sup>e</sup>) et le quartier Rhin-et-Danube (19<sup>e</sup>). L'augmentation de la variance intra-classe au sein du type très populaire de 1982, le repli des quartiers populaires en 1999 et leurs caractéristiques sociales et démographiques particulières peuvent être expliqués par une dynamique parallèle à la gentrification, à savoir le renouvellement de l'immigration.

### ***3. 3. Géographie de l'immigration depuis les années 1980***

Après la forte augmentation de la population étrangère à Paris dans les années 1960-1970, celle-ci s'est stabilisée tout en s'intégrant par l'acquisition de la nationalité française. Comme on l'a vu dans le chapitre 3 (2.1), les années 1980-1990 correspondent en France à un processus de

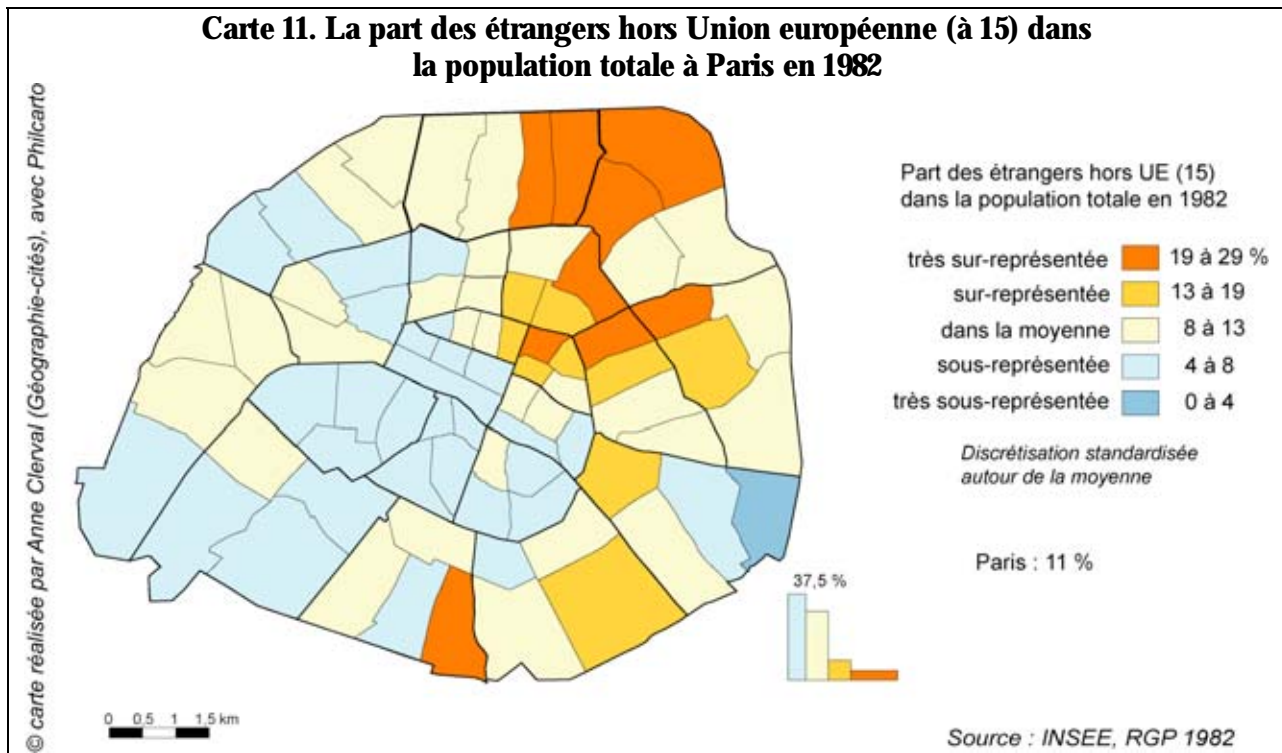
visibilisation des immigrés, notamment dans l'habitat et à l'école. Comment cela s'est-il traduit dans l'espace parisien ? Et quel rôle cela a-t-il tenu dans la recomposition des quartiers populaires ?

**Tableau 9. Évolution générale de la part des immigrés et des étrangers dans la population totale de Paris entre 1982 et 1999**

Part dans la pop totale (%)	1982	1990	1999
<b>Immigrés</b>	21,2	21,7	21,7
<b>Étrangers</b>	16,6	15,8	14,4
<b>Étrangers hors UE (15)</b>	11,0	11,1	10,1

Source : INSEE, RGP 1982, 1990 et 1999.

À Paris comme en France, malgré la suspension de l'immigration de travail en 1974, la part de la population étrangère avait continué d'augmenter entre 1975 et 1982 avec le regroupement familial et l'arrivée de réfugiés du Sud-Est asiatique (en particulier, les premiers *boat people* du Vietnam). Après 1982 en revanche, et malgré les régularisations ponctuelles de 1981 et 1997, la part des étrangers en situation régulière décroît progressivement, effet tangible d'une politique de plus en plus restrictive, tant pour le regroupement familial que pour l'asile. En 1999, la population étrangère ne représente plus que 5,5 % de la population vivant en France et 14,5 % de la population parisienne. L'écart s'est accru entre les deux, la population étrangère étant plus de deux fois et demi plus représentée à Paris qu'en France. Mais la part des immigrés, quant à elle, s'accroît très légèrement puis reste stable, ce qui indique une acquisition croissante de la nationalité française. Cela indique le maintien de la population immigrée à Paris entre 1982 et 1999. Parmi elle, les étrangers non communautaires (de l'Union européenne à 15 pays) se maintiennent également autour de 10 % de la population parisienne. Ce sont principalement des immigrants venus de pays pauvres (ex-pays de l'Est, anciennes colonies d'Afrique et d'Asie, mais aussi Turquie ou Chine). Les ouvriers et les employés, mais aussi les artisans et commerçants sont nettement sur-représentés parmi eux, tout comme les chômeurs et les précaires (APUR, 2002d). Leur maintien, tandis que la part des étrangers diminue, indique que leur part s'accroît parmi les flux d'arrivées. Ce sont en effet les flux les plus récents, depuis les années 1990, venant principalement d'Afrique subsaharienne et d'Asie. Cette population est composée de personnes seules (souvent des hommes) ou de familles : en 1999, plus de 55 % des ménages dont la personne de référence est étrangère hors Union européenne à 15 forment une famille, avec ou sans enfants, contre 43 % en moyenne à Paris. Parmi ces familles, le nombre moyen d'enfants de moins de 16 ans est également très supérieur à la moyenne parisienne (1 contre 0,6). Les étrangers non communautaires tiennent donc une place importante à Paris, et ce d'autant plus qu'ils se concentrent dans un nombre limité de quartiers.

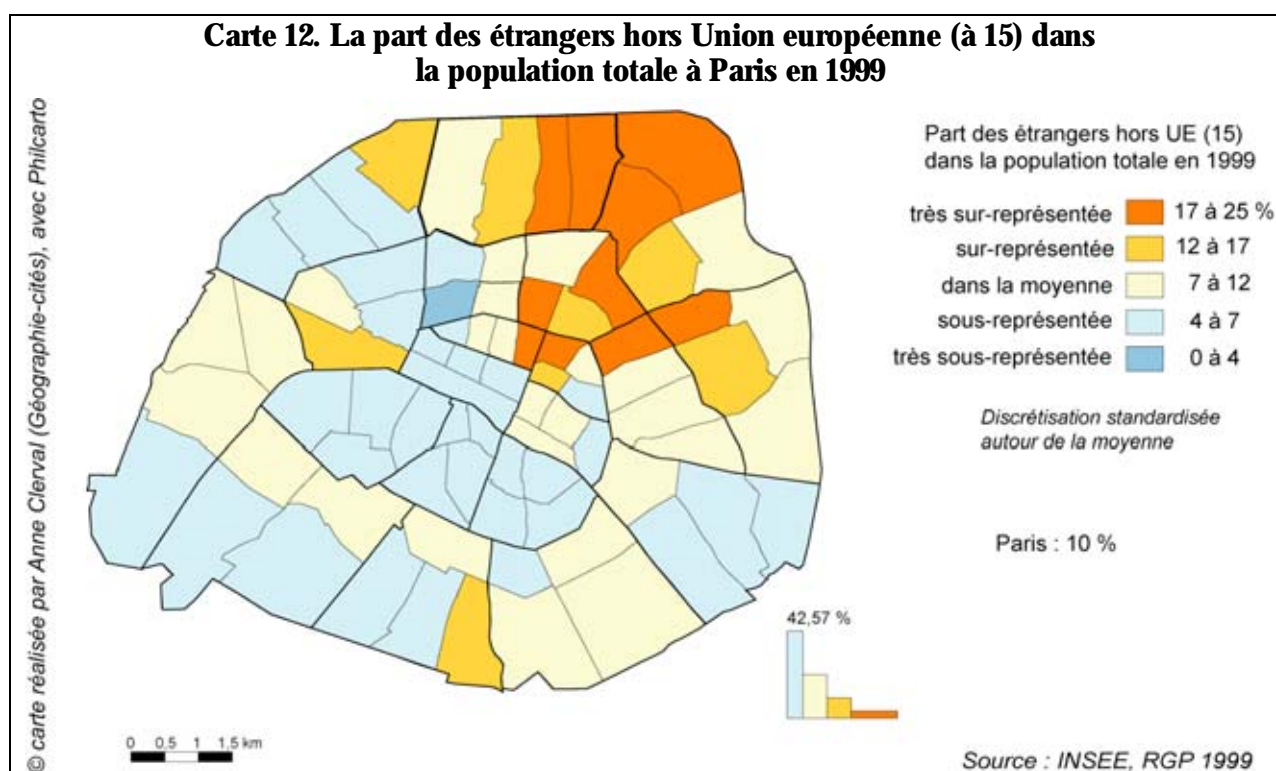


La carte 11, à l'échelle du quartier administratif (cf. carte en annexe 16), permet de s'en rendre compte. Elle recoupe en partie la carte 3 qui présentait la répartition des IRIS selon leur profil social à la même date. À l'exception des Épinettes (17<sup>e</sup>) et du quartier de Plaisance derrière la Gare Montparnasse (14<sup>e</sup>), les IRIS les plus populaires en 1982 font partie des quartiers dans lesquels la part des étrangers non communautaires est la plus importante. Deux ensembles se dégagent particulièrement : l'est du 18<sup>e</sup> et l'ouest du 19<sup>e</sup> d'une part, et l'ensemble Belleville-faubourg du Temple d'autre part. Les autres quartiers marqués par une forte présence étrangère non communautaire sont le quartier chinois des Arts-et-métiers (3<sup>e</sup>), les quartiers maghrébins et turcs de Bonne Nouvelle (2<sup>e</sup>), Porte Saint-Denis et Porte Saint-Martin (10<sup>e</sup>), les quartiers de Saint-Ambroise (11<sup>e</sup>) et du Père Lachaise (20<sup>e</sup>), dans le prolongement de l'ensemble Belleville-faubourg du Temple, les Quinze-Vingts (12<sup>e</sup>), à cheval sur le faubourg Saint-Antoine et le quartier de la gare de Lyon, ou encore le quartier asiatique de la Gare (13<sup>e</sup>), tous relevant du type populaire en 1982. Seul le quartier du Parc de Montsouris (14<sup>e</sup>), marqué par une forte présence maghrébine et asiatique qui s'explique vraisemblablement par la présence de la Cité internationale universitaire, ne relève pas d'un type social populaire en 1982.

La plus forte présence étrangère correspond au profil social le plus populaire et le plus ouvrier. Comme les retraités ouvriers et employés, les étrangers, notamment non communautaires, marquent par leur localisation l'héritage populaire de ces quartiers. Selon Michelle Guillon,

*Alors que les caractéristiques et la localisation du logement des ouvriers français sont en train de se transformer, l'implantation des ouvriers étrangers a peu changé : ils ne bénéficient que modestement de l'amélioration des conditions de logement des catégories populaires. L'inertie en fait les « témoins » de l'ancien Paris ouvrier en pleine transformation (Guillon, 1996, p. 60).*

Ce sont eux qui alimentent les vagues de migration qui ont toujours caractérisé les quartiers populaires, venant de pays de plus en plus lointains, par la porte d'entrée parisienne. La métropole parisienne a en effet un rôle séculaire dans le système migratoire français, dont elle constitue le cœur (Rhein, 2007, p. 147). Déjà en 1982, les quartiers les plus populaires de Paris sont des quartiers d'immigrés. Et ces quartiers immigrés sont alors évités par les dynamiques de gentrification : ainsi, au cœur de Paris, l'ensemble formé par les quartiers de Bonne-Nouvelle (2<sup>e</sup>), des Arts-et-Métiers (3<sup>e</sup>), de la Porte-Saint-Denis et de la Porte-Saint-Martin (10<sup>e</sup>) n'est pas encore touché par la gentrification, qui déborde largement vers le nord-ouest dans un 9<sup>e</sup> arrondissement où la présence étrangère est dans la moyenne voire inférieure.

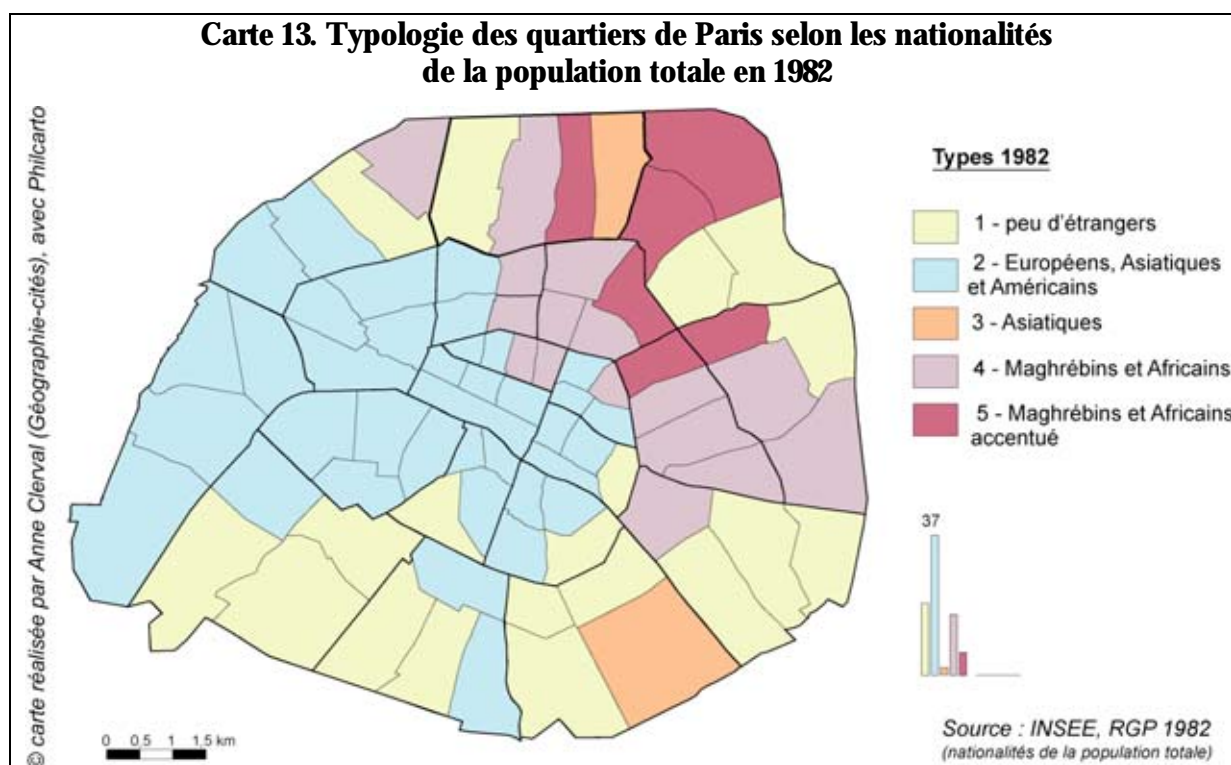


En 1999, la carte 12 permet de mesurer l'inertie de la répartition de cette population dont parlait déjà M. Guillon en 1996. Elle n'est toutefois pas identique à celle de 1982 : la part des étrangers non communautaires a baissé là où elle était encore sur-représentée sur la rive gauche, tandis qu'elle est plus sur-représentée dans les quartiers où elle l'était déjà un peu en rive droite. La concentration des populations étrangères non communautaires augmente donc dans les quartiers de la rive droite déjà identifiés en 1982. À part les IRIS de logements sociaux de la couronne périphérique, les seuls IRIS véritablement populaires qui subsistent dans la typologie de 1999 correspondent précisément aux quartiers dans lesquels la présence des étrangers non communautaires est la plus forte, autour de 20 % de la population totale. Cette présence continue donc d'apparaître comme un frein à la gentrification, même si les IRIS centraux des 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> arrondissements, qui correspondent à des quartiers où la présence étrangère est forte, sont désormais gagnés par le processus, comme leurs voisins. Ces derniers quartiers populaires et



immigrés de Paris se distinguent fortement des anciens quartiers populaires en voie de gentrification où la part des étrangers non communautaires diminue, comme le faubourg Saint-Antoine (11<sup>e</sup>-12<sup>e</sup>).

Afin de mieux caractériser ces quartiers d'immigration, j'ai construit deux typologies à partir des nationalités détaillées en 17 catégories (dont Français de naissance et Français par acquisition) de la population totale, en 1982 et en 1999 (cartes 13 et 14) <sup>64</sup>.



**Tableau 10. Part des immigrés dans la population totale des différents types de quartiers mis en évidence en 1982**

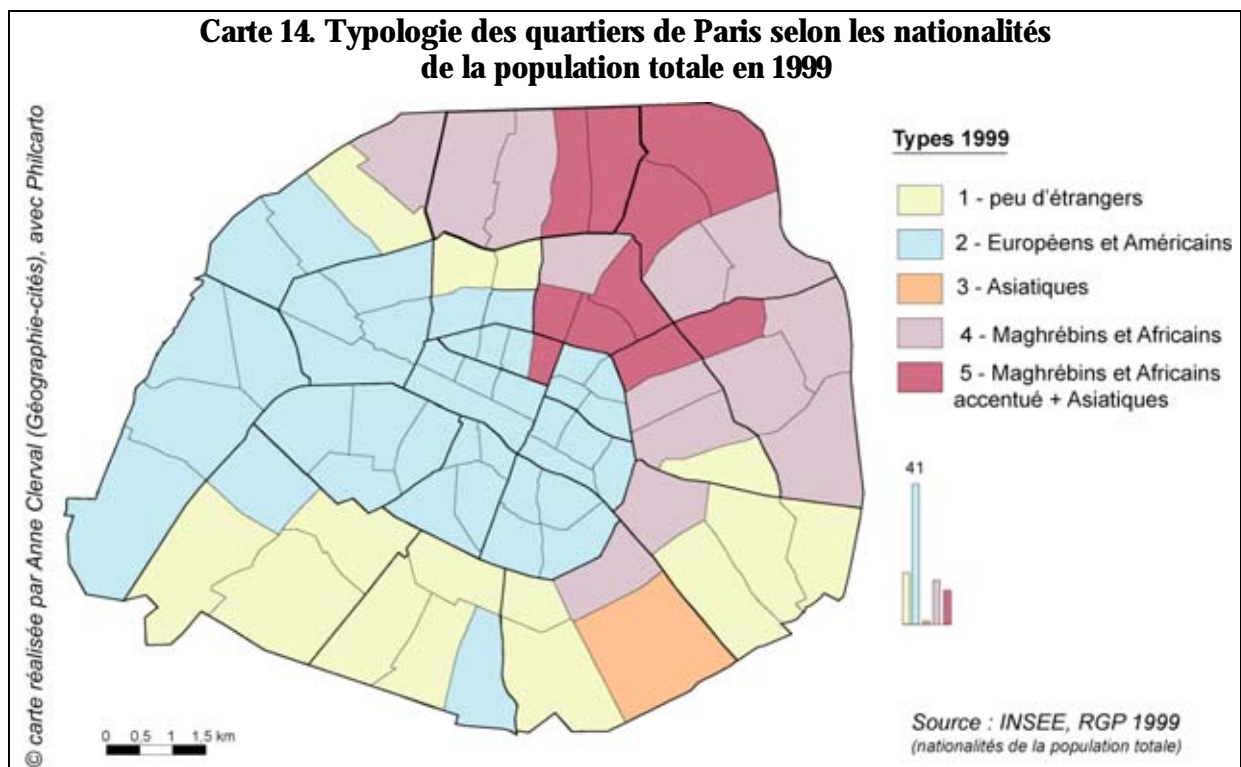
Type 1982	Étrangers (%)	Français par acquisition (%)	Total immigrés (%)
Type 1	11,94	4,17	16,11
Type 2	16,69	4,36	21,05
Type 3	20,43	3,91	24,33
Type 4	18,98	5,37	24,35
Type 5	27,63	5,44	33,07
Paris	16,61	4,59	21,21

Source : INSEE, RGP 1982.

En 1982, la part des immigrés est proche de la moyenne dans les Beaux quartiers de l'Ouest et le centre en voie de gentrification, avec surtout des Européens, des Asiatiques et des Américains, et c'est dans les quartiers des classes moyennes et supérieures que les immigrés sont les moins

<sup>64</sup> Comme pour l'analyse des CS détaillées, j'ai procédé à une AFC puis à une CAH sur les principaux facteurs de l'AFC à chaque date. Dans l'AFC, cette fois c'est le quartier de la Gare (13<sup>e</sup>) tout entier qui se distinguait trop des autres dans la construction des facteurs aux deux dates et fut donc mis de côté dans un second temps de l'analyse.

nombreux. Les quartiers populaires se caractérisent déjà par une sur-représentation des immigrés. Ce sont surtout des flux récents venant d'Asie du Sud-Est et en particulier du Cambodge à la Chapelle (19<sup>e</sup>) et dans le quartier de la Gare (13<sup>e</sup>), tandis que le quart nord-est de la ville est marqué par une immigration plus ancienne venant du Maghreb – en particulier d'Algérie – et d'Afrique subsaharienne de façon plus récente. Cette population se concentre à la Goutte d'Or (18<sup>e</sup>), dans le nord du 19<sup>e</sup> et dans les quartiers de Belleville (19<sup>e</sup>-20<sup>e</sup>) et du faubourg du Temple (10<sup>e</sup>-11<sup>e</sup>). Ce dernier type correspond aux IRIS les plus populaires de 1982, confirmant le rôle de la population immigrée dans le maintien des quartiers populaires à Paris.



**Tableau 11. Part des immigrés dans la population totale des différents types de quartiers mis en évidence en 1999**

Type 1999	Étrangers (%)	Français par acquisition (%)	Total immigrés (%)
Type 1	10,44	6,44	16,87
Type 2	14,18	6,40	20,58
Type 3	12,59	9,81	22,41
Type 4	14,99	7,82	22,80
Type 5	22,75	9,67	32,42
Paris	14,39	7,32	21,71

Source : INSEE, RGP 1999.

En 1999, ces quartiers les plus immigrés se sont étendus dans le 10<sup>e</sup> arrondissement et jusqu'à Bonne-Nouvelle (2<sup>e</sup>). Les flux d'immigration récente, d'Afrique subsaharienne et de Chine sont beaucoup plus représentés. Tandis que le quartier de la Gare (13<sup>e</sup>) reste seul avec une sur-représentation toujours marquée des Cambodgiens, les Asiatiques et en particulier les Chinois et les Turcs ont investi d'autres lieux, notamment Belleville. Leur part a augmenté à peu près partout, de

sorte qu'ils n'apparaissent plus sur-représentés dans le type 2, alors qu'ils sont pourtant plus nombreux qu'en 1982.

Ainsi, depuis les années 1980, les quartiers populaires parisiens connaissent certes un recul et un processus plus ou moins avancé de gentrification, mais aussi le renforcement du caractère cosmopolite de quelques uns. Dans une dynamique de succession interne aux classes populaires, ce sont des ménages immigrés d'origine de plus en plus lointaine, plus souvent ouvriers et plus pauvres qui remplacent les ménages français ou d'immigration ancienne ayant pu accéder au logement social ou à la propriété en banlieue. Cela se traduit par le maintien d'un taux élevé de pauvreté à Paris. En 2001, la CAF estimait à 12 % les ménages vivant en dessous du seuil de pauvreté à Paris<sup>65</sup>, soit un peu plus qu'en Île-de-France, ce taux de pauvreté étant porté à plus de 30 % pour les ménages dont la personne de référence est étrangère hors Union européenne (à 15).

En 1999, les quartiers populaires qui se maintiennent correspondent à peu près à ceux qui relèvent de la politique de la ville<sup>66</sup>. C'est dans ces quartiers que la précarité, le chômage et la pauvreté sont les plus élevés, justifiant une aide particulière de l'État. Ce sont aussi les plus cosmopolites. Je reviendrai dans la partie suivante sur les implications que cela a pour les gentrificateurs. Soulignons seulement le fait que la gentrification semble freinée dans ces quartiers, posant ainsi la question de la cohabitation sociale et ethnique dans les quartiers en voie de gentrification.

Pour résumer, ce chapitre a donc montré que la gentrification est un processus majeur à Paris, qui s'ajoute à l'exclusivité sociale croissante des Beaux quartiers pour expliquer l'embourgeoisement général de la population parisienne. Elle a commencé dès les années 1960-1970 à Paris, en particulier dans les quartiers centraux comme le Marais et sur la rive gauche de la Seine. Les quartiers anciens populaires du 5<sup>e</sup>, du 13<sup>e</sup>, du 14<sup>e</sup>, voire du 15<sup>e</sup> arrondissement se transforment comme par métamorphisme sous l'effet de l'extension des quartiers bourgeois. Dans un contexte de fort dépeuplement de la ville-centre au profit de ses banlieues, cela traduit un redéploiement des catégories intermédiaires et supérieures des salariés du tertiaire, alors en pleine expansion. La gentrification de ces quartiers populaires de la rive gauche est lente et se poursuit jusque dans les années 1990. À la même époque, les quartiers populaires de la rive droite se transforment avec l'installation croissante des populations immigrées et se renforcent même dans le centre de Paris.

---

<sup>65</sup> Ce seuil de pauvreté correspond à la moitié du revenu médian des ménages par unité de consommation en France. Ce taux est sans doute minoré puisqu'il ne prend pas en compte les ménages dont la personne de référence est étudiante ou a plus de 65 ans. cf. *La Pauvreté à Paris*, note de 4 pages de l'APUR n° 11, janvier 2004.

<sup>66</sup> Cf. encadré 12, p. 259.

La principale phase de gentrification à Paris a lieu dans les années 1980, avec une forte progression, absolue et relative, des cadres et professions intellectuelles supérieures dans l'espace résidentiel : cette progression se traduit à la fois par un renforcement de l'exclusivité sociale des Beaux quartiers et par une diffusion spatiale de ces catégories vers l'est, en particulier dans les arrondissements centraux de rive droite. Elle évite toutefois, dans un premier temps, les quartiers immigrés situés au carrefour entre le 2<sup>e</sup>, le 3<sup>e</sup> et le 10<sup>e</sup> arrondissements. Ce n'est que dans les années 1990, avec le fort reflux des classes populaires, que la gentrification devient visible dans ces quartiers. Elle progresse également dans les arrondissements péricentraux de rive droite (10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup>) et vers l'est jusqu'au 20<sup>e</sup> arrondissement, évitant à nouveau les quartiers populaires immigrés de Belleville et du nord de Paris.

Dans le même temps, les populations immigrées se maintiennent à Paris – tout en s'intégrant progressivement par l'acquisition de la nationalité française – et se concentrent de plus en plus dans un petit nombre de quartiers, où leur part augmente parmi la population totale. Cette concentration croissante des classes populaires immigrées d'un côté et de la bourgeoisie des Beaux quartiers de l'autre explique le maintien de la structure socio-spatiale qui prévaut depuis le siècle dernier, principalement fondée sur une opposition entre les deux pôles opposés du champ social. La progression des catégories intermédiaires et supérieures du tertiaire dans les quartiers populaires n'efface donc pas l'inscription dans l'espace même de Paris de l'opposition entre classe bourgeoise et classes populaires.

L'embourgeoisement général de la population de Paris recouvre donc, on l'a vu, des processus divers, parfois divergents, parmi lesquels la gentrification et l'immigration tiennent un rôle majeur. S'évitant mutuellement dans l'espace jusque dans les années 1980, ces deux dynamiques contradictoires commencent à se croiser depuis les années 1990 – en particulier dans le centre de Paris – sous l'effet de la progression continue de la gentrification. Celle-ci est assez lente par rapport à ce qui a pu être observé dans les villes américaines (Dansereau, 1985). Elle se traduit elle-même par des dynamiques parallèles mais pas totalement synchronisées : d'un côté, la progression des catégories supérieures dans les quartiers populaires est surtout forte dans les années 1980, tandis que le reflux des classes populaires y est plus marqué dans les années 1990. Cela semble indiquer une participation directe de la gentrification à l'éviction des classes populaires de Paris.



---

## Chapitre 6. Qui sont les gentrificateurs à Paris ?

---

Après avoir analysé en détail la spatialité et les temporalités de la gentrification à Paris sur le long terme, il s'agit maintenant d'en préciser les acteurs et les causes. Quel sont les principaux facteurs de la gentrification parisienne ? J'examinerai dans un premier temps le rôle de la transformation de la structure des emplois, puis celle du parc de logements et du marché immobilier, ainsi que le rôle des politiques publiques depuis les années 1960 (chapitre 7). Cette analyse me permettra d'aborder la question des acteurs de la gentrification : les ménages gentrificateurs – qui s'installent dans les quartiers populaires et contribuent à réhabiliter les logements –, mais aussi les acteurs publics et privés (chapitre 8) qui participent plus ou moins directement au processus.

Dans ce chapitre, je commencerai par étudier la transformation de la structure des emplois, à la fois pour en identifier le rôle dans le processus de gentrification, et pour mieux cerner le profil social gentrificateurs. Dans un second temps, je présenterai en détail les caractéristiques sociales et démographiques des gentrificateurs – au sens restreint des ménages des classes moyennes et supérieures qui s'installent dans les quartiers populaires – en m'appuyant à la fois sur l'analyse des données statistiques et sur les résultats de mes enquêtes de terrain.

### *1. Le rôle de la transformation de la structure des emplois*

Pour cerner le rôle de la transformation de la structure sociale des emplois dans celle de la population parisienne, j'ai procédé à une comparaison de l'évolution de la distribution sociale des emplois en Île-de-France et à Paris, et des actifs résidents à Paris entre 1982 et 1999<sup>67</sup>. Il s'agit là d'analyser une première série de facteurs mise en avant dans l'explication de la gentrification : celle-ci serait liée en effet à la désindustrialisation structurelle des grandes villes des pays riches et au développement des secteurs stratégiques du tertiaire supérieur dans un contexte de métropolisation (cf. chapitre 1). Si ces deux évolutions sont bien lisibles à Paris et en Île-de-France (cf. chapitre 2), leur rôle dans l'évolution de la population résidente dans le cœur de l'agglomération n'est pas si univoque qu'on pourrait le croire.

---

<sup>67</sup> Cette analyse s'appuie sur les CS détaillées en 31 postes en 1982, 1990 et 1999, pour les trois ensembles que sont la population active au lieu de résidence (PALR) à Paris, et la population active au lieu de travail (PALT) à Paris et en Île-de-France.

## 1. 1. Évolution comparée de la structure sociale des emplois et des actifs résidents en Île-de-France et à Paris

Comme les autres villes mondiales (Sassen, 1996) et notamment Londres (Hamnett, 2003), la métropole parisienne a connu une importante transformation de la structure de ses emplois, marquée par la progression des emplois du tertiaire supérieur au détriment de ceux de production. Cette transformation s'accompagne d'un redéploiement géographique des emplois au sein de la région parisienne.

En 1999, l'Île-de-France compte 5 millions d'emplois, un total en hausse de 14 % depuis 1982, tandis qu'il baisse de 11,5 % à Paris, atteignant 1,6 millions. À la même date, les actifs résidents représentent 1,1 millions de personnes, nombre en légère hausse, dont 120 000 chômeurs, eux aussi plus nombreux qu'en 1982. Cette évolution s'est faite en deux périodes très différentes : entre 1982 et 1990, dans une phase de croissance économique, le nombre d'emplois a fortement augmenté en Île-de-France et il est resté stable à Paris ; entre 1990 et 1999, en période de récession, il baisse très légèrement en Île-de-France et très fortement à Paris. La conjoncture économique a donc accompagné la redistribution des emplois dans la région parisienne.

Les tableaux 12 et 13 présentent la répartition sociale des emplois d'Île-de-France, de ceux de Paris et des actifs résidents de Paris en 1982 et 1999. Ils servent de point de repère pour l'analyse des évolutions, présentées dans les tableaux suivants.

**Tableaux 12 et 13. Effectifs des principaux groupes socioprofessionnels parmi les emplois et les actifs résidents à Paris et en Île-de-France, en 1982 et 1999**

Effectifs 1982	Arti+com	Chef E <sup>68</sup>	CPIS	Prof inter	Employés	Ouvriers	Total
<b>Emplois (PALT) Île-de-France<sup>69</sup></b>	241 968	32 744	710 124	946 736	1 429 232	1 048 260	<b>4 425 512</b>
<b>Emplois (PALT) Paris</b>	86 392	15 588	357 304	363 920	694 800	289 304	<b>1 807 952</b>
<b>Actifs résidents (PALR) Paris</b>	68 660	12 376	245 852	214 108	358 452	195 016	<b>1 095 448</b>

Effectifs 1999	Arti+com	Chef E	CPIS	Prof inter	Employés	Ouvriers	Total
<b>Emplois (PALT) Île-de-France</b>	225 574	41 451	1 138 754	1 303 170	1 483 849	834 450	<b>5 041 995</b>
<b>Emplois (PALT) Paris</b>	71 455	14 127	433 518	389 926	516 749	174 288	<b>1 600 815</b>
<b>Actifs résidents (PALR) Paris</b>	56 095	12 719	393 883	259 432	275 495	116 040	<b>1 114 476</b>

Source : INSEE, RGP, 1982 et 1999.

<sup>68</sup> Les chefs d'entreprise de 10 salariés ou plus sont distingués du groupe socioprofessionnel des artisans et commerçants (ou petits patrons) avec qui ils ne partagent pas les mêmes évolutions, ni la même position de classe.

<sup>69</sup> Les effectifs des actifs résidents d'Île-de-France (PALR) et leur répartition sociale sont sensiblement équivalents aux effectifs et à la répartition des emplois, les emplois étant un peu plus nombreux que les actifs.

**Tableau 14. Évolution comparée des effectifs des principaux groupes socioprofessionnels parmi les emplois et les actifs résidents à Paris et en Île-de-France, 1982-1999**

Évolution 1982-1999 (%)	Arti+com	Chef E	CPIS	Prof inter	Employés	Ouvriers	Total
<b>Emplois (PALT) IDF</b>	-6,8	+26,6	+60,4	+37,6	+3,8	-20,4	+13,9
<b>Emplois (PALT) Paris</b>	-17,3	-9,4	+21,3	+7,1	-25,6	-39,8	-11,5
<b>Actifs résidents (PALR) Paris</b>	-18,3	+2,8	+60,2	+21,2	-23,1	-40,5	+1,7

Source : INSEE, RGP, 1982 et 1999.

**Tableau 15. Évolution comparée de la part des principaux groupes socioprofessionnels parmi les emplois et les actifs résidents à Paris et en Île-de-France, 1982-1999**

Évolution 1982-1999 (en points)	Arti+com	Chef E	CPIS	Prof inter	Employés	Ouvriers
<b>Emplois (PALT) IDF</b>	-1,0	+0,1	+6,5	+4,5	-2,9	-7,1
<b>Emplois (PALT) Paris</b>	-0,3	0,0	+7,3	+4,2	-6,1	-5,1
<b>Actifs résidents (PALR) Paris</b>	-1,2	0,0	+12,9	+3,7	-8,0	-7,4

Source : INSEE, RGP, 1982 et 1999.

Les tableaux 14 et 15 permettent de lire un embourgeoisement généralisé, mais plus fort dans l'espace résidentiel que dans celui du travail. L'évolution du groupe des cadres et professions intellectuelles supérieures est particulièrement remarquable : entre 1982 et 1999, les emplois relevant de ce groupe socioprofessionnel ont augmenté de 60 % en Île-de-France et de 21 % à Paris, tandis que les actifs résidents CPIS augmentaient de 60 % à Paris et leur part de près de 13 points (contre 6-7 points parmi les emplois en Île-de-France et à Paris). Cette augmentation a été très forte entre 1982 et 1990 et plus modérée entre 1990 et 1999. En 1999, les CPIS représentent 23 % des emplois en Île-de-France, 27 % à Paris, 35 % des actifs résidents à Paris (c'est le groupe socioprofessionnel le plus important, avec environ 400 000 actifs), et 21 % des anciens actifs. C. Rhein rappelle que 36 % des emplois CPIS en France se concentrent en Île-de-France (pour 22 % des emplois en général), ce qui s'explique par le rôle économique de la métropole parisienne : ainsi, plus de la moitié des CPIS des activités financières en France se trouvent en Île-de-France comme près de la moitié des CPIS des industries des biens de consommation et de l'industrie automobile (Rhein, 2007, p. 142). Mais la concentration des actifs résidents CPIS à Paris est bien supérieure à celle des emplois de ce groupe en Île-de-France et même à Paris, et cela se vérifie dans le détail.

**Tableau 16. Évolution comparée des effectifs des CS CPIS parmi les emplois et les actifs résidents à Paris et en Île-de-France, 1982-1999**

Évolution 1982-1999 (%)	Prof libérales	Cadres fonc pub	Professeurs	Prof Info, arts	Cadres d'entreprise	Ingénieurs	Total CPIS
<b>Emplois au lieu de travail IdF</b>	+62,8	+50,5	+70,2	+89,5	+39,2	+82,1	+60,4
<b>Emplois au lieu de travail Paris</b>	+48,3	+23,6	+34,2	+56,9	+3,8	+19,5	+21,3
<b>Actifs résidents Paris</b>	+51,2	+42,8	+48,0	+73,6	+54,0	+93,8	+60,2

Source : INSEE, RGP, 1982 et 1999.

Parmi les CPIS, les professions de l'information, des arts et des spectacles (PIAS) sont particulièrement concentrées en Île-de-France, avec près de la moitié des emplois de ce type en



France (*ibid.*, p. 145)<sup>70</sup>. Ils connaissent la plus forte hausse en termes d'emplois, 90 % en Île-de-France, presque 60 % à Paris, et plus de 70 % parmi les actifs résidents à Paris, l'essentiel de cette hausse ayant eu lieu entre 1982 et 1990. En 1999, les PIAS représentent 2 % des emplois en Île-de-France, 3,5 % à Paris et plus de 5 % parmi les actifs résidents à Paris. Cette évolution se retrouve dans une moindre mesure pour les professeurs, comme on peut le lire sur le tableau 16. Ils représentent 3 % des emplois en Île-de-France comme à Paris et 5 % des actifs résidents à Paris. Les cadres d'entreprise et les ingénieurs connaissent également une très forte augmentation, notamment parmi les actifs résidents, les seconds doublant presque leur effectif de 1982 en 1999, et ce même entre 1990 et 1999, alors que ces deux types d'emploi diminuaient à Paris. En 1999, les cadres d'entreprise représentent 7 % des emplois en Île-de-France, plus de 9 % à Paris, et 11% parmi les actifs résidents à Paris. Les ingénieurs, quant à eux, représentent 6 % des emplois en Île-de-France, plus de 4 % à Paris, et 6,5 % parmi les actifs résidents à Paris. Ce décalage traduit un choix résidentiel qui n'est pas directement lié à la localisation de ces emplois dans l'agglomération parisienne : nombreux sont les cadres et ingénieurs travaillant dans les pôles d'emploi de la petite couronne comme la Défense ou Boulogne, qui habitent néanmoins Paris. Ajoutons que les chefs d'entreprise de plus de 10 salariés voient leur nombre augmenter parmi les actifs résidents à Paris au cours de la période considérée, tandis que celui des emplois de ce type baisse à Paris, mais augmente en Île-de-France. Très liés à la conjoncture économique, les emplois de ce type ont augmenté de 30 % à Paris entre 1982 et 1990, puis baissé d'autant dans la période suivante, la hausse ayant été plus forte et la baisse plus faible parmi les actifs résidents, présentant le même décalage. Peu nombreux dans l'absolu, leur part tourne autour de 1 %, en dessous parmi les emplois d'Île-de-France comme de Paris, au-dessus parmi les actifs résidents de Paris.

Cette forte augmentation des CPIS parmi les emplois et les actifs résidents s'accompagne d'une baisse marquée des ouvriers. Entre 1982 et 1999, ils perdent 20 % de leur effectif parmi les emplois d'Île-de-France, 40 % parmi ceux de Paris et autant parmi les actifs résidents à Paris. Dans le même temps, leur part perd 5 à 7 points parmi les emplois et les actifs résidents. Comme le montrent les tableaux 17 et 18, cette baisse a été plus forte entre 1990 et 1999 que pour la période intercensitaire précédente. En 1999, les ouvriers représentent 16,5 % des emplois d'Île-de-France, 11 % à Paris, 10,5 % des actifs résidents à Paris et 16 % des anciens actifs. Les retraités de ce groupe se maintiennent mieux que les actifs et représentent l'héritage des anciennes structures d'emploi. Parmi les emplois comme parmi les actifs résidents à Paris, la baisse la plus importante est celle des ouvriers de l'industrie, qualifiés ou non (plus de 50 % de baisse entre 1982 et 1999), tandis que les ouvriers qualifiés de l'artisanat sont ceux qui résistent le mieux (baisse de 25 %), avec une part supérieure à 3,5 % parmi les emplois et les actifs parisiens.

---

<sup>70</sup> 48 % exactement. C'est le cas également des cadres d'entreprise (49 %) et des ingénieurs (45 %).

**Tableau 17. Évolution comparée des effectifs des principaux groupes socioprofessionnels parmi les emplois et les actifs résidents à Paris, 1982-1990-1999**

	Arti+com	Chef E	CPIS	Prof inter	Employés	Ouvriers	Total
<b>Emplois (PALT) Paris :</b>							
- évolution 1982-1990 (%)	-6,6	+30,8	+23,9	+11,5	-13,0	-10,0	+0,4
- évolution 1990-1999 (%)	-11,5	-30,7	-2,1	-3,9	-14,5	-33,1	-11,8
<b>Actifs résidents (PALR) Paris :</b>							
- évolution 1982-1990 (%)	-8,9	+40,1	+39,3	+11,5	-18,1	-15,9	+2,2
- évolution 1990-1999 (%)	-10,3	-26,6	+15,0	+8,7	-6,1	-29,3	-0,4

Source : INSEE, RGP, 1982, 1990 et 1999.

**Tableau 18. Évolution comparée de la part des principaux groupes socioprofessionnels parmi les emplois et les actifs résidents à Paris, 1982-1990-1999**

	Arti+com	Chef E	CPIS	Prof inter	Employés	Ouvriers
<b>Emplois (PALT) Paris :</b>						
- évolution 1982-1990 (pts)	-0,3	+0,3	+4,6	+2,2	-5,1	-1,7
- évolution 1990-1999 (pts)	0,0	-0,2	+2,7	+2,0	-1,0	-3,5
<b>Actifs résidents (PALR) Paris :</b>						
- évolution 1982-1990 (pts)	-0,7	+0,4	+8,2	+1,8	-6,5	-3,1
- évolution 1990-1999 (pts)	-0,6	-0,4	+4,7	+2,0	-1,5	-4,2

Source : INSEE, RGP, 1982, 1990 et 1999.

La baisse est moins forte pour les employés, qui restent le premier groupe socioprofessionnel parmi les emplois d'Île-de-France (environ 1,5 millions) et à Paris (500 000 emplois) : leur effectif reste relativement stable en Île-de-France entre 1982 et 1999, il baisse d'un quart à Paris et d'autant parmi les actifs résidents à Paris. Cette baisse est équivalente parmi les emplois pour les deux périodes intercensitaires considérées, mais trois fois moins forte entre 1990 et 1999 qu'auparavant pour les actifs résidents. Leur part parmi les emplois et les actifs résidents baisse beaucoup moins fortement également entre 1990 et 1999 que dans la période précédente. En 1999, les employés représentent 29,5 % des emplois d'Île-de-France, 32 % à Paris, seulement 25 % des actifs résidents, et 33,5 % des anciens actifs. On retrouve de façon inversée le décalage observé pour les CPIS entre les emplois et les actifs résidents à Paris, tandis que les retraités se maintiennent mieux, là encore. Parmi les emplois et les actifs résidents à Paris, les employés de commerce et le personnel des services directs aux particuliers se maintiennent, la présence des employés de la fonction publique s'érode quelque peu (pour les emplois – redistribués dans le reste de l'Île-de-France – mais surtout pour les actifs résidents), tandis que les employés administratifs d'entreprise voient leur part parmi les actifs résidents quasiment divisée par deux, en lien avec une forte baisse des emplois. Le fait que ce soit la seule CS d'employés dont le nombre baisse aussi parmi les emplois d'Île-de-France permet d'appuyer l'hypothèse d'un transfert de ces emplois dans la catégorie des professions intermédiaires d'entreprise avec la hausse des qualifications.

Enfin, parmi les CS intermédiaires, l'évolution est opposée entre les artisans et commerçants d'un côté et les professions intermédiaires de l'autre. Les premiers voient leur nombre baisser de 7 % parmi les emplois d'Île-de-France, de 17 % parmi ceux de Paris et de 18 % parmi les actifs résidents à Paris. Cette baisse a été plus forte entre 1990 et 1999 qu'auparavant. En valeur relative,

leur part est restée stable parmi les emplois à Paris et a baissé d'un point parmi les actifs résidents. La proximité des lieux de travail et de résidence de ces professions explique celle des évolutions entre emplois et actifs à Paris. En 1999, les artisans et commerçants représentent 4,5 % des emplois en Île-de-France et à Paris, 5 % des actifs résidents à Paris et 9 % des anciens actifs (avec les anciens chefs d'entreprise). Les professions intermédiaires, au contraire, voient leur nombre augmenter de plus de 37 % parmi les emplois d'Île-de-France, de 7 % parmi ceux de Paris et de 21 % parmi les actifs résidents de Paris. Cela correspond à une augmentation de leur part autour de 4 points. Cette évolution indique un renforcement de la présence relative des catégories intermédiaires salariées dans la population parisienne, qui restent toutefois dans des proportions analogues aux emplois de ce type à Paris. En 1999, elles représentent 26 % des emplois en Île-de-France, 24,5 % à Paris, 23 % des actifs résidents et 20 % des anciens actifs. Ce sont les professions intermédiaires d'entreprise qui augmentent le plus, atteignant plus de 11 % des actifs résidents de Paris en 1999.

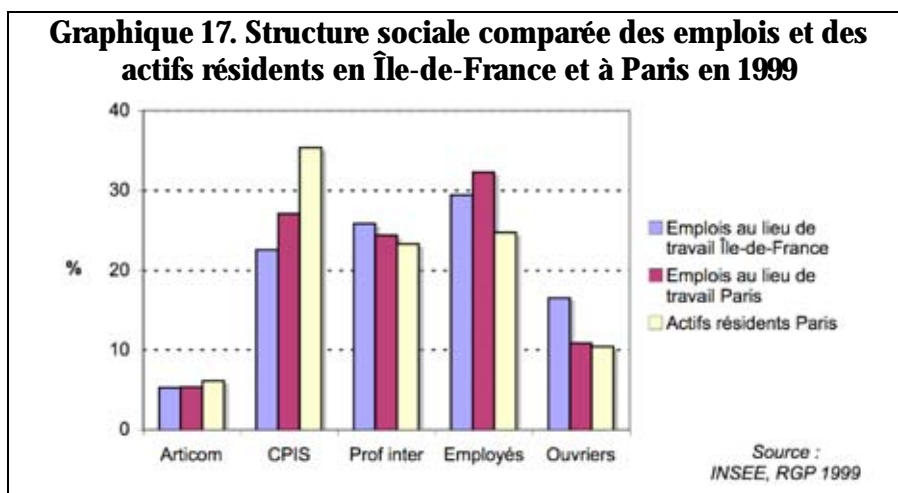
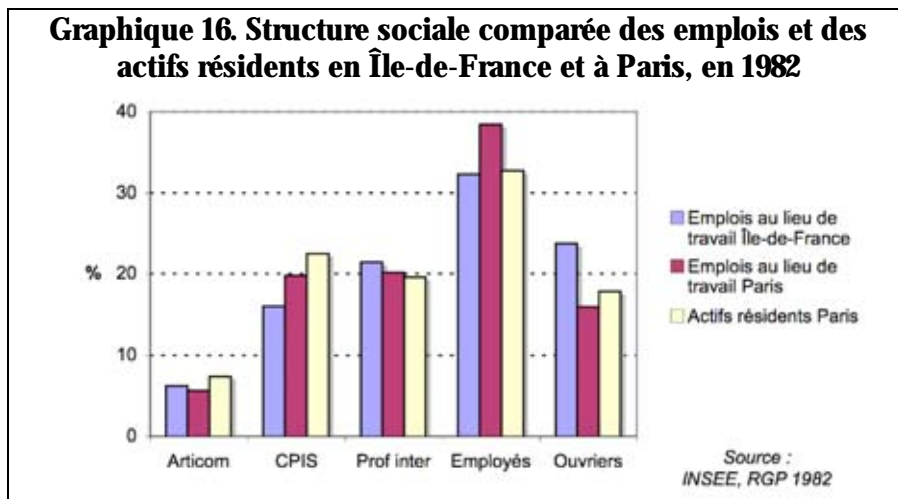
Ainsi, le rapport entre les CPIS et les catégories populaires était de 1 pour 3,5 parmi les emplois d'Île-de-France en 1982, de 1 pour 2,7 parmi les emplois de Paris et de 1 pour 2,2 parmi les actifs résidents de Paris. En 1999, ce rapport est passé à 1 pour 2 parmi les emplois d'Île-de-France, 1 pour 1,6 parmi les emplois de Paris et 1 pour 1 parmi les actifs résidents de Paris. L'apparent équilibre entre catégories supérieures et catégories populaires parmi les actifs parisiens en 1999 masque donc un double mouvement de réduction des emplois populaires et d'augmentation des emplois CPIS d'un côté, et de sélection sociale dans l'espace entre le centre et la périphérie de la région parisienne d'autre part. C'est dans ce double mouvement que s'inscrit la gentrification. Ce rapport reste toutefois de 1 pour 2,3 parmi les anciens actifs à Paris en 1999, témoignant de la persistance de l'héritage populaire à Paris.

### *1. 2. L'évolution des emplois n'explique pas complètement l'embourgeoisement et la gentrification à Paris*

L'analyse de l'évolution des principaux groupes socioprofessionnels révèle un déroulement complexe de l'embourgeoisement de Paris entre 1982 et 1999, en partie lié à la conjoncture économique. La première période, entre 1982 et 1990, correspond à une époque de relance économique. Elle se caractérise par une forte augmentation des chefs d'entreprise et des CPIS parmi les emplois et surtout parmi les actifs résidents, accompagnée de celle, plus modérée, des professions intermédiaires. À l'inverse, diminuent les emplois d'artisans, de commerçants, d'ouvriers et, plus encore, ceux d'employés (principalement les employés d'entreprise), cette baisse étant plus forte parmi les actifs résidents, comme si la dynamique résidentielle anticipait l'évolution de la structure d'emploi. La seconde période, entre 1990 et 1999, est marquée par une nouvelle phase de récession économique entraînant une baisse générale du nombre d'emplois à Paris. Cette baisse est inversement proportionnelle à leur place dans la hiérarchie sociale : les emplois CPIS baissent légèrement tandis que ces professions continuent d'augmenter parmi les actifs résidents, mais à un rythme bien plus modéré, et les emplois d'employés et surtout d'ouvriers accélèrent leur baisse, cela se traduisant différemment parmi les actifs résidents, avec une moindre baisse des employés et une

baisse équivalente aux emplois pour les ouvriers. En valeur relative toutefois, les employés baissent plus dans la première période que dans la seconde, à l'inverse des ouvriers. Les années 1990 correspondent en effet à une accélération de la désindustrialisation de Paris. On passe en quelque sorte d'un embourgeoisement par le haut, caractérisé par la forte progression des CPIS, à un embourgeoisement par le bas, marqué par le recul des ouvriers.

L'évolution de la conjoncture économique, qui affecte directement la structure des emplois en Île-de-France et à Paris, permet donc d'expliquer en partie le rythme de l'embourgeoisement de Paris entre 1982 et 1999. Cette conjoncture étant internationale, les chercheurs anglais font le même constat à Londres de la plus forte augmentation des catégories socioéconomiques moyennes et supérieures entre 1981 et 1991 qu'entre 1991 et 2001 (Butler *et al.*, 2008, p. 76). Néanmoins, l'évolution de la structure des emplois en Île-de-France et à Paris ne suffit pas à expliquer l'embourgeoisement général de Paris et la gentrification des quartiers populaires. Les graphiques 16 et 17 montrent que la structure sociale des actifs résidents de Paris est de plus en plus différenciée et de plus en plus éloignée de celle des emplois à Paris et en Île-de-France <sup>71</sup>.



<sup>71</sup> La structure sociale des actifs résidents (PALR) en Île-de-France n'a pas été représentée étant donné qu'elle est quasiment identique à celle des emplois (PALT) en Île-de-France.

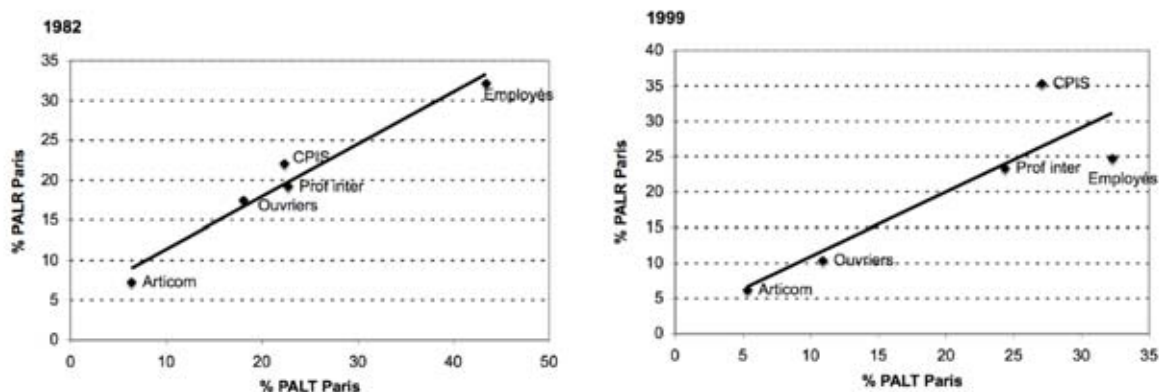
Entre 1982 et 1999, la répartition respective des emplois en Île-de-France et à Paris a évolué de façon parallèle : les emplois tertiaires, qualifiés ou non, sont proportionnellement plus importants dans le centre de l'agglomération que dans la région parisienne tout entière. Cette répartition est liée à l'effet propre de la position centrale de Paris (en Île-de-France et en France), expliquant la concentration des services de tous niveaux – des plus banals au plus rares –, mais aussi à la division croissante du travail entre la production et les services, au sein même des entreprises (cf. chapitre 2 – 2.1). À cet égard, la forte baisse des emplois d'ouvriers en Île-de-France – alors que ceux d'employés résistent – entre 1982 et 1999 (tableau 14) indique la poursuite de cette logique de division spatiale du travail à une autre échelle, la production étant reléguée plus loin en périphérie, hors d'Île-de-France voire de France. Parallèlement à cette réorganisation spatiale de l'emploi, la structure sociale des actifs parisiens s'écarte de plus en plus de celle des emplois d'Île-de-France – et de Paris même. Elle indique une sélection sociale inversée entre les CPIS d'un côté, de plus en plus sur-représentés, et les catégories populaires de l'autre, de plus en plus sous-représentés. Entre ces deux pôles opposés, la part des catégories intermédiaires (artisans, commerçants et professions intermédiaires) est relativement équivalente dans les trois ensembles considérés.

Afin de mieux saisir le rôle joué par la structure d'emploi dans le profil social de la population parisienne, j'ai analysé les corrélations entre la structure d'emploi de l'Île-de-France, et de celle de Paris, avec celle des actifs résidents de Paris, en 1982 et en 1999. En 1982, il existe une corrélation linéaire positive entre la structure d'emploi de l'Île-de-France et les actifs résidents de Paris, elle est particulièrement forte (le coefficient atteignant presque 1) entre les emplois et les actifs à Paris. En 1999, en revanche, le coefficient n'est plus significatif entre les emplois d'Île-de-France et les actifs parisiens, et la corrélation a baissé entre les emplois et les actifs à Paris (0,88, soit juste au-dessus du seuil de significativité). Non seulement la structure sociale des actifs parisiens est de plus en plus spécifique au sein de l'Île-de-France, mais elle s'éloigne aussi de celle des emplois exercés à Paris. La sélection sociale au cœur de l'agglomération parisienne se fait de plus en plus indépendamment des emplois qui y sont exercés, et va donc au-delà de la spécialisation déjà observée de ces emplois dans les professions les plus qualifiées et les plus rémunératrices.

La régression linéaire entre la structure sociale des emplois exercés à Paris et celle des actifs qui y résident permet de mieux évaluer la place qu'y tient chaque groupe socioprofessionnel. En 1982, la corrélation est presque totale comme le montre le graphique 18. Le coefficient de détermination est de 0,96 et les résidus de la régression sont faibles, le maximum étant de 2,5 pour les CPIS. Cela peut s'expliquer par le développement des emplois CPIS en banlieue, notamment dans le pôle de la Défense dans la décennie précédente. En 1999, la corrélation est moindre, surtout à cause des écarts des CPIS et des employés. Le coefficient de détermination est de 0,77 et les résidus atteignent cette fois presque 9 pour les CPIS, très largement sur-représentés par rapport à ce que l'on pourrait attendre au vu des emplois, et -6,5 pour les employés, très sous-représentés. La répartition des autres groupes socioprofessionnels parmi les actifs est plus conforme à celle des emplois. Ainsi, en tenant compte de leur part respective parmi les emplois, les ouvriers se

maintiennent mieux à Paris que les employés. Cela peut sans doute s'expliquer par la sur-représentation des ouvriers parmi les étrangers, dont on a vu la part qu'ils représentaient au cœur de l'agglomération (cf. chapitre 5 – 3.3).

**Graphiques 18 et 19. Répartition socioprofessionnelle comparée des emplois et des actifs à Paris en 1982 et en 1999**



L'évolution de la structure sociale des emplois à Paris et en Île-de-France ne suffit donc pas à expliquer l'embourgeoisement de Paris et la gentrification en particulier. Au contraire, entre 1982 et 1999, la structure sociale des actifs parisiens est devenue de moins en moins dépendante de celle des emplois qui y sont exercés. La résidence au centre est de plus en plus socialement sélective. Ainsi, pour comprendre la gentrification des quartiers populaires comme la sur-représentation des étrangers à Paris, il apparaît nécessaire de prendre en compte le parc de logements et son évolution, elle-même liée aux politiques publiques. Ce sera l'objet du chapitre suivant.

## 2. Profil social des gentrificateurs

Mais avant de s'intéresser au parc de logements, l'analyse de la structure sociale des emplois et de la population résidente permet de préciser le profil social des gentrificateurs (entendu dans son acception restreinte des ménages<sup>72</sup>). L'analyse de l'évolution des structures d'emploi a montré l'importante croissance des CPIS en lien avec le contexte économique de métropolisation. Cette croissance est encore plus importante parmi les actifs résidents et l'étude des CS détaillées de la population des ménages permet de mieux cerner les CS des gentrificateurs.

La question de l'identification des gentrificateurs a traversé, on l'a vu, les débats sur la gentrification outre-Manche et outre-Atlantique. En quoi se distinguent-ils de la bourgeoisie des

<sup>72</sup> Les gentrificateurs désignent ici les ménages des classes moyennes et supérieures dont la part augmente depuis plusieurs années dans les quartiers populaires. À partir des enquêtes, je distinguerai plusieurs types dans cet ensemble.

Beaux quartiers ? Appartiennent-ils aux classes moyennes ou à une nouvelle bourgeoisie ? Peut-on dire qu'ils forment un nouveau groupe social, une nouvelle classe comme l'ont affirmé certains (Ley, 1994) ? Pour répondre à ces questions, je m'appuierai à la fois sur les données statistiques et sur les enquêtes, afin de connaître tant la position sociale des gentrificateurs que les structures de leurs ménages.

## 2. 1. Les professions culturelles à l'avant-garde de la gentrification

Afin d'identifier les CS qui participent le plus au processus de gentrification, je repartirai de la typologie des IRIS de Paris en 1982 à partir des CS détaillées de la population, des ménages, et en particulier de l'évolution des trois derniers types (populaires et mixte). J'utiliserai également les analyses menées par P. Bourdieu (1979) sur les goûts et les modes de vie en fonction de la position sociale, notamment celles qui mettent en avant, dès les années 1970, les fractions de classe ascendantes au sein de la bourgeoisie et de la petite bourgeoisie.

Parmi les emplois exercés à Paris, la part de chaque CS CPIS a augmenté de 1,1 points entre 1982 et 1999, seules celles des cadres d'entreprise et des professions de l'information, des arts et des spectacles s'étant accrues plus vite (respectivement de 1,4 et 1,5 points). Parmi les actifs résidents, ce sont la part respective des cadres d'entreprise (+3,7), des ingénieurs (+3,1) et des PIAS (+2,2) qui augmentent le plus. Ce sont les mêmes CS dont la part augmente le plus parmi la population des ménages : les ingénieurs (+1,9), les PIAS (+1,5) et les cadres d'entreprise (+1,3). Quant aux professions intermédiaires, si leur part augmente parmi les emplois dans les secteurs de la santé (+1), de la fonction publique (+0,7), et plus encore des entreprises privées (+2,8), seule cette dernière catégorie voit sa part augmenter parmi les actifs parisiens (+3,5) et la population des ménages (+1,3).

**Tableau 19. Évolution de la part des différentes CS CPIS dans la population des ménages dans les types d'IRIS de 1982 à Paris entre 1982 et 1999**

Évolution 1982-1999 (en points)	Prof libérales	Cadres fonc pub	Professeurs	Prof info, arts	Cadres d'entreprise	Ingénieurs
Type 1 – très bourgeois	+1,3	+0,6	0,0	0,0	0,5	+1,2
Type 2 – bourgeois	+1,2	+0,5	-0,1	0,0	+1,3	+1,0
Type 3 – classes moyennes et supérieures	+1,2	+0,3	+0,8	+1,2	+0,7	+1,9
Type 4 – mixte en voie de gentrification	+1,4	+0,9	+1,7	+2,6	+3,7	+2,8
Type 5 – populaire	+0,8	+0,9	+1,5	+2,1	+1,4	+2,3
Type 6 – très populaire	+0,6	+0,7	+1,0	+2,0	+1,6	+1,4
<b>Paris</b>	<b>+1,0</b>	<b>+0,6</b>	<b>+0,9</b>	<b>+1,5</b>	<b>+1,3</b>	<b>+1,9</b>

Source : INSEE, RGP 1982 et 1999.

Qu'en est-il dans les trois types d'IRIS populaires ou déjà en voie de gentrification de 1982 ? Le tableau 19 permet une approche précise de la part de chaque CS CPIS dans la gentrification de ces quartiers. C'est dans le type mixte en voie de gentrification (4) de 1982 que toutes ces CS connaissent leur plus forte augmentation relative. Ce sont les cadres d'entreprise, les ingénieurs et les professions de l'information, des arts et des spectacles (PIAS) qui augmentent le plus. Dans le type populaire (5), ce sont les ingénieurs et les PIAS qui augmentent le plus. Enfin, dans le type très

populaire (6), ce sont surtout les PIAS. En outre, dans ces deux derniers types, la part des professions intermédiaires des entreprises augmente également de façon notable (+2,1 dans chaque type), notamment entre 1990 et 1999, tandis que celle des ingénieurs et cadres a surtout augmenté entre 1982 et 1990. Notons que les professions libérales sont celles dont la part augmente le plus dans les types bourgeois et très bourgeois tandis que celle des professeurs et des PIAS n'y progresse plus. Cette divergence dans l'espace marque celle qui sépare ces différentes CS sur le plan des revenus : ainsi, les salaires médians des cadres, ingénieurs et professions libérales varient-ils entre 2 600 et 3 000 € par mois en 2005, tandis que celui des enseignants (1 980 €) est proche de celui des professions intermédiaires<sup>73</sup>. La catégorie des PIAS apparaît très hétérogène sur le plan des salaires, le salaire médian des professionnels de l'information et de la communication étant de 2 290 €, tandis que celui des professionnels des arts et des spectacles est de 1 600 €, sachant qu'une grande part d'entre eux n'est pas salariée à temps complet, voire pas salariée du tout. Plus que les enseignants cependant, ce sont les professions culturelles qui paraissent aux avant-postes de la gentrification, notamment dans les quartiers encore très populaires en 1982, avec les professions intermédiaires. À mesure que le processus de gentrification avance, ces professions sont rejointes par les ingénieurs et les cadres d'entreprise, plus nombreux dans l'absolu à Paris, puis par l'ensemble des CPIS, tandis que les professions intermédiaires sont alors marginalisées.

Ainsi, il apparaît que la bourgeoisie traditionnelle, comme les professions libérales, ne participe guère au processus de gentrification. Elle n'intervient réellement que lorsqu'il est suffisamment avancé pour que la part des classes populaires soit aussi basse dans ces quartiers que dans ceux des classes moyennes et supérieures qui s'embourgeoisent. La gentrification est d'abord le fait de la petite bourgeoisie nouvelle des professions intermédiaires du secteur privé et des professions culturelles, dont parlait déjà P. Bourdieu (1979) à la fin des années 1970, puis de la nouvelle bourgeoisie des salariés très qualifiés que sont les cadres et les ingénieurs. Situés entre la frange bourgeoise du salariat et les professions intermédiaires, les gentrificateurs parisiens se caractérisent avant tout par un fort capital culturel (et scolaire avec un haut niveau de qualification) et un capital économique variable, mais rarement comparable à celui de la bourgeoisie traditionnelle. Ils sont principalement des actifs très qualifiés : les retraités CPIS sont encore relativement absents des anciens quartiers populaires en 1999 et les étudiants jouent un rôle secondaire, ayant par ailleurs rarement la possibilité d'acquérir et de transformer leur logement. Ce sont soit des salariés (plus ou moins précaires) du secteur privé, soit des indépendants, les salariés du secteur public étant peu présents, contrairement à ce que constatait D. Ley (1994) au Canada. À cette réserve près, le profil

---

<sup>73</sup> Il est très difficile de connaître le revenu moyen disponible par ménage pour chaque CS détaillée. Les salaires moyens par profession sont relevés par l'Enquête emploi de l'INSEE. Cf. « Salaire médian par profession » (2005) : <[http://www.insee.fr/fr/ffc/chifcle\\_fiche.asp?ref\\_id=NATSEF04119&tab\\_id=505](http://www.insee.fr/fr/ffc/chifcle_fiche.asp?ref_id=NATSEF04119&tab_id=505)>. Il s'agit des salaires nets médians des salariés à temps complet, donc uniquement d'une indication des revenus compte tenu de l'exclusion des non-salariés et des autres types de revenus.



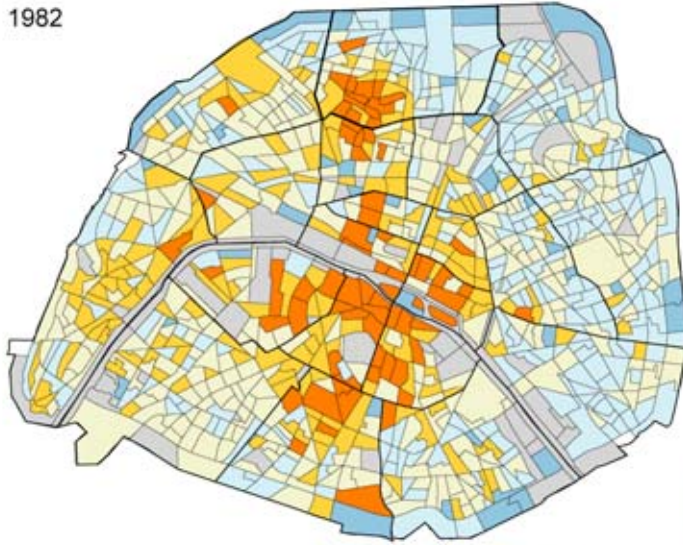
social des gentrificateurs parisiens apparaît proche de cette « nouvelle classe culturelle » qu'il met en avant dans le centre des villes canadiennes (cf. chapitre 1 – 2.3).

Le poids des ingénieurs dans la diffusion de l'embourgeoisement au sens large avait déjà été noté par A. Chenu et N. Tabard (1993) dans les grandes villes françaises, et en particulier le nord de Paris, entre 1982 et 1990. Ces auteurs appellent ainsi « *l'embourgeoisement par exclusion* » des Beaux quartiers (cf. chapitre 1 – 2.4) à l'embourgeoisement direct, par diffusion dans les quartiers populaires, qu'ils appellent « *l'embourgeoisement à tendance technologique* » (Chenu et Tabard, 1993, p. 1759). Outre le poids numérique des ingénieurs et des cadres, ce qui est particulièrement remarquable à Paris, c'est la place stratégique des professions culturelles à l'avant-garde de la gentrification. Cette place a été relevée dans la plupart des cas de gentrification des centres urbains à travers le monde. À Londres, T. Butler, C. Hamnett et M. Ramsden (2008) ont montré récemment le rôle particulier des artistes et des cadres moyens dans la gentrification du centre de l'agglomération. Au début des années 1990, P. Simon notait déjà la place des professions culturelles dans les transformations sociales à Belleville (Simon, 1994, p. 345-347). Il y associait les enseignants et les travailleurs sociaux, avec lesquels celles-ci formeraient un groupe social en pleine ascension, qu'il appelle les « multiculturels » (Simon, 1994, p. 345). Cette association, séduisante par l'idéologie commune que ces trois groupes sont censés partager, ne se vérifie pas pour tout Paris à travers l'analyse de la population des ménages. Entre 1982 et 1990, la part des enseignants a certes augmenté presque autant que celle des professions culturelles dans les deux types populaires et le type mixte de 1982, mais pas celle des professions intermédiaires de la santé et du travail social. Et entre 1990 et 1999, la part des professeurs augmente nettement moins et seules celle des PIAS et celle des professions intermédiaires des entreprises augmentent de plus d'un point dans les deux types populaires. Ainsi, les années 1980 et 1990 ont vu la marginalisation des salariés du secteur public parmi les gentrificateurs, en particulier les intermédiaires de la santé et du travail social, ceux-là mêmes que mettaient en avant C. Bidou et S. Chalvon-Demersay dans les transformations sociales du quartier d'Aligre (12<sup>e</sup>) et de celui de la rue Daguerre (14<sup>e</sup>) dans les années 1970 (Bidou, 1984 ; Chalvon-Demersay, 1984). Les gentrificateurs contemporains sont plus souvent indépendants ou salariés du secteur privé et appartiennent plus aux CPIS qu'aux professions intermédiaires.

L'analyse de la population des ménages entre 1982 et 1999 indique donc une association entre professions culturelles et salariés très qualifiés du secteur privé dans le processus de gentrification. Néanmoins, en termes de répartition spatiale, les cadres d'entreprise se situent majoritairement dans les Beaux quartiers de l'Ouest parisien (15<sup>e</sup> inclus) et les ingénieurs dans le sud de Paris, tandis que la répartition des PIAS suit beaucoup plus le front de gentrification, se déplaçant avec lui comme le montre la série de cartes 15. Ainsi, en 1982, les professions culturelles sont particulièrement sur-représentées sur la rive gauche, notamment à Montparnasse et dans le Quartier latin, mais aussi dans le faubourg Saint-Germain ; sur la rive droite, leur présence est visible à Montmartre et dans le Marais, quartier investi beaucoup plus récemment que les précédents. En 1990, leur part recule dans les Beaux quartiers, notamment le 7<sup>e</sup> arrondissement, tandis qu'elle augmente dans les arrondissements

**Série de cartes 15. La part des professions de l'information, des arts et des spectacles dans la population des ménages à Paris, 1982-1999**

1982

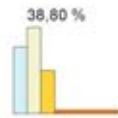


Discrétisation standardisée  
autour de la moyenne

Part de la population des ménages  
dont la personne de référence occupe  
une profession de l'information, des arts  
et des spectacles

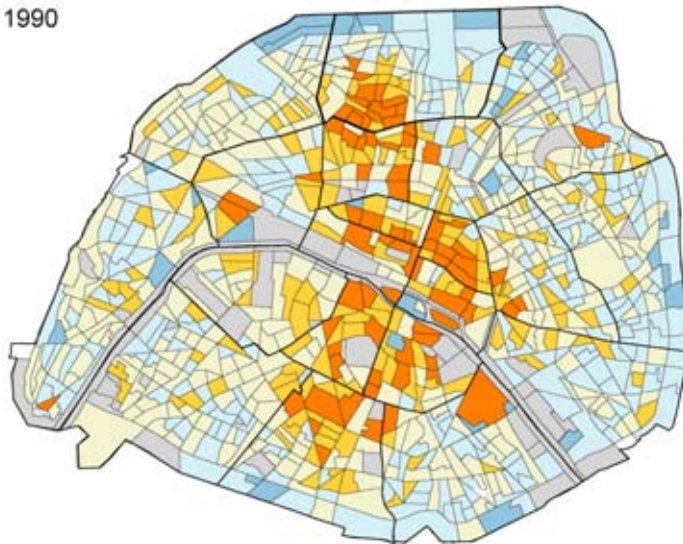
- très sur-représentée 5 à 13 %
- sur-représentée 3 à 5
- dans la moyenne 2 à 3
- sous-représentée 0 à 2
- très sous-représentée 0

Paris : 2,4 %



Les IRIS apparaissant en gris  
correspondent aux emprises des  
principaux équipements et espaces  
verts et à ceux qui regroupent moins  
de 100 ménages

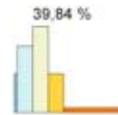
1990



Part de la population des ménages  
dont la personne de référence occupe  
une profession de l'information, des arts  
et des spectacles

- très sur-représentée 6 à 14 %
- sur-représentée 4 à 6
- dans la moyenne 2 à 4
- sous-représentée 0 à 2
- très sous-représentée 0

Paris : 3,3 %



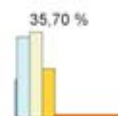
1999



Part de la population des ménages  
dont la personne de référence occupe  
une profession de l'information, des arts  
et des spectacles

- très sur-représentée 7 à 20 %
- sur-représentée 5 à 7
- dans la moyenne 3 à 5
- sous-représentée 0 à 3
- très sous-représentée 0

Paris : 3,8 %



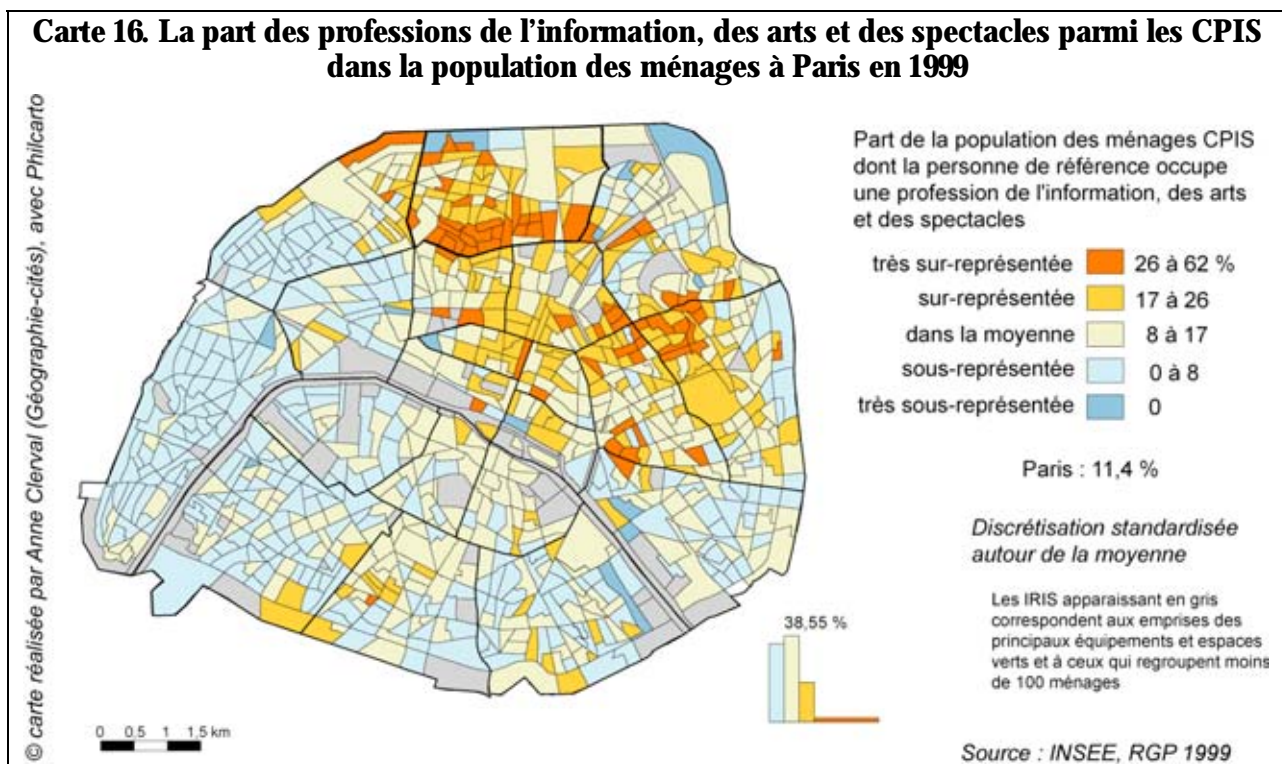
© cartes réalisées par Anne Clerval (Géographie-cités), avec Philcarto

0 1 2 km

Source : INSEE, RGP, 1982, 1990 et 1999

centraux de la rive droite, mais aussi dans le faubourg Saint-Antoine, autour de la place de la Bastille. En 1999, leur part a reculé sur la rive gauche, tandis qu'elle augmente toujours sur la rive droite, notamment dans les arrondissements du nord et de l'est comme le 10<sup>e</sup>, le 11<sup>e</sup> et le 20<sup>e</sup> arrondissements. Elles sont présentes dans le faubourg du Temple et à Belleville, mais aussi dans l'est du 18<sup>e</sup> (Château Rouge) et dans l'ouest du 19<sup>e</sup> (canal de l'Ourcq).

Les professions de l'information, des arts et des spectacles forment un ensemble assez hétéroclite, allant des artistes vivant de leur art aux cadres de la presse, de l'édition, de l'audiovisuel et des spectacles, en passant par les journalistes et les bibliothécaires. Précisons que les architectes sont classés dans les professions libérales et qu'une partie non négligeable de professions culturelles au sens large comme les photographes, même indépendants, les graphistes, stylistes, décorateurs ou encore les assistants techniques du spectacle ou de l'audiovisuel, le sont parmi les professions intermédiaires administratives et commerciales des entreprises. D'autres professions culturelles s'intègrent donc parmi les CS qui augmentent le plus dans les quartiers populaires. Cet ensemble comprend une grande diversité de statuts et de fortunes, souvent fonction de la reconnaissance sociale de chacun, allant des plus précaires, pigistes de presse, intermittents du spectacle, aux célébrités multimilliardaires, en passant par toute une gamme de combinaisons de capital culturel, économique et symbolique plaçant cet ensemble à l'intersection entre les classes moyennes et la bourgeoisie. Particulièrement concentrées en Île-de-France et à Paris même comme on l'a vu, elles se distinguent fortement de ces deux ensembles par un choix résidentiel particulier, nettement distinct des autres CPIS.





La carte 16 permet de saisir la spécificité de la distribution spatiale des PIAS au sein des CPIS en 1999. Il apparaît qu'elles sont systématiquement sur-représentées parmi les CPIS dans les IRIS en voie de gentrification comme Montmartre (18<sup>e</sup>), le faubourg Saint-Antoine à proximité de la place de la Bastille (11<sup>e</sup>-12<sup>e</sup>) ou les alentours du bassin de la Villette (19<sup>e</sup>), mais aussi dans les IRIS encore populaires en 1999, comme l'est du 18<sup>e</sup>, Belleville (20<sup>e</sup>) et le faubourg du Temple (10<sup>e</sup>-11<sup>e</sup>). Cela confirme le rôle d'avant-garde des professions culturelles dans la gentrification à Paris, en convergence avec ce qu'avance D. Ley (2003) pour les grandes villes canadiennes.

L'émergence des ces professions culturelles date des années 1970 et dès cette époque, P. Bourdieu (1979) en propose une lecture éclairante : selon lui, il s'agit d'une petite bourgeoisie nouvelle, qui se caractérise notamment par un statut social mal défini dans un contexte de transformation générale des rapports de domination. Cela recoupe la difficulté à identifier précisément le groupe hétérogène des gentrificateurs.

*Les positions nouvelles ou rénovables n'exerceraient pas un tel attrait si, vagues et mal définies, mal localisées dans l'espace social, n'offrant souvent, à la façon du métier d'artiste ou d'intellectuel autrefois, aucun de ces critères matériels et symboliques, promotions, récompenses, augmentations, auxquels s'éprouvent et se mesurent le temps social, et aussi les hiérarchies sociales, elles ne laissaient pas une si grande marge aux aspirations, permettant ainsi d'échapper au désinvestissement brutal et définitif qu'imposent les professions aux limites et au profil bien tracés, dès l'entrée jusqu'à la retraite : l'avenir indéterminé qu'elles proposent [...] permet de faire du présent une sorte de sursis sans cesse renouvelé, et de traiter ce que l'ancienne langue appelait un état comme une condition provisoire.*

*[...] Et l'on comprend aussi que, à la façon des artistes, ils sacrifient avec autant d'empressement aux modes et aux modèles esthétiques et éthiques de la jeunesse, manière de manifester, pour soi et pour les autres, que l'on n'est pas fini, défini, en fin de course, en fin de compte (Bourdieu, 1979, p. 174-175).*

Ces positions nouvelles dans les années 1970 s'accompagnent de l'émergence d'un nouveau style de vie, qui valorise la modernité et promeut de nouveaux rapports de classe :

*... on ne peut comprendre l'apparition elle-même de cette petite bourgeoisie nouvelle, qui met au service de sa fonction d'intermédiaire entre les classes de nouveaux instruments de manipulation et qui détermine, par son existence même, une transformation de la position et des dispositions de la petite bourgeoisie ancienne, que par référence aux transformations du mode de domination qui, substituant la séduction à la répression, les relations publiques à la force publique, la publicité à l'autorité, la manière douce à la manière forte, attend l'intégration symbolique des classes dominées de l'imposition des besoins plus que de l'inculcation des normes (ibid., p. 172).*

Cette analyse précoce du pouvoir symbolique qu'exercent ces professions culturelles, malgré une position intermédiaire ou dominée parmi les classes dominantes, est précieuse pour comprendre la gentrification : la transformation des rapports de classe et de domination conditionne un nouveau rapport de cette petite bourgeoisie nouvelle aux classes populaires et s'accompagne de nouveaux choix résidentiels pour ce groupe en ascension sociale, choix résidentiels autant déterminés par des contraintes économiques liées au marché immobilier que par la transformation des habitus et des rapports de classe qui permet cette installation dans les quartiers populaires de ménages à fort capital

culturel. Elle explique aussi le pouvoir d'attraction, notamment médiatique, de ces professions culturelles sur d'autres groupes sociaux, de plus en plus proches de la bourgeoisie, comme la bourgeoisie nouvelle des cadres d'entreprise et des ingénieurs, qui représente l'autre moteur de la gentrification.

## 2. 2. *Un nouveau groupe social ?*

La comparaison de l'évolution des emplois et des caractéristiques des gentrificateurs permet de préciser la question du lien entre gentrification et mondialisation économique. Les gentrificateurs parisiens sont-ils cette nouvelle classe internationale des cadres des grandes entreprises, comme l'avancent T. Butler et G. Robson à propos de Londres (2003c) ? Les résultats des travaux statistiques présentés ci-dessus permettent difficilement de répondre par l'affirmative. En effet, les cadres, même s'ils participent indéniablement au processus de gentrification et à l'embourgeoisement général de Paris, habitent principalement les Beaux quartiers, la rive gauche et la banlieue ouest (Préteceille, 2003). Comme on l'a vu, les gentrificateurs sont un amalgame de professions culturelles, de cadres et de professions libérales, ainsi que, dans une moindre mesure de professions intermédiaires des entreprises et de la culture. Si la gentrification est liée à la mondialisation économique, c'est moins directement par les cadres des multinationales que par le processus de métropolisation qui accentue la concentration des services culturels à Paris et favorise leur forte croissance. Les enquêtes permettent également de nuancer fortement l'internationalisation de ce groupe social. Certes, parmi les ménages gentrificateurs enquêtés, plus de 20 % d'entre eux sont formés d'au moins une personne de nationalité étrangère ou ayant la double nationalité, principalement de pays d'Europe ou d'autres pays riches (Australie, Canada), à l'exception de deux personnes issues de la bourgeoisie argentine. Aucun couple n'est néanmoins formé de deux personnes d'origine étrangère. Et rares sont ceux qui n'ont pas la nationalité française en plus de la leur. Enfin, sur le plan de la mobilité, tous ces ménages vivent et travaillent en France depuis longtemps et ne se déplacent guère à l'étranger pour leur travail, ce qui les éloigne tout à fait du fantasme d'une nouvelle classe aisée transnationale n'ayant plus de point fixe. Certains d'entre eux seulement ont travaillé à l'étranger par le passé, en général en Afrique, dans les anciennes colonies françaises, et non dans d'autres métropoles des pays du Nord. En revanche, presque tous partent régulièrement à l'étranger pour des vacances, parfois un mois entier, en général dans des pays lointains d'Asie, d'Afrique ou d'Amérique latine.

Si les gentrificateurs forment un nouveau groupe social – ce qui reste à démontrer –, il ne s'agit donc pas d'une nouvelle classe de cadres internationaux. Les enquêtes menées auprès des gentrificateurs dans le faubourg du Temple (10<sup>e</sup>-11<sup>e</sup>), le faubourg Saint-Antoine (11<sup>e</sup>-12<sup>e</sup>) et Château Rouge (18<sup>e</sup>) permettent de préciser les résultats des analyses statistiques à propos du profil social des gentrificateurs. Parmi les 38 ménages rencontrés, auxquels s'ajoutent 25 questionnaires, j'ai distingué trois types de ménages (cf. annexe 23 pour la répartition détaillée des entretiens et des questionnaires). Les gentrificateurs *stricto sensu* sont des ménages des CS intermédiaires ou supérieures ;

propriétaires occupants ou titulaires d'un bail commercial pour un local d'activité<sup>74</sup>, ils ont fait réhabiliter leur logement (ou leur atelier), ou acheté un logement à l'issue d'une opération de réhabilitation par un promoteur. Les gentrificateurs marginaux (cf. chapitre 1 – 3.2) appartiennent aux mêmes CS mais ont des revenus plus faibles ; ce sont de petits propriétaires ou locataires d'un bail commercial qui ont réhabilité eux-mêmes leur logement. Enfin, les locataires gentrificateurs sont des ménages CPIS ou ayant un revenu élevé qui participent au renouvellement de la population des quartiers populaires, le plus souvent dans des immeubles anciens réhabilités, mais aussi dans des immeubles neufs construits à la place d'anciens. Ces trois types représentent respectivement 38, 7 et 17 ménages enquêtés par un entretien ou par questionnaire.

**Tableau 20. Revenu moyen et place des ménages gentrificateurs dans les déciles de revenus de l'agglomération parisienne**

Types de ménages gentrificateurs	Revenu mensuel par unité de consommation en euros <sup>75</sup>		Décile de revenu par rapport à l'unité urbaine de Paris (2003) <sup>76</sup>	
	médiane	écart-type	médiane	écart-type
<b>Gentrificateurs</b>	2 456	2 503	8,5	2
<b>Gentrificateurs marginaux</b>	1 193	284	4	1
<b>Locataires gentrificateurs</b>	2 150	1 218	8	2
<b>Total</b>	<b>2 221</b>	<b>2 179</b>	<b>8</b>	<b>2</b>

Source : enquêtes de l'auteur.

À l'image des professions culturelles qui y sont largement sur-représentées, les gentrificateurs parisiens se distinguent surtout par un fort capital culturel et un mode de vie spécifique que je présenterai dans la partie suivante. Même si leur niveau de vie est assez variable, dépendant notamment de leur statut, de leur âge et du nombre de leurs enfants, ils sont loin d'appartenir aux classes moyennes si l'on entend par là la classe des ménages dont le revenu est situé autour du revenu médian. Le tableau 20 montre que les gentrificateurs, qu'ils soient propriétaires ou locataires, se situent en moyenne dans le 8<sup>e</sup> décile des revenus des ménages de l'agglomération parisienne. Les gentrificateurs marginaux, eux, se situent dans le 4<sup>e</sup> décile, donc juste en dessous du revenu médian des ménages de toute l'agglomération (1 525 € en 2003). La distribution de ces revenus est particulièrement dispersée parmi les gentrificateurs *stricto sensu*, le coefficient de variation atteignant 0,8 au lieu de 0,5 pour les locataires gentrificateurs et de 0,2 pour les gentrificateurs marginaux : leur revenu mensuel moyen par unité de consommation va de 1 250 € à 6 000 €, un seul ménage atteignant 16 666 € ; mais les trois quarts de ces ménages appartiennent aux trois derniers déciles, soit les 30 % des ménages les plus riches de l'agglomération. Cette diversité des revenus au sein des gentrificateurs s'explique plus par les différences d'âge et les structures de ménage, les couples étant principalement

<sup>74</sup> Les baux commerciaux sont généralement signés pour une longue période et peuvent être rachetés ou donner lieu à un dédommagement en cas de rupture du bail, ce qui leur confère une stabilité proche de l'accession à la propriété.

<sup>75</sup> Il s'agit du revenu mensuel net des ménages, rapporté aux nombres d'unités de consommation (UC) du ménage. Par convention (OCDE), on attribue les unités de consommation comme suit : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

<sup>76</sup> Source : DGI, 2003 in APUR, 2006d, p. 24. L'unité urbaine de Paris correspond à l'agglomération morphologique, incluant la ville-centre et les communes de banlieue.

bi-actifs et le nombre d'enfants déterminant largement le revenu mensuel, que par la CS de la personne de référence. En effet, l'âge des gentrificateurs enquêtés va de 29 à 74 ans, même au sein des gentrificateurs *stricto sensu*. En ce qui concerne leur position socioprofessionnelle, les personnes de référence des ménages gentrificateurs et locataires gentrificateurs appartiennent à 80 % aux CPIS, tandis que celles des ménages gentrificateurs marginaux appartiennent plus souvent aux professions intermédiaires qu'aux CPIS et sont parfois artisans voire employés. Cela est cohérent avec la distribution des revenus dans chacun de ces types et l'explique en partie. En outre, dans la moitié de ces ménages, au moins un actif travaille dans le domaine de la culture<sup>77</sup>, cette part s'élevant à 57 % parmi les gentrificateurs marginaux. Ainsi ces derniers compensent-ils un moindre capital économique par un ancrage plus fort du côté du capital culturel.

C'est entre la bourgeoisie des cadres supérieurs et des professions libérales d'une part et la petite bourgeoisie des professions intellectuelles, du salariat intermédiaire et des artistes d'autre part que se situent les gentrificateurs étudiés dans la littérature anglo-saxonne, parfois qualifiés de « nouvelle classe moyenne » au sens anglais du terme (cf. chapitre 1 – 2.3). L'analyse des revenus et de leur distribution montre que la balance penche plus du côté de la bourgeoisie que de la petite bourgeoisie, surtout pour les gentrificateurs *stricto sensu* qui ont acquis et valorisé un patrimoine immobilier, dont le prix ne cesse de s'apprécier au fil des années. Le point commun entre tous les gentrificateurs est néanmoins l'importance du capital culturel. Celle-ci est palpable dans les entretiens à travers la connivence de classe entretenue par les gentrificateurs à mon égard : presque toutes les personnes contactées ont accepté de bon cœur de collaborer à un travail de recherche universitaire ; plusieurs d'entre elles ont retourné la situation d'entretien en me posant des questions sur ma recherche (notamment sa problématique), et se sont enquis du résultat, souhaitant lire le travail terminé ; d'autres, plus rares, s'étant même proposées pour relire mon travail<sup>78</sup>. On peut néanmoins distinguer deux principaux types de capital culturel : d'un côté, les professions culturelles tirent leur revenu directement de ce capital tout en l'enrichissant sans cesse ; de l'autre, les ingénieurs et cadres disposent d'un capital culturel hérité de leur famille et validé ou acquis par le capital scolaire. La forte progression des ingénieurs parmi les emplois franciliens et les actifs résidents à Paris depuis les années 1980 correspond à la diffusion sociale du diplôme d'ingénieur, des prestigieuses Écoles préparant aux grands corps d'État à la multiplication des écoles d'ingénieurs, notamment en lien avec le développement des NTIC. Gentrificateurs *stricto sensu* et locataires gentrificateurs se distinguent en effet par un haut niveau de diplôme, la médiane étant à bac + 5 et l'écart-type faible, au lieu de bac + 2 pour les gentrificateurs marginaux. À la concentration des professions culturelles dans Paris répond la diffusion des ingénieurs de la banlieue vers le centre, attirés par les aménités urbaines et la proximité de l'emploi. On peut voir là une inflexion dans les choix résidentiels des ingénieurs

---

<sup>77</sup> CS PIAS (35) et professions culturelles de la CS des professions intermédiaires des entreprises (46).

<sup>78</sup> ce que j'ai évidemment refusé poliment.

(cf. Tabard et Chenu, 1993, p. 1758-1759), qui habitent généralement plus la banlieue (Préteceille, 2003).

Comme à Londres (Butler *et al.*, 2008), les gentrificateurs parisiens se distinguent donc de la grande bourgeoisie traditionnelle, c'est-à-dire la part dominante des classes dominantes, en fondant leur position sociale surtout sur le capital culturel. Mais, excepté les gentrificateurs marginaux, on ne peut pas non plus les identifier aux classes moyennes : leur revenu est clairement plus élevé que la moyenne, leur niveau de qualification également élevé et leur patrimoine immobilier potentiellement important. Les gentrificateurs correspondent donc à une fraction dominée des classes dominantes, moyenne bourgeoisie ascendante aspirant à devenir grande par l'investissement culturel, scolaire et médiatique.

Fraction de classe en ascension plutôt que « nouvelle classe », les gentrificateurs ne forment pas néanmoins un groupe homogène. Les trois types mis en évidence se distinguent nettement : ainsi, les gentrificateurs *stricto sensu* sont les plus aisés et les plus âgés des gentrificateurs et ils disposent des plus grands logements ; les gentrificateurs marginaux sont plus jeunes que les précédents, moins aisés, et disposent de plus petits logements ; enfin, les locataires gentrificateurs sont plus jeunes que les autres et ont des logements aussi petits que les précédents tout en disposant de revenus aussi élevés que les premiers. Le trop petit nombre de personnes enquêtées parmi les gentrificateurs marginaux ne permet pas de confirmer la sur-représentation des femmes dans ce type (Rose, 1984). Dans mes enquêtes, les femmes sont nettement sur-représentées parmi les locataires gentrificateurs, un peu moins parmi les gentrificateurs, mais pas parmi les gentrificateurs marginaux.

Ces trois types se distinguent principalement par leur position sociale, comme en témoigne le rôle de l'héritage social dans leur position actuelle : si la part des CPIS dont le père était lui-même CPIS est de 25 % et donc proche de la moyenne française <sup>79</sup> parmi les locataires gentrificateurs, cette part est double parmi les gentrificateurs *stricto sensu*, tandis que les gentrificateurs marginaux sont plus souvent des professions intermédiaires aux origines sociales variées (parfois même en mobilité sociale descendante). Cet héritage social se traduit de façon très concrète par l'aide des parents (et autres ascendants) dans l'acquisition d'un logement : 37 % des gentrificateurs enquêtés par un entretien et plus de 33 % des gentrificateurs marginaux avaient reçu un héritage ou une donation pour acquérir leur logement. Cette transmission patrimoniale s'inscrit dans le renforcement des solidarités entre les générations familiales observé depuis vingt ans (Pfefferkorn, 2007, p. 385). Enfin, ces trois types de ménages gentrificateurs se distinguent en termes de structures de ménage comme on va le voir maintenant.

---

<sup>79</sup> 24 % des hommes cadres âgés de 40 à 59 ans avaient un père cadre en 2003 (INSEE, 2006, p. 345).



### 2. 3. *Les structures de ménage des gentrificateurs : les familles sous-représentées mais pas absentes*

Dans son analyse des structures sociales et démographiques de la population francilienne, C. Rhein souligne que la spécificité de Paris – outre la sur-représentation des CPIS – est la « *proportion très élevée de ménages non constitués d'un couple, quelle que soit la catégorie socioprofessionnelle des personnes de référence* » (Rhein, 2000, p. 220). À Paris en effet, 52 % des ménages sont constitués d'une personne seule contre 31 % en France et 34,5 % en Île-de-France selon le recensement de 1999. À la même date, seuls 22 % des ménages parisiens sont constitués d'une famille ayant au moins un enfant de moins de 25 ans, contre 36 % en France et 37 % en Île-de-France (APUR, 2007a). Selon C. Rhein, cette sous-représentation des familles serait accentuée parmi les ménages CPIS des quartiers en voie de gentrification (Rhein, 2000, p. 221), de façon analogue à ce dont fait état la littérature consacrée à la gentrification à travers le monde (cf. chapitre 1 – 2.3).

Pour cerner la place des familles<sup>80</sup> parmi les gentrificateurs, je me suis appuyée sur les données du recensement concernant les familles pour chaque groupe socioprofessionnel (tableau 21). J'ai choisi comme groupe de référence les ménages CPIS vivant dans une vaste quart nord-est (10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup>) où se situent la plupart des IRIS encore populaires ou en voie de gentrification en 1999 (tableau 22). À Paris en 1999, plus de 40 % des ménages parisiens sont constitués d'une famille, dont la moitié seulement a au moins un enfant. Cette part est plus élevée parmi les ménages dont la personne de référence est active. Dans les cinq arrondissements du quart nord-est de Paris, elle dépasse 50 %. Parmi les ménages CPIS, la part des familles est de 51 % en moyenne à Paris, et de 47 % dans ces cinq arrondissements. Les ménages gentrificateurs sont donc moins souvent des familles que les autres ménages des classes supérieures dans Paris et que les autres ménages actifs de ces arrondissements. En 1982, la part des familles parmi les ménages CPIS dépassait 61 % à Paris, comme dans ces arrondissements du nord-est. De la même façon, le nombre moyen d'enfants de moins de 16 ans par famille CPIS a légèrement baissé pour tout Paris, mais est resté inchangé (0,76), légèrement inférieur au taux parisien des CPIS, pour les arrondissements considérés. Les ménages CPIS ont donc suivi l'évolution générale française et parisienne qui tend vers l'augmentation des ménages de personnes seules et de couples sans enfant. Ce sont aussi les familles qui ont le moins d'enfants dans les arrondissements en voie de gentrification : à l'inverse, en 1999, les familles ouvrières comptent en moyenne 1,11 enfants de moins de 16 ans, et les familles étrangères non communautaires, 1,21.

---

<sup>80</sup> Selon la définition de l'INSEE, un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un logement, quels que soient leurs liens. Une famille est « *la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée, soit d'un couple marié ou non, avec ou sans enfants, soit d'un adulte avec un ou plusieurs enfants* » (<<http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/famille.htm>>).

Cette sous-représentation des familles parmi les CPIS des arrondissements populaires en voie de gentrification s'explique principalement par la composition des CPIS et la place parmi elles de professions culturelles. En effet, si 55 % des ménages CPIS ne sont pas constitués d'un couple à Paris en 1999, cette part s'élève à 64 % pour les PIAS, un pourcentage proche de la moyenne parisienne<sup>81</sup>. Elle est à peine supérieure dans les cinq arrondissements du Nord-Est parisien. Quand ces ménages sont formés d'un couple, 46 % des PIAS ont une conjointe appartenant à d'autres CPIS, 24 % à des professions intermédiaires et 13 % à des employées. Cela confirme la relative hétérogénéité de cette CS, tout en montrant son ancrage principal au sein des CPIS.

**Tableau 21. La place des familles et des enfants parmi les ménages à Paris en 1999**

Ménages selon la personne de référence	Part des familles parmi les ménages (%)	Nombre moyen d'enfants de moins de 16 ans parmi les familles	Part des enfants de moins de 3 ans (% parmi ceux de moins de 16)	Part des enfants de 4 à 6 ans (% parmi ceux de moins de 16)	Part des enfants de 7 à 16 ans (% parmi ceux de moins de 16)
Articom	65,4	0,87	19,3	17,6	63,1
CPIS	50,9	0,78	25,6	19,1	55,3
Prof inter	40,4	0,73	24,8	18,6	56,6
Employés	38,5	0,84	21,7	18,8	59,4
Ouvriers	61,8	0,99	22,4	18,8	58,7
<b>Total ménages actifs</b>	<b>48,3</b>	<b>0,82</b>	<b>23,6</b>	<b>18,8</b>	<b>57,6</b>
Étrangers hors UE (15)	55,8	1,06	23,1	18,9	58,0
<b>Total ménages</b>	<b>43,6</b>	<b>0,65</b>	<b>23,5</b>	<b>18,6</b>	<b>57,9</b>

Source : INSEE, RGP 1999.

**Tableau 22. La place des familles et des enfants parmi les ménages du Nord-Est parisien (10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>) en 1999**

Ménages selon la personne de référence	Part des familles parmi les ménages (%)	Nombre moyen d'enfants de moins de 16 ans parmi les familles	Part des enfants de moins de 3 ans (% parmi ceux de moins de 16)	Part des enfants de 4 à 6 ans (% parmi ceux de moins de 16)	Part des enfants de 7 à 16 ans (% parmi ceux de moins de 16)
Articom	64,2	0,98	20,6	18,1	61,3
CPIS	47,5	0,76	27,5	20,2	52,3
Prof inter	41,4	0,77	26,1	18,9	55,1
Employés	54,4	0,93	21,0	19,5	59,4
Ouvriers	61,4	1,11	22,5	18,9	58,6
<b>Total ménages actifs</b>	<b>50,7</b>	<b>0,89</b>	<b>23,9</b>	<b>19,3</b>	<b>56,8</b>
Étrangers hors UE (15)	61,8	1,21	23,4	19,4	57,2
<b>Total ménages</b>	<b>44,3</b>	<b>0,73</b>	<b>23,8</b>	<b>19,1</b>	<b>57,1</b>

Source : INSEE, RGP 1999.

Si la sous-représentation des familles parmi les ménages gentrificateurs est confirmée par ces données, la répartition par âges des enfants indique une place plus complexe qu'il n'y paraît des familles avec enfants. Ainsi, en 1982, tandis que la répartition par âge des enfants des familles CPIS suit celle des familles actives en général dans tout Paris, il existe un décalage entre la part des enfants de 7 à 16 ans parmi les familles CPIS des arrondissements du Nord-Est parisien (55 %) et celle des

<sup>81</sup> Tableau MEN 4 du RGP 1999.

autres familles actives de ces arrondissements (57 %) et des familles CPIS en général (58 %). Cette sous-représentation s'est accrue en 1999 avec 52 % d'enfants de 7 à 16 ans parmi les familles gentrifieuses, contre 57 % en général dans ces arrondissements. Cela indique un probable évitement des gentrifieurs ayant des enfants en âge d'aller à l'école primaire ou au collège<sup>82</sup> vis-à-vis d'arrondissements dans lesquels les enfants des ménages populaires ou immigrés sont nombreux (Rhein, 1993).

Les gentrifieurs ne sont donc pas tous des ménages sans enfant et la question scolaire semble avoir son importance dans ces dynamiques de gentrification. J'y reviendrai dans la partie suivante (chapitre 10 – 1.3). En 1999, un autre décalage est apparu pour la part des enfants de moins de trois ans : celle-ci est sur-représentée parmi les familles CPIS en général, et en particulier dans les arrondissements du Nord-Est parisien (27,5 % contre 24 % parmi les familles actives de ces arrondissements). Cela indique la présence importante de jeunes ménages parmi les gentrifieurs. Reste à savoir si ces nombreux enfants en bas âge grandiront dans ces arrondissements où la gentrification est bien plus avancée qu'en 1982.

**Tableau 23. Structures de ménage des gentrifieurs enquêtés (entretiens et questionnaires)**

Types de ménages	Gentrifieurs		Gentrifieurs marginaux		Locataires gentrifieurs		Total	
	nombre de ménages	%	nombre de ménages	%	nombre de ménages	%	nombre de ménages	%
<b>Personnes seules</b>	10	26,3	3	42,9	7	41,2	20	32,3
<b>Familles monoparentales</b>	1	2,6	0	0,0	2	11,8	3	4,8
<b>Couples sans enfants</b>	7	18,4	1	14,3	6	35,3	14	22,6
<b>Couples avec enfants</b>	20	52,6	3	42,9	2	11,8	25	40,3
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>100</b>	<b>7</b>	<b>100</b>	<b>17</b>	<b>100</b>	<b>62</b>	<b>100</b>

Source : enquêtes de l'auteur.

La présence non négligeable des familles parmi les gentrifieurs est confirmée dans les enquêtes de terrain que j'ai menées. Comme le note L. Karsten (2003) à Amsterdam, les familles et notamment les enfants en bas âge sont clairement visibles dans les quartiers en voie de gentrification depuis plus d'une décennie : les bébés transportés par des trentenaires des deux sexes – dans des poussettes rivalisant de modernité ou dans des écharpes de portage aux couleurs chatoyantes – sont de plus en plus nombreux dans le faubourg du Temple des années 2000. Cela est moins vrai dans le faubourg Saint-Antoine ou à Château Rouge.

Le tableau 23 présente la répartition des ménages gentrifieurs enquêtés (par entretien ou par questionnaire) selon le type de ménages dont ils relèvent. Parmi ces ménages, les familles en représentent près de 68 % et les familles avec enfant(s), 45 %. Les familles, et en particulier celles qui ont des enfants, sont donc sur-représentées par rapport aux observations statistiques présentées ci-

<sup>82</sup> Jusqu'à aujourd'hui, la sectorisation de ces deux niveaux éducatifs était appliquée strictement à Paris. Elle était déjà beaucoup plus souple au lycée, avant même que l'on projette de supprimer progressivement la carte scolaire.

dessus. C'est parmi les ménages gentrificateurs au sens strict que la part des familles est la plus importante, avec près de 75 % du total (et 53 % pour les familles avec enfants). Et c'est surtout parmi les gentrificateurs rencontrés par le biais des entretiens que les familles avec enfants sont nettement sur-représentées (près de 67 %). Cela s'explique par la sur-représentation parmi eux de ménages habitant des cours ou des passages réhabilités – souvent par une opération de promotion immobilière – dans lesquels les logements sont en général plus grands. La taille médiane des logements des gentrificateurs rencontrés par le biais des entretiens est en effet de 100 m<sup>2</sup> contre 65 m<sup>2</sup> pour l'échantillon des questionnaires. À l'inverse, la part des familles avec enfants parmi les locataires gentrificateurs est de 24 %, ce qui est proche de la moyenne parisienne. Cette part plus faible s'explique par la plus grande jeunesse de ces derniers : leur âge médian est de 34 ans, au lieu de 48 ans pour les gentrificateurs. Logiquement, les locataires disposent de plus petits logements que les autres gentrificateurs : la taille médiane de leur logement est de 40 m<sup>2</sup>. De façon plus originale, les gentrificateurs marginaux présentent un âge médian proche des gentrificateurs *stricto sensu* (45 ans) et une taille médiane de leur logement identique à celle des locataires. La part des familles avec enfants parmi eux est intermédiaire par rapport à celle qui est observée dans les deux autres groupes, restant sur-représentée par rapport à la moyenne parisienne. Enfin, parmi les gentrificateurs *stricto sensu* ou marginaux, les enfants de plus de 16 ans vivant chez leurs parents sont sur-représentés parmi les familles par rapport à l'ensemble des gentrificateurs. Certains de ces enfants ont grandi dans leur logement actuel, mais la plupart sont arrivés à un âge déjà avancé. Mais parmi les enfants de moins de 16 ans, la répartition des différents groupes d'âge est très proche de ce que présente le tableau 22 pour les CPIS, avec une sur-représentation plus accentuée encore des enfants de moins de 3 ans.

Ce chapitre a donc montré que l'évolution de la structure des emplois de Paris et de l'Île-de-France explique en partie l'embourgeoisement général de la population parisienne. La délocalisation des activités de production et la concentration croissante du tertiaire supérieur dans la région parisienne, et en particulier en son centre, entraîne la hausse continue des emplois CPIS et la baisse des emplois d'ouvriers (et d'employés dans une moindre mesure). Néanmoins, cette évolution des emplois ne suffit pas à expliquer l'embourgeoisement de la population parisienne : la sélection sociale à l'œuvre entre le centre et la périphérie de la région parisienne éloigne de plus en plus la structure sociale des actifs parisiens de celle des emplois de Paris et d'Île-de-France. Ainsi, la part des employés est nettement plus basse à Paris parmi les actifs résidents que parmi les emplois ; cela est vrai également des ouvriers, même si la régression linéaire a montré qu'ils résistaient plutôt mieux que les employés à la sélection sociale dans l'espace résidentiel. Inversement, la très forte croissance des CPIS parmi les actifs résidents, en particulier pendant les années 1980, dépasse nettement celle des emplois de ce groupe socioprofessionnel.

Cette croissance des CPIS parmi les actifs explique leur progression parallèle parmi la population des ménages et leur diffusion dans l'espace résidentiel, en particulier à travers la gentrification des quartiers populaires. Parmi les CPIS, certaines CS voient leur part augmenter plus que d'autres dans les quartiers populaires. Ainsi, les professions culturelles, les cadres et les ingénieurs, ainsi que, dans une moindre mesure, les professions intermédiaires des entreprises, apparaissent comme les principaux moteurs de la gentrification à Paris. Les professions culturelles, particulièrement sur-représentées à Paris par rapport au reste du pays, forment l'avant-garde des gentrificateurs, leur répartition dans l'espace suivant nettement le front de gentrification (cf. chapitre 8 – 3.2). À mesure que la gentrification progresse dans un quartier, elles sont rejointes par les cadres et les ingénieurs, tandis que les professions intermédiaires s'effacent. Les enquêtes de terrain ont permis de préciser le profil social des gentrificateurs à travers l'étude de leur revenu et de leur origine sociale. Elles ont aussi permis de distinguer trois types de ménages gentrificateurs : les gentrificateurs *stricto sensu*, ménages aisés propriétaires de leur logement qu'ils ont fait réhabiliter ; les gentrificateurs marginaux, aux revenus plus modestes, également propriétaires, mais ayant réhabilité leur logement eux-mêmes ; et les locataires gentrificateurs, ménages aisés qui, sans participer à la réhabilitation des logements, contribuent au renouvellement de la population des quartiers populaires. Ces différents types se distinguent à la fois par leurs revenus, leur âge moyen, leurs structures de ménage ou la taille de leur logement.

Ainsi, la seule étude des caractéristiques socioprofessionnelles des gentrificateurs ne permet pas de conclure à l'émergence d'un nouveau groupe social : situés entre la bourgeoisie des cadres supérieurs et la petite bourgeoisie intellectuelle des professions culturelles, les gentrificateurs forment un ensemble passablement hétérogène. Du point de vue des structures de ménage, ils se distinguent des autres ménages et, en particulier, des CPIS en général, par la sous-représentation des familles et des enfants âgés de 7 à 16 ans en leur sein. Les familles et les enfants ne sont néanmoins pas absents parmi eux, en particulier parmi les gentrificateurs *stricto sensu* disposant de grands logements. La sur-représentation des enfants de moins de 3 ans pose nettement la question de l'école pour le maintien durable de ces ménages dans les quartiers populaires. Sur ce plan comme sur d'autres, l'hétérogénéité des gentrificateurs se retrouve au sein même des trois différents types présentés ci-dessus. Cela est dû à une combinaison complexe de l'âge, de l'époque d'installation, de la structure du ménage, de la place éventuelle d'un héritage ou d'une donation dans l'acquisition du logement, de la taille du logement et du quartier dans lequel il se situe. Je reviendrai sur cette diversité interne dans le chapitre 8 à propos des différents stades de gentrification. Finalement, je montrerai dans les chapitres 9 et 10 que les gentrificateurs forment un groupe social défini avant tout par leur rapport à l'espace, l'expérience même de gentrification et le mode de vie qu'ils ont en commun.

---

## Chapitre 7. Gentrification et logement : l'évolution de la structure du parc et le rôle des politiques publiques

---

Le chapitre précédent a permis de montrer que l'évolution de la structure des emplois ne suffisait pas à expliquer ni la gentrification à Paris, ni le relatif maintien des classes populaires, notamment immigrées, dans certains quartiers. Outre la place des retraités qui portent l'héritage des anciennes structures d'emploi, il faut en effet prendre en compte le rôle de filtre que joue le parc de logements entre structures d'emploi et structures sociales de la population résidente. Ce parc est ainsi un élément majeur de l'incorporation matérielle des structures sociales, passées et présentes, dans l'espace. Ce faisant, il contribue à accélérer ou à ralentir les transformations sociales de l'espace urbain et on ne peut comprendre ces dernières sans passer par lui.

Comme l'a démontré Christian Topalov (1987), la structure même du parc de logements est étroitement liée aux rapports sociaux :

*... l'expansion du salariat et la transformation du logement en capital sont liées historiquement et structurellement. Or, au fur et à mesure que des rapports capitalistes se développent dans le secteur immobilier, il apparaît que le pouvoir d'achat de la grande masse des salariés est tel que la réalisation monétaire de l'investissement et du profit est problématique. Cette contradiction s'exprime dans une segmentation et une hiérarchisation du marché. Celles-ci résultent de la différenciation des revenus et des patrimoines dans une société de classes, et des conséquences de cette différenciation sur les filières de l'offre de logements (Topalov, 1987, p. 413).*

« Marchandise impossible » (*ibid.*), le logement implique l'intervention publique pour satisfaire les besoins de tous étant donné les insuffisances structurelles du marché privé. Cette intervention peut être directe, à travers le financement ou la construction de logements, ou indirecte, par la régulation des prix des loyers et des contrats de location, mais aussi par la valorisation de l'espace urbain à travers l'urbanisme. La puissance publique joue donc un rôle déterminant dans l'évolution du parc de logements et cela est d'autant plus vrai à Paris où l'État, la Ville et les organismes publics possèdent 13 % des parcelles de la ville en 2000, soit 47 % de la superficie parisienne hors voirie et 20 % des logements (APUR, 2003c)<sup>83</sup>.

C'est pourquoi la question du logement apparaît centrale dans l'analyse de la gentrification. Comme on l'a vu avec les travaux de C. Hamnett (cf. chapitre 1 – 3.3), les structures du parc de logement expliquent en grande partie les formes, les lieux et le rythme du processus. La thèse du développement inégal de N. Smith (cf. chapitre 1 – 2.2) explique, quant à elle, le mécanisme de réappropriation des quartiers dégradés et sous-évalués sur le marché immobilier et en fait le facteur principal de la gentrification. Elle montre également que cette réappropriation intéresse des acteurs

---

<sup>83</sup> La puissance publique, à travers ses différentes composantes, est propriétaire de 20 % des logements et de 11 % des locaux d'activité à Paris.

collectifs, publics et privés, bien au-delà des seuls ménages gentrificateurs. Ces deux registres d'analyse conduisent à la question du rôle des politiques publiques – souvent en coopération avec des acteurs privés – dans l'évolution des structures du parc de logement d'une part, et le réinvestissement de quartiers au bâti dégradé et sous-évalué d'autre part.

D'une façon similaire à la démarche suivie pour l'étude de la division sociale de l'espace parisien et de son évolution dans le chapitre 5, je présenterai ici les caractéristiques du parc de logements parisiens et son évolution, puis la géographie de ce parc et ses transformations, en montrant chaque fois la place que tient la gentrification, à la fois comme cause et conséquence de ces processus. Enfin, je m'intéresserai au rôle des politiques publiques passées – des années 1960 aux années 1990 – dans ces transformations.

## *1. Les structures du parc de logements parisiens : y a-t-il eu un différentiel de rentabilité foncière (**rent gap**) à Paris ?*

À la hiérarchisation de la structure sociale fait écho la segmentation du parc, que ce soit entre les types de logements, parfois au sein d'un même immeuble ou d'une même rue, ou entre les quartiers. Comme on l'a vu dans la première partie, la gentrification est un processus de transformation sociale qui passe par celle des logements et de l'espace bâti, notamment par la réhabilitation des logements anciens. Selon N. Smith (1979a et 1982), elle s'explique par l'opportunité foncière ou immobilière que représente le réinvestissement d'un espace central au bâti dégradé (cf. chapitre 1 – 2.2). Paris, espace central valorisé de façon continue à travers les siècles, n'a pas connu un cycle d'abandon comparable aux centres-villes américains. Mais l'importance du Paris populaire, encore nettement visible en 1982 (cf. chapitre 5 – 2.2), et l'ancienneté du bâti permettent de faire l'hypothèse d'un réinvestissement et d'une réhabilitation des logements dans les anciens quartiers populaires. Pour autant, ce réinvestissement ne demande pas nécessairement des moyens aussi importants que la revalorisation des centres-villes américains littéralement en friches. Cela pourrait expliquer la moindre importance de vastes opérations de rénovation privée tournées vers les classes supérieures.

### *1. 1. L'évolution de la structure du parc de logements entre 1982 et 1999*

Aujourd'hui, l'espace de Paris est presque entièrement bâti et le parc de logements date à 65 % d'avant 1948, de sorte que les transformations qu'il connaît se font essentiellement par une recomposition de la ville sur elle-même. Étant donné la rareté des programmes de construction neuve aujourd'hui à Paris, les ménages gentrificateurs qui s'installent dans les quartiers populaires choisissent généralement de réhabiliter un logement, ou d'acquérir un logement déjà réhabilité par

un promoteur. Néanmoins, en l'absence de données sur ces réhabilitations – notamment dans le recensement – l'appréhension de la gentrification à travers le parc de logements ne peut se faire que de manière indirecte.

En 1982, Paris compte 1,2 millions de logements, dont 86 % sont des résidences principales. En 1999, le nombre de logements a un peu augmenté (1,3 millions), mais la part des résidences principales a baissé (84 %) et le nombre de résidences principales est resté stable entre les deux dates, autour de 1,1 millions de logements. C'est sur ce parc que portent les analyses suivantes.

**Tableau 24. Principales caractéristiques du parc de logements à Paris, Lyon et Marseille en 1999**

Résidences principales	Résidences principales (% des logements)	Habitat collectif (%)	Immeubles d'avant 1949 (%)	Logements de une à deux pièces (%)	Logements sans baignoire ni douche (%)
<b>Paris</b>	84,0	94,9	64,9	56,1	5,5
<b>Lyon</b>	86,0	94,5	41,7	39,8	2,0
<b>Marseille</b>	89,9	82,8	36,7	27,1	1,9
<b>Île-de-France</b>	88,7	69,8	33,7	32,2	2,6
<b>France</b>	83,0	41,3	32,9	19,1	2,3

Source : INSEE, RGP 1999.

Le tableau 24 permet de comparer les principales caractéristiques du parc de logements parisien à celui d'autres grandes villes françaises et à l'Île-de-France. De façon générale, le parc des résidences principales à Paris se singularise par un habitat collectif majoritairement ancien, dans lequel les petits logements sont sur-représentés. La part des logements ne disposant pas de baignoire ni de douche y est également deux fois plus élevée qu'ailleurs. Au total, la part des logements sans confort<sup>84</sup> a pourtant considérablement diminué entre 1982 et 1999, passant de près d'un tiers des résidences principales à un dixième.

Ce tableau général masque la forte segmentation du parc, en particulier dans l'espace. En étudiant les caractéristiques des logements selon les CS des ménages, il est possible d'analyser la structure du parc de logements et ses liens avec la structure sociale. C'est ce que montre l'analyse factorielle menée à partir de ces données.

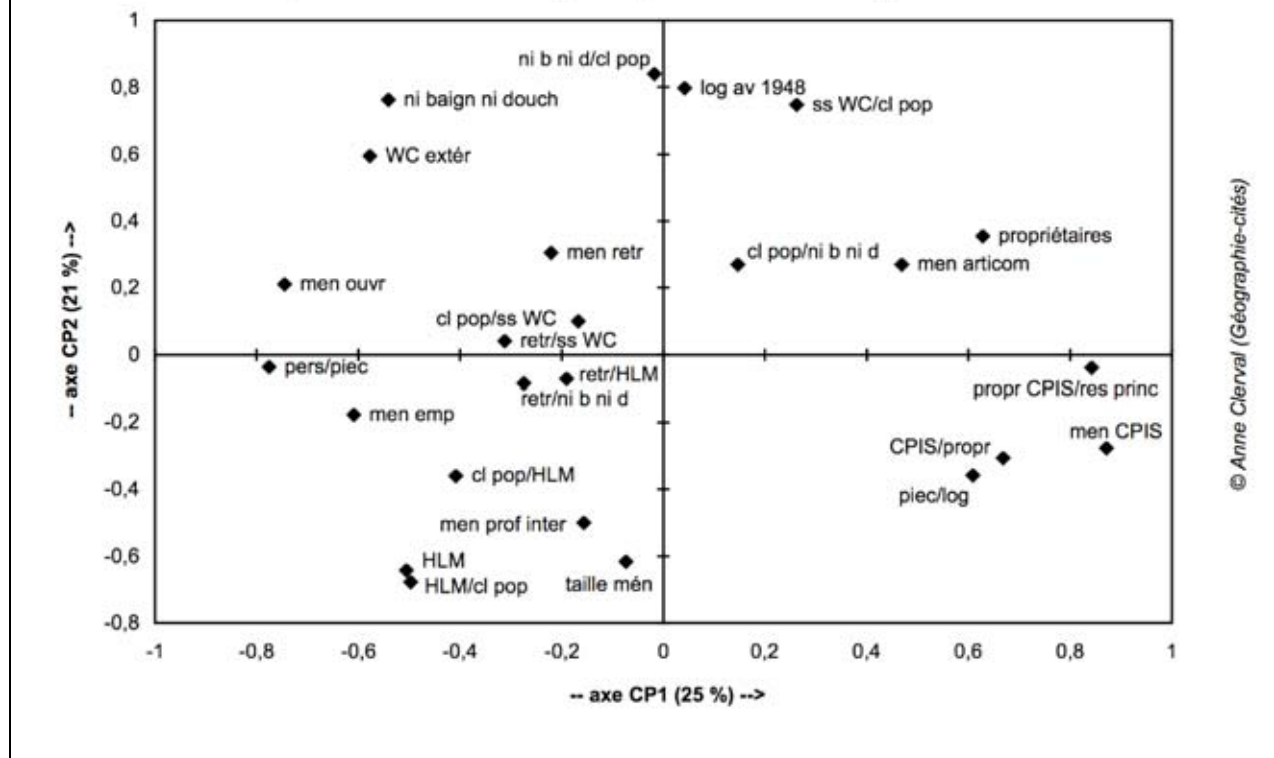
<sup>84</sup> Il s'agit des logements manquant d'au moins une installation sanitaire (baignoire et douche ou WC intérieurs), parfois des deux.



#### **Encadré 10. Méthodologie : l'ACP sur le tableau PRINC 4**

Le tableau PRINC 4 présente les caractéristiques des résidences principales en fonction des CS des ménages en huit postes. Pour analyser ce tableau au niveau de l'IRIS en 1982 et 1999, j'ai d'abord extrait 47 variables qui paraissaient les plus intéressantes pour cerner la gentrification en transformant les données en pourcentage, certaines étant elles-mêmes issues d'un croisement, comme la part des ménages CPIS parmi les propriétaires occupants. La matrice des corrélations m'a permis de simplifier encore le tableau en 25 variables, en laissant de côté celles qui étaient trop étroitement corrélées à d'autres, et donc redondantes. J'ai appliqué sur ce tableau une autre analyse factorielle, l'analyse en composantes principales (ACP) : fondée sur la matrice des corrélations entre les variables, elle met en avant une série de dimensions, appelées composantes principales, hiérarchisées selon la variabilité qu'elles rapportent, comme une AFC. Que ce soit en 1982 ou en 1999, les trois premières composantes résumaient 60 % du tableau initial. On trouvera en annexe 11 et 14 la cartographie de la position des IRIS sur les différentes composantes principales et leur contribution à ces composantes.

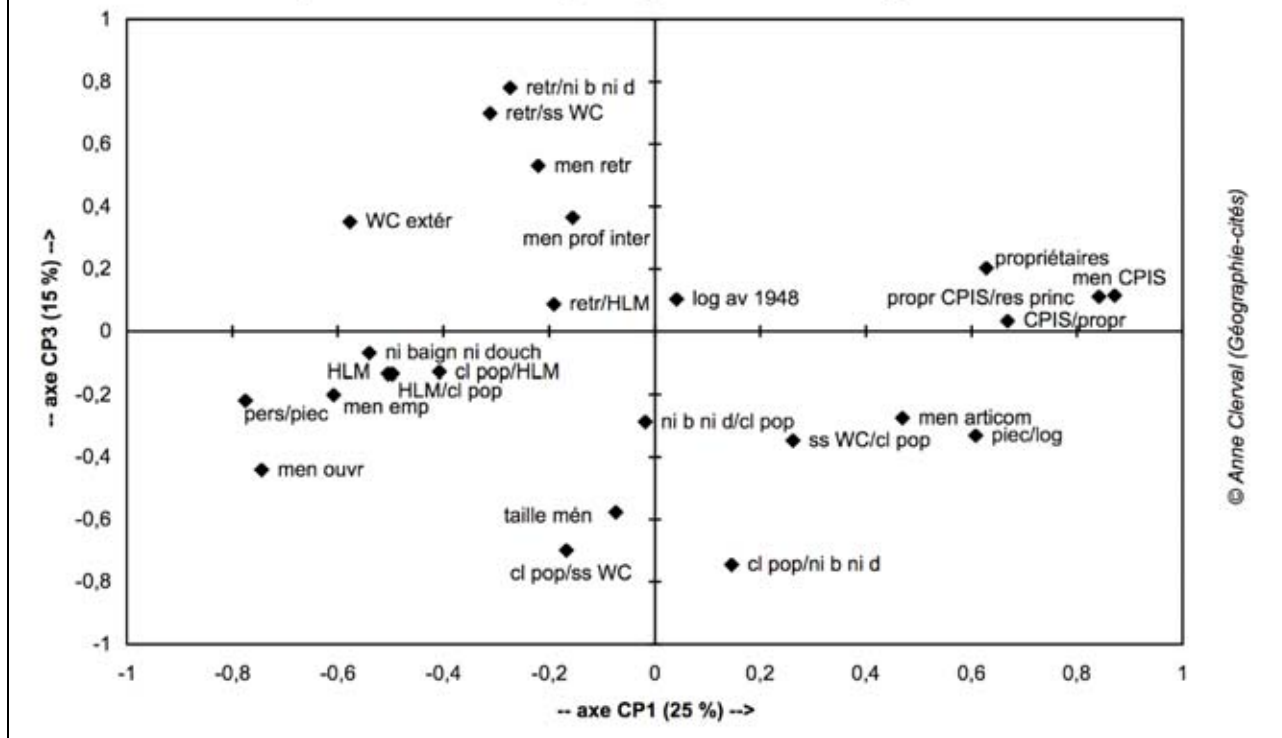
Comment se structure ce parc de logements dans l'espace parisien et comment cette structure a-t-elle évolué ? Les graphiques 20 et 21 présentent les trois premières composantes principales qui résument la structure du parc de logements parisiens en 1982. Comme dans l'analyse de la structure socio-spatiale de la population des ménages, la première composante principale oppose ménages ouvriers et ménages CPIS. Elle résume 25 % de la variance totale. Sont associés aux ménages ouvriers les valeurs les plus élevées du nombre de personnes par pièce, les ménages employés, les logements sans confort et les logements sociaux, c'est-à-dire les segments du parc de logement – parc social de fait ou parc social de droit – les plus caractéristiques des classes populaires et les modes d'occupation tendant au surpeuplement. À l'opposé, sont associés aux ménages CPIS les propriétaires-occupants, les valeurs élevées du nombre de pièces par logement, les ménages artisans, commerçants et chefs d'entreprise et, dans une moindre mesure, les valeurs élevées de la part des logements sans WC parmi les ménages des classes populaires, soit d'un côté les segments les plus valorisés du parc de logement – souvent occupés en tant que propriétaires –, mais aussi les chambres de service dans lesquelles se loge la majeure partie des ménages populaires des Beaux quartiers (qui forme souvent le personnel de service des ménages bourgeois). Il s'agit donc là de l'opposition classique est-ouest entre Beaux quartiers et quartiers populaires, comme le montre la position des IRIS sur l'axe de la première composante principale, cartographiée en annexe. En position centrale se trouvent les ménages retraités, les logements anciens, la taille des ménages, les ménages des professions intermédiaires et la part respective des ménages retraités et populaires parmi les logements inconfortables, indiquant que ces caractères se trouvent autant dans les Beaux quartiers que dans les quartiers populaires. La taille moyenne des ménages, par exemple, est élevée aussi bien dans les uns que dans les autres.

**Graphique 20. Les deux premières composantes principales de l'ACP sur les caractéristiques des résidences principales et des ménages de Paris en 1982<sup>85</sup>**

La deuxième composante principale résume 21 % de la variance totale et oppose les logements sociaux et les logements sans confort, donc les deux segments du parc occupés en particulier par des ménages populaires. Aux logements sans confort s'associent logiquement les logements anciens et à la part importante des logements inconfortables parmi les ménages populaires. Aux logements sociaux s'associent, là encore, leur part importante parmi les ménages populaires, mais aussi une taille moyenne des ménages élevée, et les ménages des professions intermédiaires. Cette opposition principale entre logements sociaux et logements sans confort recoupe une opposition secondaire entre grands et petits logements. Trois ensembles géographiques se distinguent à partir de ce facteur : les IRIS de la couronne périphérique, 16<sup>e</sup> excepté, où les logements sociaux sont nombreux, auxquels s'associent les IRIS des arrondissements périphériques où les logements sont récents (notamment l'est du 12<sup>e</sup> et le 15<sup>e</sup>) ; les poches d'inconfort que sont les quartiers de Bonne-Nouvelle (2<sup>e</sup>), de la Goutte d'Or (18<sup>e</sup>), de Belleville et de Ménilmontant (20<sup>e</sup>), et autour d'eux les IRIS des quartiers anciens populaires et mixtes du centre et de l'est (2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, ouest du 18<sup>e</sup>) ; et au milieu de l'axe, les IRIS des Beaux quartiers du centre et de l'Ouest, dans lesquels les logements sont anciens, généralement grands et confortables.

<sup>85</sup> Le graphique présente des variables simples comme la part des ménages CPIS ou la part des HLM, toutes deux exprimées parmi le total des résidences principales, et des variables complexes, formées à partir de deux indicateurs, comme la part des classes populaires (ouvriers et employés) parmi les logements sociaux, ou la part des logements sociaux parmi les ménages populaires. Les logements sans confort sont répartis en deux catégories : ceux qui ne disposent ni d'une baignoire ni d'une douche, et ceux dont les WC sont extérieurs. Ces deux catégories se recoupent de sorte qu'il n'est pas possible d'en faire le total à partir du tableau initial.

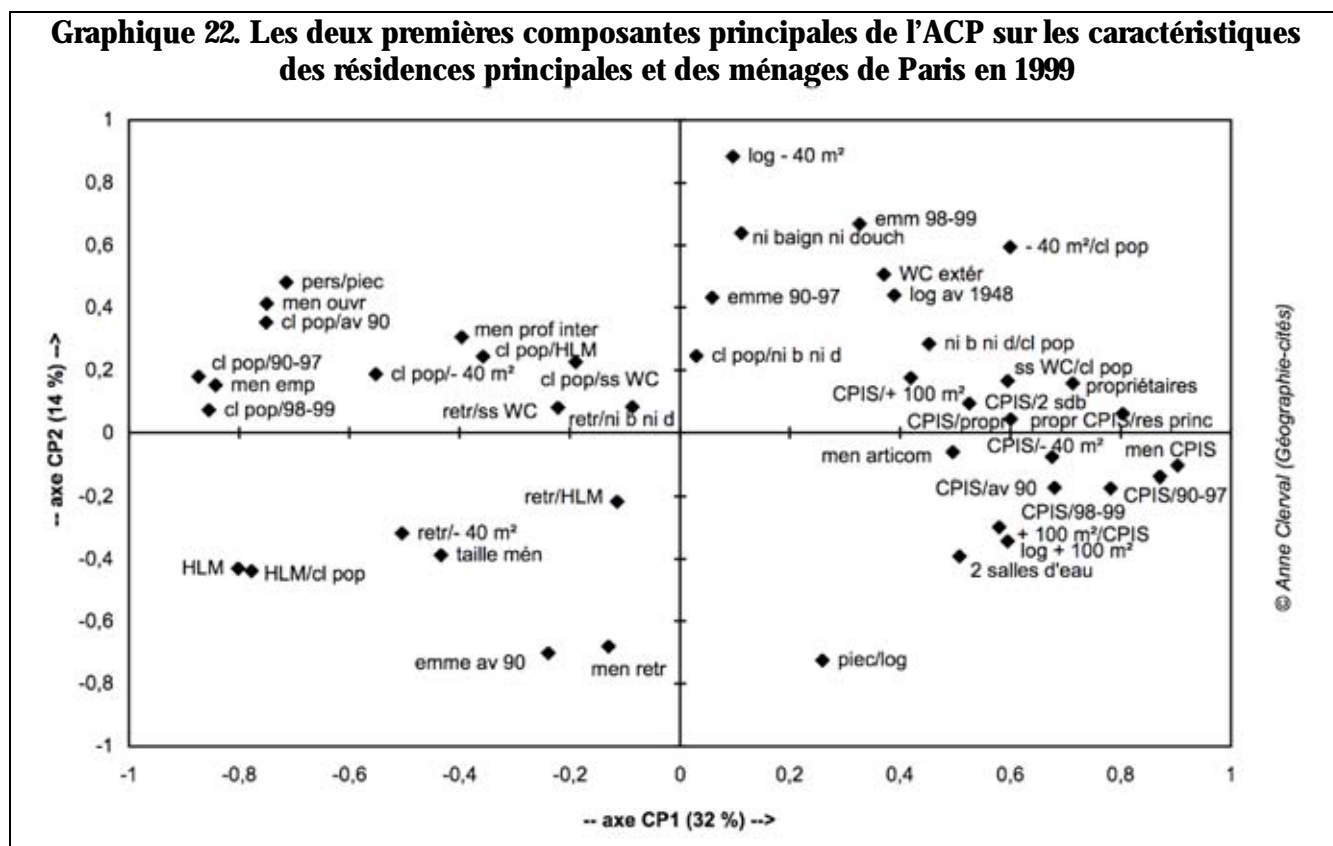
**Graphique 21. La première et la troisième composantes principales de l'ACP sur les caractéristiques des résidences principales et des ménages de Paris en 1982**



© Anne Clerval (Géographie-cités)

Enfin, la troisième composante principale, qui résume 15 % de la variance totale, oppose la part des ménages populaires parmi les logements inconfortables et celle des retraités parmi ces mêmes logements. Le parc inconfortable ne loge donc pas les mêmes types de ménages selon sa situation géographique. Aux logements inconfortables occupés surtout par des ménages populaires s'associent la taille moyenne élevée des ménages et les ménages ouvriers. À ceux qui sont occupés surtout par des ménages retraités s'associent les ménages retraités eux-mêmes, qui sont à 60 % d'anciens employés et ouvriers en 1982. En position centrale se trouvent les logement sociaux, les logements anciens, les propriétaires et les ménages CPIS. Dans l'espace parisien, ce facteur oppose les Beaux quartiers de la rive droite et les quartiers populaires dégradés (essentiellement en rive droite aussi), où les ménages populaires actifs sont majoritaires parmi les logements inconfortables, aux quartiers au profil moyen ou bourgeois sans chambres de service de la rive gauche, du centre (le Marais notamment), ou de la rive droite (Montmartre, 12<sup>e</sup> arrondissement), souvent d'anciens quartiers populaires où ce sont les retraités, probablement des classes populaires, qui logent majoritairement dans le parc sans confort.

**Graphique 22. Les deux premières composantes principales de l'ACP sur les caractéristiques des résidences principales et des ménages de Paris en 1999**



© Anne Clerval (Géographie-cités)

Les graphiques 22 et 23 montrent qu'en 1999 les principales composantes de la structure du parc de logements ont peu varié. Le tableau de données présente toutefois des variables complémentaires qui permettent d'en préciser l'analyse. Et la place des IRIS sur les trois axes, quant à elle, s'est parfois déplacée. La première composante principale résume cette fois 32 % de la variance totale, en raison de la distance qui s'est accrue entre les ménages employés et ouvriers d'une part et les ménages CPIS de l'autre. On saisit là au passage l'ancrage des employés parmi les classes populaires. Au pôle populaire sont toujours associés les logements sociaux et le nombre élevé de personnes par pièce, mais plus les logements sans confort, puisque leur part s'est nettement réduite. Logiquement, s'y trouve aussi la part des ménages populaires parmi les emménagements des trois périodes : plus la période est récente, plus cette variable est éloignée du centre, indiquant un cantonnement croissant des ménages populaires dans les quartiers où leur part est déjà la plus importante. Au pôle bourgeois, s'associent les mêmes variables qu'en 1982, auxquelles s'ajoutent les grands logements, ceux qui disposent de deux salles d'eau, et la part des ménages CPIS parmi les emménagements des trois périodes : celle qui concerne les années 1998 et 1999 s'éloigne un peu du pôle bourgeois, indiquant peut-être une nouvelle étape de gentrification des quartiers populaires. La position des différentes variables concernant la date d'emménagement, toutes CS confondues, est relativement centrale sur cette axe, mais se déplace entre le côté populaire et le côté bourgeois : une part élevée de ménages ayant emménagé avant 1990 est liée à une part élevée de logements sociaux, et plus précisément à une part élevée de retraités parmi ces logements ; les parts élevées d'emménagements plus récents sont d'autant plus proches du groupe de variables des petits logements, anciens ou inconfortables qu'elles sont récentes. C'est dans ce parc qu'il y a le plus de

rotation des occupants, mais c'est aussi dans les derniers quartiers où il est important qu'il reste le plus d'opportunité de réhabilitations, voire de regroupement de logements, propices à la gentrification. La position de ces logements inconfortables s'est elle-même nettement rapprochée du pôle bourgeois, signe de sa position résiduelle qui rend équivalents les chambres de service du 16<sup>e</sup> arrondissement et les immeubles sans confort des quartiers anciens populaires, eux-mêmes en voie de gentrification. Dans l'espace, la position des IRIS sur l'axe de cette première composante principale permet de visualiser le recul du clivage est-ouest (cf. annexe 14) : les quatre arrondissements centraux et le 9<sup>e</sup> sont désormais du côté du pôle bourgeois, tandis que les 10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> arrondissements sont maintenant entre les deux pôles et non plus du côté du pôle populaire.

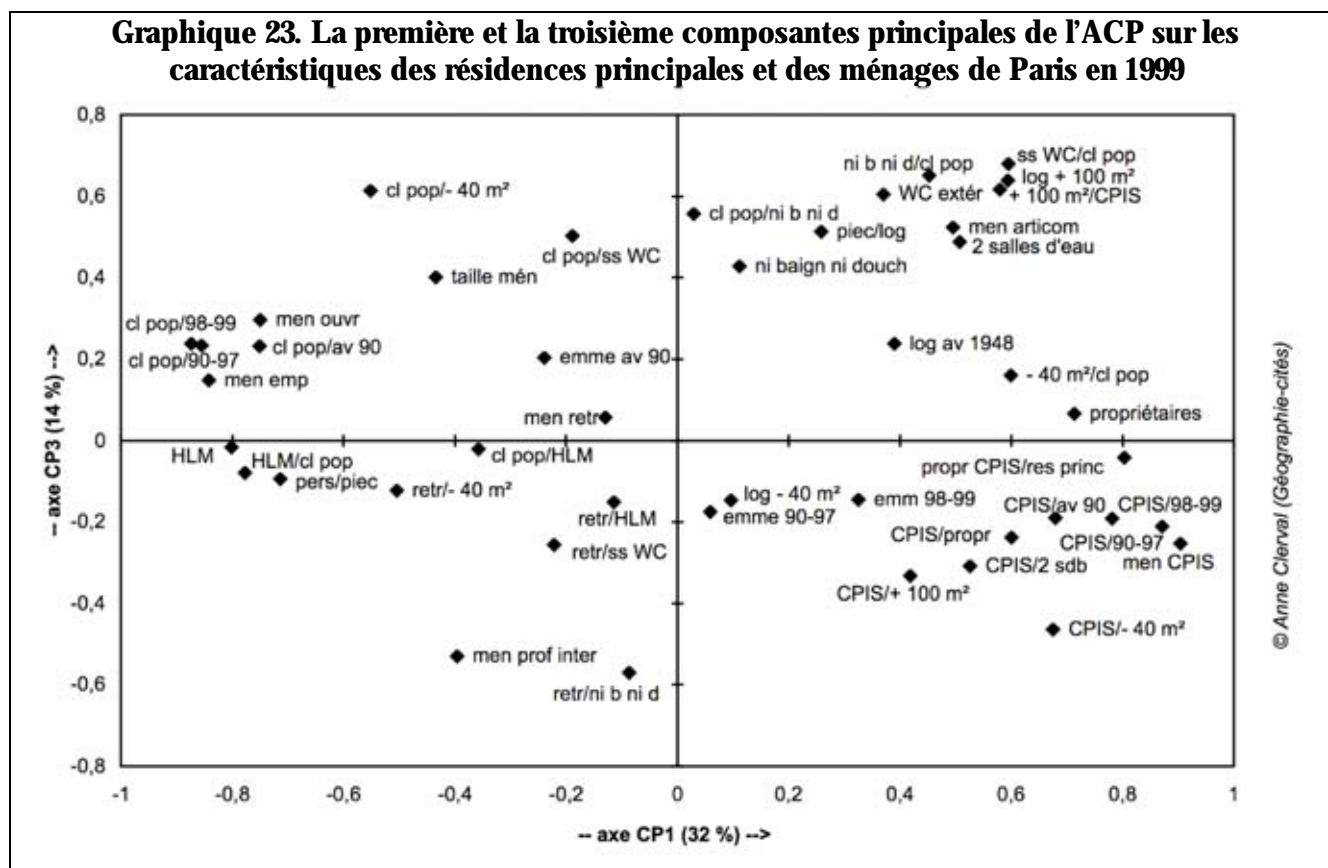
En raison du fort recul de la part des logements inconfortables, la deuxième composante principale ne résume plus que 14 % de la variance totale et oppose les grands et les petits logements. Du côté des grands logements – ou plus précisément de ceux qui disposent du plus grand nombre de pièces – on trouve à la fois les logements bourgeois de plus de 100 m<sup>2</sup>, ou ceux qui ont deux salles d'eau, et les logements sociaux, mais aussi les ménages retraités et ceux qui ont emménagé avant 1990. Aux petits logements s'associent une part élevée d'emménagements récents (ce sont en effet les logements qui connaissent la plus forte rotation), mais aussi ce qu'il reste de logements inconfortables, et le nombre élevé de personnes par pièce. Dans l'espace, on retrouve les trois ensembles géographiques de 1982, mais comme l'opposition s'est un peu déplacée, les IRIS de logements sociaux et les grands logements des Beaux quartiers sont désormais ensemble du côté des grands logements. À l'opposé, des quartiers apparaissent spécialisés dans les petits logements, parfois inconfortables : au centre, le Sentier (2<sup>e</sup>) et les quartiers de Porte Saint-Denis et de Porte Saint-Martin (10<sup>e</sup>) ; au nord, les Épinettes (17<sup>e</sup>), la Goutte d'Or et la Chapelle (18<sup>e</sup>) ; à l'est, Belleville (20<sup>e</sup>) et le Bas Belleville (10<sup>e</sup>-11<sup>e</sup>) et l'est du faubourg Saint-Antoine (côté 12<sup>e</sup> surtout). Ce sont là les derniers espaces d'habitat sensiblement dégradé de la capitale, mais aussi des quartiers de concentration des classes populaires et immigrées, très liée à l'existence du parc social de fait.

Enfin, la troisième composante principale, qui résume également 14 % de la variance totale, n'a guère varié et oppose toujours la part des ménages populaires parmi les logements inconfortables et celle des retraités parmi ces mêmes logements<sup>86</sup>. Dans l'espace parisien, l'opposition est toujours la même entre les Beaux quartiers et les quartiers d'habitat dégradé d'une part, et les quartiers au profil moyen ou bourgeois sans chambres de service d'autre part, mais la spécialisation du parc inconfortable des Beaux quartiers dans le logement des ménages populaires actifs apparaît plus nettement qu'auparavant, tandis que celle des quartiers populaires s'estompe.

---

<sup>86</sup> Le sens de l'opposition (du côté positif ou négatif de l'axe) n'a pas de signification statistique, de sorte que l'inversion observée entre les deux pôles du troisième axe ne présente pas d'implication particulière.

**Graphique 23. La première et la troisième composantes principales de l'ACP sur les caractéristiques des résidences principales et des ménages de Paris en 1999**



### 1. 2. La gentrification, à la fois cause et conséquence de ces transformations

Plusieurs auteurs ont déjà montré le lien entre les transformations du parc de logements et l'embourgeoisement de Paris. J.-F. Deneux (1983) a notamment mis en évidence la corrélation qui s'établit entre les démolitions-constructions de logements non aidés, donc la production de logements neufs de qualité, et la progression des classes bourgeoises et des cadres moyens parmi la population résidente active à Paris entre 1954 et 1975. Il montre le lien qui existe entre la dynamique immobilière et l'évolution sociale de la population : la construction neuve par le secteur privé stimule l'embourgeoisement, tandis que l'atonie immobilière va de pair avec un dépeuplement touchant toutes les catégories d'actifs. Je reviendrai dans à la fin de ce chapitre sur l'effet des rénovations mises en œuvre par la puissance publique. Retenons pour l'instant que c'est surtout par la construction neuve que l'embourgeoisement a lieu à cette époque.

Mais depuis les années 1970, la critique de l'architecture moderniste, l'engouement pour le patrimoine et la redécouverte des vertus de l'urbanisme des siècles passés, comme la rue et la mixité des usages, entraînent la valorisation progressive de la réhabilitation du bâti ancien. Dans le même temps, tandis que les politiques publiques favorisent de plus en plus l'accession à la propriété dans des logements individuels neufs en périphérie des agglomérations, l'accession à la propriété se développe aussi dans l'habitat collectif ancien des centres-villes. Ces deux tendances se conjuguent

pour donner naissance aux prémices de la gentrification contemporaine : un mouvement de réhabilitation des logements et de reconversion des locaux d'activité fondé sur l'initiative individuelle des ménages. Cette démarche consiste à profiter de prix souvent inférieurs à la moyenne dans les quartiers anciens aux logements dégradés pour accéder à la propriété, leur réhabilitation contribuant à faire augmenter les prix immobiliers. Or, plus ceux-ci augmentent, plus les ménages qui le peuvent ont intérêt à acheter plutôt que louer, tout en étant de plus en plus contraints à investir les quartiers les moins chers pour pouvoir se porter acquéreurs. La gentrification est donc à la fois une cause et une conséquence de la hausse des prix immobiliers, dont la courbe suit à peu près le rythme général de l'embourgeoisement de Paris : la décennie 1980 correspond à une hausse constante des prix immobiliers, notamment dans les appartements anciens, tandis qu'ils régressent après l'éclatement de la bulle immobilière de 1991, ce qui correspond aussi au ralentissement de l'embourgeoisement. Étant donné la reprise des prix immobiliers dans le parc ancien depuis 1998, on peut faire l'hypothèse d'une reprise parallèle de la gentrification et de l'embourgeoisement en général. Entre 1998 et 2006, les prix ont augmenté de 110 % en euros constants. Malgré cela, le volume des transactions immobilières ne faiblit pas, l'effort des ménages étant soutenu par les crédits accordés par les banques à des taux de plus en plus bas et pour des durées de plus en plus longues (APUR, 2007c). Les banques, poursuivant leur intérêt propre sur un marché fortement concurrentiel, sont donc des soutiens décisifs à la gentrification.

Le renouveau de l'intérêt pour l'habitat ancien, et en particulier pour l'habitat dégradé permettant de réaliser de belles opérations immobilières, se traduit dans l'évolution des prix des appartements anciens selon les différents arrondissements (graphique 24). Ainsi, dans les années 1990, parmi les quatre premiers arrondissements, seul le prix des appartements (anciens) du 4<sup>e</sup> atteint celui qui est constaté dans le 5<sup>e</sup> et le 6<sup>e</sup>, tandis que celui des appartements des 10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> est presque deux fois moins élevé que ce dernier<sup>87</sup>. La gentrification touche encore principalement un parc de bonne qualité, que ce soient les anciens hôtels particulier du Marais ou les immeubles haussmanniens du 9<sup>e</sup> et de l'ouest des 10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> arrondissements. Le graphique 24 montre le rattrapage du prix moyen au mètre carré des appartements anciens dans les cinq premiers arrondissements et du 9<sup>e</sup> (dans une moindre mesure) depuis 1998, indiquant l'importante valorisation de la centralité. Cependant, plus les prix augmentent, plus la gentrification s'étend à des segments du parc de moindre qualité et plus dégradé, nécessitant leur réhabilitation. Ainsi, le rattrapage des prix concerne aussi les 10<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> arrondissements depuis 2002. Cette évolution correspond bien à la théorie du différentiel de rentabilité (*rent gap*) développée par N. Smith (1979a et 1982) : les prix des quatre premiers arrondissements apparaissent sous-évalués étant donné leur position centrale, et ceux des 9<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> arrondissements l'étaient (et le sont toujours pour les

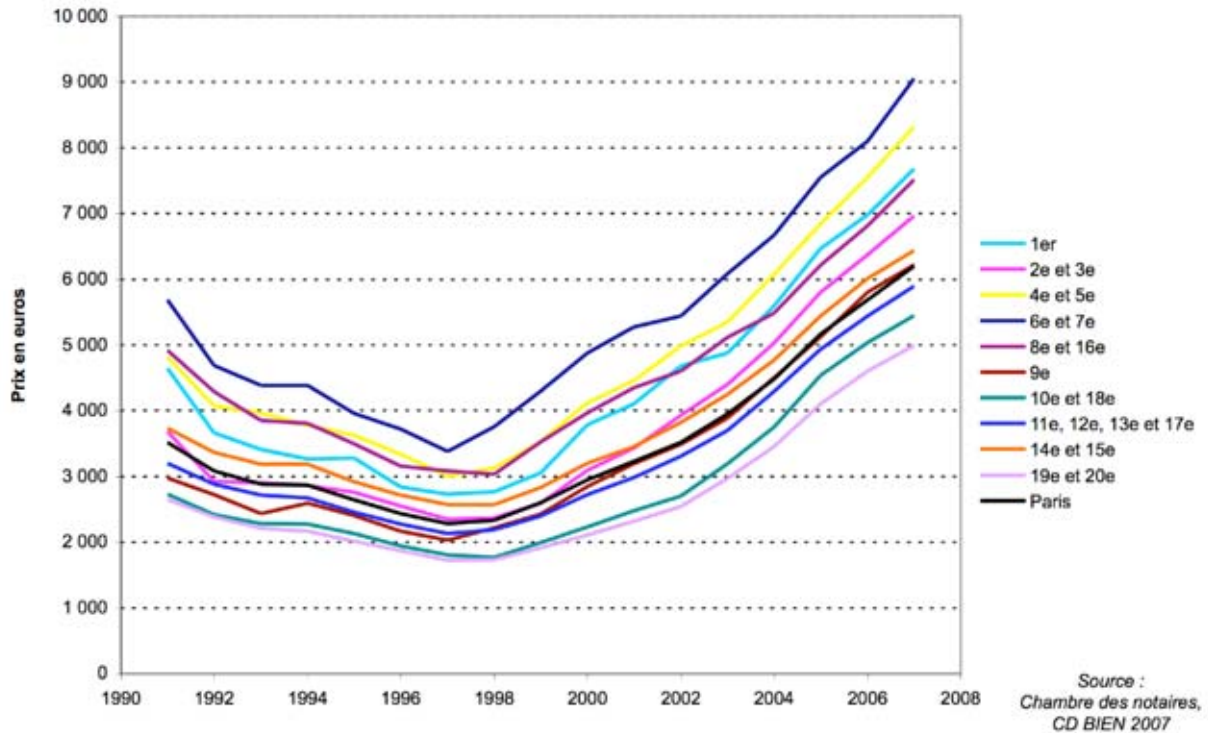
---

<sup>87</sup> Chambre des notaires de Paris, « Historique des prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens (indices Notaires-INSEE) à Paris par arrondissement », 2007 : < <http://www.paris.notaires.fr/UPLOAD/files/d4f86596dc7bcd8d/Historiquedesindicesdesappartementsparispararrondissementjuillet2008.pdf>>.



deux derniers) par rapport à leur proximité du centre, en distance réelle ou en desserte par les transports en commun.

**Graphique 24. Évolution du prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements anciens à Paris, 1991-2007**<sup>88</sup>



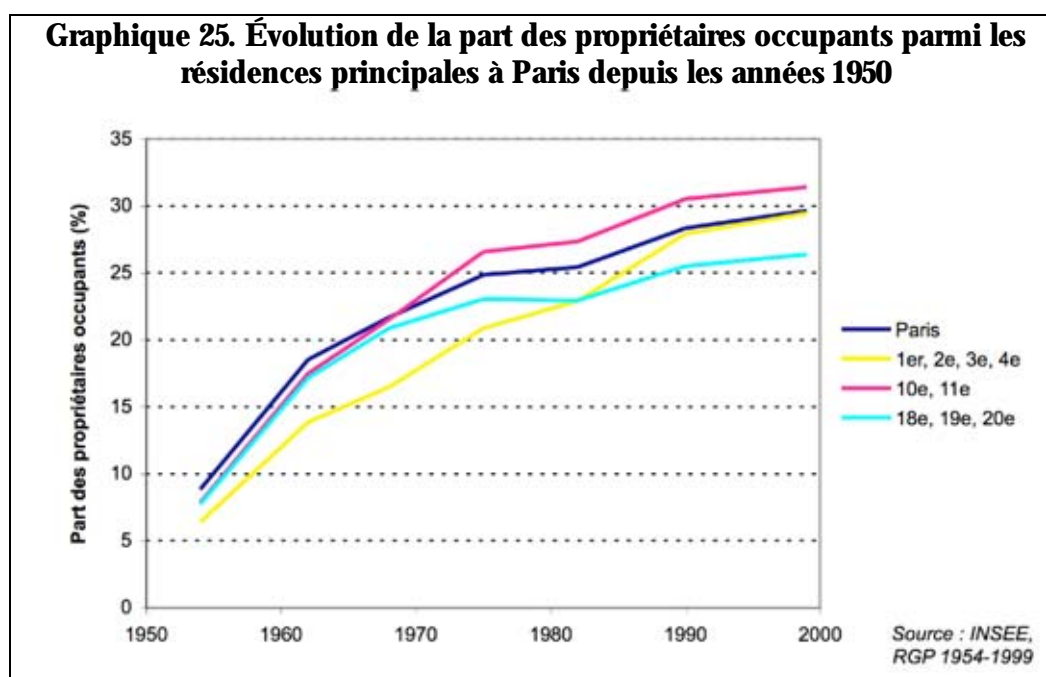
La gentrification de ces arrondissements centraux et péricentraux se traduit dans l'augmentation de la propriété occupante. Celle-ci représente une tendance de long terme depuis la création du statut de la copropriété, mais elle a connu une accélération récente en lien avec la hausse des prix des loyers. La copropriété des immeubles est en effet un statut apparu relativement récemment dans l'histoire de la propriété : créée par la loi du 28 juin 1938, la copropriété ne se développe réellement qu'à partir des années 1950 à la faveur des premières mesures facilitant l'accession à la propriété. En 2000, 61 % des logements parisiens sont détenus en copropriété par des personnes physiques (APUR, 2003c). Cette extension de la copropriété s'accompagne d'une régression du parc locatif notamment avec la vente des immeubles des investisseurs institutionnels qui ne possèdent plus que 4 % des logements à la même date (*ibid.*). La plupart des particuliers qui achètent un logement ont l'intention d'y habiter, mais une partie non négligeable d'entre eux préfère le mettre en location plutôt que le revendre quand ils n'y habitent plus. Le parc locatif régresse mais n'est donc pas voué à disparaître. En revanche, les copropriétaires bailleurs, qui ne détiennent le plus souvent qu'un voire deux logements, sont plus fragiles face aux problèmes d'impayés et exigent de hauts rendements locatifs. Cela contribue à l'augmentation des loyers et à la sélection des locataires en faveur des plus aisés. Outre l'embourgeoisement que cela implique parmi les locataires, la hausse

<sup>88</sup> Les arrondissements ont été regroupés quand ils présentaient une évolution similaire.



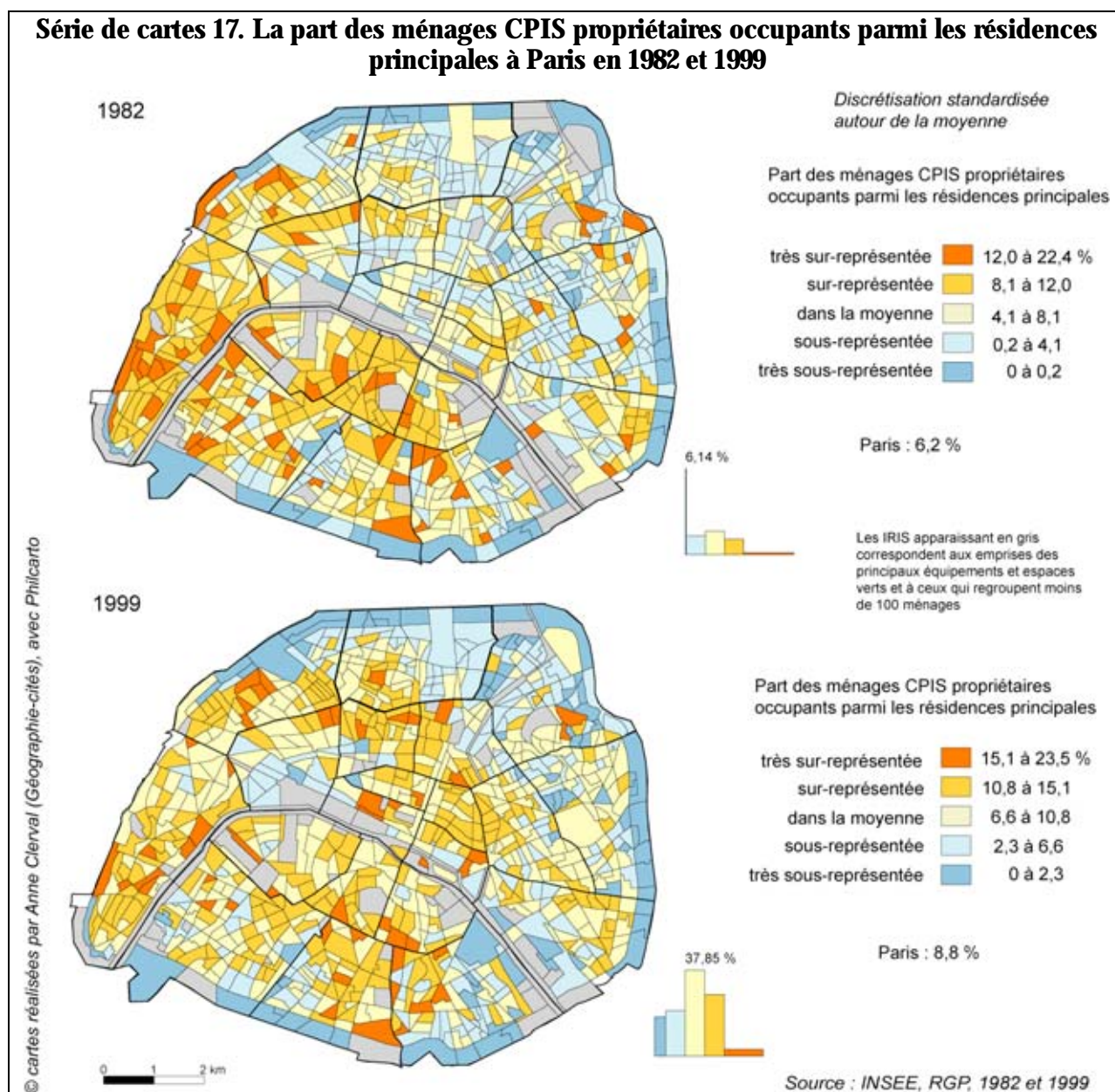
des loyers encourage ceux qui le peuvent à devenir propriétaire de leur logement, et contribue donc indirectement à la gentrification.

La propriété occupante représente près d'un tiers des résidences principales en 1999. Le graphique 25 permet d'analyser l'augmentation de cette part depuis les années 1950 à Paris et dans trois ensembles d'arrondissements : les quatre premiers arrondissements, caractérisés par les logements les plus anciens et les plus petits ; les 10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> arrondissements, dont le parc est largement ancien et où la construction de logements sociaux a été faible ; et enfin, les 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements, où celle-ci a été beaucoup plus importante. L'augmentation de la part des propriétaires occupants a été très forte dans les années 1950-1960, en particulier dans les 10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> arrondissements, puis a atteint un palier dans les années 1970. Elle reprend de plus belle dans les années 1980, période de forte gentrification, en particulier dans les arrondissements centraux, tandis qu'elle se poursuit plus lentement dans les années 1990. L'importante construction de logements sociaux dans les arrondissements périphériques du Nord-Est parisien explique la moindre augmentation des propriétaires occupants, même si celle-ci suit le rythme général sauf entre 1975 et 1982, où elle accuse une légère baisse.



Comme pour la plupart des indicateurs portant sur les logements, le rôle de la gentrification dans l'augmentation de la part des propriétaires occupants ne se lit pas nettement à travers cette seule progression de la propriété occupante. C'est en croisant ces indicateurs avec les CS des ménages que l'on peut mieux saisir la place de la gentrification dans l'évolution du parc de logements. Ainsi, la série de cartes 17 montre le déplacement des espaces privilégiés par les ménages CPIS propriétaires du logement qu'ils habitent : en 1982, c'est dans les Beaux quartiers de l'Ouest et sur la rive gauche que leur part est la plus importante. En 1999, ils ont investi les arrondissements

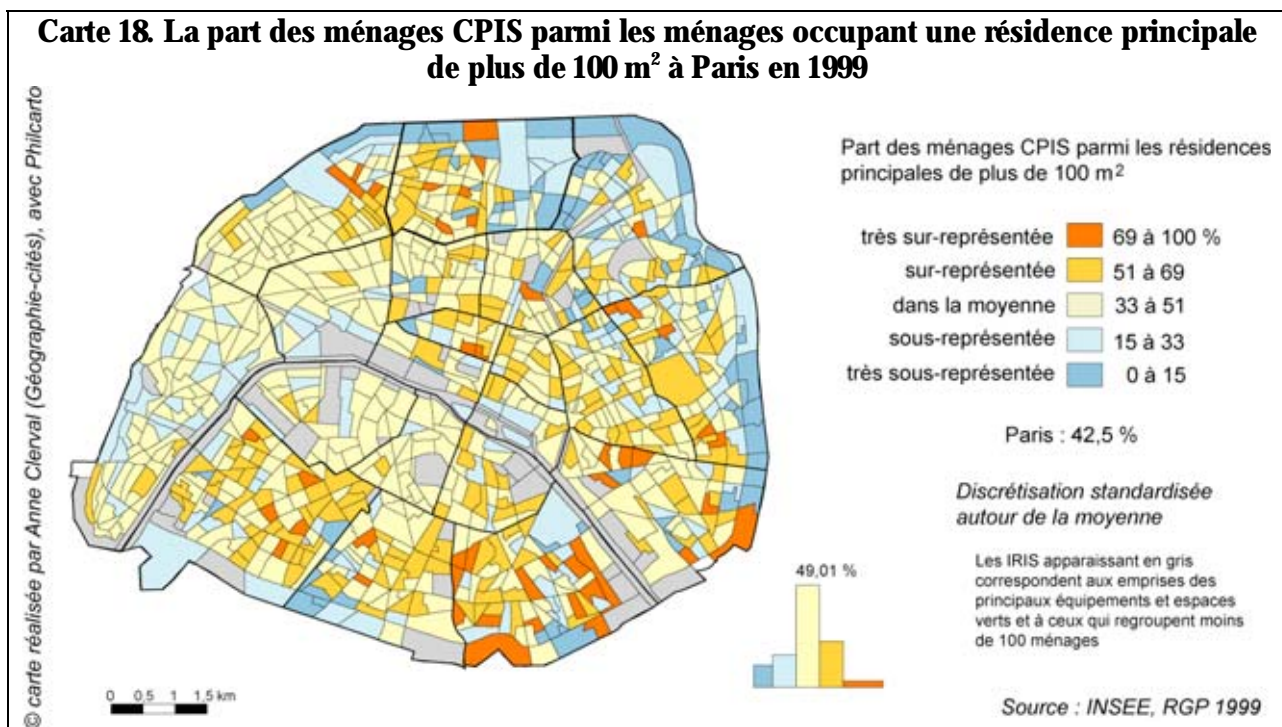
centraux de rive droite, le 9<sup>e</sup>, l'ouest du 10<sup>e</sup> et du 11<sup>e</sup> arrondissements, les Batignolles (17<sup>e</sup>) et les pentes de la butte Montmartre (18<sup>e</sup>), faisant avancer vers l'est le front de gentrification.



La gentrification du parc de piètre qualité des arrondissements du centre et du Nord-Est parisien entraîne le recours accru à la réhabilitation. Ces opérations, menées par les ménages, les promoteurs, ou aidées par des opérations publiques, s'ajoutent à la construction neuve (de logements sociaux ou non) dans la transformation générale du parc de logements. Elles contribuent à la réduction du parc inconfortable ou à la baisse progressive de la part des petits logements<sup>89</sup>. Les gentrificateurs les plus aisés affectionnent en effet les grands logements comme le montre la carte 18.

<sup>89</sup> La part des logements de une à deux pièces parmi les résidences principales a perdu plus de 3 points entre 1982 et 1999.

La part des ménages CPIS parmi les ménages habitant des logements de plus de 100 m<sup>2</sup> est sur-représentée dans le parc récent des arrondissements périphériques, notamment dans le sud de Paris, mais elle l'est aussi dans des quartiers au parc ancien de piètre qualité comme le Sentier (2<sup>e</sup>), le faubourg Saint-Antoine (11<sup>e</sup>-12<sup>e</sup>), les Batignolles (17<sup>e</sup>), les flancs orientaux de la butte Montmartre (18<sup>e</sup>), Belleville ou les alentours de la rue de la Réunion (20<sup>e</sup>). Comme elle ne tient pas compte du poids réel de ces grands logements, cette carte permet non seulement de saisir l'importance de la gentrification dans les arrondissements centraux et péri-centraux de rive droite, mais aussi dans les avants-postes du processus en 1999 comme les Batignolles, le nord de Château Rouge (18<sup>e</sup>), les alentours du canal de l'Ourcq près du parc de la Villette (19<sup>e</sup>), ou encore Belleville (20<sup>e</sup>) et le nord du faubourg du Temple (10<sup>e</sup>-11<sup>e</sup>), dans des quartiers qui apparaissent encore nettement populaires à cette date. À travers cette carte, la gentrification apparaît bien comme la possibilité pour certains ménages CPIS d'habiter un logement haut de gamme à Paris qu'ils n'auraient sans doute pas pu s'offrir dans les quartiers plus bourgeois.



## 2. La place de la gentrification dans l'évolution de la géographie des logements

Puisque la gentrification concerne en particulier certains segments du parc, inégalement représentés dans l'espace, c'est dans la géographie du parc de logements plus que dans son évolution globale qu'on peut l'appréhender. C'est en analysant les caractéristiques de ce parc à l'échelle de l'IRIS qu'il est possible de faire le départ entre les transformations qui relèvent de la construction neuve, aidée ou non, et celles qui viennent de la réhabilitation du parc ancien.

## 2. 1. Typologie des IRIS selon les caractéristiques des logements et des ménages en 1982 et son évolution en 1999

Pour analyser la géographie des différents types de logements et de ménages qui les occupent à Paris en 1982, j'ai élaboré une typologie des IRIS de Paris en six classes. La carte 19 présente la répartition dans l'espace parisien de ces six classes qui recourent en partie les types sociaux élaborés à partir des CS détaillées de la population des ménages. Je présenterai successivement pour chaque classe son profil en 1982 et ce qu'il est devenu en 1999.

### Encadré 11. Méthodologie : la CAH sur le tableau PRINC 4

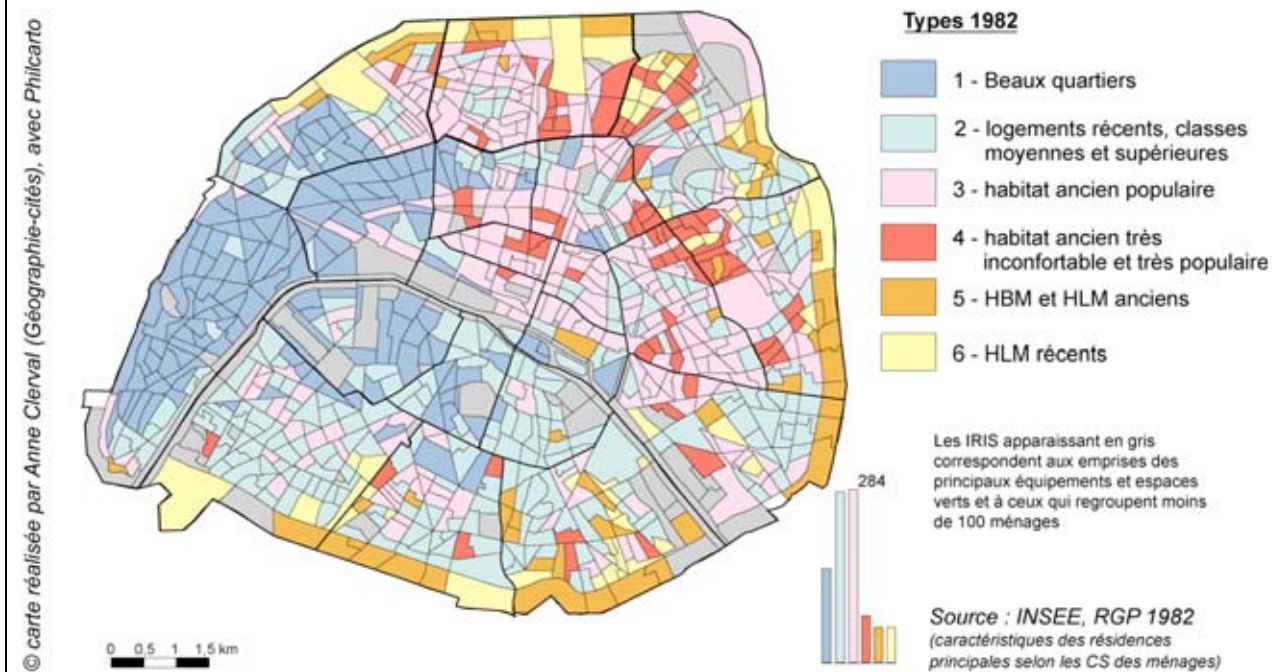
Après l'analyse de la structure spatiale des caractéristiques sociales et d'habitat des différents IRIS (cf. encadré 10), j'ai élaboré la typologie de ceux-ci en fonction de ces caractéristiques à partir d'une CAH sur les huit premières composantes de l'ACP en 1982 et les dix premières en 1999, qui résumaient chaque fois environ 80 % de l'information du tableau initial. Les classes retenues aux deux dates résumaient au moins la moitié de l'inertie totale. On trouvera les profils détaillés des six classes de 1982 pour 1982 et 1999 dans les annexes 12 et 13, et ceux des cinq classes de 1999 dans l'annexe 15.

La **première classe** regroupe 154 IRIS, soit 15 % des ménages, et correspond aux **Beaux quartiers** : il s'agit de quartiers d'habitat ancien, dans lequel les ménages CPIS, artisans, commerçants, chefs d'entreprise, et retraités sont sur-représentés, ainsi que les propriétaires occupants. La part des classes populaires au sein de l'habitat inconfortable, essentiellement les chambres de service, y est très supérieure à la moyenne (63 % au lieu de 49,5 % en moyenne). La taille des ménages y est légèrement supérieure à la moyenne parisienne et c'est là que l'on trouve le plus de pièces par logement (3,1 contre 2,5 pour Paris) et le moins de personnes par pièces. Ce sont donc des IRIS de logements anciens haut de gamme, auxquels sont attachés les anciennes chambres de bonnes. Dans l'espace parisien, ce type correspond à peu près aux types bourgeois et très bourgeois de la typologie sur les CS détaillées, soit l'Ouest parisien (6<sup>e</sup> arrondissement autour du Jardin du Luxembourg, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup>, et sud du 17<sup>e</sup>), auquel s'ajoute une partie du 9<sup>e</sup> (au nord-ouest) et de l'île de la Cité (4<sup>e</sup>).

En 1999, le renforcement du caractère bourgeois de ces IRIS des Beaux quartiers se traduit par la hausse de la part des propriétaires occupants, la baisse de la part des logements sociaux, la forte baisse de celle des logements sans baignoire ni douche (mais leur part reste supérieure à la moyenne), tandis que celle des logements sans WC a nettement augmenté. Cela peut s'expliquer par un nouveau mode de comptage de ces logements qui correspondent souvent aux anciennes chambres de bonnes, auparavant comptées comme une pièce dans le logement bourgeois auquel elles étaient rattachées. Le parc de logements de ces IRIS se caractérise d'un côté par la sur-représentation des grands logements et de ceux qui disposent de deux salles d'eau, et de l'autre par celle de la part des petits logements et des logements inconfortables parmi les classes populaires.



**Carte 19. Typologie des IRIS de Paris selon les caractéristiques des résidences principales et les CS des ménages en 1982**



La **deuxième classe** regroupe 280 IRIS, soit 33 % des ménages, et se caractérise par une sur-représentation des **logements construits après 1948** (38 % des résidences principales au lieu de 29 % à Paris) et un **profil bourgeois et petit bourgeois** avec une sur-représentation des ménages CPIS, professions intermédiaires et retraités. La part des propriétaires occupants est supérieure à la moyenne, ainsi que la part des retraités au sein des logements inconfortables. Ce sont donc des quartiers mélangeant des logements anciens habités par des ménages aisés ou retraités (parfois mal logés), et des logements récents, également habités par des ménages aisés. La taille des ménages, le nombre de personnes par pièce et celui de pièces par logement sont conformes à la moyenne parisienne. Il s'agit des IRIS des arrondissements périphériques (12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>) mais aussi des arrondissements centraux (5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup>), et de quelques IRIS haussmanniens et pré-haussmanniens de l'Est parisien (boulevard Beaumarchais, entre 3<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup>, avenue de Trudaine dans le nord-est du 9<sup>e</sup>, place Franz-Liszt dans le nord-ouest du 10<sup>e</sup>, et les Buttes-Chaumont dans le 19<sup>e</sup>) et récents (canal Saint-Martin dans le 10<sup>e</sup>). Ces IRIS correspondent principalement au type social moyen supérieur de 1982, et au type mixte en voie de gentrification pour les IRIS haussmanniens de l'Est parisien. Cela confirme le rôle du parc haussmannien comme point d'appui de la gentrification à ses débuts dans ces arrondissements.

En 1999, ces IRIS ont connu un processus d'embourgeoisement classique qui se traduit par l'augmentation des logements récents, de la part des propriétaires occupants (et notamment des ménages CPIS parmi eux), mais aussi des logements sociaux (dont la part reste néanmoins inférieure à la moyenne parisienne avec 11 % du parc au lieu de 16,5 %), tandis que la part des logements inconfortables a diminué. Les ménages populaires y sont sous-représentés, même dans le parc social

et l'habitat inconfortable. Ce type s'est rapproché de la moyenne parisienne en 1999 (elle-même plus bourgeoise).

La **troisième classe** regroupe 284 IRIS, soit 32 % des ménages, et correspond à un profil **populaire** proche du profil moyen avec un peu plus de **logements anciens** et un peu moins de logements sociaux. Les ménages ouvriers, retraités et employés sont légèrement sur-représentés, au contraire des ménages CPIS et des propriétaires occupants. Les logements inconfortables y sont plus nombreux que la moyenne : 25 % des résidences principales ne disposent pas de baignoire ni de douche au lieu de 19,5 % à Paris. Le nombre de personnes par pièce est proche de la moyenne, la taille des ménages un peu supérieure et le nombre de pièces par logement un peu inférieur. Ce type se trouve dans des IRIS dispersés des arrondissements périphériques de rive gauche (14<sup>e</sup> surtout), il couvre l'essentiel du centre de Paris sur la rive droite (1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, sud du 9<sup>e</sup> et du 10<sup>e</sup>) et se retrouve dans le Nord et l'Est parisien (10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, nord du 17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> de façon clairsemée, sud-ouest du 20<sup>e</sup>). Dans le centre, ces IRIS correspondent au type social mixte en voie de gentrification de 1982 et, dans les arrondissements périphériques de rive gauche comme de rive droite, ils correspondent au type social populaire.

En 1999, ces IRIS ont connu un net processus de gentrification associant hausse de la part des ménages CPIS (de 12 points) et professions intermédiaires, des propriétaires occupants et de la part des CPIS parmi eux (de 11 points), et baisse de la part des ménages populaires et des logements inconfortables, sans nette augmentation des logements récents ni des logements sociaux. Ils présentent eux aussi un profil proche de la moyenne en 1999.

La **quatrième classe** regroupe 77 IRIS, soit 7,5 % de la population des ménages, et se caractérise par un **parc** nettement plus **inconfortable** que la moyenne (37 % des résidences principales n'ont pas de baignoire ni de douche) et sans doute le plus dégradé. Les **ménages ouvriers** sont très sur-représentés au contraire des ménages CPIS et des propriétaires occupants. Les logements sans baignoire ni douche abritent près de la moitié des classes populaires de ces IRIS, et celles-ci sont majoritaires parmi les logements inconfortables (60 %, les retraités formant l'essentiel de la part restante). La taille des ménages est proche de la moyenne, mais c'est dans ces IRIS que l'on trouve le moins de pièces par logement (2 au lieu de 2,5 pour Paris) et le plus de personnes par pièce (presque 1 au lieu de 0,8). Ce type s'insère dans l'ensemble quasiment continu que forment les IRIS du type précédent en rive droite, représentant des îlots d'inconfort marqué qui correspondent souvent aux îlots insalubres recensés au début du XX<sup>e</sup> siècle : le Sentier (2<sup>e</sup>), la Goutte d'Or et la Chapelle (18<sup>e</sup>), le nord du 19<sup>e</sup>, le Bas-Belleville (10<sup>e</sup>-11<sup>e</sup>), Belleville, Ménilmontant, la place de la Réunion (où eut lieu la longue lutte du Comité des mal-logés en 1990) et le quartier Saint-Blaise, qui correspond au centre de l'ancien village de Charonne (20<sup>e</sup>). On trouve également des IRIS de ce type de façon résiduelle dans les arrondissements périphériques de rive gauche. Presque tous ces IRIS correspondent au type social très populaire, mais aussi au quart nord-est des quartiers dans lesquels la population étrangère est la plus importante. Le parc social de fait joue en effet un rôle important dans cette sur-représentation de la population étrangère, étant donné la difficulté d'accès des

étrangers au logement social. C'est aussi dans ce parc que l'on trouve les hôtels meublés, qui sont souvent, avec les foyers de travailleurs migrants, les premiers lieux d'accueil des primo-arrivants.

En 1999, les IRIS de cette classe restent populaires par rapport à la moyenne parisienne. Ils ont connu une forte hausse de la part des logements sociaux (de 15 points), qui représentent 22 % des résidences principales, et de la part des ménages populaires parmi eux (de 12 points). Tandis que la part des logements sans baignoire ni douche a fortement baissé (de 28 points), la part des logements sociaux parmi les ménages populaires a nettement augmenté (de 24 points), indiquant un repli des classes populaires sur ce parc alors que l'habitat social de fait tend à disparaître. Ainsi, la construction de logements sociaux dans ces quartiers a contribué à maintenir leur caractère populaire, et donc l'opposition entre Beaux quartiers et quartiers populaires qui continue de structurer l'espace parisien. Dans le même temps toutefois, la part des ménages CPIS a augmenté presque aussi vite que dans le type précédent (de 11 points), ainsi que celle des ménages des professions intermédiaires, celle des propriétaires occupants augmentant légèrement. Cela indique un début de gentrification, que n'empêche pas la construction de logements sociaux.

En 1982, les logements sociaux sont sous-représentés dans les quatre classes précédentes et au contraire très sur-représentés dans les deux dernières. En 1999, la part des logements sociaux s'est encore renforcée dans ces deux types et ne dépasse la moyenne parisienne ailleurs que dans la classe précédente. La **cinquième classe** regroupe 58 IRIS, soit 6 % des ménages, et représente un profil de **logements sociaux anciens** (notamment les HBM de l'entre-deux-guerres). La part des logements sociaux atteint 63 % des résidences principales (contre 11,5 % à Paris en général), mais la part des logements anciens y est proche de la moyenne parisienne et celle des logements sans baignoire ni douche, supérieure à la moyenne (25 %). La majorité des classes populaires de ces IRIS vit dans l'habitat social, mais la part des retraités y est également forte (29,5 % au lieu de 25 % en moyenne pour le parc social de tout Paris). Les logements inconfortables abritent autant de ménages retraités que de ménages populaires. La taille des ménages est supérieure à la moyenne parisienne comme, dans une moindre mesure, le nombre de personnes par pièce et le nombre de pièces par logement. Ces IRIS se trouvent principalement dans la couronne périphérique des anciennes fortifications de Thiers et dans certains IRIS des arrondissements périphériques (13<sup>e</sup>, notamment rue de la Glacière et place Nationale, et 19<sup>e</sup>). Ils correspondent le plus souvent au type social populaire, voire très populaire, parfois au type moyen supérieur.

En 1999, le confort s'est amélioré dans ces IRIS, la part des logements sans baignoire ni douche a diminué de 20 points, tandis que les ménages vieillissent (la part des retraités a augmenté).

Enfin, la **sixième classe**, qui regroupe 58 IRIS et 5,5 % des ménages, correspond à un profil de **logements sociaux plus récents et confortables**. Les logements sociaux y représentent 50 % des résidences principales, les logements anciens seulement 21 %. C'est dans ces IRIS que la taille des ménages est la plus élevée (2,5 contre 1,9 pour Paris) ; le nombre de pièces par logement est supérieur à la moyenne parisienne, mais le nombre de personnes par pièce aussi. Par rapport aux

IRIS du type précédent, les logements de ce type sont plus variés dans leur statut (logements sociaux, mais aussi sans doute logements intermédiaires ou logements non aidés, majoritairement récents) et dans leur peuplement pour les logements sociaux (présence des professions intermédiaires). Ces IRIS se trouvent également dans la couronne périphérique, mais aussi dans certains arrondissements périphériques où ont été construits de grands ensembles de logements sociaux dans le cadre des opérations de rénovation des années 1960-1970 : Porte d'Ivry-Porte de Choisy et place Jeanne d'Arc (13<sup>e</sup>), de part et d'autre des voies de la gare Montparnasse (14<sup>e</sup>-15<sup>e</sup>), avenue de Flandre et rue Rébeval (19<sup>e</sup>), Couronnes et Saint-Blaise (20<sup>e</sup>).

En 1999, les logements sociaux sont encore plus fortement sur-représentés, ainsi que, dans une bien moindre mesure, les ménages employés, ouvriers et retraités. Comme dans le type précédent, les emménagements antérieurs à 1990 sont sur-représentés. Parmi les logements sociaux, la part des classes populaires baisse au profit de celle des retraités, indiquant, là encore, le vieillissement des locataires. Les ménages populaires sont de plus en plus sur-représentés dans les emménagements des années 1990, marquant, j'y reviendrai plus bas (2.3), leur repli sur le parc social.

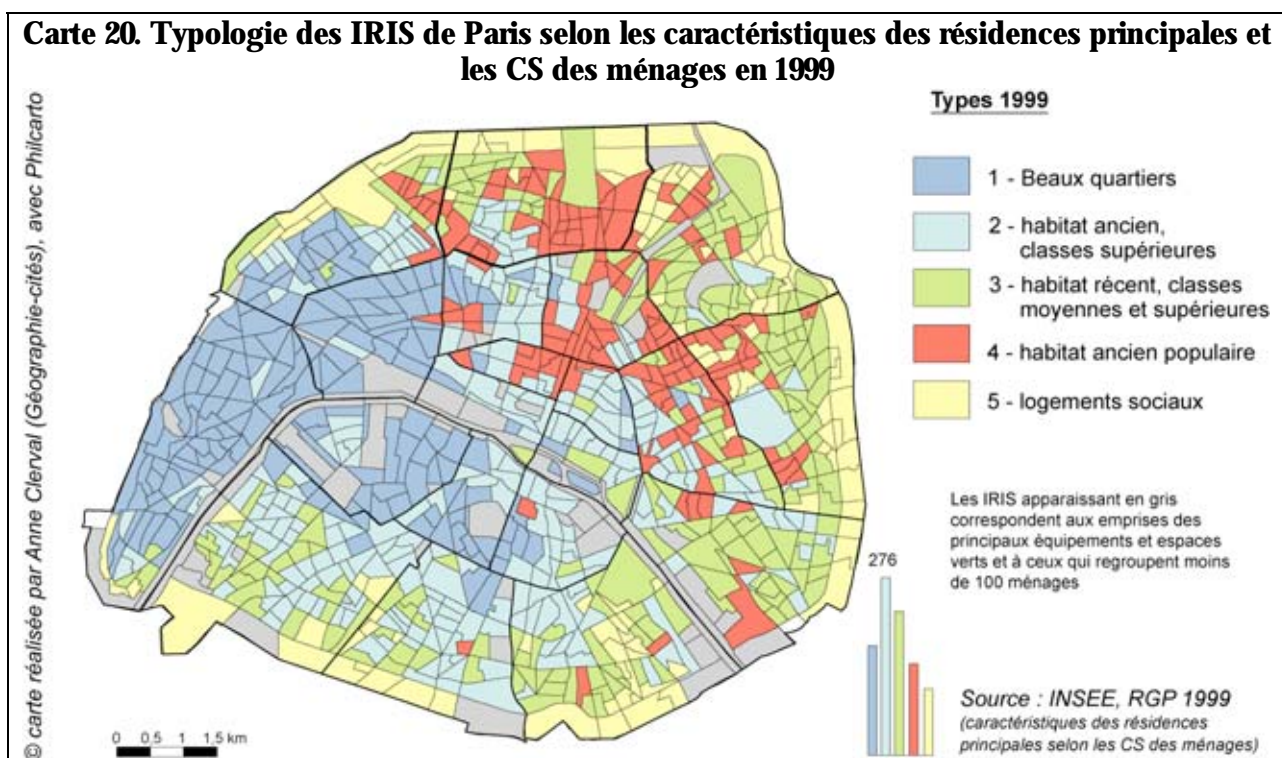
Ainsi, cette typologie des IRIS selon les caractéristiques des logements et les CS des ménages et son évolution permettent d'identifier plus nettement la géographie et les formes de la gentrification à Paris. Deux formes distinctes du processus peuvent s'y lire : sur la rive gauche, où elle a commencé dès les années 1960 (cf. chapitre 5 – 3.1), la gentrification s'est beaucoup appuyée sur la construction neuve (non aidée) (Deneux, 1983) ; dans le centre de la rive droite et les arrondissements péricentraux au contraire, elle s'appuie principalement sur la réhabilitation de l'habitat ancien. Le 12<sup>e</sup> arrondissement se rattache au premier type, tandis que le 18<sup>e</sup> (et en particulier Montmartre) relève du second. Les 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements combinent ces deux grandes formes de gentrification. Cette typologie montre également que la recomposition des quartiers populaires identifiée plus haut à propos de l'immigration (cf. chapitre 5 – 3.3) s'appuie aussi sur la construction de logements sociaux. Tout en permettant le maintien d'une partie des ménages populaires, ces derniers n'empêchent pas cependant le démarrage du processus de gentrification. Les logements sociaux n'apparaissent comme un frein à ce processus que quand ils représentent au moins plus de 50 % des résidences principales, comme on l'a vu dans les deux derniers types, qui plus est dans des quartiers situés aux portes de Paris.

## *2. 2. Recomposition de la géographie des logements et de la division sociale de l'espace en 1999*

Ces transformations notables du parc de logements ont conduit à une importante recomposition de la géographie de l'habitat en fonction de la position sociale des habitants. C'est ce que montre la typologie des IRIS de Paris en cinq classes en 1999 (cf. encadré 11), présentée par la carte 20.



La **première classe** n'a guère varié, regroupant 170 IRIS et près de 16 % des ménages parisiens dans les **Beaux quartiers**. Comme on l'a vu, la sur-représentation des ménages CPIS s'est renforcée, ainsi que celle des retraités, indiquant un vieillissement de la population. La part des ménages populaires parmi les logements petits ou inconfortables, essentiellement les chambres de service, y est toujours supérieure à la moyenne (plus de 39 % au lieu de 33 % pour les logements sans baignoire ni douche). La rotation dans l'ensemble du parc est faible comme l'indique la sur-représentation des ménages installés avant 1990. On retrouve presque inchangée la géographie du type 1 de 1982.



La **deuxième classe**, qui regroupe la majeure partie des IRIS (276) et des ménages (plus de 31 %) de Paris, représente une recomposition des types 2 et 3 de 1982. Elle se caractérise par un **parc** essentiellement **ancien**, dans lequel les **ménages CPIS** sont sur-représentés ainsi que les propriétaires occupants, dans une moindre mesure. Les CPIS sont sur-représentés parmi les emménagements de toutes les périodes, au contraire des classes populaires. Relique du passé, les logements sans baignoire ni douche sont sous-représentés, mais les retraités y sont sur-représentés. Le nombre de pièces par logement est conforme à la moyenne parisienne, tandis que la taille des ménages (la plus petite de Paris, 1,7 contre 2 pour Paris) et le nombre de personnes par pièce sont inférieurs. Il s'agit principalement d'IRIS du centre de Paris (1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> en partie, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> autour de la rue Saint-André-des-Arts), de rive gauche (13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>) et péri-centraux de rive droite (9<sup>e</sup>, nord du 10<sup>e</sup> et autour du canal Saint-Martin, ouest du 11<sup>e</sup> – dans son secteur haussmannien et dans le faubourg Saint-Antoine –, et 18<sup>e</sup> sur la butte Montmartre). Ils correspondent peu ou prou au type 2 de 1982 (logements récents) pour la rive gauche, et au type 3 (habitat populaire) pour la rive droite.

Ces IRIS ont connu une gentrification précoce (dès les années 1960 pour le Quartier latin) et particulièrement importante dans les années 1980 (centre et rive droite) ou un embourgeoisement classique dans les secteurs haussmanniens péricentraux. Ils se répartissent en trois types sociaux : le type bourgeois dans le 5<sup>e</sup>, le 6<sup>e</sup>, le nord des 13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup>, le type « cadres et ingénieurs » dans le 15<sup>e</sup>, et le type « professions culturelles » sur la rive droite.

La **troisième classe**, qui regroupe 223 IRIS et plus de 26 % des ménages, est également issue d'une recomposition des types 2 et 3 de 1982. Il s'agit d'un type d'**habitat récent** et **relativement mixte** (par rapport au profil parisien), qui se distingue du précédent par la sous-représentation de l'habitat ancien (46 % au lieu de 65 % pour tout Paris) et la sur-représentation des logements sociaux (23 % au lieu de 16,5 %). Ce type est très proche de la moyenne parisienne, avec une légère sur-représentation des ménages des professions intermédiaires. Ce sont principalement des IRIS des arrondissements périphériques, 16<sup>e</sup> et sud du 17<sup>e</sup> exceptés. Ils appartenaient aux type 2 (logements récents) et 3 (habitat populaire) de 1982, et correspondent aux deux derniers types sociaux de 1999, intermédiaire et populaire.

Les deux types 2 et 3 de 1982 se sont donc redistribués dans ces deux nouveaux types 2 et 3 en 1999 : ils ont connu à la fois un embourgeoisement – notamment par la construction neuve non aidée –, la gentrification du parc ancien et la construction de logements sociaux, qui maintient une relative mixité dans le type 3. Ainsi, la ligne de clivage ne passe plus entre les classes supérieures et les classes populaires mais entre les IRIS dominés par les logements anciens et ceux dans lesquels les logements sont plus récents. Le type 2 reste toutefois socialement plus élevé que le type 3.

La **quatrième classe**, qui regroupe 142 IRIS et 16 % des ménages, est assez proche du type 4 de 1982 – tout en étant plus proche de la moyenne parisienne – et opposé au type 1. Elle se caractérise par une sur-représentation des **ouvriers et des employés** (dans une moindre mesure), et une sous-représentation des CPIS et des retraités. Les logements sociaux sont toujours sous-représentés, au contraire des **petits logements**, des **logements inconfortables** et de la part de ces types de logements parmi les ménages populaires. Même si la part des classes populaires parmi les logements sociaux est sur-représentée, les logements inconfortables abritent une part plus importante de ces ménages que le parc social. La rotation y est forte : la part des ménages installés depuis 1990, et même en 1998-1999, est sur-représentée. Les classes populaires sont sur-représentées parmi ces installations récentes, au contraire des CPIS. La taille des ménages est un peu inférieure à la moyenne parisienne, comme le nombre de pièces par logement, tandis que le nombre de personnes par pièces est proche de la moyenne. Il s'agit d'une extension géographique du type 4 de 1982 (qui est aussi moins populaire en 1999), autour de plusieurs pôles désormais bien connus : le Sentier et le quartier des portes Saint-Denis et Saint-Martin (2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> le long des Grands boulevards, 10<sup>e</sup>), les Épinettes et les alentours de la place de Clichy (17<sup>e</sup>-18<sup>e</sup>), la Goutte d'Or et la Chapelle (18<sup>e</sup>), le canal de l'Ourcq (19<sup>e</sup>), l'ensemble Bas-Belleville et Belleville-Ménilmontant (10<sup>e</sup>-11<sup>e</sup>-20<sup>e</sup>), la périphérie orientale du faubourg Saint-Antoine (11<sup>e</sup>-12<sup>e</sup>) et la place de la Réunion (20<sup>e</sup>).

Ce type est plus étendu que le type social populaire (6) qui subsiste en 1999 : une part non négligeable de ces IRIS aux petits logements anciens connaît déjà un processus de gentrification avancé et correspond au type social « professions culturelles ». Les IRIS encore populaires, les plus inconfortables, se trouvent limités au cœur de ces pôles, ou en périphérie quand ceux-ci sont proches des limites de Paris.

Enfin, la **cinquième classe**, qui regroupe 103 IRIS et 10 % des ménages, réunit les deux derniers types de 1982, avec plus de 73 % de logements sociaux et, parmi eux, 34 % de ménages populaires et 29 % de retraités. Ces ménages sont sur-représentés dans l'ensemble des résidences principales au contraire des CPIS, et de plus en plus parmi les nouveaux emménagements pour les classes populaires. Les emménagements antérieurs à 1990 sont sur-représentés, indiquant une faible rotation des logements. La taille des ménages est la plus grande de Paris (2,2 au lieu de 2), le nombre de pièces par logement est supérieur à la moyenne et le nombre de personnes par pièce égal à la moyenne parisienne. Ce sont quasiment tous les IRIS périphériques, à l'exception du 16<sup>e</sup> arrondissement, ainsi que les quelques IRIS d'ensembles HLM des 13<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup>, et, dans une moindre mesure, des 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>.

Quand on la compare aux précédentes, cette typologie permet de montrer que la gentrification est bien un processus distinct de l'embourgeoisement classique et, en particulier, du renforcement de l'exclusivité sociale des Beaux quartiers. En effet, entre 1982 et 1999, la géographie des Beaux quartiers est restée stable tandis que celle des autres segments du parc a été considérablement remaniée. La gentrification de la rive gauche, qui avait déjà commencé avant 1982, en particulier par la construction neuve, s'est poursuivie jusqu'à former une extension des quartiers bourgeois – sans toutefois la particularité des chambres de service de la bourgeoise traditionnelle. L'habitat ancien populaire de la rive droite a été réapproprié par les classes supérieures – et probablement réhabilité comme en témoigne l'amélioration du confort – le long d'une diagonale centrale allant des Batignolles (17<sup>e</sup>) et de la butte Montmartre (18<sup>e</sup>) au faubourg Saint-Antoine (11<sup>e</sup>-12<sup>e</sup>) en passant par les quatre premiers arrondissements. Dans cet ensemble et à sa périphérie, il ne subsiste plus que quelques enclaves populaires d'habitat ancien encore dégradé, dans lesquelles la gentrification a toutefois déjà commencé en 1999. Deux logiques viennent contrarier la gentrification sans pourtant l'empêcher : d'une part, la fonction d'accueil (notamment pour les immigrés) du parc ancien inconfortable ou dégradé dans le type 4, où les classes populaires sont toujours majoritaires parmi les emménagements récents ; d'autre part la construction de logements sociaux, en particulier dans les arrondissements périphériques (type 3), où se maintient une relative mixité sociale.

### *2. 3. La gentrification contribue au repli des classes populaires dans l'espace et dans certains segments du parc de logements*

L'analyse des transformations du parc de logements induites par la gentrification permet de saisir les conséquences du processus sur les classes populaires. Comme la construction neuve, les réhabilitations contribuent à l'amélioration générale du confort dans l'habitat, tout en le rendant progressivement financièrement inaccessible aux ménages populaires. La gentrification accélère notamment la disparition du parc social de fait, qui servait d'accueil et de refuge pour les plus démunis ou les plus précaires, notamment les migrants.

En effet, entre 1982 et 1999, l'habitat inconfortable a fortement régressé et ne reste important que dans certains quartiers anciens dégradés. Ce sont ces quartiers dans lesquels sont concentrées les classes populaires (notamment ouvrières) et immigrées de Paris en 1999 : le Sentier (2<sup>e</sup>) et le quartier des portes Saint-Denis et Saint-Martin (10<sup>e</sup>), Château Rouge et la Chapelle (18<sup>e</sup>), Belleville et le Bas-Belleville (10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup>). Pourtant, la part des ménages populaires habitant un logement sans baignoire ni douche n'est plus que de 8,5 % contre 31,5 % en 1982. Cette part est de 14 % pour les logements sans WC intérieurs, contre 26 % en 1982. Les logements inconfortables ne logent donc plus qu'une faible part des ménages populaires et leur concentration est plus le signe de la dégradation ou de la mauvaise qualité générale du parc des quartiers dans lesquels les ménages populaires et immigrés sont sur-représentés. Ainsi, les étrangers non communautaires, dont la présence, on l'a vu, est caractéristique des derniers quartiers populaires, se logent principalement dans le parc locatif non aidé (à 53 % des ménages au lieu de 42 % en moyenne pour tout Paris en 1999). Ils sont très sous-représentés parmi les propriétaires occupants (12 % au lieu de 29,5 % pour Paris), et se trouvent dans la moyenne parmi les logements sociaux (APUR, 2002d). Cela indique un rééquilibrage relatif par rapport aux années 1980, mais étant donné le profil majoritairement populaire de la population étrangère non communautaire, on peut considérer qu'elle est encore sous-représentée dans le parc social.

Or, la production de logements sociaux ne compense pas la disparition des logements inconfortables : entre 1982 et 1999, plus de 280 000 logements inconfortables ont disparu à Paris, soit 87 % du parc initial ; dans le même temps, près de 60 000 logements sociaux ont été construits, soit une augmentation de 48 % (cf. tableau 28, p. 462). Ces logements sont certes plus grands et de bien meilleure qualité, améliorant nettement les conditions de logement des classes populaires. Néanmoins, seule une minorité des ménages populaires a pu se maintenir à Paris grâce au logement social. Cela dépend en outre des politiques d'attribution des logements sociaux, dans lesquels les plus démunis ne sont pas toujours prioritaires.

Ainsi, en 1982, la part des ménages populaires parmi l'ensemble des ménages habitant le parc social est de 37 % en moyenne à Paris, mais cette part varie selon les quartiers. On observe en effet une forte corrélation (coefficient de 0,9) entre la part des logements sociaux parmi les résidences

principales et celle des ménages populaires parmi eux : plus il y a de logements sociaux dans un quartier, plus les ménages populaires y sont représentés. L'analyse des résidus de la régression linéaire montre que les ménages populaires sont d'autant plus – ou moins – représentés que ce à quoi l'on pourrait s'attendre parmi les logements sociaux, en fonction du niveau social des IRIS : ils sont beaucoup moins nombreux dans les IRIS de type très bourgeois et beaucoup plus dans le type HLM récents. Dans le type HBM et HLM anciens, ils sont également moins nombreux, les retraités étant sur-représentés. En 1982, la répartition des ménages populaires dans le parc social dépend donc du niveau social général du quartier dans lequel il est localisé. En 1999, alors même que la part des logements sociaux a augmenté de 5 points, celle des ménages populaires dans le parc social a diminué d'autant, atteignant 32 % en moyenne, celle des retraités augmentant de 2 points (27 %). Pourtant, le taux de logements sociaux parmi les logements des ménages populaires est passé de 14 % en 1982 à 25,5 % en 1999. Cela indique un net repli de ces ménages dans le parc social. Celui-ci a donc remplacé le parc social de fait pour servir de refuge aux classes populaires, tout en logeant beaucoup moins de ménages. À titre d'exemple, plus de 100 000 ménages populaires habitaient un logement sans baignoire ni douche en 1982<sup>90</sup>, tandis qu'ils sont moins de 60 000 à habiter le parc social en 1999.

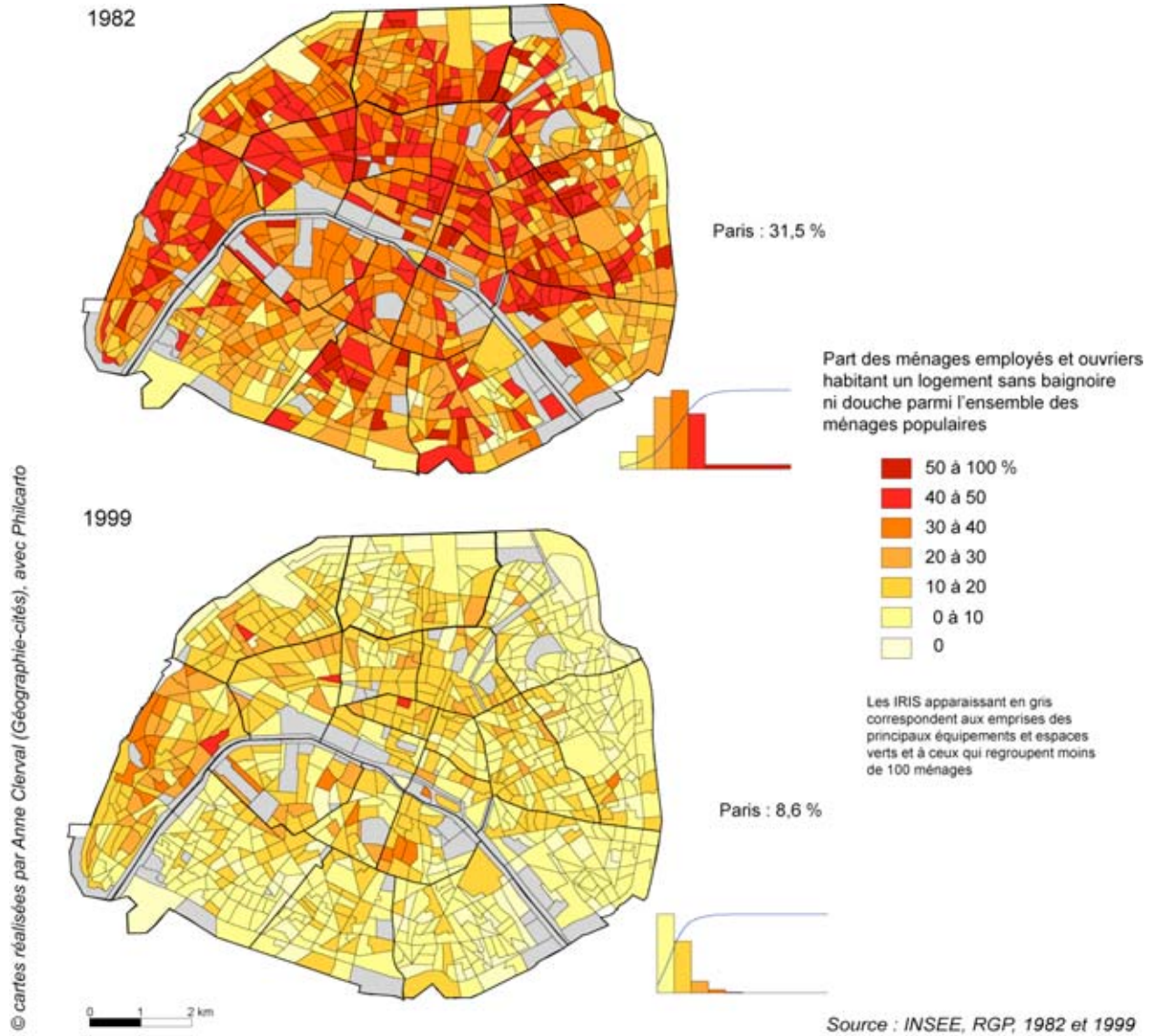
Dans l'espace parisien, l'évolution de la part respective de ces deux segments de parc parmi les ménages populaires est notable et montre nettement le repli des classes populaires dans les quartiers les plus périphériques de la ville.

La série de cartes 21 montre la forte réduction du parc social de fait entre 1982 et 1999 et la réduction concomitante de son rôle d'accueil des classes populaires. Ce n'est guère que dans les arrondissements centraux et péricentraux, et surtout dans les Beaux quartiers de l'Ouest parisien, que les ménages populaires sont plus nombreux que la moyenne à se loger dans le parc inconfortable. C'est donc dans les arrondissements les plus riches, où le parc social est le plus réduit, que le parc inconfortable continue d'accueillir les derniers ménages populaires qui y vivent. Dans une moindre mesure, le rôle d'accueil de ce parc est toujours visible malgré l'avancée de la gentrification dans les quartiers centraux de rive droite, dans le faubourg du Temple (10<sup>e</sup>-11<sup>e</sup>) et dans certains IRIS du faubourg Saint-Antoine (11<sup>e</sup>-12<sup>e</sup>). Il se maintient également dans les quartiers encore populaires en 1999 comme la Goutte d'Or, la Chapelle (18<sup>e</sup>) ou Belleville (20<sup>e</sup>).

---

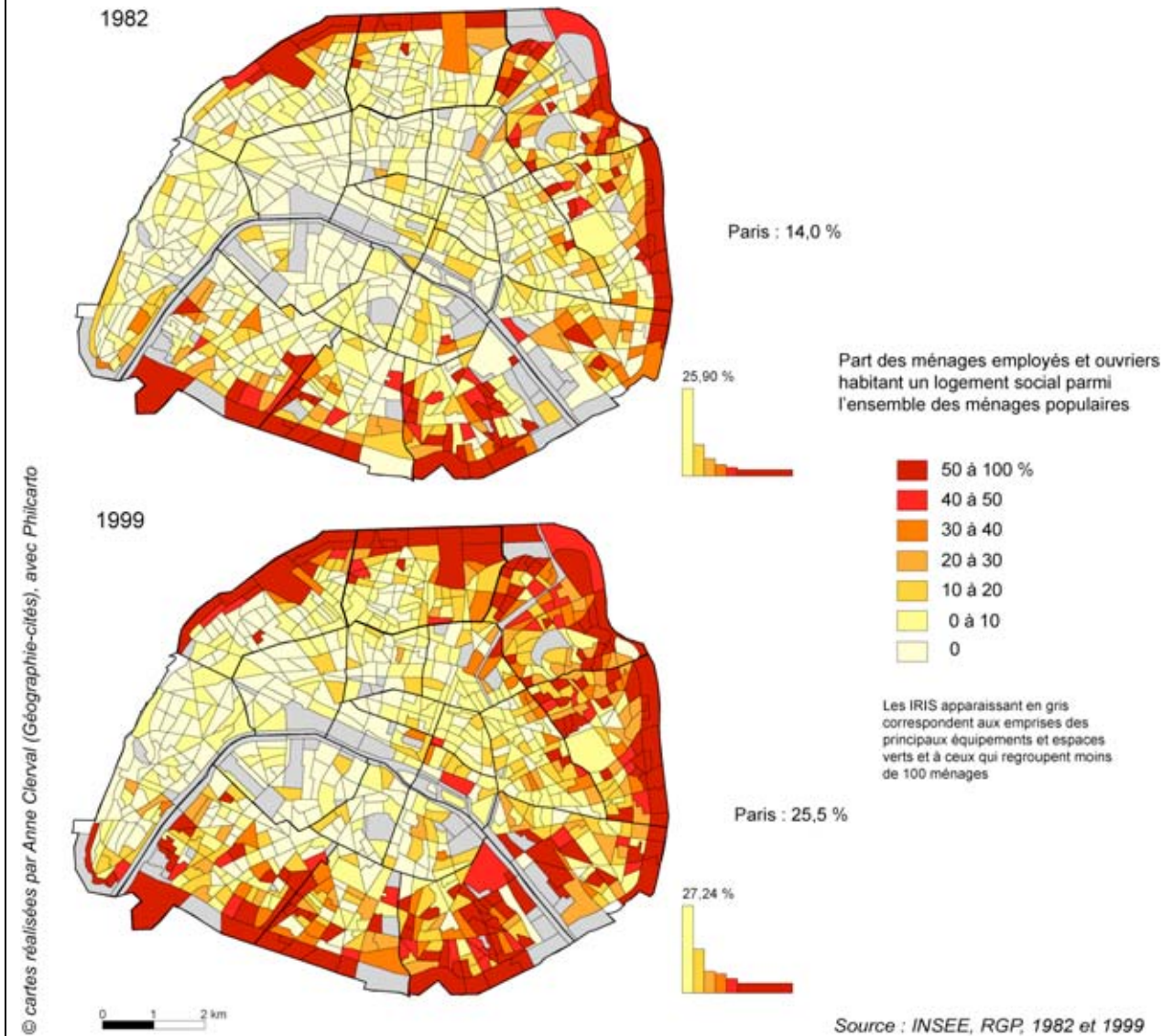
<sup>90</sup> Et 87 000 ménages populaires habitaient un logement sans WC intérieurs, mais ces deux ensembles se recourent partiellement.

**Série de cartes 21. La part des ménages populaires habitant un logement sans baignoire ni douche à Paris en 1999**





**Série de cartes 22. La part des ménages populaires habitant un logement social à Paris en 1999**



À l'inverse, la capacité du parc social à accueillir les ménages populaires s'est accrue dans les arrondissements périphériques (16<sup>e</sup> excepté), progressant dans l'espace, de la couronne périphérique vers le centre, comme le montre la série de cartes 22. Cela témoigne d'une concentration croissante des classes populaires dans le parc social, principalement dans les arrondissements périphériques. Les IRIS dans lesquels les ménages populaires sont plus souvent logés dans le parc social qu'ailleurs correspondent souvent au type social « intermédiaire, fonction publique » de 1999, moins touché par la gentrification que le type « professions culturelles » où l'habitat ancien domine tandis que le parc social est faible. La part des ménages populaires logés dans le parc social s'est aussi accrue dans les quartiers cités plus haut, dans lesquels le parc inconfortable joue toujours un rôle notable parmi ces ménages. Il s'agit notamment de la Goutte d'Or (18<sup>e</sup>) et de Belleville (19<sup>e</sup>-20<sup>e</sup>). Ainsi, le maintien du caractère populaire (par rapport au profil parisien) de ces quartiers tient dans l'importance conjuguée de ces deux segments de parc : l'habitat social et l'habitat social de fait. Et seule la construction

massive de logements sociaux dans la couronne périphérique ou le 19<sup>e</sup> arrondissement permet le maintien relatif des classes populaires en l'absence du parc inconfortable.

### *3. Le rôle des politiques publiques dans les transformations du parc de logements*

Ces évolutions croisées du parc de logements anciens et du parc social, tant dans leurs caractéristiques physiques que dans la position sociale des ménages qu'ils accueillent respectivement, pose la question du rôle des politiques publiques dans ces transformations. La gentrification, quand elle est associée exclusivement à la réhabilitation des logements par les ménages, ou du moins à l'initiative d'acteurs privés comme les promoteurs, est généralement vue comme un processus relativement indépendant des politiques publiques. Elle s'opposerait en cela aux opérations de rénovation, qui sont décidées en amont par les pouvoirs publics et transforment rapidement toute une portion de l'espace urbain. Dans le contexte français et parisien en particulier, cette opposition est d'autant plus courante qu'elle recouvre le passage de la rénovation à la réhabilitation dans les politiques d'urbanisme : la gentrification, identifiée aux réhabilitations initiées par les ménages, n'était guère visible à Paris jusqu'aux années 1990 en raison de la focalisation des débats, scientifiques et politiques, sur les opérations publiques de rénovation urbaine. Elle n'a été reconnue comme telle que récemment, à la faveur de l'abandon de ces politiques de rénovation, du moins pour les centres-villes.

Pourtant, si l'abandon des politiques systématiques de rénovation s'est accompagné d'un moindre investissement public dans la production de logements sociaux, cela ne signifie pas une moindre intervention publique sur la ville. En effet, les politiques publiques continuent de jouer un rôle important et accompagnent le processus de gentrification de différentes façons. Je présenterai ici les principales politiques publiques qui ont favorisé, directement ou indirectement, la gentrification, des années 1960 à la fin des années 1990, période pour laquelle on dispose de données statistiques permettant de mesurer cette influence.

#### *3. 1. Renforcer la centralité*

La centralité, en tant que pouvoir attractif (et prestige) du centre urbain, est au cœur du processus de gentrification dans les grandes villes. Cette notion, qui désigne la capacité d'un centre à polariser l'espace alentour – en attirant les flux de populations et de richesses –, présente l'intérêt de montrer que l'attractivité du centre ne va pas de soi : la position géographique centrale d'un lieu n'en fait pas nécessairement un centre attractif, un pôle. L'exemple des villes américaines montre que le centre urbain peut cesser d'attirer les populations – en particulier aisées – et la richesse. Contrairement aux villes américaines, Paris et les villes d'Europe ont plusieurs fois fait l'objet de politiques visant à maintenir le pouvoir attractif du centre. Dans les villes américaines, de telles



politiques sont assez récentes et suffisamment en rupture avec les précédentes pour rendre le processus de gentrification particulièrement visible. À Paris au contraire, diverses politiques se sont succédé à différentes époques pour valoriser ou revaloriser le cœur de l'agglomération, au bâti pluriséculaire. Cela explique en partie le caractère moins spectaculaire de la gentrification, rendue presque invisible jusqu'à récemment.

Contrairement à Londres qui a été en grande partie détruite par le grand incendie de 1666, puis par les bombardements de la Seconde Guerre mondiale, permettant chaque fois une modernisation de la ville et en particulier du centre ancien – tant dans le bâti que dans le réseau viaire et les équipements –, Paris n'a pas connu de destruction d'une telle ampleur depuis le Haut Moyen-Âge : le réseau viaire le plus ancien s'est fixé entre le IX<sup>e</sup> et le XIII<sup>e</sup> siècle (Rouleau, 1988) tandis que le bâti le plus ancien date des XV<sup>e</sup> et XVI<sup>e</sup> siècles (Mignot, 2004). Dans les années 1940, 27 % du bâti parisien date de la Monarchie de Juillet (Brun et Roncaoylo, 2001, p. 417). Ainsi, la modernisation urbaine, qui a longtemps été le maître mot de l'attractivité d'une ville avant la découverte tardive de l'intérêt pour le patrimoine bâti, était-elle rendue plus difficile. À cet égard, les travaux d'Hausmann (et de ses précurseurs comme Rambuteau) forment l'une des premières politiques d'envergure visant à la modernisation de Paris, c'est-à-dire à la revalorisation du centre de la future agglomération, tant à travers la modernisation des réseaux techniques et notamment du réseau viaire, que par la construction d'immeubles modernes de qualité le long des nouvelles voies. De nombreux auteurs ont montré le rôle de ces travaux dans les prémices de l'embourgeoisement de Paris, ou du moins dans le maintien de la bourgeoisie au cœur de la ville (cf. chapitre 2 – 3.1). C. Topalov (1987) a poussé plus loin l'analyse en montrant le rôle des travaux d'Hausmann dans la transformation capitaliste de la production de logements : la possibilité d'exproprier, conjuguée à la concentration du capital immobilier permise par la mutation du système bancaire, fait émerger un marché foncier et transforme le logement en produit de spéculation à travers la généralisation de l'immeuble de rapport. De nouvelles mutations du système bancaire permettent l'accès de plus petits investisseurs au marché du logement, qui alimentent « *la conquête de quartiers ouvriers où ils multiplient les immeubles de rapport bourgeois* » (Topalov, 1987, p. 387). L'embourgeoisement de Paris trouve donc ses racines dans l'haussmannisation à plus d'un titre : sur le plan urbanistique, par la revalorisation et la modernisation du centre ; sur le plan de l'habitat, par l'émergence d'un marché de production et de rentabilisation capitaliste du logement ; et enfin, sur le plan symbolique, par la volonté affichée d'étouffer les velléités séditeuses des classes populaires.

Cette volonté de revivifier l'attrait du centre se retrouve dans les politiques d'urbanisme menées à Paris dans les années 1960-1970. La revalorisation de la centralité se joue à plusieurs échelles. À l'échelle du pays d'abord, alors que le régime pétainiste comme la IV<sup>e</sup> République avaient adopté une politique malthusienne pour limiter le poids de Paris, la V<sup>e</sup> République à ses débuts souhaite moderniser et renforcer le pôle économique parisien, en le dotant d'infrastructures à sa mesure : après l'inauguration du Centre national des industries et des techniques (CNIT) à la Défense en 1958, l'État décide de la création d'un nouveau quartier d'affaires, dont les premières

réalisations apparaissent au milieu des années 1960, et qui est devenu depuis le premier quartier d'affaires d'Europe en surface de bureaux, avant la City londonienne. À l'échelle de l'agglomération ensuite, alors que la ville-centre se dépeuple au profit des banlieues qui s'étendent rapidement, il s'agit de moderniser Paris et de renforcer son attractivité : après le lancement de la construction des grands ensembles en banlieue dans les années 1950, plusieurs opérations spectaculaires de rénovation sont menées dans les arrondissements périphériques comme le 13<sup>e</sup> (Italie), le 14<sup>e</sup> (Montparnasse), le 15<sup>e</sup> (Front de Seine) ou le 19<sup>e</sup> (Place des Fêtes). S'appuyant sur des capitaux privés, elles se caractérisent par une rupture complète avec le tissu urbain préexistant et l'érection de tours de grande hauteur comme à la Défense (cf. chapitre 1 – 3.2).

Enfin, à l'échelle de la ville elle-même, il s'agit de revaloriser le centre ancien. Celui-ci est alors marqué par un habitat vétuste, exigü, souvent inconfortable et surpeuplé, dans lequel les loyers sont strictement encadrés par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948. Les prix fonciers et immobiliers y sont sous-évalués par rapport à l'opportunité que représentent ces terrains et ces immeubles en termes de localisation. Le déménagement des Halles centrales à Rungis dans les années 1960 ouvre la voie à un réaménagement du cœur de la rive droite. La rénovation des Halles dure près de vingt ans en raison d'importants désaccords, tant au sommet de l'État, qu'au niveau local avec le conseil municipal, l'APUR et les associations locales (Marchand, 1993, p. 298). Les projets aboutissent dans les années 1970 et renforcent la centralité du centre géométrique. En 1977, les branches A et B du nouveau réseau express régional (RER) s'interconnectent dans la nouvelle station centrale des Halles, qui permet d'accéder au pôle de la Défense en dix minutes. Le réinvestissement du capital dans l'immobilier du vieux Paris intervient d'abord à l'initiative des pouvoirs publics avec la destruction de l'îlot insalubre du plateau Beaubourg dans les années 1970 et la construction d'un équipement culturel de premier plan, le Centre Georges Pompidou, dédié à l'art moderne et ouvert en 1977, mais aussi d'un nouvel ensemble de logements neufs, le quartier de l'Horloge, achevé en 1979. À cela s'ajoute, la même année, l'ouverture du centre commercial du Forum des Halles, qui comble enfin ce qui fut longtemps le trou des Halles. Ce sont donc deux nouveaux pôles d'attraction qui se construisent au cœur de Paris et en renforcent la centralité. Dans le même temps, les pouvoirs publics se montrent attentifs à la restauration du patrimoine urbain de l'ancien quartier aristocratique du Marais, avec un Plan de sauvegarde et de mise en valeur mis en place en 1977 qui étend les mesures de protection décidées par la loi Malraux de 1962 (cf. chapitre 1 – 3.3). Ces différents événements et décisions publiques se conjuguent dans l'accélération du processus de gentrification au cœur de Paris :

*La « réhabilitation » du vieux centre, c'est-à-dire l'enchérissement de la rente foncière et la transformation sociale des quartiers, fut ainsi menée à bien de façon tournante et avec une vitesse accélérée : Saint-Germain, quartier endormi de petits rentiers transformé de manière principalement spontanée, mit quarante ans pour devenir l'un des plus actifs et des plus recherchés de la capitale. Le Marais perdit ses artisans et ses employés en une vingtaine d'années, sous l'influence personnelle de Malraux. Les Halles changèrent encore plus profondément et plus vite : plus que de « réhabilitation », c'est de rénovation qu'il faut parler. En moins de quinze ans, l'un des quartiers les plus misérables et les plus populaires de Paris est devenu coûteux, central, envahi par les magasins à la mode (moins au*

*Forum que le long de la rue Etienne-Marcel et autour de la place des Victoires) et les bureaux (Marchand, 1993, p. 300).*

Malgré le semi-échec du Forum des Halles, qui était censé éviter d'attirer les jeunes – notamment les contestataires qui s'étaient retrouvés sous les Pavillons de Baltard abandonnés en 1968 – et qui est rapidement devenu un lieu de rencontre des jeunes de banlieue grâce au RER, les opérations publiques menées dans le centre de Paris accélèrent nettement la gentrification et sa diffusion progressive sur la rive droite. Comme chaque fois, ces opérations de modernisation se sont accompagnées d'une réorientation sociale de la population attendue dans ces quartiers : au peuple du commerce et de l'artisanat du marché des Halles succédèrent les cadres et les professions culturelles, attirés par la proximité des pôles d'emploi et la renommée symbolique d'un équipement comme le Centre national d'art contemporain Georges Pompidou. On retrouve ainsi, dans ces opérations, les trois éléments cités plus haut à propos des travaux d'Hausmann : une volonté de modernisation urbaine, la relance du marché immobilier et la transformation sociale de la population. Cela se traduit nettement par la gentrification des quartiers anciens centraux comme le montre l'analyse de l'évolution du parc de logements et de la position sociale des ménages, en particulier dans les années 1980.

### *3. 2. Les rénovations, accélérateurs de la gentrification ?*

Les politiques publiques contribuent donc indirectement à la revalorisation du parc de logements et à la gentrification en renforçant le pouvoir attractif du centre, tant sur le plan matériel, par les transports et les grands équipements, que sur le plan symbolique en le modernisant. Cette contribution est directe dans les opérations de rénovation. Les objectifs comme les effets de ces opérations ne sont pourtant pas univoques. Je me concentrerai ici sur leurs liens avec la gentrification.

Pour commencer, rappelons que les opérations de rénovation ont connu deux phases majeures distinctes, celle des années 1960-1970 menée par l'État et inspirée de l'urbanisme moderne (dont on a surtout retenu les tours), et celle des années 1980-1990 menée par la mairie de Paris et déjà issue d'une remise en cause de cet urbanisme moderne. Elles ont en commun la démolition du bâti d'un ensemble urbain et s'opposent en cela à la réhabilitation. Or, on l'a vu dans le chapitre 1, la gentrification, en tant que réappropriation d'un espace populaire par des classes plus aisées implique une transformation matérielle qui ne se limite pas à la réhabilitation. Je ne reviendrai pas en détail sur la première phase de rénovation, déjà beaucoup étudiée (cf. chapitre 2 – 3.2), sinon pour souligner ce qui, dans l'analyse qu'en fait le Groupe de sociologie urbaine de Nanterre (Castells *et al.*, 1970), la rapproche de la notion de ville revanchiste telle qu'elle a été développée par N. Smith (1996). À partir d'une étude statistique fine des opérations de rénovation des années 1960 et de l'environnement urbain et social dans lequel elles sont menées, le Groupe de sociologie urbaine de Nanterre montre que, contrairement à ses objectifs affichés, la rénovation de cette époque n'est ni un programme de logement – le gain de logements construits par rapport à ceux qui sont détruits

étant minimal –, ni une politique d'éradication de l'insalubrité – moins de la moitié des îlots insalubres étant concernés (ceux du centre, qui sont les plus dégradés, sont épargnés) –, ni enfin une politique d'équipements – leur création étant insuffisante et proportionnelle au niveau social attendu de la nouvelle population. Au contraire, cette analyse montre que la politique de rénovation vise principalement les îlots les plus populaires, où se concentrent les ouvriers spécialisés et notamment ceux qui sont Algériens, dans lesquels le vote à gauche est le plus fort. La modernisation du bâti s'allie donc nettement à un objectif de transformation sociale en lien avec la volonté affichée d'accélérer la tertiarisation de Paris. Elle favorise autant l'implantation des bureaux dans des espaces marqués par l'industrie – comme sur le quai de Javel avec l'opération du Front de Seine – que la concentration commerciale, et est enfin, à nouveau, un soutien actif au marché immobilier, en intervenant dans des secteurs où les prix immobiliers progressent plus vite qu'ailleurs (Castells *et al.*, 1970, p. 503). Néanmoins, malgré son caractère spectaculaire qui lui valut bien des oppositions, cette politique de rénovation représente avant tout l'accompagnement et l'accélération de tendances déjà à l'œuvre :

*On peut donc constater, au niveau du contenu même des opérations de rénovation [...], l'utilisation des subventions publiques pour renforcer et accélérer les objectifs propres de la construction privée et les tendances « spontanées » de la région parisienne en termes de ségrégation sociale dans l'espace résidentiel, la concentration et le renforcement de ces activités de gestion et l'impulsion d'une nouvelle monumentalité urbaine exaltant la performance technique. Il ne s'agit donc pas de contrecarrer les tendances déterminées par l'organisation sociale mais d'en accélérer la réalisation (ibid., p. 509).*

J.-F. Deneux (1983) vient confirmer cette transformation sociale induite par la rénovation en montrant la corrélation positive qui existe entre la production de logements aidés et la progression des cadres moyens, mais aussi cadres supérieurs entre 1954 et 1975. Cette évolution a également une dimension ethnique (Noin, 1984, planche 22) : entre 1968 et 1975, les seuls quartiers dans lesquels la population de nationalité française augmente sont ceux qui ont connu d'importantes opérations de rénovation (Gare, 13<sup>e</sup>, Javel, 15<sup>e</sup>, et Pont-de-Flandre, 19<sup>e</sup>). Alors que la population immigrée augmente fortement, une distinction nette s'établit au sein des classes populaires entre les Français, qui accèdent au logement social, et les étrangers, qui sont cantonnés au parc privé, en particulier dans les logements inconfortables.

En 1974, la campagne présidentielle est marquée par l'opposition aux opérations de rénovation. Élu, Valéry Giscard d'Estaing promet de suspendre la construction de tours dans Paris. Plus tard, en 1977, la campagne municipale est à nouveau centrée sur cette même opposition. Les mouvements politiques en faveur de l'amélioration du cadre de vie et de la défense du patrimoine commencent à avoir une influence. La nouvelle équipe municipale de Jacques Chirac met en avant dans ses discours la sauvegarde du patrimoine, le « Paris au cent villages » (Lidgi, 2001, p. 60). Cependant, Sylvie Lidgi montre que la traduction de ces nouvelles préoccupations dans les politiques d'urbanisme est très lente (*ibid.*, p. 63). Ainsi, en 1983, le Plan-programme de l'Est parisien lance une

nouvelle politique de rénovation dans sept arrondissements de Paris<sup>91</sup>. Comme la précédente, elle se propose de démolir l'habitat de secteurs urbains entiers (et non d'immeubles isolés), mais la reconstruction respecte cette fois la rue et le gabarit traditionnel des immeubles, excluant les tours. Il s'agit à nouveau d'une politique de modernisation, cette fois plus soucieuse des équipements, qui s'inscrit dans la volonté générale de faire de Paris un centre tertiaire international capable de soutenir la compétition avec les autres grandes métropoles du monde riche. La reconquête de l'Est parisien passe notamment par l'accélération du départ des industries et l'augmentation la surface des bureaux. Elle s'appuie sur la procédure de la Zone d'aménagement concerté (ZAC), créée en 1967 : comme la ZUP, cette procédure donne aux pouvoirs publics des moyens étendus (expropriation notamment) pour aménager de vastes friches industrielles ou un quartier entier ; elle facilite la coordination entre acteurs publics et privés, permettant notamment la mobilisation de capitaux privés, et prévoit un plan d'aménagement de zone (PAZ) qui n'est pas soumis au POS<sup>92</sup>. Cette politique concerne des espaces populaires dont le Plan-programme dit qu'ils se trouvaient « *dans la situation et l'image d'une forme de banlieue* » (*ibid.*, p. 75), c'est-à-dire populaires, ouvriers et immigrés. L'objectif est la mixité des fonctions et la mixité sociale à travers celle des types d'habitat. Selon S. Lidgi (2001), cet urbanisme se veut destiné aux « classes moyennes », c'est-à-dire les cadres, les professions libérales ou les hauts fonctionnaires, donc plutôt aux fractions ascendantes de la bourgeoisie, directement liées à la fonction tertiaire stratégique qu'il s'agit d'encourager pour faire de Paris une ville mondiale. À la même époque, l'État socialiste construit plusieurs équipements culturels, administratifs et sportifs de premier plan dans le Nord et l'Est parisiens, en particulier dans les ZAC de Bercy (12<sup>e</sup>), lancée en 1988, et la ZAC Rive Gauche (13<sup>e</sup>), lancée en 1991 : la Cité des sciences et de l'industrie à l'emplacement des anciens abattoirs de la Villette (19<sup>e</sup>) en 1986 (à laquelle s'ajoute la Cité de la musique, ouverte en 1996), le nouvel opéra Bastille (11<sup>e</sup>) en 1989, le nouveau siège du Ministère de l'économie et des finances dans la ZAC de Bercy (12<sup>e</sup>) la même année, et, plus tard, la Bibliothèque François-Mitterrand dans la ZAC Rive Gauche (13<sup>e</sup>) en 1995.

Ces politiques de revalorisation urbaine contribuent à la diffusion des classes intermédiaires et supérieures dans les quartiers populaires de l'Est parisien, comme on l'a vu plus haut à propos des ZAC (cf. chapitre 5 – 2.4). En particulier, les objectifs affichés de mixité sociale correspondent au retournement du discours militant en faveur de la justice sociale et de l'accès au logement des classes populaires. En 1986, environ 9 000 logements avaient été financés dans le cadre du Plan-programme, dont plus de 5 000 en PLA neuf, près de 2 000 en acquisition- réhabilitation, et moins de 2 000 en PLI<sup>93</sup> (Lidgi, 2001, p. 97). La création de logements sociaux distingue nettement cette politique de rénovation de celles qui furent menées dans les villes américaines et que N. Smith

---

<sup>91</sup> Il s'agit des 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements.

<sup>92</sup> La loi SRU du 13 décembre 2000 a supprimé cette possibilité, les ZAC étant désormais soumises au Plan local d'urbanisme (PLU).

<sup>93</sup> Le Prêt locatif intermédiaire a été créé en 1987 à destination de ménages dont les revenus excèdent les plafonds PLA (logement social classique), cf. encadré 35, p. 450.

qualifie de revanchistes. Elle a néanmoins contribué à l'embourgeoisement des quartiers populaires de l'Est parisien, tant à travers la transformation des logements que par l'accompagnement de celle des emplois. Les surfaces de bureaux ont été clairement privilégiées et les hôtels d'industrie volontairement tournés vers les industries « propres » comme les médias et les NTIC. Mais surtout, les logements créés ne compensent pas ceux qui sont détruits. Ainsi, à la Goutte d'Or, 1 400 logements ont été détruits par l'opération de rénovation et 800 logements sociaux ont été construits (Barthélémy *et al.*, 2007, p. 107). Ensuite, les ménages qui ne détiennent pas de bail – la location « au noir » étant assez répandue dans ces quartiers – ne bénéficient pas des mesures de relogement. Seuls ceux qui disposent d'un revenu stable et suffisant peuvent accéder au logement social. Ainsi, un ménage de quatre personnes doit en effet pouvoir payer le loyer d'un appartement de quatre pièces et ne peut plus jouer sur le surpeuplement d'un logement pour s'acquitter du loyer. En outre, ceux qui sont relogés ne l'ont pas toujours été dans le quartier : à la Goutte d'Or, et grâce à une importante mobilisation des associations locales, 40 % des habitants déplacés ont pu être relogés dans le quartier (*ibid.*). Enfin, la politique d'attribution des logements sociaux pratiquée sous la mandature de Jacques Chirac, outre sa grande opacité, tendait à favoriser les ménages les plus solvables (Simon, 1994, p. 520). Une part non négligeable des logements aidés sont, de surcroît, des logements intermédiaires destinés à des ménages dont les revenus excèdent les plafonds d'accès au logement social classique en PLA. À la Goutte d'Or, et plus encore à Belleville, ces opérations se traduisent par un renouvellement de la population, la part des CPIS augmentant nettement, même si ces quartiers restent populaires en 1999 (Simon, 1994 ; Bacqué et Fijalkow, 2006).



Images 28 et 29. Une parcelle longtemps restée vide dans le faubourg Saint-Antoine : la Cité Prost, 11<sup>e</sup> (janvier 2005)

*La cité Prost est une ancienne cité artisanale de l'est du faubourg Saint-Antoine démolie en 1987 pour y construire un programme dense de 250 logements sociaux. Mais rien n'est fait avant 1995 et le projet est alors bloqué par l'opposition des riverains et le passage à gauche de la mairie du 11<sup>e</sup> arrondissement. La concertation pour un nouveau projet n'a repris qu'en 2001 (cf. encadré 33, p. 442).*

Après 1991, la crise de l'immobilier ralentit considérablement les projets de rénovation. Cela aggrave la stratégie de « pourrissement » adoptée par la mairie (Lidgi, 2001, p. 147 *sq.*) : ayant acheté des lots dans des immeubles situés sur des périmètres à rénover, elle les laisse se dégrader et se vider

de leurs habitants avant de les démolir. Avec la chute des prix, de nombreuses parcelles sont laissées vides en attente de jours meilleurs pour lancer un projet de rénovation. De nombreux quartiers comme Belleville prennent un aspect sinistré, bien montré dans le film de Cédric Klapisch sur les alentours de la place de la Bastille, *Chacun cherche son chat* (1996). Les habitants qui le peuvent s'en vont, ceux qui restent sont souvent mal logés. Le vide laissé est d'abord en partie comblé par les nouveaux migrants, principalement venus d'Afrique subsaharienne, qui s'installent dans les immeubles laissés à l'abandon (soit en les squattant, soit en payant à prix d'or un loyer à un marchand de sommeil). L'absence d'entretien du bâti dans de nombreux immeubles, encouragée par l'attente d'éventuelles expropriations en vue d'un projet de rénovation, se traduit par de nombreux incendies. La question des mal-logés est alors portée sur la place publique par le Comité des mal-logés, qui organise un campement pendant six mois sur la place de la Réunion en 1990 pour protester contre l'expulsion de 48 familles africaines et obtenir leur relogement. Si cette lutte exceptionnelle débouche sur une victoire, les ménages relogés restent minoritaires parmi tous ceux qui sont expulsés ou partent d'eux-mêmes.

Ainsi, le bilan de ces différentes politiques de rénovation est ambigu. D'un côté, elles ont bouleversé le tissu social des quartiers populaires en provoquant l'éviction des ménages les plus pauvres et en accélérant le départ des industries. Les logements créés favorisent l'arrivée de cadres moyens et supérieurs dans les quartiers ouvriers. Dans le parc ancien, le vide laissé par la stratégie du « pourrissement » des années 1990 accroît l'opportunité d'installation pour les artistes, architectes, photographes, à la recherche de locaux disponibles et peu chers. Encouragés par la transformation de ces quartiers, des promoteurs rachètent des immeubles pour les réhabiliter et les revendre par lots à des ménages suffisamment aisés pour acquérir un logement refait à neuf (Simon, 1994). Enfin, sur le plan symbolique, les opérations de rénovation comme l'implantation de grands équipements culturels contribuent à changer l'image de ces anciens quartiers ouvriers.

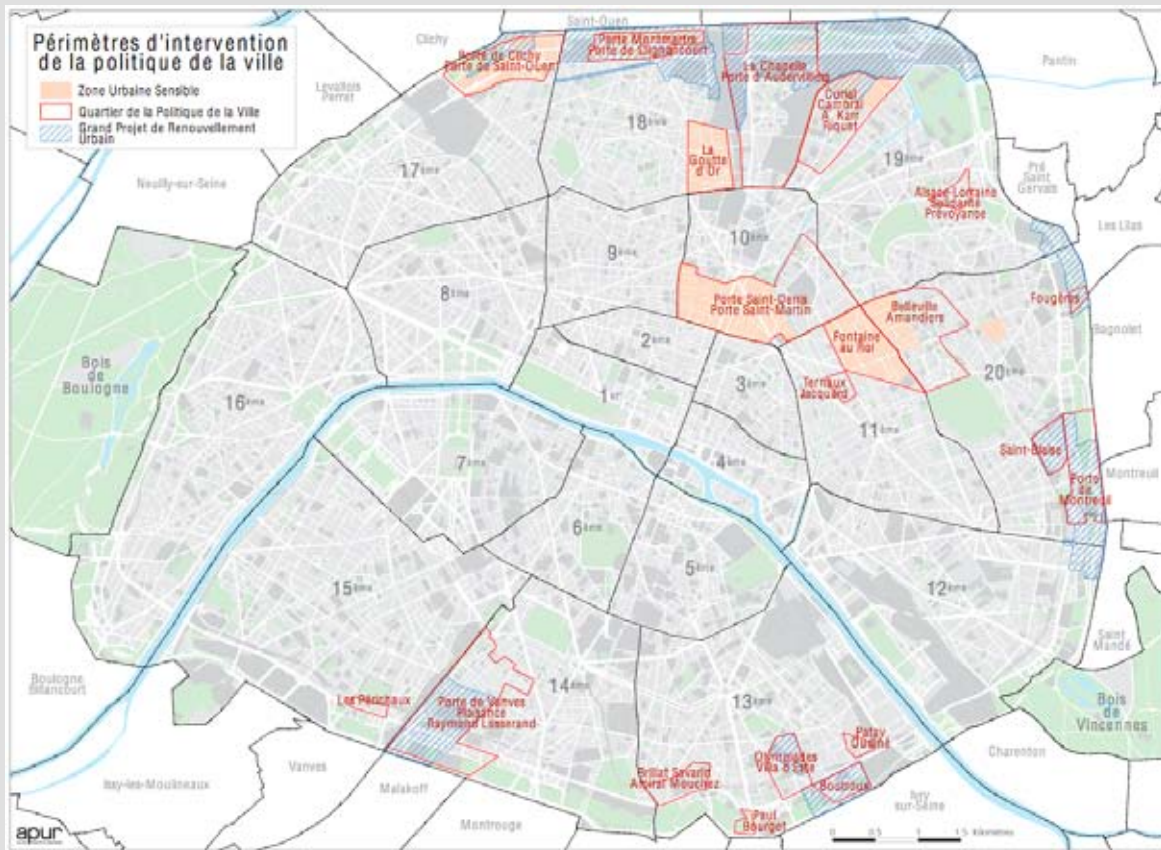
Mais d'un autre côté, ces politiques ont permis l'agrandissement du parc social à Paris, sur lequel se replient aujourd'hui les classes populaires. La concentration de logements sociaux dans certains quartiers avait d'ailleurs été stigmatisée comme pouvant poser problème. Depuis, de nombreux quartiers rénovés comme la Goutte d'Or (18<sup>e</sup>) ou Belleville (20<sup>e</sup>) sont en effet inclus dans le dispositif de la politique de la ville (encadré 12). Enfin, les nouveaux ensembles de logements issus des rénovations n'ont souvent pas eu le succès escompté auprès de ceux que l'on voulait y attirer. Logements et locaux commerciaux des Olympiades (13<sup>e</sup>) trouvèrent difficilement preneur et finirent par être investis par les réfugiés venus d'Asie du Sud-Est dans les années 1970-1980 (Taboada-Leonetti, 1984). À la Goutte d'Or et à Belleville, ce sont des commerçants maghrébins (et asiatiques) qui s'installèrent dans les nouveaux locaux d'activité (Simon, 1994). Et aujourd'hui, l'architecture des ensembles issus de la rénovation a mal vieilli et est largement discréditée.



**Encadré 12. Les quartiers de la politique de la ville à Paris (2000-2006)**<sup>94</sup>

Paris compte vingt quartiers concernés par la politique de la ville, essentiellement situés dans son quart nord-est, ainsi que dans la périphérie sud (13<sup>e</sup> surtout) et nord (17<sup>e</sup>). Certains sont comparables aux cités d'habitat social de banlieue, mis à part les équipements bien fournis et la desserte en transports collectifs généralement bonne. En revanche, presque tous les quartiers parisiens de la politique de la ville manquent de structures spécifiques en faveur de l'emploi. Mais ces quartiers forment un ensemble très hétérogène, tant par leur taille que par leurs caractéristiques sociales et de logement. Le plus vaste, La Chapelle (18<sup>e</sup>) a une superficie de 149 hectares pour 34 100 habitants<sup>95</sup> ; le plus peuplé, Porte Saint-Denis – Porte Saint-Martin (10<sup>e</sup>), regroupe 55 200 habitants sur 145 hectares ; le plus petit et le moins peuplé, Fougères (20<sup>e</sup>), regroupe 1 000 habitants sur 4 hectares. La part des logements sociaux y varie de 10 % à 98 % du parc, et certains sont très marqués par la gentrification.

**Carte 23. Le périmètre des vingt quartiers de la politique de la ville à Paris entre 2000 et 2006**



Source : APUR, 2007

On peut distinguer cinq types de quartiers allant de ceux qui sont presque uniquement composés de logements sociaux à ceux qui n'en comptent que 10 % : les deux premiers types sont formés essentiellement de logements sociaux de l'entre-deux-guerres ou des années 1960-1970, le troisième n'en compte que 50 %, et

<sup>94</sup> Cet encadré s'appuie sur une étude que j'ai réalisée dans le cadre d'un stage à l'APUR : *Données sociales et économiques sur les quartiers de la politique de la ville*, APUR, mars 2003.

<sup>95</sup> Les données sont issues du recensement de 1999 (APUR, 2003a). Le périmètre des quartiers de la politique de la ville a été en partie redéfini en 2007 dans le cadre du nouveau Contrat urbain de cohésion sociale (CUCS).



les deux derniers sont surtout marqués par l'habitat social de fait (logements anciens, inconfortables, et hôtels meublés).

Le premier type correspond aux quartiers des anciens HBM de l'entre-deux-guerres construits dans l'ancienne zone des fortifications comme Boutroux (13<sup>e</sup>) ou Porte Montmartre – Porte de Clignancourt (18<sup>e</sup>). Les logements sociaux représentent autour de 90 % du parc, et la population est marquée par le vieillissement et l'importance des ménages à bas revenus : les employés et les ouvriers représentent entre 54 % et 77 % de la population active, et les cadres seulement 7 % en moyenne. Il en résulte des taux de chômage et d'emplois précaires élevés, plus de 15 % de la population active. Construction sociale ancienne, le logement est encore marqué par l'inconfort malgré une sensible amélioration entre 1990 et 1999. Le tissu économique et commercial y est peu dense, et les équipements surtout tournés vers les jeunes.

Le deuxième type est proche du premier, mais représente des cités d'habitat social plus récentes construites dans l'ancienne zone des fortifications ou à proximité comme Patay – Oudiné (13<sup>e</sup>), Alsace-Lorraine – Solidarité – Prévoyance (19<sup>e</sup>) et Fougères (20<sup>e</sup>). C'est le type le plus représenté, et celui qui ressemble le plus aux cités d'habitat social de banlieue. Les premiers comptent autant de logements sociaux que les anciens HBM, la population est plus jeune et marquée par l'importance des employés : ils représentent à eux seuls 50 % des actifs (et près de 70 % avec les ouvriers), les cadres en représentant moins de 10 %. Le taux de chômage se situe autour de 20 %, et 15 % des actifs ont un emploi précaire. En revanche, les logements sont vastes et confortables, même si le cadre architectural n'est pas toujours apprécié. L'importance des hôtels meublés (plus d'1 % des logements en 1999) dans les quartiers Curial-Cambrai et Alsace-Lorraine reflète leur appartenance au nord de Paris. Enfin, le tissu économique et commercial est généralement peu dense à l'inverse des équipements, qui sont variés. Dans certains de ces quartiers comme Porte de Clichy – Porte de Saint-Ouen (17<sup>e</sup>) ou Saint-Blaise (20<sup>e</sup>), les logements sociaux sont moins importants (entre 50 % et 70 %), et la mixité sociale est plus grande (entre 15 % et 20 % de cadres).

Le troisième type est intermédiaire : les logements sociaux représentent moins de la moitié du parc, la population est mixte socialement, et le tissu économique peut être dense. C'est le cas des quartiers Olympiades – Villa d'Este (13<sup>e</sup>), Brillat-Savarin – Amiral Mouchez (13<sup>e</sup>) ou Porte de Vanves – Plaisance (15<sup>e</sup>). La structure sociale est mixte avec entre 45 % et 50 % d'employés et d'ouvriers et entre 25 % et 30 % de cadres. L'habitat est généralement récent et confortable, avec une part satisfaisante de grands logements. Seuls les Olympiades et Porte de Vanves – Plaisance ont un tissu économique et commercial dense (quartier chinois autour des Olympiades). En revanche, tous connaissent une élévation progressive de la part des cadres au détriment des catégories populaires, sauf les Olympiades, marquées par un urbanisme répulsif de tours et de barres.

Avec les Olympiades, on entre dans le domaine des quartiers à identité communautaire forte, même si elle masque généralement le mélange des nationalités. Cela concerne les deux derniers types, marqués par l'importance du parc social de fait. Leur évolution respective est cependant divergente. Le quatrième type correspond aux quartiers de la Goutte d'Or et de la Chapelle dans le 18<sup>e</sup> arrondissement. Les logements sont anciens, marqués par l'inconfort (12 % à 20 % des résidences principales) et les hôtels meublés (2,1 % à 4,8 %), malgré une forte amélioration entre 1990 et 1999 due notamment à la construction de logements sociaux. Les ménages à bas revenus sont importants, employés et ouvriers représentant 56 % des actifs, les cadres seulement 15 %. Les taux de chômage sont parmi les plus forts des quartiers de la politique de la ville à Paris (23 % à la Goutte d'Or), tandis que le taux d'actifs précaires est d'environ 20 %. Dans les deux cas, le tissu économique et commercial est dense, marqué par la communauté maghrébine à la Goutte d'Or, indienne à la Chapelle, et le niveau d'équipement est devenu satisfaisant.

Enfin, le dernier type est proche du précédent par l'importance du parc ancien inconfortable et la faiblesse des logements sociaux, mais s'en distingue par son évolution sociale, marquée par une gentrification rapide. Il s'agit d'un ensemble de quartiers contigus, Porte Saint-Denis – Porte Saint-Martin (10<sup>e</sup>), Fontaine au Roi (11<sup>e</sup>), Ternaux – Jacquart (11<sup>e</sup>) et, dans une moindre mesure, Belleville – Amandiers (20<sup>e</sup>). Dans les trois premiers quartiers, la part des logements construits avant 1915 est de 70 % (33 % à Belleville), et celle des logements sociaux entre 10 % et 15 % (37 % à Belleville). La part des résidences principales inconfortables se situe entre 10 % et 15 %, malgré une diminution de moitié entre 1990 et 1999. Celle des hôtels meublés est de 1,4 % à Belleville et 3,5 % dans le quartier Fontaine au Roi. La part des logements vacants y est la plus forte des quartiers de la politique de la ville à Paris, autour de 13 %. Tous ces quartiers ont un tissu économique dense, centré sur les services aux entreprises et le commerce, dans lequel on retrouve l'importance des communautés étrangères, qui y sont implantées de longue date. Le niveau d'équipement est également très satisfaisant, en lien avec la position centrale de ces quartiers (surtout dans le 10<sup>e</sup> et le 11<sup>e</sup>). La structure sociale évolue rapidement : les employés et les ouvriers représentent entre 35 % et 49 % des actifs, les cadres entre 21 % et 35 %, la part des premiers étant en baisse, et celle des seconds, au contraire, en forte hausse. Cela s'accompagne d'une forte augmentation des personnes seules, qui représentent un peu plus de la moitié des ménages (52 % à Paris). Cette évolution rapide fait se rapprocher fortement la structure sociale de ces quartiers de celle de Paris en général. Comme pour Paris, le quartier Ternaux – Jacquart atteint la parité entre employés et ouvriers d'une part et cadres d'autre part, représentant chacun 35 % des actifs. Cependant, tous ces quartiers restent marqués par le chômage et la précarité : le taux de chômage varie de 14 % à 19 % et celui des actifs précaires de 16 % à 19 %.

On peut donc considérer les opérations de rénovation comme favorables à la gentrification dans un premier temps, parce qu'elles améliorent l'image des quartiers populaires et les modernisent. À plus long terme, en revanche, les logements sociaux qu'elles ont produits apparaissent comme les dernières assises des classes populaires à Paris. Y. Fijalkow et M. Oberti (2001) notent que leur construction répondait en outre à la volonté politique d'enrayer (ou du moins de ne pas accentuer) le dépeuplement de Paris. Plus encore, la démolition de l'habitat ancien entre finalement en concurrence avec la vision de la ville dont les gentrificateurs sont porteurs. Dans les années 1990, à la faveur du ralentissement des projets avec la crise immobilière, les oppositions à la rénovation se font plus vives. Elles sont menées par des associations locales comme la Bellevilleuse dont les animateurs font souvent partie des gentrificateurs (Simon, 1994). L'opposition croissante à la rénovation conduit le nouveau maire de Paris, Jean Tibéri, à l'abandonner officiellement en 1995, au profit de la réhabilitation. Cet abandon met fin aux contradictions qui existaient entre le discours du « Paris au cent villages » et l'urbanisme des « quartiers nouveaux » (Lidgi, 2001, p. 70).

### *3. 3. Déréglementation des loyers et réhabilitation : des accélérateurs décisifs de la gentrification contemporaine*

La rénovation a contribué à la relance et à l'extension spatiale de l'investissement immobilier à Paris après une longue phase de sous-investissement. C. Topalov (1987, p. 387) a montré que ce dernier était dû à l'intégration du logement dans le système capitaliste : depuis le début du XX<sup>e</sup>

siècle, la concurrence des autres formes de capitaux, notamment mobiliers (comme les emprunts russes), a provoqué la crise de l'investissement immobilier et du système du rentier, laissant la place aux banques et aux promoteurs. Ceux-ci construisent des logements neufs, dans lesquels les bailleurs peuvent pratiquer des loyers libres depuis la loi de 1948. Votée sous le gouvernement Chirac, la loi Méhaignerie du 23 décembre 1986 permet la déréglementation des loyers dans le parc ancien et prévoit la sortie progressive du dispositif de la loi de 1948. Les loyers sont désormais fixés « librement » entre le bailleur et le locataire. À Paris, dans un contexte où la demande est presque toujours supérieure à l'offre, cela favorise nettement l'intérêt des propriétaires. En dix ans, le parc des logements assujettis à la loi de 1948 est divisé par deux et ne concerne plus que des logements inconfortables<sup>96</sup>. La hausse des loyers qui en résulte contribue par ailleurs à rendre attractive l'accession à la propriété, facilitée depuis la création par l'État du prêt aidé d'accession à la propriété (PAP) en 1977.

J. Carpenter et L. Lees (1995) voient dans ces deux mesures, la déréglementation des loyers et l'aide à l'accession à la propriété, les principaux déclencheurs de la gentrification dans le Marais. C'est sous-estimer le rôle des politiques publiques de protection et de restauration de l'habitat ancien dont le Marais fut l'un des quartiers pilotes. Après la rénovation de l'îlot n° 16 dans les années 1950 (cf. chapitre 2 – 3.3), le Marais est devenu un secteur sauvegardé avec la loi Malraux de 1962. Ce dispositif favorise la réhabilitation de l'habitat de qualité de ce quartier par le biais d'exemptions fiscales. Il est renforcé en 1977 par la mise en place d'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur. Ces politiques encouragent la gentrification du quartier, dont on a vu qu'elle avait commencé dès les années 1960-1970 (cf. chapitre 5 – 3.1). La déréglementation des loyers et les aides à l'accession à la propriété ont probablement contribué à accélérer le processus, dans le Marais, comme dans d'autres quartiers. K. Shaw (2005) y voit la levée des freins à la gentrification, et rappelle que cela explique le retard de vingt ans de l'achèvement de la gentrification du Marais par rapport à des quartiers comparables à Londres et New York.

C'est dans les années 1990 que la politique de réhabilitation du bâti ancien se généralise à Paris (cf. chapitre 2 – 3.3). En 1995, Jean Tibéri succède à Jacques Chirac à la mairie de Paris et se prononce pour un « *urbanisme à visage humain* » mettant fin aux démolitions,

*plus respectueux de l'âme, du caractère et du patrimoine affectif des quartiers, visant à affirmer leur identité en s'appuyant sur leur géographie et leur histoire, et en tenant compte le plus largement possible du souhait des habitants* (Communication sur l'urbanisme, 1996).

Il s'agit d'une rupture à plus d'un titre dans la politique d'urbanisme de la Ville de Paris : d'une part, la priorité est désormais accordée à la préservation du tissu urbain et cette préservation concerne tous les types de bâti, même celui des faubourgs qui n'a pourtant pas les qualités architecturales du

---

<sup>96</sup> Site de la mairie de Paris : <<http://www.paris.fr>>, rubrique « Logement et urbanisme », « Logement social », « Panorama du logement », « Données structurelles ».

Marais ; d'autre part, l'« *urbanisme de proximité* » promeut une ville agréable à vivre d'abord pour ses habitants, qui doivent par ailleurs être associés aux procédures d'urbanisme. La gauche, nouvellement élue dans six arrondissements de l'Est parisien, expérimente en effet la démocratie de proximité à travers les Conseils de quartier dans le 20<sup>e</sup> arrondissement. Dans les années 1990, les habitants des faubourgs ne sont déjà plus les mêmes et le nouveau maire de Paris utilise l'ambivalence du terme pour justifier une politique qui accompagne la gentrification.

L'abandon de la politique de démolition se traduit, dès 1994, par la relance d'une ancienne procédure : l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH). Créée en 1977, cette procédure vise à réhabiliter les logements anciens et leur environnement dans un périmètre donné en coordonnant l'action publique et l'action privée. Elle associe l'État, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) et une collectivité locale qui s'engagent, dans le cadre d'une convention, à mobiliser des moyens au service des objectifs de l'OPAH. Ils sont de deux ordres : la réhabilitation du patrimoine bâti et l'amélioration du confort des logements d'une part, et l'intégration des travaux d'amélioration de l'habitat dans une politique d'aménagement plus large. L'OPAH définit un périmètre dans lequel les propriétaires du parc privé sont encouragés à réhabiliter leurs logements ou les parties communes des immeubles par des aides financières représentant 30 à 40 % du montant des travaux, pour une durée de trois à six ans. Mises en place dans différents quartiers, principalement populaires, dès la fin des années 1970, ces opérations intègrent encore à cette époque des mesures de rénovation comme à la Goutte d'Or. Ce n'est qu'à partir de 1995 que les OPAH, relancées en nombre, sont uniquement tournées vers la réhabilitation, abandonnant les mesures imposant des rénovations (APUR, 2001c). Le dispositif n'est plus qu'incitatif et en pratique, aucune contrepartie n'est demandée aux propriétaires bailleurs ou aux syndicats de copropriété qui en bénéficient<sup>97</sup>. Seuls les propriétaires occupants doivent remplir des conditions de ressource pour en bénéficier. Ceux-ci ayant rarement les moyens de financer les travaux et les bailleurs témoignant souvent peu d'empressement, ce sont les syndicats de copropriété qui y ont le plus recours (*ibid.*).

Le dispositif des OPAH ne diffère pas seulement des ZAC par l'abandon de la rénovation, mais aussi par son caractère incitatif. La mise en place d'une OPAH ne préjuge donc pas de la réhabilitation d'un quartier, qui de toute façon n'est jamais complète, et s'appuie avant tout sur l'initiative et les capitaux privés. Comme la gentrification, l'OPAH entraîne la réhabilitation de certains immeubles ou de certains logements, sans continuité, même si la définition d'un périmètre est là pour concentrer les aides sur un quartier en particulier. Évaluer les conséquences d'une OPAH, notamment en termes de gentrification, n'est donc pas chose facile. Certaines d'entre elles, comme l'OPAH Chalet-Moinon-Sainte-Marthe (10<sup>e</sup>) lancée en 1994, n'eurent presque pas d'incidence en raison du manque de moyen des propriétaires et des syndicats (encadré 13).

---

<sup>97</sup> Entretien avec Laurent Girometti, chef du bureau de l'habitat à la Direction de l'Urbanisme, du Logement et de l'Équipement de la Préfecture de Paris, et délégué de l'ANAH, 24/01/2007.

### **Encadré 13. Le quartier Sainte-Marthe (10<sup>e</sup>) : de la démolition à la réhabilitation**

#### **1. L'échec de la première OPAH dans les années 1990**

Le quartier Sainte-Marthe, situé à l'est de l'Hôpital Saint-Louis dans le 10<sup>e</sup> arrondissement, dans l'angle formé par le boulevard de la Villette et la rue du Faubourg-du-Temple (cf. plan en annexe 18), est une ancienne cité ouvrière édifée entre 1861 et 1863 par le comte de Madre (Taricat et Villars, 1982, p. 49), notamment pour loger les ouvriers travaillant sur les chantiers haussmanniens. Il s'agit d'un bâti de médiocre qualité, qui aurait utilisé comme matériau de construction les débris de ces chantiers. Plusieurs immeubles de trois à quatre étages forment une cour au centre de laquelle était édifié un grand atelier. Chaque palier desservait à l'origine quatre logements de deux pièces et d'une cuisine (*ibid.*, p. 75), les sanitaires étant communs pour chaque escalier. Cette disposition fut imitée dans les décennies suivantes pour d'autres cités ouvrières à Paris. Il existait également un lavoir commun, situé sur l'actuelle place Sainte-Marthe. À la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, 5 000 personnes habitaient la cité (*ibid.*).



*Images 30 et 31. Une cour intérieure du quartier Sainte-Marthe (mai 2005)*

Tant par son bâti que ses habitants et ses activités, cette cité ouvrière s'insère pleinement dans le tissu industriel et populaire du faubourg du Temple. En 1942, l'ensemble a été acheté par une société immobilière familiale, la SIN (Société immobilière de Normandie), suite à une expropriation. À partir de la fin des années 1970, la SIN, qui avait alors son siège dans le quartier, encourage ses locataires à acquérir leur logement à crédit pour alléger ses charges dans un contexte de dégradation avancée du bâti. Dans les années 1980, le quartier connaît deux vagues d'immigration : d'un côté, des Yougoslaves s'y installent et ouvrent des ateliers de confection textile dans les cours ; de l'autre, des Maghrébins de Belleville s'y replient à la suite des opérations de rénovation. Dans les années 1990, c'est à nouveau à partir de Belleville que s'étend une troisième vague d'immigration, chinoise cette fois, qui entretient l'activité textile. Ces différentes vagues d'immigration profitent aux « marchands de sommeil » qui achètent des appartements à la SIN pour les louer au prix fort sans effectuer de travaux, bloquant aussi ceux de la copropriété (Bidou-Zachariassen et Poltorak, 2008).

Face à la dégradation du bâti, les pouvoirs publics entreprennent une première opération de rénovation aboutissant à la destruction d'une partie du quartier et à la création de logements sociaux et intermédiaires rue

du Chalet et passage du Buisson Saint-Louis au début des années 1990. Des habitants, et en particulier les nouveaux propriétaires occupants, créent l'association « Saint-Louis – Sainte-Marthe » en 1991 pour résister à la démolition programmée du reste du quartier. Elle a rapidement réuni 250 adhérents et reçu les conseils de la Bellevilleuse. Le quartier rassemble alors plus de 1 500 habitants. La mairie recule assez rapidement, sans doute échaudée par la lutte menée juste à côté dans le Bas-Belleville.



Images 32 et 33. Les logements sociaux des rues du Chalet et du Buisson Saint-Louis, 10<sup>e</sup> (mai 2005)

En 1994, une première OPAH est lancée dans le quartier, avec la SIEMP pour opérateur, plutôt habituée à faire de la démolition jusqu'ici, et qui s'est finalement peu investie. Ils s'agit d'une OPAH simple, n'autorisant des financements qu'à hauteur de 20 % du total au maximum. Cela n'est pas suffisant pour les petits moyens du quartier et l'OPAH n'entraîne pas d'intervention sur le bâti, tout juste une rénovation des réseaux publics, notamment par EDF. Depuis, le quartier a continué à se dégrader et une nouvelle OPAH a été lancée en 2004 <sup>98</sup>.



Image 34. Un immeuble à la façade colmatée au plâtre rue Sainte-Marthe (mai 2005)

<sup>98</sup> Cf. encadré 30, p. 433 : « 2. La nouvelle OPAH Jean Moinon – Sainte-Marthe (2004-2008) ».

Le tableau 25 présente cinq OPAH mises en place à la fin des années 1990 par la mairie de Paris et les capitaux qu'elle a mobilisés (cf. carte des OPAH en annexe 17). Le montant des travaux décidés au 31 décembre 2000 indique leur coût global, intégrant les subventions publiques, dont le taux est également précisé. Si l'on rapporte le montant global des travaux à la superficie en hectare et à la durée (en s'arrêtant en 2000), le montant engagé tourne autour de 400 000 F par an et par hectare pour la plupart de ces OPAH, 500 000 F pour celle du faubourg Saint-Antoine et 800 000 F pour celle du Bas-Belleville. En outre, les OPAH du faubourg Saint-Antoine et du Bas-Belleville ayant été reconduites, ces quartiers ont bénéficié de travaux pour un montant presque double des autres. Le taux moyen de subvention, nettement plus élevé dans le Bas-Belleville – plus populaire – qu'ailleurs, a tendance à influencer le montant total des travaux, même s'il n'y a pas de corrélation stricte entre ces deux éléments. Ainsi, en 2000, 2,5 millions de travaux sont déjà engagés après moins de trois ans d'OPAH dans le Bas-Belleville, alors qu'il en a fallu plus de cinq pour en engager 3 millions dans le faubourg Saint-Antoine. Cela s'explique sans doute par l'amélioration des taux de subvention dans les conventions d'OPAH entre 1995 et 1998, mais aussi par la lutte fortement médiatisée menée par la Bellevilleuse pour sauver le dernier pan du vieux Belleville de la démolition dans les années 1990 (Simon, 1994<sup>99</sup>).

**Tableau 25. Les OPAH menées à Paris à la fin des années 1990**

OPAH	durée	superficie (ha)	montant des travaux à l'ha (millions de francs)	taux moyen de subvention (%)
Faubourg Saint-Antoine 11 <sup>e</sup>	1995-2001	40	3,0	12,0
Le Marais, 4 <sup>e</sup>	1997-2000	45	1,4	14,3
Montmartre-Rochechouart, 9 <sup>e</sup>	1997-2000	43	1,8	19,1
Les Batignolles, 17 <sup>e</sup>	1997-2000	47	1,6	11,5
Bas-Belleville, 20 <sup>e</sup>	1998-2003	9	2,5	23,6

Source : APUR, 2001c, bilan au 31 décembre 2000.

Une étude de l'APUR (2001c) montre que les loyers ont augmenté dans les secteurs de ces OPAH, même si ce processus n'est pas linéaire. Ces opérations peuvent en effet tout autant favoriser le renouvellement de la population d'un immeuble, que le maintien sur place d'habitants peu fortunés. Néanmoins, à plus long terme, les réhabilitations favorisent la valorisation du patrimoine immobilier et le remplacement des habitants par des ménages plus aisés. L'effet des OPAH est aussi indirect : la réfection des façades qu'elle permet améliore l'aspect général du quartier, d'autant plus qu'elle s'accompagne souvent d'autres mesures visant à améliorer l'espace public ou certains équipements. Ce faisant, elles contribuent à l'attractivité de ces quartiers pour les gentrificateurs, parfois même en satisfaisant ceux qui y sont déjà installés. Ainsi en est-il de la Forge, usine de clés désaffectée du Bas-Belleville : menacée de destruction par le premier projet de ZAC, elle fut squattée par des artistes pour empêcher sa démolition ; le second projet de ZAC la vouait à être transformée en équipement municipal, si bien qu'elle cristallisa les oppositions à la démolition

<sup>99</sup> Voir aussi l'histoire de cette lutte racontée par le fondateur de la Bellevilleuse, Nicolas Rialan : <<http://base.d-ph.info/fr/fiches/dph/fiche-dph-6944.html>>.

du quartier et fut finalement réhabilitée et transformée en ateliers d'artistes, chargés d'organiser des animations en lien avec le quartier. Si les effets de cette opération ne sont pas encore lisibles dans les dernières statistiques disponibles, l'évolution du faubourg Saint-Antoine est édifiante. Première OPAH lancée par J. Tibéri, elle servit de laboratoire à la nouvelle politique d'urbanisme de la Ville : « *S'agissant d'un quartier tout à fait particulier, populaire, actif et chaleureux, j'ai tenu à ce que cette opération ait valeur d'exemple, à la fois sur le plan de l'urbanisme et sur celui de l'information et du dialogue* », affirmait ainsi le maire de Paris (Communication sur l'urbanisme, 1996). Populaire en 1982, le faubourg l'était encore en 1990 comme le montrent les séries de cartes 9 et 10 (p. 190-191). En 1999, en revanche, la part de la population des ménages populaires y a nettement reculé au profit des ménages CPIS et le quartier appartient alors au type « habitat ancien et classes supérieures » (cf. carte 20 p. 244), marqué par la sur-représentation des professions culturelles (cf. carte 4, p. 170). Dans le sillage de l'implantation du nouvel opéra, place de la Bastille, en 1989, l'OPAH du faubourg Saint-Antoine a donc encouragé la gentrification de ce quartier par les aides à la réhabilitation des immeubles. En outre, la volonté affichée de maintenir l'artisanat du bois s'est soldée par un échec, les passages étant investis par les boutiques de luxe ou privatisées par les habitants après la perte de toute activité économique, et il ne reste plus guère aujourd'hui que quelques magasins de meubles de luxe perdus au milieu des franchises de magasins de vêtements, rue du Faubourg-Saint-Antoine, témoins de la tradition faubourienne à destination des touristes.

L'influence des OPAH sur la gentrification dépend aussi du niveau d'avancée de la gentrification à laquelle elles interviennent : dans le Marais, aux Batignolles ou dans le nord du 9<sup>e</sup> arrondissement, elles viennent parachever le processus, déjà bien avancé ; dans le faubourg Saint-Antoine, l'OPAH accompagne nettement son accélération après une longue phase de prémices ; enfin, dans le Bas-Belleville, elle intervient au début de la transformation de ce secteur dont la gentrification n'apparaît pas encore en 1999. Ce résultat converge avec ce que d'autres ont observé dans le quartier Saint-Georges à Lyon à la même époque (Authier, 1995 et 2003) ou celui de Prenzlauer Berg à Berlin dans les années 1980 (Levine, 2004, Bernt et Holm, 2005). Myron A. Levine montre néanmoins l'effort relatif de maîtrise de la gentrification de la part du Sénat berlinois, inspiré en cela par la réhabilitation de l'ancien quartier de Berlin-Ouest de Kreuzberg – connu pour l'importance des luttes locales. La réhabilitation de Prenzlauer Berg, menée principalement par les pouvoirs publics, a ainsi permis une meilleure préservation de la mixité sociale que dans les villes anglaises ou américaines (Levine, 2004). Mais cela intervient dans le contexte d'une ville dans laquelle l'offre de logements excède la demande, le loyer moyen étant de 5,5 € le mètre carré contre près de 20 € à Paris en 2005 (Maury, 2006, p. 56), la part de logements aidés atteignant en outre près de 20 % du parc (contre 14 % à Paris en 2001).

À Paris au contraire, comme en France en général, la production de logements sociaux n'a cessé de baisser dans les années 1980-1990 après la réforme de l'aide au logement en 1977. En France, la production annuelle totale atteignait entre 120 000 et 140 000 logements sociaux entre 1965 et 1975, elle diminue fortement par la suite pour atteindre un étiage de 40 000 logements



financés en 2001 (DGUHC, 2005, p. 6). À Paris, la production de logements sociaux (hors PLI) tournait autour de 2 000 logements par an au début des années 1990, elle ne cesse de décroître après 1995, dépassant à peine 600 logements en 1998<sup>100</sup>. En 1999, le remplacement du prêt locatif aidé (PLA) par le prêt locatif à usage social (PLUS)<sup>101</sup> relance la construction de logements sociaux en France et à Paris. En 2000, la création de logements sociaux retrouve à peu près son niveau du début des années 1990, avec 1 900 logements financés. Mais la part des logements sociaux à Paris au sens de la loi SRU<sup>102</sup> n'est que de 13,4 % en 2001 (APUR, 2008), quand cette loi impose d'atteindre l'objectif de 20 % du parc.

Ainsi, la forte baisse de la production de logements sociaux dans les années 1990 compromet le maintien des ménages populaires alors même que les loyers augmentent et que les OPAH encouragent la gentrification. Ces OPAH s'intègrent donc dans une politique de logement qui n'avait jamais autant laissé faire le marché depuis la Seconde Guerre mondiale. Pour autant, le parc social n'est pas privatisé comme à Londres (Richard, 2001) et les politiques publiques qui accompagnent la gentrification restent incitatives et ne sont pas aussi brutales qu'aux États-Unis ou en Angleterre (cf. Harloe, Marcuse et Smith, 1992 et Smith, 2002). Il s'agit bien plutôt d'un accompagnement des tendances « spontanées » à l'enchérissement du logement et à la gentrification, accompagnement qui ne dit pas son nom et continue malgré tout de produire des logements sociaux, même si c'est en quantité insuffisante. Cela explique sans doute le retard et la lenteur de la gentrification à Paris par rapport à Londres ou à New York.

L'étude de la structure du parc de logements se révèle donc indispensable pour analyser la gentrification à Paris. Ce chapitre a montré que la ville de Paris et, en particulier, ses quartiers anciens populaires représentaient un terrain favorable à la gentrification. Malgré l'absence d'abandon comparable aux villes-centres américaines, Paris se caractérise en effet par un vaste tissu urbain ancien, souvent de qualité médiocre et dégradé. Les prix immobiliers y ont longtemps été sous-évalués compte tenu de sa localisation centrale dans une agglomération et une aire urbaine de plus en plus étendues. L'évolution des prix immobiliers dans certains arrondissements centraux et péri-centraux de la rive droite depuis le début des années 1990 montre un certain rattrapage qui va dans le sens de la thèse du différentiel de rente foncière (*rent gap*) observé ailleurs (Smith, 1979a et 1982). L'analyse de la structure du parc de logements et de son évolution depuis 1982 permet de distinguer plusieurs formes de gentrification dans l'habitat et confirme le fait qu'elle a commencé

---

<sup>100</sup> Site de la mairie de Paris : <<http://www.paris.fr>>, rubrique « Logement et urbanisme », « Logement social », « Panorama du logement », « Logements sociaux financés ».

<sup>101</sup> Cf. encadré 35, p. 450 : « Les différents types de logements sociaux en France ».

<sup>102</sup> Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

avant cette date. Sur la rive gauche comme dans le 12<sup>e</sup> arrondissement, la construction neuve non aidée, destinée aux classes moyennes et supérieures, a entraîné le renouvellement social de la population, déjà bien avancé au début des années 1980. Sur la rive droite, le bâti haussmannien a souvent servi d'appui à ce renouvellement, en particulier dans le 9<sup>e</sup> arrondissement. Enfin, la gentrification passe par l'investissement du bâti de moindre qualité et sa réhabilitation dans les arrondissements centraux et péri-centraux de rive droite – du Marais (4<sup>e</sup>) au faubourg Saint-Antoine (12<sup>e</sup>). Dans tous les cas, elle s'accompagne de la progression des propriétaires occupants, qui représentent plus d'un tiers des ménages parisiens en 1999.

Ces transformations ont été accompagnées, sinon initiées, par différentes politiques publiques d'urbanisme menées depuis les années 1960. Ainsi, la revalorisation matérielle et symbolique du cœur de Paris, sur la rive droite, est issue d'une démarche volontariste conjuguant la rénovation des Halles, l'ouverture du principal nœud du RER à Châtelet-Les Halles, la rénovation du plateau Beaubourg avec la création d'un équipement culturel de premier plan et d'un ensemble de logements neufs à la fin des années 1970. Ces investissements majeurs de la puissance publique dans le centre de Paris s'ajoutent à la réhabilitation de l'ancien quartier aristocratique du Marais. Nul doute qu'ils aient alimenté le processus de gentrification du bâti ancien à l'initiative des ménages. Dans le même temps, les arrondissements périphériques font l'objet d'opérations de rénovation, d'abord sous l'égide de l'État dans les années 1950-1960, puis sur l'impulsion de la mairie avec le Plan-programme de l'Est parisien lancé en 1983. Ces opérations contribuent à la déstructuration des quartiers populaires et à l'éviction des anciens habitants, dont une partie seulement est relogée, rarement dans le même quartier. Les logements créés remplacent à peine en nombre ceux qui sont détruits, mais contribuent à attirer des ménages des classes moyennes et supérieures dans ces quartiers – à l'exemple de Belleville (Simon, 1994) – en particulier grâce au logement intermédiaire. D'un autre côté, les rénovations ont contribué à l'augmentation du parc social et plusieurs quartiers ayant fait l'objet de telles opérations sont restés populaires aujourd'hui et relèvent de la politique de la ville.

En revanche, l'abandon des rénovations – auxquelles s'opposaient notamment les gentrificateurs – au milieu des années 1990 et le tournant des politiques d'urbanisme vers le soutien à la réhabilitation de l'habitat ancien appuient directement la gentrification, tandis que la production de logements sociaux décline à la même époque. Après avoir misé sur la transformation sociale de Paris par la construction de logements et de quartiers neufs, la mairie de Paris s'est finalement ralliée à la gentrification par la réhabilitation de l'habitat ancien. Celle-ci s'inscrit, en outre, dans un contexte de désengagement public de la construction de logements, les politiques publiques venant désormais appuyer les propriétaires souhaitant réhabiliter leur logement, tandis que la déréglementation des loyers encourage le marché privé.

Finalement, la gentrification, qu'elle passe par la construction neuve ou l'amélioration de l'habitat ancien, contribue à la réduction de l'habitat social de fait et, plus généralement, du parc locatif privé (dans lequel les loyers augmentent continuellement). Celle-ci n'est pas compensée par la

construction de logements sociaux. Elle entraîne l'éviction des ménages populaires et le repli de ceux qui restent dans le parc social. Cela se traduit dans l'espace par une concentration des classes populaires dans la couronne périphérique de logements sociaux. Plus près du centre, seuls les derniers quartiers d'habitat dégradé et inconfortable se distinguent par leur fonction d'accueil des populations immigrées. Cet habitat contribue ainsi à freiner la gentrification, sans toutefois l'empêcher.

---

## **Chapitre 8. Genèse et dynamiques spatiales de la gentrification dans l'espace parisien**

---

Dans les chapitres précédents, j'ai présenté une approche générale de la gentrification à Paris et de ses principaux moteurs, principalement à partir d'analyses statistiques. Cette approche a permis de cerner le contexte parisien de la gentrification et d'en saisir les particularités par rapport aux autres métropoles qui connaissent ce processus. Les enquêtes de terrain menées dans le faubourg Saint-Antoine (11<sup>e</sup>-12<sup>e</sup>), celui du Temple (10<sup>e</sup>-11<sup>e</sup>) et Château Rouge (18<sup>e</sup>) apportent un complément utile à cette première approche en permettant de préciser les contextes et les acteurs de la gentrification, notamment à l'échelle du quartier. R. Beauregard (1990) souligne en effet l'importance du contexte local pour comprendre la gentrification. Pour autant, je ne me limiterai pas à l'échelle locale : la comparaison de trois quartiers situés à des niveaux différents d'avancée du processus permet une approche multiscalaire en les replaçant dans le contexte plus large de la ville entière et de la dynamique spatio-temporelle de la gentrification dans l'espace parisien.

Finalement, le tournant des politiques d'urbanisme vers la réhabilitation dans les années 1990 traduit l'adoption par les pouvoirs publics d'un urbanisme initié par les ménages gentrificateurs. Cet urbanisme associe la sauvegarde du patrimoine, l'amélioration du bâti et l'initiative privée. Il est devenu la forme principale de gentrification à Paris. Cela s'explique aussi par l'importance du bâti ancien, l'absence de terrains disponibles et la faiblesse de la construction neuve par les promoteurs privés. C'est à cette forme dominante de gentrification que je m'intéresserai ici, en présentant d'abord l'importance du cadre bâti, puis les différents acteurs locaux de la gentrification. Cela me conduira à appréhender le processus de transformation des quartiers populaires dans sa globalité, qui ne se limite pas à l'habitat. Enfin, l'apport des enquêtes de terrain permettra à la fois d'actualiser en partie les résultats des données statistiques et de les compléter par l'analyse d'autres éléments participant aux processus de gentrification (comme la transformation des commerces), afin d'élaborer une synthèse des dynamiques spatiales de la gentrification.

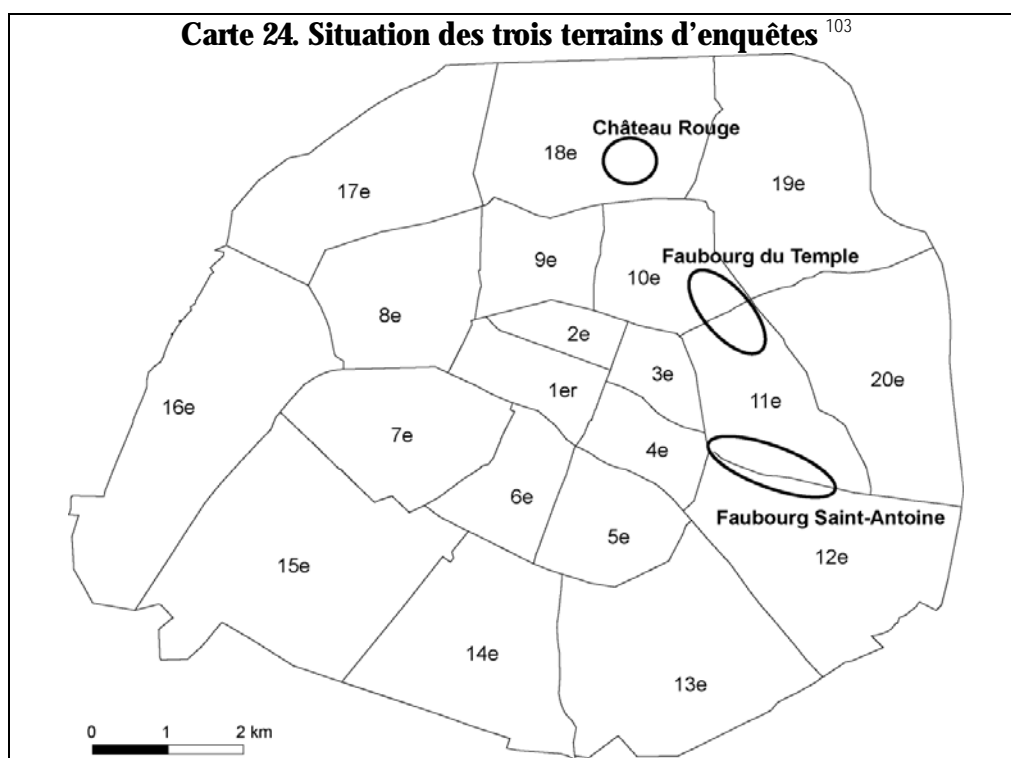
### *1. À l'origine : un bâti ancien disponible*

L'espace urbain tient une place déterminante dans le processus de gentrification. L'appropriation des quartiers populaires par les ménages gentrificateurs suppose à la fois un cadre bâti susceptible de les attirer et une localisation proche du centre. L'attrait de certains quartiers pour les gentrificateurs a déjà été formalisé par N. Smith (1982) à travers la notion de différentiel de rentabilité foncière (cf. chapitre 1 – 2.2). Il s'agit surtout d'un mécanisme économique lié à la sous-évaluation des prix fonciers et immobiliers en fonction de la proximité du centre, correspondant notamment au raisonnement d'un promoteur achetant une parcelle pour construire un immeuble neuf, si nécessaire en démolissant le précédent. Si cette sous-évaluation des prix immobiliers joue un rôle déterminant

dans la démarche des ménages gentrificateurs, elle ne peut être comprise indépendamment de la nature du bâti, que les ménages n'ont pas la faculté de démolir.

### 1. 1. L'importance du cadre bâti...

L'espace urbain étant principalement un espace bâti, les caractéristiques de cet environnement construit jouent un rôle majeur dans le processus de gentrification. Ces caractéristiques sont à la fois matérielles et symboliques et font preuve d'une certaine inertie. L'étude des tissus urbains du faubourg Saint-Antoine (11<sup>e</sup>-12<sup>e</sup>), du faubourg du Temple (10<sup>e</sup>-11<sup>e</sup>) et de Château Rouge (18<sup>e</sup>) permet de dégager ce qui les rend propices à la gentrification.



- **Origines et caractéristiques du tissu urbain de trois quartiers populaires parisiens**

Si l'urbanisation du faubourg Saint-Antoine commence dès les XV<sup>e</sup>- XVI<sup>e</sup> siècles et s'accélère particulièrement au XVIII<sup>e</sup> siècle, celle du faubourg du Temple ne s'affirme qu'au début du XIX<sup>e</sup> siècle et celle de Château Rouge un peu après. Comme la plupart des espaces périphériques de Paris, ces quartiers étaient à l'origine des terres du clergé régulier (abbaye Saint-Antoine-des-Champs, couvent Saint-Lazare), longtemps restées rurales, dans un mélange entre production agricole, notamment viticole (*Goutte d'Or* et *Château Rouge* en ont hérité leur nom), espace récréatif

<sup>103</sup> Cf. en annexes 18 et 20, le plan de chacun des trois terrains.

(encadré 14) et espace de délestage de la ville comme en témoigne la création de l'hôpital Saint-Louis en plein champ au XVII<sup>e</sup> siècle pour y mettre en quarantaine les victimes d'épidémies et désengorger l'hôtel-Dieu. Ces fonctions sont proches de celles qu'assument aujourd'hui les espaces ruraux situés à la périphérie des villes. Si les champs et les vergers ont progressivement disparu avec l'urbanisation, la fonction récréative s'est maintenue en s'intégrant dans le cadre populaire de ces nouveaux quartiers ouvriers au XIX<sup>e</sup> siècle, comme en témoigne encore aujourd'hui le nombre élevé des cafés.

**Encadré 14. Le faubourg du Temple avant l'industrie : un espace récréatif, la Courtille (XVIII<sup>e</sup>-XIX<sup>e</sup> siècles)**

Le haut du faubourg du Temple, situé à proximité du Bas-Belleville, a longtemps été appelé la Courtille<sup>104</sup>, du nom des jardins entourés de haies que les Parisiens avaient aménagés sur les pentes de la colline de Belleville pour profiter de la campagne, parfois avec une petite maison. Certaines de ces maisons devinrent des guinguettes au XVIII<sup>e</sup> siècle, profitant d'une situation à l'extérieur des enceintes et de l'octroi pour vendre vin et victuailles moins cher qu'*intra-muros*. Des cabaretiers célèbres donnèrent leur nom à des rues du Bas-Belleville voisin comme Dénoyez ou Ramponneau (Hazan, 2002). Ce dernier racheta un cabaret à l'angle des rues de l'Orillon et Saint-Maur au milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle qu'il rebaptisa le « Tambour Royal ». Il devint riche et célèbre en vendant la pinte de vin un sou moins cher que les cabarets concurrents. Avec la construction de l'enceinte des Fermiers Généraux en 1788, la Courtille fut coupée en deux et la barrière d'octroi devint, comme ailleurs dans Paris, le lieu de fixation des cabarets, des bals et autres lieux de sortie nocturnes. On y prit l'habitude de « ramponner », c'est-à-dire de passer une nuit de beuverie et de redescendre à Paris le lendemain matin avec force tapage. Le paroxysme de ces moments de fête et de débauche était atteint pendant le Carnaval de Paris, et notamment la nuit du Mardi gras, au lendemain duquel le retour tapageur dans le vieux Paris prit une forme organisée au XIX<sup>e</sup> siècle : la descente de la Courtille, lors de laquelle toute la foule déguisée des fêtards – souvent ivres – du carnaval se rejoignait à la barrière de Belleville pour défiler à grand bruit jusqu'à la Seine en empruntant la rue du Faubourg-du-Temple et la rue du Temple (*ibid.*). L'annexion des communes périphériques à Paris en 1860 et le déplacement consécutif de la limite de l'octroi mit fin à l'avantage de localisation des guinguettes à proximité des barrières des Fermiers Généraux. Celles-ci réapparurent progressivement en banlieue et la descente de la Courtille disparut après plusieurs années de résistance.

<sup>104</sup> En ancien français, « courtille » signifie « jardin » (Eugène VIOLLET-LE-DUC, *Dictionnaire raisonné de l'architecture française du XI<sup>e</sup> au XV<sup>e</sup> siècle*, 1856).



**Cartes 25 et 26. Le tissu urbain du faubourg Saint-Antoine et du faubourg du Temple**

**LE TISSU URBAIN  
DU FAUBOURG SAINT-ANTOINE**

**LES PAYSAGES**

**Formes structurantes**

- tracés structurants
- espaces singuliers
- perspectives et échappées
- bâtiments de 13 étages et plus (IGH)
- Seine, canaux et plans d'eau

**Composants du paysage et de son décor**

- édifices remarquables
- plantations d'alignements
- espaces verts publics
- cimetière
- espaces sportifs
- espaces et talus des grandes infrastructures
- espaces verts privés
- murs végétalisés

**LES TISSUS URBAINS**

- tissus continus
- tissus composites
- tissus discontinus
- grandes emprises d'activités
- tissus de petite échelle
- faisceaux ferroviaires
- axes routiers couverts

Données Sdrif et Cadre urbain pour la banlieue



**LE TISSU URBAIN  
DU FAUBOURG DU TEMPLE**

**LES PAYSAGES**

**Formes structurantes**

- tracés structurants
- espaces singuliers
- perspectives et échappées
- bâtiments de 13 étages et plus (IGH)
- Seine, canaux et plans d'eau

**Composants du paysage et de son décor**

- édifices remarquables
- plantations d'alignements
- espaces verts publics
- cimetière
- espaces sportifs
- espaces et talus des grandes infrastructures
- espaces verts privés
- murs végétalisés

**LES TISSUS URBAINS**

- tissus continus
- tissus composites
- tissus discontinus
- grandes emprises d'activités
- tissus de petite échelle
- faisceaux ferroviaires
- axes routiers couverts

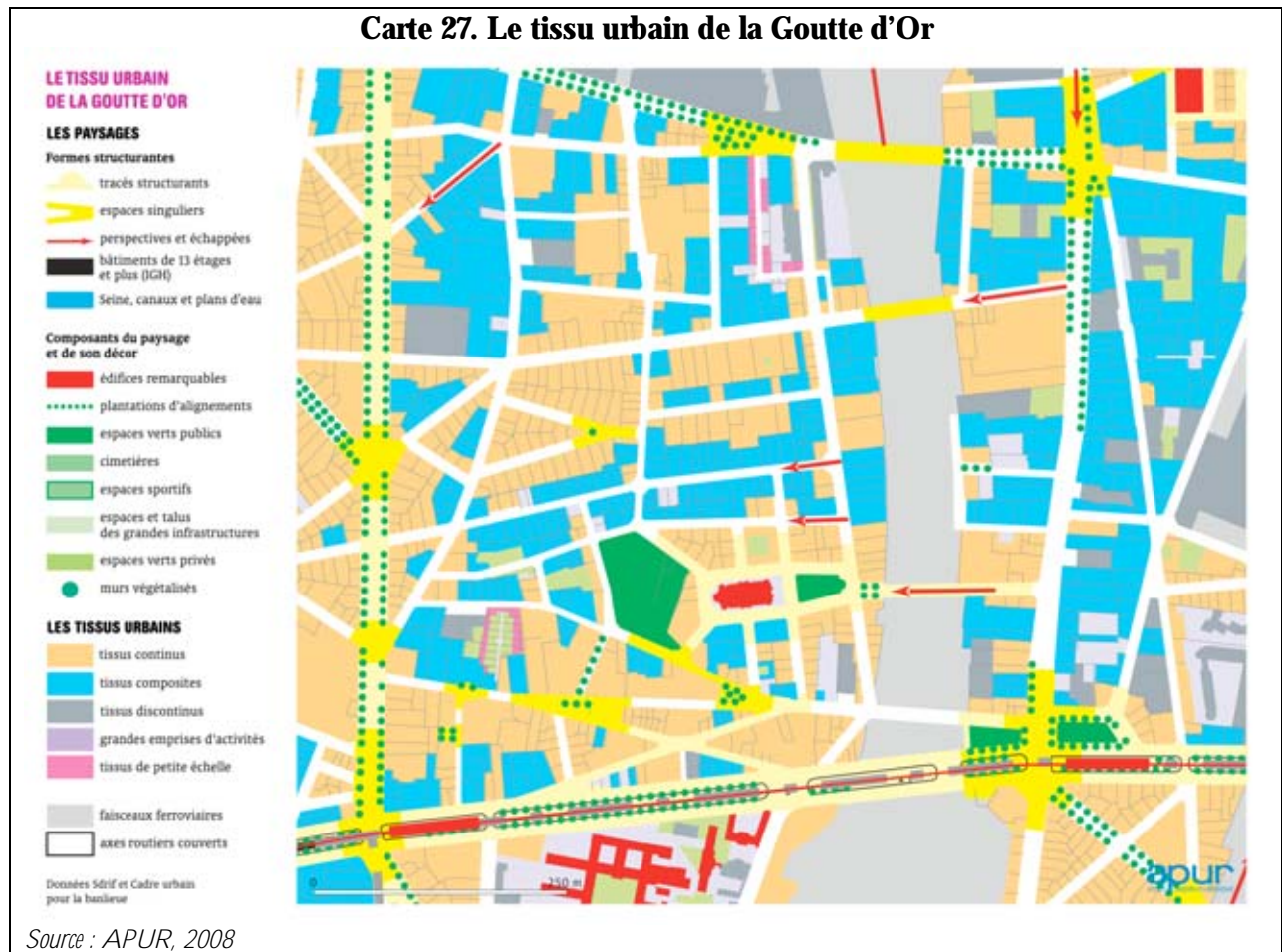
Données Sdrif et Cadre urbain pour la banlieue



Source : APUR, 2008



Carte 27. Le tissu urbain de la Goutte d'Or



L'urbanisation de ces quartiers, on l'a vu, date principalement du XIX<sup>e</sup> siècle et est fondée sur l'initiative privée, sans plan d'ensemble ni attention particulière à la voirie et aux espaces publics (cf. chapitre 2 – 1.1). La spéculation conduit à l'utilisation maximale des parcelles par des immeubles de rapport et à l'utilisation maximale des immeubles par de petits logements sans équipement notamment sanitaire. La construction des immeubles de rapport est faite au moindre coût en utilisant des matériaux de médiocre qualité (moellons, pans de bois, plâtras), qui se dégradent rapidement en l'absence d'entretien. Ces trois quartiers ont en commun d'avoir été relativement épargnés par les remaniements haussmanniens. À cet égard, le haut du faubourg du Temple, sur lequel l'enquête s'est concentrée, contraste fortement avec les alentours de la place de la République, dont le tissu urbain a été profondément remanié et le bâti amélioré. Ils ont également été peu touchés par les opérations de rénovation et la construction neuve, comme le montrent les cartes des annexes 19 et 20 présentant la structure de l'habitat. Le bâti est très majoritairement ancien et la trame urbaine porte encore la trace des chemins ruraux et du découpage des parcelles perpendiculaires à la rue-faubourg (Rouleau, 1988), comme le montre l'image 35. Les rues sont généralement étroites, souvent à sens unique, même pour une voie importante comme la rue du Faubourg-du-Temple.





*Image 35. Une longue et étroite parcelle d'origine rurale (en lame de parquet), perpendiculaire à la rue du Faubourg-du-Temple (septembre 2008)*

Le bâti lui-même est très hétérogène, et ce à plusieurs niveaux. Les cartes précédentes montrent que le tissu urbain des deux faubourgs est principalement composite tandis que celui de Château Rouge est autant composite que continu. Le tissu composite est caractéristique des faubourgs et des quartiers populaires anciens. Les immeubles présentent des hauteurs et des gabarits variés, sans réelle unité architecturale, comme le montrent les images ci-contre. Néanmoins, une certaine harmonie d'ensemble se dégage de ce tissu faubourien à travers l'alignement des façades, généralement sobres et enduites de plâtre, et l'absence de rupture majeure dans la hauteur des immeubles et leur gabarit. La variété des lignes formées par les étages et les toits des immeubles composent une partition qui se distingue nettement de la monotonie des percées haussmanniennes.

Ce tissu composite jouxte des ensembles plus ou moins grands de tissu continu, en particulier à Château Rouge. Il s'agit là d'ensembles plus homogènes, notamment en termes de hauteur : ce sont souvent des opérations de lotissement de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, parfois des percées haussmanniennes, ou encore des opérations de rénovation récentes (années 1980-1990). On peut également y intégrer les rares « tissus de petite échelle » qui désignent des ensembles de maisons ou d'immeubles de petite taille comme le micro-quartier Sainte-Marthe dans le faubourg du Temple. Dans le premier cas, on trouve le lotissement formé par les rues de Suez et de Panama à Château Rouge (image 42), construit par une société d'assurance, en 1884, sur les anciens terrains de la fabrique de machines à vapeur d'Antoine Pauwels (Breitman et Culot, 1988). Il s'agit d'immeubles de rapport de type haussmannien (bas de gamme) à la façade en pierre de taille. Dans les deux faubourgs, certains bâtiments industriels à l'architecture caractéristique de métal et de verre viennent parfois s'insérer dans l'alignement des immeubles, rappelant l'imbrication étroite entre industrie et habitat (images 44 et 45).



*Image 36. La rue du Faubourg-Saint-Antoine un jour de semaine à midi (mai 2005)*

*Rue courbe, hauteur et qualité variable des immeubles, commerces en rez-de-chaussée, encombrement de la circulation.*



*Images 37 et 38. La rue du Faubourg-du-Temple à la hauteur de la rue Saint-Maur, un matin en semaine (juillet 2005)*

*Rue étroite et légèrement courbe, hétérogénéité du bâti, importance des commerces dont on voit les camions de livraison. La circulation est en sens unique vers le centre de Paris et régulièrement encombrée le matin en semaine.*



*Images 39 et 40. L'hétérogénéité des immeubles dans le faubourg du Temple (rue Oberkampf, mai 2005 ; arrière de la rue Saint-Maur, à la hauteur de la rue du Faubourg-du-Temple, juin 2004)*





Image 41. L'hétérogénéité du bâti à Château Rouge (angle des Léon et Myrha, septembre 2008)



Image 42. Le lotissement Suez-Panama à Château Rouge (septembre 2008)



Image 43. Un exemple de tissu continu dans un quartier populaire : la rue Doudeauville à Château Rouge (septembre 2008)



Images 44 et 45. Un ancien bâtiment industriel (imprimerie) au milieu d'immeubles de logements dans le faubourg du Temple (rue Jacques-Louvel-Tessier, juillet 2008)

Les avenues Ledru-Rollin, dans le faubourg Saint-Antoine, et Parmentier, dans celui du Temple, mais aussi le boulevard Barbès à la limite occidentale de Château Rouge, correspondent au second cas de tissu continu dans ces trois quartiers. Enfin, certaines rues ont fait l'objet d'une opération de démolition et de construction neuve comme celles du Buisson Saint-Louis et du Chalet dans le faubourg du Temple, où des logements sociaux ont été bâtis, dans les années 1990, en respectant la hauteur et le gabarit des immeubles précédents (cf. images 32 et 33, p. 265). Cela s'inscrit dans la nouvelle politique de rénovation des années 1980 (cf. chapitre 7 – 3.2), que l'on retrouve rue de la Goutte d'Or comme le montrent les images ci-dessous.



Images 46 et 47. Un exemple de tissu continu issu d'une opération de rénovation des années 1980 : la rue de la Goutte d'Or et la place de l'Assommoir (toute proche) 18<sup>e</sup> (septembre 2008).

*L'ancienne place rendue célèbre par Zola est préservée malgré la construction de nouveaux immeubles.*

Enfin, les tissus discontinus correspondent à des constructions qui rompent avec l'unité du tissu urbain. Ils sont relativement rares dans ces trois quartiers, et en général limités à des immeubles des années 1960-1970, construits en retrait de l'alignement de la rue (cf. image 53, p. 282), comme l'imposant bâtiment des numéros 169, 171 et 173 de la rue Saint-Maur (11<sup>e</sup>) dans le faubourg du Temple ou celui du 25 rue de la Roquette (11<sup>e</sup>) dans le faubourg Saint-Antoine. Comme le montrent les cartes 25, 26 et 27, les îlots entiers marqués par ce type de tissu sont presque absents de Château Rouge et se trouvent en général à la périphérie du faubourg Saint-Antoine ou de celui du Temple : c'est le cas notamment de Belleville, avec le secteur de la rue Rébeval (19<sup>e</sup>) ou celui de la rue des Couronnes (20<sup>e</sup>), mais aussi du secteur du square de la Roquette (11<sup>e</sup>), à proximité du cimetière du Père-Lachaise. Quelques îlots de ce type, issus d'opérations ponctuelles de rénovation, ont remplacé le tissu faubourien, comme le passage Bullourde (11<sup>e</sup>) dans le faubourg Saint-Antoine ou la rue Robert-Houdin (11<sup>e</sup>) dans celui du Temple.

- **La particularité des cours industrielles**

Le tissu urbain de ces trois quartiers apparaît donc majoritairement ancien et hétérogène, touché marginalement par les remaniements successifs de la ville et, notamment, par les immeubles

d'habitat social. La morphologie urbaine des faubourgs de l'Est parisien se distingue en particulier par la forme spécifique des cours industrielles (Rhein, 2005).

Ces cours, parfois devenues des passages, se distinguent des cours d'immeubles habituelles par leur surface, de 100 à 500 m<sup>2</sup> pour les cours moyennes et de plus de 500 m<sup>2</sup> pour les grandes cours, en général étirées en forme de rectangle perpendiculaire à la rue, et fermées par une porte imposante au pied d'un immeuble donnant sur la rue (Hervier et Féral, 1998). Leur origine est rurale à double titre : d'une part dans l'héritage de la forme laniérée du parcellaire rural des faubourgs avant leur urbanisation, d'autre part dans la survivance d'un usage commun en Île-de-France d'une cour collective intermédiaire entre l'espace public et l'espace domestique. Les grandes cours sont particulièrement remarquables dans le faubourg Saint-Antoine, où elles sont apparues au XVIII<sup>e</sup> siècle et se sont maintenues jusqu'à nos jours – même remaniées au XIX<sup>e</sup> siècle – en lien avec l'artisanat du meuble. L'espace libre des cours servait de lieu d'entrepôt et de séchage pour le bois et les bâtiments qui entourent la cour se caractérisaient par la mixité des fonctions, alliant ateliers au rez-de-chaussée et aux étages inférieurs, et logements destinés aux ouvriers travaillant à façon aux étages supérieurs. L'organisation de ces bâtiments autour d'une cour facilitait la complémentarité des nombreux métiers qui intervenaient dans la fabrication des meubles. Les cours les plus anciennes présentent une architecture vernaculaire, juxtaposant des bâtiments de tailles et d'époques diverses. Au XIX<sup>e</sup> siècle, d'autres cours apparaissent à l'initiative de négociants et de marchands de métaux ou de bois, relevant de l'architecture savante, qui se distingue par sa cohérence d'ensemble et la hauteur des bâtiments, mais repose toujours sur la mixité des fonctions (*ibid.*). C'est également au XIX<sup>e</sup> siècle que des cours industrielles sont construites dans d'autres faubourgs alors en pleine industrialisation, notamment le faubourg du Temple, autour du travail des métaux. Leurs noms évoquent l'activité qui y était menée : Cour des Fabriques, Passage de la Fonderie, qui font écho à la Cour de l'Industrie dans le faubourg Saint-Antoine (images ci-contre). Ces grandes cours ne se retrouvent pas, en revanche, à Château Rouge, dont l'urbanisation relève d'une phase d'industrialisation ultérieure qui se traduit par une moindre imbrication entre habitat et industrie (cf. chapitre 2 – 1.1).



*Image 48. Une usine de miroiterie dans une cour du faubourg du Temple dans les années 1930 (avec l'aimable autorisation de l'entreprise Brot)*



Image 49. La Cour de l'Industrie, 37 bis rue de Montreuil, 11<sup>e</sup> – faubourg Saint-Antoine (avril 2005)



Image 50. La Cour des Trois Frères, 81-83 rue du Faubourg-Saint-Antoine, 11<sup>e</sup> (avril 2005)



Image 51. La Cour des Fabriques, 70 rue Jean-Pierre-Timbaud, 11<sup>e</sup> – faubourg du Temple (mai 2005)

Image 52. Le Passage de la Fonderie, 11<sup>e</sup> – faubourg du Temple (octobre 2005)

La devanture d'une ancienne usine de matériel médical.



- **Le renouveau du patrimoine urbain des quartiers populaires**

Ces trois quartiers du Nord et de l'Est parisiens se caractérisent donc par un bâti ancien de qualité variable, et une architecture d'ensemble particulière, dite faubourienne, où s'imbriquent habitat et locaux d'activités, artisanaux, industriels et commerciaux. De facture bien moins noble qu'un quartier comme le Marais, ces quartiers ont néanmoins été touchés comme lui – bien que plus tardivement – par la vague d'engouement pour le patrimoine et l'habitat ancien. Issue d'un rejet de la modernité architecturale des années 1950-1960, critiquée pour sa monotonie et la perte de sens et d'identité qu'elle inflige aux villes, elle apparaît dans les années 1970 avec le foisonnement des mouvements écologistes, mais aussi régionalistes, valorisant les identités locales. Elle s'inscrit dans la durée face à la construction standardisée des logements pavillonnaires en zone périurbaine depuis les années 1980. De plus en plus de ménages voulant accéder à la propriété recherchent un appartement ancien ayant du cachet, c'est-à-dire souvent un caractère relativement à part : poutres apparentes au plafond, vue sur une cour arborée, beau volume. Ils sont aussi attirés par les espaces atypiques, notamment dans les anciens locaux industriels, qui peuvent être entièrement reconfigurés, en s'inspirant des lofts new-yorkais (Biau, 1986).

Cet engouement pour le patrimoine urbain explique aussi l'opposition à la rénovation dans les années 1980-1990 : les traits spécifiques des faubourgs comme les cours étaient en effet menacés par la rénovation, qui perçait les passages pour en faire de simples rues (comme le passage Thiéré dans le faubourg Saint-Antoine) et faisait disparaître les cours en construisant en cœur d'îlot. Au début des années 1990, l'association *Onze de Pique* estimait à 50 % la destruction du tissu faubourien dans le faubourg Saint-Antoine (Feger, 1994). La destruction du tissu faubourien passe aussi par l'application de la servitude d'alignement, encouragée par le plan directeur d'urbanisme de 1967. Cette servitude qui visait à élargir progressivement les rues parisiennes n'a été définitivement supprimée que par le POS de 1977.

*Image 53. La déstructuration du tissu faubourien par la servitude d'alignement, ici à l'angle de l'avenue Ledru-Rollin et de la rue de Charonne (août 2008)*

*La rue de Charonne est une très ancienne rue-faubourg, déjà entamée par la percée haussmannienne que représente l'avenue Ledru-Rollin.*



C'est pour mettre fin à cette destruction et répondre à la préoccupation nouvelle de préservation du patrimoine bâti, que la mairie a adopté un POS de quartier spécifique au faubourg Saint-Antoine en 1998 (APUR, 1998). Il vise à « *maintenir la diversité des fonctions, [...] protéger les éléments marquants du paysage et [...] assurer une meilleure insertion des nouvelles constructions* » (Allaman, 1997, p. 36), en particulier, en préservant l'espace caractéristique des cours.

Si le goût pour l'habitat ancien s'est développé et a trouvé à Paris une terre d'élection, c'est en raison de l'importance du parc puis de politiques favorables à la réhabilitation, mais aussi par la valorisation des identités locales. En effet, ce n'est pas seulement l'habitat ancien qui suscite de l'engouement, mais les quartiers populaires dans leur ensemble, avec toute l'épaisseur symbolique qu'ils recèlent, la notion même de quartier populaire apparaissant dans les années 1960-1970 (cf. chapitre 3 – 2.2). La nostalgie du vieux Paris est aussi ancienne que les travaux d'Hausmann et s'est ravivée avec les opérations de rénovation des années 1960-1970 et celles des années 1980-1990. Alors qu'il tend à disparaître, se développe l'image folklorique et édulcorée du Paris populaire bon enfant et solidaire. À bien des égards, cette image représente un refuge et une réserve symbolique pour certains groupes sociaux : réserve contestataire dans les années 1970 où l'on se souvient de la gloire des grandes heures révolutionnaires – de la prise de la Bastille dans le faubourg Saint-Antoine à la dernière barricade de la Commune que l'on situe rue Ramponeau à Belleville ou rue de la Fontaine au Roi dans le faubourg du Temple selon les sources<sup>105</sup> – ; mais aussi refuge de solidarité locale incarnée dans la sociabilité particulière des quartiers populaires face à la compétition et au repli sur soi contemporains.

### *1. 2. ... libéré par une partie de ses occupants*

Néanmoins, si l'engouement pour l'habitat ancien est passé du Marais aux faubourgs de l'Est parisien, gagnant ensuite un quartier comme Château Rouge, c'est avant tout parce qu'ils présentaient une opportunité immobilière : il y avait là des locaux disponibles à faible coût (relativement au reste de Paris), comme dans le Marais des années 1960-1970. Le rattrapage des prix dans ce quartier a poussé les ménages en quête d'un logement ancien à chercher plus loin. Le différentiel de rentabilité issu de prix immobiliers sous-évalués par rapport à la proximité du centre s'est ainsi déplacé à mesure que la gentrification progressait, du centre vers la périphérie (cf. carte 32, p. 320).

#### **• Le déclin des quartiers populaires centraux**

Outre ses qualités propres, matérielles comme symboliques, le bâti ancien des quartiers populaires présentait l'avantage d'être en partie disponible. Ces quartiers ont en effet connu un

---

<sup>105</sup> Prosper-Olivier Lissagaray la situe rue Ramponeau (20<sup>e</sup>) dans son *Histoire de la Commune de 1871* (La Découverte), tandis qu'une plaque apposée au 17 rue de la Fontaine au Roi (11<sup>e</sup>) en 1991 y signale la dernière barricade.



double mouvement de départ à partir des années 1960 : d'un côté, les recompositions économiques ont entraîné peu à peu la fermeture ou le départ des activités ; de l'autre, la construction massive de logements sociaux en banlieue et les grandes opérations de rénovation dans Paris ont provoqué le départ d'une partie des classes populaires et leur non-renouvellement démographique. Les activités économiques traditionnelles sont touchées de différentes façons : l'artisanat et le petit commerce déclinent en raison de la concurrence de plus grosses unités de production et de vente ; l'industrie pâtit de l'exiguïté de l'espace et des difficultés de circulation dans le cadre des nouveaux modes de production et de politiques publiques qui favorisent son déplacement en banlieue ou à l'extérieur de l'agglomération, dans des zones industrielles situées à proximité des échangeurs autoroutiers. Néanmoins, le départ des activités est progressif et partiel : certaines entreprises se maintiennent profitant des avantages de la centralité (proximité de la clientèle, de la main-d'œuvre qualifiée, des autres activités complémentaires, notamment dans l'artisanat) et rien ne prouve que la désindustrialisation totale de Paris ait été nécessaire et inéluctable. Les activités artisanales et industrielles ont été condamnées d'avance par les pouvoirs publics : S. Lidgi (2001) rappelle que la politique de tertiarisation de Paris fait consensus parmi les forces politiques représentées au Conseil de Paris dans les années 1980-1990, communistes exceptés. Quand il s'est agi de sauvegarder le petit commerce, l'État comme la mairie ont su interdire les grandes surfaces commerciales dans l'enceinte de la ville <sup>106</sup> et soutenir activement les petits commerçants à travers les locaux d'activité des bailleurs sociaux. Mais ce n'est que depuis les années 1990 que la sauvegarde de ce qui reste de l'artisanat du bois dans le faubourg Saint-Antoine et des commerces de proximité est devenue une priorité pour les pouvoirs publics. En revanche, toutes les activités de production un tant soit peu polluantes, ou simplement bruyantes, ont été bannies de la cité depuis que l'urbanisme moderne a prôné une stricte séparation des fonctions dans l'espace urbain. Et le retour à la rue et à la mixité des fonctions n'inclut que très difficilement ces activités, désormais rejetées aussi par les riverains. Depuis, la gentrification a en effet progressé, favorisant directement le départ de telles activités par la hausse des prix immobiliers, les opérations de promotion immobilière, et la promotion de la ville comme espace de consommation (cf. chapitre 11 – 1.2).

Ainsi, comme l'a montré W. Curran (2004) à New York, la gentrification, si elle profite du départ de certaines activités pour commencer, contribue ensuite à les déloger, sapant par là même la base sociale des quartiers populaires (cf. chapitre 1 – 4.2). La disparition d'emplois ouvriers entraîne la fragilisation mais pas nécessairement le départ des ménages ouvriers. Ils sont en effet moins mobiles que les autres ménages, et en particulier les cadres, et comprennent souvent une employée ou se reconvertissent vers les emplois de service, en général plus précaires et moins rémunérés. Comme on l'a vu dans le chapitre 5 (3.1), c'est bien plus la construction de logements sociaux en banlieue qui a entraîné le départ d'une part non négligeable des ménages populaires dans les années 1960-1970, du moins ceux qui étaient les plus stables et les moins pauvres, qui ont pu obtenir un

---

<sup>106</sup> Loi d'orientation du commerce et de l'artisanat du 27 décembre 1973 dite « Loi Royer ».

logement social. La rénovation de certains quartiers a provoqué quant à elle l'éviction des plus précaires (Coing, 1966).

Différents quartiers ont donc connu une phase de dépeuplement et de vieillissement de la population qui restait, le départ d'une partie des activités accentuant l'impression de vide et de déclin qui en découlait. Ce mouvement de reflux fut très progressif et s'accéléra dans les années 1980-1990, que ce soit avec la politique de rénovation et la démolition d'immeubles anciens, laissant longtemps des parcelles vides, ou avec le départ des derniers ateliers dans certaines cours industrielles. Ces cours furent alors nombreuses à connaître une dégradation et la désaffectation de leurs locaux, tant à cause du départ des ateliers que par la volonté des propriétaires, souvent uniques, de ne pas relouer les appartements en attendant une période opportune pour vendre. Comme les parcelles vides fermées par une palissade, ces lieux situés en retrait de la rue et souvent encore facilement accessibles ont alors pu servir de repère au trafic et à la consommation de drogue. Cette appropriation transitoire par l'économie souterraine de lieux devenus marginaux est favorisée par la « *déstructuration brutale du tissu social* » (Simon, 1994, p. 521) et donc la désorganisation de l'ordre social qu'entraîne le dépeuplement. À Paris, la progression géographique de ces lieux de consommation de drogue appelés « scènes ouvertes » précède la gentrification :

*La ville de Paris [...] a une longue histoire de scènes ouvertes de dimension réduites. Chronologiquement, la première scène fut celle qui se constitua à partir de 1978 autour de la rue de l'Ouest dans le 14<sup>e</sup> arrondissement, alors havre de la marginalité et des squats. Elle ne devint véritablement une scène que deux ans plus tard, en 1980, jusque dans les années 1985-86. Entre 1979 et 1989-90, la scène de Belleville, au carrefour des quartiers populaires des 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements, a fait parler d'elle. La scène de l'îlot Chalon, dans le 12<sup>e</sup> arrondissement, s'est, elle, constituée à partir de 1981-82. Elle disparaîtra dès 1987 au profit de la scène de la Goutte d'Or, dans le 18<sup>e</sup> arrondissement. Celle-ci s'est étendue à partir de 1992 vers le quartier de Stalingrad et de la Chapelle, à cheval entre le 18<sup>e</sup> et le 19<sup>e</sup> arrondissement.<sup>107</sup>*



*Image 54. La Cour de Bretagne, 99 rue du Faubourg-du-Temple, 10<sup>e</sup>, à la fin des années 1990 (photographie d'un habitant)*

*Dans les années 1980, la Cour était aux trois quarts vide. Les quelques habitants qui restaient mettaient du Grésil dans les escaliers, un désinfectant à l'odeur désagréable, pour faire partir les toxicomanes.*

<sup>107</sup> Abdallah Toufik, 1995 : <[http://www.pistes.fr/transcriptases/36\\_119.htm](http://www.pistes.fr/transcriptases/36_119.htm)>.

*Image 55. Un local industriel à l'abandon dans le passage de la Fonderie au début des années 1990 (photographie d'une habitante)*



*Le passage était dans un état, à l'époque, assez rude quoi : il y avait des voitures, il y avait pas mal de drogue dans le passage, les locaux ici étaient extrêmement délabrés et vacants, c'est-à-dire qu'ils étaient squattés, ils étaient inoccupés depuis un long temps... puisque ces locaux appartenaient à une société qui avait fait faillite il y a quelques années et qu'elle avait laissé tous les locaux vacants et n'arrivait plus en fait, étant donné l'état de dégradation dans lequel avaient été amenés les locaux, n'arrivaient plus à les louer (entretien 41).*



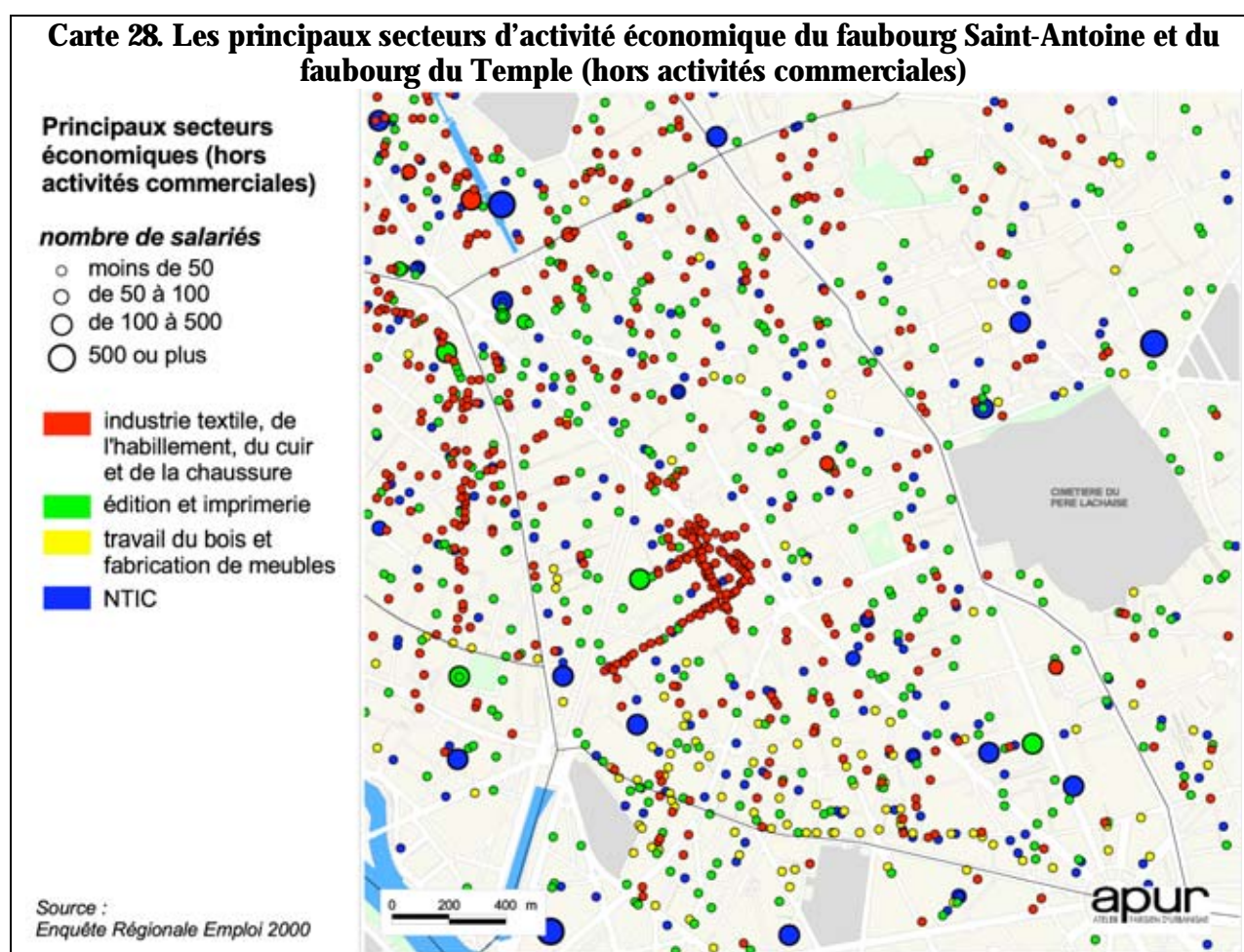
*Image 56. Un immeuble muré et des commerces vacants dans le faubourg du Temple (rue Bichat, mai 2005)*

*Image 57. Une ancienne blanchisserie abandonnée dans le quartier Sainte-Marthe (juin 2005)*



• **Artisanat et industrie dans les quartiers populaires : relique ou renouveau ?**

Dans le faubourg Saint-Antoine et celui du Temple, les activités artisanales et industrielles traditionnelles n'ont pas complètement disparu. Sur la carte suivante, on peut encore distinguer la spécialisation du faubourg Saint-Antoine dans l'artisanat du bois, en particulier le long de la rue principale. Elle n'est cependant ni aussi importante que les activités des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC), ni aussi concentrée que l'industrie textile. Dans le faubourg du Temple, la spécialisation dans le travail des métaux a disparu. Il n'en reste guère que les activités d'imprimerie, mais celles-ci ne présentent pas de concentration particulière dans ce quartier et sont présentes dans tout l'Est parisien.



La vacance des locaux d'activités n'a pas attiré que des ménages gentrificateurs. Dans les années 1980-1990, des ateliers de confection textile, souvent clandestins, s'y installent, parfois dans les appartements même, faisant tourner leurs machines tard dans la nuit et dégradant encore les conditions de vie dans ces quartiers. Ces ateliers s'installent dans les fonds de cour, dans les locaux vacants situés à l'écart des rues les plus fréquentées (notamment dans le quartier Sainte-Marthe) et emploient une main-d'œuvre immigrée captive, d'origine yougoslave dans le faubourg du Temple des années 1980, puis, de plus en plus, d'origine chinoise. Ce renouveau d'une activité parisienne ancienne est nettement visible à travers la concentration des ateliers autour des rues Sedaine et Popincourt (cf. encadré 21, p. 325).



### **Encadré 15. Le renouvellement et le difficile maintien de l'artisanat du bois dans le faubourg Saint-Antoine : le cas de la Cour de l'Industrie**

La Cour de l'Industrie, située au numéro 37 bis de la rue de Montreuil dans le 11<sup>e</sup> arrondissement, fut construite dans les années 1850, au début du Second Empire par trois promoteurs – un sénateur, un maître de forges et un banquier <sup>108</sup> – sur le modèle des cours artisanales du faubourg, mêlant ateliers et logements. Ce sont trois cours en enfilade formée de bâtiments à colombages. Dans la dernière fut construite en 1902 un bâtiment de force motrice pour une entreprise industrielle, d'où probablement son nom. Comme la rue des Immeubles-Industriels toute proche, cette cour marque le passage de l'artisanat à l'industrie dans le travail du bois au tournant du siècle. Dans les années 1970, elle connaît un déclin de l'activité du meuble dans le cadre des recompositions industrielles de ce secteur. De nombreux ateliers se retrouvent vacants, le bâti se dégrade. Des artistes et des artisans d'art, notamment dans le meuble, profitent de cette opportunité pour s'y installer <sup>109</sup>, renouvelant la tradition de ruche artisanale du lieu : « *Donc ici, ça a ce caractère formidable, et puis cette entente les uns les autres, les coups de mains, on travaille ensemble sur certains dossiers, tout ça, et, bah ça se fabrique pas ça, c'est un truc, ça existe* » (entretien 20).

L'ensemble est détenu en monopropriété jusqu'à la mort du propriétaire en 2001. En 1990, la première cour est vendue à un promoteur, qui la démolit et y reconstruit des logements, aujourd'hui en copropriété. Face à la menace de démolition, les artistes et artisans créent l'association des cours de l'Industrie (ACI) pour se défendre et mobilisent les médias et les pouvoirs publics. Les deux dernières cours sont inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en 1992. Les activités se diversifient dans les années 1990, principalement dans la deuxième cour, qui accueille des photographes, des professions libérales et des bureaux d'études.

En 2001, la cour, encore intacte malgré sa grande vétusté, avec une cinquantaine d'ateliers dans lesquels travaillent une centaine de personnes, est donc vendue à une SCI, qui projette de reconverter la cour en lofts en profitant de l'aide publique à la reconversion de locaux d'activité en logements. Les travaux à entreprendre paraissent considérables mais cela n'effraie pas les promoteurs, à en croire un ébéniste de la cour, charpentier de formation : « *Ouh alors là, faut pas croire qu'ils s'embêtent beaucoup, hein. Dans ces cas-là, la remise aux normes, c'est pas leur problème : eux ils vendent des plateaux. Ils habillent de placoplâtre, ils réajustent à peu près deux trois trucs, ils font du joli autour, puis ils refont un peu de la façade tout ça, moi j'ai vu ce qu'ils faisaient parce que j'ai vu des chantiers sur lesquels ça se faisait, l'état des lieux est le même, hein. [...] Ils sont au plus serré par rapport à la réglementation qui les contraint, et tout le reste ça, ça les regarde pas. Bah ils savent profiter des services publics [pour la remise aux normes des réseaux comme l'électricité]* » (entretien 20). Suite à la mobilisation de l'ACI, qui organise notamment des journées portes ouvertes et des ateliers ouverts aux habitants du quartier, la nouvelle municipalité de gauche bloque le projet du promoteur et rachète l'ensemble après un accord amiable en 2004. La Cour semble sauvée, la mairie s'est engagée à réserver les ateliers à l'artisanat du bois. En 2008, la réhabilitation a été confiée à la SEMAEST et devrait durer jusqu'en 2013 <sup>110</sup>. L'ébéniste enquêté reste méfiant : « *on a peut-être changé d'interlocuteur, mais... [il reste] les travaux à faire, la façon dont la réhabilitation doit se faire, tout ça* » (ibid.).

<sup>108</sup> Source : site des monuments historiques, « Patrimoine de France » :

<<http://www.patrimoine-de-france.org/oeuvres/richesses-43-13447-94675-M163611-231731.html>>.

<sup>109</sup> Source : site de l'association des cours de l'Industrie (ACI) : <[http://37bis.com/rubrique.php?id\\_rubrique=10](http://37bis.com/rubrique.php?id_rubrique=10)>.

<sup>110</sup> Société d'économie mixte d'aménagement de l'Est parisien, créée en 1983 et contrôlée par la mairie de Paris : <[http://www.semaest.fr/semaest/www/cmsMng.do?ID\\_PAGE=124&ID\\_RUBRIC=308](http://www.semaest.fr/semaest/www/cmsMng.do?ID_PAGE=124&ID_RUBRIC=308)>.

Plus généralement, le maintien de l'artisanat dans cette cour est problématique au vu de la gentrification avancée du faubourg Saint-Antoine (bien qu'elle se trouve dans une position relativement périphérique) et de l'évolution même de l'artisanat du bois. L'ébéniste que j'ai rencontré est l'un des rares à Paris qui crée des meubles contemporains. Voilà son appréciation de la place de l'artisanat à Paris aujourd'hui, notamment dans un contexte de gentrification, qui témoigne des rapports ambigus qu'entretiennent les gentrifieurs, qualifiés ici de « bobos » (cf. encadré 27, p. 417), avec l'activité artisanale :

*L'activité artisanale est très menacée dans Paris, parce que c'est très difficile de pouvoir travailler dans des conditions normales dans Paris : on a peu de place, on a une quantité de machines et de matériel tout à fait importante... on n'est pas un atelier d'artiste, nous on est... l'artisan, il doit être en production, donc en production, il faut des outils de production, et voilà, c'est très compliqué de le faire dans Paris d'autant plus qu'on est vraiment des nuisibles : on fait du bruit, on a besoin d'être livrés, on fait de la poussière, voire même pourquoi pas des nuisances olfactives [rire]... avec les solvants, avec les vernis, avec les choses comme ça, donc effectivement, on est des nuisibles à Paris. Avant on était intégrés dans la vie de la cité, maintenant les gens, ils aiment bien le côté folklorique, mais à condition que ce soit derrière l'écran de la télé. Et le côté folklorique, ils aiment bien, mais pour en faire des lofts ! [...] L'artisanat, type artisanat d'art, est très très très inconnu des gens.*

*[...] Il y a beaucoup de folklore déjà, et le problème de ces activités, c'est qu'elles sont strictement, enfin pour l'essentiel des artisans, c'est tout à fait dramatique, c'est-à-dire qu'ils sont repliés sur le passé, totalement repliés sur le passé. [...] Ils s'arrêtent au XIX<sup>e</sup> siècle et méprisent le XX<sup>e</sup> siècle... or, c'est des métiers qui ont toujours été des métiers de création, et là, le faubourg, il meurt complètement parce qu'il y a cette espèce d'esprit que l'ébénisterie, ça n'appartient plus au XX<sup>e</sup> siècle.*

*[...] Je remarque que les gens se plaignent énormément alors qu'on a quand même énormément de choses. Comment le faubourg pourrait développer autant de boutiques de fringues, de cafés à la mode, de lieux qui sont vraiment pas des lieux indispensables, si la France avait aussi peu de fric. Je trouve qu'il y a des limites quand même. Les gens sont prêts à craquer des sommes dans ces choses-là qui sont absolument phénoménales. Donc après on peut pleurer tout ce qu'on veut, on peut faire une manifestation machin, ça fait quand même... ça fait réfléchir de voir ça. Puis le quartier, il s'embourgeoise terriblement, enfin c'est plus des bobos, hein. Les bobos, ils ont leurs qualités et leurs défauts. Pour nous, c'est plutôt risqué les bobos, parce qu'ils adorent les endroits comme les nôtres à condition que nous, on n'y soit plus. Mais par ailleurs, c'est eux qui nous soutiennent aussi, donc il faut pas... [...] C'est quand même marrant, parce qu'ils arrivent à se respirer de la fumée de bagnole toute la journée et pourtant, quand on fait un feu de bois ici, il y en a qui arrivent [rires] : « qu'est-ce qu'il y a ? Il y a de la fumée, ça pique les yeux ! » (entretien 20).*



Images 58 et 59. Un atelier d'ébéniste dans la troisième cour de l'Industrie (avril 2005)

À Château Rouge, si l'on met de côté les commerces, l'activité économique est peu importante et clairsemée. L'industrie du bâtiment apparaît comme la principale activité, au coude à coude avec les services de santé d'action sociale. C'est l'activité commerciale qui fait la vitalité du quartier en réalité (cf. carte 34, p. 332). Cette moindre importance des activités artisanales et industrielles à Château Rouge permet d'apprécier en retour le relatif maintien de ces activités dans les faubourgs de l'Est parisien, comme l'a montré l'encadré précédent.



Les nouveaux modes de production et de distribution ont donc conduit, avec la politique de logement social, à une réorganisation socio-spatiale de la ville, provoquant le déclin des quartiers populaires parisiens traditionnels. Toutefois, il n'y a pas eu d'abandon de quartiers entiers comme dans le centre des villes américaines et le départ d'une partie de la population est assez différent du *white flight*<sup>111</sup> qu'elles connurent vers les zones suburbaines : ce sont les plus riches qui partent des centres-villes américains, tandis que ce sont principalement les classes populaires et la petite bourgeoisie traditionnelle qui quittèrent Paris pour la banlieue. Dans les deux cas en revanche, des populations plus pauvres, souvent de nouveaux migrants (ou des minorités ethniques aux États-Unis), remplacèrent les précédentes, attirées elles aussi par l'opportunité de logements disponibles et

<sup>111</sup> Cf. note 32, p. 88.

accessibles<sup>112</sup>, fussent-ils inconfortables. De sorte que la gentrification ne prend place ni dans un espace laissé complètement vide, ni sans concurrence avec d'autres dynamiques d'installation et d'appropriation de l'espace.

## 2. *Les différents acteurs locaux de la gentrification*

Dans les chapitres précédents, j'ai présenté les facteurs structurels de la gentrification à Paris, que ce soit dans la transformation des emplois ou celle du parc de logements et l'évolution du marché immobilier. La section précédente a permis de préciser les caractéristiques des quartiers qui se gentrifient. Tous ne se transforment pas à la même époque ni au même rythme comme on le verra dans la section suivante. Malgré ces déterminants structurels, la gentrification d'un quartier au bâti médiocre et dégradé paraît rarement donnée d'avance et dépend souvent d'éléments déclencheurs particuliers. Ces éléments font intervenir différents acteurs, gentrificateurs au sens large, qui ne se limitent pas aux ménages, ni aux producteurs de logements réhabilités (des promoteurs aux banques) comme le souligne N. Smith (1992, p. 113), mais s'étendent aussi aux « nouvelles figures commerçantes » (Authier, 2003, p. 112) comme les patrons de cafés, établissements dont on a vu qu'ils étaient particulièrement nombreux dans les quartiers populaires. Je montrerai ici le rôle particulier des acteurs privés dans le déclenchement de la gentrification d'un quartier et la recomposition de la centralité que cela entraîne à Paris.

### 2. 1. *De nouveaux habitants : artistes et propriétaires occupants*

Quand la gentrification commence dans un quartier, les acteurs individuels jouent le plus souvent un rôle primordial. Ce sont en effet généralement eux qui lancent le processus et qui l'alimentent par la suite. Ces acteurs individuels sont donc de nouveaux habitants, mais souvent aussi (parfois seulement) des travailleurs indépendants qui cherchent un local pour exercer leur activité.

- **Les artistes à l'avant-garde...**

Parmi les professions culturelles dont on a vu qu'elles formaient l'avant-garde des gentrificateurs, se trouvent des architectes, des photographes, des artistes plasticiens (graphistes, peintres, illustrateurs...), mais aussi des stylistes et autres créateurs en tout genre, à la recherche de locaux disponibles et bon marché, proches du centre et donc des clients fortunés, des entreprises, des modèles ou des distributeurs et des galeries d'art. Ce sont eux qui se saisissent de l'opportunité que représente la vacance des locaux artisanaux et industriels des quartiers populaires. Un artiste

---

<sup>112</sup> soit grâce à des loyers abordables, soit par des filières de solidarité ethnique ou de marchands de sommeil (les deux se recoupant parfois) permettant à des ménages discriminés ailleurs (ou ne disposant pas de permis de séjour) de se loger.



plasticien installé dans le passage de la Fonderie depuis la fin des années 1990 témoigne de cette opportunité :

*... apparemment, le coin, il y a encore, je sais pas, six-sept ans, une dizaine d'années, était un coin un peu crade, pas très sûr, etc. ... et du coup, on a pu bénéficier de conditions assez avantageuses pour louer (entretien 35).*

Ils y deviennent généralement locataires, profitant de baux commerciaux d'une durée minimale de neuf ans, et réhabilitent souvent eux-mêmes le local quand celui-ci est devenu hors d'usage, bénéficiant alors d'une remise de loyer pendant plusieurs mois. Les architectes profitent de leur savoir-faire et des contacts privilégiés qu'ils ont avec les artisans du bâtiment, les autres effectuent souvent les travaux eux-mêmes au fur et à mesure, et trouvent souvent là un moyen d'exprimer leur créativité. Généralement peu fortunés, ces artistes sont particulièrement sensibles à la hausse des prix immobiliers et les nouveaux venus s'installent plus loin à mesure que le front de gentrification progresse.

Un récent article examine, à partir de l'exemple de Belleville, la question du rôle d'avant-garde des artistes dans le processus de gentrification (Vivant et Charmes, 2008). Les auteurs rappellent justement que ce rôle a souvent mis été en évidence par les chercheurs anglo-saxons à partir de l'exemple parisien et en particulier de Montmartre et de Montparnasse au début du XX<sup>e</sup> siècle. À cette époque, l'avant-garde artistique s'identifie à la bohème et choisit délibérément de s'établir dans des quartiers populaires et marginaux, à la fois pour y trouver des logements ou des ateliers abordables, et pour se distinguer clairement de la bourgeoisie. Elsa Vivant et Éric Charmes montrent que ce modèle ne peut être transposé au Paris contemporain, d'abord parce que le monde de l'art lui-même ne se structure plus de cette façon (en particulier autour de la notion d'avant-garde), mais aussi parce que les gentrificateurs paraissent relativement indifférents à la présence des artistes à Belleville et que celle des squats artistiques semble avoir peu d'influence sur le marché immobilier du quartier. Ils concluent ainsi :

*Pour nous, si les artistes de la scène off bellevilloise apparaissent comme des pionniers dans la gentrification, c'est avant tout parce qu'ils sont porteurs, sous une forme radicalisée, de dispositions assez largement diffusées dans la société, et en tous cas présentes chez ceux qui les accompagnent ou qui les suivent dans les quartiers qu'ils investissent. Cet accompagnement traduit non pas une attraction exercée par les artistes sur leurs contemporains, mais plutôt deux phénomènes dont la présence d'artistes off n'est qu'un indicateur ou un témoin (ibid., paragraphe 53).*

Ces deux phénomènes sont, selon eux, la « large diffusion des valeurs propres à la vie dite "d'artiste" » (ibid., § 54) d'une part, et « ce qu'il est convenu d'appeler le "retour en ville" » (ibid., § 55), soit la gentrification, d'autre part. Si cette analyse a le mérite de remettre en cause certaines idées reçues, elle pâtit de l'étroitesse du terrain d'enquête considéré (limité à deux rues du quartier de Belleville) et au champ artistique étudié. Celui-ci est en effet très particulier, puisqu'il s'agit des squats d'artistes politiques des années 1980, proches de la mouvance anarchistes autonome. Or, si ces squats n'ont pas eu l'heur de plaire aux gentrificateurs, ils n'en ont pas moins animé la scène culturelle bellevilloise et contribué au

renouveau indirectement du quartier. Les squats d'artistes, et en particulier les plus engagés, ont certes été évincés par la gentrification. En revanche, les artistes plus paisibles et légalement installés que j'ai pu rencontrer dans le cadre de mes enquêtes apparaissent bien comme des acteurs directs de la gentrification. En effet, leur réseau de relations les conduit à attirer d'autres artistes dans le quartier et à le faire connaître, en particulier dans les médias.

### **Encadré 16. Quand les architectes remplacent les ébénistes dans le faubourg Saint-Antoine**

Dans les années 1960, l'artisanat du bois entre en crise : d'un côté, les marchands de meubles s'adressent de moins en moins aux artisans du faubourg, leur préférant les productions étrangères moins chères, de l'autre, les artisans subissent la hausse du prix des matières premières et la pression foncière. Les ébénistes étaient près de 300 en 1960 dans le faubourg et ne sont plus qu'une cinquantaine en 1992 (Feger, 1994). Dans les années 1980-1990, les marchands de meubles eux-mêmes subissent la concurrence des chaînes comme Ikea ou Conforama et certains d'entre eux cèdent la place au couturier Jean-Paul Gautier ou à l'architecte Jean-Michel Wilmotte. D'une trentaine d'architectes recensés dans le faubourg au début des années 1980, on est passé à 130 une décennie plus tard (*ibid.*). Avec eux s'installent des artistes qui se réunissent dans l'association *Le Génie de la Bastille* en 1984, puis *Artistes à la Bastille* en 1989, qui organisent des portes ouvertes dans les ateliers d'artistes au début de l'été. Les anciens locaux artisanaux et commerciaux sont aussi investis par des librairies, des maisons d'édition et des galeries d'art, notamment en provenance du Marais. Le développement de ces nouvelles activités, notamment dans les anciennes cours artisanales, a accéléré la désorganisation de l'artisanat du bois et son éviction, en particulier par la hausse des prix immobiliers et le rejet croissant par les nouveaux habitants de ce qu'ils considèrent comme des nuisances.

Le nouvel opéra (conçu par Carlos Ott et livré en 1989) et la présence des artistes ont favorisé l'émergence d'un quartier à la mode : le quartier de la Bastille, qui supprime peu à peu, par sa force symbolique, le vieux faubourg Saint-Antoine (Feger, 1994).



Image 60. L'opéra Bastille, symbole d'un nouveau quartier à la mode dans les années 1990 (avril 2005)

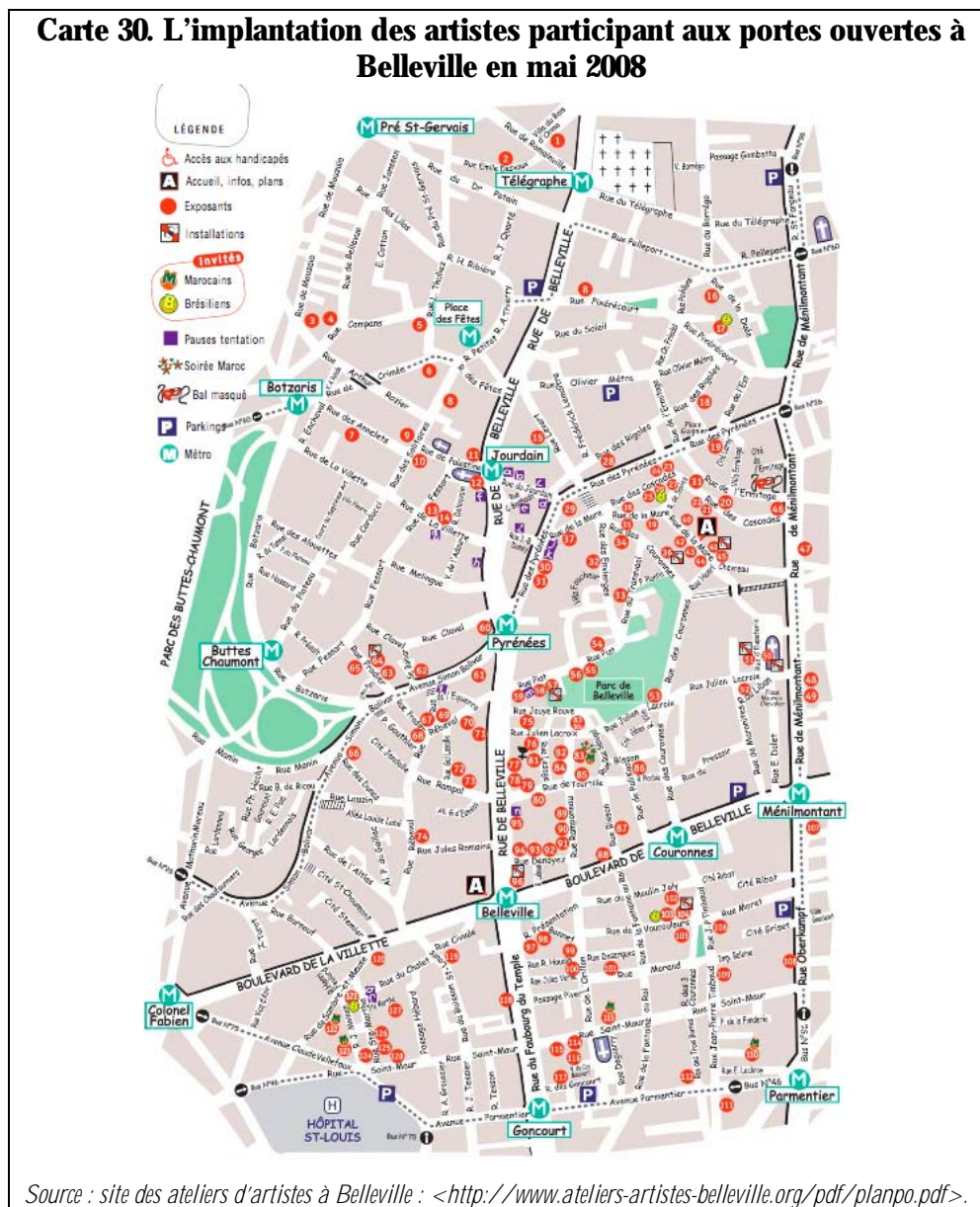
La présence des artistes devient rapidement visible et contribue à transformer directement les quartiers populaires. Ils n'y sont pas seulement une population nouvelle mais lancent des événements qui attirent à leur tour d'autres populations, contribuent à faire connaître un quartier et à en changer l'image. Plusieurs associations d'artistes organisant des portes ouvertes à la belle saison

ont essaimé dans l'est et le nord de Paris depuis la fin des années 1990 comme le montre le tableau suivant. Belleville représente aujourd'hui l'une des plus grandes concentrations d'artistes en Europe.

**Tableau 26. Les associations d'artistes organisant des portes ouvertes dans le nord et l'est de Paris**

Association	Date de création	Secteur géographique	Nombre de membres aujourd'hui
Le Génie de la Bastille	1984	sud du 11 <sup>e</sup> arrondissement	90
Les Ateliers du Père Lachaise	1988	sud du 20 <sup>e</sup> arrondissement	environ 50
Artistes à la Bastille	1989	4 <sup>e</sup> , 11 <sup>e</sup> et 12 <sup>e</sup> autour de la Bastille	environ 120
Ateliers d'artistes à Belleville	1990	10 <sup>e</sup> , 11 <sup>e</sup> , 19 <sup>e</sup> , 20 <sup>e</sup> autour de Belleville	près de 200
Art Kanal 10	1994	10 <sup>e</sup> arrondissement	environ 80
D'Anvers aux Abbesses	1994	18 <sup>e</sup> arrondissement (Montmartre)	138
Ateliers de Ménilmontant	années 2000	20 <sup>e</sup> arrondissement (Ménilmontant)	88

Source : relevé à partir des sites Internet des associations (juin 2008)



Les ateliers d'artistes sont implantés dans un vaste espace allant du haut du faubourg du Temple aux boulevards des maréchaux le long de la rue de Belleville (carte 30) : les principales concentrations sont situées dans l'ancien périmètre de la ZAC du Bas-Belleville, à proximité du carrefour de Belleville, et autour de la rue de la Mare sur les pentes de la colline, évitant soigneusement les secteurs rénovés du bas de la rue des Couronnes côté 20<sup>e</sup> et du bas de la rue Rébeval côté 19<sup>e</sup>. Le haut du faubourg du Temple est bien représenté également, en particulier le quartier Sainte-Marthe côté 10<sup>e</sup>, où les invités étrangers sont sur-représentés. Que ce soit en réhabilitant leur atelier, en le rendant visible par le choix de couleurs vives, comme le montrent les images ci-dessous, ou par leur présence au quotidien, en vivant et travaillant sur place, en fréquentant les cafés du quartier, ces artistes contribuent à transformer l'ambiance des quartiers populaires. Outre les portes ouvertes organisées une fois l'an, ils participent à une nouvelle animation du quartier par de nombreuses initiatives festives comme l'organisation de repas de quartier, de concerts lors de la fête de la musique ou d'autres fêtes locales prolongeant, en la transformant, la tradition festive des quartiers des anciennes barrières.



### *La visibilité des artistes dans les quartiers en voie de gentrification*

*Images 61 et 62. Deux pas-de-porte servant d'ateliers d'artistes rue Sainte-Marthe, 10<sup>e</sup> (mai 2005)*

*Image 63. L'atelier d'un graphiste dans le passage de la Fonderie, 11<sup>e</sup> (juillet 2005)*

*Les couleurs vives tranchent tout particulièrement avec la grisaille des images précédentes.*



La présence des artistes attire les populations qui forment leur public : professions intellectuelles et culturelles au sens large, notamment dans les secteurs de l'information et de la communication, diplômés disposant d'un certain capital culturel comme les cadres et les ingénieurs. D'autres actifs du monde de la création comme les intermittents du spectacle (comédiens et techniciens) s'installent aussi dans ces quartiers, attirés par ces nouveaux espaces artistiques et l'opportunité de trouver des logements bon marché.

Le plus souvent néanmoins, la première vague de ménages achetant un logement et le réhabilitant dans un quartier populaire est concomitante et relativement indépendante de l'arrivée des artistes. En cela, je rejoins les conclusions d'E. Vivant et d'É. Charmes (2008), qui voient dans la présence des artistes un signe de l'avancée de la gentrification plus qu'un moteur décisif et volontaire. Les artistes marquent donc l'avant-garde géographique du processus sans pour autant en être les chefs de file. Ils n'en sont pas moins des acteurs directs du processus, au même titre que les autres gentrifieurs.

- **... mais les ménages sont les principaux moteurs de la gentrification à Paris**

Même si les professions culturelles sont sur-représentées parmi eux, les nouveaux habitants des quartiers populaires viennent avant tout à la recherche d'un logement à acquérir, repoussés de quartiers plus attractifs par la hausse des prix :

*Nous avons choisi d'être propriétaires, même si c'était au départ d'habiter dans des choses très petites et des quartiers très populaires, ça a été notre stratégie (entretien 31).*

Comme à la fin des années 1970 autour de la rue Daguerre, ceux qui s'installent dans le faubourg Saint-Antoine dix ans plus tard, dans le faubourg du Temple vingt ans après et à Château Rouge aujourd'hui, cherchent à concilier deux priorités : habiter Paris et trouver un logement à leur goût et abordable, le choix du quartier étant secondaire. « *L'implantation résulte donc d'un compromis entre une exigence spatiale beaucoup plus vaste (la capitale) et une opportunité locale beaucoup plus restreinte (l'appartement).* » (Chalvon-Demersay, 1984, p. 23). La plupart de ceux que j'ai rencontrés étaient unanimes dans leur refus d'habiter en banlieue :

*[La banlieue ?] Non [rires], jamais de la vie, c'est pas... Paris, si on n'avait pas eu les moyens de vivre dans Paris même, on n'aurait pas... on serait partis dans une autre ville quoi. Non non, certainement pas la banlieue ! (entretien 42).*

Ce rejet est rarement justifié, il semble lié à l'association de la banlieue à un désert culturel. Quand il est explicité, ce rejet résulte de l'attrait pour la ville-centre, sa vie culturelle et ses loisirs, et la volonté de vivre à proximité de toutes les aménités urbaines, tant pour le travail que pour les loisirs, comme l'ont montré Nathalie Chicoine et Damaris Rose à Montréal (1998) :

*... parce que j'aime bien Paris, j'aime bien... on va bouffer dehors, on va au cinéma, on va aux trucs comme ça. (entretien 40).*

Le choix de leur logement est donc déterminé par l'état du marché immobilier et par l'avancée du front de gentrification (cf. carte 32, p. 320). Dans les années 1980, une jeune diplômée habitait le 5<sup>e</sup> arrondissement :

*[C'était le] quartier des étudiants, et c'était très sympa. Et le jour où j'ai voulu acheter, vu les prix du 5<sup>e</sup>... les quartiers les moins chers à l'époque, donc c'était... je ne parle pas de la Goutte d'Or, hein, mais... il y avait Bastille, ça c'était super pas cher... (entretien 3).*

Quinze ans plus tard, un couple d'artistes habitant dans le Marais cherche lui aussi à acquérir un logement :

*On aurait bien aimé rester dans le Marais, mais c'était vraiment trop cher, c'était impensable, donc on cherchait 12<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup> (entretien 6).*

D'abord en quête d'un logement, les ménages qui le peuvent sont aussi à la recherche d'espaces atypiques, que ce soit par une grande hauteur sous plafond, une terrasse, ou un fond de cour calme et arboré, un espace qu'ils puissent aménager à leur guise : « *On a toujours accordé de l'importance au lieu où on habite* » (entretien 10). Les moins fortunés cherchent seulement un logement confortable et abordable à Paris, mais sont attentifs à des éléments de qualité : « *il y a une très jolie lumière dans notre appartement* » (entretien 25). À la recherche d'une opportunité de logement, ces ménages se font les « découvreurs » de quartiers encore méconnus de la bourgeoisie et de la petite bourgeoisie intellectuelle. Certains cherchent longtemps, mettant en œuvre des méthodes d'investigation avancées, d'autres trouvent par hasard et achètent sur un coup de cœur. Pour son premier achat, un assistant réalisateur a cherché un logement comme il fait les repérages pour le tournage d'un film. Une attachée de presse pour une maison d'édition a mené une véritable petite enquête pendant plusieurs jours (et soirs) à Château Rouge avant de signer la promesse d'achat de son logement, interrogeant les commerçants, les anciens habitants et même la police. À l'inverse, une femme cadre dans la production cinématographique trouve son nouveau logement alors qu'elle n'en cherchait pas, à quelques rues du précédent :

*... c'était un hasard, c'était pas du tout prévu, puisque ça faisait un an que j'avais fini les travaux de l'autre. La première raison, c'est que j'avais toujours voulu refaire un appartement en entier, aménagé comme j'avais envie, qu'il y avait une cour privative, et le projet un peu fou de faire comme une maison dans Paris (entretien 3).*

En achetant, tous sont conscients de faire un choix économique mûrement réfléchi, comme en témoigne ce couple qui a acheté avec son appartement une place de stationnement dans une cour réhabilitée du faubourg du Temple, sans toutefois avoir de voiture, et qui leur sert de terrasse :

*... c'était un achat réfléchi : quand on achète un appartement, si on veut vendre, on valorise le bien si on vend avec une place de parking. [...] On n'a pas acheté pour faire un jardin, parce que c'est quand même un investissement de 90 000 F [13 720 €], donc pour le jardin, c'est un peu cher, plus les plantes, etc. (entretien 10).*

Et ils font souvent de bonnes affaires, profitant de la baisse des prix immobiliers au début des années 1990, de la sous-évaluation des prix dans certains quartiers, ou de la baisse des taux d'intérêts des prêts bancaires. Certains profitent de ce qu'ils étaient déjà locataires avant une opération de promotion immobilière, faisant d'une pierre deux coups en bénéficiant d'un prix d'achat préférentiel pour un bien d'emblée valorisé par la réhabilitation d'ensemble de l'immeuble ou de la cour. Parmi les personnes enquêtées dans les trois quartiers étudiés, la période d'acquisition de leur logement va de 1980 à 2006, entraînant une fourchette de prix très vaste allant de 760 € à 5 000 € le mètre carré, la médiane étant de près de 2 200 € le mètre carré, pour une superficie médiane de 100 m<sup>2</sup>.

### **Encadré 17. De réhabilitation en réhabilitation : les ménages, moteurs de la gentrification**

Après deux logements entièrement réhabilités et aménagés en duplex dans le 18<sup>e</sup> arrondissement en une dizaine d'années, un ménage se lance à nouveau dans l'aventure de l'acquisition-réhabilitation au début des années 2000 :

*Quand on a vu le budget pour changer les fenêtres [huit ou dix par étage], on s'est dit, c'est de la folie, alors soit on fait ces travaux... évidemment changer des fenêtres, c'est refaire la peinture etc., on s'est dit, soit, on fait ces travaux, mais comme ils sont très onéreux, qu'on est obligé de réemprunter parce qu'on n'avait pas la somme, vraiment... c'est très cher une fenêtre, c'était plus de 10 000 F [1 524 €] par fenêtre. [...] On a fait les calculs, on était obligés d'emprunter et on s'est dit, si on fait cet emprunt, c'était pas une somme énorme, m'enfin bon... ça voulait dire que, si on faisait ces travaux, on allait rester au moins, [en haussant le ton] au moins cinq à huit ans. On s'est dit, bon, là ça va pas, on va pas faire quinze ou vingt ans là-dedans, il faut bouger, on s'est dit, bon bah c'est l'occasion. On savait pas du tout combien on pourrait le vendre et euh... on a fait venir une agence qui nous a fait une estimation, on pensait pas que ça serait ce prix là... on s'est dit : [mimant l'exclamation] waouh ! Il nous avait coûté telle somme et on nous en proposait le double. Donc, ayant à faire le choix, on s'est dit, bon bah aller, on tente l'aventure, on s'en va. Tous nos amis nous ont dit : « vous êtes complètement fous, d'accord, vous doublez la mise, mais... bah vous avez la même somme et vous allez trouver... comme c'est bien chez vous, que c'est sympa, que c'est agréable, il y a de la verdure, il y a le cerisier devant et tout », ils nous ont dit : « vous prenez vraiment un gros risque parce que vous avez peut-être le pécule, mais vous allez rien trouver de mieux puisque ça se vend à ce prix là partout ». On s'est dit : « ouh là ! ». Et puis, on a pris une location en se disant : « on se précipitera pas à acheter n'importe quoi sous prétexte qu'on a vendu ». [...] Et on a cherché et en... dix-quinze jours, la promesse de vente était signée seulement, mais on n'avait pas encore complètement vendu, donc on n'était pas à la rue, on avait déjà trouvé une location, et on commençait à chercher et... et en fait, on n'a même pas eu besoin d'entrer dans la location, parce que... environ trois semaines après avoir signé la promesse de vente, on a trouvé à acheter ici (entretien 31).*

Ces nouveaux propriétaires ont tous recours à la réhabilitation pour améliorer leur logement. L'ampleur des travaux à réaliser est variable : elle va en général de la remise à neuf des réseaux d'électricité et de plomberie et du rafraîchissement des peintures, voire du revêtement du sol, pour un appartement vétuste mais habitable, à la création complète d'un logement à partir d'un plateau nu dans le cadre des opérations de promotion immobilière ou d'un ancien local d'activité. Dans ce cas, le recours à un architecte est nécessaire : il s'agit généralement des logements les plus grands, aux qualités les plus remarquables, et dont la valeur sera la plus élevée *in fine*. À titre d'exemple, un logement acheté environ 3 000 € le mètre carré dans la Cour de Bretagne (faubourg du Temple) en 2001 – en comptant le coût des travaux de réhabilitation – se revendait autour de 6 000 € le mètre carré trois ans plus tard. Quelques ménages ont fait le choix d'acheter, de réhabiliter, et de revendre

rapidement, profitant de la plus-value pour acquérir un autre bien plus cher ailleurs. Si ce choix est peu répandu, plus nombreux sont les ménages qui, n'en étant pas à leur premier achat, enchaînent les acquisitions-réhabilitations de logement au fil de leur parcours résidentiel. Contrairement à ce que l'on pourrait croire, le fait d'être propriétaire n'entame pas nécessairement la mobilité des ménages, au sein même de Paris. Les ménages achetant un logement à 40-50 ans ont souvent derrière eux un, deux, voire trois logements réhabilités par leurs soins depuis vingt ans dans le Nord-Est parisien, comme le montre l'encadré ci-contre. La gentrification a donc souvent un caractère cumulatif, les appartements que ces ménages laissent derrière eux n'étant plus accessibles qu'à d'autres encore plus fortunés qu'eux.

En général, les ménages gentrificateurs ont recours à des professionnels pour réhabiliter leur logement, ce qui n'exclut pas les bonnes affaires grâce aux contacts de leur entourage, notamment par les architectes. Les gentrificateurs marginaux se distinguent précisément en réhabilitant leur logement eux-mêmes, le plus souvent en plusieurs fois. Certains profitent de leurs connaissances professionnelles dans le domaine du bâtiment (plomberie, électricité, architecture), tous réhabilitent leur logement à la sueur de leur front. C'est ce qui leur permet d'acquérir un logement sans en avoir *a priori* les moyens, ce que les Américains appellent *sweat equity*<sup>113</sup>, littéralement « l'équité par la sueur ». Parmi les personnes enquêtées, les gentrificateurs marginaux ont acheté leur logement à un prix au mètre carré comparable aux autres gentrificateurs, mais pour une superficie médiane de 40 m<sup>2</sup> et sans surcoût de réhabilitation. Ce sont rarement des plateaux nus mais le plus souvent des logements vétustes dont on s'accommode en attendant de pouvoir faire les travaux : « *Les travaux sont en cours, c'est une... révolution permanente* », explique l'un d'eux, titulaire d'un CAP d'électricien (entretien 28). À propos du quartier Sainte-Marthe où les gentrificateurs marginaux sont sur-représentés, C. Bidou et Jean-François Poltorak parlent de la gentrification comme d'un « *travail social multidimensionnel* » (Bidou et Poltorak, 2008, p. 108) en désignant tous les efforts déployés par les gentrificateurs pour transformer le quartier. Le premier et non le moindre de ces efforts est la réhabilitation elle-même. Certains gentrificateurs sont à la limite entre les gentrificateurs marginaux et les autres : ils font faire le gros œuvre par une entreprise et finissent le reste eux-mêmes, vivant parfois dans un appartement en travaux, reportant à plus tard ceux pour lesquels ils manquent d'argent. Un ménage a ainsi vécu deux ans sur une chape de béton en attendant d'avoir les moyens de faire le parquet.

L'effort produit par ces ménages, qui se prolonge dans la copropriété, est soutenu par les politiques publiques, que ce soit par les OPAH ou, de façon plus diffuse par la défiscalisation des travaux de réhabilitation voire de certains emprunts immobiliers. Plus généralement, l'amélioration de l'espace public, la création d'équipements et d'espaces verts contribuent à soutenir la gentrification, tant en valorisant le quartier que le bien immobilier des gentrificateurs.

---

<sup>113</sup> À l'origine, *Sweat Equity* est une émission diffusée sur le réseau télévisé *DIY network* (*Do it yourself*, « faites-le vous-mêmes »), qui montre comment des propriétaires améliorent eux-mêmes leur logement en augmentant ainsi sa valeur.



### **Encadré 18. Un cas à part : une opération d'auto-promotion dans le faubourg du Temple : le Lavoir du Buisson Saint-Louis**

À la fin des années 1970, trois ménages attirés par les expériences d'habitat autogéré cherchent un lieu à habiter dans cet esprit, notamment parmi les « *fonds de cours de l'Est parisien* » (entretien 34), mais aussi en banlieue. Ils trouvent finalement un ancien lavoir industriel, rue du Buisson-Saint-Louis dans le faubourg du Temple (10<sup>e</sup>), sans connaître ni avoir choisi ce quartier : « *Ça a été le dernier terrain, qui a été un coup de cœur, parce qu'il y avait beaucoup d'oiseaux... mais en même temps, c'était beaucoup plus grand qu'on ne l'imaginait. Nous, on voulait un petit truc à quatre cinq familles* » (*ibid.*). Par cooptation, ils élargissent le groupe à une trentaine de personnes qui travaillent ensemble en autogestion sur un projet d'auto-promotion immobilière, de 1979 à 1984. Deux commissions sont créées, l'une chargée des finances et de l'administration, l'autre de l'architecture, mais les décisions se prennent à l'unanimité en assemblée générale.

« *Ce qui m'attirait, c'était de voir comment on pouvait nous-mêmes définir de l'habitat... sans passer par des normes, si vous voulez, imposées par un architecte* », précise l'un des habitants porteurs du projet, lui-même urbaniste (entretien 33). Parmi eux se trouvaient surtout des cadres et des hauts fonctionnaires, principalement venus de la rive gauche : « *Oh oui, bonne compagnie, des braves bourgeois soixante-huitards un peu friqués bien sûr, parce que c'était... y fallait* » (*ibid.*). Il fallait en effet des économies et un revenu stable et conséquent pour pouvoir faire face aux aléas du projet, mais aussi des connaissances certaines dans des domaines pointus comme le droit, la finance ou l'architecture. L'opération consistait à réhabiliter et agrandir l'ancien lavoir pour y créer des logements assez vastes, ainsi que des équipements collectifs (laverie, salle commune).



Image 64. Le Lavoir du Buisson Saint-Louis en travaux (photographie d'une habitante)



Image 65. Le Lavoir aujourd'hui (juin 2004)

Au début, la gestion de la nouvelle copropriété était complètement autogérée. Depuis, des conflits ont eu lieu et une certaine lassitude a conduit à avoir recours à un gérant professionnel. Si les fêtes en commun sont plus rares aujourd'hui, tous les habitants sont restés, un seul logement est en location et seuls les enfants devenus grands s'en vont progressivement. « *Il y a des côtés un peu pesants, ça c'est certain, mais en même temps, il y a des côtés positifs, il y a des enfants qui s'entendent très très bien, et d'avoir été les enfants d'ici, c'est resté quand même très positif* » (entretien 32). Certains pensent partir à leur retraite, d'autres restent et profitent du calme de cet espace verdoyant, à l'abri de l'agitation du faubourg.

## 2. 2. *Des acteurs privés : commerçants et promoteurs*

Outre le soutien des politiques publiques, l'installation de nouveaux propriétaires dans les quartiers populaires est parfois précédée, accompagnée ou amplifiée par le renouvellement des commerces ou la politique des bailleurs et des promoteurs. En effet, les logements ne sont pas les seuls à être réhabilités, les cafés, les restaurants et les salles de concert se renouvellent également, souvent en changeant de propriétaire. Dans ces trois quartiers, les cafés étaient déjà nombreux, jouant un rôle important dans la sociabilité populaire, et la tradition festive préexistait à la gentrification, que ce soit par les bals et cafés auvergnats rue de Lappe dans le faubourg Saint-Antoine et à la Goutte d'Or – dont les cafés ont été repris depuis par des Kabyles –, ou les cafés-théâtres et les salles de concert des alentours de la place de la République ou du carrefour de Belleville dans le faubourg du Temple (cf. encadré 14, p. 273). Ainsi, en bas du faubourg du Temple, le Palais des Glaces a été construit dans les années 1920 à la place d'une salle de concert ouverte dans les années 1870. Avec le Gibus, ouvert en 1967 un peu plus bas, ces deux salles ont connu le succès de la vague punk dans les années 1970. Aujourd'hui, le Palais des Glaces est devenu un théâtre d'humour et le Gibus s'est tourné vers les musiques électroniques, contribuant à renouveler le caractère attractif du quartier. En haut du faubourg, la Java a été ouverte dans les années 1920 et Édith Piaf, née à Belleville, y aurait fait ses débuts dans les années 1930. La salle s'est ensuite longtemps consacrée aux musiques latines avant de changer de direction en 2006 et de se reconverter, après des travaux, en discothèque ouverte aux musiques électroniques. Elle devient ainsi un lieu prisé des noctambules et contribue à rendre le quartier à la mode.

### • **Patrons de café et commerçants : le rôle des lieux de sortie et de consommation**

Dans chacun de ces quartiers, la gentrification dans l'habitat s'accompagne d'un renouvellement des lieux de sortie nocturnes attirant tout un public nouveau : au début des années 1990, Bastille devient un quartier à la mode, les bars et les restaurants se modernisent et se multiplient aux alentours de la place ; au milieu des années 1990, la rue Oberkampf se métamorphose à la suite de l'ouverture d'un bar musical, le Cithéa, puis de la reprise d'un grand café auvergnat, le Charbon, par de nouveaux patrons audacieux (Van Criekingen et Fleury, 2006) ; et à la fin des années 1990, c'est le patron d'un lavoir transformé en théâtre qui reprend un café dans la même rue à Château Rouge et y organise un festival en été.

Chaque fois, le scénario est le même : un ou plusieurs entrepreneurs audacieux reprennent d'anciens cafés, les réhabilitent dans un mélange subtil entre tradition et modernité, y attirent des artistes connus et des journalistes pour lancer une mode et entraînent finalement d'autres établissements du même genre dans leur sillage. En reprenant un café, parfois plusieurs, ces entrepreneurs ont souvent l'ambition délibérée de transformer un quartier, ce qui est aussi une façon pour eux d'assurer le succès de leur entreprise (*ibid.*). Comme les ménages qui acquièrent un logement pour le réhabiliter, ces entrepreneurs font figure de pionniers. Ainsi en témoigne le

chapeau d'un article consacré au patron du Lavoir moderne parisien et de l'Olympic café à Château Rouge, dont la devise serait « *M'en sortir quoi qu'il arrive* » :

*Le directeur du théâtre du « Lavoir moderne parisien » et du café-musique « l'Olympic » a bravé les obstacles pour imposer la culture dans la partie la plus délaissée de ce quartier cosmopolite.*<sup>114</sup>

### **Encadré 19. Du canal Saint-Martin à la place Sainte-Marthe : itinéraire d'un patron de café gentrifieur**

Le patron du Panier, café ouvert en 1999 sur la place Sainte-Marthe a déjà transformé plusieurs cafés auparavant<sup>115</sup>. Parisien souhaitant devenir comédien, il a été longtemps serveur chez Maurice, un restaurant typique du bistrot parisien avec ses nappes à carreaux rouges et blancs, à proximité du canal Saint-Martin. Il a ensuite été engagé plusieurs mois dans des cafés des alentours, l'Atmosphère et Chez Adel, pour animer leurs soirées, œuvrant ainsi à la transformation des cafés du canal Saint-Martin à la fin des années 1990, où il habitait lui-même depuis plusieurs années. Un peu plus tard, il devient gérant du bar la Soupière, de l'autre côté du canal, rue Marie-et-Louise, devenu aujourd'hui un restaurant. Il a ainsi participé à la médiatisation de cette rue oblique, située entre le canal et l'hôpital Saint-Louis, devenue très à la mode depuis qu'une association s'est créée en 1998 et organise de nombreux événements (repas de rue, vide-grenier, fêtes et spectacles<sup>116</sup>).

C'est en 1999 qu'il reprend la gérance d'un café ouvert place Sainte-Marthe quelques années auparavant par Gilles Bénard, un autre spécialiste des ouvertures de restaurants dans les quartiers populaires du Nord et de l'Est parisiens (« Le Galopin » place Sainte-Marthe en 1994, « Chez Ramulaud » dans le faubourg Saint-Antoine en 2000, « Aux Zingots » près de la Gare de l'Est en 2006). Gilles Bénard avait ouvert ce café, « le Petit Galopin » comme une annexe de son restaurant afin de pouvoir profiter de la place pour y ouvrir une terrasse. Fatigué par les ennuis provoqués par les petites bandes de jeunes du quartier qui avaient l'habitude de se retrouver sur la place, il a laissé l'affaire à d'autres.

Le nouveau patron a repris le café avec des associés en le renommant le « Panier », du nom d'un quartier populaire de Marseille, et s'est démené pour qu'il ait du succès, incarnant pleinement la figure de l'entrepreneur « pionnier » (Van Criekingen et Fleury, 2006). À l'ouverture en juin 1999, il a accepté tous les articles des journaux, a fait venir sa clientèle d'habitues et a occupé la place, au sens propre comme au sens figuré, notamment par la terrasse en été, pour imposer son existence aux jeunes du quartier, notamment en appelant la police dès que c'était nécessaire. « *C'est une question de territoire, c'est une question de s'imposer. Donc, pendant un an, ça a été très très chaud, c'est-à-dire qu'on savait pas si on allait finir vivant ou mort... c'est quand même à ce point-là quoi, réellement. Mais de toute façon, on n'avait pas le choix, fallait... moi j'avais foutu tout mon fric dans l'histoire, et tu peux pas reculer quoi, tu peux pas baisser les bras* » (entretien 58).

Se voulant un bar de quartier, il a bataillé pour s'y faire accepter, même par les associations qui se méfiaient des nuisances induites par l'ouverture de la terrasse le soir : elle ferme à minuit au lieu de deux heures du matin pour ne pas trop gêner les voisins. C'est seulement au bout de quelques années que les habitants du quartier ont commencé à venir au Panier, principalement des gentrifieurs.

<sup>114</sup> « Hervé Breuil : "remueur" de culture à la Goutte d'Or », Place Publique, mars-avril 2001 : <<http://www.place-publique.fr/mag/mag13/portrait.html>>.

<sup>115</sup> Cet encadré se fonde sur un entretien réalisé le 9/06/2006 (entretien 58).

<sup>116</sup> Voir leur site : <<http://www.autourdemarieetlouise.com/>>.

Aujourd'hui, il peut ouvrir son café le midi, et participe à toutes les fêtes et brocantes organisées sur la place par les associations du quartier, mais se bat encore pour qu'il vive l'hiver, en l'absence de terrasse, par exemple en organisant un festival de films de vacances. Il refuse l'image de bar « branché » et se targue de mettre à la porte les « m'as-tu-vu » qui sont venus parfois après que le magazine *Zurban* avait fait sa couverture sur le Panier en 2003. Le succès du café a néanmoins nettement participé à rendre le quartier à la mode et à le transformer, attirant notamment une boutique de bijoux et un magasin de disques sur la place, ainsi que d'autres cafés et restaurants en contrebas dans la rue.

Fidèle à son parcours de découvreur, le patron du Panier a ouvert en 2007 un nouveau bar-restaurant, le Faitout <sup>117</sup>, à proximité des Buttes-Chaumont (19<sup>e</sup>), suivant ainsi la progression du front de gentrification.

La façon même dont ces cafés sont réhabilités est à l'image de la démarche des ménages vis-à-vis de leur logement. Refaits à neuf, ils arborent un mélange d'équipements modernes et de récupération d'anciens éléments du précédent local : le décor de l'ancien café-concert au Charbon, de vieux ustensiles de quincailleries collés au plafond au Mécano Bar ; des machines à coudre au milieu des tables aux Machines à coudre, tous rue Oberkampf. Plus généralement, ces cafés se distinguent par leur devanture en bois originale, un ameublement hétéroclite, la volonté explicite de récupérer l'identité particulière du faubourg ou du quartier (Fleury, 2003). À Château Rouge, le théâtre ouvert rue Léon a conservé le nom de l'ancien bâtiment construit en 1850 et dépeint par Zola dans *l'Assomoir*, « le Lavoir moderne parisien ». Et le festival organisé dans la même rue Léon autour du théâtre et de l'Olympic café, repris par le même patron, est tourné vers l'Afrique, à l'image des commerces et de la population du quartier, comme le montre l'image ci-dessous.



Image 66. La devanture du Lavoir moderne parisien pendant le festival de la rue Léon à Château Rouge : « Nous sommes tous des Africains » (juin 2006)

Sur le site des deux établissements, leur patron se targue de faire connaître le quartier et d'y attirer 25 000 personnes venues de toute la région. Néanmoins, ce festival se distingue par une réelle ouverture à la population locale, avec des repas de quartier chaque semaine et des concerts en plein

<sup>117</sup> Voir la présentation de ce café sur le site du journal gratuit, distribué dans le métro, *À nous Paris* : <<http://www.anous.fr/83-23-2269/le-faitout.html>>.

air à 1 €, tandis que les bars de la rue Oberkampf et des alentours cessent de servir le café le soir et s'entourent parfois de vigiles, manières discrètes d'évincer les plus pauvres et notamment les jeunes des classes populaires. De façon symptomatique, le festival de la rue Léon fait explicitement référence à l'identité immigrée – pourtant récente – de Château Rouge, là où les cafés de la rue Oberkampf mettent en scène le faubourg populaire d'avant-guerre de tradition française.

Ces cafés servent de têtes de pont à la transformation d'un quartier, notamment en attirant d'autres cafés et d'autres commerces en tout genre : à mesure que la gentrification progresse, les cafés et les restaurants qui ouvrent ou changent de propriétaire et d'aspect se multiplient, suivis par des boutiques de mode ou de design, des épiceries fines, un supermarché de produits biologiques, mais aussi des galeries d'art et des librairies. La plupart de ces commerces mettent en avant un principe d'hybridation, tant dans le décor en mêlant savamment l'ancien et le nouveau, le folklore populaire et la consommation bourgeoise ou petite-bourgeoise, que dans leurs produits mêmes, alliant tradition et modernité, saveurs d'autrefois et techniques contemporaines. Le mélange des genres est courant dans les produits mêmes : telle librairie ouverte au début des années 2000 rue Oberkampf, dans un ancien atelier-garage dont la structure a été conservée, vend à la fois des livres – et en particulier des livres d'art – des disques et des produits de papeterie originaux. L'apparition de ces commerces spécialisés est liée à la nouvelle population qui habite le quartier, friande de culture et de produits de qualité. Les premiers cafés réhabilités ont rapidement attiré les artistes qui s'étaient installés dans les environs, certains y élisant domicile pour leurs rendez-vous professionnels. Les synergies et les échanges sont nombreux entre les professions culturelles et les cafés, des jeunes artistes précaires qui s'emploient comme serveurs en attendant de vivre de leur art à une agence d'architecture installée passage de la Fonderie qui crée l'aménagement intérieur de la discothèque ouverte par le Café Charbon en 2001, le Nouveau Casino.

Si la gentrification a à voir avec les effets de mode comme le suggère P. Petsimeris (2005, cf. chapitre 1 – 1.3), la transformation des commerces et en particulier des cafés en est l'idéal-type, tout en étant à la fois plus large et plus éphémère que la gentrification : ils contribuent à faire connaître un quartier en le rendant « branché » et attirent une population plus large que les habitants du quartier, mais sont voués à être dépassés par d'autres espaces d'avant-garde qui suivent le front de gentrification (Van Criekingen et Fleury, 2006). Les relations mêmes entre les nouveaux cafés et commerces et les gentrificateurs ne sont pas toujours idylliques : si, au début du processus, ces derniers voient les premiers comme un appui certain – matériel et moral – à leur installation dans un quartier encore populaire, ils sont prompts à critiquer la trop grande concentration de cafés, la fréquentation allochtone trop importante, notamment en fin de semaine, voire la perte d'authenticité qu'elles entraînent. Une graphiste habitant le faubourg Saint-Antoine depuis plus de vingt ans déplore ainsi ce que devient le quartier aujourd'hui les soirs de fin de semaine :

*... ce qui est un petit peu bizarre maintenant, c'est que bon à partir du vendredi soir et du samedi soir, il y a une espèce de crispation... ça devient un lieu de déambulation, et... c'est artificiel, on le perçoit comme un phénomène complètement artificiel, qu'est pas lié à quelque chose de vivant quoi, c'est... les*

*gens ont l'impression qu'il faut absolument... les banlieusards ont l'impression que c'est important de venir sortir faubourg Saint-Antoine alors que bon, il y a trois gros bars qui font du fric sur leur dos, qui pourraient être ailleurs... et donc il y a une espèce de mise en scène, exploitation fantasmagorique dans la tête des gens... un besoin fantasmagorique de venir, mais qui est inexplicable, qui ne tient pas à une espèce d'interaction vivante (entretien 43).*

Une comédienne habitant le faubourg du Temple depuis plus de vingt ans également déplore la transformation d'Oberkampf en une nouvelle Bastille, dix ans après son émergence :

*Bah il y a un côté qui me plaît pas du tout, le côté rue Oberkampf avec tous ces cafés, parce que je trouve que ça perd complètement son authenticité quoi... tu vois le côté populaire que je trouve vachement sympa, et maintenant, c'est devenu un endroit comme Bastille, super branché, ça devient impersonnel en plus comme endroit, enfin il y a plus vraiment de vie de quartier du coup (entretien 21).*

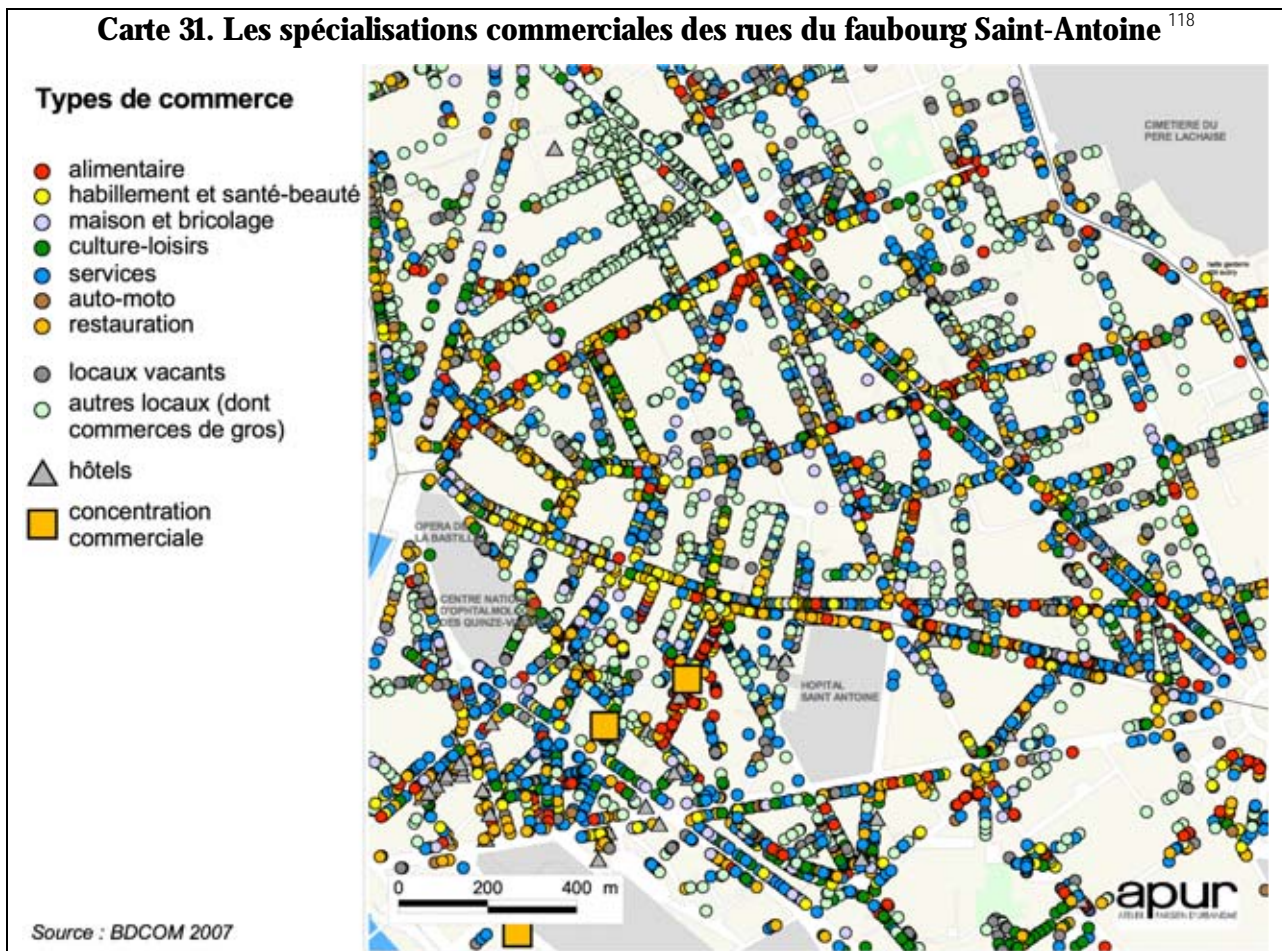
*Image 67. Un ancien magasin de meuble transformé en franchise de la chaîne Columbus café rue du Faubourg-Saint-Antoine, 11<sup>e</sup> (mai 2003)*



En quelques années, le quartier « branché » perd son attrait d'avant-garde et s'institutionnalise, élargissant sa clientèle, pour finalement saturer (Fleury, 2003). Il tend par ailleurs à la « boulevardisation », comme c'est le cas rue du Faubourg-Saint-Antoine, où se multiplient les franchises de chaînes de vêtements, de chaussures, de cosmétiques, voire de cafés standardisés comme la chaîne française Columbus café ou la chaîne américaine Starbucks coffee. Ces derniers sont à la fois l'antithèse des cafés « branchés » d'avant-garde comme le Charbon – qui appuie sa renommée sur l'esprit des lieux – et leur prolongation, en ce qu'ils poursuivent à l'extrême la déterritorialisation du café que les premiers ont commencé en détournant le café populaire traditionnel pour le vendre à une clientèle plus fortunée.



Cette évolution conduit à la recomposition de l'espace commercial du faubourg Saint-Antoine. La carte suivante montre une spécialisation selon les rues. Ainsi, la rue du Faubourg-Saint-Antoine s'est peu à peu spécialisée dans une offre commerciale métropolitaine, telle qu'on peut la trouver dans les grands centres commerciaux comme le Forum des Halles : elle propose principalement des magasins de vêtements et de cosmétiques, qui dominent les traditionnelles boutiques de meubles (elles-mêmes aujourd'hui dominées par les chaînes comme en témoigne l'ouverture d'un magasin Habitat dans les années 2000). Les rues secondaires du faubourg proches de la place de la Bastille sont jalonnées de bars et de restaurants comme la rue de Lappe et le bas de la rue de Charonne. La rue Keller est spécialisée dans les loisirs et la culture, mais aussi dans les petites boutiques de créateurs de vêtements ou d'objets qui font d'elle une centralité « branchée ». Enfin, le bas de l'avenue Ledru-Rollin, comme le boulevard Voltaire, offrent surtout des services, en particulier des agences immobilières, tandis que la rue de la Roquette se présente comme une centralité locale avec une offre encore conséquente de magasins d'alimentation.



<sup>118</sup> Construite par l'APUR, cette carte s'appuie sur la Banque de données sur le commerce (BDCOM) de 2007, qui recense tous les commerces, au niveau du local d'activité. Il y a donc généralement plusieurs commerces par adresse, ce qui explique le chevauchement des points. Bien que très dense, cette carte permet d'avoir un aperçu des principales spécialisations commerciales dans l'espace du quartier (cf. plan en annexe 18).

• **Les acteurs de l'immobilier : des accélérateurs de la gentrification**

Aux côtés des patrons de café et des commerçants, d'autres entrepreneurs moins visibles participent directement à la gentrification, dans le secteur de l'immobilier : ce sont notamment les bailleurs, les promoteurs, les banques et les agences immobilières. Les bailleurs qui possèdent un immeuble entier, une grande cour, voire un micro-quartier comme c'était le cas de la SIN dans le quartier Sainte-Marthe, peuvent transformer rapidement des pans entiers d'un quartier. Dans les années 1960-1970, ces propriétaires, parfois de nombreux héritiers, cherchent à vendre leur propriété indivise qui ne rapporte plus. La SIN encourage les locataires à acheter leur logement en accordant des facilités de crédit, les propriétaires uniques d'une cour la laissent se vider progressivement pour pouvoir la vendre à un meilleur prix. Mais quand cette vente n'arrive pas, le manque de fonds pour l'entretien minimal de leur propriété les contraint parfois à remettre en location les locaux d'activité et certains logements refaits ponctuellement. Dans les années 1980, ils profitent de la hausse des prix immobiliers et des débuts de la gentrification dans l'Est parisien qui voient s'installer des artistes dans les anciennes cours industrielles. C'est le cas aussi dans le quartier Sainte-Marthe, où cette installation est appuyée par l'action délibérée de la représentante de la SIN, également concierge de plusieurs immeubles, pour contrer l'installation des ateliers de confection textile : « moi, dès que je voyais que des locaux se libéraient, je mettais des artistes, c'est ça qui a sauvé le quartier » (entretien 27). À cette époque, comme on l'a vu, la transformation sociale de ces quartiers n'est en effet pas donnée d'avance : outre les ateliers de confection textile, ce sont parfois des sociétés de service employant des salariés peu ou pas qualifiés qui s'installent (par exemple une société de nettoyage industriel dans la Cour de Bretagne), tandis que quelques activités artisanales ou industrielles se maintiennent encore.

À partir d'un certain seuil de renouvellement de population, voire d'intervention publique, et avec la reprise de l'augmentation des prix immobiliers à la fin des années 1990, ce sont les promoteurs immobiliers qui s'intéressent aux quartiers populaires de l'Est parisien. Leur reprise d'un immeuble entier ou d'une cour tenue en monopropriété en vue de la réhabiliter et de la revendre par lots entraîne cette fois l'éviction de ces activités et de tout ou partie des habitants. En 1998, un promoteur lance deux opérations de réhabilitation d'une cour entière dans le faubourg Saint-Antoine, revendues ensuite par lots à des gentrificateurs : la Cour Damoye, donnant sur la place de la Bastille, et la Cour du 71 rue du Faubourg-Saint-Antoine, rebaptisée Cour des Shadocks à l'issue de l'opération<sup>119</sup>. Ces deux cours sont ensuite revendues par lots (sous la forme de plateaux à aménager) entre 18 000 et 22 000 F le mètre carré (autour de 3 000 €). L'année suivante, le même promoteur se porte acquéreur de la Cour de Bretagne dans le faubourg du Temple, mais le montage financier de l'opération ne convainc pas la banque et la Cour est revendue en 2000 à un autre promoteur avec une petite plus-value (Clerval, 2004). C'est en fait une banque qui rachète l'ensemble

---

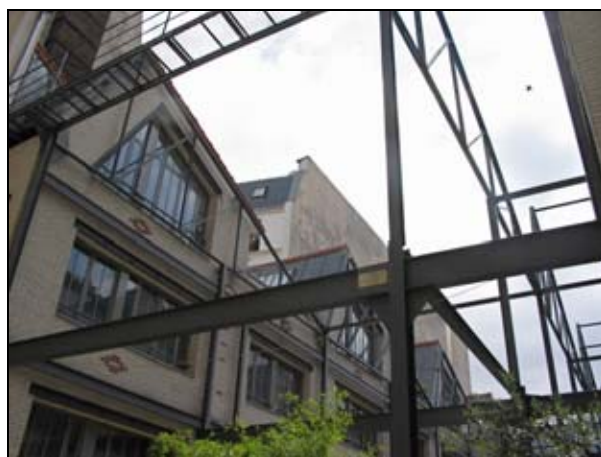
<sup>119</sup> La cour, qui n'avait pas de nom à l'origine, a été renommée ainsi à la suite de l'opération, parce que c'est là que se trouvaient le studio de Jacques Rouxel, créateur des célèbres personnages de dessin animé à la fin des années 1960.



de 10 000 m<sup>2</sup> et en confie la réhabilitation à un promoteur, en vue de réaliser la plus grande marge possible. Le promoteur mêle dans son discours des éléments de rationalité économique et de sentimentalisme : il n'a pas acheté la Cour lors de sa première mise en vente en 1999 parce que les prix étaient encore trop bas et qu'il ne croyait pas à l'attraction du quartier ; l'année suivante, il va la visiter cette fois et semble acheter sur un coup de cœur, comme un simple ménage gentrifieur :

*... après beaucoup d'hésitations par rapport au quartier, je suis allé le voir, et [...] mon métier, c'est... c'est de découvrir des endroits et... et quand je les sens, et quand je les vois, quand je vois ce que je peux en faire... et là j'étais particulièrement séduit. Particulièrement séduit, parce que c'est un ensemble assez hétéroclite, mais dans lequel il se passe quelque chose. Et puis il y avait dans cette Cour déjà une, une âme, hein, et une vie [...] (entretien 15).*

L'opération a rapporté une marge de 4 %, ce que le promoteur considère comme médiocre. Cela s'explique en grande partie par plusieurs déconvenues dans les travaux, qui en ont augmenté le coût initial. Or, c'est cette marge de rentabilité qui détermine la volonté d'un promoteur de se lancer dans une opération, bien plus que le quartier dans lequel elle se situe. Ces opérations sont donc guidées, comme les choix résidentiels des gentrifieurs, par l'évolution du marché immobilier et se renforcent mutuellement dans l'avancée du front de gentrification. Les anciennes cours industrielles sont particulièrement appréciées des promoteurs dans les quartiers encore populaires parce qu'elles permettent de créer un espace fermé, en retrait du reste du quartier. Pour l'opération de la Cour de Bretagne, la vente s'est effectuée essentiellement par bouche-à-oreille, entraînant une sur-représentation des professions artistiques. D'autres promoteurs ont suivi l'exemple du Lavoir du Buisson Saint-Louis en transformant une ancienne usine en lieu d'habitation, sur le modèle de la cour fermée : une cour arborée est ouverte au cœur même de l'ancienne usine dont la structure métallique est conservée (images 68 et 69).



*Images 68 et 69. Une ancienne imprimerie reconvertie en logements par un promoteur en 2002 dans le faubourg du Temple (mai 2005)*

Enfin, les agences immobilières jouent aussi un rôle notable dans la gentrification, notamment au début du processus. Elles encouragent en effet les personnes qui cherchent à louer à devenir

propriétaires en leur montrant que cela est plus rentable, et les aident à se familiariser avec les quartiers encore populaires et surtout immigrés où les prix immobiliers sont intéressants. Certaines d'entre elles sont particulièrement liées au processus de gentrification comme l'agence Superficies, première et longtemps seule à ouvrir à Château Rouge. Ouverte en 1988, elle a été reprise et transformée en 2003 par deux femmes qui y travaillaient depuis 2001. À l'origine respectivement sculptrice et assistante scolaire, elles sont socialement proches des gentrificateurs et réhabilitent leur agence à l'image des appartements qu'elles vendent : peintures pastels, éclairage indirect, photographies en noir et blanc ont remplacé la moquette et les néons. Se voulant différente des chaînes, cette agence respecte les choix des acheteurs et leur recommande de prendre le temps de connaître le quartier avant d'acheter (entretien 67). Ce faisant, elle contribue à rassurer les premiers gentrificateurs du quartier africain de Château Rouge et donc à assurer le démarrage du processus dans l'un des quartiers les plus pauvres de Paris. En cinq ans au début des années 2000, les propriétaires-occupants sont devenus majoritaires parmi les acheteurs, les prix immobiliers ont presque triplé et il est devenu difficile de trouver des appartements à réhabiliter. Depuis, d'autres agences immobilières ont ouvert dans le quartier.

Si les artistes et les ménages sont le plus souvent des acteurs involontaires de la gentrification, les patrons de cafés à la mode et, plus encore, les différents acteurs de l'immobilier, témoignent d'une réelle volonté de transformer les quartiers populaires, en s'appuyant sur les premiers. Les bailleurs, les promoteurs, les banques et les agences immobilières apparaissent comme les acteurs les moins visibles de la gentrification à Paris, au contraire d'une ville comme Marseille (Fournier et Mazzella, 2004). Ils savent à la fois se faire discrets et mettre en avant les artistes, dont ils utilisent la présence pour vendre leur bien (Vivant et Charmes, 2008). Ces acteurs immobiliers sont néanmoins des accélérateurs importants du processus de gentrification.

### *3. Les modalités de la diffusion spatiale de la gentrification*

Après avoir précisé les principales caractéristiques des quartiers populaires qui se gentrifient et les acteurs qui déclenchent et alimentent le processus localement, il est possible d'analyser spécifiquement les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris. Comment progresse-t-elle dans l'espace et dans le temps ? Pourquoi la butte Montmartre, pourtant périphérique à bien des égards, se gentrifie-t-elle avant le Sentier (2<sup>e</sup>), situé en plein cœur de Paris ? Quels sont les éléments qui permettent d'expliquer ces décalages spatio-temporels ? Pour répondre à ces questions, je m'appuierai sur la confrontation des apports de l'enquête de terrain avec les résultats des analyses statistiques présentées dans les précédents chapitres, en dépassant la seule échelle du quartier.

Je me pencherai en particulier sur le rôle de la recomposition des centralités de loisirs dans la ville-centre, en montrant qu'elle est en interaction constante avec le processus de gentrification. Cela permettra de présenter ensuite les dynamiques spatiales du front de gentrification et notamment les

différents stades temporels du processus. Enfin, il s'agira de préciser comment les nouvelles centralités liées à la gentrification rencontrent les centralités immigrées et leurs dynamiques propres dans certains quartiers populaires péri-centraux.

### 3. 1. *Le rôle de la recomposition des centralités de loisirs*

Si la gentrification s'explique en partie par la sous-évaluation des prix immobiliers en fonction de la proximité du centre, il faut préciser ce qu'est le centre et se garder d'une représentation géométrique et statique. Dans une agglomération ancienne au développement radio-concentrique comme Paris, le centre géométrique du cercle approximatif qu'elle forme est à la fois l'espace le plus ancien, le plus dense et le plus accessible. C'est aussi un noyau qui polarise les flux, que ce soit pour les déplacements de travail ou pour ceux qui sont voués aux loisirs. Aujourd'hui, même si l'agglomération parisienne est assez peu polycentrique, des centralités secondaires sont apparues en périphérie du centre principal, tant pour les emplois que pour les loisirs (Berroir *et al*, 2007). Mais le centre principal lui-même est protéiforme et évolue dans le temps : si le principal pôle d'emploi reste le quartier des affaires centré sur le 8<sup>e</sup> arrondissement, avec près de 380 000 emplois en 1998 (APUR, 2002e), les centralités de loisirs et de culture ont évolué et changent plus rapidement. La gentrification participe directement à ces changements et transforme ces centralités en accompagnant leur déplacement vers les arrondissements périphériques du Nord-Est parisien, voire la banlieue proche, cela facilitant en retour la diffusion de la gentrification.

- **Genèse et déclin des lieux à la mode**

À partir de l'exemple de la rue Oberkampf (11<sup>e</sup>), Antoine Fleury a montré comment émergeait une nouvelle centralité de loisirs dans un faubourg populaire (Fleury, 2003 ; Van Crielingen et Fleury, 2006). On peut s'appuyer sur ce travail et le prolonger pour présenter les principales étapes caractéristiques de cette émergence et son devenir. À l'origine, on retrouve les logiques d'installation des artistes dans des espaces populaires partiellement délaissés et dégradés, offrant des locaux disponibles et bon marché. Avant d'être une centralité de loisirs, ces quartiers deviennent donc d'abord de nouveaux pôles d'activité culturelle impliquant la production artistique, mais aussi sa diffusion et une myriade d'autres activités péri-artistiques ou créatives au sens large. Au début du processus, ces artistes investissant un espace marginal par rapport aux centralités instituées ont aussi une position périphérique dans le monde de l'art, que ce soit par leur notoriété encore faible, leur orientation artistique ou leur domaine de création (arts dits « mineurs », mélange des genres entre différentes disciplines, entre art et artisanat), comme l'a montré P. Bourdieu à propos de la structuration du champ littéraire à Paris à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle (Bourdieu, 1992). C'est néanmoins à partir de cette position marginale que certains peuvent atteindre la notoriété dans les domaines reconnus de l'art contemporain.

Pendant longtemps, ces espaces en marge sont aussi les lieux de prédilection de la contre-culture, que ce soit Montparnasse dans l'entre-deux-guerres, Saint-Germain-des-Prés dans les années

1950, ou les Halles dans les années 1970. Après les expériences de « théâtre révolutionnaire » sous les pavillons Baltard en 1968, les Halles – quartier en période de latence entre le déplacement du marché et la construction du Forum – devinrent un quartier de la contre-culture à l'américaine (mélange de rock et de cocaïne), puis de la vague punk venue d'outre-Manche<sup>120</sup>. Le trou des Halles fait momentanément chuter les valeurs immobilières à proximité, favorisant l'installation de cafés, boutiques de vêtements, disquaires et libraires *underground*. Progressivement, la contre-culture laisse place aux lieux « branchés », où il faut être et être vu dans le milieu de la nuit et de la mode, comme la discothèque des Bains-Douches ouverte à la fin des années 1970. Des stylistes ouvrent leur boutique à proximité, comme Agnès b. qui y est toujours, tandis que la rénovation pompidolienne remet cet espace en ordre et en chasse la contre-culture.

Cette normalisation et récupération commerciale d'espaces contestataires se retrouve au même endroit dans l'évolution des lieux de sortie homosexuels. De Pigalle où ils étaient cantonnés avec les prostituées, les bars qui leur sont destinés suivent les lieux d'avant-garde en s'installant autour du Palais-Royal (rue Sainte-Anne) et à Saint-Germain-des-Prés puis autour des Halles dans les années 1970 (Redoutey, 2002). Le Jardin des Tuileries, situé entre ces deux pôles de part et d'autre de la Seine, est alors un lieu de rencontre pour les homosexuels masculins. L'installation des premiers bars gays dans le Marais – en pleine phase de transformation sociale et urbaine – précède de peu la dépénalisation de l'homosexualité par la gauche en 1981 (Sibalis, 2004 ; Redoutey, 2004). Les Halles deviennent progressivement dangereuses pour les homosexuels en formant un lieu de rassemblement de jeunes de banlieue ou de skinheads, risquant de les agresser, et ils ne fréquentent plus guère que la grande piscine des Halles, se repliant pour le reste sur le Marais. Cette nouvelle centralité commerciale homosexuelle – principalement masculine, même si on y trouve les quelques bars lesbiens de la capitale – correspond à la fois à un processus de « visibilité » de l'homosexualité dans la ville, et à une institutionnalisation des lieux de sociabilité homosexuels, désormais ouvertement dédiés à la consommation, « branchés » avant d'être conviviaux.

Cette évolution est caractéristique de la seconde phase que connaissent les lieux d'avant-garde. L'installation des artistes dans un quartier – qui habitent souvent sur place – contribue à l'animer de façon nouvelle. Rapidement, des commerçants les suivent pour profiter de la manne que représente la nouvelle fréquentation présente et attendue du quartier. C'est le cas des cafés de la rue Oberkampf, dont les repreneurs cherchaient délibérément un espace encore peu connu – populaire, mais déjà investi par les artistes – pour y lancer une nouvelle centralité à la mode (Fleury, 2003). La fréquentation de ces cafés et du quartier est d'abord le fait des artistes et d'un public d'avant-garde qui lui y est lié, caractérisé par un fort capital culturel. Le caractère « branché » d'un lieu est par

---

<sup>120</sup> Pour un témoignage bien documenté sur cette période, voir le site personnel de Bernard Bacos : <<http://paris70.free.fr/halles.htm>>.

définition éphémère<sup>121</sup> puisque il est voué à être de plus en plus connu, donc à voir sa fréquentation s'élargir, tant quantitativement que qualitativement (sur le plan spatial et social), et à perdre son caractère réservé à une minorité « éclairée ». C'est à la fois l'apogée du quartier « branché », où de nouveaux lieux ouvrent chaque semaine, où la fréquentation est maximale, mais aussi le début du déclin et du départ de l'avant-garde pour de nouveaux horizons urbains. C'est ainsi que le Marais saturé a entraîné l'émergence du quartier de la Bastille plus à l'est, le même processus se reproduisant pour expliquer celle d'Oberkampf plus au nord, puis du canal Saint-Martin, vague se prolongeant de proche en proche tout au long du canal de Paris jusqu'à la Villette. Il s'agit donc là d'un processus de diffusion, allant du centre vers la périphérie, suivant les dynamiques de gentrification. Ce processus n'est cependant pas strictement linéaire et progresse souvent par saut de puce, à la faveur des stratégies commerciales comme à Oberkampf ou de points d'attache remarquables comme le nouvel opéra à Bastille, le canal Saint-Martin – présenté ci-dessous – et aujourd'hui le parc de la Villette.



Image 70. Le canal Saint-Martin à la hauteur de la rue des Récollets, 10<sup>e</sup> (juillet 2008)

*Un ancien espace industriel à l'habitat dégradé, aujourd'hui gentrifié et réapproprié par des populations plus aisées : réhabilitation de l'habitat, ouverture de nouveaux commerces (colorés ici), fréquentation de loisir (pique-nique notamment) par de jeunes actifs des classes moyennes et supérieures.*

### **Encadré 20. De l'avant-garde militante au commerce grand public : l'exemple des cinémas MK2**

Marin Karmitz est d'abord un cinéaste qui a travaillé avec Agnès Varda et Jean-Luc Godard dans les années 1960<sup>122</sup>. Lui-même ancien maoïste, il participe pleinement de l'avant-garde cinématographique de cette époque et réalise plusieurs courts et moyens métrages, notamment *Camarades* en 1969 – l'histoire de la prise de conscience révolutionnaire d'un ouvrier – produit par sa propre société de production, MK2. Dans les années 1970, face à la difficulté à distribuer l'un de ses films, il ouvre son premier cinéma en 1974, le « 14 Juillet Bastille », à proximité de la place. En 1976, il reprend le Studio Parnasse sur la rive gauche et en orne les murs de citations de Mao Zedong. Conçus comme des cinémas d'art et d'essai distribuant les films rejetés ailleurs, les salles 14 Juillet s'étendent

<sup>121</sup> Ce caractère transitoire est pleinement assumé par l'association « Usines Éphémères » qui s'est spécialisée dans la transformation de friches industrielles en lieux de création, et assure la transition entre industrie et culture dans des quartiers en voie de gentrification. C'est le cas de l'ancien entrepôt « Point P », situé au nord du canal Saint-Martin (10<sup>e</sup>), reconverti en « Point Éphémère, centre de dynamiques artistiques » par l'association pour une durée déterminée (2004-2008), contribuant à valoriser le lieu en attendant un projet définitif (<<http://www.pointephemere.org/spip.php?article10>>).

<sup>122</sup> Cet encadré s'appuie principalement sur un article d'Isabelle Hennebelle, « Marin Karmitz : le businessman du 7<sup>e</sup> art », publié sur le site *L'Entreprise*, en mai 2004 : <<http://www.lentreprise.com/article/6746.html>>.

progressivement sur les deux rives dans les années 1980-1990 (Odéon, Nation, Beaubourg, Hautefeuille). La société MK2 continue de produire des films, mais aussi des documentaires pour la télévision.

En 1998, les cinémas prennent le nom de la société, qui lance une campagne de marketing pour homogénéiser l'image de la marque (elle marie le rouge et le noir comme les révolutionnaires de Mai 1968) et la gérer avec les méthodes de la grande distribution capitaliste. Cela s'accompagne d'une hausse des tarifs et d'un élargissement de la programmation à des films plus commerciaux qui sont aussi programmés dans les chaînes UGC et Gaumont. De nouveaux cinémas MK2 continuent d'ouvrir, dans des lieux de plus en plus périphériques : MK2 Quai de Seine (19<sup>e</sup>) en 1996, MK2 Bibliothèque (13<sup>e</sup>) en 2003, MK2 Quai de Loire (19<sup>e</sup>) en 2005. Les deux cinémas du bassin de la Villette ont été créés dans d'anciens entrepôts construits à partir de poteaux et charpentes métalliques d'Eiffel pour l'Exposition universelle de 1878, réutilisant, comme le fait la gentrification des bâtiments industriels désaffectés dans un but tout autre.



Image 71. Le MK2 Quai de Loire, 19 (juillet 2006)

Le cinéma de la ZAC Rive Gauche est au contraire totalement neuf, construit au pied de la Bibliothèque François-Mitterrand dans une architecture originale (conçue entre autres par Jean-Michel Wilmotte, dont l'agence est installée rue du Faubourg-Saint-Antoine). Il s'agit d'un multiplexe de 14 salles, intégrant d'autres services comme un restaurant, des boutiques et un espace d'exposition temporaire.

L'entreprise de cinéma MK2, qui se targue d'intégrer tous les métiers du cinéma, de la production à la vidéo, a bâti son succès sur l'implantation de salles de cinéma dans les anciens quartiers populaires du Nord et de l'Est parisiens où elle est en situation de monopole de fait. Issue d'une démarche militante en faveur du cinéma indépendant, elle est devenue un véritable groupe commercial, diffusant de grosses productions comme ses concurrentes, s'alliant avec UGC pour le pass illimité, et rivalisant de stratégies marketing pour attirer la clientèle. Représentant 17 % des parts de marché à Paris, le groupe MK2 mène une politique active pour continuer de se développer : il est pressenti pour ouvrir un nouveau multiplexe au nord de Paris ; anticipant sur cette ouverture, le festival de cinéma en plein air de la Villette a choisi de devenir payant pour sa 18<sup>e</sup> édition en 2008, craignant la prise en compte du « contexte concurrentiel » dans la nouvelle procédure d'autorisation préalable des projections en plein air gratuites mise en place par le Centre national de la cinématographie (CNC) ; à Montreuil, MK2 s'est allié à UGC pour dénoncer l'agrandissement du cinéma indépendant *Le Méliès*, subventionné par la mairie, et défendant précisément le cinéma d'auteur, indépendant et sans visée commerciale<sup>123</sup>.

<sup>123</sup> Voir le dossier de l'association des amis du cinéma le Méliès à Montreuil (93) sur le recours en justice des chaînes UGC et MK2 pour concurrence déloyale : <<http://www.rencartaumelies.fr/dossiers.html>>.

Passée cette phase, les anciens lieux à la mode perdent leur attrait pour les artistes et les jeunes actifs branchés et laissent la place au tourisme comme dans le Quartier latin, au loisir de masse comme à Montparnasse, ou au commerce de luxe comme à Saint-Germain-des-Prés. La fréquentation reste donc importante mais change radicalement de nature. Ces risques de muséification ou de « boulevardisation » sont sensibles dans des quartiers comme le Marais ou le faubourg Saint-Antoine aujourd'hui, comme on l'a vu. Après les opérations de rénovation, la gentrification contemporaine tend donc à accélérer ces évolutions (Marchand, 1993).

- **Les gentrificateurs et les nouvelles centralités de loisirs**

L'émergence de nouvelles centralités de loisirs de plus en plus éloignées du centre traditionnel est un processus parallèle à la gentrification. Comme à New York ou à Londres, c'est une même alchimie complexe qui a converti des lieux de marge en nouvelles centralités artistiques et commerciales et initié la transformation sociale et urbaine plus large qu'est la gentrification. Ainsi, les logiques spatiales de la recomposition des centralités de loisirs sont proches des dynamiques de gentrification. Cela se traduit directement dans l'évolution du marché immobilier comme l'observe finement un promoteur :

*Regardez combien vaut le 9<sup>e</sup>. C'est devenu horriblement cher, par rapport au 7<sup>e</sup> même ... ou au 6<sup>e</sup>. Tout ça, c'est encore des quartiers dont on peut dire qu'ils sont un petit peu hors norme, parce qu'il y a une telle folie sur le 7<sup>e</sup> et le 6<sup>e</sup>, qu'on arrive à des prix fous. Mais si vous prenez un quartier bourgeois comme le 17<sup>e</sup> ou même vous prenez le 16<sup>e</sup> sud, vous avez des prix qui sont inférieurs à la Bastille, hein, qui atteint des prix fous, disproportionnés, ou même que le 10<sup>e</sup>. Parce qu'il y a, on peut appeler ça une mode : les gens veulent vivre, ils veulent être dans des quartiers vivants, et puis ça se passe là ou ça ne se passe pas là... vous allez dans le 10<sup>e</sup>, il y a des bistrot sympas, il y a une vie, il y a une atmosphère sympa. Les gens ne veulent pas s'enterrer au fin fond de la porte de Saint-Cloud (entretien 15).*

C'est donc la centralité même qui évolue, ce qui se traduit dans le discours des gentrificateurs et leurs choix résidentiels.

Ainsi, l'implantation des cinémas autour de la place de la Bastille devient un critère de centralité pour les gentrificateurs arrivés dans le faubourg Saint-Antoine dans les années 1980 :

*Moi, ce que j'aime bien ici, c'est que c'est au centre, je peux aller au cinéma à pied (entretien 43).*

Au début des années 2000, ceux qui s'installent dans le faubourg du Temple, à proximité de Belleville, se sentent aussi en position centrale dans Paris, alors que le faubourg était tout à fait périphérique vingt ans auparavant. Pour une Australienne arrivée à Paris à la fin de ses études, le centre de Paris, c'était la cathédrale Notre-Dame. Maintenant qu'elle connaît mieux, c'est plutôt Beaubourg, situé à deux ou trois stations de métro du centre Georges Pompidou par la ligne 11, et à une quinzaine de minutes en vélo. Le musée national d'art moderne est d'ailleurs cité de nombreuses fois par les gentrificateurs du faubourg du Temple, comme dans ce témoignage d'une architecte d'intérieur qui commente son parcours résidentiel, parallèle à l'évolution de la centralité :



*... peut-être qu'il a dix ans, j'aurais dit : « mais le 10<sup>e</sup>, c'est le bout du monde ! ». Comme petit à petit moi je me suis déplacée comme ça : 7<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, re-10<sup>e</sup> un peu plus haut, ça s'est fait assez naturellement le mouvement. [...] On a les Buttes Chaumont qui sont pas loin pour aller se balader avec ma fille... derrière il y a la petite place Sainte-Marthe, qui est super... enfin moi, par exemple, le trajet pour aller à la crèche et à la petite place là, enfin c'est super ! Il y a l'hôpital Saint-Louis qui a un cloître avec des jardins qui est super sympa, moi j'y vais souvent aussi avec ma fille. Il y a le canal Saint-Martin pas loin qui est sympa aussi, il y a plein de petits cafés. Et puis, on n'est pas loin de Beaubourg, moi, Beaubourg c'est un endroit que j'adore, je trouve que c'est un super musée qui fonctionne, enfin je trouve que c'est un endroit, enfin ça marche comme lieu, c'est vraiment un... je sais pas, peut-être il y a vingt ans, j'aurais fait partie des gens qui auraient dit : « mais qu'est-ce que c'est que ce truc immonde qu'on est en train de nous construire ? », maintenant, je trouve que c'est un truc génial, fabuleux, vivant et on aime bien y aller (entretien 29).*

Un cameraman exprime à son tour l'avantage de cette nouvelle position centrale que représente le faubourg – entre Belleville, Oberkampf, le canal Saint-Martin, le quartier Sainte-Marthe, et à proximité du Marais – qui lui permet notamment de prévoir ses rendez-vous professionnels dans le quartier :

*C'est vrai qu'avec cette espèce d'engouement pour les quartiers nord-est de Paris... c'est vrai que du coup, on n'a plus tellement besoin d'aller dans les autres quoi (entretien 11).*

L'embourgeoisement de la rive gauche et les nouvelles centralités de loisirs qui fleurissent sur la rive droite ont conduit à renverser l'opposition entre la rive droite, jadis commerçante et industrielle, et la rive gauche, où l'Université symbolisait la centralité culturelle de Paris (cf. Bourdieu, 1992). Une architecte qui habitait déjà la rive droite avant de s'installer dans le faubourg du Temple exprime clairement la préférence partagée par tous les gentrificateurs pour cette rive de la Seine :

*J'étais contente d'être rive droite parce que je venais de la rive gauche et que tous mes amis habitent rive droite – ce qui est maintenant très commun – et finalement aussi que tout se passe rive droite (entretien 4).*

Pour l'architecte d'intérieur qui louait le centre Pompidou, la rive gauche est presque devenue exotique :

*Moi, quand je vais rive gauche, j'ai l'impression que je pars en week-end ailleurs, enfin je sais pas c'est un peu... c'est vers un autre monde quoi. Et j'aime bien, j'aime bien y aller de temps en temps, j'avoue hein, j'aime beaucoup (entretien 29).*

Cette émergence de nouvelles centralités explique aussi le fait que le faubourg Saint-Antoine ou celui du Temple continuent aujourd'hui d'attirer des ménages gentrificateurs, malgré la hausse des prix immobiliers.

### **3. 2. L'avancée du front pionnier de la gentrification**

Les différentes phases de l'émergence de nouvelles centralités de loisirs se retrouvent peu ou prou dans la progression de la gentrification. Sans y voir un modèle strict d'étapes par lesquelles passerait nécessairement le processus, on peut néanmoins en distinguer des phases différentes, qui se retrouvent de quartier en quartier avec des variations locales.



### • La position des trois quartiers étudiés dans la progression spatiale de la gentrification

La comparaison des trois quartiers étudiés permet d'éclairer ces différentes phases de la gentrification. Aujourd'hui, Château Rouge se situe dans une phase de démarrage de la gentrification : comme on l'a vu, les prix immobiliers ont commencé un rattrapage, de plus en plus de propriétaires occupants se portent acquéreurs d'un logement, parmi lesquels les professions culturelles sont sur-représentées. Les gentrificateurs sont pour beaucoup des intermittents du spectacle, mais aussi des enseignants ou des journalistes, plutôt jeunes et vivant seuls, la plupart du temps sans enfants. Du point de vue des centralités culturelles, le quartier est toujours un peu en marge par rapport à l'Est parisien, mais les lieux comme le Lavoir Moderne Parisien ou l'Olympic café attirent un public important, venu de tout Paris. Dans la même rue Léon, un café tenu par des Maghrébins, les Trois Frères, a abandonné les soirées « couscous gratuit » et programme lui aussi des concerts qui attirent un public averti souvent extérieur au quartier. À proximité, sur le boulevard Barbès, un supermarché culturel Virgin Megastore a ouvert en 2002, anticipant la transformation sociale du quartier. Cela ressemble à l'ouverture de la Fnac musique Bastille à proximité du nouvel opéra dans le faubourg Saint-Antoine, au début des années 1990. La gentrification reste encore peu visible pour le promeneur qui est plongé dans le quartier africain de Paris, mais l'article du magazine *Zurban* reproduit ci-contre montre qu'elle est bien à l'ordre du jour.



Image 72. Un article extrait du magazine *Zurban* n° 163, octobre 2003

En 2003, le magazine *Zurban*, créé quelques années auparavant<sup>124</sup> à l'intention d'un public jeune, aisé et cultivé, s'intéresse à Château Rouge, en marge d'un dossier consacré au « triangle du 18<sup>e</sup> » (autour de la mairie d'arrondissement), référence sous-jacente au Triangle d'Or du 8<sup>e</sup> au cœur des Beaux quartiers. L'article parle d'habiter le quartier mais le vante surtout pour ses commerces exotiques, donc dépaysants et bon marché. Ils sont opposés de façon parfaitement caricaturale à ceux de la rue de Passy, comme si le lecteur passait des uns aux autres, donnant de lui une image hybride. « On trouve de tout. Du bon, du tendance, du vrai » pourrait être un résumé du créneau éditorial de *Zurban*, qui vantait cette fabuleuse équation dans tous ses numéros : la qualité, la mode et l'authentique (parce que la mode est à l'authentique, c'est un cercle fermé qui tourne sur lui-même). D'authentiques Africains aussi, comme en témoigne la photographie qui a été retenue, sans doute la plus exotique : mélangeant consommation et découverte, on ne va pas cependant à la découverte de l'autre (il n'est pas question de la population) mais des produits, surtout s'ils sont typiques.

<sup>124</sup> Le magazine hebdomadaire *Zurban* a existé de 2000 à 2006 à Paris et s'est spécialisé dans les articles dénichant de nouveaux quartiers (voire des rues ou de micro-quartiers) parisiens mal connus et pleins de charme comme le canal Saint-Martin, la place Sainte-Marthe, le canal de l'Ourcq, le faubourg Saint-Denis ou les Batignolles, c'est-à-dire des espaces qui connaissent un processus de gentrification et une transformation des commerces dans un style festif et branché.

Dans le faubourg du Temple, la gentrification a commencé à la fin des années 1980, et le quartier présente aujourd'hui des visages très contrastés. Le processus apparaît de façon évidente autour de la rue Oberkampf ou du canal Saint-Martin où la transformation des commerces et de la fréquentation est consommée, moins dans la rue du Faubourg-du-Temple, où les commerces bon marché tenus par des Maghrébins ou des Asiatiques dominant, comme la population populaire et immigrée qui arpente la rue en continu en fin de semaine. Plusieurs cours et passages, on l'a vu, font figure de niches aisées dans un quartier en apparence encore populaire et immigré. La réhabilitation du quartier – d'initiative principalement privée mais parfois appuyée par les pouvoirs publics comme dans le quartier Sainte-Marthe – est bien avancée, que ce soit dans l'habitat, le commerce ou l'espace public : les immeubles refont leur façade les uns après les autres, faisant gagner le blanc cassé sur le gris comme couleur dominante du quartier, les cafés et les commerces se rénovent, notamment le Monoprix du haut de la rue du Faubourg-du-Temple, richement réhabilité en 2005 sur le modèle de ses cousins du faubourg Saint-Germain, comme le montrent les images ci-dessous. Les gentrificateurs y sont nombreux comme en témoignent les appartements refaits à neuf visibles de la rue à la tombée de la nuit : les murs blancs ou colorés, une grande bibliothèque et l'éclairage indirect contrastent nettement avec les murs souvent décrépis et la lampe au plafond ou les néons des logements populaires. Ces gentrificateurs sont en général plus âgés et plus aisés que ceux de Château Rouge et plus souvent des familles. Le faubourg du Temple se trouve donc dans une phase intermédiaire de gentrification, qui se traduit dans l'espace par une mosaïque sociale et urbaine, juxtaposant des rues ou ensembles de rues au caractère distinct.



Images 73 et 74. Le Monoprix Dimax (rue du Faubourg-du-Temple) en rénovation (avril 2005)

Dans le faubourg Saint-Antoine, enfin, la gentrification a commencé au début des années 1980 à la suite du Marais et apparaît aujourd'hui en phase d'achèvement. Il ne reste plus guère d'immeubles dégradés, les façades sont claires et parfois fleuries, des immeubles neufs (de logements

intermédiaires ou non aidés) ont remplacé les anciennes dents creuses du tissu urbain. Le quartier de la Bastille n'est plus à l'avant-garde des quartiers branchés et s'est institutionnalisé en attirant les jeunes de toute l'agglomération et les touristes les soirs de fin de semaine. De luxueuses opérations de promotion immobilière ont entraîné l'installation de ménages plus fortunés que les premiers gentrificateurs comme dans la Cour des Shadocks, où l'on trouve un pilote d'avion, des avocats, des entrepreneurs indépendants, ou encore un ingénieur de l'industrie pétrolière. Très occupés par leur travail, ces patrons et cadres supérieurs ont été nombreux à refuser de me recevoir pour un entretien, faute de temps. Cela indique une poursuite du changement social sous la forme d'une « super-gentrification » (Lees, 2003b). Ces nouveaux ménages, qui ne travaillent pas dans le quartier, manquent aussi de temps pour l'investir dans leurs loisirs. Cela va de pair avec l'évolution des commerces, marquée comme on l'a vu par la mainmise des chaînes, entraînant la « boulevardisation » de la rue du Faubourg-Saint-Antoine : l'enseigne Habitat y a ouvert un magasin en 2004 tandis que les derniers magasins de meubles indépendants ferment, comme Rémi, qui a fait faillite l'année précédente dans la Cour de l'Étoile d'Or. Le faubourg perd à la fois son identité traditionnelle, centrée sur l'artisanat du meuble, et son attrait d'avant-garde branchée : le styliste Jean-Paul Gautier est parti, se repliant sur les Beaux quartiers (rue Vivienne, 1<sup>er</sup>, et rue Georges V, 8<sup>e</sup>), signe aussi de sa propre institutionnalisation au sein de l'industrie du luxe. Enfin, cette phase de « super-gentrification » se traduit par de nouvelles opérations immobilières, qui peuvent conduire à de nouvelles démolitions comme le montrent les images suivantes.



Images 75 et 76. Une opération de promotion immobilière haut de gamme rue de Lappe (11<sup>e</sup>), dans le faubourg Saint-Antoine (juin 2008)

### • **Les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris depuis les années 1960**

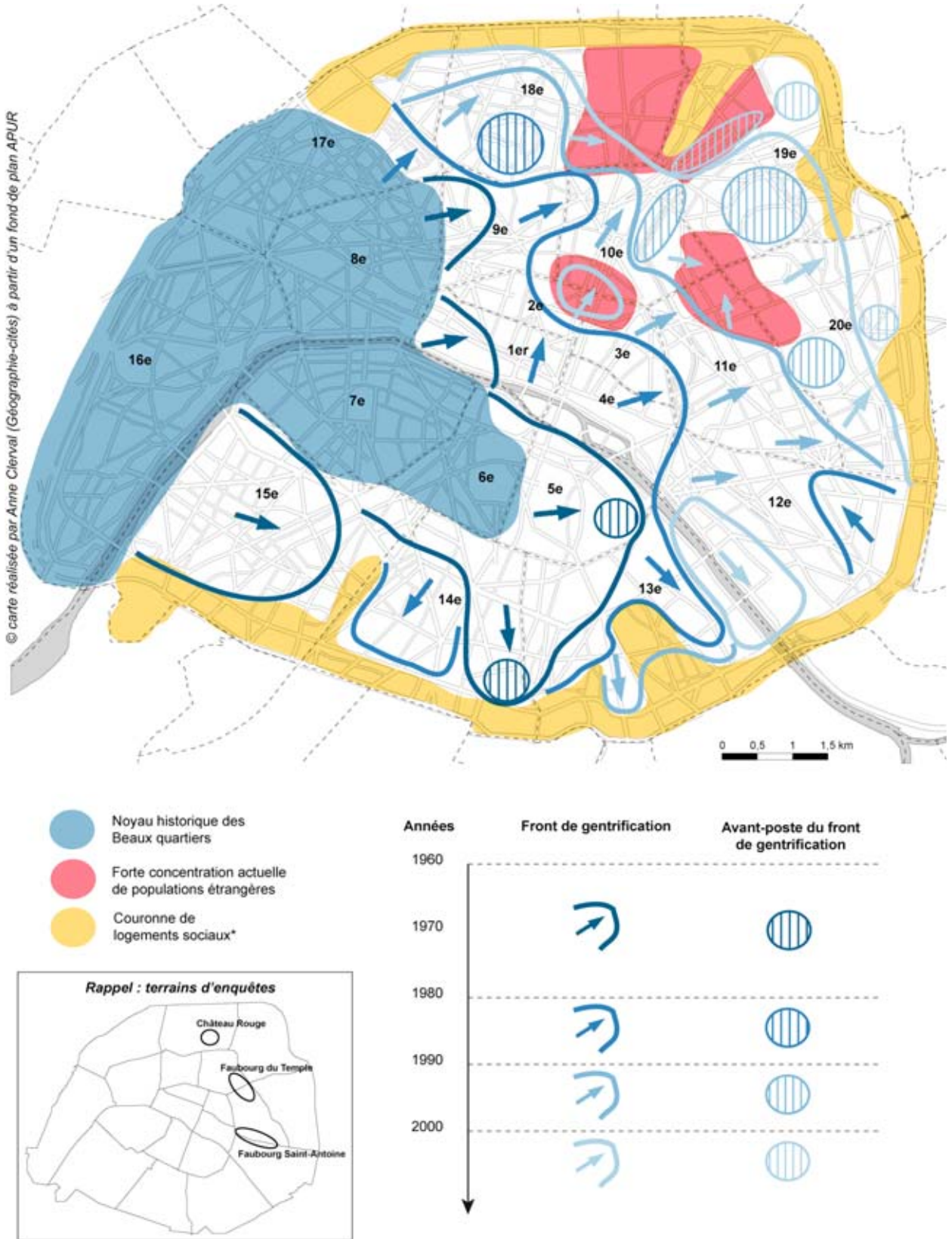
La carte 32 permet de situer ces différentes phases de gentrification dans l'espace parisien depuis les années 1960. La gentrification a souvent été comparée à un front pionnier, avec une connotation assumée de conquête sociale et urbaine, comme l'a montré N. Smith (1996). Elle correspond en effet à un processus de diffusion spatiale des classes intermédiaires et supérieures au détriment des classes populaires, impliquant au passage les transformations de l'espace urbain que l'on a vues. À Paris, la gentrification apparaît d'abord comme une extension des Beaux quartiers dans les années 1960-1970, principalement sur la rive gauche. Dans l'habitat, cela se traduit par des modalités diverses : démolition et construction neuve dans le 15<sup>e</sup> arrondissement, à initiative privée ou publique (opérations Beaugrenelle-Front de Seine et Maine-Montparnasse) ; réinvestissement de l'habitat haussmannien dans les 1<sup>er</sup>, 9<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> ; réhabilitation de l'habitat ancien populaire dans les 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> (en particulier autour des rues Mouffetard et Saint-André-des-Arts) mais aussi dans les précédents arrondissements.

Dans les années 1980, la gentrification s'étend et devient visible sur le reste de la rive gauche (13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup>), notamment à la suite d'autres opérations de rénovation ; elle gagne nettement la rive droite, dans les arrondissements centraux (1<sup>er</sup> et 4<sup>e</sup>), après la rénovation des Halles et la réhabilitation du Marais, et dans le 9<sup>e</sup> et le nord-ouest du 10<sup>e</sup> arrondissement, en suivant l'axe haussmannien de la rue de La-Fayette. C'est aussi à cette époque que la périphérie du 12<sup>e</sup>, au sud-est de la place de la Nation, se transforme par le réinvestissement de l'habitat haussmannien et la construction neuve, à proximité du Bois de Vincennes. La gentrification du 12<sup>e</sup> se poursuit dans les décennies suivantes avec les opérations de rénovation de l'îlot Chalon dans les années 1980, puis de la ZAC Bercy dans les années 1990.

La décennie 1990 correspond à l'achèvement de la gentrification sur la rive gauche, notamment dans les derniers interstices d'habitat ancien privé du 13<sup>e</sup> arrondissement comme sur la Butte-aux-Cailles, dont l'espace public est amélioré et embelli en devenant un « quartier tranquille » sous le mandat de Jean Tibéri. Depuis cette époque, la gentrification se concentre sur la rive droite et procède principalement par la réhabilitation du bâti. Dans les années 1990, la gentrification s'étend le long d'un axe transversal allant des Batignolles (17<sup>e</sup>) à Bercy (12<sup>e</sup>), en passant par les arrondissements centraux et péri-centraux de rive droite, le Sentier et le quartier des portes Saint-Denis et Saint-Martin (à l'intersection des 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup>) restant encore populaires parce qu'immigrés et industriels. Dans les 10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> arrondissements, le front de gentrification est encore en retrait au niveau du faubourg du Temple.



**Carte 32. La progression du front de gentrification à Paris depuis les années 1960**



Dans les années 2000, la gentrification progresse toujours selon le même axe, gagnant largement les trois arrondissements périphériques du quart nord-est (18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>). Si elle dépasse le faubourg du Temple et Belleville à l'est, et atteint Château Rouge au nord, elle est encore balbutiante dans les quartiers de la Chapelle (18<sup>e</sup>), la Villette et Pont-de-Flandre (19<sup>e</sup>), où la population étrangère est importante. Deux autres secteurs situés en arrière du front de gentrification basculent durant cette décennie : le Sentier et le quartier des portes Saint-Denis et Saint-Martin, autant sous la pression immobilière qu'avec l'aide de l'OPAH menée dans ce quartier (cf. carte en annexe 17) ; et le secteur Seine-Sud-Est avec l'achèvement de la ZAC Bercy en 2005 et l'avancée de la ZAC Paris Rive Gauche. On peut voir là l'effet de la transformation de ces anciens quartiers d'entrepôts à proximité des gares de Lyon et d'Austerlitz en de nouveaux pôles d'activités tertiaires, qui rapprochent ces opérations de la *new-build gentrification*<sup>125</sup> bien que des logements sociaux y soient prévus.

Si la diffusion spatiale représente la modalité principale d'avancée du front pionnier de gentrification, elle a aussi ses avant-postes. Ce sont des espaces remarquables comme la Butte Montmartre (18<sup>e</sup>) ou les rares micro-quartiers pavillonnaires de l'Est parisien (la Mouzaïa à côté des Buttes-Chaumont, 19<sup>e</sup>, ou la Campagne à Paris près de la porte de Bagnolet, 20<sup>e</sup>), mais aussi des espaces verts – rares dans ces arrondissements du nord et de l'est – comme les Buttes-Chaumont (19<sup>e</sup>), le cimetière du Père-Lachaise (20<sup>e</sup>) ou le parc de la Villette (19<sup>e</sup>), et enfin les canaux (canal Saint-Martin, 10<sup>e</sup>, bassin de la Villette et canal de l'Ourcq, 19<sup>e</sup>). Tous ces espaces ont en commun de se distinguer fortement de la densité urbaine qui caractérise Paris et d'offrir un accès à la verdure, à l'eau ou à une vue dégagée. On saisit là l'importance du rôle des espaces verts dans la gentrification, et donc des politiques qui les favorisent. Seule la présence prépondérante des logements sociaux autour du parc de Belleville et sa situation en plein cœur d'un quartier immigré semble empêcher celui-ci de servir de pôle de fixation à la gentrification. À une échelle plus fine, d'autres espaces remarquables plus petits peuvent servir de tête de pont à la gentrification dans un quartier, comme les cours et les passages, partiellement ou complètement fermés et réhabilités.

La progression de la gentrification n'est donc pas toujours continue. Elle opère parfois des contournements, en particulier des espaces marqués par une forte concentration de populations étrangères, comme une armée évitant un môle de résistance pour le prendre à revers. À cet égard, la progression de la gentrification en rive droite n'est pas sans rappeler la reconquête du Paris communal par l'armée versaillaise en 1871. Et comme elle, à l'échelle micro-locale, la gentrification gagne une rue ou deux, tandis que les « barricades » des rues voisines tiennent encore : la gentrification est à la fois diffuse, à travers les ménages qui acquièrent et réhabilitent un logement dans un quartier, comme autant de points distincts sur une carte, et concentrée, puisque ces points ont tendance à s'agglomérer autour d'une rue dont les commerces changent, à proximité d'une

---

<sup>125</sup> Littéralement, « gentrification par la construction neuve » (cf. chapitre 1 – 1.3).

station de métro, dans le prolongement d'un espace remarquable. Plus la gentrification est avancée et se traduit par la réhabilitation des immeubles et la transformation des commerces, plus l'agglomération de ménages gentrificateurs est importante et se diffuse au-delà du noyau initial, servant de point d'appui aux plus audacieux pour aller s'installer plus loin, au rythme de l'augmentation des prix immobiliers.

Cela fait de la gentrification un processus cumulatif et nécessairement dynamique : parmi les gentrificateurs enquêtés, ceux du faubourg Saint-Antoine ont acheté autour de 125 m<sup>2</sup> à plus de 2 100 € le mètre carré dans les années 1990 ; au début des années 2000, pour acheter au même prix, les gentrificateurs se sont installés plus au nord, dans le faubourg du Temple et ont acheté des logements un peu plus petits, autour de 100 m<sup>2</sup> ; au milieu des années 2000 en revanche, les gentrificateurs s'installent encore plus loin, à Château Rouge pour un prix malgré tout plus élevé, autour de 2 600 € le mètre carré, et doivent se contenter d'appartements encore plus petits, autour de 50 m<sup>2</sup>. Tous avaient entre 35 et 40 ans lors de leur achat. Les derniers sont cependant moins souvent des familles que les premiers. Le parcours résidentiel des gentrificateurs traduit lui-même la progression du front de gentrification : plusieurs gentrificateurs du faubourg Saint-Antoine ou du faubourg du Temple viennent du Marais, une gentrificatrice quittant le faubourg Saint-Antoine dans les années 2000 projetée de s'installer dans le faubourg du Temple. À la faveur de leur propre progression de revenus, certains ont même fait le trajet inverse, notamment dans les périodes de creux des prix immobiliers : gentrificateurs pionniers, parfois marginaux, dans le 18<sup>e</sup>, notamment à Château Rouge, ils ont pu s'installer dans le faubourg du Temple ou le faubourg Saint-Antoine. L'hétérogénéité interne des gentrificateurs est donc fonction de l'avancée du processus mais ne se limite pas à elle : les trajectoires résidentielles des « pionniers » et des « acteurs » de la gentrification (Simon, 2005, p. 220) ne sont pas linéaires et peuvent se croiser dans un même quartier, en fonction de leur propre parcours professionnel et familial. Comme J.-Y. Authier à Lyon, il faut souligner le lien qui existe entre les différents quartiers en voie de gentrification à travers les trajectoires résidentielles des gentrificateurs (Authier, 2003, p. 112).

Les différentes phases de gentrification ne peuvent donc pas se lire comme un modèle strict d'étapes bien définies parce qu'en progressant dans l'espace, les modalités du processus se transforment. Il en va ainsi de la phase de vide (relatif) qui précède et appelle la gentrification dans les quartiers populaires. Si cette phase de relative vacance a bien eu lieu dans le Marais des années 1960-1970, les Halles des années 1970 ou le faubourg Saint-Antoine des années 1970-1980, ce n'est pas le cas du faubourg du Temple ou de Château Rouge. Dans le premier, les gentrificateurs sont arrivés en même temps que les immigrés, notamment les Maghrébins de Belleville chassés par les rénovations, et dans le second, la gentrification est postérieure à l'installation des Africains à Château Rouge. C'est probablement parce que ces deux quartiers étaient plus périphériques que le Marais ou le faubourg Saint-Antoine, que l'installation des immigrés a pu précéder la gentrification, celle-ci commençant par le centre. En retour, cette installation contribue à freiner le processus. En effet, la gentrification apparaît comme un arbitrage entre la pression immobilière – qui détermine la

progression du front de gentrification – et la possibilité pour les gentrifieurs de s'approprier un quartier sur le plan symbolique. Cette appropriation est plus facile dans un quartier qui se dépeuple et dont l'identité populaire française peut apparaître comme l'histoire commune d'un passé révolu pour les gentrifieurs, que dans des quartiers à forte identité immigrée, bien vivants et étrangers aux gentrifieurs. Cela explique en partie le caractère tardif de la gentrification à Château Rouge, pourtant très bien relié au centre.

### 3. 3. *Centralités gentrifieuses et centralités immigrées*

Deux dynamiques concurrentes se rencontrent donc dans le parc ancien dégradé des quartiers populaires parisiens : la gentrification et l'immigration. Toutes deux contribuent à transformer les commerces et l'espace public, mais aussi l'identité d'un quartier.

#### • **Dynamiques spatiales de l'immigration à Paris : les centralités immigrées**

L'immigration, on l'a vu, est une dynamique ancienne et inhérente aux quartiers populaires parisiens<sup>126</sup>, en ce qu'elle prolonge l'installation de migrants venus de province pour travailler dans les secteurs peu qualifiés de la production et des services. Dans les quartiers populaires anciens, elle précède en général la gentrification, comme l'a montré P. Simon (1994) pour Belleville : après une première vague d'installation dans l'entre-deux-guerres, principalement des Juifs d'Europe centrale et orientale, Belleville se constitue en quartier d'immigration à partir des années 1960 autour des Algériens, notamment Kabyles, et des Juifs tunisiens. Dans les années 1970-1980, le relais est pris par les réfugiés d'Asie du Sud-Est puis par des immigrés chinois dans les années 1980-1990. Belleville est devenu un quartier cosmopolite, lieu d'installation et de sédentarisation pour les Maghrébins, notamment Algériens, les Turcs, les Yougoslaves et les Asiatiques, et sas d'entrée en France pour les immigrés d'Afrique noire, les Français des DOM, les Portugais, les Espagnols et les Marocains (*ibid.*). Elle est aussi devenue un lieu ressource pour les populations immigrées ou issues de l'immigration habitant ailleurs dans Paris, ou dans l'agglomération, et venant régulièrement y visiter des parents, y acheter des produits spécifiques introuvables ailleurs, ou simplement retrouver le réconfort d'un lieu d'ancrage. C'est donc une nouvelle centralité, qualifiée de « *centralité immigrée* » par J.-C. Toubon et K. Messamah (1990) à propos de la Goutte d'Or, qui polarise et redistribue des flux locaux et régionaux pour la fréquentation de fin de semaine, régionaux ou nationaux pour les parcours résidentiels des immigrés, mais aussi, par définition, internationaux, en entretenant des liens étroits avec des pays étrangers, parfois fort éloignés comme la Chine.

---

<sup>126</sup> L'immigration ne se limite pas pour autant à ces quartiers. Je laisse à dessein de côté ici l'immigration liée aux services aux particuliers dans les Beaux quartiers (Guillon, 1984), et celle qui a investi le quartier rénové des Olympiades et de la Porte de Choisy dans le 13<sup>e</sup> arrondissement (Guillon et Taboada-Leonetti, 1986).



Ces centralités immigrées se retrouvent aujourd'hui à la Goutte d'Or pour les Maghrébins et à Château Rouge pour les Africains du sud du Sahara (Bouly de Lesdain, 1999), dans le faubourg Saint-Denis (10<sup>e</sup>) pour les Turcs et les Pakistanais et autour de la Gare du Nord (10<sup>e</sup>) pour les Tamouls (Jones, 2003), ou encore dans le quartier des Arts-et-Métiers (3<sup>e</sup>) pour les Chinois, également implantés à Belleville et dans le 13<sup>e</sup> arrondissement (Raulin, 1988). L'articulation entre commerces et habitat y est variable. L'habitat ancien populaire comme les hôtels meublés mais aussi les foyers de travailleurs migrants ont partout permis l'installation d'hommes seuls, tandis que le déclin des petits commerces traditionnels a facilité la reprise des baux commerciaux par des immigrés, leurs produits ou services s'adressant d'abord à leurs compatriotes installés dans le quartier. Pour ce qui est des familles et de la sédentarisation des différentes populations immigrées dans ces quartiers, les situations sont variables et dépendent autant des populations, comme on l'a vu à Belleville, que des quartiers eux-mêmes. Graham Jones montre qu'entre les gares de l'Est et du Nord, les familles tamoules sont peu présentes, notamment en raison de l'inadaptation du parc de logements. La centralité immigrée du quartier tamoul est plus le fait des commerces et de la visibilité communautaire (défilé de Ganesh en septembre) que d'une réelle implantation dans l'habitat. À l'inverse, les Chinois sont nombreux à former une famille à Belleville, malgré l'exiguïté des logements. Dans tous les cas, l'aire de chalandise des commerces dépasse largement le quartier comme l'explique Sophie Bouly de Lesdain pour Château Rouge :

*Château Rouge a acquis une dimension de centralité internationale : les denrées arrivent d'Afrique à Paris, puis sont redistribuées sur l'ensemble du territoire national, et vers la Suisse et les autres pays européens. [...] L'activité de Château Rouge implique des espaces qui dépassent les frontières nationales et continentales, la périphérie va au centre (par exemple, de l'Afrique vers Paris), et le centre se redéploie vers d'autres périphéries (de Château Rouge vers Bruxelles, entre autres) (Bouly de Lesdain, 1999, p. 93).*

Centralités minoritaires (Raulin, 1988), ces quartiers d'immigration sont tous marqués par le mélange des origines qui entraîne un partage complexe et régulièrement réajusté de l'espace public et des commerces, comme P. Simon (1994) l'a montré à Belleville. À Château Rouge par exemple, les commerces vendant des produits africains sont souvent tenus par des Asiatiques, qui concurrencent directement Africains et Antillais sur leur propre terrain, en attirant la même clientèle (Bouly de Lesdain, 1999). Cela indique le caractère dynamique de ces spatialités immigrées qui se recomposent périodiquement, notamment sous l'effet de la rénovation ou de la gentrification : dans le faubourg du Temple, par exemple, l'immigration maghrébine est issue d'un repli du pôle bellevillois sous l'effet des rénovations des années 1980 ; dans les années 1990, toujours à partir de Belleville, on observe une diffusion de l'immigration chinoise dans le faubourg ; enfin, plus récemment, le bas du faubourg du Temple voit l'ouverture de commerces turcs et pakistanais, repoussés par la gentrification du quartier des portes Saint-Denis et Saint-Martin (10<sup>e</sup>), de l'autre côté de la place de la République.

### **Encadré 21. Un exemple de dynamique immigrée dans l'espace parisien : l'immigration chinoise**

Les premiers Chinois sont arrivés en France dans la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, mais c'est surtout lors de la Première Guerre mondiale que la France a fait venir des Chinois et Indochinois pour remplacer les ouvriers français partis sur le front <sup>127</sup>. Environ 150 000 Chinois de la région de Wenzhou, dans la province côtière du Zhejiang au sud de Shanghai, sont alors venus en France et notamment à Paris. Seule une minorité y est restée, principalement installée dans l'îlot Chalon, près de la Gare de Lyon (12<sup>e</sup>), puis dans le quartier des Arts-et-Métiers (3<sup>e</sup>) à partir des années 1930. Ce dernier représente le plus ancien quartier chinois de Paris depuis la démolition de l'îlot Chalon dans les années 1980.

Après la Seconde Guerre mondiale, l'immigration chinoise a suivi les soubresauts politiques de l'histoire de la Chine et de la péninsule indochinoise : elle commence après la reconnaissance de la République populaire de Chine par de Gaulle, en 1964, et prend réellement son essor dans les années 1970 avec les réfugiés, principalement chinois, du Vietnam, du Laos et du Cambodge. Ces derniers s'installent d'abord dans le 13<sup>e</sup> arrondissement, à la faveur de l'échec de l'opération de rénovation des Olympiades.

C'est après l'arrivée au pouvoir de Deng Xiaoping en Chine en 1978, qui initie la conversion d'une partie de l'économie chinoise au capitalisme et encourage la réussite économique et l'accumulation du capital par la force de travail, que les anciens immigrés chinois installés en France et notamment dans le Sentier font venir leurs compatriotes pour travailler dans la confection et la maroquinerie. Ces nouveaux immigrants viennent principalement de la région de Wenzhou, qui a connu une importante crise du secteur textile dans les années 1970. Ce sont des populations rurales ou périurbaines, assez jeunes, qui cherchent à atteindre la réussite économique à la sueur de leur front et de meilleures conditions de vie. Peu d'entre eux sont critiques à l'égard du régime chinois. Souvent venus avec des passeurs, ils les remboursent ensuite en travaillant plusieurs années à un rythme effréné.

L'immigration chinoise est structurée par des associations, une solidarité interne et une entraide familiale s'étendant à la parenté élargie. Dans les années 1980-1990, ce sont ces associations qui ont décidé de créer un nouveau district industriel textile comme le Sentier, mais contrôlé par la communauté chinoise, dans le quartier Popincourt, situé entre le faubourg Saint-Antoine et celui du Temple dans le 11<sup>e</sup> arrondissement. La confection a alors essaimé à partir de là vers le 3<sup>e</sup> (Arts-et-Métiers), le 10<sup>e</sup>, mais aussi vers Belleville. Au tournant des années 2000, l'activité de confection est partiellement abandonnée suite à l'entrée de la Chine dans l'OMC en 2001, anticipant la fin des quotas textile en 2005. Le quartier Popincourt s'est alors reconverti dans l'import-export <sup>128</sup>. C'est cette activité qui essaime aujourd'hui dans la rue du Faubourg-du-Temple tandis que Belleville reste spécialisée dans la confection. Elle rejoint une stratégie d'extension commerciale de la part des Chinois de Belleville et un développement de la propriété chinoise (louant à d'autres Chinois) ou de bailleurs français exploitant ce nouveau filon.

Les Chinois de Wenzhou représentent la grande majorité des populations chinoises de l'Est parisien et sont les plus organisés. Plus récemment les ont rejoints des ouvriers licenciés par les grandes entreprises d'État dans les provinces du Nord-Est (Dongbei), plus isolés à leur arrivée en France, les deux communautés ne parlant pas le même dialecte et ne se soutenant guère. La majorité des Chinois de Paris travaillent traditionnellement dans les secteurs dits des « trois couteaux » : confection, maroquinerie, restauration, c'est-à-dire aujourd'hui principalement dans le commerce depuis la reconversion de l'industrie textile. Chaque famille élargie cherche à posséder une boutique, un bar-tabac ou un restaurant, une affaire dans laquelle tous travaillent et accumulent peu à peu un capital. Ils sont donc employés et petits commerçants, les membres de la famille étant souvent des aides familiaux sans statut bien défini. Nombreux sont ceux qui rêvent de s'offrir un pavillon en banlieue où loger toute leur famille. Ils s'installent de plus en plus à l'est de Paris, notamment dans le Val-de-Marne et la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

<sup>127</sup> Cet encadré est fondé sur un entretien réalisé en juillet 2006 avec le président d'une association d'aide aux migrants chinois dans le faubourg du Temple (entretien 71) et sur l'article suivant : [http://www.parisiensduboutdumonde.fr/article.php?id\\_article=94](http://www.parisiensduboutdumonde.fr/article.php?id_article=94).

<sup>128</sup> La concentration du commerce de gros dans ce quartier est bien visible au nord-ouest de la carte 31, p. 306.

Ces quartiers immigrés représentent un contexte local perturbateur face aux facteurs structurels de la gentrification pour au moins deux raisons : l'immigration comble en effet le vide laissé par les classes populaires françaises tant dans l'habitat que dans les commerces, et vient substituer à l'identité populaire faubourienne traditionnelle une identité étrangère forte parce que visible et en constant renouvellement. Face à ces quartiers, on peut noter une évolution dans le temps des dynamiques de gentrification. Jusque dans les années 1980-1990, le front de gentrification évite soigneusement les plus fortes concentrations de populations étrangères et le processus reste marginal dans les quartiers immigrés. Néanmoins, dans l'habitat, la réhabilitation des logements et la hausse des prix immobiliers tend à évincer les immigrés, principalement locataires, au profit des gentrificateurs qui peuvent acquérir et transformer un logement, le rendant définitivement inaccessible aux ménages immigrés. Sous la pression des prix immobiliers, le front de gentrification gagne les quartiers immigrés depuis la fin des années 1990, entraînant une situation de cohabitation sociale et ethnique assez nouvelle à Paris. Comment les gentrificateurs, poussés par la hausse des prix immobiliers à acquérir un logement dans les quartiers les plus populaires, dégradés et dépréciés de Paris, s'accommodent-ils de leur nouveau quartier, et notamment de sa population ? C'est ce que nous verrons dans la partie suivante à partir de l'exemple des trois quartiers étudiés, et en particulier du faubourg du Temple et de Château Rouge. Mais avant cela, on peut se demander comment cette rencontre entre gentrification et immigration se traduit sur le terrain, dans le complexe entrelacs des rues.

### • **L'entrecroisement de l'immigration et de la gentrification dans les trois quartiers étudiés**

Le faubourg du Temple et Château Rouge se distinguent du faubourg Saint-Antoine par la visibilité des immigrés, qui prime encore aujourd'hui celle des gentrificateurs. Dans le faubourg Saint-Antoine, seuls les alentours du marché d'Aligre (12<sup>e</sup>) présentent une visibilité maghrébine, aujourd'hui réduite aux commerçants du marché quotidien découvert, devant la Halle Beauvau. Dans les années 1980 déjà, C. Bidou (1984) avait saisi l'arrivée de nouvelles populations des classes moyennes dans ce quartier, tandis que V. de Rudder (1987) soulignait le risque que les opérations de rénovation en cours dans le 12<sup>e</sup> arrondissement faisaient peser sur le caractère populaire et immigré du quartier :

*... les modifications considérables de l'ensemble de l'Est parisien, et en particulier du 12<sup>e</sup>, que les opérations urbaines en cours réalisent (constructions du Ministère des Finances, de l'Opéra populaire de la Bastille, rénovation de l'îlot Chalon...) et qui se situent à la périphérie immédiate d'Aligre, ont de fortes chances d'accélérer les tendances à la reconquête urbaine par substitution progressive de populations et d'activité (de Rudder, 1987, p. 162-163).*

Les cartes 11 et 12 (p 194-195) montrent en effet que la population étrangère non communautaire a nettement décliné entre 1982 et 1999 dans le quartier administratif des Quinze-Vingts (12<sup>e</sup>). Au tournant des années 2000, la part des étrangers, comme celle des immigrés, est relativement similaire de part et d'autre de la rue du Faubourg-Saint-Antoine et légèrement inférieure à la moyenne

parisienne, comme le montre le tableau ci-contre. Le faubourg Saint-Antoine n'est donc plus aujourd'hui un quartier populaire ni un lieu d'accueil pour les étrangers comme il l'a été dans le passé et cela est largement imputable à la gentrification.

Le faubourg du Temple et Château Rouge font au contraire figure de centralités immigrées, toutes deux relativement récentes (depuis les années 1980), mais liées aux deux pôles proches d'immigration plus ancienne que sont Belleville et la Goutte d'Or.

**Tableau 27. La part des immigrés dans la population des trois quartiers étudiés en 1999**

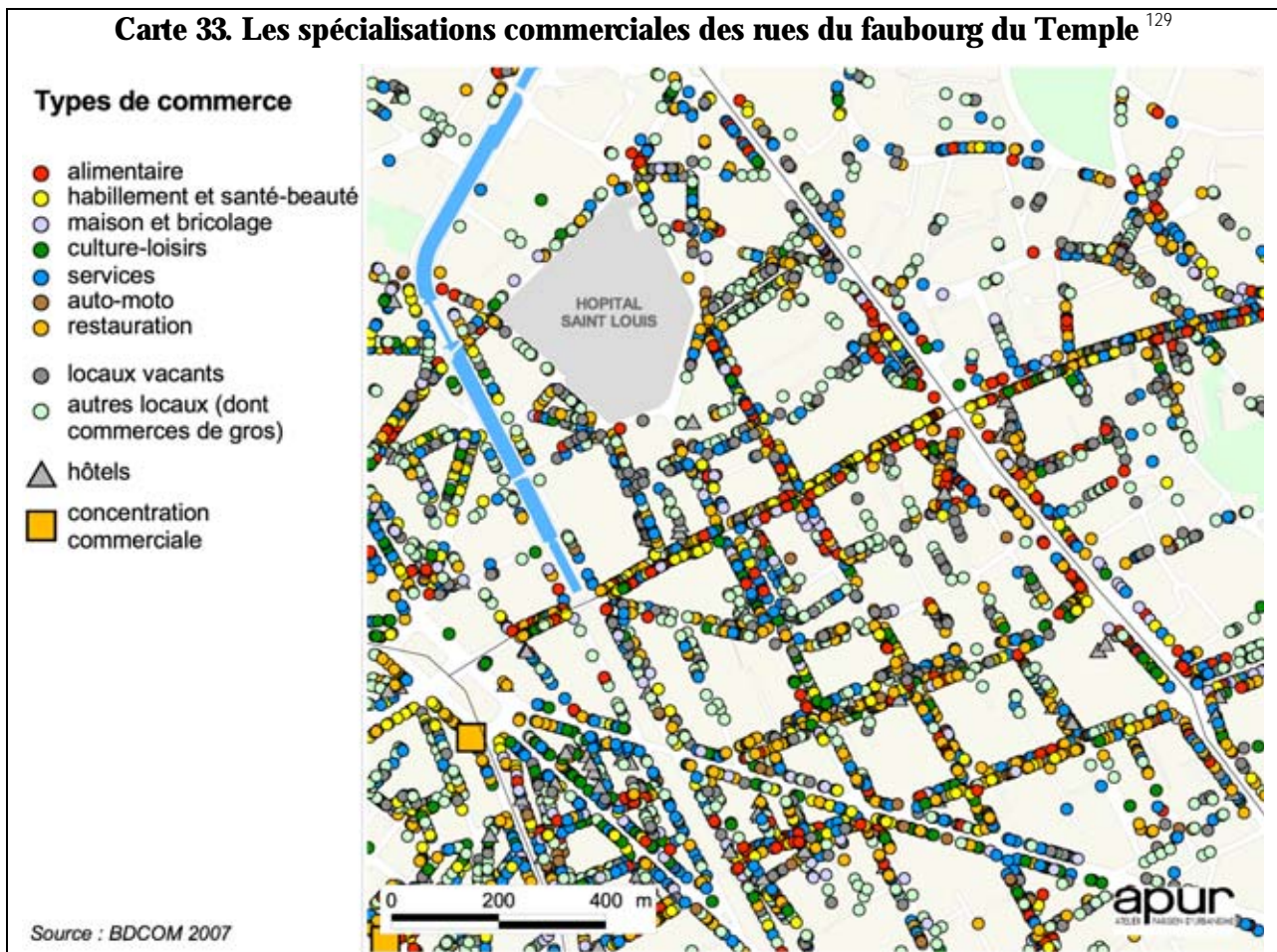
Quartier	Quartier administratif	Part des immigrés	Part des étrangers	Part des étrangers hors UE (15)
<b>Faubourg Saint-Antoine</b>	Sainte-Marguerite, 11 <sup>e</sup>	19,5	12,5	8,5
	Quinze-Vingts, 12 <sup>e</sup>	20,6	14,0	9,8
<b>Belleville</b>	Belleville, 20 <sup>e</sup>	30,2	20,7	17,8
<b>Faubourg du Temple</b>	Hôpital Saint-Louis, 10 <sup>e</sup>	31,1	22,4	19,1
	Folie Méricourt, 11 <sup>e</sup>	33,2	24,7	20,2
<b>Château Rouge</b>	Goutte d'Or, 18 <sup>e</sup>	37,8	28,4	25,4
<b>Paris</b>		21,7	14,4	10,1

Source : INSEE, RGP 1999.

Le tableau ci-dessus permet d'évaluer la part respective des immigrés et notamment des étrangers non communautaires dans la population totale des quartiers étudiés. Les données concernent les quartiers administratifs qui, bien souvent, excèdent le périmètre d'étude. Belleville figure à titre indicatif et il n'est malheureusement pas possible de distinguer la Goutte d'Or sud et Château Rouge, tous deux inclus dans le quartier administratif de la Goutte d'Or. Ces données montrent que le faubourg du Temple a dépassé Belleville comme lieu d'accueil des étrangers, et notamment des étrangers non communautaires : environ un tiers de la population y est immigrée, la part des étrangers atteignant 25 % dans le quartier Folie Méricourt (11<sup>e</sup>). En outre, plus de 80 % de ces étrangers viennent de pays situés hors de l'Union européenne (contre 70 % à Paris). Enfin, la Goutte d'Or se distingue par la plus forte proportion de population immigrée, atteignant près de 40 % de la population totale. Les étrangers en représentent près de 30 %, dont 90 % d'étrangers non communautaires.

Cette importance de la population immigrée dans le faubourg du Temple et à Château Rouge se traduit dans l'armature commerciale et dans la fréquentation qu'elle induit. La carte suivante montre l'importance des commerces dans l'animation des rues du faubourg du Temple, qui contraste nettement avec les vides commerciaux que sont les secteurs rénovés de Belleville – que ce soit celui de la rue Rébeval (19<sup>e</sup>) ou celui de la rue des Couronnes (20<sup>e</sup>) – mais aussi le secteur de l'opération Jemmapes-Grange aux Belles (10<sup>e</sup>), située entre le canal Saint-Martin et l'Hôpital Saint-Louis (cf. plan en annexe 18). Au sein même du faubourg, les opérations ponctuelles de rénovation des années 1990 semblent avoir entraîné également un certain vide commercial, marqué par l'importance des locaux vacants, par exemple dans les rues du Chalet et du Buisson Saint-Louis (10<sup>e</sup>), ou autour de la rue Robert-Houdin (11<sup>e</sup>). Dans le reste du quartier, où la densité commerciale est importante, des spécialisations apparaissent en fonction des rues. Si les alentours de la place de la

République sont marqués par les services et les commerces d'envergure métropolitaine – avec notamment de grandes chaînes de magasins comme Darty, Go Sport ou Habitat, implantés à la lisière du faubourg –, la rue du Faubourg-du-Temple et la rue Saint-Maur apparaissent bien plus comme une centralité locale, où dominant les commerces alimentaires. On distingue néanmoins l'importance des commerces d'habillement, en particulier dans le dernier tronçon de la première, et celle de la restauration dans la rue Oberkampf et les alentours, qui indiquent une imbrication complexe des spécialisations commerciales et des niveaux de centralité qu'elles induisent.



C'est sur le terrain que l'on peut mieux saisir la complexité de cet enchevêtrement des commerces et, en particulier, la façon dont ils traduisent l'entrecroisement entre immigration et gentrification. Le faubourg du Temple présente ainsi une mosaïque de spécialisations commerciales, allant des commerces « branchés » aux commerces « exotiques », qui s'organise en fonction des rues, voire des secteurs de rue.

La première de cette segmentation des rues est liée au subtil partage de l'espace entre les différentes communautés immigrées, déjà observé ailleurs (de Rudder, 1987 ; Simon, 1994). La

<sup>129</sup> Cf. note 118, p. 306.

longue et ancienne rue du Faubourg-du-Temple – qui va de la place de la République au boulevard de Belleville – est par exemple dominée par les commerces de détail tenus par des immigrés et principalement adressés à une clientèle populaire (alimentation et équipement ménager, mais aussi vêtements et chaussures), mais on peut distinguer une répartition spatiale de ces commerces selon l'origine de leur propriétaire ou de leurs employés.

Les Turcs ont ainsi investi récemment le premier tronçon en partant de la place de la République, tandis que les Maghrébins – juifs ou musulmans plus ou moins pratiquants – arrivés dans les années 1980-1990, sont majoritaires dans les trois derniers tronçons entre le boulevard Jules-Ferry et celui de Belleville. Ces derniers ont repris la plupart des petits commerces français, cafés compris, en en prolongeant l'activité ou en les transformant en commerces de textile. Seuls quelques cafés, pharmacies et opticiens restent tenus par des propriétaires français de naissance. Les Maghrébins ouvrent encore des boutiques dans le dernier tronçon (rue Saint-Maur – boulevard de Belleville) dans les années 2000, mais de moins en moins face à la concurrence chinoise. Les Pakistanais commencent à s'installer dans ce quartier où ils étaient peu présents jusque là, à partir du faubourg Saint-Denis, avec un restaurant rapide *halal* dans le premier tronçon, mais surtout dans le dernier tronçon, où ils ont ouverts ou repris plusieurs boutiques de vêtements ces dernières années.



Images 77 et 78. Un exemple des stratégies commerciales des immigrés chinois dans la dernière section de la rue du Faubourg-du-Temple à proximité de Belleville (avril-mai 2005)

Ces deux images montrent le même commerce à un mois d'intervalle. À l'origine, l'enseigne « Contact » correspondait à une boutique de vêtements bon marché tenue par des Maghrébins. En 2005, elle est rachetée par des Chinois qui la refont à neuf en un mois. En avril 2005, la nouvelle boutique ouvre avant même d'avoir pris le temps de changer d'enseigne. Il s'agit alors d'une boutique de matériel informatique, « PC Electro city » comme on en trouve rue Montgallet (12<sup>e</sup>), à proximité du supermarché informatique Surcouf. C'est une première dans la rue.

À la même époque, le restaurant turc jouxtant cette boutique est rachetée par des Chinois, liés aux précédents. Après des travaux, une nouvelle boutique, « Belleville chaussures », ouvre en été, utilisant le même genre de plantes décoratives devant l'entrée pour attirer le chaland.

Finalement, la boutique de matériel informatique ne s'en sort pas. Elle est transformée en octobre 2006 par les mêmes propriétaires en une boutique d'accessoires de pacotille, « Paradis Miss ». En décembre de la même année, le magasin situé de l'autre côté de la boutique, ancienne boutique de chaussures tenue par des Maghrébins, est rachetée par les propriétaires chinois de « Paradis Miss », rénovée, et transformée en boutique de vêtements. Elle ouvre pour les soldes d'hiver.



Enfin, les Chinois, parfois implantés depuis plus de dix ans, surtout dans le haut de la rue, sont les plus nombreux à s'installer dans de nouvelles boutiques depuis quelques années : ils reprennent souvent des commerces préexistants (vêtements, accessoires, bijouteries, voire boucherie) tenus par les Maghrébins ou les derniers commerçants français d'origine, installés là depuis plusieurs décennies, ou en créent de nouvelles (téléphonie mobile, laboratoire photographique, notamment pour les mariages, voire informatique), faisant feu de tout bois et se reconvertissant rapidement comme le montre l'exemple précédent. En outre, les commerçants chinois savent s'adresser à une clientèle plus fortunée en refaisant à neuf leurs boutiques ou en vendant parfois des vêtements ou des chaussures de marque.

Cette relative segmentation des commerces selon l'origine de leurs propriétaires ne trouble pas néanmoins l'unité générale de la rue du Faubourg-du-Temple, principalement orientée vers la clientèle populaire, encore aujourd'hui. C'est dans les rues adjacentes que la gentrification se traduit par le renouvellement des commerces, et en particulier aux deux extrémités du faubourg, dans la rue Oberkampf d'une part et la rue Sainte-Marthe de l'autre. La première se spécialise dans la restauration et les discothèques, émergent comme une centralité de loisirs à l'échelle de toute l'agglomération (Fleury, 2003), tandis que la seconde voit se juxtaposer un petit pôle de restauration au niveau de la place Sainte-Marthe et une reconversion des locaux commerciaux dans d'autres activités, principalement artistiques, comme le montre la carte 33. L'avancée de la gentrification dans l'habitat et la transformation qu'elle entraîne dans les commerces se traduit donc par une fragmentation de l'espace à l'échelle micro-locale, issue du regroupement des commerces par types de clientèle et de la fréquentation différenciée, notamment selon les heures de la journée (*ibid.*), entre ces différents types.

Cette fragmentation se traduit dans le détail, à l'échelle des rues elles-mêmes, en particulier autour de la rue Oberkampf. A. Fleury (2003) a par exemple montré comment celle-ci se divisait en plusieurs sections, les deux principales présentant des caractéristiques distinctes. La première, située entre le boulevard Jules-Ferry et l'avenue Parmentier est une « rue-marché » marquée par le commerce de détail et les bistrot de quartier, induisant une fréquentation principalement locale. La seconde, entre l'avenue Parmentier et le boulevard de Belleville, est marquée par l'imbrication entre des commerces de détail tenus par des immigrés – et parfois nettement adressés à eux comme les boucheries *halal* – et les bars et restaurants « branchés » qui ont éclos depuis les années 1990 et entraînent une fréquentation extérieure au quartier. Ces derniers ont essaimé dans la rue Saint-Maur – qui croise la rue Oberkampf – et la rue Jean-Pierre-Timbaud – qui lui est parallèle. Ces rues sont également divisées en sections distinctes : en haut de la rue Jean-Pierre-Timbaud, à côté du boulevard de Belleville, face au Cannibale café qui fait partie du périmètre « branché » d'Oberkampf, des boutiques de vêtements traditionnels « orientaux » et plusieurs librairies musulmanes se sont ouvertes autour de deux boucheries *halal*, formant une sorte de micro-district islamique vendant voile et Coran, à proximité de la mosquée de la rue Morand. Le reste de la rue apparaît comme une extension du périmètre festif d'Oberkampf, tout en laissant plus de place aux cafés et restaurants

tenus par des immigrés (et néanmoins tournés vers le même type de clientèle que ceux de la rue Oberkampf).

La rue Saint-Maur, quant à elle, change de visage selon les rues qu'elle rencontre. « Branchée » entre les rues Oberkampf et Jean-Pierre-Timbaud, elle présente elle aussi un petit secteur religieux, juif cette fois, autour d'une école religieuse pour filles, entre la rue Jean-Pierre-Timbaud et la rue de la Fontaine-au-Roi. Après l'église Saint-Joseph et l'école privée catholique du même nom, le passant qui marche vers le 10<sup>e</sup> arrondissement rencontre un micro-district de commerces de meubles à bon marché autour de la grande surface « Monsieur Bricolage » – située au rez-de-chaussée d'un grand immeuble construit dans les années 1970 en retrait de la rue. Autour du carrefour avec la rue du Faubourg-du-Temple, et en passant dans le 10<sup>e</sup> arrondissement, les commerces de détail (boulangerie, primeur, bazar et boucherie *halal*, mais aussi coiffeur et téléboutique) et les cafés, tenus par des immigrés principalement Maghrébins, dominant. Enfin, à l'extrémité de la rue, au débouché de la rue Sainte-Marthe, on retrouve une concentration de cafés, intermédiaires entre cafés de quartier tenus par des immigrés (kabyles, turcs ou serbes) et cafés à la mode, fréquentés par une clientèle extérieure attirée par le quartier Sainte-Marthe.



Image 79. La rue Saint-Maur au carrefour avec la rue du Faubourg-du-Temple, côté 11<sup>e</sup> (mai 2005)

*Autour de ce carrefour se trouvent pas moins de deux cafés de quartier, et trois boucheries halal, la dernière ayant remplacé une boucherie traditionnelle à l'été 2003.*

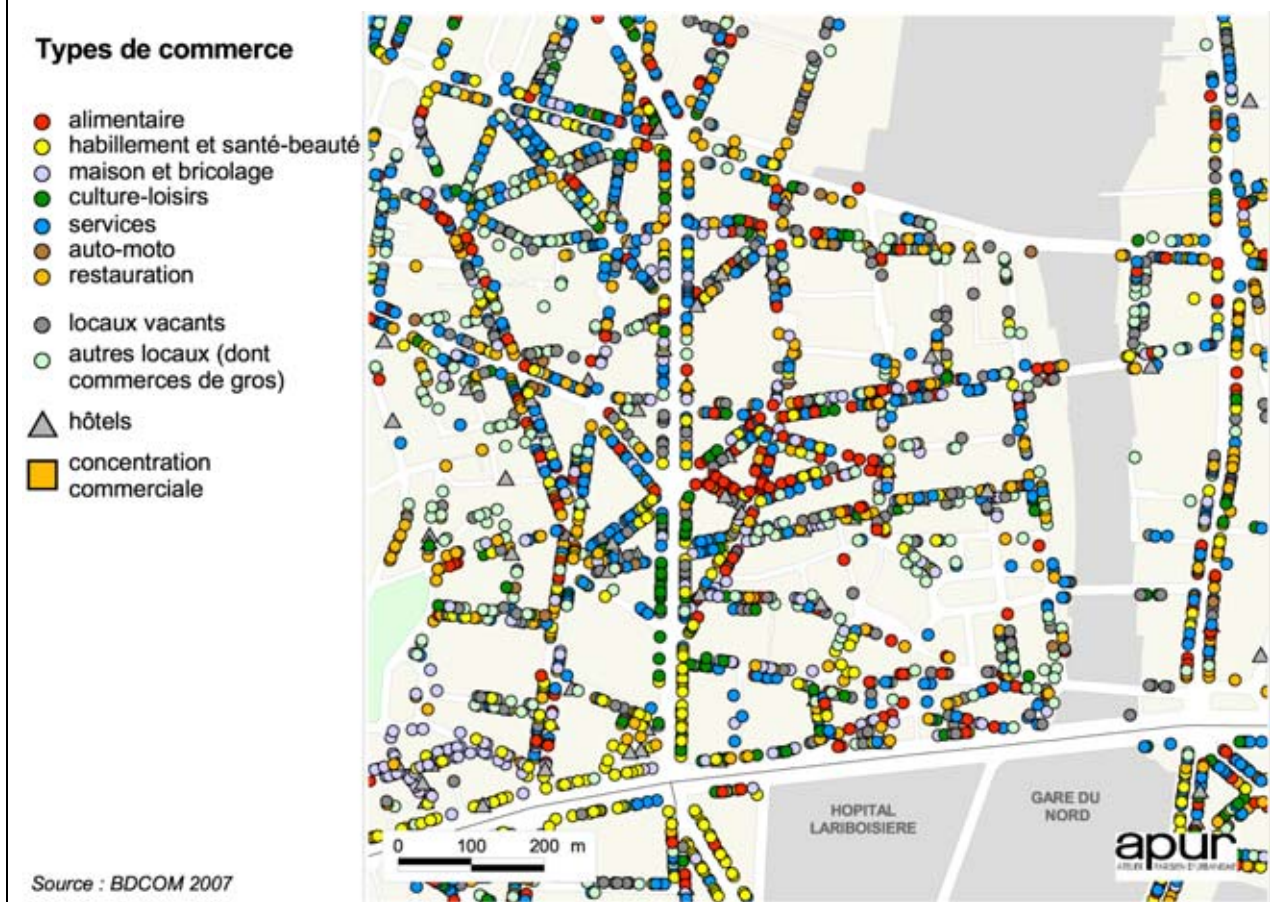
*Au premier plan, on distingue l'un de ces cafés à gauche et l'une de ces boucheries à droite, ainsi qu'un magasin de tissus, un coiffeur, une téléboutique et un restaurant rapide turc, tous tenus par des immigrés.*

*Plus loin se détache l'immeuble en retrait au pied duquel se trouve le magasin « Monsieur Bricolage » et, tout au fond, on devine le clocher de l'église Saint-Joseph.*

Les cafés et restaurants à la mode se diffusent donc autour de la rue Sainte-Marthe et de la rue Oberkampf, sans atteindre (encore) la rue du Faubourg-du-Temple. Dans cette rue, les lieux de sortie nocturnes (discothèques et théâtres comiques) se concentrent en effet à proximité de la place de la République. Plus haut, seul un bar se voulant « branché », L'Étage, tant dans son décor que parce qu'il associe un bar, un restaurant, une salle de concert et une discothèque dans une vaste salle de 300 m<sup>2</sup> située au premier étage de l'immeuble, a ouvert en avril 2005, mais n'a pas fait d'émules depuis.



**Carte 34. Les spécialisations commerciales des rues de Château Rouge**<sup>130</sup>



À Château Rouge, dans un espace plus restreint que le faubourg du Temple, l'armature commerciale est plus cohérente, marquée par les commerces de produits africains. La spécialisation alimentaire apparaît nettement au cœur du quartier, dans le quadrilatère formé par les rues Dejean, Poulet, de Panama et de Suez (cf. plan en annexe 20). La rue Dejean, piétonne, représente une sorte de marché alimentaire quotidien le matin, vendant entre autres des produits exotiques (fruits, légumes et poissons). Les propriétaires des commerces sont Français, mais ils emploient des vendeurs africains pour attirer la clientèle étrangère. Le « marché » Dejean entraîne des pics de fréquentation en fin de semaine, mêlant des populations très variées. Dans les rues alentours se trouvent de nombreuses boucheries *halal* tenues par des Maghrébins, des épiceries exotiques s'adressant à la clientèle africaine mais rachetées par des Chinois, et des commerces de tissus et des services de coiffure et de couture tenus par des Africains, principalement sahéliens (Bouly de Lesdain, 1999). Les bars et les restaurants sont tenus par des Maghrébins et des Noirs africains, parfois par des Chinois. Ainsi, les commerces s'adressant à la clientèle africaine ne préjugent pas de la nationalité ou de l'origine du propriétaire. Les types de commerces se partagent également l'espace, les commerces alimentaires se regroupant autour de la rue Dejean, les bars, hôtels et restaurants étant concentrés rue Myrha et les boutiques et services tournés vers l'équipement de la

<sup>130</sup> Cf. note 118, p. 306.

personne à proximité du boulevard Barbès (*ibid.*). Malgré ces subtiles distinctions, le quartier présente une ambiance homogène de centralité commerciale africaine comme le montrent les images ci-dessous. Les femmes en boubous sont nombreuses à faire leurs courses, venant souvent de la banlieue, tandis que les hommes discutent sur les trottoirs en mangeant des graines de tournesol ou du maïs grillé. Comme à Belleville et dans les secteurs de commerces exotiques du faubourg du Temple, l'espace public est très animé et régulièrement occupé par les populations immigrées. Même la rue Léon, dans laquelle se trouvent le théâtre du Lavoisier moderne parisien et l'Olympic café, plus tournés vers une clientèle extérieure au quartier, ne se distingue guère du reste du quartier.



Images 80, 81, 82 et 83. Commerces populaires de la rue Dejean et des alentours à Château Rouge (septembre 2008)



Si l'avancée de la gentrification induit, comme je l'ai montré dans le faubourg du Temple, une fragmentation de l'espace et un certain chevauchement des centralités immigrées et des centralités gentrifieuses ou « branchées », on peut se demander quelles conséquences ce processus aura à terme sur les centralités immigrées et s'il existe des formes de résistance de ces dernières pour se maintenir. Ce sera l'objet du dernier chapitre.

Ainsi, les enquêtes de terrain permettent d'enrichir l'analyse de la gentrification à Paris. Dans ce chapitre, j'ai précisé la genèse et les modalités concrètes de la gentrification à l'échelle locale. L'importance du tissu urbain faubourien (incluant les anciennes communes périphériques rattachées à Paris au XIX<sup>e</sup> siècle) est un élément d'explication important de la gentrification parisienne. En particulier, les anciennes cours industrielles apparaissent comme des espaces propices à la gentrification en ce qu'elles offrent des locaux d'activité vacants pouvant être reconvertis à des fins artistiques ou plus largement tertiaires. Cette vacance est due à la fois à la désindustrialisation progressive de Paris *intra-muros* et au départ d'une partie des habitants des classes populaires en banlieue, à la faveur de la construction massive de logements sociaux dans les années 1960-1970. Ce départ coïncide avec l'émergence d'une nouvelle petite bourgeoisie (Bourdieu, 1979 ; Bidou, 1984) qui témoigne d'un engouement pour l'habitat ancien et les vieux quartiers de Paris.

La reconversion des locaux d'activité et la réhabilitation des logements se fait principalement à l'initiative des ménages et des travailleurs indépendants, souvent artistes, auxquels les quartiers populaires offrent de nombreuses opportunités immobilières. Les gentrificateurs transforment parfois plusieurs logements dans leur vie et acquièrent un véritable savoir-faire en la matière. Ils obtiennent la reconnaissance des pouvoirs publics avec le tournant de 1995 : la municipalité se contente alors d'épauler les propriétaires dans leur effort. D'autres acteurs interviennent néanmoins, et de plus en plus. Ce sont notamment les promoteurs privés qui rachètent un immeuble entier, voire une cour, le réhabilitent et le revendent par lots. Ce type d'opération accélère le processus de gentrification et l'éviction des ménages populaires. Ils sont secondés par les banques, qui les financent, mais accordent aussi des prêts à des taux de plus en plus bas (jusqu'en 2007) aux ménages qui souhaitent devenir propriétaires, compensant la hausse des prix immobiliers. Mais les acteurs de la gentrification sont aussi des commerçants, notamment des patrons de café, qui investissent dans ces quartiers pour en faire des lieux à la mode et assurer ainsi leur propre succès.

Ce faisant, ils contribuent à faire émerger de nouvelles centralités de loisirs qui accompagnent le processus de gentrification. Celui-ci entraîne donc une transformation générale des quartiers populaires parisiens, qui touche l'habitat, les commerces et l'espace public et se traduit dans l'image de ces quartiers. Ce caractère global de la gentrification plaide pour une approche du processus qui ne se limite pas à l'habitat. La confrontation des analyses statistiques et des enquêtes de terrain permet de faire la synthèse des dynamiques spatiales de la gentrification parisienne depuis les années 1960. La carte 32 (p. 320) montre que la progression spatiale de la gentrification suit dans l'ensemble un processus de diffusion progressif à partir des Beaux quartiers. La prédominance des logiques classiques de diffusion peut s'expliquer par la compacité du territoire parisien, trois fois moins vaste que l'*Inner London* par exemple <sup>131</sup>, et l'absence de coupure urbaine majeure comme les grands parcs

---

<sup>131</sup> Selon les statistiques françaises et anglaises, l'*Inner London* s'étend sur 319 km<sup>2</sup> tandis que la superficie de Paris *intra-muros* est de 105 km<sup>2</sup>. En 2005, l'*Inner London* regroupe 3 millions d'habitants, soit une densité de 9 400 habitants au km<sup>2</sup>, tandis que Paris, avec 2,1 millions d'habitants estimés à la même date, présente une densité de 20 600.

ou les voies de chemin de fer pénétrant jusqu'au centre. La progression de la gentrification est donc principalement continue à Paris. Elle s'appuie néanmoins sur des avant-postes, représentés par les percées haussmanniennes, les espaces verts et les canaux, et compose un tableau complexe avec les quartiers populaires immigrés, qu'elle contourne dans un premier temps avant de les investir, parfois beaucoup plus tard. Les dynamiques d'immigration apparaissent donc comme potentiellement concurrentes de la gentrification.

À l'échelle locale du quartier, la gentrification entraîne une fragmentation socio-spatiale fine (entre les rues ou les portions de rues) par laquelle elle s'imbrique avec l'habitat investi par les immigrés ou les logements sociaux. Ceux-ci n'apparaissent comme des freins à la gentrification que quand ils sont suffisamment nombreux et remarquables par leur architecture. Ils sont néanmoins contournés par la gentrification, que ce soit dans le 13<sup>e</sup> arrondissement sur la rive gauche ou le 19<sup>e</sup> et le 20<sup>e</sup> sur la rive droite.



## Conclusion partielle

Au terme de cette partie, il apparaît que la gentrification est un processus déjà ancien à Paris. Tout en s'articulant à d'autres évolutions comme le renforcement de l'exclusivité sociale des Beaux quartiers, la gentrification forme le principal processus de transformation sociale et urbaine de l'espace parisien. En effet, le territoire parisien était principalement formé de quartiers populaires dans les années 1960-1970 et ceux-ci avaient même progressé durant ces années, à la faveur du renouvellement des classes populaires par d'importantes vagues d'immigration. Aujourd'hui, les quartiers populaires parisiens se réduisent à quelques territoires facilement identifiables comme l'ensemble formé par la Goutte d'Or, la Chapelle (18<sup>e</sup>) et l'ouest du 19<sup>e</sup>, au nord de Paris, ainsi que celui de Belleville (19<sup>e</sup>-20<sup>e</sup>) et du faubourg du Temple (10<sup>e</sup>-11<sup>e</sup>) à l'est. Entre temps, la majeure partie du territoire parisien a été investie par des ménages des classes moyennes et supérieures, en particulier les professions culturelles, suivies des cadres et des ingénieurs. Sur la rive gauche dont la gentrification a commencé tôt, certains quartiers jadis populaires – dans le vieux Paris des 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> arrondissements – sont aujourd'hui parmi les plus chers de la ville et s'apparentent à une extension des traditionnels Beaux quartiers de l'ouest. En dehors de ces quartiers bourgeois et de ceux qui sont encore populaires, le reste du territoire parisien est aujourd'hui marqué par l'importance des classes moyennes et supérieures et les différents types de quartiers ne se distinguent plus guère que par les fractions de ces classes qui dominent dans l'habitat ainsi que par l'ancienneté de celui-ci.

Les années 1980, caractérisées à la fois par la reprise économique et la hausse des prix immobiliers, représentent une phase majeure du processus de gentrification à Paris, marquée par la forte progression des cadres et professions intellectuelles supérieures dans les quartiers populaires. La récession des années 1990 et l'éclatement de la bulle immobilière se traduisent par une moindre progression de ces catégories supérieures et par un reflux majeur des classes populaires. Depuis 1999, étant donné la reprise de la hausse des prix immobiliers et la progression de la gentrification observée sur le terrain, en particulier dans les quartiers populaires immigrés, on peut faire l'hypothèse d'une nouvelle phase de diffusion importante du processus. Les enquêtes annuelles de recensement montrent en effet que la population augmente à nouveau à Paris *intra-muros* après des décennies de baisse, en particulier dans les arrondissements du nord-est parisien (APUR, 2007c). Cette évolution est le résultat de plusieurs éléments comme la vitalité démographique des ménages populaires, mais aussi l'augmentation générale de la natalité en France au début des années 2000. On peut aussi y voir l'effet de la gentrification, l'arrivée de ménages gentrifieurs dans ces arrondissements étant suffisamment importante désormais pour compenser le départ des ménages populaires.

Cette partie a montré que l'explication de la gentrification parisienne se situait à l'intersection de l'évolution des structures d'emploi, des caractéristiques du parc de logements et, en particulier, de celles du tissu urbain des quartiers anciens populaires. Ainsi, il apparaît que la structure des emplois ne suffit pas à expliquer la gentrification, la répartition sociale des actifs parisiens s'éloignant de plus



en plus de celle des emplois de l'Île-de-France comme de Paris. La concentration croissante des catégories supérieures dans Paris traduit un processus de sélection sociale à travers le parc de logements. La prédilection de ces catégories pour le centre ne se dément pas à Paris et leur augmentation numérique comme leur volonté de disposer de plus grands logements que ceux qu'offre le parc parisien en général conduisent à la transformation des structures de logements et à la hausse des prix immobiliers au détriment des ménages populaires. Ainsi, la construction neuve, qu'elle soit aidée (notamment dans les opérations de rénovation) ou non, s'adresse principalement aux ménages des classes moyennes et supérieures, les ménages populaires qui trouvent à se loger grâce à la nouvelle offre de logements sociaux représentant une minorité de ceux qui habitaient auparavant dans les anciens immeubles démolis. L'importance du tissu urbain ancien offrant des locaux d'activité vacants et des logements à bon marché conduit de plus en plus les ménages qui le peuvent à acquérir un logement pour le réhabiliter, à l'instar des artistes qui reconvertissent les anciens locaux d'activité des cours artisanales. Cette orientation traduit l'engouement de la petite bourgeoisie intellectuelle pour l'habitat ancien et le patrimoine des vieux faubourgs parisiens. Les ménages sont finalement suivis par les promoteurs qui se lancent dans des opérations de réhabilitation (en particulier des cours ou d'anciens espaces industriels). Puis, ce sont les pouvoirs publics qui abandonnent la rénovation au milieu des années 1990 et se concentrent désormais dans le soutien de la réhabilitation par les propriétaires, validant *a posteriori* l'urbanisme promu par les ménages.

La gentrification parisienne prend donc des formes proches de celle de Londres (Hamnett et Williams, 1980 ; Hamnett et Randolph, 1983 ; Butler, Hamnett et Ramsden, 2008), avec cependant un important décalage temporel. Celui-ci s'explique principalement par les politiques publiques du logement : pendant que l'encadrement des loyers prévu par la loi de 1948 est maintenu jusque dans les années 1980 dans le parc ancien de Paris, l'État et la municipalité parisienne construisent de nombreux logements sociaux à une époque où Londres vend les siens. La rénovation apparaît ainsi comme une spécificité française en accordant une place importante au logement social. Elle s'oppose à la fois à la réhabilitation de l'habitat ancien et à la revalorisation volontaire des centres-villes américains organisée par les municipalités en partenariat avec les promoteurs et explicitement tournée vers les classes dominantes (Smith, 1982 ; Davis, 1997), que l'on retrouve à Londres dans la rénovation des docks (Richard, 2001). Le tournant dans les politiques publiques d'urbanisme et de logement n'intervient qu'au milieu des années 1990, tandis qu'à Londres, les aides à la réhabilitation et le désengagement public du logement social datent des années 1970 (Hamnett, 1973 ; Hamnett et Randolph, 1983). Comme à Londres à cette époque, la gentrification parisienne est principalement un processus lié à l'action collective des ménages plus qu'à la planification publique (Moran, 2007).

Toutefois, la politique française du logement social a accentué la division sociale de l'agglomération parisienne entre un centre destiné aux classes moyennes et supérieures et une banlieue accueillant les grands ensembles de logements sociaux et les classes populaires. Ainsi, la construction de logements sociaux à Paris n'a pas suffi à maintenir les classes populaires et a même

plutôt encouragé leur départ à travers la démolition de pans entiers des anciens quartiers populaires et la construction des grands ensembles en banlieue (parfois par la Ville de Paris elle-même). Il y a donc bien un déplacement des classes populaires (et non seulement un remplacement), mais qui dépasse les seuls effets de la gentrification. Celle-ci entraîne le repli des classes populaires dans les segments les plus dégradés du parc de logements et dans le parc social.

Si les acteurs de la gentrification ne se limitent pas aux ménages – incluant les promoteurs, les banques, les pouvoirs publics, ou encore les commerçants –, les propriétaires-occupants qui organisent eux-mêmes la réhabilitation de leur logement jouent un rôle majeur dans la gentrification à Paris. Acteurs publics et promoteurs privés ont longtemps privilégié la démolition de l'habitat ancien, se heurtant parfois à l'opposition des gentrificateurs. Comme à SoHo à New York (Zukin, 1982 ; Bordreuil, 1994), les gentrificateurs ont dû se battre – par exemple à Belleville (Simon, 1994) – pour imposer leur vision de la ville, qui passe par la patrimonialisation et la réhabilitation de l'habitat ancien. Parmi les ménages gentrificateurs, j'ai montré la place importante des professions culturelles, notamment à l'avant-garde du processus : leur répartition spatiale suit nettement l'avancée du front de gentrification vers l'est et le nord.

Cela confère une grande cohérence au processus de gentrification à Paris. Il s'appuie en effet principalement sur la réhabilitation de l'habitat ancien, à l'initiative des acteurs privés – et en particulier des artistes à la recherche d'un lieu de travail en même temps que d'un logement. Étant donné la compacité de Paris, il se caractérise par une grande similarité d'un quartier à l'autre, que ce soit par rapport au type d'habitat qui est prisé, aux premiers gentrificateurs qui l'investissent ou à son effet sur les commerces. Les dynamiques spatiales de la gentrification, synthétisées par la carte 32 (p. 320), s'accompagnent ainsi d'une recomposition des centralités de loisirs, tout en rencontrant – après les avoir évitées – les dynamiques d'immigration dans les quartiers les plus populaires. Cette rencontre rend d'autant plus intéressante la question de la cohabitation des différents groupes sociaux dans ces quartiers.





## **PARTIE III.**

---

### **LA COHABITATION DES DIFFÉRENTS GROUPES SOCIAUX DANS LES QUARTIERS POPULAIRES EN VOIE DE GENTRIFICATION : LA MIXITÉ SOCIALE À L'ÉPREUVE**

*« La rue du Faubourg-du-Temple reste l'une des plus amalgamées de Paris, comme disait Privat [d'Anglemont]. On peut y manger turc, chinois – la Planète Istanbul jouxtant Les Folies de Sin-Wang – pakistanais, malien, tunisien, grec, cambodgien. On peut y acheter de la viande hallal, toutes les épices de l'Orient, toutes sortes de riz, des légumes africains mystérieux, des saucisses thaïes, des gâteaux de mariage chinois d'un mètre de haut surmontés de couples dansant tendrement enlacés et dont les étages empilés portent chacun une ribambelle d'enfants », Éric Hazan, *L'Invention de Paris*, 2002.*

*« ... si vous avez des produits qui sont entre 20 et 30 000 francs le mètre carré, on vous demande : "est-ce qu'il y a le métro ? Est-ce que la population... est-ce que c'est tout noir, tout rouge, tout jaune ?" alors ça ils n'en veulent pas... si c'est mélangé ça ne les dérange pas, mais ils ne veulent pas du tout noir, tout rouge ou tout jaune », le promoteur de la Cour de Bretagne (entretien 15).*

## Introduction

Après avoir étudié le processus de gentrification dans son ensemble à Paris, cette troisième partie sera focalisée sur les quartiers populaires en voie de gentrification. À partir des enquêtes de terrain menées dans le faubourg Saint-Antoine (11<sup>e</sup>-12<sup>e</sup>), celui du Temple (10<sup>e</sup>-11<sup>e</sup>) et Château Rouge (18<sup>e</sup>), j'étudierai les différents groupes sociaux amenés à cohabiter dans ces quartiers. Il s'agit ainsi d'interroger la mixité sociale apparente de ces quartiers, souvent mise en avant comme un aspect positif de la gentrification.

La gentrification tend à accroître la diversité sociale des quartiers populaires. Cela vient complexifier encore la composition sociale de quartiers marqués par la variété des classes populaires, liée en particulier aux différentes vagues d'immigration. Aujourd'hui, les quartiers populaires parisiens se caractérisent par une mixité sociale à différents niveaux. Les classes populaires elles-mêmes sont marquées par différentes strates que Christian Kesteloot (2000 et 2005) compare à des couches géologiques, à partir de l'exemple bruxellois. Les ménages populaires français de naissance y sont en général âgés et de moins en moins nombreux, tandis que les ménages immigrés présentent des origines variées en fonction des différentes vagues d'immigration qui se sont succédé, des Italiens des années 1950 aux Chinois aujourd'hui. Les quartiers populaires parisiens représentent généralement le lieu d'arrivée de ces migrants, certains déménageant par la suite tandis que d'autres s'enracinent sur place. Toutefois, le rôle d'accueil du faubourg du Temple est apparu plus tardivement que celui du faubourg Saint-Antoine et surtout de la Goutte d'Or- Château Rouge, dans le prolongement de Belleville, depuis les années 1980. Les immigrés maghrébins s'y sont repliés à la suite des opérations de rénovation bouleversant le tissu urbain de Belleville, et c'est après avoir investi ce dernier quartier que les immigrés chinois s'installent dans le faubourg du Temple depuis la fin des années 1990. Ainsi, les classes populaires présentent des situations sociales variées et différents niveaux d'intégration des immigrés, auxquels s'ajoutent les différentes vagues de gentrifieurs. Parmi eux, il faut également distinguer ceux qui participent directement à la réhabilitation de l'habitat (gentrifieurs *stricto sensu* et gentrifieurs marginaux, cf. chapitre 6 – 2.2), et les locataires des catégories supérieures, qui s'intègrent dans le renouvellement général de la population du quartier.

Comment cohabitent ces différents groupes sociaux ? Quelle est la réalité de la mixité sociale sur le terrain ? Ces questions permettront d'aborder les conséquences de la gentrification pour les classes populaires et de cerner la position des pouvoirs publics par rapport au processus depuis le passage à gauche de la mairie en 2001. Il s'agit en particulier d'éclairer la façon dont la nouvelle municipalité utilise l'objectif de mixité sociale dans les politiques qu'elle met en œuvre et de s'interroger sur l'échelle à laquelle elle la conçoit.

Les deux premiers chapitres de cette partie seront consacrés aux gentrificateurs, à leur mode de vie et à leurs discours. Je me concentrerai sur les gentrificateurs propriétaires (ou titulaires d'un bail commercial), c'est-à-dire les gentrificateurs *stricto sensu* et les gentrificateurs marginaux, qui sont des acteurs directs de la gentrification dans les quartiers populaires. Le neuvième chapitre présentera les modes de vie et le rapport à l'espace des gentrificateurs, du logement à la ville. Je montrerai que l'expérience même de gentrification et leur rapport à l'espace contribue à faire des gentrificateurs un groupe social cohérent malgré leur hétérogénéité interne (cf. chapitre 6 – 2.2). Le dixième chapitre explorera en particulier leur rapport au quartier populaire dans lequel ils vivent et à la mixité sociale. La confrontation des discours et des pratiques des gentrificateurs permettra de montrer comment leur rapport à la mixité sociale s'intègre dans une stratégie de distinction sociale, qui participe à la cohérence de ce groupe social.

Le onzième chapitre présente un examen des politiques municipales menées à Paris depuis 2001 par la gauche. La mixité sociale est promue comme un objectif majeur de la nouvelle municipalité. Elle est autant mise en avant que le processus de gentrification en cours est passé sous silence. On verra toute l'ambiguïté que cela recouvre, à la fois dans les non dits des pouvoirs publics municipaux et dans les différentes politiques mises en œuvre, qui ne visent pas toutes le même objectif. Je m'intéresserai en particulier à la relance de la production de logements sociaux et à ses premiers résultats. Cette politique peut-elle freiner le processus de gentrification ?

Enfin, le douzième et dernier chapitre sera consacré au point de vue des classes populaires sur la gentrification. Il présentera la complexité des anciens habitants des quartiers populaires et de leurs regards sur le processus. Cela conduira à interroger les conséquences de la gentrification sur les classes populaires, en particulier pour les ménages qui vivent encore dans les quartiers en voie de transformation. Comment ces ménages réagissent-ils à la gentrification ? Cette question entraînera la prise en compte de formes de résistances qui ne s'intègrent pas dans la conception des luttes politiques classiques.



---

## Chapitre 9. Modes de vie et pratiques de l'espace des gentrificateurs

---

La gentrification entraîne la transformation des quartiers populaires non seulement par l'installation de nouveaux habitants plus aisés ou mieux dotés en capital culturel légitime<sup>132</sup>, mais aussi parce que ces habitants y développent de nouveaux modes de vie et de nouvelles formes de sociabilité. Ces modes de vie sont intéressants à plus d'un titre. Leur étude permet de mieux cerner la position sociale des gentrificateurs et de mieux comprendre les modalités de leur installation dans un quartier populaire. C'est aussi à travers eux que l'on peut saisir les rapports que les gentrificateurs entretiennent avec leurs semblables (les autres gentrificateurs) et avec les autres, qu'ils soient commerçants, ménages populaires ou immigrés, voisins de palier ou autres habitants du quartier.

Dans ce chapitre, je me pencherai en particulier sur le rapport des gentrificateurs à l'espace, qui est lui-même une caractéristique sociale. Pour ce faire, je m'appuierai sur l'analyse des discours et des pratiques des gentrificateurs en mettant en évidence leurs points communs, au-delà de leur hétérogénéité interne déjà abordée plus haut (cf. chapitre 6 – 2). Je montrerai que les quartiers en voie de gentrification forment un laboratoire de transformation du rapport à l'espace de la petite bourgeoisie culturelle à partir d'une recomposition des modèles bourgeois. Cette nouvelle spatialité des modes de vie petits-bourgeois s'inscrit pleinement dans les rapports de classe des quartiers populaires qui se gentrifient, comme nous le verrons dans les chapitres suivants.

Pour étudier ces modes de vie et leur double dimension spatiale et sociale, je partirai du logement et de son environnement immédiat, la cour ou le passage, ou parfois tout simplement l'immeuble. Il s'agit de montrer les points communs que partagent les gentrificateurs dans leur mode de vie et leur rapport à l'espace, au-delà de leur hétérogénéité interne. Le logement et la cour jouent à cet égard un rôle-clé dans la constitution collective du groupe par interconnaissance active et par l'insertion dans des réseaux de sociabilité plus larges, personnels et professionnels.

### *1. L'importance du logement*

Le logement est au cœur du processus de gentrification : c'est parce qu'il y a une demande croissante de logements de la part des professions culturelles, des cadres et des ingénieurs, et une offre de logements disponibles et abordables dans les quartiers populaires anciens de Paris que ceux-ci se transforment. Il est aussi au centre de la démarche des gentrificateurs : c'est avant tout pour

---

<sup>132</sup> Le capital culturel sous-entend en effet qu'il s'agit de la culture légitime ou dominante. Les personnes peu dotées en capital culturel ne sont donc pas dénuées de culture, mais peu familières avec la culture légitime ou bourgeoise. Les plus éloignés de cette culture sont probablement les immigrés des classes populaires, qui sont pourtant porteurs d'un riche métissage culturel.

acheter ou trouver un logement, un atelier, que les gentrificateurs s'installent dans ces quartiers et ce logement représente pour eux un grand investissement, tant par son prix d'achat et l'emprunt de quinze à vingt ans qui le finance, que par sa réhabilitation.

Je montrerai qu'il est aussi au centre du mode de vie des gentrificateurs. Le logement présente une double dimension géographique : d'une part, il est un lieu, lui-même inscrit dans l'espace du quartier et dans le système spatial des différents lieux régulièrement fréquentés dans la ville, pour le travail et les loisirs ; d'autre part, il est un espace à aménager, dans ses différentes dimensions, et porteur de sens pour le ménage et ceux qu'il reçoit.

### ***1. 1. Le choix du logement : vivre au centre de la ville et rapprocher domicile, lieu de travail et lieux de sorties***

Comme on l'a vu, l'installation des gentrificateurs est d'abord liée au choix d'un logement avant celui du quartier, voire parfois malgré lui. Ce logement doit être situé dans Paris pour des raisons pratiques et symboliques liées à la centralité. Le choix de Paris est le résultat d'un arbitrage entre la volonté d'habiter près du centre et la disponibilité de logements abordables. Dans les trois quartiers étudiés comme dans celui de la rue Daguerre à la fin des années 1970, les gentrificateurs n'habitent pas directement le centre mais celui-ci est proche ou facilement accessible : c'est le Quartier latin pour les nouveaux locataires du 14<sup>e</sup> arrondissement dans les années 1970 (Chalvon-Demersay, 1984), Beaubourg et le Marais pour les gentrificateurs des deux faubourgs et de Château Rouge aujourd'hui – auxquels ils accèdent facilement en vélo ou en métro. Certains, notamment parmi les premiers, ont dû en effet consentir à un éloignement du centre (les six premiers arrondissements et en particulier le 4<sup>e</sup> et le 5<sup>e</sup>) pour acquérir un logement à réhabiliter dans les faubourgs de l'Est parisien. Au lieu de parler d'éloignement du centre, ces gentrificateurs placent d'emblée la limite entre centralité et périphérie aux limites de Paris, disant avoir cherché un logement « partout dans Paris », ou parfois sur toute la rive droite, « *parce que rive gauche, c'est pas notre culture* » (entretien 10).

La recomposition des centralités de loisirs, qui s'étendent au Marais, puis à la Bastille, à Oberkampf et au canal Saint-Martin jusqu'au bassin de la Villette et émergent à Château Rouge aujourd'hui, leur donnent raison : en s'éloignant du centre traditionnel, les gentrificateurs participent à un mouvement qui redéfinit les centralités et se trouvent donc être précisément « là où il faut être ». En définissant la limite infranchissable (du moins pour habiter) du centre au boulevard périphérique, ils ne font que s'appuyer sur une limite préexistante forte, administrative et symbolique, qui oppose depuis longtemps Paris et sa banlieue : depuis 1860, cette limite administrative de Paris n'a pas été remise en cause ni relativisée par une quelconque structure intercommunale ; sur le plan symbolique, depuis la formation de la Banlieue rouge dans l'entre-deux-guerres et son renforcement avec la construction des grands ensembles dans les années 1960, l'opposition sociale et politique entre Paris et la banlieue (populaire) a progressivement supplanté dans les esprits l'opposition classique entre l'Ouest et l'Est de Paris. En élargissant à tout Paris le champ des possibles résidentiels, les

gentrificateurs participent d'ailleurs directement à la remise en cause, sociale et symbolique, de cette opposition ancienne entre l'Ouest et l'Est parisiens. Néanmoins, la hausse des prix immobiliers a déjà conduit des artistes et des ménages gentrificateurs à franchir cette limite – sans dépasser toutefois celle, toute proche, des terminus de métro – pour s'installer dans les communes populaires limitrophes comme Montreuil dès les années 1990, faisant émerger, là encore, des centralités culturelles secondaires (Collet, 2008).

Le choix du logement des gentrificateurs est donc d'abord celui de Paris, une ville-centre dont les dimensions, la densité et le système de transports collectifs permet une accessibilité facile au vieux centre comme aux diverses centralités de loisirs, quel que soit le lieu où l'on habite. Venant des arrondissements centraux ou périphériques, parfois du même quartier, ou au contraire de province, les gentrificateurs se retrouvent dans les quartiers de l'est et du nord de Paris, comme on l'a vu, à la faveur de la disponibilité de logements abordables dans des quartiers anciens pouvant être réhabilités ou en voie de l'être. Parallèlement, la recomposition des centralités de loisirs alimente la gentrification et soutient son extension vers la périphérie. Ainsi les gentrificateurs profitent-ils à la fois des aménités culturelles du vieux centre (musées, cinémas, théâtres), accessible facilement, notamment par les modes de circulation douce (vélo, roller), et de la densité des lieux de sorties (bars, restaurants, discothèques et salles de concerts) dans les quartiers en voie de gentrification.

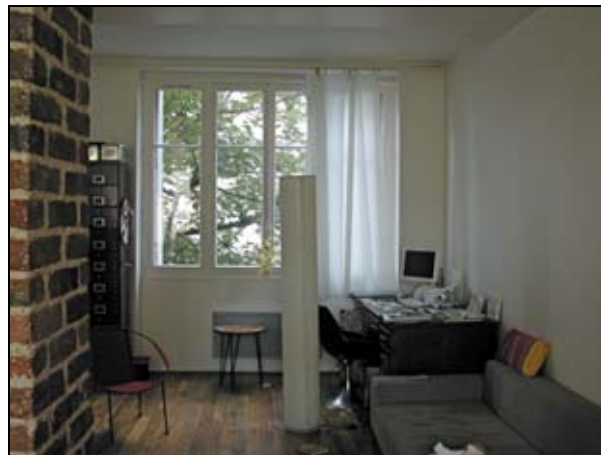
Pour une part significative des gentrificateurs, le choix du logement correspond aussi à un rapprochement entre domicile et travail. C'est évidemment le cas des artistes à la recherche d'un atelier qui leur sert aussi de domicile, mais cela dépasse les seuls artistes pour concerner de nombreuses professions culturelles indépendantes qui exercent à domicile. La disponibilité de locaux atypiques à reconfigurer permet facilement l'aménagement d'un lieu servant à la fois de domicile et de lieu de travail, en cloisonnant ou non ces deux espaces, en utilisant les mezzanines permises par les grandes hauteurs sous plafond ou le vaste espace d'une pièce commune qui peut aussi servir d'atelier de peinture ou de lieu d'exposition temporaire (image 86). L'intégration d'un lieu de travail au domicile est courante pour les enseignants, mais aussi pour les journalistes travaillant à la pige, de nombreux métiers de l'édition souvent externalisés (traducteurs, correcteurs, illustrateurs), ou encore les créateurs indépendants travaillant sur ordinateur (stylistes, graphistes, designer), comme on peut le voir sur les images suivantes.

Pour de nombreux gentrificateurs, l'achat de leur logement – ou l'installation dans un nouvel atelier qu'ils réaménagent pour y habiter – est l'occasion de vivre et de travailler au même endroit. Certains ont leur logement et leur bureau, atelier ou agence dans le même immeuble ou la même cour. Parfois, ils ont d'abord installé leur lieu de travail dans le quartier et y achètent un logement plus tard, après avoir apprivoisé le quartier, comme cette architecte habitant une cour du faubourg du Temple :

*Moi j'ai cherché un local pour faire mon agence d'architecture et d'urbanisme il y a six-sept ans. Donc, j'ai trouvé un local que j'ai loué... donc un local en très mauvais état qui a été loué au prix du marché,*



*hein, pas... et c'est vrai que j'ai eu le coup de foudre donc j'ai rien dit et j'ai pris la location. Et quelques années plus tard, donc il y a deux-trois ans... [ironique] un méchant promoteur est venu, il a racheté la propriété indivise, et en fait, lui, son objectif c'était de virer les entreprises qui y étaient. Donc il a tout de suite proposé de l'argent, c'est mon premier contact avec lui. Donc je lui ai surtout dit : « ne me parlez pas argent, je partirai pas ». Donc j'ai acheté mon local professionnel, et j'ai acheté le local au-dessus qui est donc un logement avec un comble... donc moi j'ai fait un duplex au-dessus de mon agence (entretien 4).*



*Images 84 et 85. Espaces de travail dans les logements de gentrificateurs, faubourg du Temple (juin 2004)*

*Le bureau d'un professeur de théâtre (à gauche) et celui d'une styliste indépendante (ci-dessus), tous deux intégrés à la pièce principale du logement.*



*Image 86. Un salon transformé en espace d'exposition temporaire, faubourg du Temple (juin 2004)*

*Une artiste photographe présente ses œuvres sur les murs de son appartement, où elle reçoit un public invité pendant une quinzaine de jours suivant le vernissage. Une petite pièce du logement a été créée pour accueillir un laboratoire de développement photographique*

D'autres s'installent à quelques rues de leur lieu de travail et peuvent ainsi s'y rendre à pied et revenir de temps en temps déjeuner chez eux les jours de semaine. Parmi ceux qui ne travaillent pas à proximité de leur domicile, nombreux sont ceux dont les lieux de travail sont multiples comme les intermittents du spectacle. Dans ce cas, une localisation centrale ou péri-centrale, notamment par rapport aux centralités culturelles, permet de diminuer les temps de transport quotidiens. Enfin, parmi ceux qui restent, la plupart travaillent dans un arrondissement limitrophe à celui de leur domicile ou dans les arrondissements centraux, facilement accessibles par les transports en commun.

Dans une grande agglomération comme celle de Paris, où la tendance est à l'accroissement de la durée des mobilités quotidiennes, en particulier pour les cadres (IAURIF, INSEE, 2003), les gentrificateurs présentent un cas à part en saisissant l'opportunité de rapprocher leur lieu de travail de leur domicile (ou l'inverse), voire de les faire coïncider. Cela est permis par deux éléments-clés : leur localisation au centre de l'agglomération et la nature de leur profession, souvent artistique ou indépendante. Ils forment aussi un cas à part parmi les catégories supérieures en ne disposant souvent pas de voiture. Quand ils en ont une (presque jamais deux dans les ménages bi-actifs), ils ne s'en servent que rarement, pour partir en vacances ou en week-end. Dans Paris, les gentrificateurs se déplacent principalement avec les transports en commun ou en vélo, parfois en scooter ou en moto pour ceux qui ont le plus besoin de se déplacer. Les locataires gentrificateurs se distinguent des précédents en travaillant rarement à proximité de leur domicile (en général à Paris ou en banlieue), mais ils utilisent principalement les transports en commun pour s'y rendre et non une voiture. La particularité des gentrificateurs est de pouvoir se passer, pour la plupart, à la fois d'une voiture et des transports en commun, au profit du vélo et de la marche. À propos du métro, une gentrificatrice qui se rend à son lieu de travail en vélo, tandis que son mari se déplace en scooter, explique ainsi ce qui lui déplaît dans ce mode de transport :

*[Le métro,] je l'ai pris pendant douze ans, en moyenne une heure vingt par jour... vraiment, si je pouvais éviter de prendre le métro, c'est vraiment... [...] [Ce qui me déplaît dans le métro, c'est] d'être enfermée, d'être dans le noir – enfin dans le noir –, moi, plus je vois de la nature, du vert, et plus je vois de l'air, plus j'existe. Plus je suis en milieu urbain au maximum, plus je me sens... mourir (entretien 31).*

Ce discours est assez typique de l'une des multiples contradictions des gentrificateurs : tout en étant résolument citadins et parisiens, profitant de toutes les aménités du centre d'une capitale, ils ont parfois des discours proches de l'idéologie américaine anti-urbaine, affirmant haut et fort leur préférence pour la nature, souvent réduite à la verdure. Cela explique aussi le fleurissement qui accompagne inmanquablement les espaces gentrifiés, ne serait-ce que par des plantes aux fenêtres (cf. *infra*, p. 362).

Ce rapprochement entre domicile et lieu de travail n'implique pas seulement une réduction de la mobilité quotidienne, mais aussi un mode de vie particulier, dans lequel travail et loisirs s'interpénètrent :

*Donc le basculement ici, pour nous, c'est les petits oiseaux, le calme absolu et c'est surtout un mode de vie. C'est-à-dire qu'ici je suis habillée comme... [à la maison] voilà. (entretien 4).*

Le travail des gentrificateurs est souvent leur passion, qu'il s'agisse de professions intellectuelles ou techniques de haut niveau (ingénieurs), de création artistique ou d'un projet qu'ils ont eux-mêmes monté. Ils y consacrent souvent l'essentiel de leur énergie et de leur temps, travaillant régulièrement dix heures par jour, voire plus et parfois le week-end, soit des semaines de cinquante à soixante heures de travail en moyenne. Un illustrateur travaillant dans le faubourg du Temple et habitant à

quelques pas de son atelier témoigne de ce rapport au travail que permet la proximité de son domicile :

*Ça me plaît, bien sûr... on travaille toujours trop. De fait, moi j'ai travaillé très longtemps sur mon lieu de vie. Donc... j'étais toujours au travail symboliquement et je travaillais de façon compulsive, mais c'est sans doute le lot de gens qui font un travail indépendant. Au début, c'est flippant, on sait pas... on sait pas ce qu'on va gagner le mois prochain, donc on va au charbon tout le temps, tout le temps, tout le temps. Et puis il y a un seuil, quand par bonheur ça commence à marcher un petit peu, on se dit : « quoiqu'il arrive, le mois prochain je m'en sortirai », à ce moment-là, on s'apaise un peu, on va moins travailler le week-end (entretien 35).*

Les gentrificateurs sont nombreux à exercer des professions libérales ou indépendantes, parfois même intermittentes. Une éditrice qui travaille et habite dans une cour du faubourg du Temple explique cette étroite intégration de son travail dans sa vie en l'opposant au salariat :

*... le salariat, c'est un truc... enfin, quand je vois les gens qui sont salariés et qui ont le treizième mois, quatorzième mois, quand ils sont sortis du boulot, ils peuvent complètement switcher et faire autre chose, ça c'est quelque chose que je ne connais pas... et que je ne connaîtrai jamais je crois (entretien 8).*

Ceux qui sont salariés sont généralement cadres et ne comptent pas non plus leurs heures. Dans tous les cas, leur temps de loisir quotidien est nettement centré sur leur logement – où ils aiment en particulier recevoir des amis – et sur le territoire de proximité que représente le quartier, ses bars et ses restaurants, où ils déjeunent souvent le midi et qu'ils utilisent parfois comme lieu de rendez-vous professionnel. Le logement a donc une place centrale dans la vie quotidienne des gentrificateurs, formant le cœur d'un espace de vie fondé sur la proximité du travail et des lieux de sorties, voire souvent des amis, même si les gentrificateurs fréquentent des lieux variés dans la ville, partent souvent en week-end en province et parfois plus d'un mois en voyage au bout du monde, loin de tout :

*... où là, il y a personne, là tu vois, tu dors par terre, il y a pas d'électricité, voilà... on se voit, on n'a pas de portable, on part tout seuls, on est tous les cinq (entretien 24).*

Ils ont plus rarement une résidence secondaire, en raison notamment de l'investissement financier, matériel et affectif que représente déjà leur logement.

En termes de vie sociale, le rapprochement entre domicile et lieu de travail dans les quartiers en voie de gentrification entraîne souvent un recouvrement entre réseaux de sociabilité professionnels et personnels : les personnes avec lesquelles travaillent les gentrificateurs deviennent leurs amis et les amis des gentrificateurs, qui sont souvent eux-mêmes des gentrificateurs, peuvent être amenés à travailler avec eux. À côté d'eux, les voisins sont parfois tout autant des amis que des relations professionnelles, j'y reviendrai par la suite.

Enfin, ce rapprochement permet la conciliation du travail et de la vie de famille, notamment pour les femmes, participant à la redéfinition – partielle – des rapports sociaux de sexe. Les femmes qui travaillent chez elles ou juste à côté peuvent plus facilement reprendre leur activité après la naissance d'un enfant, à condition d'avoir trouvé un mode de garde. C'est pourquoi la politique

d'ouverture de places en crèche est un enjeu majeur pour les gentrificateurs formant de jeunes familles. Au-delà de la petite enfance, le rapprochement du domicile et du lieu de travail permet aux femmes de concilier leur vie professionnelle, dont on a vu qu'elle leur prenait beaucoup de temps, et leur vie familiale. Il permet aussi aux hommes de s'impliquer dans cette vie familiale et de participer aux tâches ménagères. La question du rééquilibrage des rapports sociaux de sexe, et notamment du travail domestique, reste toutefois à approfondir par des enquêtes spécifiques. En effet, même si les couples de gentrificateurs donnent d'eux-mêmes une image moderne et égalitaire, cela recouvre sans doute des différenciations plus subtiles qui prolongent l'inégalité des rôles sexués dans la sphère domestique. Dans certains ménages dont l'homme est cadre supérieur ou chef d'entreprise, c'est toujours la femme qui assure la totalité du travail domestique pour une famille de quatre ou cinq personnes. Une femme dont le mari dirige une entreprise d'événementiel de 50 salariés et part chaque matin à 7 heures pour rentrer à 21 heures a même choisi de cesser son activité professionnelle d'attachée de presse. Elle présente cela comme le choix des loisirs plutôt que du travail ou de la carrière, comme un lointain héritage de la critique soixante-huitarde du travail :

*Voilà, mais, moi je suis pas... une folle du boulot, j'ai pas du tout... j'ai pas d'ambition, je m'en fous, donc j'ai un mari qui bosse pour... deux, il bosse comme un malade, donc... moi je préfère faire du vélo, aller au cinéma, et... voilà (entretien 24).*

### ***1. 2. L'aménagement du logement : un investissement matériel et symbolique***

Situé au centre et à proximité des lieux dans lesquels se déroule la vie des gentrificateurs, le logement est aussi un bien matériel dont l'achat et l'aménagement représentent un investissement considérable : certains s'endettent sur trente ans pour devenir propriétaires, le plus souvent sur vingt ans, et l'achat de leur logement représente une immobilisation conséquente et durable de capital. Mais surtout, c'est la réhabilitation et l'aménagement de ce logement qui correspondent à un investissement matériel, affectif et symbolique autant que financier pour les gentrificateurs. Qu'ils l'assurent totalement eux-mêmes ou qu'ils le délèguent à un architecte et à des entreprises compétentes, ils s'impliquent toujours personnellement dans ce projet qui les touche directement : « *On a dessiné l'endroit dans lequel on avait envie de vivre en fonction de notre mode de vie* » (entretien 3). Cet aménagement- réhabilitation de leur nouveau logement représente une sorte d'expérience initiatique par laquelle ils deviennent véritablement des gentrificateurs, expérience qu'ils partagent avec d'autres et par laquelle ils se sentent appartenir à un groupe : « *Et c'est vrai que ça faisait un petit peu peur, parce que le chantier, c'était un vrai chantier, et c'était... fallait quand même avoir un petit peu d'imagination.* » (entretien 24). Que ce soit la réhabilitation d'un local d'activité dégradé, l'aménagement d'un plateau nu dans un immeuble refait à neuf ou la réfection d'un appartement ancien, la période des travaux dure en général six à huit mois, et s'étale parfois sur plusieurs années (cf. *supra*, p. 299). Il n'est pas rare qu'ils s'installent dans leur logement avant la fin des travaux en subissant les contraintes pendant

quelques mois. Enfin, presque tous ont été confrontés à des déconvenues de tous ordres, liées au promoteur, à l'architecte ou aux entreprises intervenant sur le chantier :

*... on a fait faire des plans par un archi et puis après... on n'avait pas les mêmes idées, c'est-à-dire que nous on voulait un escalier tout simple ouvert comme ça, lui il voulait nous mettre un escalier... soit en bois soit en fer... voilà quoi, bref, donc on a fini par lui acheter des plans et à se débrouiller [...] bah, on a fait faire par une équipe de bras cassés d'ailleurs, parce que... on a voulu, comme on avait vendu notre appart, on a voulu... emménager le plus tôt possible, donc ça a été un peu galère les travaux, super galère (entretien 24).*

Les gentrificateurs ont en général une idée assez précise de la façon dont ils veulent aménager leur logement, qui s'avère bien différente des appartements classiques, tels que les architectes des promoteurs les proposent aux acquéreurs : « ... son architecte à la noix, il y avait douze portes, il y avait des couloirs, c'était un peu n'importe quoi ! » (entretien 3).

Le modèle de ces appartements réhabilités par les gentrificateurs est celui de l'atelier d'artiste aménagé dans un ancien local industriel (images ci-dessous). C'est le principe du loft new-yorkais inventé à SoHo dans les années 1960 (cf. chapitre 1 – 3.1) et popularisé en France depuis les années 1980 (Biau, 1986) : il s'agit d'un espace ouvert utilisant au maximum la hauteur sous plafond (en récupérant les combles chaque fois que cela est possible, parfois pour y créer une mezzanine) et conservant les éléments caractéristiques de l'architecture industrielle (charpente en bois ou en métal, poutres apparentes, baies vitrées).

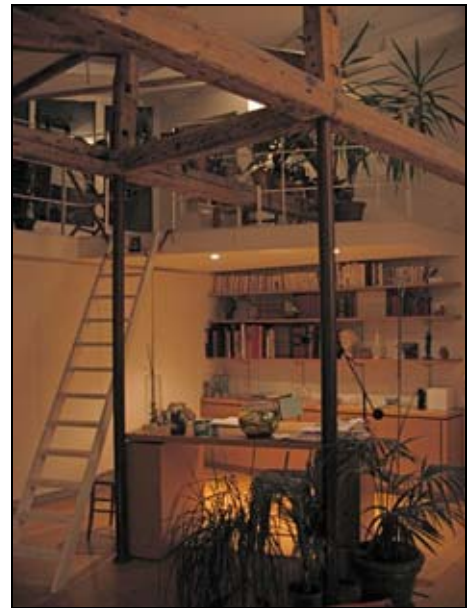


*Images 87 et 88. L'atelier d'un photographe et une agence d'architecture installés dans d'anciens locaux industriels réhabilités du faubourg du Temple (juin 2004 et octobre 2005)*





Images 89 et 90. Charpentes en bois apparentes et aménagement de mezzanines dans les appartements des gentrificateurs – faubourg du Temple et faubourg Saint-Antoine (juin 2004 et octobre 2005)



Images 91 et 92. Deux appartements aménagés dans d'anciens locaux industriels réhabilités – faubourg du Temple (mai et octobre 2005)

Les structures apparentes sont métalliques, le blanc domine et le plafond suit la forme des toitures industrielles en shed <sup>133</sup>, intégrant les baies vitrées d'origine.

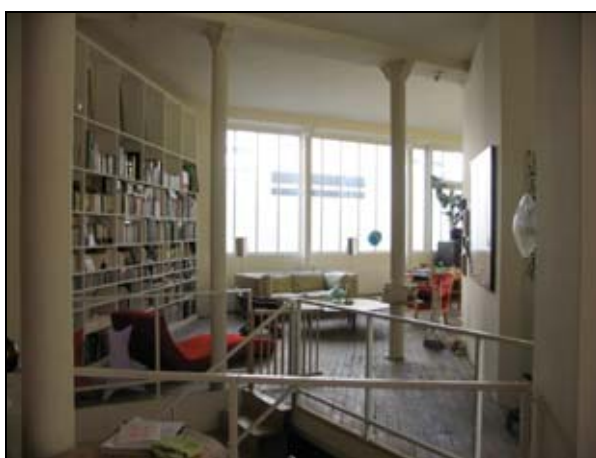


Image 93. Un appartement aménagé dans un ancien local industriel donnant sur la rue dans le faubourg du Temple (juin 2005)

Le rez-de-chaussée est occupé par la pièce principale, les vitres de la baie ayant été opacifiées, tandis que l'ancienne cave est aménagée en espace habitable pour recevoir les chambres et la salle de bains.

<sup>133</sup> Appelée aussi toiture à redents, il s'agit d'un toit d'usine en dents de scie composé d'une succession de combles à deux versants d'inclinaisons différentes, le plus incliné étant en général vitré et tourné vers le nord.

Les images présentées ici montrent la forme générale des appartements des gentrificateurs, du moins des plus grands. Parmi mes enquêtes, un seul appartement était réellement un loft, sans cloisonnement intérieur. Les autres en ont hérité l'intégration de la structure du bâtiment et leur organisation autour d'une vaste pièce principale sur laquelle est ouverte la cuisine. Le reste de l'appartement est constitué de chambres généralement petites, notamment pour les enfants qui partagent souvent une même pièce à deux. La pièce commune est nettement favorisée dans cet équilibre, conjuguant plusieurs fonctions, des repas aux loisirs en passant par le travail dans certains cas.



Images 94 et 95. Un loft aménagé dans un ancien local industriel du quartier Sainte-Marthe (mai 2005). Cet appartement, aménagé sous les combles, ne comporte aucune cloison, excepté la porte des toilettes.



Images 96 et 97. La pièce principale du logement d'un ménage gentrifié dans le faubourg du Temple (juin 2004). La cuisine (à gauche), est ouverte sur le reste de la pièce (à droite), et aucune cloison ne vient séparer ces deux parties.

Cet agencement, déjà observé par S. Chalvon-Demersay (1984) à la fin des années 1970 dans les plus petits logements du quartier Daguerre, est en rupture avec le principe de l'appartement bourgeois :

*Depuis le XIX<sup>e</sup> siècle, l'aménagement interne des logements avait obéi à une logique de séparation, fonctionnarisation et articulation des pièces : une pièce par fonction et une fonction par pièce. Le combat des hygiénistes pour la création du logement coquet, protégeant les intimités en évitant les promiscuités, avaient abouti à une certaine configuration de l'espace interne des habitations, à l'image du corps (Chalvon-Demersay, 1984, p. 105).*

Par rapport aux appartements contemporains des gentrificateurs, ceux des habitants du Lavoir du Buisson Saint-Louis, installés dans le faubourg du Temple au début des années 1980 (cf. encadré 18, p. 300), font figure de précurseurs en intégrant presque systématiquement une cuisine ouverte et une grande pièce commune dans des espaces atypiques aux grandes hauteurs sous plafond, comme le montrent les images suivantes. L'importante présence du bois – tant dans la structure du bâtiment que dans les logements, faisant parfois penser à un chalet de montagne – est plus spécifique et ne se retrouve pas ailleurs.



*Images 98 et 99. Deux appartements de l'opération d'auto-promotion du Lavoir du Buisson Saint-Louis dans le faubourg du Temple (septembre 2005)*

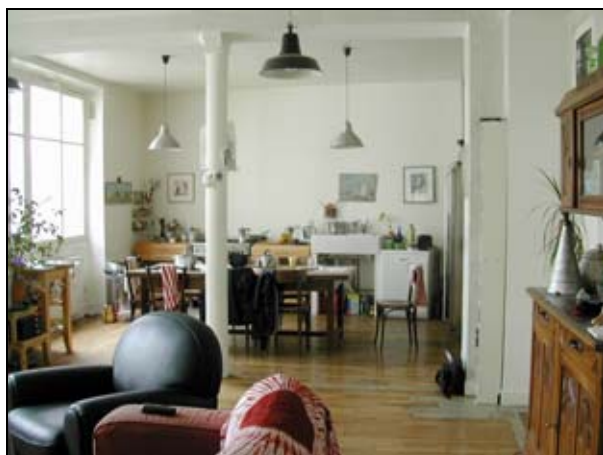
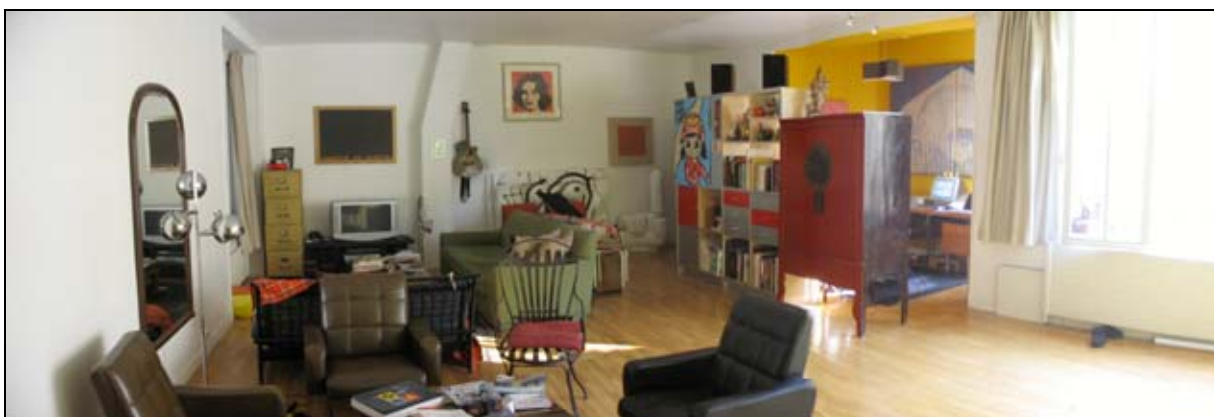
*Dès le début des années 1980, les gentrificateurs privilégient les espaces ouverts, la cuisine donnant directement dans le salon, et les grandes hauteurs sous plafond, dont l'ampleur est accrue par la baie vitrée donnant sur la verdure.*



La décoration des appartements hésite entre sobriété et éclectisme : les murs blancs sont les plus fréquents et si l'on retrouve un certain mélange des genres entre meubles anciens et modernes, objets exotiques et œuvres d'art, cela est plus discret et moins chargé que ce que décrit S. Chalvon-Demersay (1984) à propos des logements du quartier Daguerre. On retrouve néanmoins le goût pour les meubles anciens ou exotiques venant de brocantes ou des puces : « *Comme avant, on habitait dans un appart ancien, on voulait donner une âme un peu à ce lieu* » (entretien 24). Quelle que soit leur taille, le style des appartements de gentrificateurs s'inspire de celui du loft et se distingue nettement de la décoration comme de l'agencement des appartements des anciens habitants, même petits-bourgeois, comme le montrent les images suivantes.

À partir de l'analyse de la presse de décoration française des années 1980, Véronique Biau a montré que le loft était « *présenté comme l'habitat spécifique des professions artistiques ou para-artistiques, intellectuelles éventuellement* » (Biau, 1986, p. 152). Les gentrificateurs, qui exercent souvent de telles professions, s'inspirent nettement de cette esthétique du loft :

*La décoration vient renforcer cette parenté [avec l'atelier d'artiste] : le blanc est la couleur dominante, le dépouillement est de rigueur ; est recherchée avant tout l'originalité des objets et leur disposition (ibid.).*



*Images 100 et 101. Deux appartements de gentrificateurs exerçant des professions artistiques – faubourg Saint-Antoine et faubourg du Temple (octobre 2005 et juin 2004)*

*Grande pièce principale servant de cuisine, de salon, de salle à manger, voire de bureau, éclairée par de vastes fenêtres.*

*Murs blancs, meubles anciens ou exotiques, canapés confortables, décoration sobre, émaillée d'œuvres d'art.*



Images 102 et 103. Deux appartements d'anciens habitants petits-bourgeois du faubourg du Temple (juin 2004)

*Dans les deux cas, la cuisine est séparée de la salle à manger, les murs sont couverts de tapisserie, le mobilier est ancien traditionnel et la table recouverte d'une nappe. La décoration est plus sobre et relativement plus moderne dans le premier cas (milieu des services) que dans le second (milieu de la production et du commerce), où l'on observe en particulier les murs chargés de faïence et le buffet chargé de divers objets.*

Comme on l'a vu, il s'agit plus d'une inspiration esthétique que d'un modèle strict : les gentrificateurs aménagent rarement de vrais lofts et ne conservent en général que l'esprit de cette vaste pièce principale aux usages multiples et de la récupération d'espaces industriels le cas échéant. Si la décoration est souvent sobre, elle est cependant plus chaleureuse que l'austérité des lofts new-yorkais décrits par S. Chalvon-Demersay :

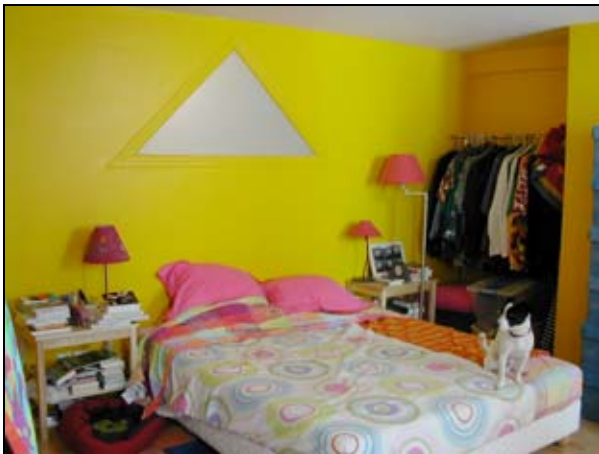
*... l'esthétique fonctionnelle et clean des lofts new-yorkais où le fer, le verre, les fils d'acier, la lumière crue des tubes de néon, le papier kraft et les carreaux de céramique blanche reconstituent l'univers métallique et glacé d'une station de métro, d'un bloc opératoire ou du troisième sous-sol d'un parking de béton (Chalvon-Demersay, 1984, p. 112).*

Les images suivantes montrent que les appartements des gentrificateurs présentent parfois quelques murs de couleurs vives, qui tranchent avec le blanc dominant et rappellent les expérimentations esthétiques des locataires du quartier Daguerre. Ils offrent par ailleurs tous les éléments de confort des logements cossus. Cuisines et salles de bains sont souvent intégrées et richement équipées. Les salles de bains ont parfois deux lavabos, voire une douche et une baignoire. L'appartement est parfois prolongé par une terrasse ou une cour privative (images 109, 110 et 111).

Avec le loft tel que l'a analysé V. Biau (1986), les appartements des gentrificateurs partagent deux caractéristiques communes importantes sur le plan symbolique et social : d'une part, ils se distinguent comme lui de l'appartement bourgeois traditionnel

*dans une logique de concurrence matérielle et symbolique entre les nouvelles classes et la bourgeoisie installée où les premières ne peuvent prétendre aux mêmes objets (appartements dans des quartiers chics, mobilier de style, tableaux de maître) (Biau, 1986, p. 154).*

D'autre part, ils forment un « *habitat qui se mérite* » (Biau, 1986, p. 153), en naissant de travaux de réhabilitation auxquels les gentrificateurs participent presque toujours d'une manière ou d'une autre. Néanmoins, par rapport aux gentrificateurs marginaux des débuts de la gentrification ou aux locataires du quartier Daguerre à la fin des années 1970, les gentrificateurs parisiens d'aujourd'hui se sont un peu rapprochés des ménages bourgeois : leur appartement privilégie nettement le confort à l'austérité, leurs meubles et leurs objets de décoration sont plus souvent neufs ou de valeur et il leur arrive de ne pas participer aux travaux. Cela traduit l'élévation de la position sociale et des revenus des gentrificateurs depuis vingt ou trente ans.



Images 104 et 105. Des murs de couleurs vives dans les appartements des gentrificateurs du faubourg du Temple (juin 2004 et juin 2005)



Images 106, 107 et 108 (ci-contre). La salle de bains des appartements de gentrificateurs du faubourg du Temple (juin 2004)

Confort (deux lavabos, grande baignoire), mobilier contemporain, décoration kitsch (galets peints, faux lierre et fausses roses) et grand miroir atténuant l'étroitesse de la pièce.





*Images 109, 110 et 111. Cours et terrasses privées dans le faubourg du Temple (juin 2004 et mai 2005)*

*En haut à droite, il s'agit d'une place de stationnement transformée en terrasse privée dans une grande cour réhabilitée.*



## 2. *L'investissement d'un espace intermédiaire : le cas des cours et des passages*

Dans le prolongement de leur logement, les gentrificateurs investissent souvent l'espace privé collectif de l'immeuble. Ils y sont encouragés par leur statut de copropriétaire, qui les conduit à participer à la gestion de la copropriété et à rencontrer d'autres copropriétaires occupants. Quand plusieurs gentrificateurs intègrent une copropriété dégradée dans laquelle les problèmes et les blocages sont fréquents, que ce soit avec le syndic ou entre les différents copropriétaires (du fait de l'insuffisance de leurs moyens pour entretenir l'immeuble ou du refus des bailleurs d'investir pour l'amélioration des parties communes), ils font en général cause commune pour reprendre les choses en main afin d'améliorer leur quotidien et de valoriser leur bien. C'est souvent d'eux qu'émane également l'idée des repas d'immeuble investissant les espaces communs comme les cours intérieures, aussi étroites soient-elles.

Cela est particulièrement vrai des anciens passages et cours artisanales des faubourgs de l'Est parisien. Par l'ampleur qu'ils revêtent et l'importance de l'espace collectif qu'ils offrent, ces cours et passages forment un véritable laboratoire de la sociabilité collective des gentrificateurs dans un espace intermédiaire entre leur logement et le quartier. De ce fait, ils représentent un terrain d'étude privilégié du mode de vie des gentrificateurs, qui ne se limite pas à ces espaces.

À travers les enquêtes menées auprès des gentrificateurs, j'ai étudié six cours et passages du faubourg Saint-Antoine et de celui du Temple<sup>134</sup>, dont la carte ci-contre présente la localisation. Dans le chapitre précédent, on a vu en quoi cette forme urbaine était emblématique des faubourgs de l'Est parisien et comment elle avait pu servir de point d'appui à la gentrification. Ici, je montrerai qu'elle devient le support d'un mode de vie particulier, que les gentrificateurs reproduisent (ou cherchent à reproduire) en dehors des seules cours.

---

<sup>134</sup> Je me suis aussi intéressée à la Cour de l'Industrie (37 bis rue de Montreuil, *cf supra*, encadré 15, p. 288), mais celle-ci est restée principalement artisanale.



## 2. 1. La cour réhabilitée : un creuset de la gentrification

Avant d'analyser en détail les nouveaux modes de vie qui s'épanouissent dans les cours réhabilitées, il est intéressant de retracer brièvement l'histoire de ces cours et la façon dont elles se gentrifient. Cela permet de montrer en quoi ces espaces sont particulièrement propices à la gentrification et appréciés des gentrificateurs.

Deux de ces cours sont situées dans le faubourg Saint-Antoine : il s'agit de la Cour de l'Étoile d'Or, au 75 rue du Faubourg-Saint-Antoine (11<sup>e</sup> arrondissement), et de la cour des Shadocks, au numéro 71. La première date du XVII<sup>e</sup> siècle et est à la fois la plus ancienne et l'une des plus vastes de ces cours, présentant deux cours en enfilade séparées par une maison de maître (Hervier et Férault, 1998, p. 116 *sq.*). La seconde cour, au fond de l'îlot, a longtemps été un jardin avant d'être bâtie progressivement à partir de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle. Au XIX<sup>e</sup> siècle, l'ensemble est racheté par un marchand de bois et se caractérise par une mixité entre artisanat du meuble et habitat : le jardin disparaît complètement et un grand bâtiment est érigé à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, abritant trois étages d'ateliers, de magasins et de bureaux, et trois étages supérieurs de logements où les artisans. La Cour de l'Étoile d'Or a longtemps été animée par les divers métiers de l'artisanat du bois organisés autour du marchand de meubles Rémi. Elle est mise en copropriété dès les années 1950 et se gentrifie peu à peu depuis les années 1980, à la faveur du déclin des activités artisanales, jusqu'à la faillite de Rémi en 2003. La première cour, longtemps encombrée de hangars noirs de suie, voit ainsi s'édifier trois maisons individuelles au début des années 1980, et est progressivement fleurie, comme le montrent les images ci-contre.

La cour voisine, sise au 71 rue du Faubourg-Saint-Antoine, est plus tardive. Elle est entourée d'immeubles de six étages, bâtis au XIX<sup>e</sup> siècle et présentant d'emblée une grande cohérence architecturale comme on peut le voir sur les images ci-contre. Cette cour, restée longtemps sans nom, au contraire de ses voisines, était néanmoins organisée selon le même principe de mixité entre ateliers et logements, autour de l'artisanat du bois. L'ensemble est resté en monopropriété jusqu'à récemment. Comme ailleurs, l'artisanat du bois est progressivement remplacé par la création artistique. Ainsi, en 1973, Jacques Rouxel, l'inventeur des Shadocks, y fonde son studio AAA (animation, art graphique, audiovisuel), qui y reste jusqu'à sa mort en 2004<sup>135</sup>. En 1998, un marchand de biens rachète la cour pour réaliser une opération classique de promotion immobilière, la réhabilitant et la revendant par lots jusqu'en 2000 (cf. chapitre 8 – 2.2).

Comme dans l'exemple de la Cour de Bretagne présenté ci-après, on peut voir là une illustration de la façon dont les promoteurs immobiliers s'appuient sur les artistes (en qui ils voient des éclaireurs certains de la gentrification) pour assurer le succès de leurs opérations.

---

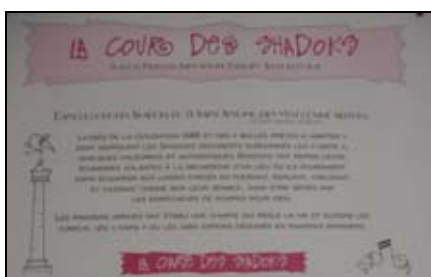
<sup>135</sup> Le studio AAA existe toujours aujourd'hui, mais a déménagé au 77 rue de Charonne (11<sup>e</sup>).





Images 112, 113 et 114. La Cour de l'Étoile d'Or dans le faubourg Saint-Antoine (avril et octobre 2005)

Ci-dessus, la première cour et la maison de maître séparant les deux ensembles. En haut à droite, la deuxième cour et l'immeuble d'ateliers et de logements de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle (à gauche). Ci-contre, la deuxième cour vue du fond : la maison de maître et un bâtiment de la fin du XVII<sup>e</sup> siècle.



Images 115 et 116. La Cour des Shadocks dans le faubourg Saint-Antoine (avril et octobre 2005)

Images 117 et 118. La réutilisation des personnages des Shadocks dans la cour réhabilitée (idem)



Les quatre autres cours et passages sont situés dans le faubourg du Temple. La Cour de Bretagne et le passage de la Fonderie sont deux anciennes grandes cours similaires à celles du faubourg Saint-Antoine. La Cour de Bretagne, située entre la rue du Faubourg-du-Temple et la rue du Buisson-Saint-Louis dans l'est du 10<sup>e</sup> arrondissement, date de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle et fut une cour artisanale aux métiers variés pendant près de deux siècles, associant ateliers et habitat (Clerval, 2004). Elle tient son nom de la famille bretonne qui la posséda, du Second Empire à l'an 2000. Elle connaît une gentrification sporadique avec la reprise des ateliers par des artistes dans les années 1980-1990, puis est rachetée par un marchand de biens, réhabilitée et revendue par lots en 2001 (*ibid.*, cf. chapitre 8 – 2.2). Le passage de la Fonderie, situé entre les rues Jean-Pierre-Timbaud et Saint-Maur dans le nord du 11<sup>e</sup> arrondissement, date, quant à lui, de la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle et était plus spécifiquement tourné vers la métallurgie :

*Ce passage dont le nom fait résonner les anciennes activités industrielles et artisanales liées au métal de tout le quartier a gardé un charme typique des cours et passages du 1<sup>er</sup> arrondissement. Le quartier était surtout réputé pour ses fonderies de cuir et de fer. Dans ce passage construit à la fin du Second Empire, les immeubles sont bas, la cour est étroite, pavée, fleurie et souvent animée. L'ensemble a été rénové en 1990. Au 1 à 5, passage de la Fonderie, l'enseigne des anciens établissements de seringues Julien a été repeinte et rappelle au passant les anciennes activités, qui pour la plupart disparaissent des mémoires, comme la grande imprimerie de 1 000 m<sup>2</sup> qui était située au 8-10, ou les ateliers de pièces industrielles du numéro 6, qui existaient encore en 1986 (Le Roux, 2003, p. 83).*

Le passage connaît une gentrification sporadique depuis les années 1980 avec la reprise des ateliers par des artistes dans un bâtiment toujours détenu en monopropriété et le renouvellement progressif des propriétaires occupants dans les autres. Entre 1989 et 1991, une partie du passage, située à proximité de la rue Saint-Maur, est revendue et démolie par un promoteur immobilier pour y construire une nouvelle résidence, qui contraste nettement avec le reste du passage comme l'illustrent les images ci-contre.

Le Lavoir du Buisson Saint-Louis et la cour du numéro 26 de la même rue, situés à proximité de la Cour de Bretagne, sont deux anciens bâtiments industriels qui ont été transformés en logements. Cette transformation a eu lieu au début des années 1980 pour le Lavoir, dans le cadre d'une opération originale d'auto-promotion immobilière (cf. encadré 18, p. 300), tandis que c'est un promoteur qui a transformé l'ancienne imprimerie du 26 en logements répartis autour d'un espace ouvert ayant conservé la structure métallique de l'usine, et l'a revendue par lots en 2000 (cf. images 68 et 69, p. 308).

Les deux cours du faubourg Saint-Antoine, le passage de la Fonderie et la Cour de Bretagne sont d'anciennes grandes cours artisanales de plus de 500 m<sup>2</sup> et regroupent aujourd'hui entre une quarantaine de logements pour la cour des Shadocks et une centaine pour la Cour de Bretagne, la Cour de l'Étoile d'Or et la partie ancienne du passage de la Fonderie se situant entre les deux. En revanche, le Lavoir du Buisson Saint-Louis et la cour du 26 rue du Buisson-Saint-Louis sont deux anciens bâtiments industriels et forment aujourd'hui deux copropriétés plus restreintes, d'une douzaine de lots chacune.

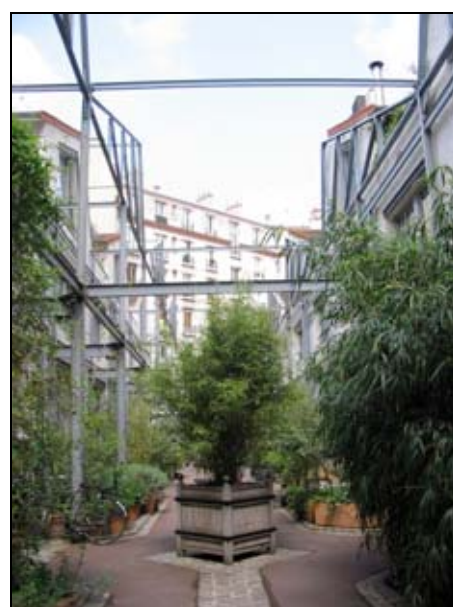


Images 119 et 120. La Cour de Bretagne dans le faubourg du Temple (juin 2004)



Images 121 et 122. Le passage de la Fonderie dans le faubourg du Temple (juillet 2005)

À gauche, la partie ancienne, réhabilitée en 1990 par les copropriétaires, du côté de la rue Jean-Pierre-Timbaud. À droite, la partie récente, construite en 1991 par un promoteur, du côté de la rue Saint-Maur.



Images 123 et 124. Du Lavoisier du Buisson Saint-Louis à la cour du 26 dans le faubourg du Temple (septembre et mai 2005)

Visibilité de la structure métallique et abondante verdure.

Les gentrificateurs s'installent dans ces cours selon deux modalités principales. Cette installation est individuelle et progressive dans le cas de la gentrification sporadique à partir des années 1980, comme dans la Cour de l'Étoile d'Or et le passage de la Fonderie – mais aussi dans la Cour des Shadocks et celle de Bretagne avant leur rachat par un promoteur. Elle est au contraire collective et se fait en une fois par une opération de promotion immobilière dans tous les autres cas, qui datent principalement du tournant des années 1990-2000. Dans le premier cas, ce sont d'abord des artistes qui y installent leur atelier et parfois leur logement. Le bouche-à-oreille remplit rapidement les espaces vacants. Par la suite, et notamment en cas d'opération de promotion immobilière, d'autres ménages les rejoignent, attirés par des espaces déjà en partie transformés. Dans la Cour de Bretagne, les artistes déjà présents, principalement architectes et photographes, ont formé une association pour faire valoir leurs droits et se maintenir malgré le rachat par un promoteur. La vente s'est ensuite faite presque entièrement par cooptation, les uns et les autres faisant venir leurs amis ou leurs confrères, assurant une population très homogène. Cette homogénéité est patente également dans le Lavoir du Buisson Saint-Louis, où les habitants-promoteurs se sont aussi choisis par cooptation et appartiennent majoritairement au milieu des cadres du secteur public. Dans la Cour des Shadocks ou celle du 26 rue du Buisson Saint-Louis, la vente eut lieu par petites annonces et l'éventail des professions exercées est plus large mais les prix de vente assurent une certaine homogénéité de revenus. La mixité sociale n'existe plus que dans les cours dans lesquelles la gentrification est restée à l'initiative des ménages (Cour de l'Étoile d'Or et passage de la Fonderie). Dans celles qui ont été rachetées par un promoteur (Cour des Shadocks, Cour de Bretagne), les ménages populaires ont été évincés ou ont obtenu un sursis de quelques années seulement (cf. chapitre 12 – 1.1). La question ne se pose pas pour les anciens bâtiments industriels reconvertis en logements, dont les ménages populaires sont d'emblée exclus.

Ces cours font donc figure d'espaces à part dans les faubourg populaires de l'Est parisien, et servent de tête de pont à la gentrification par l'entre-soi qu'elles assurent et leur relative fermeture par rapport à la rue et au reste du quartier :

*Ce qui pour moi était un élément décisif dans l'acquisition de ce lieu, c'était l'ambivalence des lieux, c'est-à-dire que c'était à la fois le mouvement [en référence à l'animation du quartier]... et à la fois la possibilité de se retrancher (entretien 17).*

Symptomatiquement, au début des années 2000, à part le passage de la Fonderie qui doit rester traversant pour les piétons, toutes les cours du faubourg du Temple sont fermées par un code toute la journée<sup>136</sup>, tandis que celles du faubourg Saint-Antoine sont fermées aux voitures mais ouvertes aux piétons en semaine (le code n'étant actif que le soir et le week-end). Dans tous les cas, passage de la Fonderie inclus, les portes sont fermées et la visibilité du mécanisme de verrouillage de la porte (même s'il n'est pas toujours actif) n'incite pas à la promenade. L'interdiction des véhicules

---

<sup>136</sup> Dans la Cour de Bretagne, le code de l'entrée principale n'est actif que le soir à partir de 18h et le week-end. Chaque escalier dispose toutefois d'un code actif en permanence et une gardienne surveille les allers et venues à l'entrée de la Cour.

motorisés et la disparition des activités artisanales, la première étant rendue possible par la seconde, font de ces cours des îlots de calme et de verdure dans des quartiers animés, souvent embouteillés, où les espaces verts sont rares :

*on peut s'isoler en fait... c'est un élément décisif, c'est un élément qui nous permet de rester à Paris, parce que c'est évident que si on habitait sur un boulevard, bruyant et sur lequel on ne pourrait pas ouvrir les fenêtres, on n'aurait peut-être pas la même approche de la situation. Là, on est un peu dans une bulle aussi, donc ça nous... on n'a pas les inconvénients de la vie urbaine (entretien 43).*

Ce sont donc des enclaves privilégiées à double titre, par le cadre de vie qu'elles offrent et la population qui les habitent. Espaces favorables à la gentrification, c'est aussi la gentrification qui leur confère ce caractère en accompagnant le départ des activités artisanales et en favorisant leur réhabilitation. On se souvient que ces cours artisanales étaient souvent grises, encombrées de voitures et dégradées auparavant (cf. chapitre 8 – 1.2). Le calme n'y régnait pas toujours, comme en témoigne cette gentrifieuse de la première heure dans la Cour de l'Étoile d'Or :

*C'était une espèce de ruche incessante... [mais le bruit n'était pas gênant] parce que d'abord, c'était pas... c'était un bruit humain, c'est des gens qui s'interpellent dans la journée, qui poussent des meubles... mais ça ne va pas plus loin que ça. [...] Il y avait l'activité de Rémi, qui vendait des meubles, donc eux, il y avait tout un trafic avec les livraisons de camions, donc les camions qui arrivaient très tôt le matin, qui déchargeaient, les ouvriers qui braillaient, vraiment les titis parigots, donc ça braillait... et les vapeurs de diesel le matin, on ouvrait les fenêtres, il y avait les camions qui dégageaient du diesel, enfin bon, c'était un peu... mais la contrepartie, c'est que ça faisait une espèce de... d'unité comme ça, une espèce de ruche et c'est très vivant, très bigarré quoi (entretien 43).*

Le calme des cours gentrifiées marque aussi la fin de cette vie populaire et productive des cours artisanales, et le début d'une autre, aisée et centrée sur la création culturelle et les loisirs.

### **Encadré 22. L'arrivée des gentrificateurs dans une cour : une expérience fondatrice**

L'arrivée concomitante des gentrificateurs dans ce type d'espace représente une véritable expérience collective, même quand personne ne se connaissait au départ. La proximité sociale et l'expérience commune de la réhabilitation créent rapidement un esprit de groupe, déterminant pour la suite, comme le montrent ces témoignages :

*Donc ça été un peu une aventure collective parce qu'on est arrivés et... on avait tous... on a tous fait les travaux à peu près en même temps, [ils ne se connaissaient pas] mais ça a créé un lien incroyable.*

*[...] Et c'est vrai qu'il y a un état d'esprit... quand on arrive dans ce genre de lieu... soit on a envie, pas de vivre en collectivité, mais enfin ça se fait naturellement : on a les mêmes intérêts, les mêmes centres... communs, il y a plein de gens qui arrivaient qui connaissaient pas Belleville, donc bon, on était ravi de leur montrer un peu, de leur donner les bonnes adresses du coin... et c'est marrant, d'arriver tous en même temps, je trouve que c'est vraiment... ça crée un lien très fort (entretien 24).*

*... ah ça c'est drôle, ça c'était vachement sympa parce que pratiquement tout le monde a acheté au même moment [...] et, évidemment, tous les appartements, c'était un bordel... et tout le monde a fait ses travaux en même temps. C'est-à-dire que les camions... la cour était pleine de camions, de trucs comme ça, oh ça gueulait dans tous les sens [rires], et donc là, c'était très très animé. Et c'est vrai que ça, ça a été sympa parce qu'en fait, souvent quand vous rentrez dans une copropriété, vous êtes les nouveaux donc, avec les anciens, les habitudes, les trucs comme ça, avec les vieux, c'est toujours difficile. Là, c'était très sympa parce que bon tout le monde rentrait en même temps. En général, c'était des gens jeunes, hein... oui, même très jeunes, moi je suis le vétéran hein [rires], non je suis pas le vétéran, mais pas loin hein, et donc ça c'est très sympa ! (entretien 40).*

## 2. 2. Sociabilité collective et gestion de la copropriété

Une fois installés dans ces cours, les gentrifieurs contribuent activement à les transformer, à la fois dans le décor et l'ambiance, expérimentant un mode de vie particulier. Fondé sur l'entre-soi, il valorise la sociabilité collective mais se heurte souvent à des conflits.

### • Les cours réhabilitées : un cadre de vie idéal

Les gentrifieurs des cours voient dans ces espaces particuliers un prolongement des atouts de leur logement :

*En termes de qualité de vie, c'est nickel, y a de la lumière, c'est calme...[...] C'est vrai que le côté vivant de cet appart, c'est la Cour, c'est pas la rue : c'est les petits oiseaux, le soleil [...] et puis c'est le fait d'avoir de la hauteur, psychologiquement, c'est important (entretien 11).*

Plusieurs gentrifieurs des cours soulignent le contraste entre leur nouveau cadre de vie et celui de leur précédent logement. Ce cadre ne se limite pas au seul logement et inclut le voisinage, comme le montre ce jugement négatif, porté par une nouvelle habitante de la Cour de Bretagne, sur les immeubles haussmanniens dans lesquels elle a habité précédemment, dans le 14<sup>e</sup> et le 12<sup>e</sup> arrondissement :

*... moi j'étais dans l'haussmannien, par hasard en fait, et j'étais à Nation. Donc, j'étais contente d'être rive droite [...] mais être dans de l'haussmannien avec des enfants, c'est insupportable, parce que... l'appartement est très découpé, donc c'était bien, il y a avait beaucoup de pièces, et puis grandes, mais ce sont des gens... sinistres, des petits bourgeois, sans enfants... et dans le 14<sup>e</sup>, on avait vu que la venue d'enfants pour la plupart des habitants, c'est une catastrophe... c'est-à-dire qu'on vient vous dire que votre enfant, en marchant, fait du bruit deux étages en dessous, un enfant de deux ans ! [...] Et ce qui est fantastique, c'est que c'est pas l'âge de la personne qui est en cause, c'est vraiment sa façon d'être [...] Donc, ça devient effrayant dans les rapports de voisinage (entretien 4).*

Au contraire de ce tableau, les cours gentrifiées font figure de lieu privilégié pour les enfants et les gentrifieurs des cours se distinguent par la forte sur-représentation parmi eux des familles avec enfants. Un homme presque soixantenaire, dont la fille vient de quitter le domicile familial pour faire ses études en province, apprécie le caractère vivant de la cour qu'il habite dans le faubourg Saint-Antoine : « Il y a un truc très sympa ici, c'est qu'il y a plein de gosses » (entretien 40). Une femme d'une cinquantaine d'années, dont le mari approche de la retraite et les enfants sont grands, pense quitter le Lavoir du Buisson Saint-Louis quand ils seront tous partis, et dépeint celui-ci comme un lieu avant tout fait pour les enfants :

*C'est un lieu où on a élevé nos enfants, où on a vécu une vie active [...] ça n'a de sens ici que vraiment avec une dimension enfant, parce que là effectivement, c'était vraiment ouvert, on a pu élever les enfants avec les autres, avoir des espaces verts ensemble, c'était très positif, mais après, non c'est pas... (entretien 32).*

Au 26 de la même rue, la cour remplit la même fonction de lieu idéal pour élever des enfants, tant par l'espace protégé qu'elles offrent que pour l'entraide précieuse qu'elles favorisent entre les parents :

... je pense que ceux qui ont des enfants jeunes, ils dégustent totalement cette cour et c'est extraordinaire ! D'avoir des enfants jeunes ici, quoi... le môme, il tient plus en place, on ouvre la porte, il joue dehors, fait du vélo, ils apprennent même à faire du vélo ici. Avec des enfants jeunes, c'est fabuleux ! Et puis... les familles qui ont des enfants du même âge, ont donc, de fait, une plus grande proximité, parce qu'ils se rendent des services, parce qu'ils ont les mêmes préoccupations, parce qu'ils... « allo, mon pédiatre, il est pas top, c'est quoi ton pédiatre ? » [...] parce que : « allo, je peux pas aller récupérer mon môme », ils sont dans la même école, je te le récupère... on se prête les baby-sitters [...] (entretien 31).

### • Aménagement du cadre de vie et émergence d'une sociabilité collective

Les cours gentrifiées sont en effet un lieu d'épanouissement pour une sociabilité collective variée. Les nouveaux habitants y lancent rapidement des repas en commun, parfois dès les travaux de réhabilitation, et en organisent ensuite un chaque année, ou plus régulièrement de façon spontanée, bien avant la création de la fête des voisins en 2000<sup>137</sup> (image 125). Les fêtes organisées chez les uns et les autres sont l'occasion d'inviter les voisins et deviennent parfois de véritables fêtes d'immeuble comme au Lavoir du Buisson Saint-Louis, profitant de la salle collective. Dans le passage de la Fonderie,

*il y a une certaine ouverture d'esprit à faire un peu la fête, ou des pots... ou s'inviter les uns les autres, des choses comme ça.* (entretien 41).



Image 125. Le repas annuel de la Cour de Bretagne en juin 2004

Chaque fois, les nouveaux habitants ont poussé à l'interdiction ou à la limitation de la présence des voitures dans les cours, libérant l'espace pour d'autres usages comme les jeux des enfants, les apéritifs entre amis, les fêtes en commun. Cet espace libéré, et le plus souvent réhabilité, fait l'objet de tous les soins d'aménagement et de décoration de la part des gentrificateurs, dans le prolongement de leur logement : le premier geste est souvent d'y mettre des plantes, les promoteurs ayant parfois prévu des arbres, et la végétation envahissant progressivement la cour comme dans celle de l'Étoile d'Or (cf. image 112 et ci-après) : « *ici, on est à la campagne* », estime une habitante du Lavoir du Buisson Saint-Louis (entretien 34), c'est-à-dire au vert et un peu à l'abri de la ville (cf. *supra*, p. 349).

<sup>137</sup> Cf. le site officiel de cette initiative : <http://www.immeublesenfete.com/>.



Les gentrificateurs installent aussi d'autres équipements dans les cours, avec ou sans l'accord de la copropriété : une table de ping-pong dans la Cour des Shadocks, des tables et des chaises, des racs à vélo dans presque toutes les cours (images ci-dessous). Avec ou sans rac, les vélos font d'ailleurs partie intégrante du décor de ces cours, comme mode de déplacement privilégié des gentrificateurs.



*Images 126 et 127. Le verdissement des cours gentrifiées : version progressive à l'initiative des ménages dans la Cour de l'Étoile d'Or (à gauche), et version organisée par le promoteur dans la Cour des Shadocks (à droite) (octobre 2005)*



*Image 128. Un rac à vélo dans la Cour de l'Étoile d'Or, récemment interdite aux véhicules motorisés (avril 2005)*



L'entraide entre voisins, facilitée par l'interconnaissance née des travaux ou de la proximité sociale, est très répandue. Les grands enfants gardent les plus petits, les habitants ont l'habitude de se prêter des outils ou de s'aider pour d'éventuelles réparations, les plus disponibles gardent les chats de ceux qui partent en vacances, etc. Selon les cas, certains voisins s'invitent les uns les autres, notamment autour des artistes et de l'exposition de leur travail. Ils entretiennent parfois de véritables relations professionnelles ou amicales. Cette capacité des gentrificateurs à nouer des relations de voisinage qui dépassent le seul utilitarisme des services rendus est conforme aux formes de

sociabilité observées dans « *les milieux les mieux pourvus en ressources culturelles* », Y. Grafmeyer soulignant le fait que ces milieux cumulent « *toutes les formes de sociabilité* » (Grafmeyer, 1995, p. 197). Les cours gentrifiées font figure d'accélérateur de ces formes de sociabilité de voisinage comme l'illustre l'encadré ci-dessous.

### **Encadré 23. La vie collective dans une petite cour du faubourg du Temple**

Cinq ans après la création de la cour du 26 rue du Buisson Saint-Louis, plusieurs ménages qui y vivent témoignent d'une intense vie collective entre la plupart d'entre eux :

*... on a tous entre trente et quarante cinq ans, avec des enfants, alors... il y a des enfants tout petits, donc, nous on a des filles qui ont 14, 17 et 18, donc elles font du baby-sitting, il y a une espèce de truc qui se crée... mais on a vraiment créé une petite famille là, on est... bah on est quatre [familles] à s'entendre très très très bien.*

*[...] Non, mais c'est vrai, il y a une espèce de truc, de vie en communauté... c'est-à-dire quand A. est né, c'est le fils de... [...] on était tous... on avait tous l'impression que c'était notre bébé, on disait que c'était le premier enfant né en captivité [rire un peu surfait], mais... et c'est vrai qu'on s'est créé une petite famille... parce qu'on a partagé des galères ensemble, on se connaît très bien maintenant (entretien 24).*

*Depuis cinq ans, ça n'est... c'est exactement la même chose depuis cinq ans, c'est-à-dire... dès que l'un d'entre nous fait une fête... je dis une fête, c'est-à-dire un bon nombre de personnes... il invite tous les autres. Et ils viennent... les deux tiers. Il y a un couple qui s'est marié, on était tous invités au mariage, à la mairie, voilà, on était tous au mariage, voire on aide à la préparation, « as-tu besoin que je te prépare des plats ? », voilà. Il y a un autre couple qui s'est marié il y a quinze jours... ils sont plus loin géographiquement [dans la cour], ils sont moins proches de nous, mais on était évidemment invités à prendre le champagne avec la famille... et c'est pas les plus proches. Et puis il y a un couple qui se marie, qui vit ensemble depuis longtemps, qui ont une petite fille de six ans, mais qui se marie le week-end prochain, alors là c'est carrément toute la cour... enfin pas toute la cour, on est un, deux, trois, quatre, cinq maisons... à être mobilisées. [...] Ça fait trois semaines que tout le monde parle de leur mariage et chacun y va de... on a été invités à goûter les différents champagnes pour savoir lequel on allait choisir, donc ça été le prétexte de se faire une petite bouffe. Régulièrement l'été, quand il fait beau, il y en a un qui rentre, on peut partager... [...] On se dit : « tiens, oh il fait beau », on met les tables ensemble et puis chacun amène ce qu'il a dans son frigidaire et on mange tous ensemble. À tel point que... le fameux repas des voisins, on le faisait... on le faisait pendant deux trois ans, [...] mais en fait, c'est même pas une nécessité, parce qu'on n'a pas besoin d'attendre le repas des voisins pour manger ensemble (entretien 31).*

C'est dans les cours gentrifiées récemment que la sociabilité collective est la plus intense. Les habitants sont encore dans l'enthousiasme du début d'une aventure commune. Au fil des années, cet enthousiasme s'émousse comme en témoigne l'évolution de l'expérience du Lavoir du Buisson Saint-Louis. Vingt ans après l'emménagement des habitants, les enfants sont devenus grands et quittent peu à peu le domicile de leurs parents. Si la stabilité des habitants est réelle, la vie collective n'a plus la chaleur des débuts. Il n'y a plus guère de fêtes en commun, simplement des fêtes familiales auxquelles certains voisins sont invités, et la salle commune est sous-utilisée. Au début, elle accueillait une garderie collective, aujourd'hui, certains y organisent des fêtes et elle est louée pour des réunions de copropriété d'immeubles du quartier. L'autogestion du lieu a fait long feu, des conflits entre certains d'entre eux ayant conduit les copropriétaires à prendre un syndic :



*[Au début], c'était très convivial, il y a toujours eu des oppositions quand même parce qu'il y avait quand même des histoires d'argent... c'était une société civile immobilière, qui a évolué après en copropriété, donc il y a quand même eu, de toute évidence, comme dans tous les groupes hein, des gens qui se défendent bien et qui tirent leur épingle du jeu, et d'autres qui se laissent... voilà, donc du coup, ça gâche un peu... mais plus les années passent, plus les choses se répètent et s'enkystent (entretien 32).*

L'entretien des parties communes et notamment des espaces verts reste collectif, mais le partage des tâches n'est pas équitable :

*... en fait, pour vivre en communauté, il faut accepter de donner son temps et il y a des gens qui sont avares de leur temps, et qui n'ont pas très bien le sens des autres. [...] C'est vrai que c'est... moi je trouve que ça marche plutôt bien ici. Je veux dire, le seul problème, c'est peut-être les gens qui participent pas, pour moi, ou qui sont un peu égoïstes ou... égocentriques. C'est à mon avis le seul problème (entretien 34).*

Cela fait dire à l'une des habitantes : « nous sommes des ex-soixante-huitards très racornis » (entretien 32), traduisant l'absence de projet collectif désormais et le relatif repli sur soi des habitants. Il subsiste néanmoins une bonne entente générale de voisinage, qui se traduit par des échanges de services, que ce soit pour une panne de voiture<sup>138</sup> ou un animal à garder pour le week-end.

Dans le passage de la Fonderie, de lourds conflits récurrents opposent les habitants de la partie neuve à ceux de la partie ancienne, précisément à propos de cette sociabilité collective et de l'usage du passage. Une habitante, faisant partie de ceux qui ont un atelier d'artiste en rez-de-chaussée dans la partie ancienne et sont souvent à l'initiative de fêtes ou de repas en commun, témoigne de cette opposition entre deux manières de vivre :

*... c'est des gens qui pensent pas comme nous quoi, qui pensent pas la vie comme nous [...]. Bah eux, ils pensent être là, mais être tranquilles, ils restent chez eux et c'est tout quoi. En fait, ils veulent pas être perturbés par rien, donc pas de bruit, pas d'enfants, pas de cris, pas de jeux. Enfin, rien, c'est l'enfer quoi je veux dire, ils ont payé ici pour pouvoir être tranquilles et ils veulent pas vivre avec les autres quoi. Donc, c'est vrai que c'est pas du tout ce qui avait été instauré ici, même si peut-être ça va changer... je sais pas, moi je l'espère pas, on le souhaite pas, c'est pour ça qu'on continue à faire des pique-niques l'été dehors, qu'on continue à s'inviter entre voisins, que... on fait des pots, on fait des dîners du passage où on étale toutes les tables... enfin, parce que... parce que c'est ça aussi le bonheur, c'est ça le plaisir d'être là et de vivre ensemble quoi (entretien 41).*

Malgré tout, la grande époque festive du passage semble appartenir au passé. Un habitant d'un ancien immeuble du passage se souvient des apéritifs dans une petite cour latérale, des nombreuses fêtes et des concerts improvisés avec les musiciens qui habitaient là. Selon lui, la dernière grande fête date de 1995. Depuis, les conflits avec les habitants de la partie neuve et le départ des habitants d'avant, « qui avaient un esprit très partageur, très festif » (entretien 36), ont mis fin à cette spontanéité

---

<sup>138</sup> À l'époque de la réhabilitation du Lavoisier, les normes de construction imposaient la création d'un parc de stationnement souterrain pour les voitures. Les habitants y ont plus souvent qu'ailleurs un véhicule, qu'ils utilisent peu, surtout pour partir en week-end. Ils sont en effet plus nombreux que les autres gentrificateurs des cours à disposer d'une résidence secondaire.

festive, les repas du passage sont plus rares et plus formels, organisés à l'avance. Ce qu'exprime là ce gentrificateur marginal, dont l'épouse est née dans le passage, c'est l'effet du processus cumulatif que représente la gentrification : avec le temps, les prix immobiliers augmentent et la population se renouvelle en s'embourgeoisant de plus en plus, aspirant au calme et à l'ordre.

• **Les conflits dans la gestion collective : le triomphe de l'individualisme ?**

C'est en effet dans les cours qui se gentrifient à l'initiative des ménages, c'est-à-dire progressivement et pas entièrement, que la sociabilité collective à laquelle aspirent les gentrificateurs rencontre le plus de difficultés. Cela est lié notamment aux conflits dans la gestion de la copropriété, parfois très lourds comme dans la Cour de l'Étoile d'Or, où certains copropriétaires ne payent plus de charges depuis plus de dix ans, comme ceux qui possèdent un étage entier occupé par des machines à l'abandon dans la seconde cour. Une gentrifieuse de la première heure explique cela par le poids du passé, qui n'a pas été complètement effacé ici comme dans les cours réhabilitées par un promoteur :

*Ça relevait d'un esprit faubourg [...] qui est irrationnel mais qui renvoie sans doute à un passé... sur lequel on ne sait pas grand chose, sur lequel on a peu de... un passé où toutes les familles se connaissaient, où tous les artisans étaient aussi dépendants les uns des autres, parce qu'il y en avait un qui faisait, je sais pas moi, de l'ébénisterie, l'autre qui faisait de la matelasserie, le troisième qui faisait des rideaux, le quatrième qui faisait du coffrage, le cinquième qui faisait du vernis et de la décoration, donc il y avait tout un jeu à mon avis très complexe, dont on n'a plus de trace, d'interdépendance, de hiérarchie aussi, de pouvoir, de ceux qui donnaient du travail aux autres, de ceux qui en recevaient, et je pense que c'est quelque chose de très complexe. Et en fait, on n'en a plus que les... les échos, par ce découpage... aberrant, par cette copropriété qui arrive jamais à fonctionner, parce que je pense qu'il y a des histoires qui se superposent, un peu comme... c'est un peu comme des fantômes quoi, ça empêche la réalité de tourner rond mais ils y sont plus là, on sait pas pourquoi ça tourne pas rond, mais ça marche pas (entretien 43).*

Ces arriérés de charges grèvent le budget de la copropriété et empêchent la réalisation de travaux d'entretien et d'amélioration du bâti. La superposition entre la gentrification progressive et l'ancien système organisé autour du meuble, avec un donneur d'ordre et des artisans à façon habitant dans la cour, complique sérieusement la gestion actuelle de la copropriété. À propos du marchand de meubles, Rémi, la même habitante poursuit son analyse :

*Bon, c'était un peu le seigneur et maître et je pense qu'il reproduisait dans la copropriété les relations qu'il avait avec ses artisans. [...] Les [nouveaux] habitants pour eux, pour Rémi, c'étaient aussi des gens nouveaux qu'il connaissait pas, et c'était aussi des... forcément des ennemis entre guillemets, puisque c'était pas des gens avec qui il avait des rapports de commerce ou de hiérarchie (entretien 43).*

La sociabilité collective des gentrificateurs se limitait surtout à la deuxième cour, autour des artistes, photographes et enseignants qui s'y étaient installés dans les années 1990. Mais depuis le début des années 2000, on observe le début d'une seconde phase, assimilable à la « super-gentrification » dont parlait L. Lees (2003b), avec l'arrivée de cadres du privé, gestionnaires immobiliers, avocats, certains venant du 16<sup>e</sup> arrondissement, et il n'y a plus de repas en commun dans la cour. « Je pense que les gens

veulent juste être tranquilles chez eux », affirme un gentrifieur arrivé à la fin des années 1990 (entretien 37).

Dans les cours réhabilitées par un promoteur, on ne retrouve pas de lourds conflits dans la gestion de la copropriété. Toutes ces copropriétés ont néanmoins intenté un procès au promoteur pour des malfaçons : dans la Cour de Bretagne, les peintures ont dû être refaites plusieurs fois, d'anciennes canalisations en fonte, que le promoteur n'avait pas jugé utile de changer, se sont rompues alors que les travaux étaient terminés dans les appartements. D'une manière générale, les travaux ont souvent été faits trop vite et parfois même laissés inachevés après la fin de la vente dans la Cour des Shadocks. Dans ce type de conflit, les copropriétaires sont unis face au promoteur, qui doit une garantie de dix ans sur les travaux réalisés. Mais déjà des désaccords se font jour entre eux sur la vie commune dans les cours. Malgré la bonne entente générale, des désaccords opposent comme ailleurs la recherche de convivialité et l'aspiration au calme : les repas spontanés dans la cour ou les fêtes privées, auxquelles les voisins sont souvent invités, entraînent des nuisances sonores amplifiées par la résonance de la cour. Une habitante de la Cour de Bretagne se dit lassée des fêtes à répétition dans la cour, après l'enchaînement des crémaillères puis des anniversaires, et déplore le manque de civisme de ses voisins :

*... je trouve que... raisonnablement, à minuit, on baisse un peu, à une heure, on considère que ça commence à bien faire et à deux heures c'est clos. À cinq heures du matin, plein pot, toutes fenêtres ouvertes, ça veut dire une nuit blanche pour tout le monde (entretien 4).*

Mais d'autres habitants, pour qui faire la fête appartient à leur mode de vie et qui ne sont pas pour autant les plus jeunes, trouvent absurde l'idée de baisser le son à une heure du matin, étant donné que c'est souvent à cette heure-là que les convives commencent à danser et que l'ambiance est la meilleure. Ce désaccord se retrouve face aux événements festifs organisés collectivement – repas d'immeuble, vide-grenier, ou autre –, se doublant cette fois d'une opposition entre organisation et spontanéité :

*C'est pas vrai, on n'a pas tous à partager tout, et ici, on veut pouvoir choisir. C'est-à-dire qu'après, si tout est programmé, on n'a plus... là, moi j'ai invité mon voisin à prendre un pot l'autre jour, c'était très sympa, et j'ai pas besoin qu'on me programme. Je viens ici pour ne pas être programmée, et on me programme tout, c'est vraiment le club Méditerranée et j'ai horreur du club Méditerranée ! [...] Ce qui est très difficile à faire passer, c'est que ce qu'on aime, c'est la tranquillité, le calme, le vide et la liberté d'avoir des relations, dans ce cadre, avec des gens que l'on choisit (entretien 4).*

Une habitante de la cour du 26 rue du Buisson-Saint-Louis justifie de la même façon le fait que les habitants de la cour n'organisent plus de repas d'immeuble :

*On a tous plein de potes, plein de... [soupon], tu vois... je pense qu'on est... c'est bien aussi que chacun cultive sa différence quoi, on n'est pas obligé d'être tous, tous pareil, hein (entretien 24).*

Pourtant, les habitants qui s'entendent le mieux dans cette cour ont plaisir à montrer du doigt ceux qui ne participent pas à cette bonne entente :

*... et il y a vraiment des gens très très différents. [...] Il y a des gens qui n'ont, c'est un peu prétentieux de dire ça, mais qui n'ont rien à faire dans ce genre d'endroit, c'est-à-dire que... ils comprennent pas l'intérêt de vivre dans ce genre de copropriété. Donc, eux, ils ont peur, ils veulent, ils se réfugient derrière leur porte, ils veulent pas qu'on mette les vélos dans la cour, qu'on... bref, ils n'ont pas compris. [...] Ce sont des gens qui ont une soixantaine d'années [...] oui, eux ont été obligés, je sais pas, ils ont vendu leur restaurant, ils ont été obligés de... c'était pas... c'était un non choix d'arriver à Belleville, donc déjà ils détestent ce quartier... donc ils ont acheté une très grande surface et ils se... ils s'isolent complètement, ils sont des... chieurs, voilà. Mais on en a besoin, parce que... ça nous fait beaucoup rire ! Sinon, il y a aussi des gens qui ont fait aussi une maison genre la « Petite Maison dans la Prairie »... tout en bois, rien à voir... c'est pareil, qui ont envie de se protéger, qu'ont pas du tout envie de se mêler aux autres... sauf quand ça les intéresse (entretien 24).*

*Ce sont des gens... comment dire... pour la majorité, des gens qui ont choisi de vivre dans un endroit comme celui-là, donc on se retrouve entre gens qui ont un peu les mêmes aspirations dans la vie. Et puis, tous ont... sont, je dirais, ce sont des gens intelligents. Alors, on a des relations intelligentes, c'est-à-dire... je dis en général parce qu'il y a évidemment des exceptions et il y a évidemment quelques personnes, qui, dans la cour, font l'unanimité contre eux par l'attitude qu'ils ont... mais des fois, on rigole en se disant : « ils se sont trompés d'endroit pour vivre ». Parce que c'est évident qu'en vivant ici, bah il y a une proximité, il y a... on se voit quelque part quand même vivre. [...] Parce que, parce qu'il y a quand même un... on a les fenêtres, les gens peuvent passer devant, il y a de grands espaces vitrés qui donnent sur de l'espace collectif. Parce que le vis-à-vis est quand même, sans être très proche, l'est quand même. Celui qui veut vous voir vivre en face, et ben il peut vous voir vivre. Et comme vous n'avez pas choisi d'être ici pour vivre caché et dans l'obscurité, donc... bah vous mettez pas des rideaux pour fermer, donc on a une vie assez transparente, les uns par rapport aux autres, ce qui nécessite une intelligence à vivre ensemble, parce que... ça veut dire être discret, ça veut dire... pas se mêler trop des affaires des autres, savoir être chaleureux sans être... sans se permettre d'entrer dans l'intimité des gens, donc accepter les différences, et je pense que tous les gens qui sont ici, qui vivent en harmonie, à l'exception d'une ou deux personnes, ce sont des gens qui acceptent les différences et qui au contraire aiment les gens différents (entretien 31).*

Ces discours témoignent assez bien du paradoxe qui réside entre le goût de l'entre-soi et sa dénégation : de toute évidence, la proximité sociale et de mode de vie rapproche ces ménages et explique leur bonne entente, tandis que ceux qui sont en dehors du groupe sont bien montrés comme porteurs de valeurs différentes. Mais, du point de vue des premiers, ce sont ces derniers qui n'accepteraient pas les différences et seraient fermés sur eux-mêmes. Cela se double d'un rapport au quartier, qui permet d'attester l'ouverture aux différences proclamée par ces gentrificateurs. J'y reviendrai dans le chapitre suivant.

Malgré un goût mis en avant pour une certaine vie collective, une interconnaissance chaleureuse entre voisins qui briserait l'anonymat habituel des grandes villes, celle-ci est souvent contrariée par l'individualisme dominant, c'est-à-dire la mise en avant du bien-être individuel entraînant un rapport utilitariste et souvent éphémère à la sociabilité collective. Un habitant de la Cour des Shadocks, qui a longtemps été actif au conseil syndical, déplore la gestion difficile de la copropriété – malgré l'absence de problème lourd comme dans la cour voisine de l'Étoile d'Or – « entre les pinailleurs et ceux qui se foutent de tout », ente une minorité qui pose problème et une majorité indifférente : « Donc c'est un vaste bordel, et personne ne s'occupe de rien parce que c'est contraignant et on n'aime pas les contraintes » (entretien 40). Dans la Cour de Bretagne, où j'ai rencontré plus d'habitants que

dans les autres cours, l'aménagement de la cour et l'organisation de la vie collective fait l'objet d'à peu près autant de points de vue que de personnes enquêtées. Ici comme ailleurs, l'occupation de la cour et son fleurissement se sont d'abord faites de façon spontanée, mais certains copropriétaires ont ensuite décidé d'y mettre de l'ordre en organisant le stationnement des vélos ou en harmonisant les pots de fleurs, déplorant l'utilisation de pots en plastique ou de vieilles caisses en bois délavé. Ils rencontrent la résistance d'autres copropriétaires, qui déplorent cet effort pour faire ressembler la cour à une plaquette promotionnelle. D'autres enfin déclarent ne pas avoir de problème avec les pots mais avec les plantes qu'ils contiennent. Presque tous parlent volontiers de cette question des pots de fleur comme d'un point important qui leur tient à cœur. Ces conflits superficiels et néanmoins tenaces permettent de révéler des clivages sociaux entre différents types de gentrificateurs, par exemple entre les gentrificateurs marginaux ou les jeunes ménages gentrificateurs de la Cour de Bretagne, qui ont tous acheté les lots les moins chers situés dans l'immeuble donnant sur la rue du Buisson-Saint-Louis, et les autres, habitant les lofts des bâtiments centraux : « *En général, on se moque, on dit que là c'est les riches et là c'est les prolos, quoi* » (entretien 11), remarque l'un de ces jeunes gentrificateurs, qui était déjà locataire dans la Cour avant la réhabilitation. Il pointe les diverses contradictions qu'entraîne cette volonté d'organiser une vie collective sans projet collectif et dans un contexte où l'individualisme domine :

*... ils sont un peu en contradiction, parce qu'en même temps ils sont tout le temps en train de faire des choses qui coûtent de l'argent et puis en même temps ils ne veulent pas dépenser de l'argent. [...] C'est un peu la mentalité, c'est-à-dire qu'on veut faire quelque chose de convivial, on veut une belle Cour, avec des plantes vertes, on veut une table pour qu'on puisse s'asseoir et tout, mais il faut que j'aie quand même ma place pour mettre ma bagnole, il faut que j'aie ma petite table et a priori c'est la mienne, et il faut pas que je voie les vélos parce que c'est moche, donc c'est une espèce de... c'est convivial mais en restant chez soi. Et ça c'est vraiment, pour moi, c'est vraiment la nouveauté depuis la réhabilitation, c'est-à-dire qu'avant y avait rien, et depuis cette opération, il y a effectivement des gens qui font des choses, parce qu'ils sont mieux éduqués machin... ils connaissent mieux les textes et ils ont pas peur, donc ils font des choses... bon c'est pareil sur la sécurité, il y a tout un délire sur la sécurité, les codes d'entrée machin... « faut pas que ce soit traversant »... « il y a plein de dealers »... « j'ai vu des mémés se faire attaquer dans la Cour » et tout. Les gens qui viennent dans un quartier comme ça, ils sont très contents de... de... je sais pas... de profiter du côté un peu populaire, mais en même temps une fois qu'on est chez soi, faut vraiment qu'on soit... protégé quoi, donc bon... (ibid.).*

#### • **La question de la fermeture des cours**

Ces clivages se retrouvent en effet dans le débat larvé qui anime toutes ces cours autour de l'ouverture ou de la fermeture de la cour. Juridiquement, ces cours ont toujours constitué des espaces privés, mais leur porte cochère restait grande ouverte la journée pour permettre l'accès des véhicules, en lien avec les activités de la cour. Le déclin de ces activités et l'arrivée des gentrificateurs ont conduit progressivement à l'interdiction des véhicules motorisés dans la plupart des cours, et leur porte reste désormais fermée. Celles qui abritent de nouvelles activités – ateliers d'artistes, agences d'architecture, entreprises multimédias – restent néanmoins accessibles aux piétons le jour, mais pas celles qui sont uniquement résidentielles (Lavoir et 26 rue du Buisson-Saint-Louis), fermées en permanence. Celles qui sont traversantes comme la Cour de Bretagne ou le passage de la

Fonderie ne sont accessibles sans code que d'un seul côté. La volonté de fermer ces espaces en permanence revient de façon récurrente, malgré tous les discours d'ouverture au quartier et aux différences. Même le projet d'auto-promotion du Lavoir du Buisson Saint-Louis, confronté à cette question, a opté pour la fermeture. Le projet de l'architecte voyer d'ouvrir une rue intérieure entre la rue du Buisson Saint-Louis et la rue du Faubourg-du-Temple via le Lavoir suscita une vive réaction de la part de certains, mais la fermeture du lieu eut gain de cause :

*Une rue intérieure, alors je peux vous dire une chose, c'est que ça aurait été une rue de clochards et de délinquants, ça aurait été effrayant à vivre [...] oui, c'était familial, oui, on voulait être tranquilles. Alors, ça c'était le vrai problème, parce que, vraiment, là on aurait connu l'insécurité, on ne pouvait rien faire si la rue avait été créée. Alors sinon, dans le groupe, et ben vous savez il y a vingt ans, on n'était pas comme ça à se barricader, donc il y avait des gens qui laissaient le portail grand ouvert. Donc, on n'a pas tous été d'accord. Et puis à l'expérience, il y a eu les premiers cambriolages, et petit à petit, tout Paris s'est fermé (entretien 34).*

Cette fermeture des cours, souvent justifiée très consciemment par la différence de niveau de vie avec le reste du quartier, accompagne la fragmentation sociale des quartiers en voie de gentrification par de micro-frontières à l'échelle locale. Elle est pourtant garante de l'entre-soi croissant qui règne dans ces cours et permet l'épanouissement d'une sociabilité collective entre semblables. Un peintre voit ainsi dans la Cour de Bretagne un « *phalanstère, une communauté d'artistes* » (entretien 6). Un illustrateur moins aisé, qui fait partie des gentrificateurs marginaux, qualifie cela différemment : « *Les gens se ressemblent, se rassurent* » (entretien 8). Cela est proche du mode de vie des gentrificateurs londoniens, que T. Butler (2003) compare à une bulle, soulignant le paradoxe de ces gentrificateurs sans frontières (travaillant ou voyageant à l'étranger) qui ne cessent de remettre des frontières dans leur vie quotidienne (Butler et Robson, 2003c). L'organisation de plusieurs videgreniers dans la Cour de Bretagne est assez révélatrice de cette association entre fermeture au quartier et ouverture aux semblables : ces événements festifs ont eu lieu un dimanche, code activé et portes fermées, tout en invitant les habitants des autres cours réhabilitées du quartier ; par précaution, le code a toutefois été changé le lundi suivant, certains habitants ayant malgré tout vu d'un mauvais œil la venue d'« étrangers » dans la Cour. Cela rejoint aussi le constat de L. Karsten (2003), qui a montré l'importance de l'entre-soi, du sentiment de sécurité et de confort social pour les gentrificateurs qui ont des enfants.

Ainsi, ces cours réhabilitées forment un creuset de la gentrification en participant à la construction d'une identité commune à partir de la proximité sociale et de l'expérience même de la réhabilitation pour les ménages. Même si les grandes cours forment un cas exemplaire de ce processus, il ne se limite pas à elles comme le montre le développement d'une sociabilité collective d'immeuble ou de petite cour ailleurs (images 129 et 130). P. Simon (1994) avait déjà noté le rôle de « l'immeuble-club » dans la sociabilité des nouveaux habitants de Belleville, parlant de « *sociabilité auto-centrée* » (*ibid.*, p. 376). Aujourd'hui encore, cette sociabilité collective ne concerne guère que les gentrificateurs dans la plupart des immeubles ou des cours où elle se développe.



Images 129 et 130. Petites cours arborées dans le faubourg Saint-Antoine et le quartier Sainte-Marthe (juin 2006)

Plantes, tables et chaises sont les marqueurs de la gentrification et du développement d'une sociabilité d'immeuble conviviale, principalement entre les gentrificateurs.



Ce chapitre a donc montré l'importance de l'expérience de gentrification dans la structuration du groupe des gentrificateurs. Les travaux de réhabilitation, dans lesquels tous s'investissent et qu'ils vivent comme une véritable aventure, sont une première occasion d'échange de services et de conseils entre les gentrificateurs. Connivence et solidarité se développent entre eux, au-delà des différences de statuts ou de revenus. L'habitus que partagent les gentrificateurs est déterminé à la fois par leur position sociale, dont on a vu les traits communs parmi eux (en particulier l'importance des professions culturelles et, plus généralement, du capital culturel), et par cette expérience commune de la réhabilitation qui les réunit au-delà de leur hétérogénéité interne.

Par la suite, c'est leur vie côte à côte qui contribue à constituer les gentrificateurs en un groupe cohérent. Les cours et les passages réhabilités apparaissent à cet égard comme un véritable creuset de la gentrification : d'une part, ils forment souvent une tête de pont du processus en offrant un espace protégé, situé en retrait de la rue ; d'autre part, ils servent de laboratoire pour la sociabilité collective des gentrificateurs, principalement fondée sur l'entre-soi. Ceux-ci y expérimentent de nouveaux modes de vie centrés sur leur logement – qui est souvent aussi leur lieu de travail – et leur immeuble (ou cour). Qu'ils s'investissent dans la gestion de la copropriété ou développent une intense sociabilité avec leurs voisins, les gentrificateurs intègrent souvent une dimension collective à leur installation dans un quartier populaire. Ils s'appuient ainsi sur des espaces de proximité pour s'intégrer dans l'espace plus large du quartier, auquel ils sont *a priori* étrangers.

---

## Chapitre 10. Discours et pratiques de la mixité sociale chez les gentrificateurs

---

L'épanouissement de cette sociabilité collective dans les espaces socialement homogènes des cours réhabilitées pose la question du rapport des gentrificateurs à la mixité sociale. C'est en effet dans les cours où le mélange social avec les classes populaires a quasiment disparu que la sociabilité collective des gentrificateurs est la plus vivante. L'importance de la fermeture des cours révèle un rapport ambigu au quartier environnant. Ce quartier traditionnellement populaire dans lequel les gentrificateurs s'installent sans l'avoir choisi est pour eux le principal espace de confrontation à la mixité sociale. De sorte que l'analyse du rapport des gentrificateurs à la mixité sociale passe par celle de leur pratique du quartier. Nous verrons que, si leurs réseaux de sociabilité s'étendent à toute la ville, voire à l'agglomération, le quartier acquiert néanmoins une certaine importance dans leur vie quotidienne, qui excède la seule fréquentation des commerces.

Dans ce chapitre, je montrerai que la plupart des gentrificateurs insistent sur l'importance de la mixité sociale du quartier et de la mixité sociale, mais que leurs pratiques réelles sont en décalage avec leurs discours : si certains gentrificateurs vivent pleinement dans leur quartier, ils n'entretiennent que peu de rapports avec les classes populaires. Plus encore, ils savent se protéger de leur présence dans ce lieu stratégique pour la reproduction sociale qu'est l'école. Finalement, ce hiatus entre une pratique réelle limitée et la valorisation de la mixité sociale dans les discours des gentrificateurs peut s'interpréter comme une stratégie de distinction sociale leur permettant de se reconnaître entre eux et de s'opposer symboliquement à la bourgeoisie traditionnelle.

### *1. L'écart entre la réalité des pratiques et la valorisation dans les discours*

Dans les entretiens avec les gentrificateurs, le paradoxe est saisissant entre une forte valorisation de la mixité sociale du quartier dans les discours et ce qui ressort des pratiques réelles du mélange social, qui s'avèrent finalement limitées. Contraints par le marché immobilier et leurs capacités financières, les gentrificateurs se distinguent de la bourgeoisie en habitant des quartiers – de moins en moins – populaires, et se rapprochent en apparence de la petite bourgeoisie, notamment commerçante, qui habite traditionnellement ces quartiers dans les centres anciens. En revanche, ils se distinguent de cette dernière en ne fréquentant guère les classes populaires et en privilégiant, comme la bourgeoisie, une sociabilité fondée sur l'entre-soi.



### 1. 1. Le quartier : des réserves à l'adhésion

Comme on l'a vu, le choix résidentiel des gentrificateurs est avant tout un arbitrage entre la centralité et le coût immobilier : le quartier est rarement choisi. En général, les gentrificateurs qui s'installent parmi les premières vagues de gentrification dans un quartier populaire ne le connaissent pas et leurs premières impressions sont parfois mitigées, comme en témoigne la réaction de cette habitante après sa première visite de la Cour de Bretagne, en automne par un temps gris :

*Franchement, j'ai dit à mon mari : « je suis pas du tout sûre que je vais pouvoir habiter ici », j'ai vraiment... enfin, pour moi c'était trop, trop exotique... et puis crade, enfin bon un espèce de truc, je le sentais pas du tout quoi (entretien 10).*

Aujourd'hui au contraire, elle s'y plaît et le valorise :

*Il nous ouvre l'esprit, parce que c'est ouvert, il y a plein de choses... on peut manger... il y a plein de gens différents... [...] [au contraire de son ancien quartier bourgeois qui] enferme l'esprit, [est] étriqué (ibid).*

La contrainte liée au marché immobilier est transformée en choix. Une autre habitante du faubourg du Temple, qui habitait déjà le quartier au-dessus d'une boucherie dont les nouveaux propriétaires chinois avaient élargi les horaires d'ouverture, cherchait à déménager pour avoir « une terrasse, et du calme » (entretien 24) :

*On a cherché plus vers... au début, on a cherché à côté de... avenue Parmentier, mais plus... après l'avenue de la République, côté Richard-Lenoir tout ça, d'ailleurs on avait failli acheter un truc et finalement ça s'est pas fait, et... moi, la rue du Buisson Saint-Louis [où se trouve son nouvel appartement], je la trouve sans intérêt, elle a pas d'âme, elle est... c'est vraiment pas sympa. J'y suis allée deux ou trois fois, j'y étais allée avec mes filles pour les accompagner à des anniversaires, chez des copains qui habitaient en face dans les petits HLM là, et je trouvais toujours ça sordide, donc quand on m'a proposé ce truc-là, je me suis dit : « euh ! [en mimant le dégoût], rue du Buisson Saint-Louis... c'est trop moche ! » et puis voilà, après... après on s'est dit, on n'arrivera jamais à trouver un appart avec quatre chambres, une terrasse, un truc calme, voilà (ibid).*

Une jeune propriétaire d'un deux pièces réhabilité à Château Rouge exprime les mêmes réserves au début :

*Au départ, je voulais pas habiter là, parce que j'avais visité je pense un truc un samedi, un jour de marché, il y avait plein de monde ! Je me suis dit : « oh la la ! », ça m'étouffait quoi, il y avait vraiment trop de... Voilà, donc au début, je m'étais vraiment dit : « pas là », et aussi parce que... il y a quand même pas mal de... de deal... à la sortie du métro, tout ça, il y a du crack et tout ça, donc j'aime pas du tout, des fois ils sont même en bas (entretien 51).*

Maintenant, elle se plaît dans le quartier, avec encore quelques nuances :

*... ouais, moi j'aime bien. J'aime bien, moi, j'aime bien ce quartier [...] parce qu'il y a de l'ambiance, les Africains, les... les boutiques, enfin j'aime bien, c'est rigolo, bon après, j'aimerais pas... c'est aussi*

*vite fatiguant, il y a du monde, faut toujours esquiver, se faufiler. Bon, en semaine, ça va, c'est plus le week-end. Parfois, ça me fatigue, mais sinon j'aime bien. Enfin, c'est bruyant aussi quand même, dès qu'il fait chaud, on ouvre les fenêtres, moi je donne sur la rue, donc c'est... (ibid.).*

Les premières impressions des gentrificateurs sont donc mitigées dans les quartiers populaires immigrés que sont le faubourg du Temple et Château Rouge. Celles des gentrificateurs du faubourg Saint-Antoine, traditionnellement populaire, où l'immigration est ancienne – notamment italienne, intégrée et plus guère visible – est plus immédiatement enthousiaste. Même au début des années 1980, quand les grandes cours artisanales étaient encore grises et encombrées de camions et que « à l'époque, personne n'aurait habité ici » (entretien 43), certains ont choisi d'y acheter un logement

*... parce que c'était vivant, parce que nous on était des provinciaux et que cet aspect vivant de la ville, parce que je me dis, on aurait habité indifféremment dans le 18<sup>e</sup> ou ici, c'était simplement une question d'opportunité, c'était le même type de quartier, maintenant on peut plus comparer le 18<sup>e</sup> arrondissement et le quartier de la Bastille. Et le quartier de la Bastille il y a vingt ans ou vingt-cinq ans était encore très, très très populaire, à la fois sociologiquement et dans son aspect industriel (ibid.).*

À la même époque, les habitants du Lavoir du Buisson Saint-Louis ont pu apprécier ce caractère populaire, associant bâti ancien et classes populaires, avant la construction de logements sociaux de l'autre côté de la rue et l'arrivée de populations immigrées dans le quartier :

*... et puis, il faut dire que moi, quand je suis arrivé là, c'était l'opportunité du terrain, hein. [soupir] Le quartier... puis il était assez bien le quartier au départ. Il faut dire que... toute la rue a été complètement rénovée, là en face. Il y a 300 HLM. Quand on est arrivés, il y avait deux bistrotts très agréables, moi je me rappelle, on faisait des réunions de chantier dans un petit restaurant vachement bien avec une femme qui faisait la cuisine. C'était un quartier populaire, des immeubles assez vétustes, hein... c'était pas la population qu'il y a maintenant, ça a complètement changé en vingt ans. [...] Bah, c'est-à-dire qu'on a fait des HLM, par exemple, assez denses et avec de grands appartements, je crois que c'est les rares HLM avec de grands appartements... avec beaucoup de familles... africaines, hein dans ces appartements, ça a changé [...] ça change dans ce sens que, effectivement, ça a été assez massif et rapide, ça a été plaqué sur le quartier... disons qu'il y a beaucoup d'enfants, de jeunes, enfin d'adolescents... il y avait moins d'adolescents noirs. Par exemple, là, vous venez, tous les soirs, il y a une vingtaine d'adolescents noirs qui ne peuvent pas rester chez eux parce qu'ils sont quand même à l'étroit, qui sont là... voilà, hein (entretien 33).*

C'est donc principalement la visibilité des populations immigrées, à travers les commerces ou l'occupation de la rue, qui provoque ces réserves chez certains gentrificateurs. Ces populations immigrées, dont on a vu qu'elles appartenaient principalement aux classes populaires, ajoutent à la distance sociale une distance culturelle, qui peut expliquer ce sentiment premier des gentrificateurs de ne pas pouvoir vivre dans ce quartier. Mais plus profondément, ces habitants immigrés, ou issus de l'immigration, participent au renouvellement des quartiers populaires, avec ce que cela implique de densité de la fréquentation des rues, de commerces bon marché, mais aussi de turbulences des jeunes, qui les rendent moins paisibles que les quartiers populaires vieillissants et en partie dépeuplés tels que le faubourg Saint-Antoine ou celui du Temple au début des années 1980.

Finalement, tous les gentrifieurs que j'ai rencontrés valorisent le quartier et son mélange social, dans des termes assez proches de ceux que souligne C. Bidou (1984) à propos des nouveaux habitants du quartier d'Aligre dans le faubourg Saint-Antoine (côté 12<sup>e</sup>), au début des années 1980 :

*Tous les discours ou presque des représentants des nouvelles classes moyennes démarrent sur l'agrément du quartier ; un « vrai » quartier, un quartier « authentique » car il est « mélangé ». L'espace est ainsi d'emblée socialisé. C'est le mélange social qui donne vie au quartier, qui le rend animé (Bidou, 1984, p. 71).*

Cette valorisation de l'authenticité des habitants du quartier est remarquée également par S. Chalvon-Demersay (1984) dans le quartier Daguerre à la même époque. Les commerces sont aussi valorisés par leur diversité et leur accessibilité (horaires d'ouverture étendus, produits bon marché) qui procurent un sentiment d'autarcie aux locataires gentrifieurs d'alors. Aujourd'hui, les gentrifieurs valorisent leur quartier pour son authenticité, son caractère vivant, l'abondance des commerces bon marché et le mélange culturel, comme l'illustre l'encadré ci-dessous.

#### **Encadré 24 : Florilège des discours des gentrifieurs louant le quartier et la mixité sociale**

##### **L'authenticité :**

*Si je suis à Belleville depuis vingt ans et que je veux rester dans ce quartier, c'est que je l'adore... j'adore ce quartier. Il y a une mixité extraordinaire, sociale et ethnique, dans le sens où les trois quarts des gens qui vivent dans ce quartier sont des vrais humains : ils ont pas encore été pourris par l'Occident et le fonctionnement superficiel... enfin bon, voilà. Et du coup moi, mon plus grand plaisir depuis vingt ans que j'habite à Belleville, c'est d'obtenir un sourire d'une Africaine en boubou ou d'une Turque qu'on sent bien analphabète, enfin je sais pas... (entretien 8).*

*Et puis, c'est la vie hein, moi je trouve qu'on est beaucoup plus prêts à vivre dans le monde... réel, quand on côtoie des gens différents que quand on... se met dans un espèce de... et encore là, quand on était rue du Faubourg-du-Temple, j'avais l'impression de vivre à Belleville, ici, beaucoup moins [dans une cour réhabilitée] (entretien 24).*

##### **Un quartier vivant :**

*C'est un quartier très populaire, très multiculturel [...] : plein de vie, plein de gens différents, très très très vivant quoi. [...] [s'exclamant] Han ! l'idée de sortir du métro et de savoir qu'il y a plein de monde dans la rue, à dix heures, à onze heures, à minuit, à une heure, je trouve ça, pfou... très rassurant, pas que du point de vue sécuritaire hein, ça l'est, du point de vue sécuritaire, mais aussi du point de vue humain, il y a de la vie, je pourrais pas habiter... même si c'était des beaux quartiers, que je peux connaître, où je vais peu, mais avec des grands immeubles bien propres, mais personne dans les rues passé neuf heures et, on fait les 300 mètres, les 500 mètres en sortant du métro, tout seul dans la rue, presque personne, non moi j'aime bien que ça grouille [...]. On a vécu en Algérie, c'est peut-être pas..., on voyage beaucoup, on aime l'Afrique, on est passionné d'Afrique, d'Asie. Moi, j'aime la foule, j'aime les gens, j'aime... j'aime que ça grouille quoi (entretien 31).*

##### **L'abondance des commerces :**

*[C'est] un quartier que j'adore parce que ça fait vingt ans que j'y suis, et que c'est populaire dans tout le bon sens du terme : on peut tout trouver, tout est ouvert le dimanche, on a le marché de Belleville où je suis allée ce matin, le marché [de la Vilette] samedi matin, enfin c'est super agréable comme quartier (entretien 3).*

*Il y a vraiment énormément de commerces, on a vraiment l'embarras du choix, il y a de bons commerces, ouverts le dimanche, il y a deux marchés là-haut... [...] moi ce que j'aime c'est que c'est ouvert non stop [...] et c'est quand même des commerces très peu chers. Dès qu'on passe dans un autre quartier, on est halluciné des prix... on peut vraiment acheter à manger pour pas cher (entretien 6).*

*Il y a une petite vie de quartier et tout ça, je connais le boulanger, le boucher, la pharmacie, voilà, c'est ce qui donne un peu le charme... on va se promener, on nous dit bonjour (entretien 39).*

**Le mélange culturel :**

*Je trouve que c'est un melting-pot ce quartier, et autant dans le 15<sup>e</sup>, je me sentais pas à ma place parce que je... je me sentais pas du tout du coin, pas du tout avec les mêmes valeurs, et ici ... ça m'a tout de suite plu ce côté... le côté immigré, le côté mélange, le côté... bonne entente aussi, parce que finalement ce quartier, qui est extrêmement mélangé au niveau racial, culturel, religieux, cohabite extrêmement bien... t'as aucune tension dans ce quartier. Et ça, ça m'a vachement plu (entretien 14).*

*C'est vrai qu'on est fous de voyages donc c'est une façon de voyager parce que là au moins c'est calme et à peu près silencieux, et c'est vrai qu'il y a le monde entier à notre porte, toute l'Asie ou presque, tous les produits, les produits africains, les produits asiatiques... [...] Quand je me lève le matin et qu'ils écoutent le muezzin-là, tôt quoi, en fumant le narguilé, c'est très poétique, il y a une magie... cet imaginaire arabe qui n'est pas ce que je préfère dans l'univers du voyage, mais c'est très agréable (entretien 6).*

*Moi, j'ai toujours trouvé extraordinaire dans ce quartier qu'il y ait, à deux pas l'un de l'autre, des Juifs, des Arabes, des Noirs, des Chinois, qui ont tous 5000 ans de cultures différentes, qui ont des croyances opposées... puis ces gens décident de vivre en bonne harmonie. [...] Un jour, je voyais une grand-mère maghrébine, qui allait au marché d'Aligre, avec le foulard, le henné, la jupe bariolée etcetera, et sa petite-fille, qui avait l'air d'avoir 18 ans quelque chose comme ça, en mini-jupe ! Bon, et je trouvais ça génial (entretien 19).*

Dans ces discours, le rapport aux classes populaires qui habitent encore le quartier est tissé d'ambiguïté. La mixité culturelle l'emporte largement sur la mixité sociale, l'altérité est conçue avant tout pour l'origine étrangère des populations immigrées plus que pour la distance de classe qui les sépare des gentrificateurs. On a vu que cette altérité culturelle pouvait rebuter les gentrificateurs lors de leur premier contact avec le quartier, mais c'est aussi par elle qu'ils s'y assimilent en vertu de leur amour des pays lointains et de leur goût pour les différences culturelles. En cela, les gentrificateurs sont conformes au modèle des « multiculturels » caractérisé par P. Simon (1994) à Belleville. Pourtant, comme me le faisait remarquer un gentrificateur marginal du quartier Sainte-Marthe, très proche socialement des classes populaires du quartier, à propos de l'une des nombreuses nationalités représentées dans le quartier : « *c'est des Turcs, mais c'est des Turcs qui sont plus français que... que les Berrichons* » (entretien 28), c'est-à-dire plus citadins et parisiens. Les populations d'immigration ancienne ont en effet un mode de vie proche de celui des classes populaires parisiennes en général : fréquentation intense des cafés, de la rue et des marchés, avec une certaine segmentation selon les sexes entre les premiers et les derniers, sociabilité et solidarité de quartier pour la vie quotidienne (travail et logement). C'est ce qui donne au quartier son caractère vivant. Mais les gentrificateurs retiennent ce qui signale un héritage culturel différent : narguilé, produits exotiques, coutume du ramadan. Le rapport de classe est presque toujours occulté. S. Chalvon-Demersay (1984) faisait le même constat dans le quartier Daguerre à la fin des années 1970 : la distance sociale entre les anciens habitants appartenant à la petite bourgeoisie en déclin et les nouveaux faisant partie de la petite bourgeoisie nouvelle sont lus par ces derniers en termes de relations entre classe d'âge, opposant les « jeunes » et les « vieux ». Dans les rares cours où se maintiennent des ménages populaires, souvent âgés, les gentrificateurs parlent avec affection des « *petits vieux de la Cour* » (entretien 6). Cela est lié au contexte idéologique général qui surestime les différences

générationnelles et l'altérité culturelle aux dépens du rapport de classe (cf. chapitre 3 – 1.1), mais aussi au contexte professionnel spécifique de la plupart des gentrificateurs. Dans leur travail, ceux-ci n'ont guère de rapport avec les classes populaires : c'est évidemment le cas des artistes, des travailleurs indépendants ou des professions libérales, mais aussi des ingénieurs, cadres et consultants, qui travaillent souvent dans des entreprises presque uniquement composées de cadres, notamment dans les services aux entreprises comme les NTIC. Le rapport de classe, presque invisible dans leur travail, est le plus souvent occulté ailleurs ou euphémisé par une lecture en termes d'inégalités, les gentrificateurs étant conscients d'être plus riches que les autres habitants du quartier. Une habitante du Lavoisier, qui craignait beaucoup la création d'une rue intérieure (cf. *supra*, p. 377), explique ainsi l'existence de cambriolages : « oui, il y a des cambriolages ici, mais c'est normal. Vous vous rendez compte ce qu'on est riche par rapport aux gens ! » (entretien 34).

Cette lecture principale par les différences culturelles est elle-même ambiguë puisque tout en les valorisant, les gentrificateurs jugent positivement la venue croissante de leurs semblables dans les quartiers populaires. De ce point de vue, ceux du faubourg Saint-Antoine, peu immigré, se distinguent nettement. Valorisant pleinement le caractère populaire du faubourg alors qu'il est en voie de disparition avancée, ils déplorent tous son évolution vers un embourgeoisement accru, la quasi-disparition de l'artisanat et surtout la « boulevardisation » de la rue du Faubourg-Saint-Antoine :

*... ça a été très dur, remarque... bon, je vais pas jeter la pierre, moi j'y participe... mais c'est l'horreur [...] Ce qu'il y avait de sympa dans ce quartier, bah c'est justement toutes ces petites, tous ces milliers de petites activités, de... d'ateliers, de... de petits commerces, de choses comme ça, et tout ça, ça a été, ça a été laminé mais à une vitesse... folle ! [...] Quand je suis arrivé [à la fin des années 1990], il y avait pas un magasin de fringues dans la rue du faubourg [...] il y avait des fleuristes, il y avait des marchands de journaux, il y avait des commerces, il y avait un laitier, et il y avait pas un magasin de fringues et pas un magasin de pompes ! Et là, ils sont à touche-touche ! [...] Alors ça c'est une catastrophe, c'est l'horreur absolue ! (entretien 40).*

La valorisation du quartier populaire se conjugue au passé dans le faubourg Saint-Antoine, un peu à la façon du faubourg du Temple pour les anciens habitants des classes populaires (cf. encadré 38, p. 481) :

*... moi la première fois que je suis arrivée [au début des années 1980], en plus j'étais pas parisienne donc j'ai eu une découverte assez fraîche du faubourg et c'était... c'était fantastique ! C'est-à-dire qu'il y avait un mélange incroyable, au bar du coin vous pouviez aussi bien trouver un représentant de commerce, un journaliste, un matelassier ivrogne qui venait là tous les matins, mais il y avait ce côté très parisien justement, qui pour moi était vraiment typiquement parisien, de... très faubourien aussi, enfin le faubourg Saint-Antoine, c'est quelque chose de très vivant quoi. Et en même temps, il y avait une présence aussi de l'accent parisien, il y avait beaucoup beaucoup de choses quoi... il y avait des représentants de commerce, il y avait des brasseries, plein de petites brasseries, on mangeait bien, il y avait un bon coup de fourchette, c'était très animé, il y avait la rue de Lappe, il y avait... mais c'était extrêmement animé, très très vivant, et il y avait une espèce de circulation sanguine comme ça entre les différents [lieux ?] [...] Et maintenant, c'est vraiment différent... c'est un autre quartier... on n'habite pas le même quartier, c'est comme si on avait déménagé en réalité (entretien 43).*

Dans le faubourg du Temple et à Château Rouge, les gentrificateurs remarquent et apprécient le processus de gentrification, pensé comme une amélioration du quartier et une augmentation de la mixité sociale (par l'arrivée d'habitants plus aisés et mieux dotés en capital culturel). Cette mixité accrue est, là encore, lue à travers une grille culturelle, voire ethnique :

*Quand je prends le métro à 20 heures à Belleville, avant parfois, on était deux Blancs, maintenant, on est vingt Blancs [...] donc c'est... hallucinant ! (entretien 24).*

La visibilité des Blancs parmi les populations immigrées est en effet une façon simple pour les gentrificateurs de se reconnaître entre eux. Mais la réduction des gentrificateurs à leur couleur de peau permet à nouveau d'occulter le rapport de classe, en passant sous silence le fait que ces nouveaux Blancs n'ont rien à voir avec ceux qui habitaient le quartier avant l'arrivée des immigrés. Le goût des gentrificateurs pour le mélange est suffisamment protéiforme pour leur faire apprécier à la fois la présence de diverses populations immigrées et celle, croissante, d'autres gentrificateurs, désignés comme Blancs.

*... ça se mélange de plus en plus. [...] On est un peu entourés de poches branchées... d'un côté, Oberkampf, c'est le même type de branchitude, c'est-à-dire plutôt jeune, pas extrêmement riche... un peu culture, assez musique, boîte, techno, enfin c'est un peu ce genre là quoi, sur Oberkampf. Le canal, c'est un peu ça aussi, en encore plus jeune je crois, parce que là, on a la bière à pas très cher et on peut passer cinq heures sur le canal, voilà. Sainte-Marthe, qu'était pas cher du tout quand on est arrivé il y a cinq ans [au début des années 2000], et qui devient... faut dire que c'est un endroit délicieux quoi. On se retrouve sur cette place, on se dirait en Espagne, c'est vétuste mais... mais, c'est très chaleureux. Bon, des cafés qui se branchent dans le coin. Les boutiques, qu'est-ce qu'on vend dans les boutiques, ça n'a pas franchement changé. Le Monoprix est en train de se relooker, mais c'est en travaux depuis... [sifflement] longtemps, mais ça va être un beau Monoprix comme dans certains Beaux quartiers. Donc ça va... c'est important, ça redonne aussi un petit peu de peps à un quartier (entretien 34).*

*Il change un peu le quartier quand même... il est très mélangé, mais quand on va au Monoprix, on voit la population qui change. [...] Moi, je trouve ça bien que ce soit mélangé (entretien 3).*

Une gentrifieuse récente du faubourg Saint-Antoine, mère d'un jeune enfant, exprime un sentiment semblable :

*... ça je le ressens plutôt au square [Trousseau] : au début, j'aimais pas aller au square, j'aimais pas l'ambiance, il y avait beaucoup d'ivrognes, il y avait beaucoup d'enfants qui étaient un peu largués, sans parents, et je voulais pas... et là maintenant non, il y a une surveillance, il y a toujours quelques ivrognes... mais il y a moins d'enfants largués, il y a un autre niveau d'éducation qui s'installe dans le quartier (entretien 39).*

Les gentrificateurs apprécient un mélange qui accroît la présence de leurs semblables, occultant la probabilité que ceux-ci deviennent majoritaires un jour, au détriment même de ce mélange, situation que l'on observe pourtant aujourd'hui dans la plupart des quartiers gentrifiés à Paris. Ils ne sont pas naïfs néanmoins et savent que si le quartier s'améliore et que la présence des immigrés s'estompe, cela contribue à valoriser leur bien immobilier, comme l'exprime cette gentrifieuse de Château Rouge :

*... bah, moi j'aime bien, ce côté... Afrique et tout ça, en même temps, je sais que... moi, si je veux revendre mon appart, c'est sûr que, je pense que ça va monter si cette population n'est plus là, j'ai l'impression (entretien 51).*

Finalement, ce sont les gentrificateurs marginaux, ou certains locataires cultivés et peu aisés comme les étudiants, qui ont le plus conscience des implications sociales et politiques du processus de gentrification en cours, notamment grâce à un héritage militant. Ils ne parlent pas de « mélange », mais d'« embourgeoisement » et saisissent toute la subtilité des rapports de classe, même en l'absence de fort écart de revenus entre eux et les ménages populaires, comme en témoigne cette gentrifieuse marginale à propos des jeunes issus de l'immigration qui occupent la rue dans le quartier Sainte-Marthe : « pour eux, nous sommes un peu comme des envahisseurs quoi [...] Bah oui, parce qu'on a accès à la culture... » (entretien 25).

## 1. 2. Pratiques sociales à l'échelle du quartier : la mixité-décor

Ces discours valorisant la mixité sociale masquent mal une interaction limitée avec les autres classes sociales. Pour la plupart des gentrificateurs, l'interconnaissance avec des personnes appartenant à des milieux sociaux plus humbles, et en particulier des immigrés, se limite aux petits commerçants, donc à un rapport marchand bien délimité. Comme avec leurs rares voisins populaires, les gentrificateurs ont tendance à survaloriser ces relations pourtant assez limitées : « [Dans le quartier] il y a plein de gens gentils... chez les commerçants du coin » (entretien 3). Cela rappelle l'affirmation d'une nouvelle habitante du quartier Daguerre à la fin des années 1970 : « Je suis très copine avec la marchande de fromage » (Chalvon-Demersay, 1984, chapitre 5). La fréquentation des petits commerces donne aux gentrificateurs l'impression de participer à la sociabilité de quartier, pourtant traditionnellement fondée sur l'homogénéité des conditions (Bidou, 1984, p. 77), voire sur une communauté culturelle, les immigrés parlant souvent leur langue maternelle aux commerçants, avec qui ils partagent la même origine. Empruntant à Y. Grafmeyer (1995), D. Rose (2006, p. 52) montre que cette sociabilité « de troisième ordre », superficielle, est néanmoins répétée et agrémentée le quotidien des gentrificateurs à Montréal. De façon plus prosaïque, l'abondance des commerces de proximité et des restaurants bon marché, caractéristique des centralités populaires et immigrées, est un atout indéniable pour ces quartiers aux yeux des gentrificateurs, qui apprécient aussi les moyennes surfaces commerciales (cf. encadré 24, p. 382) :

*Oh bah ici, c'est l'abondance de supermarchés, hein. C'est étonnant parce que, dans ce quartier, qu'on dirait... disons, une population qui n'a pas tellement de moyens, il y a trois pharmacies, il y a trois supermarchés, [sourir] il y a pas de problème... si vous n'avez pas de lait à dix heures du soir, l'Arabe là, du coin, il est encore ouvert. [...] L'avantage [des petits commerçants], c'est qu'ils ont une convivialité amusante, quoi [...] Moi, je suis assez attiré par ce quartier où il y a pas de frime, hein... cette population très variée. Un détail : il y a un Monsieur Bricolage, comme je bricole, j'ai tout ce qu'il faut à cinq minutes (entretien 33).*

*Quand on a la flemme de se faire à manger, ou qu'on a envie de faire une petite sortie rapide, on va manger chez le... chez le Turc, qui est super sympa. [...] C'est bon, c'est frais et c'est différent de la maison, et c'est pas très cher [...] et puis on se croit en vacances quoi, c'est... on n'est pas comme chez nous, ça a... pour nous, ça a un côté exotique d'aller manger là-bas (entretien 31).*

### • Les gentrificateurs et les commerces de proximité : un révélateur

À Montréal, D. Rose (2006) montre que la fréquentation des petits commerces s'inscrit dans le rejet des grandes surfaces commerciales de banlieue et la recherche d'une certaine qualité de vie à travers celle des produits de consommation, dans un mode de vie conçu comme « européen ». À Paris, si l'offre de produits de qualité, confinant au luxe, est abondante – en particulier dans les Beaux quartiers –, ce n'est pas aussi vrai de tous les quartiers en voie de gentrification. Ainsi, les gentrificateurs du faubourg Saint-Antoine peuvent trouver leur bonheur au marché d'Aligre (notamment dans la halle Beauvau), dans les magasins traditionnels de produits auvergnats, les nouveaux magasins de produits biologiques ou les épiceries fines qui fleurissent depuis quelques années à la faveur des dernières vagues de gentrification. Celles-ci adoptent le décor « tendance » des cafés « branchés » et vendent de l'huile d'olive, des pâtes italiennes ou des fines herbes à des prix édifiants, montrant par là le caractère éminemment distinctif de la consommation qu'elles proposent, en ciblant clairement leur clientèle.

En revanche, le faubourg du Temple et Château Rouge restent encore des centralités immigrées dans lesquelles l'abondance des commerces et l'éventail de choix des produits est tournée vers les immigrés, donc disponibles en grande quantité et peu chers. On peut trouver dans ces quartiers des épices d'une très grande variété, des poissons d'origine lointaine et des fruits exotiques, mais beaucoup moins facilement des produits traditionnels comme le fromage. Les gentrificateurs se contentent souvent du Monoprix comme épicerie fine : ex-« magasin populaire », cette chaîne de supermarché propose des marques de qualité et une gamme de produits biologiques, il s'agit du supermarché le plus cher du quartier. Une gentrifieuse du faubourg du Temple exprime ainsi ce qui lui manque dans le quartier, montrant le décalage entre les petits commerces du quartier et ceux qui conviendraient aux gentrificateurs :

*Bah évidemment, je manque... je manque de petits commerçants, heureusement on a un petit marché le samedi matin et le mercredi matin, où on peut tout trouver [de bons produits], parce que sinon... je suis quand même quelqu'un qui aime les bonnes choses et... il est difficile de trouver un bon boucher, euh... on a un bon marchand de légumes [...] il y a toujours beaucoup de choix, c'est un bon rapport qualité-prix, mais évidemment [...] on n'y trouve que du basique, si on a envie de s'acheter des trucs un peu plus originaux, des machins, on va pas les trouver. Pareil, un bon boucher... bah maintenant tous les bouchers, c'est plus que des bouchers soit... grande chaîne... il y a beaucoup de boucheries halal, ou euh chinois maintenant, mais sinon, les boucheries sont des boucheries je dirais assez industrielles quoi, il y a pas le bon boucher qui fait du bon bœuf et ses pâtés lui-même et des trucs comme ça. Donc ça, moi ça me manque. [...] [Un fromager,] ça c'est le rêve, ça je dirais que c'est ce qui me manque ici. Parce que c'est un gain de temps, et puis ça va avec la recherche de qualité de vie qu'on a. C'est-à-dire que les gens qui habitent ici, qui ont choisi de vivre dans un endroit calme avec de la verdure, ce sont des gens qui aiment les bonnes choses à manger, et des choses un peu naturelles, et qui par ailleurs aiment bien avoir un rapport convivial avec son commerçant. Voilà, moi je vais jamais chez Auchan, je fais jamais mes courses chez Auchan parce que je supporte pas... je serais ravie d'avoir des petits commerçants, qu'on soit en famille y compris avec nos petits commerçants quoi (entretien 31).*

Cet écart entre commerces destinés aux immigrés et commerces souhaités par les gentrificateurs se retrouve dans celui des deux marchés situés autour du carrefour de Belleville. Entre le 11<sup>e</sup> et le 20<sup>e</sup>



arrondissements se tient le marché de Belleville, vendant des produits en grande quantité à bon marché à une clientèle populaire et principalement immigrée, les mardis et les vendredis. De l'autre côté, entre le 10<sup>e</sup> et le 19<sup>e</sup>, se tient le marché de la Villette, plus petit, vendant des produits dont la qualité et les prix vont croissant à mesure que l'on s'éloigne du carrefour de Belleville : au bout du marché, au niveau du quartier Sainte-Marthe, on trouve un producteur local de fruits et légumes, un étal de pains biologiques, un boucher-charcutier traditionnel, un fromager et un poissonnier, commerces absents dans le quartier. Les gentrificateurs fréquentent plus volontiers ce second marché, parfois après des déboires avec les produits achetés au marché de Belleville : « *Le marché de Belleville [...], je suis revenue avec des produits qui ont déperé en 24 heures, donc j'étais totalement sous le choc* » (entretien 4). Une autre gentrifieuse continue d'y aller, mais à sa façon :

*... mais, je ne suis pas complètement dans la foule, enfin j'ai quelques commerçants que j'ai repérés, parce que sinon, c'est quand même un peu pénible quoi... parce que les gens se bousculent, vous roulent dessus avec les caddies, c'est space, hein... mais j'y vais quand même* (entretien 10).

Une autre enfin, joue sur les deux marchés en fonction des jours et des besoins :

*J'aime les deux marchés, ça dépend des jours. Bon, Belleville, c'est quand même un marché qui, sur le plan fruits et légumes, il faut consommer très vite, c'est très avantageux mais faut vraiment consommer très très vite. Le marché de la Villette est plus confortable parce qu'on peut acheter pour la semaine et garder, voilà. Donc, ça dépend, quand je veux faire des courses ratatouille, je vais à Belleville, quand je veux des fruits qui aient du goût, je vais à la Villette. On est très privilégiés sur le plan alimentation* (entretien 32).



Image 131. Le marché de Belleville un mardi matin (mai 2005)

La question des commerces permet de relever chez les gentrificateurs des positions plus nuancées sur leur quartier, éventuellement des critiques, par ceux-là mêmes qui l'encensent par ailleurs. La plupart des gentrificateurs expriment leur dégoût pour les boucheries *halal*, qui abondent dans le faubourg du Temple comme à Château Rouge, voire autour du marché d'Aligre dans le faubourg Saint-Antoine :

*Il n'y a quasiment plus de boucheries, il n'y a que des boucheries halal [dans l'est du faubourg Saint-Antoine]* (entretien 37).

*Je vais à la boucherie très loin parce que je ne supporte pas les boucheries de la rue du Faubourg-du-Temple* (entretien 4).

*Je ne vais pas dans les boucheries, euh... [je lui souffle le mot : halal] ... là où il y a les têtes d'agneaux qui grillent, non non non non ! (entretien 3)*



*Images 132, 133 et 134. Boucheries musulmanes dans le faubourg du Temple (avril et mai 2005)*

La boucherie musulmane est un marqueur fort de l'immigration dans ces quartiers. Les inscriptions en arabe sur la devanture et la certification *halal* témoignent d'un commerce clairement orienté vers les Maghrébins ou les Africains noirs de culture musulmane (images ci-dessus). Si l'on n'y vend pas de viande de porc et si la viande y est découpée de façon parfois différente des boucheries françaises traditionnelles, elles sont soumises aux mêmes règles d'hygiène que les autres et proposent la plupart du temps de la viande d'origine française. Les gentrificateurs expriment à leur rencontre une réaction épidermique suscitée par l'altérité prononcée de ces boucheries, plus que par la qualité objective de la viande qui y est vendue. Ces boucheries paraissent infréquentables pour les gentrificateurs, qui leur préfèrent un établissement « *pas halal, une boucherie normale* » (entretien 31 – c'est moi qui souligne), même s'il faut aller la chercher loin. Cette réaction est d'autant plus exacerbée qu'elle touche à un sujet sensible, la viande, suscitée sans doute par le mode d'abattage rituel des animaux et les abats comme les têtes d'agneaux exposées dans la devanture. Ces boucheries ont pourtant l'avantage de proposer à bon marché un produit qui est cher d'ordinaire. Une ancienne habitante née dans le faubourg du Temple, secrétaire proche de la retraite et Française de naissance, fréquente régulièrement la boucherie Tizi-Ouzou (image 133), qui a remplacé la boucherie traditionnelle Delaunay en été 2003 : elle trouve que la viande est meilleure et la boutique plus propre depuis le changement de propriétaire (entretien 5). Les gentrificateurs marginaux ne s'y

trompent pas en se ravitaillant dans des boucheries *halal*, même s'ils consomment relativement peu de viande, montrant bien que la qualité de la viande n'est pas moins honorable qu'ailleurs et que ces boucheries ne sont pas réservées aux musulmans. Cela vient confirmer le fait que ce dégoût des autres gentrificateurs, plus aisés, témoigne avant tout d'une distance sociale.

Quand la plupart des habitants, y compris les gentrificateurs marginaux et les locataires étudiants, cherchent à tirer parti des différents commerces pour trouver les produits les moins chers, les gentrificateurs plus aisés se distinguent en fréquentant certains commerces choisis avec soin : on les retrouve au Monoprix, devant certains étals du marché de la Villette, dans les rares commerces traditionnels qui subsistent et dans tous les commerces, souvent récents, qui proposent des produits plus fins et plus chers.

### • **Les nuances à l'enthousiasme pour le quartier populaire**

La pratique du quartier au quotidien suscite des critiques de la part des gentrificateurs. Le mélange social et culturel les enthousiasme mais ils supportent mal la foule, qui les empêche de circuler facilement sur les trottoirs, la pauvreté parfois trop visible ou la saleté du quartier, souvent dénoncée :

*La seule chose qui me dérange dans le quartier, c'est que les trottoirs sont vraiment dégueulasses. Le jour où ils pourront nettoyer bien, ça fera du bien à tout le monde. Avec les gamins, c'est pas agréable [...] Et puis les clodos de Belleville dans le métro, des fois le soir avec les gamins, c'est un peu glauque (entretien 6).*

Cette saleté est d'autant plus choquante pour les gentrificateurs qui sont là depuis un certain temps que l'avancée du processus de gentrification ne semble pas l'avoir fait reculer :

*... franchement, je trouve pas que ça ait beaucoup changé, sauf que c'est plus joli à regarder. C'est-à-dire que les immeubles sont ravalés, c'est un peu plus propre... rue du Faubourg-du-Temple, c'était dégueulasse ! [...] Moi, j'aime pas les endroits qui sont crades. Et là, c'était... les gens prennent souvent les trottoirs pour des débarras, et là c'est... un peu mieux, mais pas tant que ça (entretien 24).*

La saleté présumée des quartiers populaires est également soulignée par les gentrificateurs enquêtés par questionnaire : tous ont une image positive de leur quartier, mais autant le trouvent vivant ou cosmopolite (surtout dans le faubourg du Temple et Château Rouge) que ceux qui le trouvent « bien mais sale ». Souvent plus jeunes, de passage et donc moins exigeants, la plupart des locataires gentrificateurs le trouvent bien, vivant ou cosmopolite, sans réserve particulière. Il y a donc un lien entre le fait d'être propriétaire et celui de trouver le quartier sale, voire de vouloir le rectifier, l'améliorer (cf. *infra*, 2.1). Les gentrificateurs aimeraient vivre dans un quartier populaire propre et sans pauvreté, c'est-à-dire dans un lieu qui n'a probablement jamais existé, une utopie.

Cela renvoie à l'« effet-paysage » dont parlait P. Simon (1995) à propos de la mixité sociale pour les nouveaux habitants du quartier de Belleville : celle-ci est surtout un décor, une ambiance

pour les gentrificateurs, qui ont peu d'interactions réelles avec les autres classes sociales. Cette mixité-décor se traduit par un sentiment presque unanime de sécurité notamment de la part des femmes, malgré l'image classique des quartiers populaires :

*... alors, j'ai jamais peur dans la rue, c'est un quartier... moi, j'ai été embêtée dans le 16<sup>e</sup> par contre... non, non, c'est un quartier génial, parce qu'il y a du mouvement... bon, je rentre pas à trois heures du matin, mais jusqu'à une heure, une heure et demi, il y a du monde dehors (entretien 34).*

*Évidemment, je rentre pas à quatre du matin en minijupe toute seule... enfin bon, je le fais pas, pas parce que j'ai peur, mais parce que ça se présente pas [...] Mais je me sens pas moins en sécurité ici qu'ailleurs (entretien 6).*

Cela n'empêche pas des nuances, marquant là encore la distance sociale des gentrificateurs avec le reste du quartier :

*Moi je me sens en sécurité totale, mais il y a quand même toujours un groupe d'enfants-ados... qui... qui zone, hein, en permanence. [...] Rue du Faubourg-du-Temple, il y a beaucoup de monde, donc je n'ai pas trop peur, mais dans la journée (entretien 4).*

*Bon, c'est sûr que rue du Faubourg-du-Temple, il y a des boutiques [soupir] un peu... il y a une population qui vient le week-end qui craint un peu quand même... des petits loubards, des voyous... il y a beaucoup de vols à la tire, des portables, tout ça. Il est déconseillé de trop téléphoner dans la rue, parce qu'il y a plein de gens qui se sont fait voler : on téléphone, on va faire ses courses au Monoprix, et on sort on a plus son portable dans son sac. Même dans le Monoprix. Il y a pas mal de fauche. Il y a deux ou trois cafés juste en face quand on sort, qui craignent un peu le soir. [...] [Mais] c'est suffisamment vivant pour pas avoir l'impression qu'on va se faire agresser seule dans la rue et crier au secours et qu'il y ait personne (entretien 3).*

La mixité sociale fait partie d'un décor au même titre que le tissu urbain, apprécié pour son caractère et son histoire. À propos des logements sociaux construits rue du Buisson Saint-Louis, dans le faubourg du Temple, au début des années 1990, l'amie d'une habitante du Lavoisier dit en arrivant chez elle : « *c'est toujours populaire, mais sans charme* » (entretien 32). Cela traduit bien le fait que ce n'est pas la population qui prime, mais le tissu urbain, qui a d'ailleurs pu attirer les gentrificateurs pour son caractère original. Le mélange des populations est important néanmoins, comme s'il formait la couleur de ce tissu urbain. Aux yeux des gentrificateurs, dont l'action est précisément de les dissocier, en s'appropriant le bâti et en contribuant à l'éviction des classes populaires et immigrés, ils forment deux éléments indissociables d'un même décor.

### • **Le quartier populaire, support d'une sociabilité fondée sur l'entre-soi**

Si la mixité sociale reste un décor pour les gentrificateurs d'aujourd'hui, comme le remarquaient déjà S. Chalvon-Demersay (1984) et C. Bidou (1984) au tournant des années 1970-1980, l'avancée de la gentrification leur a permis de dépasser l'état de seul spectateur de la sociabilité de quartier comme le notait cette dernière. Au début des années 1980, les gentrificateurs du quartier d'Aligre percevaient et appréciaient l'intense sociabilité de quartier entre les anciens habitants, mais n'y participaient guère et avaient de leur côté des réseaux de relations extérieurs au quartier (Bidou, 1984). À Belleville au

début des années 1990, P. Simon (1994) notait leur intégration limitée à l'« inter-reconnaissance » dans le quartier, sans échange véritable. Aujourd'hui, les gentrificateurs ne participent toujours pas à la sociabilité de quartier avec les anciens habitants, mais ont développé leur propre sociabilité de quartier avec leurs semblables. Cette sociabilité est d'abord fondée sur la solidarité entre les « pionniers » et les nouveaux arrivants, qui se rencontrent dans un immeuble ou dans une cour, ou qui se connaissaient déjà avant. On s'échange les bonnes adresses de commerçants, de médecins, des restaurants exotiques... cette solidarité est particulièrement nette et utile entre les parents, et notamment les jeunes parents, qui partagent leurs expériences avec la crèche, telle nourrice ou tel pédiatre, et s'échangent facilement des services autour des enfants (cf. *supra*, p. 368-369). Cette entraide entre les gentrificateurs, fondée sur la proximité du quartier, contribue grandement à faciliter la vie des parents qui, travaillent tous, contribuant à les ancrer encore plus dans le quartier, comme le remarque L. Karsten à Amsterdam (2003, p. 2582).

Avec le temps, l'augmentation de la part des gentrificateurs dans la population des quartiers anciennement populaires leur a permis de développer leur propre sociabilité locale fondée sur l'entre-soi, une fois marginalisées les classes populaires. Dans les années 2000, l'installation des gentrificateurs dans un quartier populaire leur permet de faire de nouvelles rencontres et d'étendre leur réseau social, comme en témoigne ce peintre qui raconte l'emménagement de sa famille dans le faubourg du Temple :

*... on voulait avoir quelque chose à nous pour que le loyer mensuel nous revienne un de ces quatre. On a deux enfants donc on voulait quand même aussi être bien installés. On ne voulait pas être en banlieue comme beaucoup de gens ici... on a eu beaucoup de chance d'être aussi central, tout proche de République, et puis c'est vrai que depuis qu'on est là, autant on avait quelques réticences à quitter le Marais, autant vraiment on est tombé amoureux du quartier... foudroyés de plaisir de ce quartier-là, alors que le Marais, on supportait plus. En six ans dans le Marais, on n'a rencontré presque personne et il nous reste aucune connaissance, et là au bout de six mois, on connaissait tout le monde (entretien 6).*

L'installation dans un quartier populaire en voie de gentrification est aussi l'occasion de se rapprocher de ses amis : « on a acheté ici quasiment par hasard, mais par hasard, c'est un quartier dans lequel on a plein d'amis qui habitent là » (entretien 42). Ainsi, l'emménagement dans une cour réhabilitée (comme c'est le cas pour ces deux ménages) n'est qu'un accélérateur de ce que peuvent expérimenter tous les gentrificateurs, à savoir la rencontre – facilitée par la proximité spatiale – de personnes partageant la même culture sociale, par leur métier, leur mode de vie et leur expérience commune de la gentrification.

En termes de sorties et de réseau social, on peut distinguer deux types parmi les gentrificateurs, qui ont tous un réseau d'amis et de connaissances et une sociabilité épanouie : d'un côté, ceux qui sortent beaucoup dans les bars, les restaurants, mais aussi pour des loisirs culturels ; de l'autre, ceux qui sortent peu et privilégient les dîners entre amis chez les uns et les autres. Les premiers profitent de la recomposition des centralités de loisirs en fréquentant le quartier qu'ils habitent et ceux qui sont proches ou facilement accessibles comme le Marais, Bastille ou Oberkampf et le bassin de la

Villette. Les gentrificateurs du faubourg Saint-Antoine et de celui du Temple sont particulièrement bien situés, dans des quartiers où les lieux de sorties sont multiples et qui sont proches d'autres centralités de ce type. La recomposition des centralités de loisirs sert donc de support à cette sociabilité commune des gentrificateurs, qui se retrouvent dans un même rapport au quartier. C'est ce dont témoigne ces deux gentrificateurs du passage de la Fonderie, à proximité de la rue Oberkampf :

*Il y a une vie noctambule très variée, protéiforme, dans la mesure où il y a des bars classiques... quand je dis des bars, c'est peut-être plus de la restauration que des bars, enfin c'est les deux disons, parce qu'en matière de restauration et de restauration rapide, il y a plein plein de choses aussi qui s'ouvrent, il y a des bistrotts qui s'ouvrent... avec tout, mais en général... de bonnes tables, de bons chefs, on mange bien dans le quartier, on peut très bien manger. Il y a un des meilleurs restaurants maghrébins à côté, il y a un des meilleurs traiteurs algérois qui est là, il y a un des meilleurs restaurants de cuisine française traditionnelle... un peu plus loin [...], il y a plein de nouveaux petits bars, enfin il y a le Charbon, dont la table est très bonne, il y a les Couleurs, pareil... (entretien 35).*

*Justement, moi je trouve que c'est un quartier... magnifique, enfin j'adore ce quartier quoi, je trouve qu'on est... hyper bien ! Bon, même si... le soir, il y a des drainages [de foule extérieure au quartier]... etc. Moi, je trouve qu'on est hyper bien, c'est tout confort, et pour la journée, et même pour le soir, on a des amis, on va boire un pot, au niveau des restaurants, des bars, même si c'est... on sait maintenant qu'il y a des endroits où c'est pas la peine d'aller le week-end. [...] Pour moi, c'est un quartier formidable ici. [...] Mais j'aime beaucoup ce quartier, je trouve que c'est un... ça nous... ça nous correspond bien quoi comme... au niveau de la mentalité... voilà quoi (entretien 42).*

La vie de quartier entre gentrificateurs à Château Rouge est moins développée, ceux-ci se retrouvant plus dans la situation des nouveaux habitants du quartier d'Aligre au début des années 1980. Les lieux de sorties comme le Lavoir moderne parisien ou l'Olympic café dans la rue Léon sont un appui décisif au développement de cette sociabilité de proximité entre gentrificateurs. Celle-ci est encore embryonnaire, les gentrificateurs étant encore peu ancrés dans le quartier, ayant rarement des enfants, et profitant de la bonne desserte en métro (notamment la ligne 4 qui relie Château Rouge au cœur historique de Paris en une dizaine de minutes) pour sortir hors du quartier. Mais la concentration d'intermittents du spectacle et d'étudiants permet déjà une interconnaissance entre certains gentrificateurs du quartier.

Le deuxième type de gentrificateurs évoqué ci-dessus a une sociabilité qui dépasse le quartier, leurs amis habitant un peu partout dans Paris, mais plus souvent dans l'Est parisien, la proximité sociale impliquant une grande probabilité pour leurs amis d'être eux-mêmes des gentrificateurs. Ce sont souvent des personnes plus âgées ou ayant une plus grande charge de travail que ceux du premier type. Aimant recevoir dans leur bel appartement qui s'y prête si bien, ils sont amenés à fréquenter le quartier pour s'approvisionner et connaissent donc bien les commerces et les commerçants. Ce sont souvent leurs enfants, adolescents, qui profitent des bars et des discothèques du quartier, dans le faubourg Saint-Antoine ou celui du Temple.

Ainsi, à mesure que la gentrification progresse dans un quartier, les gentrificateurs sont attirés par lui grâce aux avantages que procure le processus : éclosion de nouveaux lieux de sorties à la mode,

abondance des commerces permettant de s'approvisionner facilement pour recevoir des amis. Mais la mixité sociale reste un décor dans lequel s'épanouit la sociabilité propre des gentrificateurs.

### **Encadré 25. Le quartier Sainte-Marthe : gentrification marginale et mixité sociale vécue**

Le micro-quartier Sainte-Marthe dans le faubourg du Temple fait figure de contre-point dans ce tableau. Les gentrificateurs y sont principalement des gentrificateurs marginaux et entretiennent de réels liens avec d'autres habitants du quartier des milieux populaires et immigrés, avec qui ils ont de nombreux contacts en tant que voisins ou en les croisant dans la rue ou dans les cafés du quartier. Ces gentrificateurs marginaux ont eux-mêmes un mode de vie proche des classes populaires, fréquentant régulièrement les cafés du quartier (plus à la marge que sur la place, dont la clientèle est plus jeune et plus aisée), comme en témoigne ce couple propriétaire d'un deux pièces, dont l'une est la chambre de leur fils : « *L'appart, il est pas très grand, il nous manque une pièce. Il nous manque une pièce pour nous, sauf que... on a une pièce dehors quoi.* » (entretien 28). Un autre couple propriétaire dans le quartier depuis la fin des années 1990, elle travaillant dans une maison d'édition, lui étant au chômage après avoir longtemps été employé par un Institut de sondage, exprime en ces termes sa relation aux habitants du quartier :

« *Elle : C'est aussi très prolo et ça, j'aime beaucoup, je me sens bien... mais j'ai aussi beaucoup vécu à Marseille, alors, cette rue [Sainte-Marthe], elle a quelque chose de marseillais [...] Oui, on se connaît beaucoup... moi j'ai vécu, pendant plusieurs années, très renfermée, même, sur le quartier... surtout pendant mes mois de chômage, c'est même un peu... un peu oppressant. Et puis, on m'a proposé un boulot là, chez Larousse, et tout s'est... tout s'est reconstruit. Moi, ça m'a beaucoup aidée aussi, même s'il y a des gens avec qui je n'ai pas pu continuer à trop parler, parce que la proximité posait des problèmes, mais je regrette de... de pas avoir... la force.*

Lui : *Ce que je voulais rajouter, c'est que, d'un point de vue... politique si je puis dire, c'est que... quand on est dans un monde quand même où tout est très normalisé, ça fait aussi du bien de vivre dans un quartier comme ça, parce qu'il y a du brassage, tu peux rencontrer des gens extrêmement différents, de s'ouvrir à des façons de penser différentes, et ça, on se dit que, dans le monde où on vit... c'est pas mal quoi, c'est un peu un luxe quoi, parce que forcément on a un regard sur les choses qui est un peu plus distancié [...]. On peut pas se permettre de dire n'importe quoi quand on habite dans un quartier comme celui-là, parce qu'on voit la misère, parce qu'on... oui, on voit la misère aussi, hein il y a ça dans ce quartier. [...] Bah la misère, c'est des gens qui n'ont rien, qui nous demandent de l'argent, ce qu'on fait absolument en amitié [elle ajoute : « et en confiance »], et pas du tout en charité. [...] Généralement, on ne prête pas des sommes énormes, [elle ajoute : « on prend des risques minimales »] ; et on sait que si on va donner... vingt ou trente euros à cette personne-là, ça lui évitera de passer un moment de galère... pour rien, parce que peut-être qu'une semaine après, elle sera un peu plus à l'aise... » (entretien 25).*

La valorisation de la mixité s'accompagne cette fois de gestes concrets montrant une réelle interaction entre les gentrificateurs marginaux et des habitants des classes populaires. C'est d'ailleurs par eux que j'ai pu rencontrer plusieurs ménages immigrés habitant le quartier, parfois sans papiers, ce qui témoigne de la confiance que ces derniers font aux premiers, confiance qui ne pourrait exister sans une réelle interconnaissance.

Cette interaction entre les habitants de différentes classes sociales s'explique par plusieurs éléments, à commencer par les caractéristiques morphologiques du quartier : ce petit ensemble urbain est composé de petits immeubles donnant sur de grandes cours communes et traversantes, de deux rues étroites peu fréquentées par les voitures et d'une place qui favorise la circulation des piétons, facteurs objectifs favorisant l'interconnaissance des habitants. Les gentrificateurs, encore minoritaires, ont pu s'insérer dans la sociabilité traditionnelle du quartier, notamment pas les nombreux cafés qui le bordent, voire l'alimenter tout en s'appropriant l'espace par les nouveaux établissements de la place Sainte-Marthe (cf. encadré 19, p. 302).



Cette insertion a enfin été facilitée par la création d'associations dans un contexte de menace de démolition au début des années 1990 (cf. *infra*, 2.1). Aujourd'hui, ces associations organisent régulièrement des fêtes de quartier, des concerts et une brocante annuelle, autant d'occasions de rencontre entre anciens et nouveaux habitants. En outre, les artistes participent chaque année aux journées portes ouvertes des ateliers d'artistes de Belleville.



Images 135 et 136. La brocante annuelle de la place Sainte-Marthe (mai 2005)

Ces activités associatives s'ajoutent à l'effort individuel de réhabilitation du logement et à la reprise en main de copropriétés se trouvant dans une situation alarmante, dans ce que C. Bidou-Zachariassen et J.-F. Poltorak (2008, p. 108) appellent le « *travail social multidimensionnel* » de gentrification. Cet effort se traduit aussi, ici comme ailleurs, par une appropriation des cours intérieures, fleuries et aménagées pour permettre d'y prendre l'apéritif ou d'y dîner aux beaux jours (cf. image 130, p. 378), favorisant « *la construction d'un certain entre-soi* » (*ibid.*, p. 118). L'interaction des gentrificateurs, le plus souvent propriétaires, avec certains locataires du parc privé, est donc fragile, menacée à moyen terme par la gentrification du quartier. Celle-ci pourrait bien être accélérée par l'OPAH Jean Moinon – Sainte-Marthe (2004-2008) en apportant un appui public décisif à la réhabilitation du bâti, particulièrement dégradé dans le quartier (cf. encadré 30, p. 433).

### 1. 3. *Le cas emblématique de l'école*

Pour les gentrificateurs qui ont des enfants, le cas de l'école est révélateur de leur rapport à la mixité sociale. Soucieux de la reproduction sociale de leur descendance, ils misent beaucoup sur l'école, étant eux-mêmes détenteurs d'un important capital scolaire. Comme les classes bourgeoise et petite-bourgeoise, ils connaissent bien l'institution scolaire et savent comment assurer les meilleures chances de réussite à leurs enfants, que ce soit par le choix des options, des langues étudiées ou par celui de l'établissement scolaire.

#### • **L'offre scolaire dans les trois quartiers étudiés**

Comme l'a montré C. Rhein (1993), l'offre scolaire parisienne est à la fois abondante et « *fortement diversifié[e]* » (p. 212) dans l'espace, en particulier au niveau secondaire (collèges et lycées). Les lycées d'enseignement général sont moins nombreux dans le quart nord-est de Paris que dans les



arrondissements centraux, pourtant bien moins peuplés. Cela s'explique par le fait qu'ils sont les héritiers des lycées classiques dont l'implantation a suivi à la fois l'urbanisation et la répartition des classes supérieures (*ibid.*, p. 214). À l'inverse, les lycées d'enseignement professionnel, qui accueillent principalement des élèves d'origine populaire, sont sur-représentés dans les arrondissements du nord et de l'est de Paris<sup>139</sup>. C'est dans les Beaux quartiers que l'offre privée est la plus abondante à ce niveau, elle est plus faible dans les arrondissements périphériques, mais le 10<sup>e</sup> arrondissement présente une offre privée comparable à certains arrondissements des Beaux quartiers (*ibid.*). Enfin, la plupart des écoles primaires et des collèges des arrondissements du nord et de l'est de Paris sont classés en ZEP : ce zonage d'éducation prioritaire<sup>140</sup> dépasse le découpage des quartiers de la politique de la ville, couvrant quasiment l'ensemble des 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements, ainsi que le nord du 3<sup>e</sup> et le nord-est du 17<sup>e</sup><sup>141</sup> ; les établissements les plus difficiles (selon le classement de l'Éducation nationale) se trouvant dans le nord-ouest du 10<sup>e</sup>, le 18<sup>e</sup> et le nord-est du 20<sup>e</sup> arrondissement<sup>142</sup>. À Paris, 36 % des élèves du secteur primaire public et plus de 25 % des élèves de collèges publics sont scolarisés dans un établissement relevant des différents dispositifs de l'éducation prioritaire. En outre, 21 % des élèves sont scolarisés dans le secteur privé (sous contrat) au niveau primaire, plus de 33 % au collège et plus de 35 % au lycée (général et technologique)<sup>143</sup>.

La carte suivante présente le maillage des établissements scolaires sur les trois terrains étudiés. La densité de la population explique celle du maillage des établissements primaires publics. Cette dernière permet facilement d'envisager un contournement de la carte scolaire, par dérogation ou non, pour choisir une école publique plutôt qu'une autre. La plupart des écoles primaires et des collèges de ces trois quartiers sont classés en ZEP, mais cela recouvre des niveaux de difficulté scolaire différents entre le faubourg Saint-Antoine et Château Rouge, étant donné le changement de population en cours, plus avancé dans l'un que dans l'autre. Dans le faubourg du Temple, la gentrification ne se traduit pas encore dans les collèges, en raison d'un fort évitement scolaire. À côté des établissements primaires et des collèges publics, l'offre d'établissements privés, non soumis à la sectorisation, est plus abondante dans le faubourg du Temple que dans le faubourg Saint-Antoine et à Château Rouge. On verra que cette offre facilite l'évitement scolaire dans le faubourg du Temple. Enfin, les lycées présents à proximité sont tous des lycées professionnels, sauf un lycée polyvalent place de la Nation, à l'extrémité orientale du faubourg Saint-Antoine. Là encore, l'offre de

---

<sup>139</sup> Cf. la carte p. 6 du document « L'Académie en chiffres 2006-2007 », édité par le rectorat de l'académie de Paris : <[http://www.ac-paris.fr/portail/upload/docs/application/pdf/2008-01/acad\\_en\\_chiffres2007-3\\_2008-01-21\\_14-32-41\\_919.pdf](http://www.ac-paris.fr/portail/upload/docs/application/pdf/2008-01/acad_en_chiffres2007-3_2008-01-21_14-32-41_919.pdf)>.

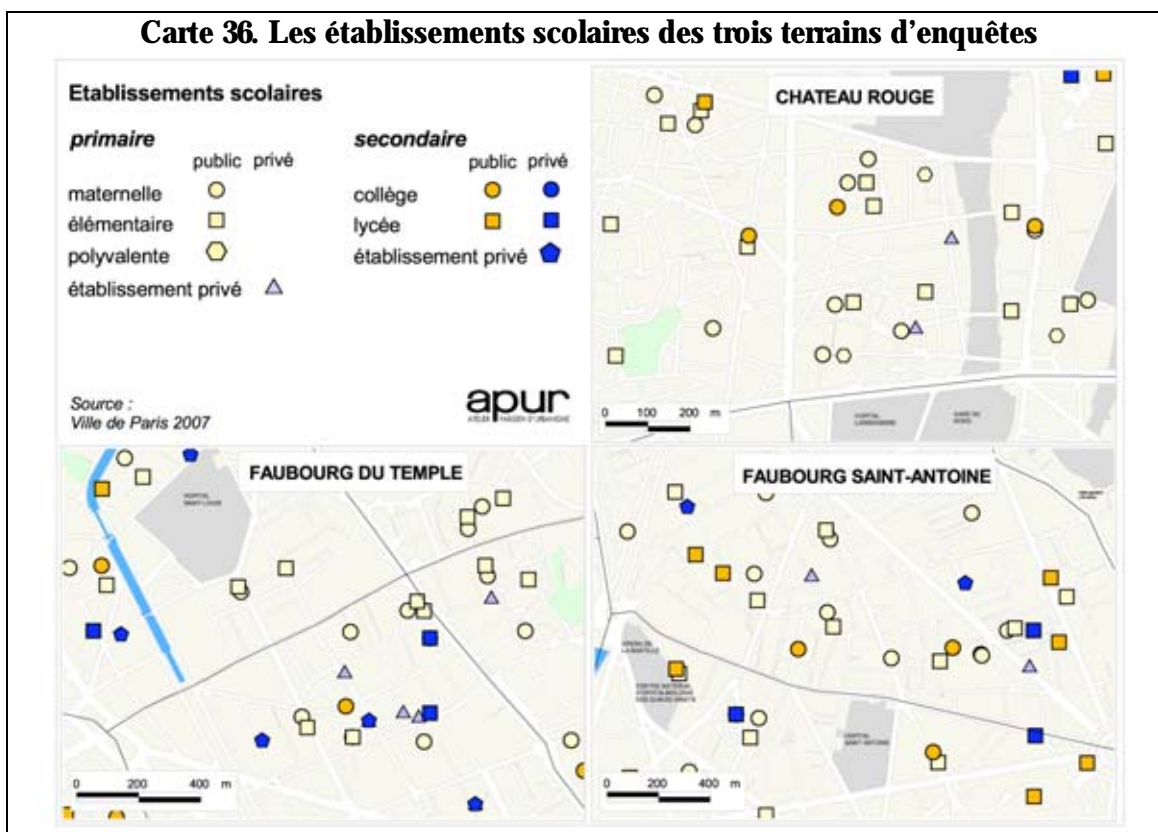
<sup>140</sup> Créé en 1983, ce zonage se fonde principalement sur la part des élèves boursiers, celle des élèves d'origine étrangère et le taux de retard en à l'entrée en sixième (début du collège), pour désigner des établissements bénéficiant de dotations supplémentaires. Relancé en 1997, il comprend un nombre plus important d'établissements, qui sont désormais organisés en réseaux.

<sup>141</sup> Cf. la carte de l'éducation prioritaire, éditée par la mission académique pour l'éducation prioritaire : <<http://carep2.scola.ac-paris.fr/spip.php?rubrique1>>.

<sup>142</sup> Cf. la présentation du réseau d'éducation prioritaire par l'IUFM de Paris : <[http://formation.paris.iufm.fr/archiv\\_05/armand/Sites/contenu/page1.html](http://formation.paris.iufm.fr/archiv_05/armand/Sites/contenu/page1.html)>.

<sup>143</sup> Ces taux ont été calculés à partir des données académiques 2006-2007 (cf. note 139, ci-dessus).

lycées privés est plus importante dans les deux faubourgs qu'à Château Rouge. Néanmoins, au lycée, la sectorisation est considérablement assouplie (et a même complètement disparu à la rentrée 2007) et les parents n'hésitent pas à inscrire leur progéniture dans un lycée éloigné du quartier.



#### • De l'école comme frein à la gentrification à l'évitement scolaire

Pour les gentrificateurs qui ont déjà des enfants d'âge scolaire, l'école a pu être un frein à leur installation dans des quartiers populaires où la plupart des écoles et des collèges publics sont classés en ZEP. Un artiste plasticien ayant son atelier à Belleville explique ainsi pourquoi il a préféré rester habiter dans le faubourg Saint-Antoine :

*Mais... ce n'était pas possible... c'est trop... dur, je dirais. [...] La population, l'infrastructure, le manque de citoyenneté [civisme ?], la saleté, le... on a des enfants qui à l'époque étaient un peu en bas âge donc il fallait regarder les écoles... je n'avais pas l'intention, même si on était... on a toujours gardé nos enfants dans le système public. Et quand ils sont arrivés dans ce quartier-là [le Faubourg Saint-Antoine, au début des années 1990], c'étaient les seuls Blancs dans leur classe, et après, l'année d'après, il y en avait deux et après trois, et à la fin, il y avait peut-être moitié-moitié. Donc, il y avait cette évolution et, à Belleville, ça n'a pas changé (entretien 37).*

Une autre gentrifieuse, dont l'agence d'architecture était déjà installée dans le faubourg du Temple, explique pourquoi elle a attendu avant d'y acheter un logement :

*Donc j'habitais à Nation et je travaillais ici, donc c'était quand même très près et en fait, je ne voulais pas... c'est un quartier... le problème que moi j'ai, c'est que j'ai des enfants qui font une très bonne*

*scolarité dans le 12<sup>e</sup>, c'est un quartier très tranquille, et... je les voyais pas aller à l'école dans le quartier, voulant rester dans le public (entretien 4).*

Ce ménage gentrifieur installé dans le faubourg du Temple a donc attendu que leur plus jeune enfant soit au collège pour déménager, leurs deux enfants restant ainsi scolarisés dans leur collège du 12<sup>e</sup> arrondissement et prenant le métro chaque jour pour environ une demi-heure de trajet. Ils s'agit là de l'une des multiples stratégies d'évitement de l'établissement scolaire de secteur mises en œuvre par les gentrifieurs, qui plus est totalement invisible dans les statistiques d'évitement. Ces ménages, qui se distinguent avant tout par leur capital culturel, font partie des catégories sociales qui ont le plus tendance à l'évitement scolaire (François, 2002, p. 310). La grande majorité des gentrifieurs enquêtés présentent leur prétention à choisir l'école de leur enfant comme allant de soi, alors même qu'il s'agit d'un contournement objectif des règles d'affectation des élèves à un établissement scolaire en fonction de leur lieu de résidence, par le biais de la carte scolaire, dont le but est précisément d'assurer une relative mixité sociale dans l'espace scolaire. Cette carte scolaire s'applique de façon assez stricte à Paris jusqu'au collège inclus, tandis que les règles sont plus souples pour l'entrée au lycée, les familles pouvant formuler plusieurs vœux d'affectation.

Plusieurs ménages gentrifieurs arrivés dans des quartiers populaires avec des enfants d'âge scolaire ont donc fait le choix de les laisser poursuivre leur scolarité dans leur arrondissement d'origine, en particulier le 4<sup>e</sup>, le 9<sup>e</sup> ou le 12<sup>e</sup>. Les autres ont utilisé un grand éventail de moyens pour éviter l'établissement de secteur, presque systématiquement au collège, mais aussi, pour certains, dès l'école primaire : le plus simple est la demande de dérogation, parfois assortie d'un choix d'options ou de langues rares, qui était plus facilement accordée qu'aujourd'hui jusqu'au milieu des années 1990 ; d'autres ont eu recours à une fausse adresse, en utilisant leur ancien appartement mis en location ; d'autres enfin ont fait le choix de l'école privée, la plupart du temps dès l'école primaire, même si *a priori* ils étaient attachés à l'école publique : « *c'est... vraiment, si j'avais eu le choix, si j'avais habité dans un autre quartier, je les aurais certainement pas mises dans le privé. C'est un non-choix* » (entretien 24).

Dans le faubourg Saint-Antoine des années 1980, la plupart des ménages gentrifieurs ont évité les écoles publiques de secteur, notamment par peur des établissements en ZEP où étaient scolarisés les enfants de squatteurs africains du quartier qui alimentaient les rumeurs locales et les fantasmes d'insécurité. Dans les années 1990, ils choisissent plus souvent l'école et le collège publics de secteur, profitant de la création d'un nouveau collège, hors ZEP, dans l'est du faubourg, ou de la transformation progressive d'un collège en ZEP, en plein cœur du faubourg, dont les élèves viennent de plus en plus des milieux aisés. Certains continuent néanmoins d'éviter ces écoles dès le primaire, ou au contraire plus tard, au collège, estimant que leurs enfants ne sont pas assez stimulés et s'ennuient à l'école. Dans le faubourg du Temple, l'évitement scolaire est encore la règle chez les gentrifieurs : à la crèche et à l'école maternelle, ils sont sur-représentés parmi les parents, la scolarité n'étant pas encore obligatoire ; à l'école primaire, une partie des enfants de gentrifieurs évite l'école publique de secteur, selon la réputation de l'école ; au collège public de secteur, ils ont presque

complètement disparu. Les gentrificateurs du faubourg Saint-Antoine profitent de la proximité des bons établissements scolaires, publics et privés, du Marais proche, tandis que ceux du faubourg du Temple ont surtout recours aux établissements privés du nord du 11<sup>e</sup> arrondissement. Certains envoient leurs enfants beaucoup plus loin, dans le Quartier latin, voire le nord du 16<sup>e</sup> arrondissement :

*En fait, ils ont pas fait tout leur cursus dans le quartier, hein. Parce que... bah... [sa voix s'affaiblissant] ils travaillaient pas assez dans ce quartier. Donc, on leur a fait reprendre le métro, l'un dans le privé [à l'École alsacienne, 6<sup>e</sup> arrondissement], et l'autre est retourné dans le 16<sup>e</sup>, dans un lycée d'un très bon niveau à Janson de Sailly, bon. C'est pas une réussite, il en a pas un très bon souvenir, mais il a fait, ils ont fait tous les deux des études supérieures. [...] Ouais, c'était affreux [à propos des temps de transport]. Je... mais bon en même temps, notre fils, à l'École alsacienne, s'est fait tout une bande de copains qu'il a toujours et il y a trouvé sa... sa femme [rire], et il a énormément aimé le milieu (entretien 34).*

Ce témoignage est un bon exemple de la reproduction sociale que permet l'évitement scolaire, en particulier dans des écoles d'élites comme celles-là. On peut noter au passage que si la gentrification représente un rapprochement du domicile et du lieu de travail pour beaucoup de gentrificateurs (cf. chapitre 9 – 1.1), les pratiques d'évitement scolaire entraînent au contraire une augmentation de la distance entre leur domicile et leur établissement scolaire pour de nombreux enfants. Enfin, à Château Rouge, les gentrificateurs que j'ai rencontrés (ou qui ont répondu au questionnaire) n'avaient pas d'enfant. Selon l'agence immobilière qui est implantée dans le quartier depuis une dizaine d'années, les familles de gentrificateurs avec des enfants en bas âge commencent seulement à s'installer dans le quartier au milieu des années 2000. Une étude auprès des nouveaux propriétaires du quartier a cependant montré un évitement scolaire généralisé des établissements scolaires du quartier (Mandel, 2005). Ces établissements bénéficient des mesures les plus lourdes de l'éducation prioritaire<sup>144</sup> et leur mauvaise image explique sans doute la « rareté des ménages accédants à la propriété avec enfant » (Bacqué, 2005, p. 217) dans le quartier.

On peut distinguer deux formes d'évitement scolaire, qui ne traduisent pas tout à fait le même rapport à la mixité sociale : nombreux sont les gentrificateurs qui pratiquent l'évitement scolaire *a priori*, sans passer par l'établissement scolaire de secteur, que ce soit à l'école primaire ou au collège ; d'autres, moins nombreux, laissent leurs enfants faire l'expérience de cet établissement avant de finalement changer d'école, en général au collège, quand leur niveau ne paraît pas satisfaisant. Dans le premier cas, l'évitement *a priori* s'appuie sur des rumeurs ou sur la seule vision de la sortie de l'école :

*C'était un choix... [silence] parce que d'abord on avait des amis qui habitaient le quartier, qui avaient leurs enfants là et qui nous ont dit que c'était une très bonne école, donc on les a mis là. [...] Je te cache pas que je suis pas naïf, que j'ai vu la sortie d'école de Saint-Joseph [privée], j'ai vu la sortie d'école de*

---

<sup>144</sup> notamment le plan « ambition réussite » créé en 2006 pour les collèges. À Paris, quatre des trois réseaux « ambition réussite » ont été mis en place dans le 18<sup>e</sup> arrondissement (le quatrième étant situé dans le 19<sup>e</sup>).

*l'école Saint-Maur [publique], et je me suis senti plus à l'aise de les mettre à Saint-Joseph... (entretien 14).*

*Pourquoi ? Parce que quand on m'a attribué l'école de secteur, je suis allée voir et j'avais pas aimé, c'est une école classée ZEP (entretien 39).*

La principale d'un collège en ZEP du faubourg du Temple, soigneusement évité par les gentrificateurs, relate une réaction similaire lors d'un dialogue avec une mère d'élève dans une école primaire :

*... « je mettrai jamais mon enfant chez vous », je dis : « pourquoi ? », elle me dit : « mais il y a que de la racaille chez vous », je dis : « ah bon, comment vous le savez ? », « suffit de regarder la sortie du collège », je dis : « oui, parce qu'il y a beaucoup de Noirs et d'Arabes ? » (entretien 46).*

C'est souvent en effet la présence importante parmi les élèves, voire dominante, des enfants de couleur, issus de l'immigration, qui marque nettement pour les gentrificateurs la distance sociale qu'ils pensent néfaste pour leurs enfants et leur réussite scolaire. Parce qu'ils sentent bien qu'ils n'agissent pas tout à fait conformément à leur discours de valorisation de la mixité sociale, certains se défendent en présentant les écoles privées comme des écoles « mélangées » et « de quartier » malgré tout :

*Alors nous, quand on est arrivés, je voulais les mettre rue de la Présentation, donc l'école municipale [maternelle] qui était juste à côté de la rue du Faubourg-du-Temple et, des voisins m'ont dit : « t'es complètement folle, les mets pas là, nous on a eu des emmerdes, donc voilà », donc... bah on les a mis à l'école Saint-Joseph, qui est une petite école privée... où elles ont fait toute leur scolarité, c'était... c'est vraiment une école de quartier, hein... [...] jusqu'à la rentrée en sixième, et après, alors moi, il y a un truc, moi je privilégie toujours le... le..., je trouve que c'est tellement bien d'être dans une école de quartier..., alors là, c'est pareil, c'est un non choix total, et on a choisi un truc... que j'assume aussi, mais... elles ont continué dans le privé, à Charles-Péguy [collège-lycée privé, non mixte au collège]. Donc, c'est une école..., c'est pareil, c'est une école... quand même..., qui accueille... toutes les religions, c'est une école a priori catholique mais... il doit y en avoir 10 %, et qui est quand même le reflet du quartier... moi je le vois par les... les copines de mes filles hein, et les copains, c'est vraiment... on paie en fonction de son salaire, donc c'est une école assez ouverte (entretien 24).*

Les hésitations de ce discours trahissent assez bien l'acrobatie intellectuelle qui consiste à valoriser l'école privée pour sa mixité sociale, alors même que l'on y recourt pour éviter l'école publique de secteur, jugée trop populaire. Une autre gentrificatrice valorise de la même façon le collège public du 9<sup>e</sup> arrondissement où ses enfants poursuivent leur scolarité malgré leur installation dans le faubourg du Temple. Cela s'accompagne d'une défense de l'école publique, comme pour masquer l'évitement scolaire par le non recours au privé :

*[Dans ce collège du 9<sup>e</sup>,] il y a une vraie hétérogénéité de population. C'est pas un des meilleurs bahuts de Paris loin de là, mais c'est un établissement qui... qui accueille une population très mélangée, donc... représentative de la vie, et pas un établissement... ghetto, donc j'ai eu beaucoup de chance. Je pouvais pas... mettre mes enfants dans le privé. Je suis de l'Éducation nationale quand même, j'ai des convictions, je crains beaucoup qu'à l'avenir l'école publique devienne... ça pourrait devenir une sous-école, et qu'on aille à l'américaine vers les écoles privées, donc je suis complètement contre (entretien 31).*

Dans le second cas, qui correspond à un évitement *a posteriori*, les gentrificateurs témoignent de moindres préjugés au départ, laissant leurs enfants faire l'expérience de l'école ou du collège public de secteur. Ils choisissent de changer d'école ou, plus généralement, de collège, préoccupés par le niveau scolaire de leurs enfants :

*... c'est vrai que bon, on a d'autres familles ici qui ont mis leur enfant au privé tout de suite, nous on a attendu... attendu, puis il y a un moment où... où l'aîné par exemple, il était dans une classe où il y en avait un quart qui savait pas lire en cinquième. [...] Le niveau était pas très bon et, sur la fin on a craqué quoi, les deux, on les a mis en... dans des écoles d'un meilleur niveau et, il nous a semblé que là, il fallait quand même qu'ils aient leur chance de faire des études supérieures et qu'ils les feraient pas... ils étaient assez... ils étaient flemmards hein, non ils travaillaient pas par eux-mêmes, hein (entretien 34).*

Dans tous les cas, la pratique généralisée de l'évitement scolaire illustre le hiatus qui sépare les discours valorisant la mixité sociale et la pratique réelle de cette dernière. Comme l'avait déjà remarqué C. Bidou (1984) dans le quartier d'Aligre, ce sont aussi les nombreuses possibilités d'évitement pour les gentrificateurs parisiens qui expliquent leur valorisation du mélange social dans le quartier, mélange rendu ainsi inoffensif pour la reproduction de classe.

La prétention communément admise par les gentrificateurs de choisir l'école de leur enfant est confirmée en creux par les rares gentrificateurs qui font exception en choisissant de « jouer le jeu » de l'école publique de secteur. Dans le faubourg Saint-Antoine des années 1980, ce ménage gentrificateur était l'un des rares à avoir laissé leur enfant suivre une scolarité publique de secteur, choix militant qui s'accompagne d'un investissement important en tant que parent d'élève :

*Moi, j'étais très école publique, laïque et républicaine, je suis allée jusqu'au bout de mes principes... et donc, quand il était en maternelle et en primaire, je me suis beaucoup impliquée dans les associations de parents d'élèves (entretien 43).*

Une dizaine d'années plus tard, cette gentrifieuse du faubourg du Temple est à nouveau l'une des seuls dont les enfants sont scolarisés dans l'école et le collège publics de secteur, classés en ZEP, et témoigne d'un même engagement militant :

*Moi, j'étais toujours une militante de première heure des écoles de quartier, donc il était hors de question de délocaliser mes enfants, et moi j'ai toujours fait partie des [associations de] parents d'élèves pour effectivement accompagner mes enfants dans les structures scolaires. Et au jour d'aujourd'hui, l'école roule... enfin, c'est une école super, voilà, du moins en primaire. C'est vrai que l'aîné, lui, il a été le seul blond pendant des années et des années, disant « Maman, je voudrais aller avec mes copains qui sont à République machin », je dis : « écoute, non, je vois pas pourquoi tu irais là-bas, notre vie elle est ici, c'est incohérent de vouloir habiter là et pis mettre ses enfants... », donc, c'est vrai que je lui ai demandé des efforts à lui aussi, mais bon... [...] ... le collège, il y a plein de gens qui veulent pas y aller, alors que, moi je sais que c'est un collège... c'est un collège normal, c'est la vie, c'est le mélange, sinon on va habiter ailleurs, enfin, je sais pas moi, c'est une espèce de cohérence que j'ai besoin de vivre. Donc... il a des bons profs, il a des mauvais profs aussi, il a des potes, ils sont à peine 20 par classe, je veux dire... ça roule quoi, ça se passe très bien (entretien 41).*

Ce témoignage montre aussi que l'évitement *a priori* des gentrifieurs est plus fondé sur des fantasmes que des réalités à propos de ces établissements, et que laisser leurs enfants les fréquenter n'est pas nécessairement synonyme de sacrifice. Cet argument du sacrifice est souvent invoqué par des gentrifieurs qui se disent pourtant attachés à l'école publique et à la mixité sociale, pour justifier leur stratégie d'évitement par un mouvement général des gentrifieurs qu'ils sont comme contraints de suivre pour ne pas léser leur enfant :

*Et... bah... le problème, c'est que quand on est parent de un, deux enfants, on n'est pas parent de cinquante enfants et on n'a pas envie de faire payer les pots [cassés] à nos enfants, d'être les premiers à mettre nos enfants dans un... [soupir] dans une école où les gamins sont en handicap social, et en handicap linguistique et... tirent l'établissement vers le bas (entretien 31).*

Certains parents tentent parfois d'investir à plusieurs ce collège de secteur classé en ZEP dans le faubourg du Temple, demandant à la principale de les mettre dans la même classe. Celle-ci refuse et dénonce leur position, étant eux-mêmes souvent enseignants ou militants FCPE <sup>145</sup> :

*... qui sont des gens... bon, dont certains font des stratégies d'évitement en ayant honte, mais ils le font quand même, et puis d'autres sont hyper militants FCPE donc se disent : « on va jouer le jeu » comme ils disent, ça me dégoûte complètement parce que là, le petit Mohammed de base, il joue pas le jeu, il vient dans son établissement, il y a pas de jeu... c'est ça qu'il y a de fou, c'est qu'ils nous font une faveur, en nous mettant leur gamin ! (entretien 46).*

La principale de collège s'appuie sur son expérience de professeur de lettres, puis de principale de collège – à Aulnay-sous-Bois (93) puis dans le faubourg du Temple – pour affirmer que la mixité ne lèse pas les bons élèves, qui travaillent par eux-mêmes, et sont simplement moins stimulés. Selon elle, ce sont plutôt les élèves moyens qui peuvent pâtir d'un trop bas niveau général de la classe, mais ils souffrent aussi dans une classe d'élite. En revanche, elle pense que cela leur apporte autre chose, un apprentissage de la mixité, de la tolérance et de l'ouverture sur le monde : « *c'est ce qui manque à nos dirigeants* » (entretien 46). Elle-même a toujours scolarisé ses enfants dans son établissement, même en Seine-Saint-Denis, au contraire des enseignants, qui le font rarement.

Ces résultats concernant l'évitement scolaire des gentrifieurs sont cohérents avec le travail statistique mené par Jean-Christophe François (2002) pour les collèges parisiens : même si les catégories sociales supérieures ne sont pas les seules à éviter les collèges publics de secteur, elles sont celles qui ont le plus de propension à le faire, « *les taux d'évitement [suivant] exactement la hiérarchie sociale* » (François, 2002, p. 310). J.-C. François montre qu'à l'entrée en sixième à Paris, l'évitement légal <sup>146</sup> et en particulier le recours au secteur privé, « *renforce de façon significative la division sociale de l'espace parisien, aussi bien à l'échelon de l'ensemble de Paris intra-muros qu'à l'échelon local* » (*ibid.*, p. 315). Il

---

<sup>145</sup> Fédération des conseils de parents d'élèves des écoles publiques, l'une des plus grandes associations de parents d'élèves en France, réputée à gauche.

<sup>146</sup> L'évitement légal (demande de dérogation, recours au privé) ne représente que la partie visible de l'évitement total, qui comprend aussi les fausses adresses ou la non-déclaration du changement de domicile.

note, en outre, une corrélation significative de la gentrification entre la hausse de la population théorique du collège – l'ensemble des élèves de CM2 censés y aller en sixième – dans la hiérarchie sociale et l'évitement des catégories supérieures : dans un contexte de gentrification marqué par l'augmentation de la part des catégories supérieures dans un quartier, qui, s'il n'y avait pas d'évitement, devrait se traduire dans l'espace scolaire par l'élévation du niveau social de la population des collèges, les catégories supérieures ont au contraire tendance à éviter les collèges publics de secteur, où les catégories populaires restent, de ce fait, sur-représentées (*ibid.*, p. 320). Dans une boucle de rétroaction positive, l'évitement scolaire tend à renforcer la concentration d'élèves défavorisés dans certains collèges, qui alimente, en retour l'évitement scolaire (*ibid.*, p. 324). Ce système d'écumage compromet la mission intégratrice de l'école publique, en particulier pour les enfants issus de l'immigration ou les primo-arrivants, l'apprentissage de la langue française s'ajoutant aux handicaps scolaires des classes populaires.

Comme à Londres (Butler et Robson, 2003c), ces multiples formes de l'évitement scolaire relativisent le frein que pourrait représenter l'école pour la gentrification (Hamnett, 2003 – cf. chapitre 1 -3.5). Les entretiens avec les gentrificateurs montrent qu'ils ne commencent à investir les écoles et les collèges publics de secteur – suivant les rares « pionniers » qui y ont scolarisé leurs enfants alors que les autres évitaient – que quand la gentrification est suffisamment avancée pour que les classes populaires y soient minoritaires. La gentrification agit donc sur l'espace scolaire avec un décalage de dix à vingt ans par rapport à l'espace social urbain.

## 2. *L'art de la récupération : l'espace local comme capital*

Comme la plupart des ménages appartenant aux classes dominantes, les gentrificateurs ont une sociabilité relativement homogène socialement et se soucient de la reproduction sociale de leur progéniture en pratiquant l'évitement scolaire. Ils habitent néanmoins des quartiers socialement très mixtes, traditionnellement populaires voire immigrés. Même s'ils ont rarement choisi expressément d'habiter ce quartier et s'ils ne l'ont pas toujours aimé dès la première rencontre, ils n'en développent pas moins, tous, d'importants discours de valorisation de cette mixité sociale qu'ils trouvent dans le quartier. Rien ne les y oblige pourtant : P. Simon (1994) avait bien relevé le cas de ces nouveaux locataires des classes intermédiaires dans le parc social à Belleville qu'il appelle les « transplantés », qui, n'ayant pas non plus choisi d'habiter ce quartier, ne l'appréciaient pas et auraient préféré un environnement plus neutre.

Au-delà du hiatus déjà constaté entre le discours des gentrificateurs sur la mixité sociale et les pratiques réelles qu'ils en ont, on peut analyser la fonction que tient ce discours dans le positionnement social des gentrificateurs. Cela passe par la question de leur rapport au quartier, en tant qu'espace local, qui est tout autant un espace de proximité qu'un espace socialement mixte, les deux étant rarement dissociés par les gentrificateurs. C'est en effet parce qu'il est cosmopolite et socialement



varié que le quartier représente non pas un village – expression qui ne revient guère que pour qualifier le micro-quartier Sainte-Marthe – mais une ville-monde en miniature, permettant aux gentrificateurs d'articuler symboliquement sociabilité de proximité et ouverture sur le monde. Finalement, je montrerai que cet espace local du quartier devient un capital symbolique et matériel pour les gentrificateurs et qu'il s'inscrit dans une stratégie de distinction sociale.

### *2. 1. La valorisation de l'espace local : les gentrificateurs, héritiers des luttes urbaines ?*

Les discours des gentrificateurs s'inscrivent dans un mouvement général de valorisation du lieu de vie et de l'espace local. L'appréciation du confort ou du charme de leur logement, l'agrément éventuel d'une cour se mêlent à la valorisation des qualités symboliques du quartier, « mélangé », proche de la « vraie vie » et « ouvert sur le monde » (cf. encadré 24, p. 382). En rapprochant leur domicile de leur lieu de travail, les gentrificateurs s'inscrivent dans un mouvement de « retour » à l'espace local (encadré 26) sans toutefois risquer de s'y enfermer, à la fois par leur position centrale dans une métropole mondiale, et parce que le quartier lui-même reflète à leurs yeux la variété du monde.

#### **Encadré 26 : Les luttes urbaines et le « retour » au local**

Les années 1960-1970 ont vu fleurir de nouveaux engagements militants mettant en avant le cadre de vie, que ce soit l'espace local ou l'environnement, et sa nécessaire maîtrise par les habitants (Bourdin, 2000). Ces nouveaux engagements se sont traduits dans les luttes urbaines (Castells, 1973), en particulier contre la rénovation, et dans les luttes écologistes, puis dans l'action associative locale. Ils sont issus d'une rencontre entre plusieurs facteurs différents : d'un côté, la crise idéologique des systèmes dits « communistes » et du modèle révolutionnaire marxiste-léniniste, à la fois global et bureaucratique, a entraîné une résurgence de l'idée autogestionnaire et un certain repli des luttes vers un espace de proximité sur lequel il serait possible d'agir autrement, hors des structures politiques traditionnelles ; de l'autre, l'apogée de la société de consommation et le capitalisme triomphant des années 1960 ont suscité des remises en cause à divers niveaux <sup>147</sup>, suscitant une prise de conscience écologique et le renouveau des préoccupations pour la qualité de vie ; enfin, la déshumanisation prêtée au modernisme (notamment architectural), au progrès technique ou à la culture de masse américaine a entraîné un mouvement de retour au patrimoine et aux cultures locales traditionnelles, et une quête nouvelle de l'authenticité. La complexité de ces influences explique l'ambiguïté de cette valorisation de l'espace local, qui peut tout aussi bien se traduire par des luttes urbaines dénonçant des politiques étatiques au service de la bourgeoisie – intégrant donc une triple dimension de réflexion, urbaine, anti-étatique et socialement progressiste –, que par la défense des identités régionales dans une représentation à la fois a-classiste et essentialiste de la société locale, donc conservatrice sur le plan social.

---

<sup>147</sup> Cf. notamment le rapport d'une équipe de chercheurs du Massachusetts Institute of Technology (États-Unis) pour le Club de Rome en 1970, intitulé *Halte à la croissance ? Rapport sur les limites de la croissance* (édition française, Fayard, 1973).

Dans les années 1970, l'écllosion de mouvements sociaux divers débordant la seule question de la lutte des classes, en particulier à l'échelle locale, s'inscrit néanmoins dans une dynamique générale de remise en cause du système capitaliste ou de l'État. La nébuleuse des luttes urbaines et des mouvements écologistes qui s'épanouit alors va de pair avec le maintien d'un taux de syndicalisation relativement fort pour la France <sup>148</sup>. Cependant, l'apogée du mouvement anti-nucléaire ou de celui des squats, au tournant des années 1970-1980, s'accompagne d'un déclin du nombre de grèves dans le monde du travail <sup>149</sup>. Les années 1980 ont marqué la récupération par le capitalisme de ce que L. Boltanski et È. Chiapello (1999) appellent la « critique artiste » - celle qui pointe à la fois le « désenchantement » du monde et la dégradation du cadre de vie qu'entraîne le système capitaliste – au détriment de la critique sociale de l'oppression d'un système fondé sur l'exploitation. David Harvey (2008) montre que la valorisation de l'espace local, du patrimoine, de l'unique et de la culture sert aujourd'hui le capitalisme en favorisant les rentes de situation et la recherche de monopole permettant d'échapper au jeu de la concurrence : « *le véritable enjeu est ici le pouvoir du capital symbolique collectif et des marques de distinction propres à un lieu, lesquelles possèdent, plus généralement, un important pouvoir d'attraction sur les flux de capitaux* » (Harvey, 2008, p. 44).

Aujourd'hui, la valorisation de l'espace local et du cadre de vie est devenue un argument de vente dans la course aux profits capitalistes : le lieu est une marchandise qui se vend bien, surtout s'il est authentique et remarquable. Cette marchandise a l'avantage d'échapper en partie à la concurrence qui gouverne la production industrielle, et d'être reproductible : de ce point de vue, la progression des lieux de sorties à la mode dans Paris est très proche de la fuite en avant de l'industrie touristique et culturelle à la recherche de nouveaux lieux « authentiques » et « préservés », si possible « exceptionnels » et encore « vierges ». Cette valorisation du local s'accompagne d'une récupération de l'aspiration à la maîtrise de leur espace de vie par les habitants pour la recomposition du système politique : c'est au nom de la démocratie directe, ou plutôt « participative », que l'État décide de sa propre décentralisation et de nouveaux modes de gouvernance favorisant notamment les partenariats public-privé – les entreprises étant assimilées à la « société civile » –, ou proposant des solutions locales aux questions sociales comme dans la politique de la ville. Mais cette valorisation de l'espace local s'inscrit aussi dans le renouveau d'une critique globale et multiforme adressée au système capitaliste et aux États qui le soutiennent, par exemple à travers les mouvements alter-mondialistes des années 1990-2000, dont l'un des slogans est symptomatiquement : « penser global, agir local ». La mise en avant de l'espace local et du cadre de vie est donc toujours largement ambiguë aujourd'hui et on ne peut y faire référence sans en préciser les sous-entendus.

### • **La lutte contre la rénovation à Belleville : un exemple de la dépolitisation des luttes urbaines**

Comment les gentrificateurs s'inscrivent-ils dans ce mouvement de valorisation de l'espace local et du cadre de vie ? Comment s'engagent-ils ou interviennent-ils dans le quartier qu'ils habitent ? Au

---

<sup>148</sup> Cf. le graphique 1, p. 2 du document de la DARES, « Mythes et réalités de la syndicalisation en France », *Premières synthèses*, octobre 2004, n° 44-2 : <<http://www.travail.gouv.fr/IMG/pdf/2004.10-44.2.pdf>>. Après 1968, le taux de syndicalisation parmi les salariés passe de 16 % à 19 % et se maintient à ce niveau pendant toute la décennie 1970. Il ne cesse de décliner depuis et est aujourd'hui de 8 %.

<sup>149</sup> Après le record atteint en 1968 de 7 millions de grévistes, le nombre de grèves est diminué par deux entre 1975 et 1979 selon Stéphane SIROT (*La Grève en France, une histoire sociale (XIX<sup>e</sup> siècle, XX<sup>e</sup> siècle)*, Paris, Odile Jacob, 2002, 306 p.).

début du processus dans un quartier, les premiers gentrificateurs, notamment les gentrificateurs marginaux, ont parfois l'occasion de s'engager dans une lutte locale pour préserver ou améliorer leur quartier. C'est le cas, par exemple, des gentrificateurs « multiculturels » de Belleville au début des années 1990 (Simon, 1994). Face au projet de ZAC du Bas-Belleville et à la menace de démolition de ce qui reste du quartier ouvrier de Belleville, les gentrificateurs qui y ont acheté un logement dans les vieux immeubles plus ou moins dégradés sont les fers de lance d'une lutte menée contre la mairie de droite de l'époque, à travers l'association « La Bellevilleuse ». Utilisant les techniques classiques de mobilisation militante – collage d'affiches, distribution de tracts, mobilisation de la population lors des réunions de concertation organisées par la mairie –, elle « se singularise [aussi] par l'utilisation répétée des relais culturels présents [dans] le quartier » (Simon, 1994, p. 412) :

*Puisque la mairie tente d'accréditer l'idée que le quartier est « pourri », aussi bien dans son bâti dégradé que par sa population misérable, il s'agit de retourner le stigmat. Ici, la misère n'est plus une charge, c'est une richesse ; la présence d'immigrés n'est plus le signe d'une ghettoïsation, c'est l'assurance d'une plus grande diversité ; les immeubles insalubres ne sont plus des ruines dangereuses, ce sont des traces uniques du passé. Symboles contre symboles, la lutte s'engage et elle semble bien irrémédiablement perdue par les rénovateurs (ibid).*

On retrouve là les éléments désormais connus de valorisation du quartier et de la mixité sociale dans la bouche des gentrificateurs. Les artistes ont été au centre de cette lutte, ouvrant la porte de leur atelier, focalisant l'attention sur l'ancienne usine de la Forge, occupée par des ateliers d'artistes et promise à la démolition, attirant les médias et la sympathie du public, qui s'identifie plus facilement aux artistes qu'aux locataires des hôtels meublés (ibid). C'est par cette lutte – victorieuse – que les gentrificateurs prennent conscience de leur existence collective dans le quartier et se structurent en réseau, l'association des ateliers d'artistes de Belleville est créée en 1990, en même temps que la Bellevilleuse. L'abandon de la rénovation passe par un changement d'image du quartier : de populaire et immigré, celui-ci est désormais vu comme « mélangé » et « cosmopolite ».

Luttant pour la préservation du quartier ancien et le relogement sur place des habitants, anciens comme nouveaux, le combat de la Bellevilleuse se distingue pourtant des luttes pour le logement, notamment le mouvement des squats politiques principalement libertaires – qui avaient été systématiquement attaqués par l'État à la fin des années 1980 – ou encore la lutte menée au même moment par le Comité des mal-logés place de la Réunion, dans le sud du 20<sup>e</sup> arrondissement. Dans ces deux exemples, la lutte est plus large que le contexte local dans lequel elle s'inscrit : les squats politiques, tout en posant la question de la marchandisation du logement, avaient pour but affiché d'ouvrir des foyers de subversion et d'expérimentation anti-capitalistes ; le Comité des mal-logés, au-delà des 48 familles maliennes qui obtinrent leur relogement, se battait plus largement pour le droit au logement et l'autogestion de leur lutte par les mal-logés. À l'inverse, la Bellevilleuse témoigne d'une mutation des luttes urbaines :

*S'inscrivant dans la tradition des « luttes urbaines » des années 1970, la Bellevilleuse s'en écarte pourtant sur plusieurs points. La dimension très pragmatique de ses actions et de son programme tranche singulièrement avec les envolées lyriques [sic] des textes des années 1970. Elle se situe*

*délibérément en dehors de tout courant politique, délivrant un message faiblement idéologisé (ibid., p. 411-412).*

La Bellevilleuse correspond donc à un tournant dans les luttes urbaines, marqué par leur dépolitisation : elle se cantonne volontairement au terrain local, gagnant en capacité d'expertise ce qu'elle perd en portée politique. Elle met en avant des revendications qui empruntent à des registres très différents, comme la défense du patrimoine et le logement des classes populaires, entretenant une certaine confusion qui permet de fédérer un spectre très large de soutiens, sans pour autant ouvrir sur un quelconque élargissement. Les gentrificateurs y défendent tout autant leur propre investissement immobilier que le logement des anciens habitants, cette mixité-décor qui leur tient tant à cœur.

Finalement, l'amélioration de l'image du quartier et la réhabilitation du bâti par l'OPAH du Bas-Belleville (1998-2003) a accompagné le processus de gentrification du quartier, valorisant le bien des gentrificateurs. Il n'est donc pas sûr que les gentrificateurs « multiculturels » des premières vagues luttent réellement pour la préservation de l'ordre social du quartier et le maintien des classes populaires comme le laisse entendre P. Simon (2005, p. 226). Avec l'OPAH, la Bellevilleuse est devenue l'interlocuteur officiel de la mairie et s'est professionnalisée, assurant les missions de relogement. Cette professionnalisation s'est accompagnée d'une érosion du nombre d'adhérents (qui étaient plusieurs centaines dans les années 1990) et de bénévoles, obligeant l'association à abandonner ses missions officielles et son local à une autre association, « Le Refuge » en 2006<sup>150</sup>. Aujourd'hui, alors que le quartier n'est plus menacé par la rénovation, la Bellevilleuse n'intervient plus guère sur le terrain local.

#### **• La mobilisation des habitants du quartier Sainte-Marthe : les ambiguïtés d'une lutte locale**

Comme à Belleville à la même époque, les nouveaux propriétaires occupants du quartier Sainte-Marthe jouent un rôle moteur dans la résistance à la démolition du quartier, prévue par un projet de rénovation (cf. encadré 13, p. 264). Le président de l'une des associations de défense du quartier l'exprime simplement : « *Les propriétaires étaient peut-être plus concernés... quand... quand on vous pique, ou on veut vous piquer votre bien, vous essayez de le défendre* » (entretien 26). Pour lui, « *pas question de détruire des choses qui étaient assez vivantes et que les gens aimaient bien... pour construire des choses... dont a priori on ne voulait pas... du béton quoi disons* » (ibid.). Seule la défense du bâti est mise en avant, la question du logement, notamment social, est passée sous silence.

La présidente d'une autre association, elle-même figure immigrée du quartier – concierge de plusieurs immeubles, représentante de la SIN (l'ancien monopropriétaire, encore dominant) et elle-

---

<sup>150</sup> Voir le rapport d'activité de 2005 sur le site de l'association (qui n'est plus mis à jour depuis) et, en particulier, le point 4.3 « Un changement de cap » : <<http://labellevilleuse.free.fr/>>.

même propriétaire de plusieurs logements – oppose même l'action des associations créées dans les années 1990 contre la démolition à un ancien comité de défense du quartier Sainte-Marthe, créé, selon elle, à l'initiative des communistes pour défendre les locataires dans les années 1970 :

*Donc, ils ont fait chuter les loyers (en utilisant la loi de 1948), les surfaces corrigées tout ça, et à partir de ce moment, on n'a rien pu faire dans ce quartier. Donc les gens se sont dit : « on ne part plus », c'était presque que des locataires, mais on pouvait pas faire de travaux, ça payait même pas les charges... les loyers, donc c'est ça qui a fait dépérir notre quartier (entretien 27).*

Selon un autre habitant, gentrifieur marginal ayant participé dans sa jeunesse au mouvement des squats politiques à Paris, il y aurait eu une grève des loyers après 1968 :

*C'était une vieille dame qui m'avait dit ça : [imitant la voix d'une sorcière] « voyez, les communistes, comment ils ont foutu la merde dans ce quartier avec leur grève de loyers et tout, voilà où on en est maintenant » bon... non, c'est tout juste si elle m'a pas dit qu'au moins en 1942, on savait se tenir (entretien 28).*

La représentante de la SIN conclut de façon révélatrice : « c'était le comité de défense des locataires, pas du quartier ! [...] Ceux qui ont défendu le quartier, c'est nous ! » (entretien 27). Défendre le quartier apparaît bien comme une défense du bâti et de ceux qui le possèdent, pas de la majorité des habitants, qui sont locataires, voire sous-locataires. Les marchands de sommeil y louent en effet de petits logements souvent sans confort « à des gens qui peuvent pas louer ailleurs parce que... soit ils sont pas de nationalité... soit ils ont pas de papier, soit ils sont intérimaires, soit ils sont chômeurs [...] » (entretien 28), marché très rentable « parce qu'il n'y a pas de meilleur client, parce que ces mecs-là, ils paient rubis sur l'ongle » (*ibid.*), ou sont expulsés sans ménagement.

Outre la défense du quartier contre la menace de démolition, les associations du quartier Sainte-Marthe contribuent à l'animer par de multiples événements festifs assurant l'appropriation de l'espace public par les nouveaux habitants et un relatif mélange avec les autres (cf. encadré 25, p. 394). Cette action régulière contribue, comme l'avait fait la Bellevilleuse, à faire connaître le quartier et lui donner une image attractive. Elle s'appuie aussi sur les nouveaux cafés et restaurants de la place Sainte-Marthe (cf. encadré 19, p. 302), dont les patrons collaborent étroitement avec les associations. Cette animation nouvelle du quartier a contribué à éloigner le trafic de drogue dure, mais aussi les ateliers de couture clandestins qui s'y étaient installés. Depuis la fin des années 1990, le quartier est devenu très à la mode et les prix immobiliers ont été multipliés par trois ou quatre en quelques années.

Contrairement à la ZAC du Bas-Belleville, le projet de rénovation du quartier Sainte-Marthe a été vite abandonné face à la mobilisation des habitants et transformé en OPAH (cf. encadré 13, p. 264). La démobilisation a rapidement suivi parmi les habitants : « Une fois qu'on a eu gain de cause, qu'ils ont dit qu'ils allaient pas démolir, bon tout le monde [s'est dit] : "formidable", chacun vaque à ses occupations et voilà » (entretien 26). Plus tard, en 2004, le lancement de la nouvelle OPAH Jean-Moinon- Sainte-Marthe (cf. encadré 30, p. 433) a suscité une remobilisation partielle des habitants pour contester le

rachat par la mairie (à travers la SIEMP) de quelques immeubles jugés trop vétustes pour être réhabilités. Elle a permis de réduire quelque peu le nombre de ces immeubles voués à la démolition et d'inclure dans l'OPAH le côté pair de la rue Sainte-Marthe, qui ne devait pas en faire partie au début.

Face à l'action de la SIEMP, qui démolit pour construire des logements sociaux, certains habitants mettent en avant une position originale de défense du logement social de fait qui permet de loger les personnes les plus précaires, mais aussi de ne pas démolir les immeubles du quartier :

*C'est vrai qu'il y a des personnes fragiles... mais il vaut mieux qu'ils soient un petit peu abusés disons, que d'aller... à perpète... (entretien 26).*

*... aujourd'hui la mairie te dit : « on peut pas faire habiter des gens dans des conditions pareilles, donc il faut faire des logements [sociaux]... à la taille de... » sauf que, exit tous les célibataires, exit tous les gens qui... de toute manière auront pas de quoi payer un logement plus grand, parce qu'aujourd'hui, les logements plus grands qui sont faits, c'est... de l'accession à la propriété, c'est... des loyers dé plafonnés. Aujourd'hui, de fait, même si c'est cher, les gens arrivent à sortir les loyers, c'est pas que les gens, ils arriveraient pas à sortir les nouveaux loyers, c'est qu'ils auraient pas les garanties de salaire... pour pouvoir habiter dedans, ils rentreraient pas dans les cases (entretien 28).*

On peut cependant douter du maintien de cette fonction d'accueil des personnes précaires et relativement démunies dans le quartier quand les immeubles auront été réhabilités et les logements mis aux normes. Et les habitants reconnaissent eux-mêmes que « *l'immobilier est plus fort qu'autre chose* » (entretien 26).

### • **Les gentrificateurs et l'engagement local : du bout des lèvres**

Parmi les gentrificateurs que j'ai rencontrés, certains semblent être les héritiers de ces luttes contre la rénovation et cherchent à améliorer leur quartier, cultivant toujours une certaine ambiguïté sur les destinataires de leur action :

*... on s'est battus, moi je faisais partie d'une association... de Belleville... pour la réfection du quartier etc., « Belleville mérite son nom » [association qui n'existe plus aujourd'hui], et on s'est battu pour élargir les trottoirs [de la rue du Faubourg-du-Temple en 2000], pour refaire la chaussée... ils ont fait ça en dépit du bon sens, moi j'adore... mais les pavés, par exemple... pour le vote, je crois que ça s'est joué à une ou deux voix... pour garder les pavés. Moi j'adore les pavés, mais je sais pas si tu fais vélo, mais c'est hyper dangereux, ça a été très très mal fait... moi, j'ai l'impression qu'on est dans un quartier où... les choses sont vite faites mal faites. Mais on s'est battus pour la rue de l'Orillon par exemple, pour qu'il y ait un... un lieu digne de ce nom pour que les gens puisse faire du sport... on s'est battu pour qu'il y ait une piscine, pour qu'il y ait des bibliothèques, pour qu'il y ait des structures, pour qu'il y ait le square rue de l'Orillon... (entretien 24).*

Le bâti n'étant plus menacé de démolition, le logement a disparu des préoccupations des gentrificateurs, qui se concentrent désormais sur l'amélioration de l'espace public et les équipements du quartier. Avec la réhabilitation du bâti, cela participe d'un embellissement et d'une amélioration du cadre de vie, dont profitent tous les habitants dans leur vie quotidienne, mais surtout les gentrificateurs

par la valorisation de leur bien immobilier que cela induit. Au contraire, cette valorisation générale du quartier rend plus difficile l'accès au logement pour les classes populaires.

D'autres, notamment certains habitants du Lavoir du Buisson Saint-Louis, installés dès le début des années 1980 dans le faubourg du Temple, choisissent de s'engager dans des associations locales d'aide sociale. Il ne s'agit plus de transformer le quartier mais cela témoigne d'un souci d'intégration au quartier populaire :

*On est un petit peu en décalage, on était un peu extérieur au quartier, on se sent toujours extérieur. Et du coup, moi j'ai été bénévole dans un centre du quartier, après avec l'évolution des choses, le départ de la personne avec qui je travaillais, j'ai pris un poste de salariée. Mais au début, quand j'étais dans ce centre, c'était pour connaître le quartier, pour m'ancrer, parce que moi je me suis sentie un peu en ancrage artificiel et j'étais un peu gênée (entretien 32).*

Cet engagement dans le quartier venait ainsi compenser l'absence d'ouverture aux autres habitants dans le projet du Lavoir, pourtant héritier lointain de la mouvance autogestionnaire des années 1960 :

*Il y avait pas de projet politique, religieux, pas de projet d'accueil, pas de projet... les gens se sont même un petit peu, un petit peu opposé sur justement des choses possibles à faire que tous ne voulaient pas faire [par exemple, un ciné-club dans la salle commune pour les habitants du quartier]. Il y a toujours eu des projets, mais qui étaient très égoïstement réservés aux membres du groupe (ibid.).*

De façon comparable, une gentrifieuse marginale installée à peu près à la même époque dans le faubourg du Temple, qui travaille dans le domaine de l'illustration, participe aux projets d'animation culturelle pour les jeunes du quartier l'été, dans le cadre de la politique de la ville. Comme dans l'exemple précédent, cela est à la fois un engagement local et son travail.

Aujourd'hui, les gentrifieurs ne s'engagent plus guère dans leur quartier. Leur attachement à la mixité sociale se limite aux discours la valorisant et au souhait qu'elle ne disparaisse pas complètement :

*On va pas dire qu'on est contre le fait que le quartier change, puisqu'on n'y est pas pour rien, enfin on a participé à ce changement... maintenant c'est vrai que j'aimerais pas qu'il se métamorphose complètement (entretien 29).*

Cette dépolitisation et ce désengagement des gentrifieurs contemporains est conforme à ce qu'observent T. Butler (2003) à Londres et D. Rose (2006) à Montréal, « en contraste avec les premières vagues associées au "réformisme urbain" (Ley, 1996) soucieuses d'améliorer la qualité de vie locale pour l'ensemble des résidents » (Rose, 2006, p. 56). Héritiers de la valorisation de l'espace local induite par les luttes urbaines, les gentrifieurs se sont désengagés depuis que le pouvoir politique s'est rangé à leur souci de préservation et d'amélioration des quartiers anciens, abandonnant à leur sort les classes populaires.

• **Une nouvelle forme d'engagement : la normalisation du quartier au profit des gentrificateurs**

Pourtant, certains gentrificateurs, plus rares, continuent de vouloir agir pour améliorer le quartier, de façon individuelle cette fois, et dans un but assez différent :

*Là, ce que je ne supporte pas, j'ai écrit une lettre à la mairie, enfin un mail, c'est l'envahissement des trottoirs... là, les caisses de soutiens-gorge étaient au milieu du trottoir et les portants de fringues au bord du trottoir... ils dépassent les bornages... je trouve que c'est excessif. Parce que le piéton se retrouve très tassé. Il y a un mec là, qui fait le rabattage pour vendre ses... il y a le Mico qui arrive là, il y a une promiscuité et ils touchent les enfants. Et mon fils, le petit, il ne supporte pas. Quand on lui caresse les cheveux, c'est horrible quoi, je veux dire. Ce qui m'ennuie un peu, c'est le côté... les mecs qui regardent les garçons et qui en profitent pour les approcher sur les trottoirs de Belleville.*

*[...] Je trouve que... ce que je demande, c'est... je veux bien que ce soit très commerçant, très populaire, que la viande, ça pue, tout ça, mais je trouve qu'il faut quand même que les commerçants respectent un minimum. Parce que le samedi et le dimanche, il y a une foule ! [...] Moi j'apprécie le côté populaire, mais je trouve qu'il faut qu'on fasse notre action qui est de dire : « là, ça... ça exagère » (entretien 4).*

Il s'agit là d'une visée normalisatrice dirigée en particulier contre l'exubérance et le désordre apparent des centralités immigrées que sont le faubourg du Temple (dans ce témoignage) et Château Rouge. Elle trouve une caisse de résonance dans les conseils de quartier mis en place en 2001 par la nouvelle municipalité de gauche. Ces conseils ne connaissent qu'une participation limitée des habitants et, dans l'Est et le Nord parisiens, les gentrificateurs y sont sur-représentés (cf. encadré 29, p. 429). Les préoccupations qui s'expriment le plus sont en général peu politisées et passablement conservatrices, tournant principalement autour de la propreté et de la sécurité, parfois des espaces verts et de la circulation, rarement du logement.

À Château Rouge, cette visée normalisatrice des gentrificateurs prend une forme organisée avec une association nommée symptomatiquement « Droit au calme ». Face à l'institutionnalisation des anciennes associations de quartier qui se sont battues pour le relogement sur place des habitants lors de l'opération de rénovation de la Goutte d'Or Sud dans les années 1980 (Bacqué, 2005, p. 196-197), une nouvelle génération d'acteurs associatifs apparaît dans les années 2000. L'association « Droit au calme » et ses dérivés regroupe les nouveaux propriétaires occupants « mobilisés autour de la revalorisation et la transformation du quartier » (*ibid.*, p. 190). Appartenant principalement aux catégories intellectuelles supérieures, ces gentrificateurs se sont installés là en anticipant une transformation sociale et urbaine dont les opérations d'urbanisme menées dans le quartier leur semblent annonciatrices (cf. encadré 36, p. 459). Utilisant une rhétorique « républicaine » en voulant rétablir l'ordre dans un quartier « de non-droit », ils mettent à profit leur expérience politique, leur maîtrise de la parole et leurs relais médiatiques pour faire valoir leurs intérêts, notamment dans les conseils de quartier et auprès des pouvoirs publics (*ibid.*, p. 199-200). Bien qu'ils mettent en avant l'idéal consensuel de mixité sociale, Marie-Hélène Bacqué (2005) montre que leur volonté de normaliser les commerces, en particulier africains, et de lutter contre le trafic de drogue – parfois en s'opposant



directement aux associations traditionnelles d'aide sociale souhaitant ouvrir un lieu d'accueil des toxicomanes –, exprime un objectif clair de reconquête sociale du quartier, parfois exprimé sous des traits ethniques. Tout en utilisant les modes d'action hérités des luttes urbaines – tracts, affiches, occupation de l'espace public, interpellation des pouvoirs publics – et une argumentation mettant en avant le droit, l'égalité et la démocratie, ces gentrifieurs sont mobilisés pour des buts tout autres, soit l'appropriation de l'espace par un groupe encore minoritaire dans le quartier, mais dominant dans le champ social. Relativement nouveau en France, ce militantisme des classes moyennes et supérieures évoque les associations de propriétaires qui existent depuis le début du XX<sup>e</sup> siècle en Californie du Sud, avant-garde de la « révolution des *nimbies*<sup>151</sup> » (Davis, 1997). Contexte national oblige, là où les propriétaires californiens s'élèvent contre la dictature de l'intérêt général et réclament le droit de ne pas payer d'impôts pour les autres en s'érigent en municipalité autonome, les nouveaux propriétaires de Château Rouge invoquent au contraire l'intérêt général et l'égalité pour demander aux pouvoirs publics de leur assurer la disponibilité d'un quartier « comme les autres », c'est-à-dire débarrassé de ses spécificités populaire et immigrée.



Image 137. Une affichette appelant à une mobilisation « contre les politiques d'abandon » à l'occasion d'une réunion de compte rendu de mandat du Maire de Paris à Château Rouge (décembre 2005)

Elle émane d'un collectif des habitants de la Goutte d'Or, dont la page Internet<sup>152</sup>, alimentée en novembre 2006 et plus mise à jour depuis, se focalise sur deux éléments symptomatiques : le refus à la création d'un Institut des cultures musulmanes dans le quartier et celui des dispositifs d'aides aux toxicomanes.

Le désengagement général des gentrifieurs dans les années 2000, ou au contraire l'engagement d'une minorité d'entre eux pour défendre leurs intérêts contre ceux des classes populaires, est révélateur de la progression de la gentrification et de l'évolution de la sociologie des gentrifieurs qui l'accompagne, ceux-ci étant plus proches de la bourgeoisie qu'auparavant, même si toujours mieux dotés en capital culturel, scolaire et social, qu'en capital économique.

<sup>151</sup> De NIMBY, « *not in my backyard* » (« pas dans mon jardin »), acronyme désignant les groupes de pression s'élevant contre l'intérêt général. « La révolution des *nimbies* » est le titre d'un chapitre de l'ouvrage de Mike Davis, dans lequel il montre comment la Californie du Sud est à l'avant-garde de ces groupes de pression allant jusqu'à faire sécession des municipalités.

<sup>152</sup> <<http://cgoutteur.blogspot.com/>>.

## 2. 2. *La récupération de l'identité populaire et cosmopolite...*

Seule une minorité de gentrificateurs cherche à s'appropriier le quartier dans lequel il s'installe à la façon des militants de « Droit au calme », c'est-à-dire ouvertement, par une action délibérée et orientée en ce sens, souvent dirigée expressément contre les symboles de l'identité populaire et cosmopolite du quartier, comme les commerces destinés aux immigrés. La plupart des gentrificateurs s'approprient progressivement le quartier – parfois sans même en avoir conscience – par une récupération de son identité populaire et cosmopolite : il s'agit là d'une sorte de travail de sape symbolique qui accompagne le remplacement dans l'habitat des classes populaires par la petite bourgeoisie culturelle. Cette récupération a également une fonction structurante pour le groupe des gentrificateurs lui-même.

Comme on l'a vu dans la section précédente, la valorisation du quartier populaire cosmopolite s'appuie sur une représentation particulière de la ville et du quartier, mettant en avant l'importance de l'espace local et de la proximité des espaces de vie et de convivialité, tout comme celle du mélange culturel, qui recouvre le mélange social. Comme dans d'autres centres-villes marqués par la gentrification, cela se traduit en particulier par une sur-valorisation des commerces, qu'il s'agisse des commerces alimentaires, des bars et des restaurants, ou encore d'autres commerces de produits variés, culturels (librairies), exotiques (vêtements, objets) – bon marché ou de qualité. Dès qu'un certain seuil de gentrification est atteint dans un quartier populaire, ces commerces se caractérisent par un mélange entre les épiceries bon marché et les bistrot de quartier hérités du quartier populaire d'une part – eux-mêmes parfois transformés par les différentes vagues d'immigration –, et les librairies, les bars à la mode, voire les épiceries fines qui s'ouvrent à la faveur de la gentrification. Ces derniers entretiennent volontairement la confusion avec les premiers en utilisant le décorum populaire, voire ouvrier (cf. *supra*, p. 303), ou en vendant des objets exotiques. Ce n'est qu'à un stade avancé de gentrification qu'apparaissent des boutiques arborant un style volontairement en rupture avec ce côté hétéroclite et – apparemment – sans prétention, plus moderne et plus luxueux. Les cafés qu'affectionnent les gentrificateurs ont souvent été réhabilités mais arborent de vieilles tables et chaises de bistrot, patinés par le temps, des banquettes en skai parfois élimées, et d'autres objets de récupération : les clients, qui appartiennent rarement aux classes populaires, y trouvent le décor populaire qu'ils aiment aussi dans le quartier, assurant ainsi une relative continuité. Bien qu'ils soient différents des cafés que fréquentent les classes populaires – qui leur préfèrent les bars PMU<sup>153</sup> ou les cafés de quartier à la modernité toute datée des années 1960-1970 –, les gentrificateurs n'ont ainsi pas la sensation de se couper du quartier en les fréquentant. Appréciés dans le quartier, l'identité populaire et le mélange sont cultivés dans les espaces de consommation destinés aux gentrificateurs.

---

<sup>153</sup> « Pari mutuel urbain », qui désigne les paris sur les courses hippiques. Ces bars proposent souvent d'autres types de jeux d'argent, qui ont beaucoup de succès parmi les classes populaires.

Traditionnellement espaces de production et de consommation de biens de première nécessité, les quartiers populaires deviennent des espaces dédiés à la consommation et en particulier à la consommation de loisirs ou d'objets de décoration. Tout en accompagnant la disparition du quartier populaire traditionnel – à travers le départ des activités productives et l'embourgeoisement de la population –, la gentrification récupère l'identité populaire et cosmopolite, qui perdure symboliquement dans le décor des cafés, mais aussi par l'histoire du bâti. Contrairement à la rénovation, la gentrification ne fait pas table rase du passé : comme la réhabilitation du bâti, elle récupère les éléments de ce passé en le transformant pour une autre utilisation. La réutilisation d'éléments fonctionnels tournés vers la production, comme des machines à coudre ou des ustensiles de mécanique, dans le décor des cafés est typique du geste esthétique qui détourne le sens des objets les plus triviaux en les intégrant dans une œuvre d'art. Elle contribue aussi à la fétichisation de l'identité populaire, qui ne s'accompagne plus d'action concrète pour la préserver. Cette fétichisation d'une identité symboliquement forte et structurée, en partie recrée et simplifiée par les gentrificateurs, peut être interprétée comme une recherche d'ancrage de la part des gentrificateurs marqués par la précarité ou l'individualisation du travail (Butler et Robson, 2003c). Cette forte identité, pensée comme très cohérente, est aussi ce qui manque à ces gentrificateurs qui n'ont pas une position sociale bien définie : leur position objective est à l'intersection de la bourgeoisie et de la petite bourgeoisie, dominante sur le plan culturel, mais dominée sur le plan économique – même s'ils sont nettement plus riches que les classes populaires, et dotés d'un patrimoine immobilier – ; en tant que groupe, si les gentrificateurs se reconnaissent par l'expérience commune de la réhabilitation et de l'installation dans un quartier populaire ainsi que dans des valeurs similaires, leurs revenus et leur position dans le champ social comme dans le cycle de vie sont assez hétérogènes (cf. chapitre 6 – 2.2) ; enfin, sur le plan symbolique, la prégnance contemporaine des représentations a-classistes et atomisées du champ social (cf. chapitre 3 – 1.1.) ne les aide pas à se situer socialement. De ce point de vue, l'attrait pour l'identité populaire, en particulier parisienne, traduit aussi une nostalgie confuse pour une époque où la conscience de classe était forte et alimentait la solidarité au quotidien, en particulier dans l'espace du quartier.

Plus généralement, on peut voir dans cet attachement des gentrificateurs au quartier populaire ancien une valorisation de la ville comme mode de communication, comme rapport social. C'est ainsi qu'Alèssi Dell'Umbria (2008) qualifie la vieille ville de Marseille : comme elle, les quartiers populaires parisiens apparaissent authentiques parce que patiemment construits – en termes d'appropriation tant matérielle que symbolique – par des générations du peuple de Paris. Cette ville exprime un mode de vie fondé sur la proximité, le mélange, la densité et l'animation continue des rues. Le quartier populaire fait ainsi office de « *réservoir de sens* » (Bidou, 1984, p. 88) pour les gentrificateurs et C. Bidou souligne que « *le rapport au quartier est un rapport mythique plus que pratique* » (*ibid.*). La récupération de l'identité populaire construit et entretient le mythe d'un passé révolu que les gentrificateurs souhaitent maintenir en vie en se l'appropriant. La « renaissance » du carnaval de

Paris en forme un bon exemple <sup>154</sup>. Cette tradition parisienne de plusieurs siècles qui s'étendait sur quelques mois d'hiver et était l'occasion de différents défilés extravagants dans la capitale, parfois craints par les souverains ou la République, s'est éteinte au XX<sup>e</sup> siècle, avec les dernières mobilisations de masse du Paris populaire dans les années 1930. Dans les années 1990, un élu du 20<sup>e</sup> arrondissement de Paris, où la gentrification commence à s'installer, s'allie à un artiste à la fois poète, peintre et dessinateur, pour faire renaître cette tradition, à travers une association appelée « Droit à la culture ». Ils parviennent à organiser un premier défilé en 1998 avec une compagnie de théâtre pompeusement appelée « Les Fumantes de Pantruche » <sup>155</sup>. Il a lieu presque chaque année depuis et la participation augmente régulièrement. Tout en s'appuyant sur des sources historiques assez riches, ce nouveau « carnaval » mélange plusieurs références en voulant reproduire la fameuse promenade du Bœuf gras – avec une vache limousine élevée à cet effet – avec un parcours proche de la descente de la Courtille – de la Porte de Bagnolet à l'Hôtel de Ville en passant par la rue du Faubourg-du-Temple. Il traverse donc des arrondissements en voie de gentrification plus ou moins avancée, du 20<sup>e</sup> au 4<sup>e</sup> arrondissement. Cette manifestation culturelle « *rigoureusement apolitique* », comme le précise le site des organisateurs, donne lieu à un défilé coloré qui attire les familles pour une paisible promenade dominicale qui n'a guère de rapport avec le traditionnel carnaval. Celui-ci tirait en effet sa force de sa fonction cathartique de renversement – momentané – de l'ordre social, expliquant la très forte participation populaire comme son caractère potentiellement dangereux pour le pouvoir.



Images 138 et 139. Le nouveau « carnaval » de Paris en février 2005 : un paisible défilé déguisé et musical

Le nouveau « carnaval » de Paris, encore inconnu de nombreux Parisiens, est assez symptomatique de la représentation aseptisée que les gentrificateurs entretiennent de la ville et, en particulier, du Paris populaire, qu'ils prétendent se réapproprier. Comme les quartiers populaires

<sup>154</sup> Ce paragraphe s'appuie notamment sur les informations recueillies sur le site : <<http://www.carnaval-paris.org/>>.

<sup>155</sup> Sur le site de la compagnie, <<http://www.carnaval-pantruche.org/>>, le choix de ce nom est expliqué ainsi : « Ce nom a été choisi en référence aux "Compagnie della Calza" (Compagnies de la Chaussette), associations qui organisaient le fameux Carnaval de Venise, au XV<sup>e</sup> siècle. Ainsi, Fumantes est un mot d'argot signifiant "Chaussettes", et "Pantruche" est lui-même un très vieux mot d'argot signifiant "Paris" (Il a également désigné Pantin, ville de la proche banlieue parisienne). Donc, les "Fumantes de Pantruche" sont les "Chaussettes de Paris", mais en beaucoup plus joli ! ».

vidés de leur capacité productive et de la majeure partie des classes populaires, ce carnaval apparaît comme une coquille vide, une simple image dans une collection. Les gentrificateurs se caractérisent par l'éclectisme des images qu'ils cultivent, empruntant aussi bien au Paris populaire de jadis qu'aux cultures de peuples lointains, comme autant d'ingrédients alimentant une cuisine originale, dont l'hybridation est le principe même. Et c'est principalement à travers la consommation, en particulier de produits culturels majeurs (musique, cinéma) ou mineurs (cuisine, décoration), qu'il s'épanouit. Ce mélange symbolique que pratiquent les gentrificateurs contribue à édulcorer l'image négative (pour les dominants) – car puissante et potentiellement subversive – des quartiers populaires ou immigrés. C'est par cette atténuation symbolique, qui est aussi liée à l'affaiblissement intrinsèque du Paris populaire, que la gentrification permet le renversement de l'image de ces quartiers, dont elle s'alimente en retour. Ce faisant, elle signifie aussi, comme l'avait remarqué A. Bourdin (1979) à propos de la réhabilitation (cf. chapitre 1 – 3.3), un retour à un certain ordre symbolique néo-bourgeois de la ville comme espace de consommation plus que de production, de loisir plus que de lutte, et d'épanouissement individuel et familial plus que collectif. C'est aussi un espace où tout est plus ou moins mis en scène, mis à distance, et réduit à l'état de spectacle ou de décor pour les gentrificateurs, loin de l'authenticité tant valorisée. À terme, cela pourrait même jouer contre l'attrait du quartier, comme le montre ce constat amer d'un gentrificateur récent du faubourg Saint-Antoine :

*... je suis pas complètement passionné par ce quartier, parce que, justement, il a beaucoup perdu, il a beaucoup perdu d'identité et on a du mal justement à lui en donner une. [...] Donc, il y a beaucoup de faux dans ce quartier. [Et à propos des artistes qui y sont installés] oui, mais ça reste quand même très élitiste... c'est pas... c'est pas ça qui nous fait une ambiance de quartier. Ça nous fait une ambiance de quartier, j'allais dire individualiste (entretien 40).*

Ainsi, cette mise à distance témoigne de l'impossibilité pour les gentrificateurs de participer à la sociabilité locale populaire, fondée sur une certaine homogénéité sociale (Bidou, 1984, p. 77). Pourtant, on a vu dans la section précédente que l'espace local, dont la composante populaire et immigrée est réduite à l'état de décor, sert aussi d'espace de reconnaissance de leurs pairs pour les gentrificateurs. L'expérience concrète de la gentrification, comme ce rapport symbolique commun au quartier populaire, permet la construction d'une conscience d'appartenance à un groupe :

*Ce déplacement [géographique de la bourgeoisie intellectuelle], qu'ils entreprennent comme en « pays de mission », comme une sorte de sacrifice, agit comme un processus de sélection parmi les membres de la « nouvelle classe » et garantit la ressemblance des profils socio-culturels. Les conditions dans lesquelles ils s'installent à Belleville deviennent le critère essentiel qui les réunit. « Choisir » ce même quartier, quand il était vieux, insalubre et pauvre, est constitutif de l'adhésion à une construction culturelle et idéologique hautement codifiée (Simon, 2005, p. 223).*

Si le quartier populaire sert de support à la formation du groupe des gentrificateurs, il est tellement réduit à l'état de décor et de symbole détaché de son histoire réelle, qu'il en devient interchangeable, comme le montrent Sonia Lehman-Frisch et Guénola Capron à partir de l'exemple de San Francisco et de Bogotá :

Finale­ment, il semble que, dans le cas du quartier gentrifié, l'attachement au quartier consiste en un attachement à un territoire gé­né­rique plutôt qu'à un territoire particulier, à un style de vie reproductible ailleurs mais fortement ancré dans l'espace (Lehman-Frisch et Capron, 2007, p. 126).

### Encadré 27. Les gentrificateurs sont-ils des « bobos » ?

Dans le langage courant, cette nouvelle petite bourgeoisie culturelle qui affectionne le mélange des genres est souvent désignée – et parfois s'auto-désigne – par le terme de « bobo ». Contraction de l'oxymore « bourgeois bohème », cette expression a été forgée par un journaliste américain, David Brooks, dans un livre intitulé *Bobos in Paradise*, publié en 2000 aux États-Unis et immédiatement traduit en français<sup>156</sup>. Bien que (ou parce que) cet ouvrage n'ait rien de scientifique et s'inscrive même dans l'offensive idéologique prônant la fin des classes sociales<sup>157</sup>, l'expression a aussitôt été adoptée par les journalistes et connaît depuis un franc succès, au point d'être passée dans le langage courant en France. Rarement définie, cette catégorie médiatique désigne des personnes dont la position sociale est relativement élevée et se traduit par un fort pouvoir d'achat, mais dont le mode de vie serait en rupture avec la bourgeoisie traditionnelle : les « bobos » cultiveraient des valeurs de gauche comme la tolérance à l'égard des minorités quelles qu'elles soient (ethniques, culturelles, religieuses, sexuelles...), une certaine sensibilité écologique et un certain refus des excès du capitalisme. Cette catégorie est déterminée avant tout par ses modes de consommation : consommateurs comme le sont les bourgeois, les « bobos » porteraient leur choix sur des produits différents, choisis pour leur authenticité, leur emprunt à des cultures différentes, leur qualités naturelles (produits biologiques ou respectant l'environnement) et leur apparent respect des producteurs (commerce équitable).

Qu'en disent les gentrificateurs eux-mêmes ? Revendiquant ou au contraire rejetant ce qualificatif, parfois perçu comme péjoratif, les commentaires des gentrificateurs à son propos sont assez éclairants, à la fois des liens qu'il entretient avec la gentrification et de ses limites. Ainsi, les gentrificateurs sont nombreux à désigner la Cour de Bretagne comme une enclave « bobo », qu'ils y habitent ou non. L'un des habitants, photographe, installé avant la réhabilitation de la cour, fait le parallèle entre l'évolution du bâtiment et son propre trajet de vie :

*Oh bah oui, c'est bien [la réhabilitation]. Je peux pas dire que c'est mieux, c'est différent. Mais comme j'ai connu la Cour de Bretagne avant, j'avais trente ans, et donc tout le côté bohème, bordel, cassé, ça convenait tout à fait, et puis bah maintenant, j'en ai quarante-cinq et le côté un peu bobo, ça me va tout à fait aussi, parce que, quelque part, j'ai suivi un peu la même destinée que le bâtiment. [...] Par contre, je sais pas si... si le bâtiment avait péri­clité au lieu de s'améliorer, si je serais toujours là [...] Mais en l'occurrence, vivre ici, c'est génial, parce qu'il y a quand même plein de gens... c'est vrai que je peux pas nier ce que je suis, c'est vrai que je suis un bobo aussi, hein, donc il y a plein de gens comme moi qui sont venus ici parce qu'ils aiment le quartier, le côté cosmopolite de Belleville, et puis en même temps, on aime notre petit confort et c'est vrai qu'on se sent bien ici (entretien 14).*

Rares sont pourtant ceux qui s'assument comme tels, à la façon de cette habitante d'une autre cour réhabilitée, femme d'un chef d'entreprise, qui souligne d'emblée la contradiction dans laquelle se trouvent les gentrificateurs :

<sup>156</sup> David Brooks, *Les Bobos*, « Les bourgeois bohèmes », trad. par M. Thirioux et A. Nabet, Paris, Florent Massot, coll. Le livre de poche, 2000, 314 p.

<sup>157</sup> Pour une analyse critique de cet ouvrage, voir mon compte-rendu de lecture dans *Cybergeogéographie* : <<http://www.cybergeogeo.eu/index766.html>>.

*Bah oui, parce que on est... moi je revendique pas, mais j'assume totalement le fait d'être une bobo, alors là, c'est total. Et, c'est un fait hein : on a des moyens, on a choisi un quartier populaire... mais on se mélange pas beaucoup aux autres, parce qu'on n'a pas... sauf par les écoles, par l'école [ses enfants sont pourtant scolarisés à l'école privée] (entretien 24).*

Une autre gentrifieuse de cette même cour, architecte d'intérieur, plus jeune et aux revenus moins élevés, rejette au contraire ce qualificatif, en insistant sur sa connotation péjorative, mais concède finalement la même contradiction :

*[Le Monoprix va] devenir très chic comme la plupart des autres Monoprix, et ça c'est... je pense que c'est le signe le plus... marquant, le plus frappant [de la gentrification du quartier]. Avec des rayons où l'on trouve tout ce qui va plaire aux bobos... que nous sommes. Non, enfin je me considère pas... enfin j'aime pas tellement le terme « bobo » parce que c'est un peu un fourre-tout et puis ça a été... ouais, et puis on a été pas mal attaqués et... enfin, sur certaines choses, le fait qu'on... oui qu'on est en train de métamorphoser les quartiers, de de de de... de mettre les... enfin les artisans, les ouvriers hors de Paris et tout... c'est vrai d'une certaine façon, mais en même temps, il y a un mouvement général, enfin Paris a toujours évolué dans un certain sens, et puis... bah le taudis qu'on a acheté... ceux qui habitent le 16<sup>e</sup> [sous-entendu, les vrais bourgeois], je suis pas sûre qu'ils auraient eu envie de venir aménager un truc pourri dans le 10<sup>e</sup>. Et nous, notre volonté, c'est pas... alors c'est vrai finalement que c'est un peu ce qui se produit, c'est pas de vivre dans un îlot protégé au milieu du... des différentes populations. C'est vrai que le mélange se fait pas autant qu'on pourrait le croire. Par exemple, moi à la crèche, je suis très dé... enfin, presque déçue qu'il y ait... qu'il y ait pas de Chinois, il y a pas de petit Chinois à garder parce que je pense que les mamans chinoises gardent leurs enfants, ça se passe entre familles, donc il y a, c'est vrai qu'il y a pas de brassage finalement, ça se fait peut-être un peu plus à l'école... l'école publique (entretien 29).*

Les gentrificateurs marginaux, ou ceux qui sont arrivés au tout début de la gentrification, ont en effet un jugement assez sévère sur les « bobos », plus riches qu'eux, comme cet habitant du quartier Sainte-Marthe à propos de sa compagne, propriétaire d'un petit logement depuis la fin des années 1980 :

*Et elle, elle pourra t'expliquer pourquoi elle a pas fait une lutte contre la... rénovation, contre le fait que le quartier soit rasé, pour que les... bobos viennent tirer les marrons du feu de cette histoire-là quoi (entretien 28).*

Enfin, une gentrifieuse analyse en détail le terme de « bobo » en montrant bien les limites de l'oxymore :

*Bourgeois dans le sens pécuniaire du terme, marxiste du terme, on a de l'argent. Je veux dire, moi je gagne 17 000 F, mon mari gagne le double, je pense qu'on fait partie... des 10 % des gens qui gagnent le plus d'argent, même si, moi j'ai qu'un salaire de fonctionnaire... à nous deux, un couple qui gagne plus de 50 000 F, je pense que ça fait 10 % de la population, donc nous sommes des bourgeois. Donc voilà, c'est le premier « bo ». Euh... et « bohème », alors bohème, je ne suis absolument pas bohème... [...] non, parce que c'est pas mon tempérament du tout, moi je suis quelqu'un d'hyperactif, d'anxieux... être cool, je suis pas cool du tout moi, je suis toujours en train de faire cinquante choses en même temps, je suis toujours pressée... et c'est pourquoi j'ai d'autant plus besoin de vivre dans un endroit très calme. [...] Je suis pas bohème, je suis très organisée, je prévois... enfin, pour moi, un bohème, c'est quelqu'un qui est détendu, calme... qui laisse les choses se faire à la vitesse à laquelle elles se font, qu'anticipe pas, qui fait pas cinquante plans en même temps, qui court pas après je sais pas quoi... voilà, qui est zen. Je ne suis pas zen du tout. [...] Enfin, ça dépend ce qu'on appelle « bohème » : si bohème, c'est... aimer... par contre, je suis capable de... de passer du temps à discuter et passer une soirée avec des copains, à boire un coup, à refaire le monde, si c'est ça être bohème, ça oui, je peux le faire, mais être cool, détendue, zen... enfin je sais pas s'il reste beaucoup de bohèmes, je sais pas si ça existe le bohème... Dans notre monde, je pense que les bohèmes, ils sont... ils sont dans la rue, quoi. Je sais pas s'il y a encore de la place à être bohème quoi (entretien 31).*

Comme pour le quartier populaire et cosmopolite, les « bobos » n'ont gardé de la bohème contestataire et subversive qu'une image édulcorée qui ne se traduit guère que dans des goûts et des mœurs plus décontractés que la bourgeoisie traditionnelle. Le terme « bobo » a l'avantage de mettre en avant le maniement habile d'éléments apparemment contradictoires par un groupe social qui se définit par la contradiction fondatrice

d'avoir une position sociale bourgeoise ou petite-bourgeoise dans un quartier populaire. Mais, comme le montre ce dernier témoignage, il a le défaut de faire croire à une égalité des termes qu'ils contractent, ce que la réalité vient invalider.

### 2. 3. ... une stratégie de distinction sociale

Même si les gentrificateurs ne s'intègrent pas réellement à la mixité sociale du quartier, vivant comme en surimposition sur la réalité populaire et immigrée – elle-même faite de plusieurs couches –, cette mixité fait partie des valeurs qu'ils partagent et qui leur permettent de se reconnaître entre eux en se distinguant des autres groupes sociaux. La valorisation de la mixité sociale leur permet avant tout de faire de nécessité vertu, la contrainte immobilière étant transformée en choix délibéré. Elle est aussi l'occasion d'une manifestation ostensible de valeurs morales élevées telles que l'ouverture d'esprit et la tolérance – elles-mêmes proches de celles de la grande bourgeoisie cultivée, qui ne les mettent pas plus en pratique. Enfin, cette ouverture d'esprit proclamée justifie en retour leur installation – apparemment incongrue – dans un quartier populaire :

*Les nouveaux résidents utilisent pour expliquer et enjoliver leurs insertions les mêmes procédures que celles mises en œuvre dans le quartier Daguerre : ils puisent dans un patrimoine historique plus ou moins mythique, et se constituent une collection d'anecdotes quotidiennes afin de se donner les moyens d'une nouvelle intégration. Ils manifestent ainsi leur capacité à manipuler les images préexistantes, leur aptitude à s'insérer dans un tissu ancien quel qu'il soit, et à légitimer leur insertion par l'appropriation d'une imagerie locale, quelle qu'elle soit (Chalvon-Demersay, 1984, p. 41).*

La valorisation du quartier (ex-) populaire apparaît comme un atout symbolique pour les gentrificateurs dans la forme atténuée de la lutte des classes qu'est la distinction sociale. Comme le rappelle P. Simon, « un puissant mouvement de repli sur le local a contribué à faire du "territoire" un attribut de prestige à forte portée symbolique » (Simon, 1994, p. 531). La récupération de l'identité populaire et cosmopolite s'intègre dans une stratégie de distinction sociale, à la fois par rapport à la bourgeoisie traditionnelle, connue pour son goût de l'exclusivité sociale et son élitisme (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1989 et 2000), et par rapport à la petite bourgeoisie tertiaire des espaces périurbains jugée trop conformiste. En cela, les gentrificateurs parisiens sont proches des premiers gentrificateurs londoniens des années 1960-1970, dont le souci était également de se distinguer à la fois de la bourgeoisie du West End et des classes moyennes suburbaines (Moran, 2007). À Paris, ce souci de distinction s'exprime en effet tout autant dans la valorisation des quartiers populaires anciens de la ville-centre que dans le rejet viscéral de la banlieue.

Cette stratégie de distinction sociale se traduit dans les réactions de leurs amis que rapportent les gentrificateurs, comme le note D. Rose à Montréal :

*« le côtoiement réussi avec des gens pauvres serait même un outil de distinction identitaire, une façon d'afficher son esprit d'ouverture devant la fratrie banlieusarde » (Rose, 2006, p. 54).*



Si le quartier populaire ne « gêne » pas les gentrificateurs, il peut en effet gêner leurs parents ou certains de leurs amis :

*Bah quand [mes parents] sont venus quand même, pendant la construction, ils ont dit [en prenant une voix pincée et traînante] : « hum, c'est original... », ils étaient complètement décontenancés mes parents, mais ils sortaient d'un appartement... ils étaient dans le quartier... la rue de la Fontaine, la Maison de la radio [dans le 16<sup>e</sup>], vous imaginez... pour eux, c'était choquant (entretien 34).*

*Bah, c'est surtout un quartier qui gêne les autres... c'est-à-dire que les gens... trouvent ça très étrange qu'on puisse habiter là. [...] Nous, on est dans un milieu plutôt privilégié... tu vois la bonne bourgeoisie [rire un peu affecté]... de Bretagne, et... mes parents heureusement ont beaucoup habité à l'étranger, mais... ça leur semble étrange qu'on investisse dans ce genre de quartier où il y a... c'est vrai – et là ça change un petit peu – mais il y a quand même une population très... très melting pot et... il y a des gens qui trouvent ça étrange, qui ont un peu peur au début, les gens avaient peur de laisser leur voiture... avaient peur de venir le soir, oui toujours hein » (entretien 24).*

Les distinctions sont parfois subtiles, comme l'exprime ce couple d'artistes : « Bon, on a des amis qui habiteraient jamais dans ce quartier... pas des artistes d'ailleurs, des intellos plutôt [...] parce qu'ils s'y retrouveraient pas » (entretien 6). Les quartiers populaires de l'Est et du Nord parisiens sont couramment opposés à la rive gauche et aux Beaux quartiers, dans lesquels certains ont habité :

*Oui, parce que le 16<sup>e</sup>, il s'est trouvé comme ça que notre famille avait des biens dans cet arrondissement, mais ça correspond pas du tout à nos goûts, au type de gens qu'on a envie de fréquenter et le milieu dans lequel on a envie d'évoluer (entretien 42).*

De façon similaire, une grande bourgeoise retraitée mais toujours active qui s'est installée dans la Cour de Bretagne trouve que « c'est plus sympa [que les Beaux quartiers]. Bah le 7<sup>e</sup>, vous savez, il y a plus que des vieux et des chiens, c'est pas l'avenir, hein » (entretien 16). Elle commente ce choix résidentiel atypique, non déterminé par la contrainte financière, en déclarant que son compagnon – lui-même ayant son propre appartement indépendant dans la Cour – et elle font figure de « vieux bobos » dans leur milieu. Elle rapporte ainsi les réactions de ses amis venant les visiter : « Ah que c'est beau ! Comme c'est courageux ! [et sur un ton ironique] Vous vous êtes faits vacciner ? » (*ibid.*). Même son coiffeur à domicile s'extasie : « que c'est moderne ! Que c'est beau ! Oh, ça démode tout ce que je vois dans le 16<sup>e</sup> ! [...] Ah j'ai l'impression de passer le week-end à Marrakech ! » (*ibid.*).

C'est toute une vision de la ville et du monde que les gentrificateurs mettent en avant à travers l'opération de gentrification, comme une marque de fabrique permettant à la fois de former un groupe et de se distinguer des autres classes ou fractions de classe. Le quartier représente aussi un capital social et symbolique pour cette fraction de classe en ascension. Même les plus précaires d'entre eux comme les intermittents du spectacle ou les pigistes de presse s'appuient sur le dernier

capital qui leur reste pour s'en sortir, à savoir la culture. « Manipulateurs de symboles »<sup>158</sup>, les gentrificateurs sont passés maîtres dans l'art de l'alchimie entre les différents types de capitaux. L'espace, dans lequel ils investissent un capital économique qui n'a rien de symbolique, sert de support à une valorisation symbolique de leur choix résidentiel et de leur mode de vie ; il représente une sorte de preuve tangible de leur ouverture d'esprit et matérialise la distance qui les sépare de la bourgeoisie traditionnelle. Comme le montrent C. Bidou-Zachariassen et J.-F. Poltorak (2008) à partir de l'exemple du quartier Sainte-Marthe ou A. Collet (2008) à partir de celui de Montreuil, les gentrificateurs savent transformer leur capital culturel en capital social, et utiliser celui-ci dans le domaine professionnel. Cette alchimie est aussi collective : on l'a vu, en s'installant dans un quartier populaire, les gentrificateurs contribuent à en améliorer l'image ; cela accélère la gentrification et entraîne en retour la valorisation économique de leur bien immobilier. Plus largement, la gentrification fonctionne comme une mode et elle sert à affermir le pouvoir médiatique des professions culturelles (Moran, 2007). Les gentrificateurs contribuent à valoriser un quartier méconnu ou méprisé des médias dominants, et mettent en avant l'image d'un mode de vie original, qui récupère des éléments de l'identité populaire dans des composantes classiquement bourgeoises comme l'investissement immobilier, la possession d'un grand logement, le goût du confort et la valorisation de la centralité et de la culture. Ce faisant, ils acquièrent facilement un certain rayonnement médiatique – qu'ils contribuent parfois directement à créer en tant que journalistes – qui les fait exister aux yeux de tous, au point qu'un nouveau terme est créé pour les désigner (cf. encadré 27, p. 417).

Ce rayonnement symbolique et médiatique fait la force des gentrificateurs face à la discrétion habituelle de la grande bourgeoisie. Il sert de base à une lutte de pouvoir avec la bourgeoisie pour le contrôle de l'espace et notamment du centre de la capitale, lieu de pouvoir par excellence. Si cette lutte peut paraître perdue d'avance en termes de pouvoir économique, l'accès aux médias et l'utilisation stratégique par les gentrificateurs de leur capital culturel leur permet de se faire entendre des pouvoirs publics. La maîtrise de la parole et du jeu politique leur donne un accès privilégié aux élus, notamment à travers les conseils de quartier. Mais plus encore, on peut voir dans leur influence l'une des raisons du passage à gauche de la mairie de Paris en 2001, préparée en 1995 par la conquête des six arrondissements du quart nord-est parisien. La connivence de classe des gentrificateurs avec la nouvelle municipalité est évidente et se traduit dans le soutien inconditionnel des premiers à cette dernière, comme le montre l'encadré suivant. Ce soutien reçoit en retour l'appui de la nouvelle municipalité à l'embellissement de la ville – et en particulier aux quartiers encore dégradés de l'est et du nord de Paris – qui contribue à valoriser *in fine* les logements dont les gentrificateurs sont les propriétaires, comme on le verra dans le chapitre suivant. On peut d'ailleurs se demander dans quelle mesure la volonté originale de la municipalité de gauche de créer des logements sociaux dans

---

<sup>158</sup> Cette expression de Robert Reich (*The Work of Nations*, New York, Alfred A. Knopf, 1991. Trad. franç. par Daniel Temam, *L'Économie mondialisée*, Paris, Dunod, 1997, 336 p.) désigne, à l'origine, les élites mondialisées de l'économie de la connaissance : ingénieurs, chercheurs, juristes, financiers et spécialistes de la communication.

les Beaux quartiers n'est pas une forme d'imposition du modèle de mixité sociale des quartiers gentrifiés à la bourgeoisie, tentative non avouée pour rompre l'exclusivité sociale des Beaux quartiers dont se nourrit la reproduction de l'élite (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1989 et 2000). C'est là une rupture avec la municipalité de droite, qui avait pourtant encouragé l'embourgeoisement de Paris (cf. chapitre 7 – 3). Un locataire étudiant du quartier Sainte-Marthe fait remarquer avec ironie comment cela s'est finalement retourné contre elle :

*Ils se sont quand même bien plantés... la mairie de droite, parce que justement, ils ont permis à de nombreux bobos... par leur politique, de justement s'implanter dans des quartiers qui étaient plus populaires et donc justement d'avoir une forme d'embourgeoisement de Paris ; tout ça, au départ, je pense quand même que ça avait une logique aussi électorale... mais le problème, c'est que les bobos, ils sont de gauche quoi [rires] et que ça a fait tomber Paris à gauche, c'est tout, enfin moi je vois ça comme ça finalement (entretien 23).*

### **Encadré 28. La position politique des gentrificateurs**

Tous les gentrificateurs que j'ai rencontrés se disent unanimement de gauche. Ils ont une position de centre-gauche et votent pour le Parti socialiste (PS), parfois pour les Verts. Parmi ceux qui ont répondu au questionnaire, la majorité se dit aussi de gauche, même si certains se disent au centre ou « *ni de droite, ni de gauche* ». Les locataires gentrificateurs sont aussi majoritairement de gauche, même si certains se déclarent de droite. Enfin, les gentrificateurs marginaux sont souvent plus à gauche, proches du Parti communiste (PC) ou de la Ligue communiste révolutionnaire (LCR), nourrissant une réflexion critique sur le Parti socialiste, le vote et l'évolution de la démocratie représentative : « *pour moi les socialistes ne sont plus de gauche, c'est terminé* » (entretien 25). De façon symptomatique, la plupart des gentrificateurs ont voté « oui » au référendum du 29 mai 2005 sur le Traité constitutionnel européen, tandis que les gentrificateurs marginaux ont souvent voté « non ».

Leur discours politique est souvent hésitant et vague, suivant en cela l'évolution même du champ politique lui-même. Parmi les plus âgés (entre cinquante et soixante ans), souvent héritiers de la deuxième gauche<sup>159</sup>, nombreux sont ceux qui se disent « *décus de la gauche* » et qui continuent de voter PS, « *sans plaisir* », seulement pour éviter d'avoir pire :

*En 1981, oui on s'est fait plaisir, on a été Mitterrand sans état d'âme, peut-être parce qu'on était plus jeunes aussi, c'était le début de Mitterrand, on connaissait son passé, on n'était pas complètement innocents, mais c'était quand même un rassembleur de gauche, il y avait un espoir, il a quand même... faut lui, enfin moi je lui reconnais d'avoir vraiment porté la gauche, et c'était quand même un grand départ et il y a eu de très très bonnes choses qui se sont faites. [...] Bah après, je crois qu'on... bon, en tout cas nous, on considère entre autre qu'il y a quand même une politique africaine qui a été un peu, un peu étrange... c'est ce que j'appelle des conduites de gauche qui ressemblent aux conduites de droite hein, on n'est pas très fiers (entretien 32).*

D'autres, souvent plus jeunes, ne distinguent plus clairement ce qu'est la gauche :

*Oui, quoi [soupon] je trouve que maintenant, ça veut pas dire grand grand chose... (entretien 24).*

<sup>159</sup> La deuxième gauche est une mouvance politique qui apparut à la fin des années 1950 pour s'opposer à la politique coloniale de la SFIO (actuel PS) et se structura dans les années 1960, notamment autour du Parti socialiste unifié (PSU). Remettant en cause à la fois le marxisme dogmatique et le jacobinisme de la gauche française, mais aussi son organisation bureaucratique, elle fut un laboratoire d'idées et prônait l'autogestion comme la CFDT, syndicat issu de la mouvance catholique sociale. Comme elle, le PSU (intégré au PS au début des années 1970) évolua ensuite vers la pleine acceptation du système capitaliste, certains de ses membres devenant même les portes drapeaux de la contre-révolution néo-libérale actuelle (voir à ce propos l'ouvrage de Serge Halimi, *Le Grand bond en arrière*, Paris, Fayard, 2004, 620 p.).

... oui, c'est plutôt de gauche, mais qu'est-ce que ça veut dire la gauche ? [...] Oui, je suis plutôt de gauche, mais sans aucune possibilité d'appartenir à un parti. [...] Je suis plus social-démocrate que libéral (entretien 40).

Et ils votent PS par devoir moral plus que par conviction : « *je me brûle les mains, c'est épouvantable* » (entretien 40).

Leur définition même de ce qu'ils appellent la gauche tourne autour d'une assistance aux plus humbles et... de la mixité sociale, soit une définition souvent très floue et bien plus morale que politique :

*Bah c'est une évidence, c'est une évidence. Pour moi, être à gauche, c'est... être heureux qu'il y ait des différences, et trouver que les différences, c'est ce qui enrichit. Euh... c'est essayer d'être le plus possible vigilant [silence]... au partage... d'une qualité de vie quoi* (entretien 31).

Comme les partis de gauche majoritaires, la plupart d'entre eux ont abandonné toute ambition de transformation sociale et politique et se disent « réalistes », parfois même « *socialiste libérale* » (entretien 39), ce qui n'empêche pas des variations sur l'échiquier politique lors des élections :

... je suis quand même quelqu'un de modéré et de réaliste, alors... si j'ai des votes idéalistes, ou réa... c'est marrant j'allais dire « réactionnaire », dans le sens « en réaction » [sic]... c'est vrai, que par exemple, aux dernières présidentielles, j'ai été foutue de voter Besancenot [LCR] au premier tour, pourquoi ? Pour dire : « il faut que ça change », c'est un vote que j'appelle, moi, un vote de réaction, un vote d'utopie... [...] Je voterais plus facilement Besancenot que je voterais... [en accélérant] surtout pas PC, que je considère comme des staliniens du point de vue structuration mentale, que je trouve dangereux... [...] J'ai voté « oui » au référendum [sur le TCE]... j'ai suivi... sachant que j'adhérais à la colonne vertébrale du PS [...] c'était un vote pas utopique, c'était un vote réaliste (entretien 31).

Les gentrificateurs sont rarement des militants politiques. L'un d'eux a participé au mouvement de Mai 68 sans y voir un mouvement politique : « *ouais, c'était l'exutoire, mais c'était pas du tout, j'allais dire pas du tout politisé... [...] non, c'était pour tout faire péter* » (entretien 40). Leur position de gauche ressemble à un trait identitaire plus qu'à un réel choix politique. Elle fait partie de la culture commune des gentrificateurs comme en témoigne cette habitante du 26 rue du Buisson Saint-Louis à propos d'un ménage de la cour avec lequel les autres ne s'entendent pas : « *Bah, ça en fait partie, je pense qu'il y a... oui, bon bah celle avec qui on s'entend pas ici, on pense qu'elle est à droite* » (entretien 31).

Finalement, la valorisation de la mixité sociale par les gentrificateurs n'est guère représentative de leur interaction réelle avec les classes populaires aux côtés desquels ils vivent. La plupart d'entre eux sont ainsi attentifs à ne pas laisser leurs enfants fréquenter une école dans laquelle ils seraient minoritaires. Cette valorisation s'inscrit bien plutôt dans une stratégie de distinction sociale qui leur permet à la fois de se reconnaître entre eux – en particulier dans les quartiers populaires où ils sont encore minoritaires – et de se distinguer d'autres fractions de classe dont ils sont à la fois proches et concurrents sur le plan symbolique, comme les classes moyennes périurbaines ou la bourgeoisie des Beaux quartiers. La valorisation de la mixité sociale s'inscrit dans une culture commune, très majoritairement située à gauche, qui leur permet aussi de justifier *a posteriori* leur installation dans un quartier populaire et de montrer leur ouverture d'esprit.

Ainsi, le groupe social des gentrificateurs se structure également dans son rapport au quartier et aux classes populaires. La confrontation à l'altérité entretient la solidarité entre gentrificateurs. À mesure que la gentrification avance, leur ancrage local progresse et ils développent une véritable sociabilité de quartier, limitée malgré tout à d'autres gentrificateurs. Manipulateurs de symboles, ils récupèrent à leur profit le capital symbolique de l'identité populaire et cosmopolite, réduite à l'état de décor. En valorisant l'espace local dans lequel ils vivent, ils accroissent leur propre capital symbolique et, indirectement, la valeur de leur patrimoine : la renommée du quartier, visible notamment à travers l'émergence de lieux « branchés », contribue en effet à valoriser et à sécuriser leur investissement immobilier. L'installation dans un quartier populaire, qui était à l'origine une contrainte – plus ou moins bien vécue – liée au marché immobilier, se transforme un atout quand le quartier devient à la mode.

Depuis l'abandon de la rénovation, les gentrificateurs ne se mobilisent plus guère et la valorisation de l'espace local se joue principalement sur le plan symbolique, ou dans l'interpellation – plus rare – des pouvoirs publics, par exemple dans les conseils de quartiers. Or, c'est précisément sur ce plan symbolique que les gentrificateurs sont les mieux armés, disposant d'une influence culturelle et médiatique certaine, liée à leur position sociale et à l'attrait que suscite leur mode de vie, assimilé à la vie d'artiste ou à la bohème (la pauvreté en moins).

Si tous les gentrificateurs n'entrent pas nécessairement dans ce jeu – quelques uns témoignant d'un réel souci d'interaction avec les autres habitants du quartier – la grande cohérence du processus de gentrification à Paris, déjà soulignée plus haut, ne permet pas de distinguer plusieurs types de gentrificateurs en fonction des différents quartiers dans lesquels il s'installent, comme l'observent T. Butler et G. Robson (2003c) à Londres (cf chapitre 1 – 3.2). Dans les discours qui sont tenus comme dans les pratiques dont ils témoignent, rien ne distingue fondamentalement les gentrificateurs du faubourg Saint-Antoine, ceux du faubourg du Temple et ceux de Château Rouge. Dans ces deux derniers quartiers, ils insistent simplement plus sur leur caractère cosmopolite, qui témoigne en retour de leur plus grande ouverture d'esprit : plus le quartier leur paraît étranger, plus ils en sont valorisés par l'audace que cela est censé supposer. La distinction passe plus entre gentrificateurs *stricto sensu* et gentrificateurs marginaux. Ces derniers apparaissent plus enclins à s'intégrer dans le quartier populaire, tissant des relations avec certains habitants des classes populaires et scolarisant leurs enfants plus souvent que les autres à l'école ou au collège public de secteur. C'est donc une différence sociale plus que géographique qui permet de distinguer plusieurs types de gentrificateurs.

---

## **Chapitre 11. Les pouvoirs publics face à la gentrification : dits et non-dits**

---

La gentrification, on l'a vu, est à Paris un processus principalement issu de l'initiative des ménages, dans le cadre de la transformation structurelle des emplois et du parc de logements. Certaines politiques publiques, étatiques ou municipales l'ont néanmoins appuyée, directement ou indirectement (cf. chapitre 7 – 3). De façon indirecte, la rénovation urbaine a contribué à désorganiser les quartiers populaires anciens, tandis que la construction de logements sociaux en périphérie a entraîné le départ d'une grande partie des ménages populaires parisiens vers la banlieue. Dans les années 1980, la déréglementation des loyers a participé ensuite à l'augmentation générale des prix immobiliers. Dans les années 1990, enfin, les politiques d'aide à la réhabilitation des logements et des immeubles sont venues appuyer directement la gentrification. Qu'en est-il aujourd'hui ? Le passage à gauche de la municipalité parisienne marque-t-il une rupture avec ces politiques ? Ce sont les questions qui guideront la réflexion de ce chapitre, sans oublier pour autant le rôle de l'État dans les politiques menées à Paris.

Du point de vue des pouvoirs publics, la gentrification présente des aspects positifs comme négatifs : elle participe d'un côté à l'embellissement de la ville et à la résorption de l'habitat inconfortable, le plus souvent sans aide publique<sup>160</sup> ; elle contribue aussi à atténuer la concentration des classes populaires et immigrées dans certains quartiers, concentration souvent considérée comme problématique ; mais d'un autre côté, elle participe à l'enchérissement des prix immobiliers et compromet l'accès au logement des ménages des classes populaires, voire intermédiaires. Comme on l'a vu (cf. chapitre 7 – 2.3), cela rend ces ménages encore plus dépendants du parc social pour se loger. Ces différents aspects expliquent en partie l'ambiguïté des pouvoirs publics envers la gentrification.

L'analyse des politiques publiques menées à Paris depuis 2001 s'appuie en particulier sur une dizaine d'entretiens menés avec des élus, des directeurs de cabinet, des fonctionnaires et des chargés de mission, tant au niveau de la mairie de Paris et des mairies d'arrondissement, que de la préfecture et des équipes de développement local. Je montrerai dans un premier temps la continuité des politiques publiques actuelles, étatiques et municipales, avec les précédentes en ce qui concerne la gentrification. Depuis les années 1990, cette continuité est celle d'une convergence de vues avec les gentrifieurs. Dans un second temps, j'étudierai en détail la politique de relance du logement social à Paris menée par la nouvelle municipalité de gauche depuis 2001, et ses effets sur la gentrification.

---

<sup>160</sup> En outre, l'augmentation des transactions immobilières alimente le budget municipal par le biais de la taxe sur les mutations.

## 1. Les pouvoirs publics : en phase avec les gentrificateurs ?

À bien des égards, les préoccupations des gentrificateurs, que ce soit leur valorisation du quartier et de la mixité sociale ou leur souci d'embellissement de la ville et d'animation culturelle, se retrouvent dans les politiques publiques actuelles, qu'elles soient étatiques ou municipales, de droite ou de gauche. Cela confirme le pouvoir médiatique et l'influence politique des gentrificateurs : si la bourgeoisie traditionnelle conserve nettement les reines du pouvoir en ce qui concerne la détermination des politiques économiques, commerciales et internationales, les gentrificateurs influencent quant à eux les politiques d'urbanisme et de gestion des villes.

### 1. 1. Le quartier et la mixité sociale dans les politiques publiques

Depuis les années 1980, le quartier prend une place croissante dans les politiques publiques françaises, qui ne se limite pas à l'urbanisme. En 1984, la gauche au pouvoir lance le « développement social des quartiers ». C'est le début de la politique de la ville, première politique sociale territorialisée, concentrée sur certains quartiers plus tard définis comme « sensibles » (Anderson, 1998). Elle s'adresse en premier lieu aux quartiers populaires de banlieue, notamment aux grands ensembles dans lesquels ont éclaté des émeutes en 1981, mais concerne aussi les quartiers populaires anciens des villes-centres comme Paris. Rompant avec l'universalisme républicain des politiques sociales traditionnelles, et en particulier des services publics, elle instaure une sorte de discrimination positive pour certains quartiers, leur affectant un budget spécifique. Laboratoire d'innovation pour les politiques publiques et en particulier pour le développement local, la politique de la ville propose une action globale sur un quartier comme voie de résolution des « problèmes » sociaux de ses habitants. Elle prend en compte le bâti, les équipements publics et privés, l'emploi et l'aide sociale en coordonnant les différents acteurs locaux dans une logique de projet (*ibid.*). Le quartier est conçu comme un levier spécifique d'action sociale pour répondre à des questions qui le dépassent largement comme l'emploi ou les inégalités sociales.

Ce passage de la question sociale à la question spatiale n'est pas limité à la seule politique de la ville : il s'agit d'un passage généralisé de la question du travail et des inégalités sociales à celle du territoire et des inégalités spatiales (Davezies, 2004). Ce transfert est autant idéologique, notamment à travers les médias mais aussi les sciences sociales (Fourcaut, 2002), que politique, au niveau étatique (à l'origine de la décentralisation depuis la même époque) comme au niveau local. Il accompagne pleinement le déclin de la conscience de classe et des représentations de la société en termes de rapports sociaux, au profit de celles qui mettent en avant des identités – le plus souvent essentialisées – de race <sup>161</sup>, de genre, mais aussi les appartenances régionales ou locales (cf. chapitre 3

---

<sup>161</sup> Cf. note 19, p. 67.

– 1.1 et 2.1). Ce transfert s'accompagne de distorsions comme l'exprime bien Philippe Genestier (1999), dans un article symptomatiquement intitulé « Le sortilège du quartier : quand le lieu est censé faire lien » :

*La tentation de glisser de la problématique de la politique et de la Polis à celle de la civilité et de l'urbanité, du thème de la cité au problème des quartiers, de la sphère publique à l'espace public, de l'être-ensemble à l'association locale, de la reconnaissance réciproque aux rencontres de voisinage... était si forte que fort peu y ont résisté, acceptant de jouer le jeu de l'amalgame entre le social et le spatial, entre la ville et la société dans son ensemble (Genestier, 1999, p. 149).*

Dans ce contexte, le quartier est conçu comme une micro-société dont la composition sociale se doit d'être équilibrée pour assurer un bon fonctionnement du lien social, avec tout ce que cette expression occulte des antagonismes de classe. L'idéal de mixité sociale est censé assurer le bien-être de chacun et ainsi garantir la paix sociale.

C'est avec le tournant de la réhabilitation dans les politiques d'urbanisme municipal (cf. chapitre 7 – 3.3) que le quartier prend une place centrale dans le discours des édiles parisiens. L'abandon de la rénovation et de la démolition du bâti ancien procède d'une réhabilitation symbolique des quartiers populaires traditionnels initiée par la gentrification : à contre-courant des représentations qui guidaient la rénovation, le quartier ancien parisien est idéalisé tant pour son bâti caractéristique, ses rues étroites, sa mixité sociale que pour le mélange des fonctions marqué notamment par l'importance des petits commerces. Suivant le souhait des gentrificateurs, les pouvoirs publics se donnent pour tâche de sauvegarder ce quartier idéalisé et la mixité sociale qu'on lui attribue. De ce point de vue, la nouvelle municipalité de gauche élue à Paris en 2001 s'inscrit dans le prolongement de l'équipe précédente, en mettant toujours plus en avant le quartier et la mixité sociale. Depuis 2001, le nouveau maire de Paris réélu en 2008, Bertrand Delanoë, poursuit la volonté d'embellir Paris et en particulier les quartiers d'habitat dégradé, en prenant en compte à la fois l'habitat, les équipements et l'espace public. Quartiers et mixité sociale sont à l'honneur, que ce soit avec l'extension à tous les arrondissements des conseils de quartier expérimentés dans le 20<sup>e</sup> arrondissement depuis 1995, ou par la relance de la politique de la ville qui concerne vingt quartiers de Paris pour le Contrat de Ville 2000-2006 (cf. encadré 12, p. 259).

#### • **La politique de la ville face à la gentrification des quartiers populaires parisiens**

Cette relance de la politique de la ville se traduit dans la création d'une véritable délégation municipale à part entière consacrée à cette politique et dans l'augmentation des budgets qui lui sont dévolus. Les équipes de développement local (EDL), alors associatives, ont été municipalisées et ont progressivement renouvelé leur mode d'intervention en élaborant des projets de quartier, s'appuyant sur un diagnostic social et urbain. Les salariés des équipes de développement local que j'ai rencontrés soulignent toutefois la persistance de la logique de guichet, censée être remplacée par celle de projet :

*Dans les faits, on a toujours été à la fois sur du projet et sur du guichet. [...] Et puis, la logique de guichet, bah elle joue toujours à fond pour les associations [...] puis, c'est aussi parce qu'il y a cette*



*logique de guichet qu'il y a contact, il y a partenariat avec les associations. Si on n'était plus guichet, notre légitimité serait moindre (entretien 62).*

La politique de la ville est avant tout un mode de financement des projets associatifs à vocation sociale et une forme permanente de coordination des acteurs locaux. À Paris, l'augmentation du budget dévolu à la politique de la ville a compensé la baisse du financement des subventions étatiques aux associations. Dans les trois quartiers de la politique de la ville (QPV) qui recourent le faubourg du Temple et Château Rouge, les salariés des équipes de développement local voient peu la gentrification et mettent d'abord en avant la paupérisation des classes populaires du quartier, vers lesquelles est tournée la politique de la ville. Cette focalisation sur les plus pauvres tend à masquer la gentrification en cours. Pourtant, en interrogeant spécifiquement ces acteurs locaux sur la question du logement, ils reconnaissent la faiblesse de leurs moyens sur ce plan :

*Sur la question du logement, on est super mal, c'est vrai qu'on a beaucoup de mal à intervenir [...] On est démunis en termes d'outils et de... de mesures de contrainte des propriétaires sur... le prix des loyers, sur la réhabilitation des logements insalubres qui sont reloués aussi sec à des familles qui partiraient si elles trouvaient mieux, parce que leur logement est pourri... non, on est vraiment démunis (ibid).*

Tout en étant très investis dans l'action sociale locale, ces salariés reconnaissent sa portée très limitée et déplorent l'absence d'évaluation de cette politique. Derrière les grands discours sur la mixité sociale – « *la mixité sociale, c'est le porte-étendard de la mairie du 10<sup>e</sup> depuis toujours* » (entretien 62) – la politique de la ville se réduit souvent à des actions très limitées comme l'animation l'été d'une placette en bas de la rue du Buisson-Saint-Louis dans le faubourg du Temple. Même les projets plus ambitieux de retour à l'emploi, comme à la Goutte d'Or, ne touchent qu'une minorité de personnes (entretien 66). Tandis que l'arrondissement connaît une gentrification importante, « *l'enjeu de la municipalité [du 10<sup>e</sup>], c'est plutôt la "coexistence pacifique des 60 nationalités" tout ça...* » (entretien 62), c'est-à-dire à nouveau la mixité sociale réduite à la mixité ethnique. Si les projets d'animation fleurissent, la marge de manœuvre des EDL sur les véritables enjeux que sont le logement ou les commerces est limitée voire inexistante. Une salariée de l'EDL Fontaine au Roi (11<sup>e</sup>) déplore ainsi l'augmentation du budget de la politique de la ville (essentiellement municipal) tandis que l'État réduit celui des services publics (entretien 54). Enfin, la participation des habitants, que la politique de la ville est censée encourager – en s'inspirant de l'exemple américain de *l'empowerment*<sup>162</sup> –, obtient des résultats plus que mitigés : les acteurs locaux reconnaissent la difficulté de mobiliser les habitants, que ce soit dans des projets locaux ou dans les conseils de quartier (encadré 29), et en particulier les habitants des classes populaires et immigrés.

---

<sup>162</sup> Ce terme désigne l'appropriation ou la réappropriation par une personne ou un groupe de son pouvoir ou de sa puissance (autonomie, capacité à agir).

### **Encadré 29. Les conseils de quartier, un outil de démocratie participative ?**

Pour faire vivre cet idéal du quartier socialement mixte, dans lequel les habitants des différentes classes sociales et de différentes origines nationales se côtoient et décident ensemble de l'avenir de leur quartier, la nouvelle municipalité de gauche a mis en place des conseils de quartier, dessinant à l'occasion 121 territoires ad hoc, plus petits que les quartiers administratifs. Cette nouvelle structure avait été étendue par l'État à toutes les villes de plus de 80 000 habitants en 2002 (loi Vaillant sur la démocratie de proximité), quelques mois avant sa mise en place à Paris. Librement inspirée de l'expérience de Porto Alegre (Brésil), elle n'en partage cependant pas l'élément central qu'est le budget participatif, dont les conseils de quartier décident librement de l'affectation. À Paris, les conseils de quartier n'ont qu'un rôle consultatif, qui plus est strictement limité à l'échelle micro-locale. Les enjeux concernant toute la ville, voire toute l'agglomération n'y ont pas le droit de cité.

Ainsi, lors d'une réunion d'un conseil de quartier du 10<sup>e</sup> consacrée au projet de réaménagement du boulevard Magenta en faveur des circulations douces, les participants étaient invités à se concentrer sur la seule portion du boulevard comprise dans leur secteur et sur des questions les concernant directement. La prise en compte du rôle de ce boulevard à l'échelle de toute l'agglomération comme axe majeur de la circulation parisienne, emprunté par les habitants de toute la région, fut rapidement évincée au profit du point de vue des riverains sur les nuisances du trafic automobile, et leur préférence pour les circulations douces qui, par définition, ne concernent pas la circulation de transit.

Contrairement à Porto Alegre, où des réunions d'habitants ont lieu sur des questions transversales concernant toute la ville (Gret et Sintomer, 2002), l'objet même des conseils de quartier parisiens est relativement vidé de sa substance en se limitant à l'intérêt local. Cela ne favorise guère l'élaboration collective de projets répondant à l'intérêt général, que ce soit celui du quartier ou de l'ensemble de l'agglomération, voire du pays pour une ville-capitale.

Cette incapacité des conseils de quartier à se constituer réellement en organe de délibération démocratique est accrue par la faible participation des habitants. Chaque fois, les classes populaires, et en particulier les immigrés, y sont sous-représentés ou tout simplement absents. Les conseils de quartier offrent du coup un espace privilégié de prise de parole et d'accès aux élus pour les gentrificateurs dans les quartiers populaires. Certains, organisés en association comme à Château Rouge, savent y faire valoir leur intérêt de propriétaires (cf. *supra*, p. 411-412). Les principaux sujets qui émergent sont avant tout la propreté et la sécurité, à la faveur de l'importance médiatique donnée à l'insécurité (multiforme et jamais définie), sans rapport direct avec la réalité du quartier. Dans le conseil de quartier Hôpital-Saint-Louis - Faubourg du Temple, il n'y a pas de commission logement et les habitants qui y participent se concentrent sur l'animation du quartier. À côté, dans le 11<sup>e</sup> arrondissement, une salariée de l'EDL compare le conseil de quartier à une association comme les autres. Cela est d'autant plus vrai que les modes de désignation des conseillers de quartier varient d'un arrondissement à l'autre : dans le 10<sup>e</sup>, les participants sont tous conseillers de quartier sur le mode de l'assemblée générale, ils élisent eux-mêmes l'équipe d'animation et décident de l'ordre du jour ; dans le 11<sup>e</sup> et le 18<sup>e</sup>, les conseillers de quartier titulaires sont répartis en deux collèges, l'un d'habitants, tirés au sort parmi les volontaires, l'autre d'associations désignées par le CICA <sup>163</sup> dans le 18<sup>e</sup>, ou de personnalités du quartier désignées par le Conseil d'arrondissement (donc par les élus) dans le 11<sup>e</sup>. Dans ces deux derniers

<sup>163</sup> Le Comité d'initiative et de consultation d'arrondissement (CICA) est une structure créée par la loi PML de 1982 qui rassemble les associations et organise leur dialogue avec les élus.

arrondissements, le maire d'arrondissement est maître de l'ordre du jour des réunions, sur proposition du bureau du conseil de quartier <sup>164</sup>.

Finalement, les conseils de quartier sont révélateurs d'un paradoxe : censés être le cœur d'un *empowerment* des habitants, dans un mouvement allant du bas vers le haut (*bottom-up*), ils ont été créés par le haut (*top-down*), sans réel mouvement social organisé au niveau local. De fait, les conseils de quartier, censés mettre en pratique la mixité sociale et la participation des habitants, en font finalement leur principale mission (après l'environnement et le cadre de vie) avec des commissions « animation », « vivre ensemble », « participation et lien social ». Leur faible appropriation par les habitants témoigne du fait que la démocratie participative ne se décrète pas. Ayant étudié le fonctionnement des conseils de quartier du 20<sup>e</sup> arrondissement, Loïc Blondiaux (2000) conclut ainsi à un échec du « *dispositif représentatif et délibératif d'origine. Le dispositif de représentation s'est progressivement effacé derrière le dispositif d'interpellation. [...] On aboutirait ainsi à ce paradoxe d'une démocratie délibérative qui ne serait désirée ni par le pouvoir politique (qui s'en réclame ici pourtant), ni par les citoyens (qui souhaiteraient au contraire que le pouvoir politique fasse son travail) [...]* » (Blondiaux, 2000, p. 334).

Si la politique de la ville se donne pour tâche de coordonner les différents acteurs intervenant dans un quartier, elle n'a que très peu de liens avec d'autres politiques menées au niveau local, notamment dans le domaine du logement et de l'urbanisme, qui ont pourtant des conséquences notables sur la composition sociale de la population. C'est le cas notamment des opérations de réhabilitation, poursuivies et amplifiées par B. Delanoë. L'objectif lui-même est pluriel et ambigu : dans la prolongation de « *l'urbanisme à visage humain* » de J. Tibéri, il s'agit de poursuivre la sauvegarde et l'embellissement des quartiers anciens les plus dégradés, mais aussi d'éradiquer l'habitat insalubre et les conditions de logement indignes. Si cette éradication se veut explicitement favorable aux classes populaires et aux ménages les plus précaires qui habitent le logement social de fait, l'articulation entre réhabilitation et mixité sociale n'est pas toujours claire. Les OPAH se multiplient sur le territoire parisien, annonçant chaque fois la volonté de préserver la mixité sociale, sans pour autant en avoir les moyens. Les contreparties demandées aux propriétaires pour les aides accordées sont plus strictes depuis la loi SRU de 2000 : les propriétaires occupants doivent justifier de niveaux de ressource assez bas (autour de 12 000 € par an pour une personne seule) et les bailleurs doivent louer avec un loyer maîtrisé <sup>165</sup>. En revanche, les aides aux syndicats de copropriété pour les travaux concernant les parties communes ne font l'objet d'aucune condition ni contrepartie particulière. Laurent Girometti <sup>166</sup>, délégué de l'ANAH (qui accorde les aides distribuées dans le cadre des OPAH) pour Paris, estime que la contrepartie demandée aux bailleurs est plus ferme pour l'opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAH) qui concerne tout Paris – et pour lesquelles

---

<sup>164</sup> Source : charte des conseils de quartier de chaque arrondissement, disponibles sur le site des mairies d'arrondissement :

<[http://www.mairie10.paris.fr/mairie10/jsp/site/Portal.jsp?page\\_id=20](http://www.mairie10.paris.fr/mairie10/jsp/site/Portal.jsp?page_id=20)>

<[http://www.mairie11.paris.fr/mairie11/jsp/site/Portal.jsp?page\\_id=212](http://www.mairie11.paris.fr/mairie11/jsp/site/Portal.jsp?page_id=212)>

<[http://www.mairie18.paris.fr/mairie18/download/CDQ//charte\\_des\\_conseils\\_de\\_quartiers\\_23\\_juin.pdf](http://www.mairie18.paris.fr/mairie18/download/CDQ//charte_des_conseils_de_quartiers_23_juin.pdf)>

<sup>165</sup> Le loyer maîtrisé dans le parc privé correspond au niveau de loyer des logements intermédiaires (cf. encadré 35, p. 450).

<sup>166</sup> L. Girometti est aussi chef du bureau de l'habitat à la Direction de l'urbanisme, du logement et de l'équipement de la préfecture de Paris.

les demandes se sont concentrées dans le Nord-Est parisien depuis 2002 – que pour les OPAH, où la priorité est accordée à l'amélioration du bâti, parfois au détriment du maintien des classes populaires (entretien 77). Depuis la loi Borloo de 2003<sup>167</sup>, l'attribution des aides de l'ANAH a été transférée à la mairie de Paris, et la préfecture n'exerce plus qu'un contrôle *a posteriori*. Ce contrôle concerne l'attribution des aides par la mairie, tandis que le maintien des loyers maîtrisés (c'est-à-dire de toute façon supérieurs aux loyers du parc social) est contrôlé par l'opérateur de l'OPAH. Cela pose un réel problème pour le maintien des classes populaires dans les quartiers anciens réhabilités.

Ainsi, les acteurs de la politique de la ville dans le quartier Porte Saint-Denis – Porte Saint-Martin, qui couvre plus de la moitié du 10<sup>e</sup> arrondissement dont une partie du faubourg du Temple, ont pu constater le renouvellement rapide de la population du quartier des Portes, au sud de l'arrondissement. Si l'activité commerciale ou de confection reste encore importante en rez-de-chaussée ou dans les cours, avec la proximité du Sentier, le quartier connaît une gentrification rapide, accompagnée par l'OPAH menée entre 2000 et 2003. Les travailleurs étrangers sont toujours très présents mais habitent de moins en moins le quartier, tandis que les nouveaux propriétaires s'investissent dans les conseils de quartier et demandent des équipements et des espaces verts (entretien 62). Selon Sylvie Scherer, adjointe au maire du 10<sup>e</sup> dans le domaine de l'habitat entre 2001 et 2008<sup>168</sup>, le Pacte de Paris<sup>169</sup>, opérateur de l'OPAH, a contrôlé *a posteriori* les loyers pratiqués par les bailleurs ayant bénéficié des subventions publiques : un tiers d'entre eux ont dû rembourser les aides reçues parce qu'ils avaient augmenté les loyers, ce qu'il n'ont pas eu de mal à faire étant donné la plus-value réalisée ; l'aide de l'OPAH s'est donc transformée en prêt à taux zéro (entretien 80).

---

<sup>167</sup> Loi du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

<sup>168</sup> Sylvie Scherer était conseillère d'arrondissement déléguée à la politique de la ville, aux relations avec les résidents étrangers et à l'habitat dans le 10<sup>e</sup> entre 2001 et 2008.

<sup>169</sup> Le Pacte de Paris est une association sans but lucratif (loi 1901) chargée de l'amélioration de l'habitat à Paris. Elle y a réalisé de nombreuses OPAH depuis les années 1980 : <<http://www.pacte-de-paris.asso.fr>>.

**Carte 37. Le nouveau périmètre de la politique de la ville pour le quartier des Portes (ex. « Porte Saint-Denis – Porte Saint-Martin ») en 2007**



Cela a conduit à la redéfinition du périmètre de la politique de la ville dans le 10<sup>e</sup> arrondissement – autrefois d'un seul tenant – pour le Contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) allant de 2007 à 2012, en excluant du dispositif toute la partie centrale jouxtant la place de la République, le boulevard de Magenta et le canal Saint-Martin, comme le montre la carte ci-dessus. De la même façon, le petit QPV Ternaux-Jacquart, situé à proximité de la rue Oberkampf dans le 11<sup>e</sup> arrondissement, et dont j'avais d'ailleurs souligné la gentrification dans l'étude de l'APUR consacrée aux QPV de Paris (APUR, 2003a), a été sorti du dispositif pour le CUCS de 2007. L'absence de données sociales détaillées plus récentes que le recensement de 1999 ne permet pas pour autant d'évaluer précisément la progression actuelle de la gentrification dans ces quartiers populaires centraux et péri-centraux, où la part des logements sociaux est faible. Le diagnostic urbain sur lequel se fonde le CUCS est toujours adossé à des données de 1999, ce qui, en l'absence de recul temporel, rend impossible la prise en compte des effets de la gentrification sur la composition sociale de la population de ces quartiers. Par rapport à la moyenne parisienne, dont le niveau social s'élève sans cesse, ils apparaissent toujours comme plus populaires, masquant l'éviction réelle des classes populaires.

### **Encadré 30. Le quartier Sainte-Marthe (10<sup>e</sup>) : de la démolition à la réhabilitation**

#### **2. La nouvelle OPAH Jean Moinon – Sainte-Marthe (2004-2008)**

Après l'échec du projet de rénovation et de la première OPAH dans les années 1990<sup>170</sup>, une nouvelle OPAH a été lancée en 2004 sur un périmètre plus restreint, centré sur les seules deux petites rues Jean-Moinon et Sainte-Marthe. 53 immeubles sont concernés après l'extension du périmètre au côté pair de la rue Sainte-Marthe à la suite d'une étude montrant les importants problèmes de sous-sol concernant tout le quartier, voirie comprise. Des sondages ont en effet révélé les faiblesses de ce sous-sol formé de remblais sur 70 mètres, sur des marnes contenant des poches de gypse qui se sont dissoutes avec les fuites d'eau : « *un vrai gryère* » selon un chef de projet de l'agence d'urbanisme chargée de l'OPAH (entretien 72). Les travaux lourds consistant à injecter du béton dans ces poches sont financés à 50 % par l'ANAH et à 50 % par la Ville, les copropriétaires ne payant que la TVA. L'essentiel des autres travaux concerne les parties communes des immeubles pour une quarantaine d'entre eux, financés à 65 % par l'ANAH au profit des syndicats de copropriété, donc sans condition de revenu des propriétaires ou de loyers pratiqués par les bailleurs. La mobilisation des associations a permis d'assurer le succès de l'opération, fondée sur le volontariat des copropriétaires. L'intervention de l'OPAH est également juridique en travaillant à remettre en ordre les copropriétés, jusqu'ici officiellement réunies dans un même syndic pour tous les immeubles partageant une même cour, souvent grevées par les impayés et de nombreux blocages.

Les travaux actuellement en cours devraient être terminés en 2010. Très peu de logements sont concernés par les travaux privés : soit ils ont déjà été faits par les gentrificateurs, soit les contraintes sont trop fortes pour les bailleurs et en particulier les marchands de sommeil (obligation de respecter les normes, engagement à un maintien d'un loyer maîtrisé). L'opération va donc surtout contribuer à remettre aux normes des immeubles de mauvaise qualité (parfois sans fondation) et considérablement dégradés. Elle n'offre cependant aucune garantie quant au maintien sur place des habitants, et notamment des classes populaires.

Ce faisant, elle répond pleinement à la demande des associations, menées par les gentrificateurs (cf. chapitre 10 – 2.1), d'une préservation du bâti. Paradoxalement, ces associations ont invoqué le maintien des habitants sur place pour s'opposer à l'acquisition par la SIEMP de certains immeubles particulièrement dégradés, situés en bas de la rue Jean Moinon : au nombre de trois à l'origine du projet, la mairie voulut en démolir huit, et ramena ce nombre à cinq après l'opposition des habitants. Pourtant, il s'agit là de créer des logements sociaux, certes moins nombreux parce que plus grands que l'habitat social de fait qu'ils remplacent, mais permettant de loger des ménages populaires.

Du point de vue des gentrificateurs, l'OPAH vient appuyer de façon décisive leur « *travail* » de gentrification (Bidou-Zachariasen et Poltorak, 2008), réalisant des travaux qu'ils ne pouvaient assumer seuls, tout comme la remise en ordre des copropriétés. Pour ceux qui, suivant l'engouement pour ce quartier, ont acheté un logement à 4 000 € le mètre carré (en y ajoutant le coût des travaux), l'OPAH vient consolider un investissement qui aurait pu paraître hasardeux étant donné l'état des immeubles et des copropriétés. En 2008, plusieurs annonces proposent des logements entièrement refaits à neuf autour de 6 000 € le mètre carré, certaines se prévalant de la réfection des parties communes :

**« Petit 2 pièces Paris 10<sup>e</sup> – Quartier Sainte-Marthe. Prix : 144 000 €**

*Rue Jean Moinon, à 2 pas de la Place Sainte-Marthe, au 2<sup>e</sup> étage sur cour. 2 pièces 22,10 m<sup>2</sup> Carrez bien exposé, très lumineux, comprenant : salon avec coin cuisine équipée, chambre env. 10 m<sup>2</sup>, salle d'eau avec WC, fenêtres récentes double vitrage, porte blindée, au calme sur cour sans vis-à-vis. Bel immeuble avec interphone, travaux de copropriété effectués : façade et parties communes ravalées en 2006. Cave »<sup>171</sup>.*

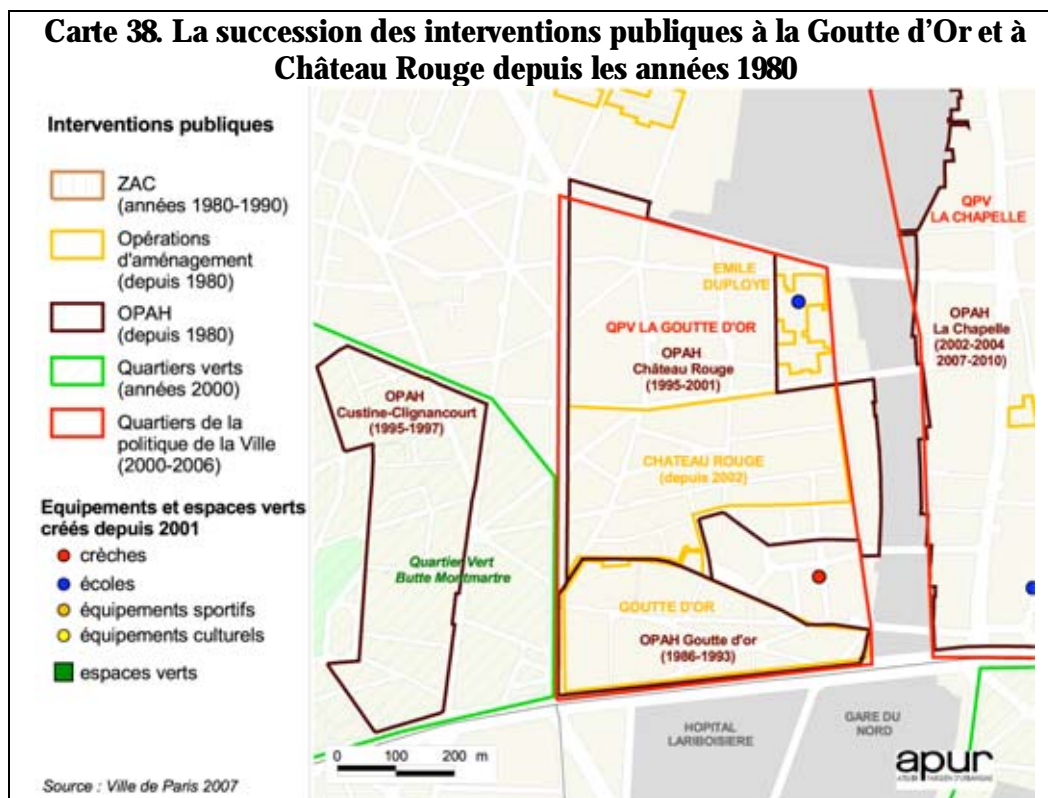
<sup>170</sup> Cf. « 1. L'échec de la première OPAH dans les années 1990 », encadré 13 p. 264.

<sup>171</sup> Relevé sur un site de petites annonces : <<http://paris.kijiji.fr/c-Immobilier-Vente-dappartements-2-pieces-F2-Petit-2-pieces-Paris-10eme-Quartier-Sainte-Marthe-W0QQAdIdZ69344472>> [Consulté le 19 août 2008].

### • Revalorisation urbaine : de quelle mixité sociale parle-t-on ?

La mixité sociale, promue comme objectif de politique publique à l'échelle du quartier voire de l'immeuble, est utilisée dans des sens très différents, voire opposés, par la municipalité de gauche : elle sert tout autant à imposer la création nouvelle de logements sociaux dans les Beaux quartiers, qu'à accompagner l'installation de ménages plus aisés dans les quartiers populaires. Je reviendrai dans la section suivante sur la politique de logement social de B. Delanoë et sa volonté de rééquilibrage géographique. La volonté de favoriser la mixité sociale dans les quartiers populaires passe par une action sur plusieurs plans comme en témoigne l'exemple de Château Rouge.

C'est dans ce 18<sup>e</sup> arrondissement que Lionel Jospin, Bertrand Delanoë et Daniel Vaillant (actuel maire du 18<sup>e</sup>) ont fait leurs débuts en politique à la fin des années 1970 et il tient à cœur aux socialistes, au maire de Paris et au maire d'arrondissement d'améliorer le sort du quartier de la Goutte d'Or et de Château Rouge, qui restent parmi les plus pauvres de la ville. Après plusieurs OPAH aux résultats limités en raison des moyens limités des propriétaires comme de l'ampleur des travaux à mener, la municipalité de gauche a donc lancé dès 2001 un « plan d'urgence », piloté à la mairie de Paris par l'ancienne chef de projet de la politique de la ville à la Goutte d'Or, Martine-Rivka Bercovici.



La carte ci-dessus montre la succession dans le temps des différentes opérations d'aménagement dans le quartier depuis l'OPAH Goutte d'Or de la fin des années 1980. Opération de rénovation sous couvert d'OPAH (cf. *supra*, p. 257), la démolition du sud de la Goutte d'Or a déstructuré le quartier et notamment le pôle commercial maghrébin en y créant une division



urbanistique forte, redoublée d'une division dans l'habitat entre l'ensemble de logements sociaux au sud et l'habitat social de fait au nord, sur laquelle est venue se greffer une division ethnique entre un pôle maghrébin au sud et un pôle subsaharien au nord. Dans les années 1990, Château Rouge se distingue à la fois par la dégradation d'un habitat dont la qualité était à peine meilleure que celui de la Goutte d'Or Sud avant sa démolition, et par la constitution d'une centralité immigrée africaine, notamment commerciale (cf. *supra*, p. 332). En 1995, Daniel Vaillant est élu maire du 18<sup>e</sup> arrondissement et commence à développer un discours dénonçant la « ghettoïsation » de Château Rouge (Bacqué, 2005, p. 38), amalgamant l'insalubrité de l'habitat, le caractère populaire – et de plus en plus africain – du quartier, et les problèmes de sécurité (drogue, prostitution, petite délinquance) qu'il se faisait déjà fort de combattre avant de devenir ministre de l'Intérieur et de préfigurer, avec la loi sur la sécurité quotidienne de 2001, la politique sécuritaire mise en place par Nicolas Sarkozy (UMP)<sup>172</sup>. Après deux OPAH (1995-1997 et 1997-2001) qui ne parviennent pas à venir à bout de l'habitat insalubre, le plan d'urgence de Château Rouge lancé en 2002 permet aux pouvoirs publics de disposer d'outils d'aménagement plus efficaces (notamment en matière d'expropriation) pour requalifier l'habitat (cf. encadré 36, p. 459), mais aussi d'intervenir dans d'autres domaines. Ce plan d'aménagement multiforme, « *objet juridique non identifié* » (entretien 66), intègre en effet une intervention sur l'espace public, les équipements et les commerces, comme le montre l'encadré suivant.

### **Encadré 31. Réhabiliter le quartier de Château Rouge : un appui à la gentrification ?**

#### **1. La question des commerces « exotiques »**

Afin d'améliorer l'état du quartier et de favoriser la mixité sociale, la mairie du 18<sup>e</sup> arrondissement met en avant un enjeu de reconquête des commerces et de l'espace public face à la concentration des commerces « exotiques ». La centralité commerciale immigrée de Château Rouge, qui s'adresse à la clientèle africaine du quartier et de la région, se heurte en effet à différents obstacles comme l'étroitesse des rues pour le trafic de livraison ou l'absence d'espaces de stockage, notamment pour les produits frais. La concentration des commerces et la densité de la fréquentation, en particulier en fin de semaine, entraîne des désagréments, que l'on pourrait considérer comme inhérents à la vivacité des quartiers populaires, mais que d'aucuns, comme les nouveaux propriétaires et les édiles, appellent des « nuisances ». Les commerces populaires de Château Rouge charrient avec eux les vendeurs (et souvent les vendeuses) à la sauvette, mais aussi l'occupation de l'espace public par les populations immigrées venues faire leurs courses et en profitant pour saluer les amis, prendre un café, jouer aux cartes ou passer des heures à discuter, souvent d'une voix forte. La saleté de l'espace public, que les gentrificateurs sont si prompts à pointer du doigt (cf. *supra*, p. 390), est aussi liée à la particularité de la rue piétonne Dejean où se concentrent les commerces alimentaires au point que l'on parle du « marché Dejean » ; il ne s'agit pourtant pas d'un marché et les services municipaux de la propreté ne nettoient pas systématiquement la rue et ses alentours après la fermeture des commerces.

<sup>172</sup> Daniel Vaillant a lui-même revendiqué cette continuité et s'attribue les bons résultats de Nicolas Sarkozy au ministère de l'Intérieur après 2002 dans un article publié dans *Libération*, le 22 avril 2004, « Sécurité, la poudre aux yeux », reproduit sur le site suivant : <<http://mirroirs.ironie.org/socialisme/www.psinfo.net/entretiens/vaillant/poudre.html>>.



Quoi qu'il en soit, pour venir à bout de cette trop grande et trop particulière animation du quartier, la mairie du 18<sup>e</sup> a le projet – pour l'instant en sommeil mais pas tout à fait abandonné – de déplacer les commerces « exotiques » dans un Marché des cinq continents, qui serait construit à proximité de la Porte d'Aubervilliers. Comme certains habitants dans les conseils de quartiers, elle met en avant le nécessaire retour à l'ordre et à la norme sociale du quartier de Château Rouge, pour en faire un « *quartier comme les autres* » (Bacqué, 2005, p. 114). Comme le souligne M.-H. Bacqué, ce discours masque mal une volonté de reconquête sociale face aux commerces populaires et immigrés. Pour justifier son projet, la mairie d'arrondissement a mis en avant plusieurs arguments démentis par deux études menées dans le quartier par l'APUR (2003b) et un bureau d'études privé : selon la mairie, les commerces ne s'adresseraient pas aux habitants, ils seraient principalement des commerces de gros, concentrés aux mains d'une communauté, et seraient fréquentés par des banlieusards qui encombreraient les rues en s'y rendant en voiture, entraînant un conflit entre fonction commerciale et fonction résidentielle (Bacqué, 2005). Ces deux études ont au contraire montré que les commerces de gros sont presque absents, qu'il n'y a pas de concentration communautaire mais une multiplicité de petits commerçants indépendants, et que ces commerces drainent une clientèle locale et régionale qui s'y rend principalement par les réseaux de transports en commun (bus, métro et RER B). L'étude de l'APUR (2003b) a également montré la variété de ces commerces, qui ne se limitent pas à l'alimentation et proposent aussi des produits et des services d'équipement de la personne (textile notamment), de santé et de beauté (coiffure en particulier – spécialité que l'on retrouve autour de la rue du Château d'eau dans le sud du 10<sup>e</sup> arrondissement, quartier également fréquenté par des Africains).



Images 140 et 141. Commerces de produits africains à Château Rouge, rue Myrha et rue des Poissonniers (décembre 2005)

Finalement, la mairie d'arrondissement se concentre sur la spécialisation dite « ethnique » de ces commerces et la fréquentation extérieure au quartier qu'elle entraîne pour en justifier l'éviction. En additionnant tous les commerces ayant un quelconque caractère « exotique », que ce soit dans les produits qu'ils vendent (qui ne sont pourtant pas exclusifs d'autres, plus communs), par la nationalité ou l'origine du propriétaire ou des employés (même pour une boulangerie classique tenue par une famille maghrébine) ou par la clientèle présumée à laquelle ils s'adressent, la mairie du 18<sup>e</sup> parvient au chiffre de 77 % de « commerces ethniques » et parle de « mono-activité » (Bacqué, 2005, p. 113).

Le projet de marché des cinq continents étant pour l'instant en veille, les pouvoirs publics interviennent sur le tissu commercial par le biais de l'opération d'aménagement de Château Rouge et l'acquisition d'immeubles, mais aussi en préemptant des locaux commerciaux en vente. La mairie de Paris y réimplante des commerces de proximité plus neutres comme un supermarché G20, une papeterie ou une cave à vin (ce qui est symboliquement fort étant donné l'importance de la population musulmane dans le quartier), mais

projette aussi d'accueillir des architectes, des activités liées à l'informatique et à la communication, vecteurs selon elle de mixité sociale, sur le modèle de la « rue de la Mode » à la Goutte d'Or Sud. Ce projet, qui a vu le jour en 2001, a permis d'animer des locaux vacants au pied des immeubles de logements sociaux de la rue des Gardes, en les attribuant à de jeunes créateurs de mode, créant un décalage certain avec la population du quartier.



Images 142 et 143. La rue des Gardes à la Goutte d'Or : des stylistes au pied des HLM (septembre 2008)

De ce point de vue, la mairie de Paris entretient un certain flou entre un problème de vacance de locaux commerciaux, qui contribue à dévitaliser une rue, et l'abondance de commerces de produits exotiques florissants, qui contribuent pleinement à l'animation d'un quartier. C'est ce qu'exprime un garçon de café sénégalais à propos du projet de déplacement des commerces exotiques : « *s'ils le font, le quartier est mort. Le jour où le marché part, le quartier est mort. [...] Parce qu'il y a rien ici, il y a pas d'usine, il y a pas de bureau, il y a rien, il y a que les commerces. C'est ce qui fait le charme du quartier aussi* » (entretien 68). Que penser de l'opposition affichée par la mairie à la relative spécialisation des commerces et à la fréquentation par une clientèle extérieure au quartier, qui se retrouvent fréquemment ailleurs dans Paris et contribuent à son rayonnement ? Par rapport à un quartier comme le Marais ou les alentours de la place de la Bastille, c'est bien la composante exotique des commerces et le caractère populaire de la clientèle qui sont visés dans cette intervention sur le tissu commercial au nom de la mixité sociale.



Image 144. La rue Dejean un matin en semaine (septembre 2008)

Le discours sécuritaire de D. Vaillant ne fait certes pas l'unanimité dans la majorité municipale et on ne le retrouve pas dans la plupart des opérations d'aménagement des quartiers populaires. B. Delanoë utilise également la mixité sociale pour justifier ses projets, dans des sens variables. Tout

en soutenant pleinement les objectifs du plan d'urgence Château Rouge, la mairie de Paris a initié parallèlement la création d'un Institut des cultures d'Islam<sup>173</sup>, intégrant une fondation culturelle, un centre de formation, et probablement un lieu de culte visant à désengorger les deux mosquées du quartier, dont les fidèles prient régulièrement dans la rue le vendredi. La lutte de la mairie du 18<sup>e</sup> arrondissement contre la concentration des « commerces exotiques » – plus mise en scène qu'effective pour l'instant – n'est pas sans trouver des échos, néanmoins, dans celle de la mairie du 11<sup>e</sup> contre le commerce de gros tenu par des immigrés chinois dans le quartier Sedaine-Popincourt, au nord du faubourg Saint-Antoine (cf. *infra*, p. 501-502).

Avec toutes ces ambiguïtés, la nouvelle municipalité de gauche s'inscrit nettement dans la survalorisation du quartier et de la mixité sociale dans les politiques publiques françaises depuis les années 1990 et leur usage à géométrie variable (Philifert, 2007). Cette lignée politique est proche de « *la vogue du new urbanism prônant le sentiment communautaire, le village urbain et la mixité sociale* » (Préteceille et Fijalkow, 2005, p. 8). Ce courant américain se donne pour but « *de restaurer des espaces publics de qualité, une échelle humaine et une sens de la communauté par la forme urbaine* » (Colomb, 2005, p. 22) et inspire largement le programme de la renaissance urbaine promu par le *New Labour* de Tony Blair au Royaume-Uni au tournant des années 2000. C. Colomb a bien montré les nombreuses ambiguïtés de cette « *nouvelle idylle urbaine* », où d'autres ont vu un « *programme de gentrification qui n'en aurait pas le nom* » (Colomb, 2005, p. 16, d'après Lees).

## 1. 2. *L'ambiguïté des pouvoirs publics municipaux face à la gentrification*

Qu'en est-il de la politique menée par la nouvelle municipalité de gauche à Paris depuis 2001 ? Bien que moins univoque que celle de la renaissance urbaine au Royaume-Uni, elle n'en présente pas moins des convergences objectives avec les gentrificateurs et le processus de gentrification. Il faut remarquer tout d'abord la quasi absence du processus, qu'il soit appelé « embourgeoisement » ou « gentrification », dans les discours et les projets de la mairie. Une recherche sur le site Internet de la Ville de Paris – où sont mis en ligne la plupart des discours et des communiqués du maire, mais aussi les débats du Conseil de Paris – ne fait apparaître que quelques dizaines d'occurrences des mots « embourgeoisement » et « gentrification »<sup>174</sup> contre plus de mille pour l'expression « mixité sociale ». Ces occurrences de termes le plus souvent occultés correspondent soit à des colloques ou des ateliers de recherche auxquels s'est associée la Ville de Paris et sont donc le fait de chercheurs, soit, dans quelques cas seulement, à des interventions d'élus dans le cadre des débats du Conseil de Paris, en particulier sur le budget et sur le Plan local d'urbanisme (PLU) (encadré 32). La quasi-absence de ces termes dans les débats et les discours de la mairie de Paris, et en particulier dans les

---

<sup>173</sup> Voir le site de la mairie de Paris : <<http://www.paris.fr>>, rubrique « Culture », puis « Projets et réalisations ».

<sup>174</sup> 12 occurrences pour « embourgeoisement », 15 pour « gentrification » et 11 pour « gentryfication », certaines étant par ailleurs redondantes ; 1 010 occurrences pour « mixité sociale » (août 2008).

interventions des élus socialistes et du maire lui-même, révèle au mieux la méconnaissance du processus de gentrification de la part des édiles, au pire son passage sous silence.

**Encadré 32. Les occurrences des termes « gentrification » et « embourgeoisement » dans les débats du Conseil de Paris depuis 2001**

Ce sont principalement deux conseillers de Paris de la précédente mandature (2001-2008) qui utilisent ces termes d'« embourgeoisement » et de « gentrification » : d'un côté Éric Azière, élu de l'UDF dans le 13<sup>e</sup> arrondissement, qui les emploie une première fois en 2003<sup>175</sup> pour dénoncer l'absence de politique de logement intermédiaire et l'oubli par la nouvelle municipalité des « classes moyennes », et une seconde fois en 2005<sup>176</sup> pour regretter la diminution du coefficient d'occupation des sols (COS) dans le PLU, limitant les possibilités de construire des logements sociaux ; de l'autre Jean-François Blet, élu des Verts dans le 19<sup>e</sup> arrondissement, une première fois en 2004<sup>177</sup> pour demander un plan d'envergure de conversion du logement social de fait en logement social de droit, et une seconde fois en 2006<sup>178</sup> pour demander l'acquisition par la Ville d'un immeuble faisant l'objet d'une spéculation immobilière. Seule une occurrence apparaît dans le discours d'un élu socialiste, reprenant le terme de « gentrification » utilisé par Éric Azière lors de la même séance de débat : Pascal Cherki, élu du PS dans le 14<sup>e</sup> arrondissement et alors adjoint au maire en charge des sports, constate que ce processus entraînerait une polarisation des revenus à Paris et que la question du logement ne pourrait se régler sur le seul territoire parisien<sup>179</sup>. Enfin, une dernière occurrence apparaît dans l'intervention de Jean Vuillermoz, élu communiste du 19<sup>e</sup> arrondissement, en 2006<sup>180</sup> qui met en rapport la requalification urbaine entraînée par la politique des déplacements avec la gentrification et la mutation commerciale.

Cet inventaire présente plusieurs éléments intéressants. Il montre tout d'abord la faible place occupée dans les débats par le processus de gentrification (même dans sa forme plus connue d'« embourgeoisement »), qui bouleverse pourtant les quartiers populaires parisiens depuis déjà plusieurs décennies. Ensuite, ces rares apparitions du processus dans les débats du Conseil de Paris se focalisent sur le logement (cf. section suivante), et seule la dernière occurrence présente l'intérêt de relier d'autres politiques municipales comme celle des déplacements et de la requalification de l'espace public avec la gentrification. Enfin, cet inventaire met en lumière les divergences de points de vue au sein de la majorité de gauche, qui empêche toute lecture univoque de la politique qu'elle mène.

**• Un renouveau de l'action publique dans tous les domaines**

Dans un contexte de gentrification ancienne et cumulative de Paris (cf. partie II), qui contribue déjà à l'amélioration du bâti et au renouveau commercial dans les quartiers populaires, la nouvelle municipalité lance une politique volontaire d'embellissement de la ville et d'amélioration du cadre de vie, qui converge étonnamment avec ce processus. Il est devenu urgent d'intervenir dans

<sup>175</sup> Séance du Conseil de Paris des 15 et 16 décembre 2003, p. 11-12 du compte-rendu.

<sup>176</sup> Séance du Conseil de Paris des 31 janvier et 1<sup>er</sup> février 2005, p. 29-30 du compte-rendu.

<sup>177</sup> Séance du Conseil de Paris des 13 et 14 décembre 2004, p. 22-23 du compte-rendu.

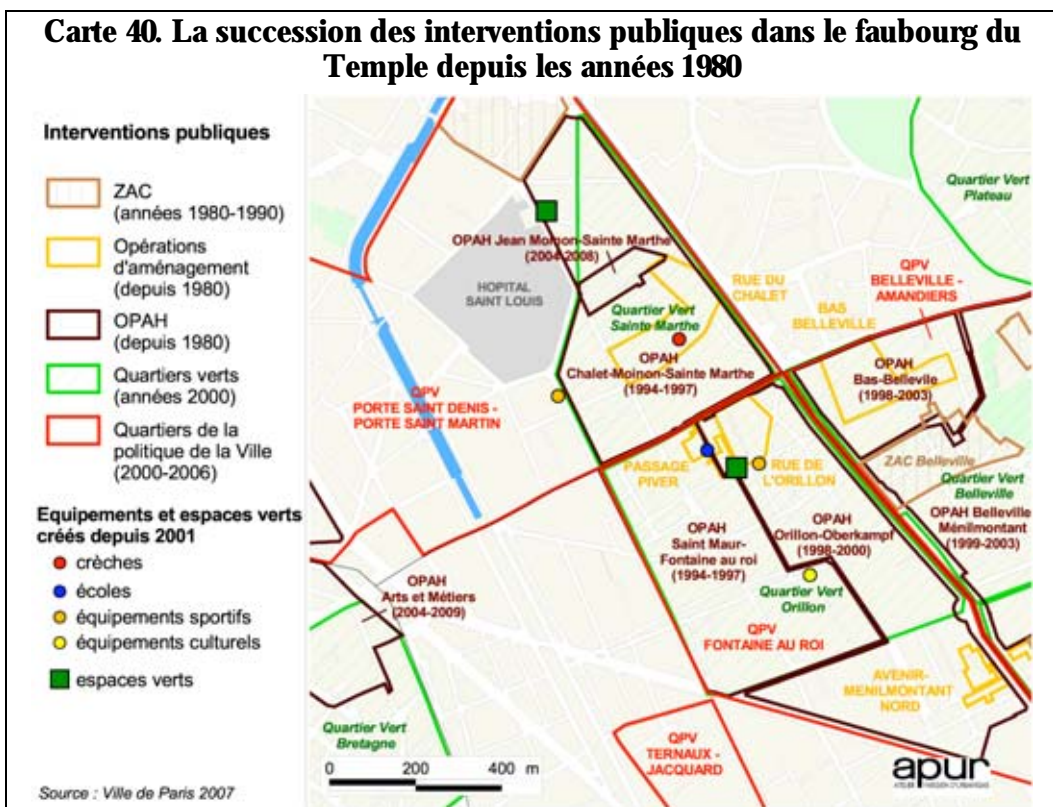
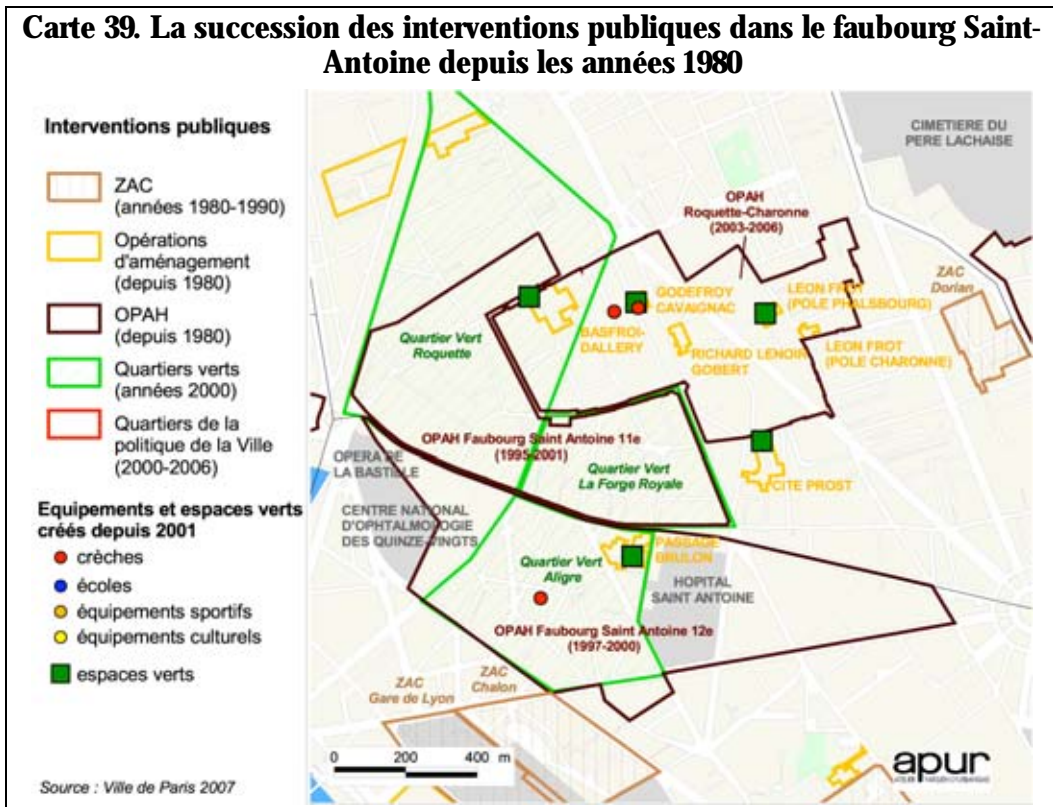
<sup>178</sup> Séance du Conseil de Paris des 27 et 28 février 2006, p. 43-44 du compte-rendu.

<sup>179</sup> p. 33-34 du compte-rendu cité en note 175 (le mot est cette fois correctement orthographié).

<sup>180</sup> Séance du Conseil de Paris des 25 et 26 septembre 2006, p. 39-40 du compte-rendu.



des quartiers populaires longtemps délaissés par les pouvoirs publics, comme si rien ne s'y passait déjà. Cela se traduit dans les trois quartiers étudiés par un renouveau de l'action municipale sur différents plans, faisant suite aux nombreuses opérations d'aménagement déjà menées dans les années 1980-1990.



Les deux cartes ci-contre montrent le caractère multiforme de ce renouveau de l'action publique dans le faubourg Saint-Antoine et celui du Temple depuis 2001, prolongeant et amplifiant les interventions antérieures. Comme à Château Rouge, les deux faubourgs se distinguent par l'absence de ZAC et d'opération de rénovation de grande ampleur menée sur leur territoire dans les années 1980-1990. Ces opérations ont eu lieu à proximité, à la Goutte d'Or Sud, autour de la gare de Lyon ou à Belleville. Elles n'ont pas été sans conséquence sur chacun de ces quartiers, renforçant le rôle d'habitat social de fait pour les classes populaires et en particulier les immigrés, notamment dans le faubourg du Temple et à Château Rouge. Des opérations de rénovation plus limitées y ont toutefois été menées, comme celles de la rue de l'Orillon et de la rue du Chalet dans les années 1980 dans le faubourg du Temple. Dans les années 1990, ces trois quartiers sont concernés par le tournant de la réhabilitation (cf. chapitre 7 – 3.3), avec des succès divers. Les OPAH lancées dans le faubourg du Temple n'ont eu que peu d'effet – voire ont complètement échoué dans le quartier Sainte-Marthe (cf. encadré 13, p. 264) – contrairement à celle du Bas-Belleville toute proche. À Château Rouge, elles n'ont concerné qu'un petit nombre d'immeubles, tandis qu'elles ont pleinement accompagné la gentrification dans le faubourg Saint-Antoine (cf. chapitre 7 – 3.3). Dans les années 2000, l'action publique se poursuit et s'accroît sur différents plans : Château Rouge et le faubourg du Temple bénéficient de la relance de la politique de la ville ; l'amélioration de l'habitat est relancée dans le quartier Sainte-Marthe, se poursuit à la périphérie du faubourg Saint-Antoine – à la fois par la réhabilitation et des opérations ciblées de rénovation –, et devient un objectif prioritaire à Château Rouge ; cette politique s'accompagne de la création d'équipements publics, en particulier dans le domaine de la petite enfance, mais aussi du sport et de la culture ; enfin, les deux faubourgs bénéficient d'une politique active de création d'espaces verts et d'amélioration de l'espace public avec la création des « quartiers verts ».

L'embellissement de la ville ne s'arrête pas à la réhabilitation du bâti dégradé et s'étend à une politique ambitieuse d'amélioration du cadre de vie dans son ensemble, intégrant l'espace public, les équipements et les espaces verts. Dans son discours d'investiture du 25 mars 2001 au Conseil de Paris, B. Delanoë mettait en avant cette préoccupation pour le cadre de vie des Parisiens :

*Mais cette mutation ne serait pas complète, sans l'ambition qualitative qu'ont exprimée les électrices et les électeurs : Paris doit redevenir une ville pour vivre. La redistribution de l'espace public, la lutte contre la pollution, la remise en cause de l'hégémonie automobile, désignent un défi urbain que nous entendons relever.*

Rendre la ville aux Parisiens était déjà l'ambition affichée de J. Tibéri. Dans le domaine de l'espace public, B. Delanoë a prolongé et amplifié l'action de son prédécesseur, tout en s'en distinguant par une meilleure concertation et coordination des acteurs (Fleury, 2007). A. Fleury montre que les « quartiers verts », héritiers des « quartiers tranquilles » de la précédente mandature, concernent principalement des quartiers proches du profil social moyen de la capitale, en voie de transformation et, en particulier, de gentrification (*ibid.*, p. 303 sq.). Politique inspirée du programme des Verts, l'amélioration de l'espace public et la réduction de la place de l'automobile dans Paris par la réalisation de couloirs de bus en site propre, de pistes cyclables, l'élargissement des trottoirs et la

### **Encadré 33. L'aménagement de la Cité Prost : entre concertation, logements sociaux et espaces verts**

Ancienne cité artisanale démolie à la fin des années 1980 par la mairie de Paris pour y construire des logements sociaux <sup>181</sup> (cf. images 28-29, p. 257), la Cité Prost (11<sup>e</sup>) est longtemps restée une parcelle vide du fait de la crise de l'immobilier puis de l'opposition des habitants à la densification du quartier, relayée par l'opposition de gauche, qui gagne le 11<sup>e</sup> arrondissement en 1995. En 1997, J. Tibéri ouvre la concertation avec les habitants et propose un nouveau projet prévoyant 150 logements sociaux (au lieu de 250 initialement), une halte-garderie et un jardin de près de 2 000 m<sup>2</sup>. Cela ne satisfait toujours pas les habitants, dans un quartier où les espaces verts sont rares... tout comme les logements sociaux. Le projet reste donc bloqué et la concertation n'est rouverte qu'en 2001 avec le changement de majorité municipale. Deux options sont alors proposées aux habitants : la première conserve l'allée pavée centrale de l'ancienne cité artisanale et prévoit 105 logements sociaux, une crèche, des locaux associatifs et d'activité et un jardin de plus de 2 700 m<sup>2</sup> ; la seconde prévoit un jardin plus grand, de plus de 4 700 m<sup>2</sup>, avec 70 logements sociaux et les mêmes équipements et locaux associatifs et d'activité. Selon le vœux des habitants, c'est la seconde option qui est retenue, avec un jardin encore agrandi et seulement une soixantaine de logements sociaux.



Images 145 et 146. Logements sociaux et jardin de la Cité Prost (août 2008)

Les travaux ont duré jusqu'en 2007 et l'ensemble est aujourd'hui terminé. Il propose un espace vert constitué d'un jardin botanique, d'une grande pelouse, de jeux pour enfants, d'un jardin partagé et d'une mare naturelle. Parmi la soixantaine de logements sociaux créés, 15 % sont des PLAI (très sociaux), 30 % des PLS (intermédiaire) et le reste des PLUS (logements sociaux classiques, cf. encadré 35, p. 450) <sup>182</sup>. S'y ajoutent une crèche de 60 berceaux, 50 places de stationnement automobile et 800 m<sup>2</sup> de locaux d'activité.

<sup>181</sup> Le projet initial prévoyait la « construction de 250 logements et 350 places de stationnement en sous-sol, sans équipement public, ni espace vert » selon l'actuelle mairie du 11<sup>e</sup> arrondissement : [http://www.mairie11.paris.fr/mairie11/jsp/site/Portal.jsp?page\\_id=459](http://www.mairie11.paris.fr/mairie11/jsp/site/Portal.jsp?page_id=459).

<sup>182</sup> Source : statistiques de la mairie du 11<sup>e</sup> arrondissement, communiquées par Catherine Lassure, conseillère déléguée de la mairie du 11<sup>e</sup> chargée du logement et de la petite enfance, le 18/01/2007.

Cette opération d'aménagement représente un bon exemple des effets de la concertation des riverains sur l'arbitrage entre espaces verts et logements sociaux dans un quartier en voie de gentrification avancée : par rapport au projet de 1997, la surface consacrée au jardin a été multipliée par 2,5, tandis que le nombre de logements sociaux a été divisé d'autant (ce nombre a même été divisé par 4 par rapport au projet initial). Finalement, ce n'est qu'une quarantaine de logements sociaux qui est réellement destinée aux classes populaires dans la Cité Prost, si on laisse de côté les PLS.

plantation d'arbres, témoigne d'une convergence de vues avec les gentrificateurs. La réduction de la circulation automobile est en effet le premier élément qui vient à l'esprit des gentrificateurs quand on les interroge sur la politique de B. Delanoë, et ils sont unanimes à la louer, comme ce « *vélocipédiste convaincu et heureux* » (entretien 70)<sup>183</sup>. Mais leur enthousiasme pour cette politique va au-delà d'une simple préoccupation écologiste :

*... ça va aussi avec une politique sociale, je veux dire le fait que le... la circulation piétonnière soit beaucoup plus confortable, je pense que ça a un impact social, sur la façon dont on vit dans la ville, sur la façon dont on l'investit, sur la façon dont on se rencontre dans la rue* (entretien 43).

La création de nouveaux équipements publics est également plébiscitée, en facilitant la vie des gentrificateurs dans les quartiers populaires :

*... qu'il soit de droite ou de gauche, finalement, je m'en fous un peu, c'est-à-dire que Delanoë, il a ouvert le dialogue, il s'est rendu compte que quand on habitait l'Est parisien, on avait aussi le droit de vivre un peu décentement, donc il a pris en compte beaucoup de choses* (entretien 24).

#### • **Une politique culturelle entre soutien aux artistes et spectacle de masse**

Ainsi, tout en affirmant vouloir maintenir la mixité sociale à Paris, la nouvelle municipalité engage une politique convergeant avec les intérêts et les attentes des gentrificateurs, améliorant leur cadre de vie et contribuant à valoriser leur bien immobilier. L'embellissement de la ville et l'amélioration du cadre de vie s'accompagnent en outre d'une politique de soutien actif et de visibilité des artistes et de la culture dans l'espace public. La mairie de Paris loue ainsi des locaux aux associations d'artistes qui organisent des portes ouvertes (cf. chapitre 8 – 2.1). Elle a créé en 2004 le marché de l'art et de la création, qui se tient, depuis, tous les samedis sur le boulevard Richard-Lenoir à proximité de la place de la Bastille. Comme souvent, cette politique de soutien aux artistes se pare de l'alibi du lien social et de l'accès à la culture, comme le montre la présentation de ce marché sur son site Internet :

*Ici pas besoin de sonner à la porte : cette galerie hebdomadaire de plein air favorise la rencontre immédiate, directe et chaleureuse entre le grand public, les professionnels de l'art et les exposants*<sup>184</sup>.

<sup>183</sup> Seule une enseignante écrit en soulignant dans un questionnaire : « *Trop d'écoute des Verts, Paris est une ville, si on veut "respirer", on vit ailleurs* », et déplore aussi le manque d'intervention contre l'exclusion des plus pauvres.

<sup>184</sup> <<http://www.artistesparisbastille.fr/articles.php?lng=fr&pg=12>>.



Plusieurs friches industrielles sont dédiées par la mairie à la production et à la consommation culturelle, en particulier dans le Nord et l'Est parisiens. En haut du canal Saint-Martin (10<sup>e</sup>), l'ancien entrepôt Point P est repris par l'association Usines Éphémères qui en fait un lieu d'exposition, une salle de concert et un café, assortie d'une résidence d'artistes, le Point Éphémère<sup>185</sup>.

Dans le faubourg du Temple, l'ancienne Maison des Métallos<sup>186</sup>, haut lieu du syndicalisme ouvrier depuis le Front populaire, est réhabilitée et transformée en un équipement culturel dédié aux spectacles vivants, réduisant à la portion congrue la place du comité d'associations qui animait le lieu auparavant. Le Comité métallos regroupe les associations locales et les habitants qui se sont mobilisés de 1997 à 2001 pour sauver ce lieu – alors partiellement mis en vente par l'Union fraternelle CGT des métallurgistes – de la spéculation immobilière. Leur lutte a permis son rachat par la mairie et l'éclosion de nombreux projets associatifs, culturels et politiques tournés vers le habitants du quartier. Aujourd'hui, ce collectif dénonce sa mise à l'écart de la nouvelle Maison des Métallos, devenue un établissement culturel de la Ville, sa location à des entreprises privées comme la Redoute trente jours par an<sup>187</sup>, ou encore la fermeture du lieu au mois d'août, qui compromet les projets associatifs locaux dans un quartier où de nombreux habitants des classes populaires ne partent pas en vacances. Nul doute en revanche que la programmation éclectique et multiculturelle de cette nouvelle salle de spectacle séduise les gentrificateurs des alentours.

Enfin, à proximité des voies de chemin de fer de la gare de l'Est, 35 000 m<sup>2</sup> dédiés à la création artistique contemporaine et intégrant également un restaurant, un café et des commerces ont été inaugurés au 104 rue d'Aubervilliers (19<sup>e</sup>) à la place des anciennes Pompes funèbres en octobre 2008. Après plusieurs retards, le plus important investissement culturel de B. Delanoë représente la somme de 102 millions d'euros, soit près du quart du budget consacré au logement social en 2008<sup>188</sup>, dans une ville qui manque pourtant plus de logements sociaux que d'équipements culturels de premier plan. Si l'agenda du 104<sup>189</sup> précise déjà la programmation artistique, rien n'est dit de la façon dont le projet s'inscrira dans le quartier et s'ouvrira aux habitants. Parallèlement, l'ancien squat d'artistes de la Générale qui a dû fermer en 2007 sur les pentes de Belleville, a obtenu un relogement partiel dans le 11<sup>e</sup> arrondissement, mais attend depuis un an encore 500 m<sup>2</sup> promis pour son relogement (il occupait un bâtiment de 8 000 m<sup>2</sup> à Belleville). Dans un communiqué, le collectif de la Générale qualifie ces mètres carrés de « *poussières* » comparées au 104 et précise la multiplicité des projets, étroitement liés au quartier, qui ont vu le jour en son sein :

---

<sup>185</sup> Cf. note 121, p. 312.

<sup>186</sup> Elle est représentée par un point jaune sur la carte 40, p. 440.

<sup>187</sup> Voir la pétition rédigée par le Comité métallos sur son site Internet : <<http://www.lesmetallos.org/index.html>>.

<sup>188</sup> Selon la mairie de Paris, ce budget est de 437 millions d'euros : voir le budget primitif de 2008 sur le site <<http://www.paris.fr/>>, rubrique « Mairie », « Budget et fiscalité locale ».

<sup>189</sup> <<http://www.104.fr/>>.

*Le 104 parle d'accueillir et de soutenir 35 projets pas an tous arts confondus. À la Générale de Belleville nous avons accueilli plus de 3 000 projets en deux ans et demi, sans subventions. Nous étions tous bénévoles*<sup>190</sup>.

Comme à la Maison des Métallos avant sa réhabilitation, la Générale accueillait aussi des réunions politiques, comme celle des collectifs de sans-papiers et du Réseau éducation sans frontières, qui soutient les familles sans-papiers menacées d'expulsion dont les enfants sont scolarisés en France. Rien ne dit que son institutionnalisation permette le maintien de ces activités.

À cette conception militante de l'art et de la culture, la municipalité de gauche préfère la culture-spectacle, aussi éblouissante qu'éphémère, des grands événements festifs comme la « Nuit Blanche » ou « Paris Plage ». Ces opérations, fondées sur l'ambition louable de valoriser l'espace public, de faire connaître l'art contemporain, ou encore d'offrir une plage à ceux qui ne partent pas en vacances, contribuent à faire de la ville un décor, à la façon de ces jeux de lumière projetés sur certains bâtiments pendant la « Nuit blanche ». La ville est promue comme un espace de consommation et de loisirs, une image-spectacle de masse, où l'on fait la queue des heures pour l'admirer, où l'on se bouscule sur une plage artificielle plus bondée encore que la Côte d'Azur. Cela plaît aux gentrificateurs qui, pourtant, ne s'y pressent pas :

*Donc oui, globalement... je trouve qu'il a des supers initiatives, entre « Paris plage » et... enfin c'est des beaux projets, c'est réussi et ça a un succès incroyable (entretien 29).*

Jean-Pierre Garnier (2008) a montré la volonté de normalisation sociale contenue dans ces opérations. En outre, celles-ci correspondent plus à une politique de la valorisation de l'image de Paris à travers le monde qu'à l'amélioration du cadre de vie des Parisiens ou à la démocratisation de la culture (qui demande plus qu'un événement annuel, aussi impressionnant soit-il). Paris, qui est déjà la ville la plus visitée au monde, renforce par là son attractivité auprès des touristes. Cela est complété par un dispositif d'accueil dédié, les mois d'été, pour orienter ces derniers vers les multiples animations culturelles qui ont lieu à cette période de l'année.

#### • **La revalorisation du bassin de la Villette : un nouveau canal Saint-Martin ?**

La promotion touristique de Paris gagne même les quartiers populaires : à quelques rues du 104, et sur les mêmes quais que les deux nouveaux cinémas MK2 (cf. encadré 20, p. 312), les anciens Magasins généraux du bassin de la Villette ont été reconstruits, réhabilités et transformés en un hôtel, une auberge de jeunesse et un restaurant – tous appartenant à de grandes chaînes privées – d'un côté, et une annexe de la Cité internationale, des ateliers d'artistes de l'autre et un restaurant haut de gamme (encadré 34). Utilisant le marketing urbain plus que la politique du logement, cette opération s'inscrit dans une politique de « revalorisation » du bassin de la Villette, c'est-à-dire de transformation de son image, autrefois industrielle et populaire, dans le prolongement de la

---

<sup>190</sup> <<http://www.lagenerale.eu/docs/communique.pdf>>.

valorisation du canal Saint-Martin par les acteurs privés, comme en témoigne l'article enthousiaste de *France Soir* reproduit dans l'encadré suivant.

### **Encadré 34. Un article de *France soir* : « Paris, le renouveau du bassin de la Villette »**

Camille Gautier, le mardi 29 avril 2008.

**Situé dans le 19<sup>e</sup> arrondissement, le bassin de la Villette, plan d'eau unique à Paris, retrouve aujourd'hui une nouvelle vie.**

Depuis quelque temps, chacun peut voir que le nouveau visage du bassin de la Villette prendre forme. Ce bassin exceptionnel, de 700 mètres de long sur 70 mètres de large, a en effet connu une série de travaux qui le remettent à l'honneur. L'inauguration des cinémas MK2 en 2005, avec ses cafés et sa librairie, a donné au quartier un pôle culturel majeur, symbolisé par la navette qui relie les rives des deux cinémas.

Par ailleurs, l'achèvement de la place de la Bataille-de-Stalingrad a doté cet espace d'un coin de verdure, où il fait bon flâner les soirs d'été. Enfin, la toute récente rénovation des anciens Magasins généraux constitue le point d'orgue de cette entreprise. Retour sur un projet de longue haleine.

#### **Un complexe imposant**

Construits entre 1845 et 1853, les deux Magasins généraux du bassin de la Villette servaient autrefois d'entrepôts pour le stockage du grain et de la farine. Peu à peu délaissés, ils se sont transformés en ateliers d'artistes et bureaux dans les années 1970, avant qu'un incendie ne ravage l'un des magasins en 1990. Fin 2001, la mairie de Paris élabore un plan de rénovation globale du quartier, avec pour objectif d'amener vie et activités dans ce secteur de Paris jusque-là délaissé.

C'est ainsi que le bâtiment quai de Seine a été reconstruit et celui quai de Loire rénové. Ce dernier accueille désormais une résidence étudiante de 165 chambres, des ateliers d'artistes, un restaurant ainsi qu'un espace d'exposition. Le magasin quai de Seine a quant à lui été totalement reconstruit et héberge depuis le début de l'année une auberge de jeunesse, un bar discothèque, un hôtel 2-3 étoiles et un restaurant.

#### **L'auberge de jeunesse**

Le Saint Christopher's Inn, la nouvelle auberge de jeunesse a récemment ouvert ses portes. Ses 61 chambres pour 344 lits en font l'une des plus grosses auberges de jeunesse d'Europe. Coralie, une des gérantes du lieu, n'en revient toujours pas : « Le jour de l'ouverture, on a été noyé par la foule, affirme-t-elle. Les gens du quartier avaient tellement envie de savoir ce qui se cachait derrière les travaux qu'ils sont tous venus en même temps. » C'est aussi un pari pour la chaîne d'hôtels qui ouvre à Paris sa première auberge, dans le 19<sup>e</sup> arrondissement, un quartier *a priori* peu touristique. Coralie reconnaît ainsi qu'il faut faire un « travail d'acclimatation » avec les jeunes touristes : « Ils croient tous que Paris, c'est Montmartre, la tour Eiffel et le Marais. Mais justement, on a envie de leur faire découvrir le 19<sup>e</sup>, le parc de la Villette, les Buttes-Chaumont, et surtout les vrais Parisiens. » Et c'est le cas, puisque le bar, ouvert à tous, mélange étudiants norvégiens et habitués du quartier. Cette politique d'ouverture va d'ailleurs se poursuivre : la salle du bas accueillera bientôt des concerts où seront programmés de jeunes talents parisiens. De belles rencontres en perspective.

*Édition France Soir du mardi 29 avril 2008 n° 19784 page 11.*



*Image 147. Les anciens Magasins généraux du bassin de la Villette rénovés et reconstruits (vus du nord, avril 2008)*

Cette transformation procède par petites touches, associant initiatives publiques et opérateurs privés. À l'été 2007, l'opération « Paris Plage » s'est étendue au bassin de la Villette, avec une base nautique qui confirme la transformation ludique de cet ancien espace industriel (image 148). Cette extension vers le nord-est de « Paris Plage » accompagne le déplacement parallèle des animations culturelles initiées par la mairie comme la « Nuit Blanche », dont le parcours s'inscrit de plus en plus dans les quartiers populaires en voie de gentrification (Fleury, 2007).

En novembre 2007, après un débat houleux où fut dénoncé notamment le manque de concertation, le Conseil de Paris a voté un projet de halte nautique pour 24 bateaux sur le bassin de la Villette, permettant de désengorger un peu le port de l'Arsenal<sup>191</sup>. Dans un arrondissement populaire où la part des logements sociaux est l'une des plus fortes de la capitale (près de 35 %) avec le 13<sup>e</sup> arrondissement, tous les ingrédients sont réunis pour favoriser la gentrification du parc de logements anciens, tout en permettant aux pouvoirs publics de se prévaloir d'un accroissement de la mixité sociale – au détriment des classes populaires. Le soutien aux artistes, aux étudiants et aux touristes en est le signe le plus tangible.



*Image 148. La base de loisirs du bassin de la Villette pendant Paris Plage (juillet 2008)*

L'ambiguïté de la municipalité de gauche vis-à-vis de la gentrification, dont le soutien indirect par diverses actions publiques apparaît contradictoire avec la volonté de maintenir la mixité sociale par le logement social, s'explique par l'absence d'unanimité sur cette question – occultée mais connue – au sein de la majorité, que ce soit entre les différents partis politiques qui la composent ou en leur sein même. Cette absence d'unanimité peut s'expliquer, quant à elle, par la forte proximité sociale entre les élus de gauche et les gentrificateurs. L'examen de leurs professions montre une appartenance presque exclusive aux cadres et professions intellectuelles supérieures et aux chefs d'entreprise<sup>192</sup> : pour la mandature 2001-2008, seuls cinq élus de la majorité appartiennent aux professions intermédiaires (dont trois parmi le seul groupe communiste) et une aux classes populaires (secrétaire) ; les cadres du secteur privé, les professions libérales et les chefs d'entreprise sont plus nombreux que les cadres du public. En 2008, pour la nouvelle mandature, plus un seul élu n'appartient aux catégories populaires ou intermédiaires, et la part des hauts fonctionnaires et des enseignants s'est renforcée. Les professions culturelles y restent peu représentées, sauf dans le groupe des Verts (quatre élus sur neuf). Cette proximité sociale entre les élus et les gentrificateurs se traduit dans la grande ressemblance des discours des uns et des autres, qui mettent en avant les

---

<sup>191</sup> DVD 191 du 13 novembre 2007.

<sup>192</sup> Inventaire réalisé à partir du site Internet de la mairie de Paris, sous réserve des 12 élus (sur 85 au total pour la majorité) pour lesquels la profession n'est pas mentionnée pour 2001-2008 (et 17 sur 97 pour 2008-2014).

mêmes mots-clés, utilisent le même flou des notions et proposent les mêmes recettes aux maux de la cité.

Enfin, cette ambiguïté peut aussi s'expliquer par une habile politique de communication. En effet, en renouant avec une intervention publique d'envergure sur l'espace urbain, conjuguant différents types et différents niveaux d'action, la nouvelle municipalité de gauche semble laisser entendre qu'elle intervient sur une ville stable, évoluant peu, comme si les politiques publiques étaient le seul moteur du changement. Ainsi, quand elle prétend améliorer le bâti et l'espace public d'un quartier populaire pour y favoriser la mixité sociale, elle occulte le fait que les ménages aisés ou mieux dotés en capital culturel y affluent déjà par eux-mêmes à travers le processus de gentrification et que la mairie ne fait qu'accompagner le mouvement. Ce faisant, l'occultation du processus de gentrification en cours a deux fonctions : non seulement taire la convergence de l'action publique avec ce processus de reconquête sociale, qui contribue à l'éviction des classes populaires du centre de l'agglomération, mais aussi magnifier l'action publique, qui serait seule responsable des changements observés à Paris (embellissement, renouveau commercial, floraison culturelle), pourtant en grande partie indépendants de sa volonté. Cela ressemble à la politique de décentralisation industrielle menée par l'État et la DATAR entre 1954 et 1985, qui a largement accompagné – sans toutefois la nommer – la recomposition interne de l'industrie française sur le modèle fordiste, impliquant une séparation entre les différentes fonctions d'une même entreprise, la production étant alors déplacée en province, mouvement qui n'est pas sans lien avec le déclin de l'emploi ouvrier à Paris.

## 2. *La relance du logement social à Paris : un frein à la gentrification ?*

Au contraire de cet accompagnement indirect de la gentrification, la relance de la production de logements sociaux – autre politique phare de la municipalité de gauche – s'inscrit en rupture avec la mandature de J. Tibéri et va, *a priori*, à l'encontre des évolutions structurelles de l'espace social et urbain parisien. On l'a vu dans le chapitre 7 (2.3), le logement social est de plus en plus un espace de repli pour les classes populaires à Paris et apparaît comme le seul moyen de maintenir une présence populaire face à l'avancée de la gentrification. Augmenter le nombre de ces logements pour atteindre les 20 % du parc inscrits par la gauche dans la loi SRU de 2000 va aussi à contre-courant d'une tendance politique nationale et internationale à l'égard de l'habitat social. Aux États-Unis comme au Royaume-Uni, une politique active d'aliénation du parc social public – appelée pudiquement « résidentialisation » – qui consiste à vendre les logements à leurs occupants, participe pleinement aux politiques de soutien à la gentrification (Harloe, Marcuse et Smith, 1992 ; Richard, 2001).

À Paris, cette politique de relance de la production s'accompagne d'une volonté de rééquilibrage géographique du logement social afin d'assurer la mixité sociale dans tous les

arrondissements. L'importance de cette politique en termes de communication et d'image est indéniable comme en témoigne la grande publicité que lui fait la mairie, vantant des objectifs dépassés chaque année. Elle permet en effet à l'équipe de B. Delanoë de se positionner clairement à gauche, tout en utilisant l'idéal de mixité sociale dans un sens différent selon les arrondissements. Elle sert aussi de parade contre tous ceux qui seraient tentés de pointer du doigt la convergence de vues entre l'amélioration du cadre de vie et la gentrification.

Qu'en est-il réellement de cette politique ? Peut-elle freiner la gentrification à Paris ?

## 2. 1. Objectifs et réalisations d'une politique ambitieuse

La relance de la production de logements sociaux à Paris s'inscrit dans un contexte de désengagement croissant de l'État dans ce domaine. Depuis la réforme Barre de l'aide au logement en 1977, les aides à la personne ont largement supplanté l'aide à la pierre dans le budget de l'État : en 2006, la dotation de l'État pour les aides à la personne, alimentant le marché privé, atteint 5,1 milliards d'euros, tandis que celle qui est dévolue à la production de logements locatifs sociaux est seulement de 482 millions d'euros pour toute la France<sup>193</sup>. La part des aides budgétaires directes destinées au parc social parmi les aides publiques au logement est ainsi passée de près de 40 % en 1978 à moins de 10 % en 2004, au profit des aides personnelles (qui sont passées de 21 % à plus de 45 %), le reste étant formé des dépenses fiscales (près de 40 % en 2004) et du 1 % logement (DGUHC, 2005b, p. 26). Le nombre de logements sociaux aidés mis en chantier chaque année en France est passé sous le nombre de 50 000 depuis 1996 (*ibid.*, p. 8). La production de logements sociaux a néanmoins bénéficié d'une relance de la part de l'État depuis 2004. Cette relance s'appuie notamment sur la diversification des modes de production permise par la création du PLUS (encadré 35), intégrant les opérations d'acquisition et de réhabilitation d'immeubles anciens. 53 000 logements sociaux (PLUS et PLAI) ont ainsi été financés en 2005<sup>194</sup>, puis 67 000 en 2006<sup>195</sup>. Enfin, la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a décentralisé les compétences étatiques en matière de logement social aux collectivités locales. La délégation aux communes de l'attribution des aides à la pierre facilite ainsi l'action de la mairie de Paris, tout en permettant la poursuite du désengagement financier de l'État, qui représente un manque à gagner d'une dizaine de millions d'euros par an pour le seul domaine du logement.

---

<sup>193</sup> Source : Projet de loi de finances 2006, p. 24 et 26 : <[http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/AL05annexe\\_fiches-2.pdf](http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/AL05annexe_fiches-2.pdf)>.

<sup>194</sup> Source : les Chiffres-clés du logement, 2006 : <[http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/chiffrescles\\_logement01\\_06.pdf](http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/chiffrescles_logement01_06.pdf)>.

<sup>195</sup> <[http://www.lemoniteur.fr/btp/immobilier/plus\\_105\\_000\\_logements\\_sociaux.htm](http://www.lemoniteur.fr/btp/immobilier/plus_105_000_logements_sociaux.htm)>. Le titre de l'article, « plus de 105 000 logements sociaux financés en 2006 », est abusif puisque les PLS et les loyers maîtrisés du secteur privé ne font pas l'objet d'un financement par l'État, mais d'un simple conventionnement, et qu'ils excèdent les plafonds HLM.

### Encadré 35. Les différents types de logements sociaux en France

Les réformes successives du financement du logement social ont considérablement élargi l'éventail des ménages pouvant y prétendre <sup>196</sup>. En 1977, la réforme de l'aide au logement dite « réforme Barre » refond les différentes aides à la pierre pour le logement locatif social en un seul prêt, le **PLA** (prêt locatif aidé), dont le plafond de ressources est supérieur de 50 % aux anciens plafonds HLM (créés en 1949). Près de 70 % des ménages vivant en France peuvent désormais y accéder <sup>197</sup>.

En 1999, le **PLUS** (prêt locatif à usage social) remplace le PLA. Il bénéficie d'un abaissement du taux des prêts, d'un allongement de leur durée et toujours d'une subvention étatique entre 5 % et 13 % et d'une TVA réduite à 5,5 %. Les loyers sont plafonnés à 90 % du PLA. L'originalité de ce nouveau dispositif réside dans la mixité des attributions : au moins 30 % des locataires doivent avoir des ressources inférieures à 60 % des plafonds <sup>198</sup> et on peut y admettre 10 % de locataires dont les ressources représentent jusqu'à 120 % de ces plafonds (qui payent alors des loyers plus élevés). Depuis 2006, le plafond de loyer du PLUS est de 6,09 € par mètre carré de surface utile à Paris et dans les communes limitrophes <sup>199</sup>.

Le **PLAI** (prêt locatif aidé d'intégration), héritier de la loi Besson de 1990 <sup>200</sup>, s'adresse aux ménages les plus modestes, ayant des ressources inférieures à 60 % des plafonds, pour des loyers plafonnés à 80 % de ceux du PLUS. Il bénéficie d'un taux plus intéressant et d'une subvention plus importante (25 %). Le plafond de loyer y est légèrement inférieur à celui du PLUS (5,42 € le mètre carré à Paris).

Enfin, le **PLS** (prêt locatif social), créé en 2001, s'adresse aux ménages plus aisés avec des plafonds de ressources supérieurs de 30 % à ceux du PLUS et des loyers supérieurs de 150 %. Il s'agit d'un simple conventionnement, qui ne bénéficie pas de subvention de l'État, et donc pas de logement aidé mais seulement réglementé. Le plafond de loyer y est supérieur à celui du PLUS (9,14 € le mètre carré à Paris).

Non compris dans le secteur social au sens de la loi SRU, le **PLI** (prêt locatif intermédiaire) correspond à un dispositif d'aide au logement créé en 1987 à destination des classes moyennes et supérieures <sup>201</sup>. Le plafond de loyer y est de 16,82 € à Paris.

Élaboré en 2003, le Programme local de l'habitat (PLH) de Paris comprend trois objectifs pour l'habitat social (DLH, 2003) : d'une part, à la fois accroître l'offre pour atteindre les 20 % du parc inscrit dans la loi SRU et mieux répartir ces logements dans l'espace parisien ; d'autre part, renouveler la politique de peuplement en assurant à la fois le relogement des « populations en difficulté » et la nécessaire mixité sociale au sein des immeubles et des quartiers. L'objectif d'amélioration du bâti et d'éradication de l'habitat insalubre est distinct des précédents, mais croise

<sup>196</sup> Cet encadré s'appuie principalement sur *Le Financement du logement en France* (DGUHC, 2005b) et sur les définitions du Ministère du logement : <[http://www.logement.gouv.fr/rubrique.php3?id\\_rubrique=1315](http://www.logement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=1315)>.

<sup>197</sup> Source : Rapport du Sénat sur le projet de loi instituant un droit opposable au logement (2007), p. 18 : <<http://89.202.136.71/rap/106-181/106-1811.pdf>>.

<sup>198</sup> En 2008, le plafond de ressources HLM (calculé sur les revenus de 2006) est de 23 553 € pour une personne seule en Île-de-France. À titre de comparaison, le revenu annuel médian par unité de consommation était de 19 402 € en Île-de-France en 2005 (INSEE, donnée disponible la plus récente).

<sup>199</sup> Source : Plafonds de loyers et de prix en France métropolitaine (2006) : <[http://www.logement.gouv.fr/article.php3?id\\_article=5024](http://www.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=5024)>. À titre de comparaison, le loyer moyen des logements anciens est de 18,40 € à Paris au 1<sup>er</sup> janvier 2008 selon l'OLAP : <[http://www.olap.asso.fr/index\\_publi.htm](http://www.olap.asso.fr/index_publi.htm)>.

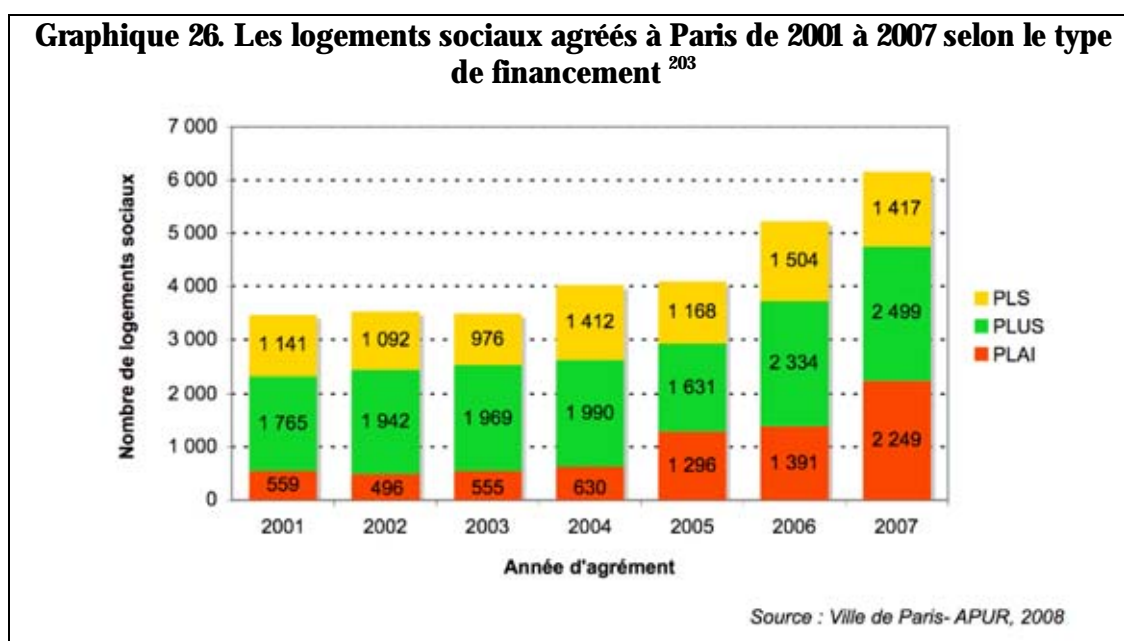
<sup>200</sup> Loi du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement.

<sup>201</sup> En 2008, le plafond de ressources PLI (calculé sur les revenus du 2006) est de 42 395 € pour une personne seule en Île-de-France.

en réalité la politique de logement social puisque la mairie a lancé une politique active d'acquisition d'immeubles vétustes pour les convertir en logements sociaux après réhabilitation ou démolition. En termes de production de logements sociaux, la municipalité de gauche s'est fixé un objectif de 3 500 logements financés chaque année à travers une Convention cadre sur le logement signée entre l'État et la Ville en 2002.

### • Types de financement et modes de production des logements sociaux

Cet objectif est atteint dès 2002, puis dépassé en 2004 pour atteindre 4 000 logements. La production de logements sociaux dépasse 5 000 logements financés en 2006, puis 6 000 en 2007 selon la Ville de Paris. Si ce rythme se maintient, Paris pourrait atteindre l'objectif de 20 % de logements sociaux à l'issue de l'actuelle mandature (2014). Cet effort se traduit dans le budget de la Ville consacré au logement social, qui augmente régulièrement depuis 2001 pour atteindre une prévision de 437 millions d'euros en 2008<sup>202</sup>, soit un budget presque équivalent à celui que l'État consacre au logement locatif social dans toute la France. C'est le deuxième poste budgétaire de la mairie de Paris après celui des aides sociales (délivrées par le département) qui s'élève à 730 millions d'euros en 2008.



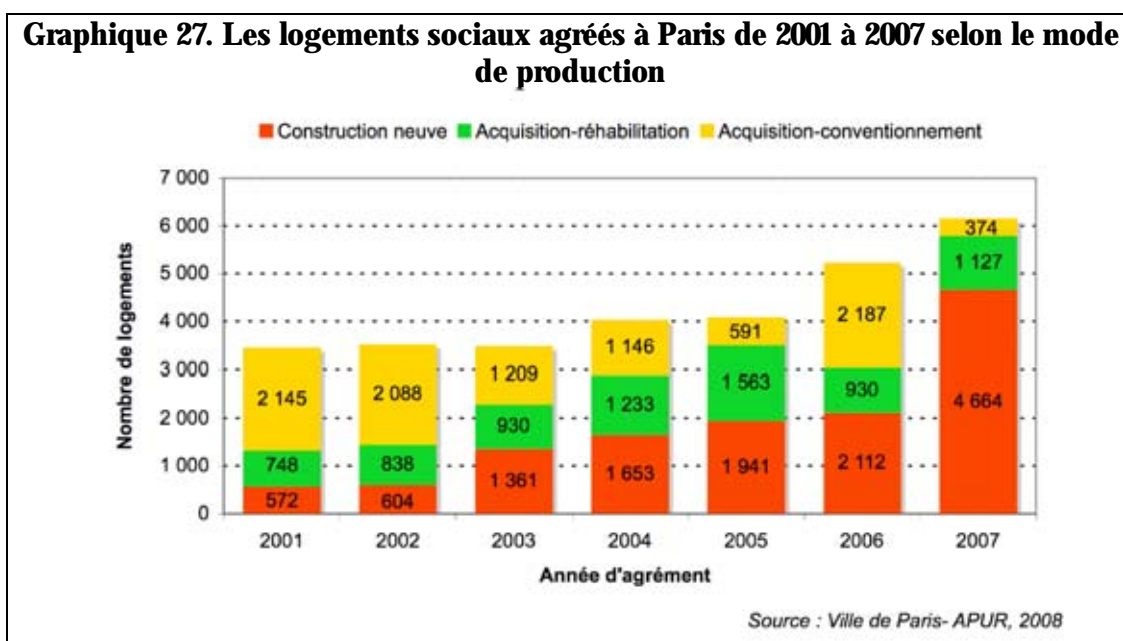
Le graphique ci-dessus présente la répartition de ces logements sociaux en fonction des types de financement : le PLUS apparaît logiquement majoritaire ; le PLAI apparaît comme le parent pauvre de cette production pendant les premières années de la décennie, avant d'être de plus en plus utilisé depuis 2005 ; enfin, le PLS a toujours occupé une place non négligeable. Au total, entre 2001

<sup>202</sup> Cf. note 188, p. 444.

<sup>203</sup> Ces deux graphiques sont tirés d'une étude de l'APUR sur le logement social à Paris (APUR, 2008, p. 12).



et 2007, les logements sociaux financés se répartissent comme suit : 47 % de PLUS, 14 % de PLAI, et 29 % de PLS (APUR, 2008).



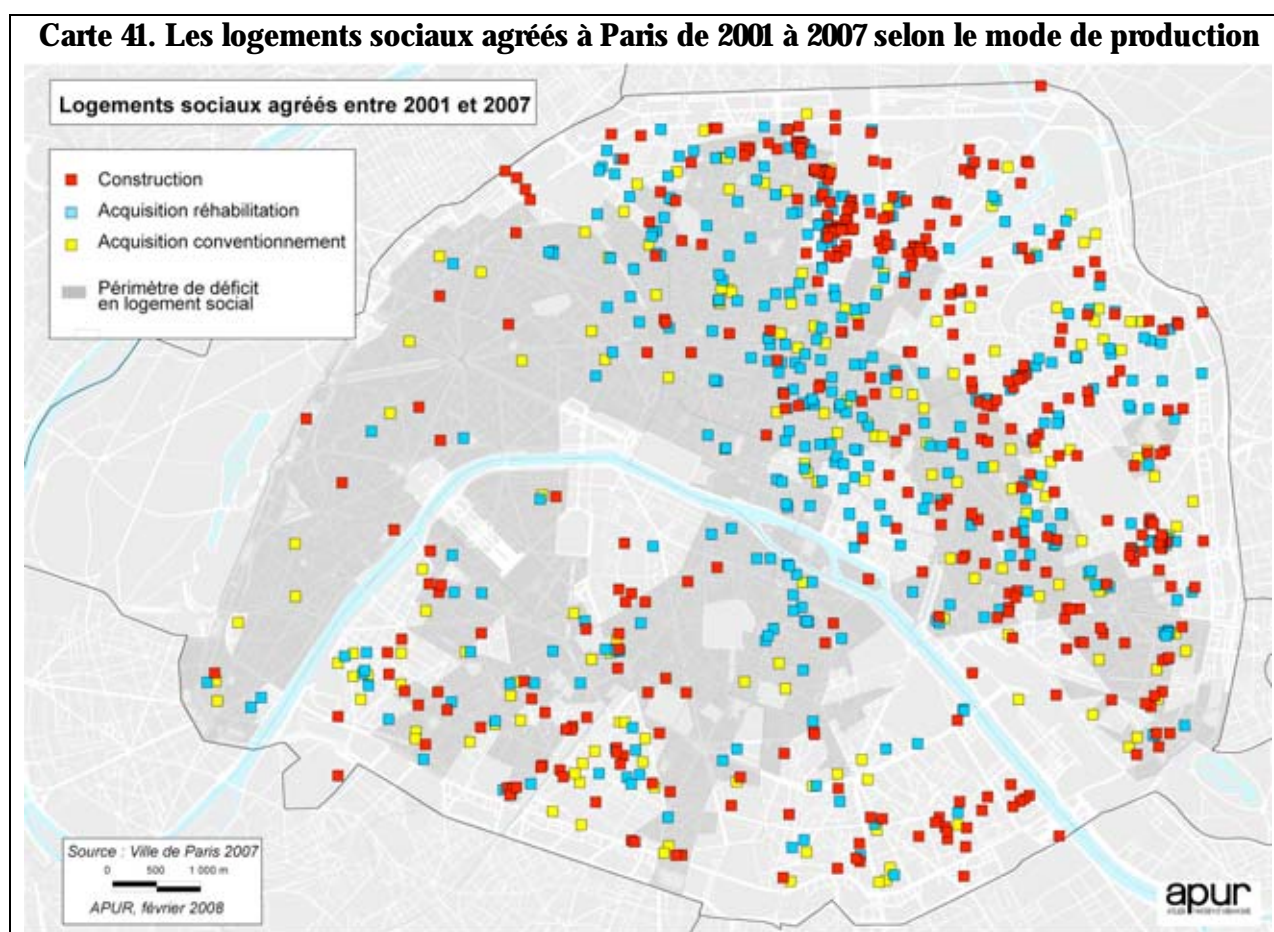
Ces résultats ont pu être obtenus par la diversification des modes de production, l'utilisation d'outils d'urbanisme contraignants et la mobilisation des différents acteurs du logement social à Paris. La politique d'acquisition d'immeubles anciens, réhabilités ou simplement conventionnés sans travaux lourds, a permis de soutenir la croissance de la production, en particulier au début de la période, comme le montre le graphique ci-dessus. La construction neuve a pris progressivement de l'ampleur, en particulier en 2007 avec plusieurs programmes importants financés dans différents arrondissements.

La construction neuve de logements sociaux, principal mode de production possible auparavant, s'appuie le plus souvent sur la démolition des immeubles insalubres, et donc elle aussi sur l'acquisition d'immeubles. Celle-ci s'inscrit dans la politique d'éradication de l'habitat insalubre, qui utilise des outils d'urbanisme plus contraignants que les seules OPAH. Certains secteurs comme Château Rouge font l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP), qui permet l'expropriation pour cause d'insalubrité (cf. encadré 36, p. 459). Hors de ces secteurs, la mairie utilise de plus en plus systématiquement son droit de préemption urbain (DPU), parfois renforcé<sup>204</sup>. C'est cette utilisation croissante de ce droit de préemption – permettant à la mairie d'acquérir des immeubles à un prix inférieur à celui du marché – qui explique en grande partie la croissance de la production de logements sociaux à Paris : avec les ZAC, l'acquisition d'immeubles est le mode principal de création

<sup>204</sup> Le droit de préemption simple donne la possibilité à la commune ou à son délégataire d'être prioritaire sur l'achat d'un bien mis en vente. Le droit de préemption dit « renforcé » permet d'étendre son application à des biens qui en étaient normalement exclus, en particulier, aux ventes de lots de copropriété et aux immeubles construits il y a moins de dix ans.

de logements sociaux aujourd'hui à Paris, que ce soit pour un conventionnement simple, une réhabilitation ou la démolition puis la construction d'immeubles neufs. Selon Hélène Schwoerer, directrice de cabinet de Jean-Yves Mano, adjoint au maire de Paris chargé du logement, la politique d'acquisition-conventionnement menée depuis 2001 a eu un réel impact, en permettant d'évincer les marchands de bien et la vente à la découpe de Paris (entretien 78). Des opérations comme celles de la Cour des Shadocks ou de la Cour de Bretagne ne seraient plus possibles aujourd'hui. Presque tous les immeubles entiers mis en vente sont désormais préemptés et achetés à des prix inférieurs au marché, même dans le 16<sup>e</sup> arrondissement. Cela a aussi l'avantage de diversifier les types de logements sociaux en les banalisant, puisque même des immeubles haussmanniens peuvent devenir des logements très sociaux (en PLAI). Selon H. Schwoerer, les possibilités de préemption se tarissent depuis 2007, parce que les investisseurs souhaitent conserver des logements, et les ZAC en cours s'achèveront vers 2012. Il faudra donc trouver d'autres moyens de créer du logement social : l'acquisition de lots de copropriété est à l'étude et se fera dans la seconde mandature, mais la loi limite ces acquisitions aux copropriétés ayant moins de 10 ans (*ibid.*).

• **Au nom de la mixité sociale : vers un rééquilibrage géographique du parc social ?**



Comme le montre la carte ci-dessus, l'acquisition d'immeubles avec ou sans réhabilitation est pour l'instant le mode principal de création de logements sociaux dans les arrondissements considérés comme déficitaires. À part le 11<sup>e</sup> arrondissement, la construction neuve est en effet

toujours concentrée dans les arrondissements périphériques, et en particulier à Château Rouge. Cela s'explique notamment par la faiblesse des disponibilités foncières dans les arrondissements centraux. Dans les arrondissements périphériques, la collaboration avec l'État a permis de récupérer des terrains en friche comme l'ancienne gare de petite ceinture d'Auteuil (16<sup>e</sup>), les emprises foncières de Réseau ferré de France ou de l'Assistance publique – Hôpitaux de Paris, ou encore d'envisager la couverture des voies de chemins de fer comme le long de la rue de Rome, dans le quartier des Batignolles (17<sup>e</sup>). H. Schwoerer reconnaît que le rééquilibrage géographique ne sera pas tout à fait atteint (le 16<sup>e</sup> n'aura jamais 20 % de logements sociaux), mais le contraste est-ouest dans la répartition des logements sociaux aura été atténué. Elle rappelle que, contrairement à une idée reçue, cela ne coûte pas plus cher de faire des logements sociaux dans le 16<sup>e</sup>, surtout en acquisition-conventionnement, puisque les prix sont en-dessous du marché partout. Une réhabilitation lourde dans le 19<sup>e</sup> peut être plus chère que l'acquisition-conventionnement d'un immeuble dans le 16<sup>e</sup> (entretien 78). Dans cet arrondissement, les habitants se mobilisent contre la construction de logements sociaux, par des tracts, des pétitions, et des protestations voire des insultes, en conseil de quartier. Avant même l'achat de la Gare d'Auteuil, la mairie a reçu des lettres d'injures, « *comme quoi on allait mettre des squatteurs noirs du 18<sup>e</sup> arrondissement et qu'ils n'en voulaient pas* » (*ibid.*). Selon elle, les élus de droite disent que la Ville de Paris « *ne fait que pour les étrangers et les pauvres* » (*ibid.*). Finalement, c'est dans les arrondissements qui avaient déjà entre 10 % et 20 % de logements sociaux en 1999 (12<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>) que la mairie en a créé le plus depuis.

Ce rééquilibrage s'inscrit dans un souci de mixité sociale à différentes échelles : entre les arrondissements, dans chaque quartier et dans chaque immeuble. Les promoteurs se sont ainsi vu imposer 25 % de logements sociaux dans toute opération excédant les 1 000 m<sup>2</sup> (800 aujourd'hui). Selon H. Schwoerer, cela va jusqu'à 50 % aux Épinettes-Batignolles (17<sup>e</sup>) et à la Gare d'Auteuil (16<sup>e</sup>). Dans ce dernier projet, 20 % de la surface (SHON) totale sera consacré à des logements locatifs privés à loyer maîtrisé<sup>205</sup>, le reste étant en accession aux prix du marché. Au début de la mandature, les opérations de construction neuve ont subi un coup d'arrêt, mais elles reprennent maintenant. H. Schwoerer estime que les promoteurs qui collaborent « *intelligemment* » avec la Ville – intégrant les exigences de mixité sociale, de développement durable et de qualité urbanistique – travaillent correctement. D'autres, moins délicats, se font parfois préempter un terrain dont ils avaient déjà vendu les logements haut de gamme avant qu'ils ne soient construits, comme Vinci rue Pajol (18<sup>e</sup>), où la mairie construira finalement des logements étudiants (entretien 78).

Pour répondre à l'exigence de mixité sociale à l'échelle locale et micro-locale, la mairie de Paris diversifie les types de financement dans chaque immeuble, et selon les quartiers. Le PLAI est privilégié dans les Beaux quartiers et le centre de Paris, tandis que les PLS sont plus couramment utilisés dans les arrondissements les mieux dotés en logements sociaux (13<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup>). Selon

---

<sup>205</sup> Cf. note 165, p. 430.

H. Schwoerer, l'importance de la création de logements sociaux en PLS – qui ne sont pas directement destinés aux classes populaires – s'explique par le désengagement de l'État dans la production des logements sociaux (*ibid.*) : pour le PLS, l'État ne fait que délivrer un agrément qui ouvre droit à des prêts à taux préférentiels au Crédit foncier de France et cela ne lui coûte donc rien. Elle rappelle en outre que les PLS intègrent aussi les logements étudiants et les maisons de retraite accessibles aux personnes ayant un revenu modeste (*ibid.*). En contrepartie, des immeubles en PLI sont reconvertis en PLUS. À l'échelle d'un même arrondissement, la mairie du 11<sup>e</sup> arrondissement crée des PLUS et des PLAI dans le faubourg Saint-Antoine et des PLS dans le faubourg du Temple (entretien 73). Le quartier apparaît bien comme l'échelle privilégiée de la mixité sociale.

Enfin, la politique de relance de la production de logements sociaux s'accompagne d'une volonté de rénover les modes d'attribution de ces logements. En mettant en place des commissions d'attribution mixtes entre les bailleurs, les représentants de la mairie de Paris, des mairies d'arrondissement et des associations de locataires, B. Delanoë a voulu se démarquer nettement des scandales qui ont éclaté sur cette question pendant les mandats de J. Chirac et de J. Tibéri. En outre, la politique d'attribution de l'équipe actuelle est de loger des ménages situés entre 60 et 80 % des plafonds, selon H. Schwoerer, et J.-Y. Mano refuse d'utiliser la disposition qui permet d'attribuer une partie des logements PLUS à des ménages excédant les plafonds HLM (entretien 78). Cela concerne les 20 % des attributions dont la Ville est réservataire (l'État en détenant 30 %<sup>206</sup>). Mais cette exigence de transparence dans l'attribution des logements sociaux a aussi été exigée des bailleurs sociaux contrôlés par la Ville de Paris comme l'Office public d'aménagement et de construction (OPAC), présidé par J.-Y. Mano, et la Régie immobilière de la Ville de Paris (RIVP), société d'économie mixte (SEM) dont la Ville a pris le contrôle en 2006, lui transférant les logements sociaux de la Ville gérés par une autre SEM, la SAGI (société anonyme de gestion immobilière), dont la Ville s'est désengagée.

Outre l'augmentation de la production de logements sociaux, B. Delanoë a donc profondément renouvelé qualitativement tant la production – en utilisant différents modes et en favorisant la mobilisation et la coordination des différents acteurs impliqués dans cette politique – que les modes d'attribution dans le sens d'une transparence nécessaire à leur vocation sociale. Il n'est pas sûr, néanmoins, qu'elle puisse véritablement freiner la gentrification.

## 2. 2. *Ambiguïtés et limites d'une politique tardive*

« *La gentrification ne peut pas être éradiquée dans les sociétés capitalistes, mais elle peut être entravée* », écrit E. Clark (2005). Malgré une politique volontariste obtenant d'indéniables résultats, la relance du logement social à Paris apparaît pourtant trop tardive et insuffisante pour réellement freiner la

---

<sup>206</sup> Sur ce contingent de 30 %, 25 % sont destinés aux « mal-logés » et 5 % aux fonctionnaires de l'État (qui relèvent des plafonds de ressources HLM) : <[http://www.outils2amenagement.certu.fr/pubOAT/html/contrib\\_2411.html](http://www.outils2amenagement.certu.fr/pubOAT/html/contrib_2411.html)>.

gentrification. Elle n'est d'ailleurs pas présentée comme telle par la municipalité de gauche. La production de logements sociaux est censée préserver la mixité sociale à Paris, sans que les contours de cette mixité soient nettement précisés. Ainsi, comme souvent quand il est question de logement social, les destinataires de cette politique ne sont pas désignés clairement : il s'agit tout autant des plus défavorisés, sous-entendu les ménages populaires les plus précaires, que des « classes moyennes ». Celles-ci font figure de destinataire indémodable des politiques publiques, l'avantage étant que la majorité de la population s'y reconnaît sans toutefois en faire réellement partie (cf. chapitre 3 – 1.2). L'idée répandue selon laquelle les « classes moyennes » seraient laissées de côté, entre les riches – qui n'ont pas de problème de logement – et les pauvres – qui seraient des assistés et n'auraient pas de problème à se loger grâce au logement social –, déborde aujourd'hui les seules interventions de la droite, et se retrouve même chez une salariée de l'EDL Fontaine au Roi (entretien 54).

- **Les destinataires de cette politique : classes populaires ou classes moyennes ?**

Traditionnel enjeu politique, les « classes moyennes » sont au cœur des critiques adressées par la droite à B. Delanoë, qui l'accuse de ne rien faire pour elles. À l'inverse, celui-ci communique régulièrement sur les « classes moyennes » et leur place dans la politique du logement à Paris. Dans son discours d'investiture du 21 mars 2008, il annonçait : « *Nous financerons 40 000 logements sociaux, dont un tiers sera destiné aux classes moyennes* ». En avril 2008, il critique la proposition de N. Sarkozy d'imposer des sur-loyers aux locataires du parc social dont les ressources excèdent les plafonds – mesure qui s'inscrit dans une politique de restriction des crédits alloués au logement social – :

*Les orientations évoquées ce matin risquent surtout de remettre en cause l'objectif de mixité sociale en privilégiant l'assimilation des immeubles HLM à des lieux destinés exclusivement aux familles les plus défavorisées. [...] Une telle démarche risque en particulier de pénaliser les classes moyennes, largement éligibles au logement social (type PLS), qui subiront directement les conséquences d'une offre locative de plus en plus exsangue* (Communiqué du 4 avril 2008).

Comme souvent, ces « classes moyennes » ne sont pas définies. Pour pallier ce manque, l'APUR a produit une étude spécifique sur les « classes moyennes et le logement » (APUR, 2006d), qui commence par une longue introduction pour définir plus précisément ces ménages. La démarche utilisée, fondée sur la stratification des niveaux de revenus, témoigne d'une difficulté à produire une analyse objective de la société tout en faisant coïncider ce qui existe et ce qui devrait exister ces « classes moyennes ». Ainsi, le seuil inférieur de revenu choisi pour les définir est déterminé à partir des déciles de revenus observés dans l'agglomération de Paris – il s'agit de la limite supérieure du 3<sup>e</sup> décile, qui s'élève à 1 105 € par mois et par UC<sup>207</sup> en 2002 –, tandis que le seuil supérieur est défini *a priori* à 2 860 € par UC – soit un montant situé dans le 9<sup>e</sup> décile de l'agglomération –, révélant une vision normative de ce que sont supposées être les classes moyennes (*ibid.*, p. 25). Ces deux seuils permettent d'affirmer

---

<sup>207</sup> cf. note 75, p. 217.

que les « classes moyennes » représenteraient 50 % de la population parisienne, formant ainsi le « groupe social » le plus important à Paris, ce qui confirmerait leur position de destinataire principal des politiques publiques qui y sont menées. Cette « donnée » n'est par ailleurs pas mise en contexte par rapport à la France<sup>208</sup> ou l'Île-de-France dans son ensemble, ni replacée dans une perspective temporelle, de sorte que les « classes moyennes » à Paris en 2002 n'excluent guère que la grande bourgeoisie. Ce n'est que plus loin que l'étude insiste sur le prétendu déficit des « classes moyennes » à Paris, tandis que les données mises en avant montrent pourtant nettement le déclin des classes populaires à Paris (*ibid.*, p. 57) : le solde migratoire par catégorie de ménages (telles qu'elles sont définies dans l'étude) indique un solde positif pour les ménages à revenus moyens (2 %) et aisés (3 %), mais très négatif pour les ménages à revenus modestes (-10 %). Ce n'est qu'en prenant en compte les familles comprenant un couple que le solde apparaît plus négatif pour les ménages à revenus moyens (-45 %) que pour les ménages à revenus modestes (-37 %), tandis que pour les familles monoparentales, le solde est plus négatif pour ces derniers (-24 %) pour les premiers (-16 %) (*ibid.*, p. 59). Cela permet de comprendre la place stratégique tenue par les familles dans le discours de la municipalité, groupe socialement hétérogène qui amalgame ménages populaires, intermédiaires et bourgeois. L. Karsten (2003) a bien montré comment une politique d'équipements en faveur des familles et de la petite enfance (création de crèches, de squares, etc.) pouvait être un levier stratégique de l'extension de la gentrification aux familles (des classes moyennes et supérieures).

Ce positionnement de B. Delanoë en faveur des « classes moyennes » contraste nettement avec la politique d'attribution décrite par H. Schwoerer (cf. *supra*, p. 455) et ne peut être réduite à une stratégie de communication pour contrer les critiques de la droite. La position de J.-Y. Mano ne fait pas l'unanimité dans la majorité municipale, ni même parmi les maires d'arrondissement de gauche, certains étant plus favorables que d'autres au PLS. D'autre part, on l'a vu, les politiques menées par la Ville de Paris dans d'autres domaines que ceux du logement, notamment en termes d'urbanisme, d'espaces verts, de déplacements ou d'équipements, ont tendance à favoriser le processus de gentrification. Enfin, même dans le domaine du logement, la politique du logement social s'accompagne d'autres mesures plus directement destinées aux ménages intermédiaires comme le prêt « Paris logement » à taux zéro, cumulable avec ceux que l'État propose, pour faciliter l'accession à la propriété dans la capitale, élément-clé de la gentrification pour les ménages qui le peuvent (apport personnel, capacité d'emprunt). Il s'adresse aux locataires parisiens résidant depuis au moins un an dans Paris au titre de leur résidence principale, dont les revenus annuels n'excèdent

---

<sup>208</sup> À titre de comparaison, l'INSEE classe les ménages français à la même date comme suit : les ménages modestes correspondent aux trois premiers déciles (30 % des ménages) et ont un revenu mensuel par UC inférieur à 1 000 € en 2002 ; les ménages moyens correspondent aux déciles 4 à 7 (40 % des ménages) et ont un revenu compris entre 1 000 et 1 600 € par UC – le revenu médian est alors de 1 200 € par UC ; les ménages aisés correspondent au 8<sup>e</sup> et au 9<sup>e</sup> déciles (20 % des ménages) et ont un revenu compris entre 1 600 et 2 300 € par UC ; enfin, les ménages à hauts revenus correspondent au 10<sup>e</sup> décile (10 % des ménages) et ont un revenu supérieur à 2 300 € par UC. <[http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/DONSOC06yx.PDF](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/DONSOC06yx.PDF), p. 451 >

pas 32 434 € pour une personne en 2008 et 45 761 € pour deux personnes, soit un revenu nettement supérieur au revenu médian à Paris<sup>209</sup>.

- **Quand la politique de mixité sociale favorise la gentrification**

En ce qui concerne la politique de logement social proprement dite, celle-ci ne relève pas d'une réelle volonté d'entraver le processus de gentrification. Elle témoigne en effet d'une conception trop étroite et imprécise de la mixité sociale et d'une vision du parc de logements trop limitée au seul habitat social. La municipalité de gauche met en avant une exigence de mixité à l'échelle fine du quartier voire de l'immeuble, afin de battre en brèche la division sociale ancienne de l'espace parisien. La volonté de rééquilibrer le logement social à Paris est d'ailleurs plébiscitée par les gentrificateurs, qui partagent avec la municipalité le souci d'éviter la concentration des classes populaires :

*... moi je trouve qu'il faut qu'il y en ait beaucoup plus des logements sociaux, mais partout, parce que... c'est pareil, c'est toujours très dommage qu'il y ait une concentration de logements sociaux, c'est pas comme ça que les gens... (entretien 24).*

Pourtant, on a vu que les opportunités foncières manquaient dans les arrondissements centraux comme dans les Beaux quartiers, puisque c'est dans les arrondissements périphériques traditionnellement populaires que se concentrent les grandes emprises foncières des entreprises publiques ainsi que l'habitat insalubre, dont l'éradication permet la création de nouveaux logements sociaux. L'objectif de rééquilibrage apparaît donc perdu d'avance dans les Beaux quartiers, tandis qu'il appuie la création de PLS dans les quartiers encore populaires de l'Est et du Nord parisiens. Ce faisant, il fait fi des dynamiques de gentrification qui conduisent à reconsidérer l'opposition Est-Ouest. Le constat d'une concentration des classes populaires dans l'Est parisien paraît aujourd'hui anachronique. Même si leur concentration relative se maintient par rapport au profil social moyen à Paris – tout en se réduisant à des territoires de plus en plus restreints – l'analyse de l'évolution du tissu social parisien montre plutôt une éviction croissante des classes populaires du centre de l'agglomération. Dans ce contexte, favoriser la mixité sociale – c'est-à-dire l'installation des ménages plus aisés par le PLS ou le prêt « Paris logement » – à l'échelle du quartier, dans les rares espaces encore populaires à Paris, représente un accompagnement de cette éviction à l'échelle de la ville entière. J. Brun et Y. Chauviré (1983) ont déjà montré, à propos de la rénovation, comment favoriser la mixité sociale dans le centre-ville revenait à organiser et à renforcer la ségrégation à l'échelle de l'agglomération tout entière :

*... on peut considérer que la situation antérieure du centre-ville était « moins ségréguée » [qu'après la rénovation] en ce sens qu'il y avait une mosaïque différenciée de quartiers et d'îlots réalisant un certain équilibre des différentes composantes de la population, une sorte de mixité sociale globale, et que la*

---

<sup>209</sup> Cela correspond à un revenu mensuel de 2 702 € par UC. En 2002, le revenu médian des ménages parisiens était de 1 677 € par UC, et 70 % des ménages gagnaient moins de 2 414 € par UC (APUR, 2006d, p. 24).

*rénovation, même lorsqu'elle provoque ponctuellement un brassage accentuant la mixité sociale d'un îlot ou quartier déterminé, tend à homogénéiser l'ensemble des quartiers centraux en les embourgeoisant, et en refoulant les catégories populaires à la périphérie, en les y concentrant, au moins à l'échelle de vastes secteurs de la banlieue (Brun et Chauviré, 1983, p. 105).*

Ainsi, la production de près de 30 % de PLS parmi l'ensemble des logements sociaux ne se justifie pas au regard de l'examen du fichier des demandeurs : parmi les 109 400 demandeurs de logement social inscrits sur les listes d'attente en 2006, 75 % ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI contre moins de 4 % éligibles au PLS (APUR, 2007b, p. 24). La part des premiers s'accroît régulièrement depuis les années 1990 (APUR, 2005, p. 22), elle était de 67 % en 2000 selon la convention-cadre sur le logement signée entre l'État et la Ville en 2002. Les demandeurs de logements sociaux à Paris sont, sans surprise, principalement des employés, des ouvriers ou des personnes sans activité, et surtout des couples ou des familles, même si la part des personnes seules progresse régulièrement (APUR, 2007b, p. 24-25).

Outre l'échelle de la mixité sociale, l'absence de prise en compte de l'évolution de la composition sociale de la population parisienne pose problème. En effet, le déclin des classes populaires à Paris, dont on a vu qu'il dépassait celui des emplois d'ouvriers et employés (cf. chapitre 6 – 1.2), est déjà ancien et le processus de gentrification bien avancé. Or, le degré d'avancement du processus est déterminant pour envisager une action publique volontaire visant à l'entraver (Shaw, 2005). À Paris, la politique de B. Delanoë intervient très tardivement, dans une phase d'accélération du processus – parallèle à la forte hausse des prix immobiliers –, alors même que dans les phases précédentes, plus lentes, les politiques publiques alimentaient le processus au lieu de chercher à le freiner. Or, dans un quartier comme Château Rouge, où la gentrification commence seulement et pourrait être maîtrisée, la politique de renouvellement urbain tend au contraire à l'accompagner, en ne remplaçant qu'une minorité des logements sociaux de fait qui y sont détruits ou réhabilités et transformés en logements sociaux (encadré 36).

### **Encadré 36. Réhabiliter le quartier de Château Rouge : un appui à la gentrification ?**

#### **2. La question du logement**

Le plan d'urgence Château Rouge représente une combinaison de moyens pour résorber l'habitat insalubre dans ce quartier particulièrement dégradé : après les différentes OPAH qui ont permis de réaliser des travaux d'amélioration dans quelques dizaines d'immeubles, la mise en place d'une DUP a permis à la mairie d'exproprier les immeubles les plus dégradés, soit pour les réhabiliter, soit pour les démolir et reconstruire des immeubles neufs. Elle utilise aussi son droit de préemption urbain renforcé pour acquérir des lots de copropriété dans des immeubles et les racheter progressivement. Dans tous les cas, il s'agit de créer des logements sociaux. Ce plan d'urgence s'est intégré depuis 2007 dans une convention avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), créée en 2003 par la loi Borloo <sup>210</sup>, et bénéficie de financements supplémentaires <sup>211</sup>.

<sup>210</sup> Cf. note 167, p. 431.

<sup>211</sup> Convention ANRU, secteur ZUS Goutte d'Or :



Au début de notre entretien, Michel Neyreneuf, fondateur de l'association de défense des habitants Paris Goutte d'Or, qui s'était mobilisée pour le relogement des habitants lors de la rénovation de la Goutte d'Or Sud, et adjoint au maire du 18<sup>e</sup> chargé de l'urbanisme et du logement, a commencé par me dire qu'il n'aimait pas mon sujet, la gentrification, parce que le problème, selon lui, c'était d'abord de maintenir les classes moyennes (entretien 74). Il s'est déclaré « *pro-PLI* » et « *pro-PLS* », précisant que le parc PLI du 18<sup>e</sup> est conservé et non « *déclassé* » en PLUS comme cela se fait ailleurs. Il affirme pourtant que les logements sociaux créés à Château Rouge dans le cadre de l'ANRU ne sont que des PLUS. La convention ANRU prévoit en effet que seront créés 478 logements sociaux, dont seulement 15 en PLAI, 17 en PLS et 151 logements-foyers (dont 82 logements étudiants), le reste étant en PLUS. Néanmoins, 128 logements seront construits par la Foncière<sup>212</sup> en PLS, hors du financement par l'ANRU. La convention précise ainsi : « *Outil majeur de la diversification de l'offre de logement dans les quartiers éligibles à l'intervention de l'ANRU, les contreparties cédées à Foncière Logement sur le secteur Château Rouge et sur lesquelles elle réalisera des logements locatifs sociaux de type PLS constituent un élément indissociable du projet de rénovation urbaine : elles contribuent de fait à la nécessaire diversification sociale de ces quartiers* » (p. 31 de la convention). Cette volonté de diversification sociale est soulignée par M.-H. Bacqué (2005, p. 84), qui ajoute qu'une partie des logements sociaux créés à Château Rouge seront attribués par la mairie d'arrondissement à des ménages dont les revenus sont proches ou légèrement supérieurs aux plafonds PLUS (comme la loi l'y autorise).



Images 149, 150 et 151. L'éradication de l'habitat insalubre à Château Rouge : le renouveau des démolitions de l'habitat ancien (ici, rue Myrha, décembre 2005 et janvier 2007)

<<http://www.paris.fr/portail/viewmultimediacomment?multimediacomment-id=33068>>.

<sup>212</sup> La Foncière Logement est une association à but non lucratif créée par une convention signée entre l'État et le 1 % logement en 2001 : <<http://www.foncierelogement.com/index.html>>.

L'opération de renouvellement urbain à Château Rouge s'inscrit dans le cadre de l'ANRU, qui y applique le même raisonnement que pour les grands ensembles de banlieue : il s'agirait d'éviter la « ghettoïsation » du quartier en détruisant les logements sociaux (c'est-à-dire ici les logements sociaux de fait) pour les reconstruire principalement ailleurs et ce faisant favoriser la mixité sociale. Ainsi, pour 1 500 logements détruits du parc social de fait, environ 500 logements sociaux seront créés dans le quartier, et 700 « hors site », c'est-à-dire ailleurs dans Paris, pour assurer le remplacement des 1 200 logements sociaux de fait qui étaient occupés au début de l'opération. Au passage, 300 logements ne sont pas remplacés alors qu'ils étaient probablement vides du fait même des opérations déjà en cours avant la signature de la convention ANRU. Mais surtout, ce mode opératoire apparaît largement biaisé en ne prenant pas en compte le contexte spécifique à Paris. On ne peut ainsi parler de « ghettoïsation » dans un quartier populaire parisien comme Château Rouge, qui est à la fois proche et bien relié au centre, parfaitement intégré dans l'agglomération comme en témoigne la vitalité de ses commerces, et qui plus est en voie de gentrification. La prise en compte de ce contexte de gentrification aurait pu conduire les pouvoirs publics à agir pour y maintenir le maximum de logements destinés aux classes populaires. Enfin, l'idée d'un remplacement des logements détruits à Château Rouge par ceux qui seront créés ailleurs dans Paris est largement abstraite puisqu'elle ne tient pas compte du fait que la plupart de ces derniers sont aussi créés à la place d'autres logements sociaux de fait, plus petits, donc plus nombreux.

La volonté d'accompagner la gentrification de Château Rouge apparaît donc clairement, que ce soit par l'éradication de l'habitat insalubre, partiellement remplacé par des logements sociaux contrôlés par les pouvoirs publics – opération qui est censée faire fuir les squatteurs, le trafic de crack<sup>213</sup> et la prostitution –, le renouvellement des commerces<sup>214</sup>, ou la requalification de l'espace public et la création d'équipements, comme le centre musical Barbara dédié aux « musiques actuelles », rue Fleury, qui a ouvert en février 2008. Cette volonté découle de la prise en compte du quartier comme échelle de la mixité sociale, au détriment du maintien des classes populaires dans la ville entière.



Image 152. Le nouveau centre musical Barbara sous bonne garde à la Goutte d'Or (septembre 2008)

<sup>213</sup> Le crack est une drogue dure dérivée de la cocaïne, plusieurs fois coupé avec des produits douteux. C'est une drogue peu chère est de mauvaise qualité, qui se fume et rend très vite dépendant. Il est apparu dans les années 1980 aux Antilles, puis rapidement à Château Rouge, qui était alors un quartier antillais (entretien 66).

<sup>214</sup> Cf. l'encadré 36, « 1. La question des commerces "exotiques" », p. 459.

### • Les limites structurelles à la production de logements sociaux à Paris

La production accrue de logements sociaux masque l'évolution générale du parc de logements à Paris. En effet, contrairement à ce que l'on pourrait penser, elle n'entraîne pas une offre accrue de logements pour les classes populaires. Car la plupart des logements sociaux créés aujourd'hui remplacent des logements sociaux de fait (qui sont soit démolis soit réhabilités) – ou des logements de type intermédiaire des investisseurs institutionnels. Les logements sociaux de fait qui sont démolis ou réhabilités ne sont pas tous remplacés parce que les logements sociaux créés sont plus grands. Ils accueillent, en outre, proportionnellement moins d'habitants puisque le surpeuplement – palliatif courant à la cherté des loyers dans le parc privé – ne peut pas être pratiqué, par définition, dans le parc social de droit. Le tableau ci-dessous permet de comparer l'évolution respective du nombre de logements inconfortables<sup>215</sup> et de celui des logements sociaux depuis 1982. Ainsi, entre 1982 et 1999, le parc inconfortable s'est réduit régulièrement de plus de 16 500 logements par an, soit une perte totale de plus de 280 000 logements. Dans le même temps, le parc social aurait gagné plus de 60 000 logements<sup>216</sup>, surtout dans la décennie 1990. Le déficit quantitatif de logements destinés aux classes populaires est donc considérable et ne pourra pas être compensé par la production de 70 000 logements sociaux supplémentaires entre 2001 et 2014, objectif de la mairie de Paris. Elle ne fera que le diminuer à la marge. Cela est sans compter, en outre, les logements confortables du parc privé auxquels les ménages populaires n'ont plus accès du fait de la hausse de loyers.

**Tableau 28. Évolution comparée des logements inconfortables et des logements sociaux à Paris depuis 1982**

Année	Résidences principales	Logements sans confort <sup>217</sup>		HLM	
		effectif	taux (%)	effectif	taux (%)
1982	1 097 452	322 916	29,4	125 180	11,4
1990	1 095 108	188 709	17,2	134 455	12,3
1999	1 110 912	40 069	3,6	185 328	16,7
Évolution annuelle	Logements sans confort	HLM	Année	Logements sociaux SRU	
1982-1990	-16 776	+1 159	2001	154 314	
1990-1999	-16 516	+5 653	2005	167 393	
Évolution totale 1982-1999	-282 847	+60 148	Évolution annuelle	+3 270	

Source : INSEE, RGP 1982, 1990 et 1999 ; APUR, 2006.

<sup>215</sup> Les logements inconfortables doivent être pris ici comme un indicateur de l'ordre de grandeur du parc social de fait, qu'ils recoupent largement. *Stricto sensu*, les logements inconfortables (sans WC ni installation sanitaire) et les logements insalubres (très dégradés, présentant un risque de saturnisme, etc.) ne désignent pas la même chose. Il faudrait y ajouter notamment les chambres d'hôtels meublés, dont le nombre est passé de 27 700 en 1982 à 9 100 en 1999 selon l'INSEE.

<sup>216</sup> Ce nombre est probablement sur-évalué, incluant des logements des bailleurs sociaux hors PLA et PLAI. Cela explique le nombre de logements sociaux SRU (PLUS + PLAI + PLS) en 2001, inférieur à celui des logements HLM (déclarés dans le recensement) en 1999. Selon le Programme local de l'habitat (DLH, 2003, p. 40), la production annuelle moyenne de logements aidés était de 4 600 logements entre 1983 et 1988, 3 800 entre 1989 et 1994, puis moins de 3 000 entre 1995 et 2000.

<sup>217</sup> Il s'agit des résidences principales ne disposant ni de WC ni d'installation sanitaire (baignoire ou douche).

À titre d'exemple, si la municipalité de gauche a augmenté la part des logements sociaux prévus dans la ZAC Paris Rive Gauche, les logements en général y tiennent une place peu importante. Ainsi, sur les 130 ha de la zone, seuls 5 000 logements seront créés à terme (dont 2 000 logements sociaux et 1 000 logements étudiants, en partie aidés), soit 430 000 m<sup>2</sup> contre 700 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 662 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics (dont 55 000 m<sup>2</sup> d'équipements de quartier) et 98 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts (environ 10 ha)<sup>218</sup>. On peut comparer ces éléments chiffrés au quartier de la Goutte d'Or : sur 109 ha, ce sont 16 000 logements qui existent dans cet ancien quartier selon le recensement de 1999, dont 2 500 logements sociaux. Cela correspond à une densité de logements par hectare de presque 150 contre moins de 40 dans la ZAC Paris Rive Gauche. Cette densité de logements atteint 200 dans le quartier de l'Hôpital Saint-Louis (10<sup>e</sup>) et près de 300 dans celui de la Folie-Méricourt (11<sup>e</sup>), dans le faubourg du Temple.

Finalement, la production de logements sociaux ne fait qu'améliorer les conditions de logement de la minorité des ménages populaires qui peut se maintenir dans la capitale. La création de nouveaux logements sociaux, même si elle atteint l'objectif ambitieux des 20 % du parc inscrit dans la loi SRU, ne pourra compenser la perte quantitative représentée par le parc social de fait. Selon François Davenne, chef de service du logement social à la Délégation du logement et de l'habitat de la mairie de Paris, la limite de l'intervention de la Ville dans la création de logements sociaux n'est pas financière mais matérielle (entretien 76). Les réserves foncières sont maigres dans une ville entièrement bâtie comme Paris. Pour H. Schwoerer, l'obstacle majeur à la création de logements sociaux est le Plan local d'urbanisme (PLU) adopté en 2006, qui limite la densité générale de Paris avec un COS<sup>219</sup> de 3 – alors qu'il est à 7 ou 8 dans le centre de Paris – jusqu'en 2025 (entretien 78). Seule une partie des élus socialistes et les élus communistes étaient favorables à l'augmentation du COS, qui aurait permis de densifier les espaces encore disponibles pour la construction – comme les anciens entrepôts ou les emprises ferroviaires – et donc de construire plus de logements sociaux. Les Verts et l'UMP ont, quant à eux, voté contre cette augmentation du COS. Mais même parmi les élus socialistes, il existe une opposition entre l'équipe de J.-Y. Mano au logement et celle de J.-P. Caffet à l'urbanisme et à l'architecture sur cette question de la densité (*ibid.*).

Cette réflexion sur la densité est intéressante et mériterait d'être approfondie. Elle risque cependant de se heurter à l'opposition des habitants d'une ville déjà très dense et peu dotée en espaces verts par rapport à d'autres métropoles comme Amsterdam ou Londres. Mais surtout, elle constitue une fuite en avant vers la production de logements sociaux comme seul moyen pour maintenir les classes populaires à Paris. C'est renoncer à toute régulation du parc privé, dominant à Paris, dans lequel se joue la gentrification. Si celle-ci se poursuit, on pourrait imaginer à terme un

---

<sup>218</sup> Source : site de l'opérateur : <<http://www.parisrivegauche.com/accueil>>.

<sup>219</sup> Selon le *Code de l'urbanisme* (premier alinéa de l'article R123-10), « le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol ».

parc social réduit à 20 ou 25 % des résidences principales dans le meilleur des cas, et le reste dévolu aux classes bourgeoise et petite-bourgeoise, en location ou en copropriété. B. Delanoë avait pourtant proposé un blocage des loyers les plus élevés autour de 16 € le m<sup>2</sup> en 2007<sup>220</sup>, à l'occasion de la campagne présidentielle. L'élection de N. Sarkozy à la présidence de la République semble avoir enterré la possibilité d'une telle mesure. Pour l'heure, les loyers ne sont encadrés que pendant le bail et lors du renouvellement du bail pour le même locataire, mais la relocation est complètement libre, c'est-à-dire uniquement liée à la loi de l'offre et de la demande – tout à fait défavorable à cette dernière en ces temps de pénurie de logements. La réduction du dépôt de garantie de deux à un mois pour les locataires et l'indexation des loyers sur l'inflation, plus faible que le coût de la construction utilisé jusque là – mesures mises en place par la loi du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat – apparaissent bien timides dans le contexte parisien, étant donné le niveau déjà atteint par les loyers. Et la fixation du loyer reste de toute façon libre pour la relocation d'un bien immobilier. Cela permet de rappeler l'étroitesse de la marge de manœuvre municipale sur le logement, la production de logements sociaux restant le principal moyen d'intervention de la mairie de Paris sur la composition sociale de la ville. Or, même si elle l'utilise de façon volontariste, ce n'est pas nécessairement pour entraver la gentrification comme le montre l'encadré ci-contre.

**Encadré 37. Quand la mairie renoue avec les plus ambitieux projets de revalorisation urbaine des précédentes mandatures : le projet Paris Nord-Est**

Situé le long du boulevard périphérique entre les portes de la Chapelle (18<sup>e</sup>) et de Pantin (19<sup>e</sup>) et intégrant en partie le quartier de la Chapelle (entre les voies de chemin de fer des gares du Nord et de l'Est), le projet Paris Nord-Est comprend 200 hectares, ce qui en fait le plus grand secteur d'aménagement actuel à Paris<sup>221</sup>. Programmé dès 2002, ce projet phare de la nouvelle mandature de B. Delanoë se situe à la croisée de trois politiques distinctes impliquant différentes échelles. À l'origine, il s'inscrit dans la politique de la ville et les grands projets de renouvellement urbain (GPRU) qui concernent principalement les quartiers d'habitat social de la couronne périphérique. Il s'agit là de mettre en valeur l'espace public et l'habitat, et de créer des équipements pour améliorer la qualité de vie de ces quartiers périphériques et populaires. La situation périphérique de ces quartiers les inscrit dans un autre axe majeur porté par la mairie de Paris, à savoir la coopération avec les communes limitrophes de Seine-Saint-Denis en vue de résorber la coupure matérielle et symbolique que représente le boulevard périphérique. Cela doit être l'occasion d'élaborer des projets communs. Enfin, à cela s'est greffé un projet d'envergure internationale que l'APUR compare à la Défense, Montparnasse ou Paris Rive Gauche. Par la récupération d'importantes friches ferroviaires et d'entrepôts jouxtant les boulevards extérieurs, la mairie envisage de créer un nouveau pôle tertiaire dans la métropole parisienne. Cette dernière grande ambition est liée à la volonté clairement affirmée d'assurer la place de Paris dans la concurrence internationale. C'est là l'orientation principale du discours d'investiture de B. Delanoë au

<sup>220</sup> « Bertrand Delanoë passe à l'offensive sur le logement et les transports », *Le Moniteur-expert.com*, 15/01/2007.

<sup>221</sup> Cet encadré s'appuie principalement sur une note de 4 pages de l'APUR de 2002, un document de présentation de la Mairie de Paris de 2006 et un document élaboré par la SEMAVIP pour une réunion de concertation en 2007 : <<http://www.apur.org/images/notes4pages/4P5.pdf>> <[http://www.iau-idf.fr/en/doc/studies/large\\_scale\\_urban\\_project/PDF/visites/v1/Paris-Nord-Est-Presentation.pdf](http://www.iau-idf.fr/en/doc/studies/large_scale_urban_project/PDF/visites/v1/Paris-Nord-Est-Presentation.pdf)> <<http://www.semavip.fr/AU/pdf//RConcertation171007.pdf>>



Conseil de Paris le 21 mars 2008, qui contraste avec celui de 2001, tourné vers le cadre de vie des Parisiens : « *Paris, capitale engagée sur la scène internationale, tiendra sa place dans la compétition entre les métropoles* ».

Initialement prévu pour accueillir les Jeux Olympiques de 2008, ce secteur devrait devenir un nouveau pôle tertiaire accueillant des bureaux ou encore l'Université Paris 1 – Panthéon-Sorbonne, l'EHESS et l'EPHE. La part des logements devrait n'atteindre que 40 % des surfaces totales, dont 50 % de logements sociaux. Le projet prévoit aussi une nouvelle gare du RER E (utilisant l'ancienne gare de petite ceinture Évangile), l'extension du tramway des Maréchaux, et peut-être une nouvelle gare ferroviaire et une liaison rapide vers l'aéroport de Roissy. C'est également l'un des secteurs où B. Delanoë entend lancer de nouvelles constructions de grande hauteur, symbole si l'en est de la volonté de puissance économique et politique.

Ce projet se situe dans l'un des espaces les plus populaires de la capitale, où la gentrification ne fait que commencer dans l'habitat ancien, sans doute freiné par la position périphérique de cet espace, la forte concentration de logements sociaux (côté 19<sup>e</sup>) et celle des populations immigrées (cf. carte 32, p. 320). Il s'inscrit en outre dans un ensemble de projets de requalification urbaine dans un espace plus large. Dans le 18<sup>e</sup>, à l'opération de réhabilitation volontaire de Château Rouge s'ajoutent la ZAC Pajol et les Jardins d'Éole dans le quartier de la Chapelle, qui fait par ailleurs l'objet d'une OPAH (cf. carte 38, p. 434). La première est une grande halle ferroviaire en voie de réhabilitation dans laquelle seront créés une auberge de jeunesse, un équipement sportif, un collège, un IUT pour l'université Paris 8 – Saint-Denis et un pôle d'entreprises d'ici 2012 <sup>222</sup>. Face à la ZAC Pajol, les Jardins d'Éole sont un nouvel espace vert de 42 500 m<sup>2</sup> ouvert en 2006 <sup>223</sup>, à proximité du nouveau centre artistique du 104 rue d'Aubervilliers (cf. *supra*, p. 444). Dans le 19<sup>e</sup>, à la requalification du bassin de la Villette (cf. *supra*, p. 446-447) s'ajoutent la rénovation de deux îlots situés de part et d'autre de la rue d'Aubervilliers le long du boulevard de la Chapelle, l'îlot Caillié et le passage Goix, où seront créés de nouveaux logements (notamment intermédiaires), deux ateliers d'artistes et deux haltes-garderies <sup>224</sup>.



Images 153 et 154. La requalification de l'îlot Caillié (18<sup>e</sup>) à proximité des jardins d'Éole (juin 2008)  
À droite, les nouveaux immeubles sont construits par un promoteur pour créer des logements à loyer maîtrisé.

Cette multiplication d'opérations d'aménagement, aussi variées qu'ambitieuses, dans le dernier secteur de la ville où la gentrification apparaît balbutiante aujourd'hui, représente un appui indéniable – par la valorisation symbolique et matérielle de ces quartiers – à la gentrification de l'habitat ancien et privé.

<sup>222</sup> <[http://www.semaest.fr/semaest/www/cmsMng.do?ID\\_RUBRIC=297](http://www.semaest.fr/semaest/www/cmsMng.do?ID_RUBRIC=297)>.

<sup>223</sup> D'après la présentation qu'en fait la mairie de Paris sur son site Internet (rubrique « Projets et réalisations », « Environnement et espaces verts », « Nouveaux jardins »).

<sup>224</sup> Voir la présentation de cette opération sur le site de la mairie de Paris (rubrique « Projets et réalisations », « Urbanisme et logement », « Rénovation de quartiers »).

Finalement, la politique menée par la majorité de gauche à la mairie de Paris depuis 2001 présente des facettes variées dont le rapport à la gentrification est ambigu. Il apparaît qu'on ne peut parler de politique revanchiste (Smith, 1996) comme dans les villes américaines. Déjà, sous la municipalité de droite, le soutien à l'embourgeoisement avançait masqué en agissant de façon indirecte par la rénovation, le logement intermédiaire, puis l'aide aux réhabilitations. Depuis 2001, la gauche à Paris s'inscrit à contre-courant du désengagement public (bien réel) de l'État et se distingue nettement des politiques néo-libérales de soutien direct à la gentrification telles qu'on les observe à Bruxelles (Van Criekingen, 2008) ou à Marseille (Mazzella et Fournier, 2004 ; Taliervo, 2008). Dans cette dernière ville, la réhabilitation de la longue rue de la République est menée par un promoteur avec le financement d'un fonds de pension, sans engagement social et avec le soutien de la mairie de droite, qui y voit le moyen de reconquérir le centre populaire au profit des classes moyennes et supérieures. À Paris, au contraire, la mairie préempte des immeubles pour en faire du logement social et freine ainsi la spéculation immobilière.

Pour autant, la gentrification est rarement nommée et la transformation du bâti et de la composition sociale des quartiers populaires à l'initiative des ménages, déjà très avancée à Paris, semble mal connue ou sous-estimée par les pouvoirs publics. D'une manière générale, il apparaît que les politiques que met en œuvre la municipalité traduisent des représentations proches de celles des gentrificateurs, que ce soit pour la valorisation du patrimoine urbain, la préoccupation écologique, la promotion de la culture et des loisirs ou encore celle de la mixité sociale et du quartier. Ce sont les mêmes éléments que l'on retrouve dans la politique de Renaissance urbaine au Royaume-Uni (Colomb, 2006). Ces politiques volontaires sont rendues possibles par la particularité administrative de Paris *intra-muros* : en l'absence de structure d'agglomération, les budgets publics les plus élevés se trouvent concentrés dans les mains de la mairie-département de Paris, au profit de la seule zone centrale. Cela permet une intervention publique soutenue dans le centre de l'agglomération, qui contribue à le valoriser encore plus. En particulier, la mairie se montre soucieuse d'assurer la place de Paris dans la concurrence internationale entre les villes mondiales, que ce soit à travers le projet d'accueil des Jeux Olympiques de 2012 (finalement obtenus par Londres) ou par la création de nouveaux pôles de bureaux et de recherche dans la ZAC Rive Gauche ou le projet Paris Nord-Est.

D'un autre côté, la relance de la production de logements sociaux à Paris, bien qu'ambitieuse et obtenant des résultats tangibles, ne semble pas en mesure de compenser la perte de logements accessibles aux classes populaires qu'entraînent l'éradication de l'habitat insalubre ou la hausse des loyers. En revanche, en ne prenant en compte que le quartier comme échelle de la mixité sociale, de nombreuses politiques publiques menées par la mairie de Paris depuis 2001 accompagnent la gentrification des quartiers populaires, au nom d'un mélange social qui n'est pourtant que le signe de l'éviction des classes populaires de la ville-centre. Cela pose la question des destinataires de ces politiques. Les classes moyennes sont beaucoup plus citées que les classes populaires, et le plus grand flou est entretenu sur la limite supérieure de ce premier groupe dans la hiérarchie sociale.

Ainsi, N. Smith écrit, à propos des politiques publiques anglaises qui ont pour but de « faire revenir les gens dans la ville-centre » (*bring people back into the city*) :

*... l'appel au retour à la ville est toujours un appel intéressé pour que les classes moyennes et aisées reprennent le contrôle de l'économie politique et culturelle [political and cultural economies] ainsi que de la géographie des grandes villes (Smith, 2002, p. 445).*

Pour freiner le processus de gentrification, K. Shaw (2005) a montré qu'il fallait une certaine maîtrise publique du sol, notamment par une politique de logement social et par l'encadrement des loyers, mais aussi une société locale structurée (*embedded local communities*) dans les quartiers populaires. À Paris, la relance de la production de logements sociaux intervient alors que le processus est déjà bien avancé. Dans le même temps, la promotion de la mixité sociale à l'échelle de chaque quartier tend à déstructurer encore plus le tissu social des quartiers populaires, déjà entamé par la gentrification, affaiblissant ainsi les capacités de résistance des classes populaires.





---

## **Chapitre 12. Les classes populaires face à la gentrification : regards, repli et résistances**

---

L'analyse des rapports entre gentrification et mixité sociale ne serait pas complète si on ne prenait pas en compte le point de vue des dominés. Dominés dans le système économique et politique capitaliste comme dans l'espace urbain et la compétition pour accéder au logement à Paris, les classes populaires sont l'objet de bien des discours des gentrificateurs et des pouvoirs publics. Elles en restent trop souvent à ce statut d'objet de ces discours dans la littérature scientifique consacrée à la gentrification. C'est pourquoi il m'a paru d'autant plus nécessaire de s'adresser directement aux habitants qui en font partie.

Cela n'a pas été une entreprise facile (cf. chapitre 4 – 2.2) et la difficulté, rencontrée par d'autres que moi, à obtenir des entretiens avec des ménages populaires, en particulier immigrés, explique sans doute, en partie, l'absence de prise en compte de leur point de vue dans la majorité des travaux sur la gentrification. Pour ma part, j'ai finalement réalisé une vingtaine d'entretiens, formels ou non, avec des habitants des classes populaires, français de naissance ou immigrés, principalement dans le faubourg du Temple (cf. annexe 23). Cela représente un corpus à peine suffisant pour se livrer à une analyse fine des discours et de l'interaction sociale vue par les classes populaires dans les quartiers en voie de gentrification. Il m'a néanmoins semblé riche d'enseignements et inspiré des réflexions qui pourront servir d'hypothèses dans un travail ultérieur sur cette question, largement inexplorée.

Dans un premier temps, je proposerai une analyse des discours des habitants des classes populaires sur la gentrification, leur quartier et les autres groupes sociaux qui l'habitent. Je m'appuierai, dans un second temps, sur l'observation de terrain, dans le faubourg du Temple et à Château Rouge, et sur de rares témoignages pour cerner les formes de résistances populaires à la gentrification.

### *1. Des regards divergents sur la gentrification*

Outre la difficulté pour entrer en contact avec les ménages populaires et immigrés, les premiers entretiens que j'ai menés avec eux m'ont apporté une grande déception : la plupart de ces habitants, et en particulier les immigrés, ne voient pas la gentrification en cours dans leur quartier ou, quand ils la voient, ne semblent pas en penser grand chose. Celle-ci est largement éclipsée par la dernière vague d'immigration en cours, en particulier chinoise. Ce n'est qu'après coup que cette invisibilité de la gentrification m'a paru riche de sens pour l'analyse des classes populaires parisiennes aujourd'hui.

### 1. 1. *Des classes populaires fragmentées : la prégnance des clivages internes*

Ce qui ressort le plus de cette vingtaine d'entretiens, c'est la fragmentation des classes populaires de ces quartiers. On l'a vu, la pluralité des positions sociales et des origines était déjà la règle dans le Paris populaire d'autrefois (cf. chapitre 2 – 1.2), mais le déclin actuel de la conscience de classe contribue à transformer cette diversité en clivages internes, qui s'expriment en des termes identitaires.

La mixité sociale commence au sein même des classes populaires parisiennes. Celles-ci agrègent en effet les anciens habitants français de naissance, et ceux qui sont issus des différentes vagues d'immigration qui se sont succédé depuis l'après-guerre, mais aussi des employés, des ouvriers ou des commerçants, qui ont des positions sociales différentes, ou encore des propriétaires et des locataires. Comme on le verra, ces éléments de différenciation influencent des positions parfois contradictoires face à la gentrification. Les ménages populaires français de naissance sont souvent âgés et à la retraite ou en passe de l'être, et sont en général nés à Paris ou en banlieue nord, parfois dans le quartier qu'ils habitent encore aujourd'hui. Nés dans les périodes difficiles qui ont précédé ou suivi la Seconde Guerre mondiale, ils ont connu des conditions de vie qu'on aimerait croire révolues : issus de familles nombreuses, ils ont peu ou pas fait d'études et commencé très tôt à travailler (dès 14 ou 15 ans), car « *il y avait pas de quoi nourrir sept* » enfants (entretien 2) ; ils ont été femme de chambre, secrétaire, garçon de café, employé de commerce ou artisan. En général, les femmes ont toute leur vie exercé le même métier, tandis que les hommes en ont plus souvent changé. Dans deux cas (parmi mes entretiens), cela a été synonyme d'ascension sociale jusqu'au statut envié de cadre. Cette trajectoire sociale se poursuit avec leurs propres enfants, qui ont à peu près l'âge des gentrificateurs : la plupart d'entre eux ont une position socioprofessionnelle populaire ou intermédiaire et vivent en proche banlieue ; souvent précaires, ils sont aidés<sup>225</sup> par leurs parents, qui ont, en outre, parfois la charge de leurs propres parents. Seuls les enfants des ménages en ascension sociale ont eux-mêmes une position socioprofessionnelle de cadre ou de profession libérale, mais certains connaissent malgré tout la précarité ou le chômage.

Parmi ces anciens habitants français de naissance se trouvent aussi trois adultes handicapés d'une cinquantaine d'années, célibataires et sans enfants, l'un d'eux étant divorcé et n'ayant que peu de liens avec ses enfants. Plus que les autres, ils ont connu un parcours de vie difficile et chaotique, ont exercé divers petits métiers ici et ailleurs, parsemé de dépressions ou de maladies, qui les ont affaiblis. Ils ont finalement « obtenu » le statut d'adulte handicapé, mais la maigre allocation qu'ils reçoivent leur permet à peine de vivre décemment. Ils sont tout trois occupants à titre gratuit, l'un d'un appartement que son frère a pu acheter pour lui dans une cour du faubourg Saint-Antoine, un

---

<sup>225</sup> Cette aide peut être financière, même modeste, elle est surtout matérielle, notamment pour la garde d'enfants.

autre dans l'appartement que louait sa mère dont il s'est occupé jusqu'à sa mort, un dernier enfin d'un logement d'une association d'aide au logement pour laquelle il travaille à mi-temps. Cette sur-représentation de personnes très fragiles parmi la dizaine d'entretiens que j'ai pu mener auprès des anciens habitants me paraît révélatrice de la sélection interne aux classes populaires qu'a entraînée la construction massive de logements sociaux en banlieue : ce sont les plus pauvres et les plus précaires qui sont restés.

Les immigrés européens partagent une position similaire dans les quartiers populaires. Venus d'Italie ou de Yougoslavie dans les années 1950-1960, ils sont installés depuis longtemps et font partie des anciens habitants du quartier. Artisans ou ouvriers, ils sont aujourd'hui à la retraite et ont souvent acquis la nationalité française. L'un d'eux est marié à une femme française de naissance, l'homogénéité de classe primant la différence culturelle. Comme les provinciaux avant eux, puis les autres immigrés venus de plus loin après, ils se sont installés dans des lieux où habitaient déjà certains de leurs compatriotes ou des membres de leur famille. Une Italienne s'est ainsi installée avec son mari dans la Cour de l'Étoile d'Or où plusieurs familles italiennes, dont la sienne, travaillaient déjà dans l'artisanat du bois, et y est devenue tapissière à son compte, travaillant à façon pour la maison Rémi (cf. *supra*, p. 362). Et les différents peuples yougoslaves sont bien représentés dans le quartier Sainte-Marthe où vit ce couple franco-croate. Ces immigrés de longue date partagent surtout avec les anciens habitants français leur méfiance envers les immigrés plus récents.

Ces immigrés plus récents sont d'abord les Maghrébins et les Turcs. Faisant partie des premiers à venir en France dès l'entre-deux-guerres, les Algériens continuent d'arriver dans les années 1990, fuyant la guerre civile dans leur pays (cf. chapitre 8 – 3.3). Tunisiens, Marocains et Turcs sont arrivés à la même époque, à partir des années 1960-1970. Les hommes arrivent souvent seuls pour travailler, rejoignant un parent ou partant à l'aventure. Ils forment un ménage en France, avec une Française ou une Maghrébine, ou font venir leur femme, parfois très longtemps après eux. Comme les anciens habitants français de naissance, ils ont consacré leur vie à leur travail, exerçant divers métiers, souvent difficiles : ouvrier du bâtiment, employé de la restauration, taxi de nuit. À cela s'ajoutent le parcours semé d'embûches que représente l'émigration elle-même : la plupart sont venus avant que les portes de l'immigration de travail ne se ferment ou se sont appuyés sur le regroupement familial, mais les femmes ont dû attendre longtemps avant de rejoindre leur mari, et certains n'ont toujours pas de titre de séjour, vivant dans la peur d'une expulsion. Les femmes, quant à elles, arrivent donc principalement grâce au regroupement familial. Les deux femmes algériennes que j'ai rencontrées ont longtemps été femmes au foyer, assurant le travail domestique et notamment l'éducation de leurs enfants, respectivement trois et quatre. L'une n'a pas fait d'études et ne trouve pas de travail maintenant que ses enfants sont grands ; l'autre a un CAP couture et est finalement devenue assistante maternelle, gardant de jeunes enfants chez elle, depuis que son mari est à la retraite. Toutes deux ont suivi des cours d'alphabétisation pour apprendre le français, qu'elles ne parlaient pas, dans un centre social du quartier. Les familles nombreuses sont les plus courantes parmi les ménages immigrés que j'ai rencontrés, et la plupart des enfants s'engage dans des études

courtes, à dominante professionnelle, se destinant à être employé de commerce ou ouvrier. Seule l'Italienne citée ci-dessus n'a pas voulu avoir plus d'une fille, qui, elle, est devenue cadre d'une grande entreprise. Enfin, deux femmes turques d'une trentaine et d'une quarantaine d'années ont suivi des parcours différents : l'une est arrivée jeune avec sa famille à la fin des années 1970 et a depuis acquis la nationalité française ; l'autre est arrivée à trente ans à la fin des années 1980 pour trouver du travail, sans passer par un appui familial, obtenant l'asile politique. Toutes deux sont aujourd'hui gérantes d'un commerce dans le faubourg du Temple, l'une possédant et animant avec ses frères un café et une société de services en bureautique, l'autre gérant un café. D'une manière générale, ces immigrés sont d'origine populaire ou petite bourgeoise, mais subissent chaque fois un déclassement à leur arrivée en France. Leur ascension sociale en est d'autant plus méritante et s'est faite à coups de sacrifices. L'une de ces femmes turques, ayant acquis la nationalité française, reconnaît ainsi qu'elle s'en est bien sortie, mais ajoute : « Bah oui, mais faut dire que nous on a payé cher aussi, moi j'ai payé avec ma santé » (entretien 64), car épuisée et stressée, elle a été hospitalisée un an à cause d'une sévère dépression.

Enfin, les dernières vagues d'immigration viennent d'Afrique subsaharienne à Château Rouge ou de Chine dans le faubourg du Temple depuis les années 1990-2000. Peu à peu, ces nouveaux immigrés ont investi les commerces et sont de plus en plus visibles. Les premiers viennent de plusieurs pays différents, en particulier de pays francophones qui ont connu des guerres civiles récemment comme la République démocratique du Congo et la Côte d'Ivoire. De nombreuses nationalités se côtoient à Château Rouge, intégrant également des ressortissants asiatiques comme les Tamouls. Au contraire, l'immigration chinoise apparaît plus structurée, venant principalement d'une même région de la Chine (autour de la ville portuaire de Wenzhou) en passant par Belleville, avant de s'étendre dans le faubourg du Temple, tant dans l'habitat que les commerces (cf. encadré 21, p. 325). Leur capacité à entreprendre les conduit même à faire concurrence aux Africains dans les commerces de produits exotiques à Château Rouge. C'est parmi ces immigrés installés plus récemment que j'ai eu le plus de mal à nouer des contacts, l'obstacle de la langue pour les Chinois s'ajoutant à une grande méfiance vis-à-vis de toute démarche inquisitrice. Nombreuses sont en effet les personnes qui n'ont pas de titre de séjour, parfois par périodes de plusieurs années, risquant à tout moment l'expulsion. Ces problèmes de papiers, avec tout ce qu'ils impliquent, se sont ajoutés à un parcours probablement similaire aux précédents immigrés.

Malgré des différences culturelles et, surtout, des arrivées qui se sont succédé dans le temps, ces habitants des classes populaires partagent des conditions de vie similaires, tant dans leur parcours professionnel que dans leurs conditions de logement. Cela n'empêche pas une certaine variété interne, qui a toujours existé, en particulier entre employés et ouvriers d'une part et petits commerçants ou entrepreneurs de l'autre, deux groupes très imbriqués, une même personne passant parfois de l'un à l'autre. Que ce soit dans la Cour de Bretagne des années 1950 ou le quartier Sainte-Marthe de la fin des années 1970, les ménages populaires ont connu, quelle que soit leur origine, des conditions de logement comparables. Une secrétaire à l'Hôpital Saint-Louis, proche de la retraite,

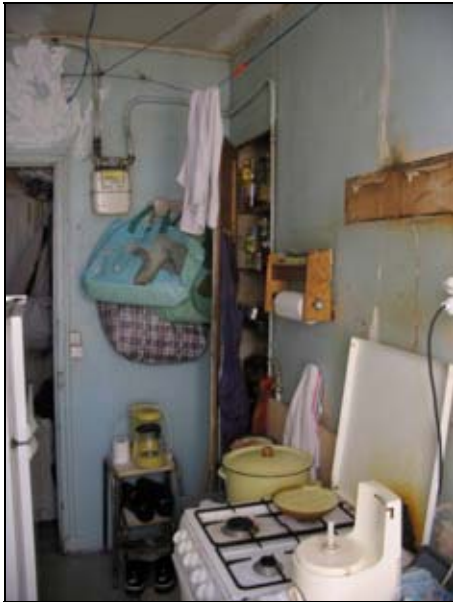
née dans la Cour de Bretagne, vivait avec sa famille à six personnes dans un deux pièces où il n'y avait ni eau ni gaz : on allait chercher l'eau à une fontaine collective, les sanitaires étaient sur le palier et on utilisait une cuisinière au charbon (entretien 5). Dans les années 1960, le gaz et l'eau courante avaient été installés dans certains appartements de la Cour, mais on lavait toujours les enfants dans des baquets, avec une casserole d'eau chauffée (au soleil en été), et on utilisait un paravent pour les adultes. « *Mais vous savez que c'était un temps agréable... parce qu'on connaissait pas autre chose* », selon une employée de commerce à la retraite, dont le mari ouvrier devenu cadre dans l'automobile les a longtemps mis à l'abri du besoin avant de décéder d'un infarctus (entretien 12). Ce n'est pas l'avis d'une jeune femme turque, venue rejoindre sa famille à la fin des années 1970 dans le quartier Sainte-Marthe. Son père était ouvrier du bâtiment et ils vivaient à six dans un studio, sans installation sanitaire :

*Moi je trouve que les immigrés, ils ont quand même pas mal souffert au début, parce qu'ils avaient pas de pièce d'identité, c'était de l'esclavage ce qu'ils faisaient. Ils habitaient que dans des petits studios, et ils habitaient à dix... nous, on n'avait même pas de douche à la maison, alors on avait une bassine, ma mère, elle nous lavait dedans (entretien 64).*

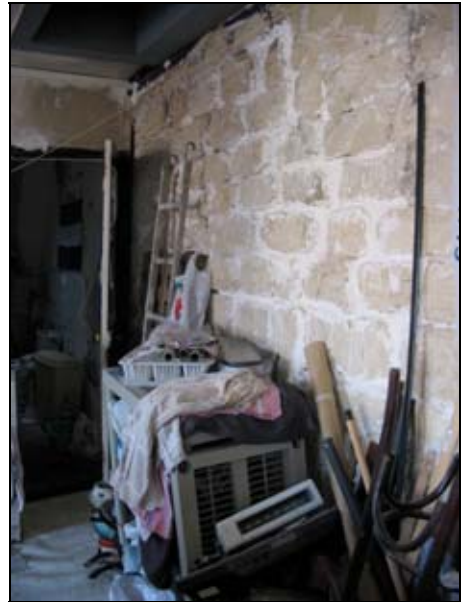
Nombreux sont ceux dont les conditions de logement ne se sont pas améliorées avec le temps : ils habitent toujours des petits logements inconfortables, bénéficiant souvent de loyers peu élevés grâce à la loi de 1948. À Château Rouge, un ancien coursier de 70 ans, français de naissance marié à une femme malgache, habite le même appartement depuis qu'il a 16 ans. C'est un petit appartement de 18 m<sup>2</sup>, sans installation sanitaire ni eau chaude ; le loyer, encadré par la loi de 1948, est de 100 € par mois. Il y a vécu avec sa mère, puis avec sa femme et leurs deux enfants, puis tous les deux, sans jamais voir aboutir leur demande de logement social. Un Tunisien installé depuis 25 ans dans le quartier Sainte-Marthe vivait avec sa femme française et leurs quatre enfants dans un appartement de 30 m<sup>2</sup>, jusqu'à ce qu'ils soient relogés dans un hôtel meublé après un dégât des eaux qui menaçait de faire s'effondrer leur plafond. Même dans des immeubles réhabilités, certains appartements exigus et sans confort, en particulier sous les combles, sont toujours habités par des ménages populaires.

Dans les cours réhabilitées par un promoteur, les logements dont le bail relève toujours de la loi de 1948 n'ont pas été réhabilités comme le montrent les images suivantes. Certains ont été rachetés à des prix relativement bas par des particuliers, parfois des proches des locataires afin d'éviter leur expulsion, mais le plus souvent pour récupérer l'appartement au départ ou à la mort de son occupant. Dans la Cour de Bretagne, la plupart des anciens habitants dont le bail relevait de la loi de 1948, ont été regroupés dans les bâtiments les moins valorisés avec un bail non renouvelable de cinq ans (en 2001). Des particuliers se sont portés acquéreurs de ces logements et ont bénéficié de prix avantageux pour les habiter, ou les louer à un loyer libre, après leur départ. Même avec l'intervention d'un promoteur, les effets de la gentrification sur les classes populaires peuvent donc jouer à retardement. En attendant de devoir déménager, les ménages populaires se retrouvent dans les logements les plus vétustes, qui n'ont pas été réhabilités :

*Bah plus grand oui, mais je suis dans le noir... avant j'avais du soleil, là j'ai pas de soleil, c'est humide... j'avais fait mes papiers peints, tout est décollé, j'avais mis mon lit là, un jour je rentre les draps étaient mouillés [...] c'était le mur qui m'avait mouillé les draps... et j'ai attrapé des rhumatismes à cause de ça (entretien 2).*



*Image 155. La cuisine d'un petit logement sans confort et dégradé (loi 1948) à Château Rouge (mai 2006)*



*Image 156. L'entrée d'un ancien appartement loi 1948 non réhabilité dans la Cour des Shadocks (octobre 2005)*



*Images 157, 158 et 159. Un logement loi 1948 non réhabilité dans la Cour de Bretagne (juin 2004)*



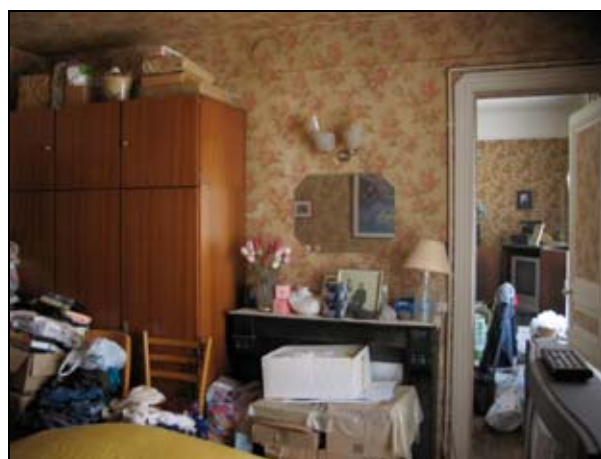
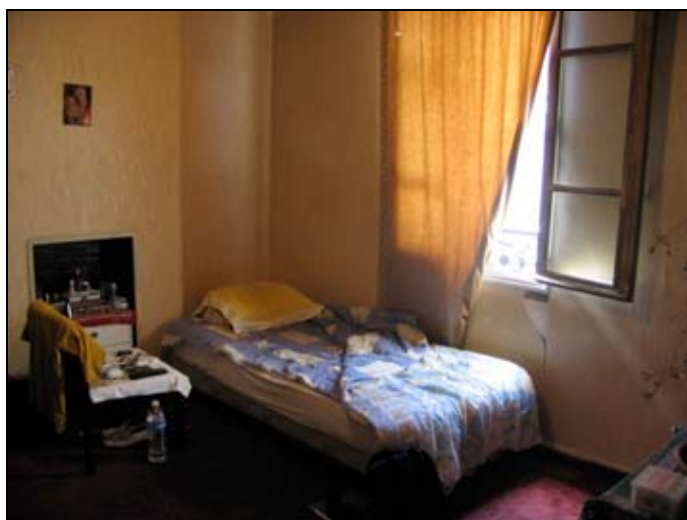


Image 160 et 161. Deux appartements d'anciens habitants français de naissance dans le faubourg du Temple (juin 2006)

Ci-dessus, l'encombrement des affaires accumulées avec le temps marque l'exiguïté de ces logements. Il contraste nettement avec le peu d'affaires que détiennent deux immigrés en situation précaire (sans papiers et sans bail, payant un loyer à un intermédiaire) dans le quartier Sainte-Marthe (ci-dessous).



Images 162 et 163. Un petit logement dégradé habité par deux immigrés dans le quartier Sainte-Marthe (juin 2006)

La douche est bouchée et l'eau chaude ne fonctionne plus. Les locataires n'ont pas les moyens de réparer cela et n'osent pas demander au propriétaire. Ils paient 450 € de loyer par mois pour 30 m<sup>2</sup> (en 2006).

La majorité de ces ménages est locataire. Cependant, la propriété occupante n'est pas absente parmi les classes populaires. Quatre ménages ont ainsi pu devenir propriétaire. Deux sont d'anciens habitants des premières vagues d'immigration : un ouvrier bronzier italien et sa femme tapissière sont devenus propriétaires dès les années 1950 quand la Cour de l'Étoile d'Or fut mise en copropriété ; un plombier croate et sa femme sont devenus propriétaires dans les années 1970 pour qu'il puisse s'installer comme artisan indépendant dans le quartier Sainte-Marthe. Tous deux ont bénéficié de facilités de paiement de la part des précédents monopropriétaires, ne passant pas par le circuit bancaire. La troisième est la jeune femme franco-turque gérante d'un café et d'une entreprise de services, qui, après avoir longtemps vécu dans le quartier Sainte-Marthe, est devenue propriétaire avec son mari à Pantin, tout en continuant avec lui à travailler dans le quartier. Ses enfants y sont



également scolarisés, en utilisant l'adresse de ses parents. Le dernier est ce ménage dont l'homme a fini sa carrière en tant que cadre et a pu saisir l'opportunité de la réhabilitation de la Cour de Bretagne pour acquérir son logement à un prix inférieur au marché.



*Images 164 et 165.  
L'appartement d'un ancien  
plombier croate d'origine rurale  
et de sa famille dans le quartier  
Sainte-Marthe (mai 2005)*

*Ce logement comprend deux étages  
dans d'anciens locaux d'activité  
situés au centre d'une cour du  
quartier. Le rez-de-chaussée a  
longtemps servi d'atelier avant  
d'être reconverti, par l'artisan lui-  
même, en grande pièce à vivre à sa  
retraite.*

Enfin, seule une minorité de ces ménages a pu accéder à un logement social dans le faubourg du Temple. Il s'agit de deux ménages algériens : l'un a eu la chance d'être pris en charge par une association d'aide au logement et l'autre a été confronté à une vente à la découpe de son précédent logement. Ils habitent désormais chacun un logement de quatre pièces (80 m<sup>2</sup>) avec leurs enfants et paient un loyer de 500 ou 600 € par mois (en 2006). C'est grâce à ce logement que la femme de l'un de ces deux ménages a pu devenir assistante maternelle et accueillir des enfants chez elle, dont les parents sont souvent des gentrificateurs du quartier (image 166).



Image 166. Le salon d'une assistante maternelle algérienne dans un logement social du faubourg du Temple (mai 2006)

Malgré cette homogénéité des conditions de vie et une cohabitation généralement paisible de ces différentes populations dans les quartiers populaires, des clivages apparaissent entre elles, plus ou moins en fonction de l'ancienneté de chacune d'elles dans le quartier. Ainsi, nombreux sont les anciens habitants français de naissance qui déplorent la transformation de leur quartier par l'arrivée des immigrés, dans des discours parfois racistes. Ils notent toutes les différences culturelles qui leur sautent aux yeux et marquent pour eux une certaine dépossession de leur quartier : c'est la langue arabe, la présence majoritaire des hommes dans la rue, la nourriture orientale, etc. Une femme de ménage à la retraite vivant dans la Cour de Bretagne n'ouvre jamais la fenêtre de sa cuisine qui donne sur une étroite cour intérieure, à cause des odeurs de cuisine d'une voisine arabe (entretien 2). Les immigrés sont rendus responsables de tous les maux du quartier dont leur arrivée est concomitante, que ce soit la dégradation du bâti ou le trafic de drogue (en particulier à Château Rouge). Même parmi les classes populaires, le discours sur les mauvais pauvres fait recette :

*... j'aimerais bien quand même des gens comme nous, hein... mais je ne suis pas raciste, mais il y en a marre, marre, marre, de... voilà. Moi j'en ai marre, moi je vois que je vais bosser, et puis eux ils ne bossent pas, ils sont aux terrasses des cafés... j'en ai marre, je les vois tous avec leur portable, et puis ils bossent pas, ils font rien, et vous, vous êtes là comme une andouille à aller voter pour avoir... non, y en a marre ! (entretien 6).*

Cela se retrouve dans la bouche des premiers immigrés européens, qui mettent en avant une morale de l'effort et de la dignité, comme cette ancienne tapissière italienne :

*Oh, moi j'ai travaillé, j'ai repassé avec un fer de 7 kg au gaz, vous voyez ça d'ici, enfin j'ai travaillé tout le temps, tout le temps, tout le temps. J'étais quelqu'un qui respectait ici parce que... mais enfin, j'ai quand même des fois un petit peu eu le regret de partir, je vous dis la vérité... parce que c'était, c'est très dur malgré tout hein. [...] on s'est toujours bien arrangés, on a toujours respecté ici, et ça, ça, on a été des gens qui ont respecté le pays, et c'est pas comme maintenant, on brûle, on fait n'importe quoi ! (entretien 44).*

Dans le même registre, elle se plaint de payer des impôts, et en particulier la CRDS pour, selon elle, « les gens qui travaillent pas », confondant sans doute avec l'ISF qui finance le RMI :

*Alors, ça fait un peu mal, quand vous voyez qu'il y a des gens qui se soulent la gueule avec ça, moi ça me fait un peu mal... parce que moi j'ai jamais demandé d'aide (entretien 44).*

Mêlant des valeurs de solidarité et une conscience des intérêts des travailleurs avec des valeurs morales assez strictes, ces anciens habitants sont partagés entre la droite et la gauche et apparaissent souvent dépourvus de boussole politique. Ainsi, un ancien coursier qui vit depuis sa jeunesse dans le même appartement exigü et inconfortable à Château Rouge se dit « gaulliste », très marqué par la Seconde Guerre mondiale qu'il a vécu adolescent. Son témoignage évoque une vie de travail où l'on était éduqué à la dure, mais où du moins « *les choses étaient en ordre* » (entretien 48). En creux, c'est toute une éthique populaire qui se donne à entendre dans une langue de qualité (moins pour sa grammaire que pour la richesse de son vocabulaire), sur la bonne éducation, le courage au travail, mais aussi la générosité, évoquant avec reconnaissance le souvenir des communistes qui se sont cotisés à la mort de son père (qui avait adhéré au PC sans toutefois y rester). Comme beaucoup d'autres, cet homme assimile le déclin du Paris populaire, dont l'âge d'or est situé dans les années 1950-1960, quand « *on allait à l'opérette* » (*ibid.*), avec l'installation des étrangers à Château Rouge, d'abord Maghrébins puis Africains, dont la responsabilité est attribuée à l'arrivée de la gauche au pouvoir en 1981. La nostalgie d'un monde perdu se cristallise dans le rejet des étrangers et une crispation sur le retour à l'ordre, alchimie dangereuse qui le conduit une fois à voter à l'extrême droite. Il entretient de bons rapports avec une famille maghrébine dans l'immeuble de logement social qui fait face au sien, « *parce que les enfants sont bien élevés* », mais trouve qu'il y a « *trop d'Africains dans le quartier* » (*ibid.*), tout en étant lui-même marié à une Malgache. Cela montre la profonde irrationalité de ces discours racistes, largement influencés par la stigmatisation des immigrés dans les médias et dans certains discours politiques, qui peuvent s'analyser comme une réaction au sentiment de dépossession du quartier par les nouveaux arrivants et à la peur du déclassement, un peu à la façon des « petits Blancs » dans le Sud des États-Unis pendant la crise des années 1930.

Ces sentiments, on l'a vu, ne sont pas réservés aux Français de naissance. Les anciens immigrés les expriment aussi, tout comme ceux qu'ils stigmatisent. Ainsi, dans le faubourg du Temple, certains Maghrébins, en particulier commerçants, déplorent l'arrivée des Chinois, dont la forte structuration communautaire leur permet de racheter les commerces tenus par les premiers. D'autres les assimilent aux nuisances des ateliers de couture qui se sont multipliés dans les années 1980. Eux aussi expriment des valeurs conservatrices et sont sensibles au discours sécuritaire, notamment vis-à-vis de la jeunesse : certains se disent de droite tout en déplorant la position de la droite sur l'immigration. Qu'ils se disent de gauche ou de droite, la plupart des immigrés bien implantés dans les quartiers populaires revendiquent cependant une bonne cohabitation avec les autres habitants, quels qu'ils soient. Un trentenaire franco-algérien qui tient une laverie dans le quartier Sainte-Marthe témoigne de l'entraide entre les commerçants du quartier, qu'ils soient Maghrébins, Français, Serbes ou Turcs. Cette entraide est assez tolérante : l'ouverture d'un bar lesbien en 2005 rue Saint-Maur, à proximité de la rue Sainte-Marthe a plutôt été bien acceptée des commerçants du quartier (entretien 69). Un restaurateur tunisien du même quartier fait part de son empathie envers les immigrés chinois, à travers lesquels il retrouve son propre parcours pour s'en sortir :

*... oui, « bonjour », « ça va ? », « ni hao »<sup>226</sup> [...] j'apprends deux trois mots [...] ils sont gentils, la vérité [...]. Ils sont gentils, ils font pas de mal, ils essaient de survivre, c'est tout. [...] Ces gens-là, assez pauvres, ils essaient de nourrir leur famille et vivre mieux que où ils étaient, c'est tout, c'est simple. Pourquoi ils prennent refuge en France, la France, parce que le service social, c'est le meilleur au monde... c'est le pays le meilleur au monde, je dis ça (entretien 30).*

Lui-même se dit athée, ce qui contraste avec le retour aux traditions et à la religion que l'on peut observer chez d'autres, révélant parfois une certaine crispation identitaire. À Château Rouge, les Africains, qui font partie de l'immigration la plus récente, mettent en avant la bonne cohabitation des différentes nationalités et vantent le mélange dans des termes qui rappellent parfois ceux des gentrificateurs. Un Sénégalais d'une quarantaine d'années, serveur dans un café de Château Rouge, poursuivant tant bien que mal ses études en France, oppose nettement le mélange au racisme et au colonialisme :

*... malheureusement en France, on pratique la même politique que dans les colonies. Moi je connaissais les Français avant que j'arrive, je peux pas dire que je les connaissais, je les voyais. Or, j'étais dans la cité ouvrière, je travaillais au chemin de fer, à Thiès, chez moi, capitale du chemin de fer, mais je les voyais à peine, il y avait pas de mélange. Ils ont appliqué la même politique ici : les cités dortoirs, les gens s'ignorent, il y a que la population immigrée, ça s'est pas bon du tout aussi. C'est mieux de mélanger les populations, comme ça on apprend à se connaître. Si vous venez par exemple le soir [à Château Rouge], vous allez trouver des Français, des Arabes, des Noirs, qui parlent ensemble... (entretien 68).*

Alors que Chinois et Africains, derniers arrivés parmi les immigrés, sont souvent montrés du doigt à cause de certaines différences culturelles, lui-même témoigne pourtant du même souci d'intégration que la tapissière italienne du faubourg Saint-Antoine arrivée à Paris dans les années 1950 : « *J'essaie d'être correct. Je me sens l'ambassadeur de mon pays, donc je dois bien me comporter* ».

Quelle que soit la nationalité de leur parents, la grande majorité des enfants des classes populaires a fréquenté l'école et le collège publics de secteur. Les discours parfois racistes des anciens habitants français de naissance ne les ont pas pour autant conduits à l'évitement scolaire, ce qui contraste nettement avec les discours d'ouverture et les choix scolaires des gentrificateurs. Toutefois, aujourd'hui, quelques familles immigrées en ascension sociale choisissent de scolariser leurs enfants à l'école privée pour leur garantir une réussite scolaire et sociale. La jeune femme franco-turque précédemment citée déplore en particulier l'absence d'investissement des parents dans l'école publique du quartier, expliquant selon elle le relâchement dans la discipline des enfants :

*J'aimais pas le langage et tout ça des enfants et j'ai mis mon fils en CE2 dans le privé et je suis super contente ! Il a très bien réussi, il a un très bon livret. Là, avec le goût qu'il a pris de l'école, je pense qu'il ira très loin, enfin j'espère du moins (entretien 64).*

---

<sup>226</sup> « bonjour » en mandarin.

## 1. 2. *La gentrification invisible : les classes populaires désorientées*

Dans leur rapport au quartier, les différentes populations qui composent les classes populaires ne voient guère la gentrification en cours, éclipsée qu'elle apparaît par l'installation des immigrés ou l'arrivée d'une nouvelle vague d'immigration, transformant les commerces et l'appropriation de l'espace public. P. Simon (1994, p. 446) rappelle en effet la double fonction des commerces dans les quartiers populaires pluri-ethniques : d'un côté, « *préserver les usages sociaux propres aux [différents] groupes* », de l'autre « *assurer le marquage de l'espace* ». Chaque nouvelle vague d'immigration se traduit par une succession dans les commerces, qui entraîne la disparition des anciens commerces ou leur réduction au profit des nouveaux, comme à Belleville, où cohabitent commerces maghrébins – juifs ou musulmans – et commerces chinois. Pour les plus anciens habitants, généralement français de naissance, les premiers signes de la gentrification sont encore largement masqués par la crise du vieux faubourg et l'arrivée des immigrés comme le montre l'encadré ci-après.

Un plombier, qui vit dans une petite cour du faubourg du Temple où il est né dans les années 1950 – comme son père dans les années 1920 –, témoigne ainsi de la longue histoire du faubourg dont la disparition reste le fait marquant (entretien 57). Il raconte que dans les années 1920-1930, il y avait encore une ferme en haut de la rue de la Fontaine-au-Roi. Dans les années 1950-1960, le faubourg était un quartier ouvrier, surtout français et européens (des Italiens et des Polonais, notamment juifs, vivaient aux côtés des Français). De nombreuses usines de métallurgie émaillaient le quartier, qui était parcouru d'ouvriers en bleu de travail. Les petits commerces traditionnels étaient très nombreux, comme cette crèmerie rue Saint-Maur (à l'emplacement de l'actuel supermarché ATAC), où il a vu passer le dernier livreur à cheval dans une rue encore pavée, une épicerie à côté du collège qui était alors une école primaire de garçons, ou un bougnat qui vendait du charbon. Selon lui, tout le monde se connaissait dans la cour et même autour, on parlait volontiers dans la rue ou sur les pas de porte. Dans les années 1960-1970, les usines ont fermé, suivies par les commerces, de nouveaux immeubles furent construits, les familles sont parties en banlieue et le quartier se mit à vieillir. Comme sur le canal Saint-Martin, il y eut alors une période de latence, de déprise, comme en témoigne l'atelier longtemps désaffecté au fond de la cour, comme certains logements. Ce n'est que dans les années 1980 que les immigrés d'Afrique, principalement Maghrébins, jusqu'ici cantonnés à Belleville, se sont installés dans le quartier au gré du regroupement familial et de la construction de quelques logements sociaux permettant de loger des familles nombreuses. Selon lui, les Asiatiques ne font qu'arriver dans le quartier depuis la fin des années 1990, reprenant progressivement certains commerces. C'est aussi dans les années 1990 que sont apparus les bars « branchés », ainsi que des ménages de jeunes actifs aisés, principalement français de naissance ou européens. Le quartier s'est alors réanimé, « *mais sur un tout autre mode* » (entretien 57). Si la cohabitation entre les différents groupes se passe bien, lui déplore le repli sur l'espace privé, la perte d'âme du quartier, où l'on ne se parle plus dans la rue... et l'absence de résistance au processus en cours.

### Encadré 38. Les anciens habitants et la nostalgie du vieux faubourg

Les anciens habitants nés dans le faubourg du Temple ou qui s'y sont installés dans les années 1950-1960, tous français de naissance, focalisent leur discours sur la perte du faubourg traditionnel depuis l'arrivée des populations immigrées dans les années 1980. Ils déplorent en particulier la disparition des multiples commerces traditionnels, en particulier alimentaires, et le changement d'identité du faubourg dû à la présence importante de populations étrangères.

Une ancienne habitante, attachée au faubourg de sa jeunesse, déclare : « *Je l'aime plus, ah non, on n'a plus de commerçants... à part les grandes surfaces, on n'a plus de commerçants* » (entretien 12). Une autre renchérit : « *Quand j'étais petite fille, il y avait tout : marchand de couleurs, poissonnier, marchande de quatre saisons, il y avait tout, tout, tout. Après, tout a été racheté par... bah par les boutiques de vêtements...* » (entretien 5). À propos de cette disparition des commerces traditionnels du faubourg du Temple, et là où le passant voit encore une rue commerçante, ce dialogue avec une ancienne habitante est éclairant : « *Avant, on avait de vrais commerçants, des vêtements, on avait un marchand de fromage, un marchand de vin... les bouchers, c'étaient pas des bouchers arabes, c'étaient de vrais bouchers... y avait un charcutier... c'était vraiment une rue commerçante.*

- *Mais elle est toujours commerçante cette rue...*

- *Oh, vous vous moquez de moi... Paris pas cher, la drogue, vous rigolez, non !*

- *Mais ce sont des commerces...*

- *Non, pour moi c'est pas des commerces... on peut pas acheter des légumes et tout, les habits, c'est du 38, moi je peux pas m'habiller ; ça cache autre chose, hein, faut être logique. On est devenu l'ancien Barbès* » (entretien 2)

Les anciens commerces n'avaient rien à voir, comme le décrit une autre habitante : « *C'étaient que des commerçants français : en face, quand on sortait de la Cour [de Bretagne], il y avait le magasin de vêtements d'enfants, ça a toujours existé, ça s'appelait "Aux Dames Françaises" ; après de l'autre côté du portillon, vous aviez un marchand de volailles, mais il avait pas de boutique, c'était un pas de porte ; les bains-douche à côté, il y avait les bains-douche ; il y avait "Au soleil du midi", c'était un parfumeur ; et "Peppino", c'était un épicier italien ; [...] après le passage Piver, au coin où il y a une bijouterie maintenant, c'était un Auvergnat ; et puis après, il y avait le crémier, il y avait tout ça. Quand on descendait, de l'autre côté des "Dames Françaises", il y avait un grand poissonnier ; le café "Au Val de Loire", à l'angle de la rue Saint-Maur et du Faubourg, a toujours existé ; après, il y avait le marchand de couleurs. [...] Quand on rentre dans la Cour, de chaque côté de la porte, il y avait Camus vin et Camus volailles ; après, il y avait le tripiier, y avait le charcutier...* » (entretien 5). Elle en conclut avec nostalgie : « *C'est plus notre Paris d'avant... je vais parler comme les vieux, mais bon* ».

Cette nostalgie est partagée par un autre ancien habitant du faubourg : « *Ah, c'était un quartier formidable, il y avait d'abord beaucoup moins d'étrangers que maintenant, il y avait une petite place charmante [rue du Buisson Saint-Louis] avec des bancs, des arbres... et puis toute cette partie des HLM de l'autre côté, là [de la rue], c'étaient de petites maisons et beaucoup d'artisans. Et puis, il y avait plein de petits commerçants, c'était très sympa* » (entretien 13). Les anciens habitants déplorent la construction des logements sociaux de la rue du Buisson Saint-Louis dans les années 1980-1990, qui ont accéléré la disparition des commerces traditionnels et l'installation de Maghrébins, alors qu'on rénovait Belleville et que les Asiatiques commençaient à s'y implanter : « *Ça c'est une catastrophe, hein* » (*ibid.*).

Cette nostalgie ne concerne pas seulement les commerces mais plus généralement la sociabilité et l'interconnaissance du passé, comme en témoigne cette ancienne habitante du quartier Sainte-Marthe : « *Avant, on se parlait beaucoup plus, on se connaissait beaucoup plus [...] c'était beaucoup plus convivial, on se mettait à la fenêtre : "bonjour, ça va ?" "Ça va." "Ah, ça fait un moment que j'ai pas vu madame untel." "Ah, bah elle m'a dit qu'elle était partie en vacances", enfin voyez* » (entretien 22).

La plupart des anciens habitants, en effet, ne sont pas conscients du processus en cours, où ne l'identifient pas comme tel. Très rares sont ceux qui font le lien entre l'arrivée de nouveaux ménages « blancs » plus aisés qu'eux et la hausse des prix immobiliers. Comme Paul Watt (2006, p. 783) le remarque à Camden, district populaire du centre de Londres en voie de gentrification, les ménages populaires se focalisent sur la dégradation du quartier (même si elle est en cours de résorption), et sur ceux qui ont un statut plus bas qu'eux, en général les étrangers. Dans le faubourg du Temple, leur regard se tourne plus vers les Chinois, qui commencent à arriver dans le quartier, que vers les gentrificateurs, qui s'y installent depuis dix ou vingt ans maintenant. Quand on leur demande expressément ce qu'ils pensent de l'arrivée de ces nouveaux ménages aisés, les anciens habitants des classes populaires en ont en général une appréciation positive. Mais c'est la lecture culturelle qui prime la lecture sociale, en lien avec le contexte idéologique contemporain : les ménages populaires français de naissance voient d'un bon œil le « retour » des Blancs dans leur quartier, comme s'ils ne se rendaient pas compte de la distance sociale qui les sépare des gentrificateurs. Certains refusent même expressément de prendre en compte les différences sociales, en les rapportant à une lecture morale : « *il y a des gens bien partout* » (entretien 60).

Les immigrés qui vivent dans le quartier depuis des dizaines d'années se trouvent dans une situation complexe à l'égard des gentrificateurs. En effet, traditionnellement, ce sont les « anciens » qui contrôlent le quartier et son ordre social (Élias, cité par Simon, 1998, p. 424). Dans le faubourg du Temple comme à Château Rouge, les immigrés ont bien imprimé leur marque sur le quartier, en particulier à travers les commerces, et renouvelé le mode de vie traditionnel des quartiers populaires, par exemple autour de l'importance de la rue et du café. Comme à Belleville, les immigrés se sont intégrés dans ces quartiers en valorisant le mélange des nationalités : les nouveaux habitants français ou européens de naissance sont donc les bienvenus dans ces lieux d'accueil traditionnels que sont les quartiers cosmopolites. Pourtant, les gentrificateurs ne sont pas une nouvelle vague d'immigration qui devrait se plier à l'ordre ancien : ils sont doublement dominants, dans le rapport de classe comme dans le rapport de race<sup>227</sup>, et, même minoritaires, ont d'emblée la prétention et le pouvoir (par l'intermédiaire des médias et de l'accès aux élus) de normaliser le quartier, tâchant de réduire la présence immigrée à un décor multiculturel folklorique, figé et aseptisé (cf. chapitre 10 – 2.2). Mais leur discours sur le mélange et la mixité sociale rassure les immigrés, qui y voient la garantie de leur maintien dans le quartier. La lecture sociale est encore plus rejetée par les immigrés que par les Français de naissance. Ainsi, une femme d'une cinquantaine d'années, Algérienne musulmane portant le voile, appartenant à un ménage modeste, tient à montrer qu'elle n'est pas jalouse des riches, « *chacun son destin* » (entretien 52), et manifeste une morale de la résignation. Ici, le discours individualiste ambiant rencontre la lecture religieuse pour dénier et masquer les rapports de classe.

---

<sup>227</sup> Cf. note 19, p. 67.

Certains immigrés ont toutefois conscience de la gentrification en cours et des menaces qu'elle fait peser sur les classes populaires, mais, dans une tradition toute française, cette conscience se focalise alors sur les opérations publiques d'urbanisme et de logement, comme à Château Rouge. Tous les changements que connaît le quartier sont attribués aux pouvoirs publics et ce sont eux qui menacent les populations africaines. À propos de l'opération d'aménagement menée à Château Rouge, un Sénégalais juge qu'il faut maintenir le mélange, dans un discours qui pourrait presque être repris à son compte par la mairie du 18<sup>e</sup> :

*Je trouve que c'est bien s'ils [les pouvoirs publics] mélangent la population, et comme ça le quartier est cosmopolite, il y a tout, il y a des Arabes, il y a des Africains, des Maghrébins, d'autres quoi... c'est intéressant, mais s'ils veulent changer complètement... franciser ou européeniser le quartier, c'est pas intéressant, parce que franchement, c'est le mélange... c'est le mélange qui fait le quartier. En une journée, tu peux rencontrer toutes les nationalités. Mais s'ils veulent... faire des logements pour chasser la population africaine du quartier, c'est pas intéressant. Parce que moi, je connais pas mal de gens, des Français, même de souche [sic], qui viennent habiter dans le quartier, à cause de son charme. Franchement, ce que tu trouves dans le quartier, tu ne peux pas le trouver ailleurs (entretien 68).*

La menace que font potentiellement peser les opérations publiques sur les quartiers populaires apparaît plus facile à identifier que la transformation progressive des logements du parc privé à l'initiative des ménages. Cette focalisation des critiques sur les politiques publiques se retrouve chez les militants, dans une tradition héritée des résistances à la rénovation. De la même façon, les immigrés du quartier Sainte-Marthe font leur l'opposition des associations locales à la démolition de quelques immeubles par la SIEMP pour en faire du logement social (cf. encadré 30, p. 433). En revanche, le Tunisien plombier et restaurateur précédemment cité pour avoir été évacué de son logement à cause d'un dégât des eaux, approuve cette démolition :

*Il y a beaucoup d'insalubrité, beaucoup de rats, de maladies, et tout ça, [...] et en bas [de la rue Jean-Moinon], c'est vraiment... je pense pas que ça résiste cet immeuble-là. S'il est rasé, et un tout petit peu, mettre du béton, construire comme la rue du Chalet, moi je trouve, c'est beaucoup mieux [...] oui, qu'ils fassent quelque chose de beau (entretien 30).*

Il juge positivement l'opération de rénovation menée par la mairie de Paris dans la rue du Chalet, qui donne sur la rue Sainte-Marthe :

*... la rue du Chalet, c'était vraiment des petites baraques, des... des gens, Nord-Africains, des Français qui n'ont pas beaucoup d'argent, qui logent dedans, qui louent, par exemple à 500 F par mois, ou à 400 F par mois. Et c'était de... de petits couloirs, de petites chambres, que les gens ils habitent avec leurs enfants et tout ça, c'est comme un bidonville.*

*Après, la Ville de Paris, elle a cassé tout, elle a construit des HLM, et ils ont évacué tout le monde. Après, ces gens-là, ils leur ont donné peut-être des logements, ou pas donné, et après voilà... c'est devenu un quartier... vraiment bien, la rue du Chalet.*

*[...] c'est beau, oui, c'est très très beau. Bravo ! C'est très très beau, c'est mieux qu'avant, mille fois (ibid).*



Contrairement aux gentrificateurs, il apprécie l'architecture moderne des logements sociaux et pense même que de nouveaux immeubles construits en bas de la rue Jean Moinon, à l'angle de la rue Saint-Maur, sorte de porte d'entrée du quartier, augmenterait sa notoriété et sa fréquentation.

Cette quasi invisibilité de la gentrification s'explique aussi par son caractère ambigu. D'un côté, la gentrification contribue à revaloriser l'image des quartiers populaires, à réhabiliter l'habitat et soutient le dynamisme commercial (en particulier dans la restauration) ; de l'autre elle accompagne l'accroissement des prix immobiliers, et la relégation scolaire. Selon la position qu'ils occupent, les habitants des classes populaires font valoir des appréciations très variées de ces conséquences, sans les relier entre elles. Le travail de communication des gentrificateurs des professions culturelles, relayé par les médias, agit sur les classes populaires, en particulier les immigrés. Souffrant de la discrimination à leur égard, ils sont sensibles à l'amélioration de l'image et de l'allure du quartier qu'ils habitent, d'autant plus qu'il est valorisé pour son mélange culturel, comme l'a montré P. Simon (1994) à propos de Belleville et du mythe du quartier cosmopolite. C'est ce qu'exprime ce Tunisien déjà cité plus haut à propos de la gentrification du quartier Sainte-Marthe :

*C'est bien. Pas de problème, c'est bien le changement, ça s'améliore le quartier, ça ramène beaucoup de monde, et... et c'est bien* (entretien 30).

Cette appréciation positive est liée au contexte particulier de ce micro-quartier, où une interaction réelle, bien que fragile, existe entre gentrificateurs marginaux et anciens habitants immigrés (cf. encadré 25, p. 394). Mais d'autres s'expriment aussi dans ce sens en l'absence d'un tel contexte. Cela ne les empêche pas, par ailleurs, de déplorer les difficultés croissantes pour se loger ou l'augmentation du coût de la vie. En outre, certains habitants des classes populaires trouvent un intérêt direct dans la gentrification. Ainsi, les quelques chanceux qui sont devenus propriétaires bien avant la hausse des prix sont conscients de la valorisation de leur bien qu'elle induit :

*... pour le moment on n'achète pas, [mais] s'ils augmentent les prix, il faut pas faire l'autruche, pour nous, ça nous intéresse [...] Quand on voit des petits deux-pièces cuisine qui se vendent à prix d'or, on se dit, bah, si un jour, on a besoin de vendre, et bah... peut-être qu'on récupérera notre argent !* (entretien 22).

Nombreux sont ceux à qui elle procure aussi du travail, comme les employés dans les services à la personne (femme de ménage, assistante maternelle), les artisans et ouvriers du bâtiment ou les commerçants. Certains patrons de cafés immigrés ont su transformer leur établissement pour attirer les nouvelles clientèles du quartier. Dans la rue Saint-Maur, non loin des cafés de la rue Oberkampf, un ancien commerce turc de restauration rapide a été transformé en café par ses propriétaires en 2001, comme l'illustre l'image ci-contre.



Image 167. Un ancien commerce de restauration rapide transformé en café par ses propriétaires turcs dans le faubourg du Temple (mai 2006)

L'actuelle gérante, également turque, fait vivre une atmosphère telle qu'on imagine les vieux cafés des quartiers populaires d'autrefois, en plus propre et plus coloré malgré tout. Les serveurs ne sont pas des professionnels mais plutôt des travailleurs précaires de la presse ou du cinéma, des artistes, qu'elle a trouvés parmi ses clients, les formant elle-même et faisant tout pour les garder auprès d'elle (avec des CDD de six mois régulièrement renouvelés). La clientèle est de moins en moins immigrée, remplacée par les étudiants, les professions culturelles du quartier, qui viennent y profiter de la connexion Internet sans fil ou des soirées musicales organisées dans la cave. Le café s'est doté d'un site Internet et profite d'une clientèle plus large le week-end, drainée par la centralité d'Oberkampf. À l'image de celui-ci, on ne compte plus les cafés de quartier tenus par des Kabyles algériens, des Turcs ou d'autres immigrés qui refont leur décor et leur programmation pour ressembler aux cafés « branchés » de la rue Oberkampf et attirer à eux leur clientèle.

### **Encadré 39. Les anciens habitants d'une cour artisanale face à la gentrification**

Dans la Cour de Bretagne, réhabilitée par une opération de promotion immobilière dans le faubourg du Temple (cf. chapitre 9 – 2.1), les quelques anciens habitants qui ont pu se maintenir sont confrontés directement à la gentrification et en ont une appréciation plus précise que les autres habitants des classes populaires qui la voient de plus loin, dans le quartier.

La gentrification fait d'abord irruption brutalement sous la figure, peu amène, d'un promoteur : « *Ah bah, il m'a carrément fichue dehors, oui, il m'a carrément donné congé, j'ai eu beaucoup d'ennuis avec [le promoteur], qui est un monsieur dont je garde un très mauvais souvenir, même s'il s'est excusé en partant. [...] Il a vraiment été désagréable [...] Il a pensé me faire peur, il a pensé m'influencer* », raconte une femme âgée de 75 ans qui ne pouvait pourtant pas être expulsée légalement étant donné son âge et ses revenus (entretien 12). Le promoteur s'est finalement excusé, prétextant qu'il n'était pas au courant de sa situation : « *Non mais, il m'a prise pour une imbécile, d'ailleurs je lui ai dit, hein. Il m'a dit : "Vous m'en voulez ?" Bah, j'ai dit : "Certes"* » (ibid.). Cela révolte une autre habitante de la cour : « *À force d'embêter les gens, ils vont bien finir par partir. [Les habitants] allaient se plaindre à la mairie pour avoir un logement, ils avaient peur, les gens. Des personnes âgées qu'on fait peur, eh oh, une dame me disait : "oh bah moi il me fait peur, ils viennent encore", parfois elle se cachait, non mais eh oh !* » (entretien 2). Elle-même a dû changer de logement pour conserver son bail, dans un immeuble moins valorisé de la cour, donnant sur le couloir d'entrée dans lequel passent les voitures (cf. *supra*, p. 473).

La réhabilitation de la cour et l'arrivée de nouveaux habitants est vécue diversement par les anciens. Certains apprécient la réhabilitation : « *C'est sûr que c'est plus beau, déjà avec toutes les voitures qu'y avait avant, la Cour est plus belle maintenant* » (entretien 5). Mais ils regrettent le calme et l'interconnaissance du passé : « *on était comme à la campagne, c'était un petit village, on connaissait tout le monde [...] c'était super !* » (ibid.). Les gens ne faisaient pas des repas en commun comme maintenant, « *ça se faisait pas* », mais ils ne fermaient pas leur porte la nuit, on venait se voir les uns chez les autres, pour prendre le café. Maintenant, ça ne se fait plus, « *c'est bonjour, bonsoir* » (ibid.). « *C'était surtout très calme, ah ça oui, parce que maintenant, ça ne l'est plus du tout. Maintenant, c'est l'hôtel des trois canards, on y va, on y vient. Le dimanche et le samedi, les portes sont ouvertes. Bon, bah moi, je sais que je suis un peu pour ma tranquillité maintenant... on fait des petits repas, des petites choses le soir, sous les fenêtres des gens jusqu'à onze heures et demi. C'est très désagréable* », juge l'une d'entre elles et ajoute : « *Pour moi, c'est plus agréable... Oui, c'est plus agréable à voir, mais pas à entendre, parce qu'il y a des javas presque toutes les semaines. On arrose une crémaillère, on arrose un anniversaire, etc.* » (entretien 12). Une autre habitante renchérit à propos des nouveaux habitants, ne ménageant pas son courroux : « *Bah ils font beaucoup de bruit. Parce que ce sont les parents qui ont acheté pour se débarrasser de leurs enfants, qui prennent le jour pour la nuit, qui boivent, qui font du bruit tous les week-ends... Bon maintenant ils font des repas, bah c'est la mode hein* » (entretien 2). La plupart des anciens habitants ne participent pas aux repas organisés dans la cour par les gentrificateurs : « *J'y tiens pas tellement, j'y ai été une fois, oh je trouve cela idiot, ils vous regardent de travers parce que vous êtes locataire, vous êtes pas aussi riche qu'eux...* » (ibid.).

Ces anciens habitants des classes populaires ont du mal à situer socialement les gentrificateurs : « *Ah non, c'est pas des gens riches, hein. Vous savez c'est des gens, je pense qu'on appelle ça "bobos". Je ne pense pas qu'il y ait des gens riches, je pense que c'est des gens qui achètent leur appartement, mais ils prennent des crédits, hein. Je pense que s'ils étaient riches, ou aisés, ils ne viendraient pas dans le quartier* » (entretien 5 – c'est moi qui souligne). Les choix résidentiels des gentrificateurs et leur stratégie de distinction de la bourgeoisie traditionnelle leur échappent.

Il saisissent néanmoins la distance de classe qui les sépare des nouveaux habitants : « *Oh, je pense qu'ils sont un peu trop bour... enfin [elle se reprend], on dit "bobo" vous savez, et c'est tout à fait ça, et ça ne me plaît pas, je préfère l'ambiance comme elle était avant [...] Les gens étaient beaucoup plus respectueux, c'était différent. [...] Je ne sais pas, on se connaissait, puis maintenant il y a l'ascenseur donc on ne se voit plus* » (entretien 13). L'ascenseur met fin aux discussions entre les voisins qui se croisaient dans l'escalier, mais au fond, c'est surtout le renouvellement de la population qui fait perdre aux anciens habitants le milieu d'interconnaissance auquel ils étaient habitués, les habitants vivant ici auparavant de génération en génération.

Ainsi, la relative invisibilité de la gentrification traduit la fragmentation des classes populaires et des différentes vagues d'immigration, mais aussi le contexte idéologique valorisant la réussite individuelle et privilégiant une lecture de la société en termes culturels et identitaires, au détriment de la conscience de classe et des déterminants économiques des inégalités sociales. Ce contexte contribue à masquer les rapports de classe dans l'accès au logement et l'appropriation de l'espace urbain. Il explique en partie la variété des appréciations que recueille la gentrification parmi les habitants des classes populaires, quand elle est expressément désignée par l'enquêteur. Cette variété des regards populaires sur la gentrification s'explique aussi par l'ambivalence du processus, apprécié par certains aspects, déploré pour d'autres, sans que l'on fasse facilement le lien entre ces différentes facettes. La relative absence de discours présentant et expliquant la gentrification dans les médias ou le champ politique et associatif, notamment local, contribue également à la désorientation des classes populaires face à ce processus.

## 2. *Repli et résistances des classes populaires*

Que les classes populaires la voient ou non et quel que soit leur point de vue à son propos, la gentrification contribue à leur éviction du centre de l'agglomération parisienne, comme on l'a vu dans la deuxième partie (cf. en particulier les chapitres 5 et 8). Elle entraîne également le repli de ceux qui restent dans l'habitat inconfortable et dans le parc social (cf. chapitre 7 – 2.3). Comment cela se traduit-il dans l'espace du quartier ? Qu'est-ce que cela implique pour les classes populaires ? Comment résistent-elles ?

### 2. 1. *Les conséquences de la gentrification : éviction et repli des classes populaires*

Pour commencer, il faut rappeler le rôle du quartier comme capital social et comme identité collective pour les classes populaires, en particulier les immigrés (Simon, 1994 ; Watt, 2006 ; cf. chapitre 3 – 2.2). Le quartier est souvent un support de solidarité pour les travailleurs peu qualifiés et précaires ou les nouveaux arrivants, parfois non francophones. Il représente une ressource pour l'accueil des immigrés, comme pour leur survie à plus long terme. Ainsi, dans le micro-quartier Sainte-Marthe, certains habitants, immigrés et peu qualifiés, ne sortent guère de ce petit espace formé de quelques rues, dans lequel ils trouvent à la fois à se loger (même dans de mauvaises conditions et en payant cher) et à travailler. Plusieurs immigrés témoignent ainsi du réseau social que ce petit quartier leur a permis de tisser depuis leur arrivée : plusieurs sont arrivés chez un membre de leur famille (un oncle, une tante), qui continuent de les héberger ou les ont aidés à trouver un logement sur place ; d'autres en ont trouvé un par le bouche-à-oreille, en faisant de petits travaux chez des habitants. C'est aussi par ce moyen qu'ils travaillent pendant de nombreuses années, le plus souvent sans contrat ni déclaration. « *Il y a toujours des bricoles, il y a toujours... parce que je travaille de bouche-à-oreille, j'ai des amis [dans le quartier]* », témoigne un Tunisien qui a longtemps fait vivre sa femme et ses quatre enfants par des travaux de plomberie dans les logements dégradés ou en rénovation du quartier (entretien 30). Quand je l'ai rencontré, il venait d'ouvrir un petit restaurant, rue Jean Moinon, grâce à des prêts de plusieurs habitants et amis dans le quartier, dont des gentrificateurs marginaux, et donc sans passer par le circuit bancaire. Un Algérien a aussi vécu de petits travaux pendant quelques années avant d'être embauché comme serveur dans un café dont il était un client habitué, tenu par une Serbe (entretien 59). Un autre Algérien est logé gratuitement dans l'appartement que loue son oncle pour son propre fils, qui, lui, vit chez sa compagne (entretien 69). Il tient une laverie au pied de son immeuble. Les uns et les autres vivent, travaillent et vont au café dans le quartier sans en sortir, parfois pendant de longues périodes.

À ce rôle de support que joue le quartier pour les classes populaires s'ajoute, à Paris, l'importance des aides sociales, des équipements publics et des dispositifs d'accompagnement des personnes en difficulté. La mairie de Paris annonce ainsi un budget de près de 2 milliards d'euros<sup>228</sup> consacré à la solidarité en 2008, budget en hausse régulière depuis 2001. Un père de famille nombreuse souligne l'importance des aides sociales pour faire vivre sa famille et y voit un facteur de paix sociale : « Ça m'aide bien, ça c'est... vraiment, [celui] qui a inventé ça, c'est quelqu'un qu'est très... qu'est très bien, ça veut dire sinon, les gens, ils bouffent les gens » (entretien 30). Et plus généralement, la position centrale du territoire parisien dans l'agglomération et son maillage dense en transports collectifs offre les meilleures conditions d'accès à l'emploi pour les ménages populaires, en particulier dans les services (commerce, services à la personne) ou le bâtiment.

C'est pourquoi la conséquence la plus grave de la gentrification sur les classes populaires est leur éviction. C'est aussi la plus délicate à mesurer, tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif des conséquences même qu'elle implique pour les ménages évincés. Dans le chapitre 5, on a pu mesurer le déclin numérique des classes populaires parmi les Parisiens depuis les années 1960. Si la gentrification tient un rôle certain dans ce déclin, il est difficile d'en déterminer la part exacte. J'ai montré que le déclin des emplois d'ouvriers ou d'employés ne suffisait pas à expliquer celui de ces catégories socioprofessionnelles parmi les habitants. C'est sans doute dans cet écart que joue la gentrification. Plus encore, celle-ci favorise en retour le déclin de ces emplois en transformant la ville en espace de consommation (cf. chapitre 8). Dans l'habitat, la question de l'éviction des classes populaires ne se limite pas aux seules expulsions. Dans le contexte parisien, on a vu que le déplacement d'une partie des ménages populaires en banlieue a précédé la gentrification et que celle-ci a ensuite accéléré le processus (*ibid.*). Même si ce départ était volontaire, il n'en était pas moins contraint sur le plan géographique : pour accéder au logement social, et donc à de meilleures conditions de logement, les ménages populaires devaient accepter de partir en banlieue, accompagnant en cela le déplacement des emplois industriels. La Ville de Paris a longtemps eu une politique de construction de logements sociaux en banlieue, où elle logeait les demandeurs parisiens. L'emblématique cité des 4 000 à la Courneuve (Seine-Saint-Denis), a ainsi été construite par la Ville de Paris entre 1956 et 1963, pour loger notamment ses propres employés municipaux, et l'ensemble était géré par l'office HLM de la Ville de Paris jusqu'à sa rétrocession à la ville de la Courneuve en 1984 (Vincenot, 2001). Le départ des ménages populaires en banlieue n'était, en outre, pas toujours volontaire, mais faisait parfois suite à une expulsion collective d'îlots entiers dans le cadre des opérations de rénovation (cf. chapitre 2 – 3.2 et chapitre 3 – 3.2). Ces politiques de construction de logements sociaux en banlieue et de rénovation des quartiers populaires du centre ont accéléré l'éviction des classes populaires du centre-ville, puis de la ville-centre tout entière, préparant et accompagnant la gentrification. Celle-ci poursuit cette éviction par l'expulsion des ménages populaires lors d'opérations de promotion immobilière, mais aussi, plus largement, par la hausse des

---

<sup>228</sup> Budget primitif de 2008, cf. note 188, p. 444.

prix immobiliers, qui les contraignent à déménager en banlieue. Ceux qui restent ont vu partir de nombreux habitants du quartier qu'ils connaissaient, soit en banlieue, soit dans leur pays d'origine. Parfois, la pénurie de logements et l'augmentation des loyers conduit les locataires à laisser quelqu'un de leur famille dans leur logement ou à le sous-louer plutôt que de risquer de le perdre quand ils partent temporairement (entretien 69). Génération après génération, les enfants ne peuvent plus se loger dans le quartier et partent en banlieue, tandis que les plus âgés sont remplacés, à leur décès, par des ménages plus aisés qu'eux. L'éviction des classes populaires prend donc de multiples formes, de l'expulsion brutale par un promoteur au remplacement progressif des générations dans un contexte de sélection sociale.

Aujourd'hui, les opérations d'éradication de l'habitat insalubre proposent systématiquement un relogement, du moins à ceux qui peuvent y prétendre par un bail ou en prouvant leur statut d'« occupant de bonne foi ». Les plus précaires, squatteurs ou sans-papiers, sont abandonnés à leur sort. Les relogements se font dans Paris, en général dans l'arrondissement d'origine ou les arrondissements limitrophes, pas nécessairement dans le quartier. Les ménages reçoivent trois propositions : la première proposition est souvent refusée parce qu'elle ne correspond pas aux attentes de ces habitants, qui connaissent mal les types de logement qu'on peut leur proposer. Au bout du troisième refus, c'est le juge qui tranche et les personnes finissent par accepter. Selon Martine-Rivka Bercovici, chargée du plan d'aménagement de Château Rouge, le déracinement est en général mal vécu au départ, puis les familles finissent pas s'adapter à leur nouvel environnement (entretien 75). Le relogement est toujours une opération délicate pour ces familles fragiles, souvent issues de l'immigration, et il est fait en lien avec des médiateurs sociaux. Dans une logique parfois assez paternaliste, les acteurs publics ne font pas preuve d'une grande compréhension à l'égard de ces refus et du déracinement que peut représenter le relogement pour un ménage populaire ancré depuis longtemps dans un quartier et qui ne voit pas nécessairement l'accès au logement social comme une chance. Inversement, on connaît mal les conséquences du relogement sur ces ménages, même pour ceux qui ont expressément choisi de changer d'arrondissement, poursuivant une stratégie individuelle d'ascension sociale. Rien ne dit que celle-ci est couronnée de succès et que le relogement ne s'accompagne pas d'un repli sur la sphère privée désormais confortable, notamment pour tous ceux qui ne travaillent pas ou plus à l'extérieur. Il s'agit là d'une question à approfondir, ce que l'enquête centrée sur les quartiers populaires, dont sont précisément évincés ces ménages, ne permet pas de faire.

Cette question de l'éviction des classes populaires, déjà difficile à cerner, en masque une autre : la gentrification entraîne certes le déplacement ou le remplacement des ménages populaires qui habitaient Paris, mais elle empêche aussi et surtout d'autres ménages populaires de s'y installer. En effet, la hausse des prix immobiliers – en particulier des loyers à la relocation et, plus encore, la compétition entre les candidats, qui ne laisse aucune chance aux ménages modestes – et la réduction du parc social de fait réduisent de plus en plus la traditionnelle fonction d'accueil de Paris pour les classes populaires. Ainsi, chaque logement acheté et réhabilité par un ménage gentrifieur est, même

si celui-ci le revendait, définitivement soustrait au parc de logements accessibles aux ménages populaires (cf. Marcuse, cité par Slater, 2006). La gentrification tend à rompre la dynamique des quartiers populaires, qui sont des lieux d'arrivée pour les nouveaux immigrants, de l'Auvergne d'antan à l'Afrique noire ou l'Asie d'aujourd'hui. Cela est nettement visible dans le faubourg Saint-Antoine, qui n'est plus aujourd'hui un lieu d'accueil pour les ménages populaires comme il l'a été auparavant. Cette rupture avec le traditionnel renouvellement, socialement homogène, des quartiers populaires n'est pas prise en compte par les pouvoirs publics, qui se concentrent sur le seul maintien sur place des ménages populaires parisiens. Ce faisant, les derniers « quartiers » populaires apparemment durables à long terme à Paris sont des ensembles de logements sociaux dans lesquels les habitants ne se renouvellent guère, et vieillissent sur place, à l'opposé des quartiers populaires centraux traditionnels.

L'éviction et le non renouvellement des classes populaires conduit à leur effacement et leur invisibilité dans la ville. Ce qu'est devenu le faubourg Saint-Antoine aujourd'hui en forme un bon exemple. Longtemps terre d'accueil pour les artisans et ouvriers venus des régions pauvres de France et d'Europe, ce quartier populaire qui fut à l'origine de bien des soulèvements révolutionnaires n'est plus que le souvenir de ce qu'il était : le bâti épargné par les rénovations a été réhabilité, le faubourg est beau à voir avec ses rues étroites et parfois courbes, ses anciens passages, ses grandes cours et ses immeubles variés aux façades sobres ; en revanche, les classes populaires en sont désormais presque absentes et les ménages qui restent, à la faveur de quelques logements sociaux, parfois immigrés, ne sont guère visibles. Ils n'impriment plus leur marque sur le faubourg, qui ne vit plus au rythme de l'artisanat du bois, mais à celui des professions culturelles, des cadres et des ingénieurs qui y vivent et travaillent. Cette invisibilité était d'ailleurs notée par une gentrifieuse à propos du square Trousseau, qu'elle n'aimait pas fréquenter auparavant à cause de personnes à la dérive ou d'enfants des classes populaires (cf. *supra*, p. 385), moins visibles aujourd'hui. Non loin de là, sur la pelouse du nouveau jardin de la Cité Prost (cf. encadré 33, p. 442), ce sont les gentrificateurs qui dominent, blancs, bien habillés, avec les poussettes modernes dans lesquelles ils transportent leurs enfants. Les familles populaires et immigrées sont peu visibles.

Dans le faubourg du Temple, la gentrification entraîne le repli des ménages populaires qui restent. Elle accompagne, en outre, la recomposition des quartiers d'immigration vers une fonction de centralité commerciale qui est de moins en moins liée à l'habitat (Simon, 1997b, p. 35). De plus en plus, les immigrés qui fréquentent les rues et les commerces du quartier n'y habitent plus. Leur présence encore importante, en particulier dans la rue du Faubourg-du-Temple et ses alentours, tend à masquer l'avancée de la gentrification pour les passants non avertis, qui se croient bel et bien dans un quartier toujours très populaire. Pourtant, l'avancée du processus a déjà entraîné par endroits le repli des classes populaires dans l'espace public du quartier, que ce soit par la transformation des cafés et des commerces ou la réhabilitation et l'appropriation par les gentrificateurs d'espaces relativement abandonnés. Ce repli se traduit par une réduction spatiale et temporelle des espaces de sociabilité populaire, qui s'ajoute à celle de l'espace d'interconnaissance liée au départ des anciens



habitants connus (Watt, 2006). Ainsi, les cafés qui se transforment cessent d'être fréquentés par les anciens habitants, parfois progressivement, la clientèle populaire continuant de fréquenter un café le jour ou seulement le matin, tandis que les gentrificateurs et leurs amis l'investissent le soir. Cette succession dans le temps est accentuée par le refus d'une part croissante d'établissements de servir des boissons chaudes – donc des cafés, consommation la moins chère des bars parisiens – après une certaine heure, manière subreptice de mettre à la porte la clientèle populaire. La succession temporelle des différentes populations dans la fréquentation de l'espace public se retrouve à l'échelle de la rue entière dans la rue Oberkampf, entre le jour et la nuit (Fleury, 2003). Elle traduit un état transitoire de la coexistence de populations très diverses, voire antagoniques dans la concurrence pour l'appropriation du quartier. Cette concurrence se cristallise sur des lieux particuliers comme la place Sainte-Marthe. Longtemps restée en friche après la fermeture des commerces qui la bordaient, cette petite place servait de terrain de jeu aux jeunes du quartier jusqu'à ce que des patrons de café « pionniers » y ouvrent de nouveaux établissements, luttant pied à pied contre des groupes de jeunes qui leur disputaient la place (cf. encadré 19, p. 302).



*Images 168 et 169. La normalisation d'un espace populaire par la gentrification : la place Sainte-Marthe (10<sup>e</sup>) (mai 2005 et juillet 2008)*

*Nouveaux cafés et restaurants, réhabilitation, occupation de la place par la terrasse d'un café, peu ou pas fréquenté par les habitants populaires du quartier.*

Comme le montrent les images ci-dessus, les nouveaux cafés ont finalement gagné le bras de fer et les groupes de jeunes issus de l'immigration se sont repliés plus bas dans la rue et dans les cours du quartier. À la belle saison, la place est investie par d'autres jeunes (et moins jeunes) des classes



moyennes et supérieures blanches n'habitent pas nécessairement le quartier, qui viennent y profiter des terrasses des cafés à l'ombre des platanes et loin de la circulation automobile. Cette dépossession est déplorée par l'une des figures du quartier, ayant pourtant activement contribué à sa transformation :

*C'est vrai que la place, à l'époque, c'était un coupe-gorge, mais elle était à nous... passé une certaine heure, c'était très difficile, il y avait beaucoup de drogue, etc. Et donc, moi j'étais contente dans la mesure où ça changeait absolument le quartier, mais en même temps j'avais mal au cœur parce que la place nous échappait... nous échappait et échappait aux gosses pour jouer. (entretien 27)*

Les événements régulièrement organisés par les associations, comme la brocante annuelle, laissent également sceptiques certains anciens habitants, qui ne s'y retrouvent pas :

*Non, enfin je passe jeter un coup d'œil mais sans plus, ça ne m'intéresse pas. Et puis, les gens qui viennent là, pour la brocante, ce sont pas des gens du quartier, hein, et ce sont des gens qui se connaissent déjà. On voit, ils s'embrassent : « salut, ça va, oh bah t'as une place sympa », voyez ce sont pas des gens du quartier (entretien 22).*

D'autres y participent néanmoins, tout en regrettant l'abandon du principe d'auberge d'espagnole, où chacun apportait un plat à partager. Désormais, ce sont les associations qui préparent les plats et il faut payer sa part.

Ailleurs, la dépossession et le repli – tout aussi subtils – des classes populaires peuvent être issus d'un aménagement public. Ainsi, rue de l'Orillon (11<sup>e</sup>), un ancien terrain d'éducation physique en plein air qui servait de lieu de rassemblement des jeunes du quartier et qu'ils considéraient comme leur territoire, a été transformé en un gymnase couvert. Le nouveau gymnase Maurice Berlemont (image 170), du nom d'un ancien élu communiste du 11<sup>e</sup> arrondissement qui avait été résistant, a été ouvert en 2006. Il présente une architecture futuriste qui tranche nettement avec les immeubles alentour comme le montre l'image ci-contre. Il s'agissait pour la mairie de récupérer cet espace sportif pour l'ouvrir à d'autres, notamment aux clubs de sport du quartier, dont les gentrificateurs forment une partie non négligeable des adhérents. Pour bien faire, il était prévu au départ de partager le temps d'occupation du gymnase entre les clubs la journée, et les jeunes du quartier le soir, sous la surveillance d'animateurs, dans un souci évident de contrôle social. À la Goutte d'Or, les jeunes du quartier avaient aussi leur territoire : le square Léon, situé à la jonction de la Goutte d'Or Sud et de Château Rouge, et dont la particularité était son ouverture permanente pour servir de passage entre deux rues. En 2006-2007, le square, passablement dégradé, a été réhabilité, équipé de jeux pour enfants et désormais fermé la nuit et surveillé (images 171 et 172).



Image 170. La normalisation d'un espace populaire par la gentrification : le gymnase Maurice Berlemont, ouvert en 2006 rue de l'Orillon (11<sup>e</sup>) (septembre 2008)

En haut du gymnase, surmontant les parois de verre, on distingue une caméra de vidéosurveillance, censée assurer la sécurité de l'équipement.



Images 171 et 172. La normalisation d'un espace populaire par la gentrification : le square Léon, réhabilité en 2007, à la Goutte d'Or (18<sup>e</sup>) (septembre 2008)

L'affichette placée à l'entrée du square signale toutes les interdictions qui régissent le square, certaines étant directement adressées à l'intention des jeunes : consommation d'alcool, jeux de ballons, moteur bruyant de scooter.

Ces exemples rappellent que la gentrification entraîne et accroît la fragmentation de l'espace des quartiers populaires, rompant la continuité d'un espace socialement homogène et familier pour les classes populaires. Cette fragmentation accompagne le repli des classes populaires au sein du quartier, mais aussi dans l'espace scolaire. L'évitement scolaire pratiqué par les gentrificateurs (cf. *supra*, p. 346 sq.) accroît la concentration des enfants des classes populaires dans les établissements publics de secteur, une forme de repli sur soi forcé qui confine à la relégation d'enfants principalement issus de l'immigration. Ce repli dans l'espace des habitants des classes populaires qui résident encore dans ces quartiers contribue à leur rendre la vie plus difficile. Il s'ajoute à la hausse des loyers qui participe à leur appauvrissement – constaté par tous les acteurs locaux, des EDL aux centres sociaux – et favorise le surpeuplement des logements ou l'éloignement des nouvelles générations, contraintes de

partir en banlieue pour accéder au logement. Tout autant qu'à la fragmentation spatiale du quartier, la gentrification contribue à celle des classes populaires elles-mêmes, comme on l'a vu plus haut, entre ceux qui s'en satisfont (par le « retour » des Blancs par exemple) ou qui en tirent profit (propriétaires, patrons de café), et ceux qui la vivent comme une dépossession.

## 2. 2. *Quelles résistances populaires à la gentrification ?*

Chacun peut constater qu'à Paris, il n'existe pas de mouvement de résistance organisé des classes populaires à la gentrification comme il s'en trouve ailleurs (cf. chapitre 1 – 4.2). Cela s'explique par la fragmentation des classes populaires, que la gentrification accentue, et le déclin de la conscience de classe, qui empêche à la fois l'identification de la menace et l'organisation d'une riposte commune. À cela s'ajoutent la grande dispersion des acteurs de la gentrification ainsi que son caractère progressif et diffus à Paris (cf. chapitre 8). Ce sont les transformations rapides, prévues à l'avance par un promoteur ou les pouvoirs publics, qui cristallisent le plus facilement les oppositions, comme l'ont montré les opérations de rénovation menées à Paris jusque dans les années 1990. À Paris, la gentrification est moins rapide que dans les grandes villes américaines, où se sont développés des mouvements anti-*yuppies*, comme en témoigne cet ancien habitant du quartier Sainte-Marthe : « *ça a changé... doucement doucement* » (entretien 30).

### **Encadré 40. Quand les cadres résistent à la spéculation immobilière : l'exemple du 39 bis rue de Montreuil dans le faubourg Saint-Antoine.**

Dans le faubourg Saint-Antoine, la gentrification s'est aussi appuyée sur la construction de logements intermédiaires dans les années 1980 à la place de parcelles détruites. C'est le cas de la parcelle voisine de la Cour de l'Industrie (cf. encadré 15, p. 288), au 39 bis de la rue de Montreuil (11<sup>e</sup>)<sup>229</sup>. Cette résidence a été construite en 1987 par la Caisse des dépôts et consignations (CDC) dans le cadre du 1 % logement. Elle regroupe 50 logements locatifs intermédiaires abritant 110 habitants, principalement cadres d'entreprise, aux revenus moyens et aisés. Dans les années 2000, l'avancée de la gentrification attire la spéculation immobilière, que ce soit pour la Cour de l'Industrie ou la résidence du 39 bis. En effet, dans le cadre d'un mouvement de fond de vente de leur patrimoine immobilier par les investisseurs institutionnels, la CDC vend la résidence à la société immobilière SOREGÉ, filiale du Crédit foncier, en février 2004, qui projette de la revendre appartement par appartement. C'est ce qu'on appelle la « vente à la découpe », qui permet aux opérateurs immobiliers un profit substantiel sans investissement en travaux quelconque. Achetée 3 000 € le m<sup>2</sup>, elle a été proposée aux locataires à 4 600 € en juillet 2004, soit une augmentation de 50 % en cinq mois, sans aucune intervention sur le bâti. La plupart des locataires ne peuvent pas se porter acquéreurs et doivent alors partir à la fin de leur bail.

---

<sup>229</sup> Cet encadré s'appuie sur une rencontre avec l'association de défense des locataires à l'occasion d'une manifestation locale le 29 janvier 2005 et sur des entretiens menés avec les habitants.

Ils s'organisent rapidement dans un collectif de défense, utilisant leur capital culturel et, en particulier, leur connaissance des médias et du jeu politique, pour faire entendre leur cause, comme le montre ce témoignage d'un cadre moyen, déjà victime auparavant d'une opération de vente à la découpe dans le même quartier :

« ... cette association, elle a démarré assez vite et très très chaud, parce que... les gens se connaissaient bien depuis longtemps, donc c'est assez facile, donc ça a démarré assez vite. [...] Par contre, au bout d'un moment... que faire ? Alors... la dynamique numéro un, c'est faire ce que l'on a toujours vu faire autour de soi, finalement. C'est la dynamique des syndicats, c'est la dynamique de l'opposition, c'est la dynamique de la guerre. Alors, j'ai essayé de les convaincre de faire autre chose, hein... parce que j'étais persuadé, déjà à l'époque, qu'on ne pouvait pas se battre contre le propriétaire [actions juridiques longues et fatigantes]. Donc, on a commencé à faire suffisamment de bruit, à droite à gauche, pour rendre les choses visibles, et surtout en fait, le premier travail... a été d'amener les médias. Parce qu'au début, ils s'en foutaient. Je vois comment fonctionnent les journalistes... il a fallu qu'on fabrique quelque chose. Et on a fabriqué un projet de vie, qui était un outil, qui permettait de retrouver des petites phrases, un certain nombre de choses, expliquer les choses... [...] Ce qui était aussi assez emblématique ici, c'est que ça a été construit avec les fonds du 1% logement, et que... c'est du logement social ! » (entretien 19).

Un architecte, dont la femme est cadre dans l'administration du spectacle, raconte ainsi la dynamique de l'engagement chez des personnes *a priori* peu politisées :

« quand vous êtes découpés, enfin, quand il y a une vente à la découpe, il y a des réactions diverses... la première réaction, c'est qu'on se rend pas bien compte... la seconde réaction, c'est qu'on se rend compte que tous ensemble... en fait, très peu de gens peuvent acheter... bah, on est tous ensemble et puis on se rend compte qu'il faut faire quelque chose. On peut créer une association... et puis ensuite, ça commence à tourner autrement, c'est-à-dire qu'il y a des gens qui bougent, il y en a qui bougent pas, il y a des gens qui comprennent, il y en a qui comprennent pas, il y a des gens qui sont sceptiques... moi je me suis rendu compte qu'il y a des gens, par exemple... qui ont très peur de, de... de choses qui sont peut-être pas légales, ou peut-être en marge de la voie, de la voie... » (entretien 18).



Images 173 et 174. La résistance à la vente à la découpe des locataires du 39 bis rue de Montreuil (janvier 2005)

Cette opposition qui s'appuie sur des réunions publiques, la rédaction d'un projet de vie ou l'interpellation des élus, profite aussi de la médiatisation plus large de la vente à la découpe en 2005, quand des personnes célèbres comme Jeanne Moreau (dans le 8<sup>e</sup> arrondissement) ou Lionel Jospin (dans le 6<sup>e</sup>) sont également touchés par cette menace de la vente à la découpe. La spéculation immobilière touche en effet plus volontiers les Beaux quartiers, où investissent alors des fonds de pension américains.

Dans leur opposition à la vente à la découpe, les locataires du 39 bis rue de Montreuil mettent en avant leur intégration dans le quartier, l'importance du territoire de vie :

« *Donc, lié à mon histoire personnelle [il a déjà connu la vente à la découpe], j'ai tendance à être en colère par rapport à cette situation, non pas par rapport à la vente à la découpe, j'ai rien contre la vente à la découpe, mais les conséquences de la vente à la découpe et le mépris constaté, de notre bailleur, vis-à-vis de notre situation. C'est mon territoire de vie, c'est quelque chose de fondamental pour les êtres humains, hein. Pour les êtres humains, l'important, c'est l'identité... le territoire et le lien, hein, pour moi c'est les trois fondamentaux des êtres humains. Ça a pas l'air de troubler tout le monde, mais pour moi, le territoire de vie, c'est fondamental.* » (entretien 19).

Ils disposent des moyens pour l'exprimer qui faisaient sans doute défaut aux classes populaires à l'époque de leur propre éviction du quartier :

« *J'ai été un des premiers à... à essayer de mettre en mots, et en expressions visibles par tous, ce qui arrivait. En gros, en fait, mon métier consiste à aider les changements, hein, donc j'ai un travail à faire en termes de communication, pour trouver les bons arguments qui vont faire que les gens vont se dire : "ah mais oui, après tout, le changement, c'était une bonne chose", donc je sais faire l'inverse* » (ibid).

« *Alors, la première arme qu'on a, c'est d'avoir un projet de vie, c'est avoir quelque chose à raconter, quelque chose à proposer. Et c'est intéressant à plusieurs niveaux, parce que d'abord ça permet de se rassembler autour d'un concept [...], ça permet une seconde chose, c'est d'avoir des choses à dire aux politiques et aux médias, ça permet de les mobiliser, de montrer qu'il y a autre chose que le simple refus* » (entretien 18).

C'est finalement à la mairie de Paris que l'association s'adresse pour qu'elle rachète l'immeuble. Cela prend du temps parce que celle-ci hésite, en partie parce qu'une partie des locataires souhaite acquérir son logement et que la mairie n'a pas encore l'habitude d'acheter des logements au lieu de l'immeuble entier. Quand j'ai rencontré les locataires, l'association venait d'avoir une réunion avec Jean-Yves Mano (adjoint au maire chargé du logement), et ils étaient assez échaudés par ses hésitations, faisant preuve d'une fine connaissance des enjeux financiers liés au Crédit foncier :

« *Donc nous, on est assez embarrassés parce que la solution ne peut venir que de l'extérieur, elle ne peut pas venir de nous. Et, très honnêtement, je sens mal le jeu de Jean-Yves Mano. [...] Ce que je comprends aussi – parce que... j'ai tendance à comprendre les choses – c'est que la mairie de Paris a des liens financiers forts avec le Crédit foncier, dans d'autres affaires, en particulier pendant toutes nos négociations là, il y avait une affaire liée à la société qui gérait la Tour Eiffel, plus d'autres activités, qui devaient passer du Crédit foncier vers la mairie de Paris, bon il y avait quelque chose... et puis, il y a un [en haussant le ton] énorme truc, c'est les Jeux de 2012. [...] Je comprends, très volontiers, que la mairie de Paris ne veuille pas aller au clash avec le Crédit foncier, c'est normal... pour une petite résidence du 11<sup>e</sup>, on va pas se fâcher avec quelqu'un qui peut nous amener 2 000 milliards quoi. Je comprends bien, mais... j'ai pas... j'ai pas le QI d'une marmotte, hein, on peut me dire, même à demi-mot, pour que je comprenne, il y a même pas eu besoin de m'expliquer d'ailleurs* » (entretien 19).

L'un de ces locataires souhaitait, comme bien d'autres, que Paris n'obtienne pas l'organisation des Jeux olympiques de 2012. Finalement, en décembre 2007, la mairie a décidé de racheter tous les logements que les locataires ne pouvaient pas racheter tout en voulant y rester <sup>230</sup>, certains ayant préféré partir ou accepter l'offre de la SOREGE.

<sup>230</sup> Cf. le site de l'association du 39 bis rue de Montreuil : <<http://le39bis.canalblog.com/archives/actus/index.html>>.

Comme dans le cas de l'opposition à la rénovation à Belleville ou dans le quartier Sainte-Marthe, l'exemple du 39 bis rue de Montreuil, développé dans l'encadré précédent, montre que la résistance aux transformations brutales d'un quartier ou d'un immeuble, que ce soit par les pouvoirs publics ou par une société privée, est avant tout le fait des classes moyennes et supérieures. Les tentatives de quelques militants anarchistes de résister à la transformation du quartier de Château Rouge à travers des occupations de logements vides et la diffusion de mots d'ordre contre l'« épuration commerciale » de Château Rouge<sup>231</sup> n'a guère remporté d'écho parmi les habitants. Finalement, la résistance organisée et consciente des classes populaires, et en particulier des plus précaires, se traduit dans les luttes pour le droit au logement ou dans l'opposition aux expulsions des personnes sans-papiers. C'est en effet dans des quartiers populaires et immigrés comme Belleville, le faubourg du Temple ou Château Rouge que la solidarité est la plus forte face aux arrestations policières d'immigrés sans-papiers, qu'elle soit spontanée ou organisée par des collectifs de militants : depuis des années maintenant, une manifestation rassemble les sans-papiers et leurs soutiens chaque mardi soir au carrefour de Belleville. Ces luttes locales en soutien aux sans-papiers croisent les questions du logement, de l'immigration et du travail<sup>232</sup>, mais ne rassemblent qu'une minorité d'habitants tout en dépassant largement la seule question de la transformation d'un quartier. À Château Rouge, la police, omniprésente dans le quartier – en particulier en période de ramadan –, se heurte régulièrement à des émeutes quand elle procède à une arrestation, et n'hésite pas à recourir aux gaz lacrymogènes quand elle est encerclée par la foule. J'ai moi-même assisté à ce genre de réaction, en pleine journée, sans que la présence d'enfants en bas âge ou de femmes enceintes semble arrêter aucunement la brutalité des policiers.



*Image 175. La présence policière à Château Rouge : une patrouille à quatre, rue Léon (septembre 2008)*

<sup>231</sup> Quelques militants proches du mouvement des Indigènes de la République ont publié un texte en ce sens sur un site Internet d'information à destination des milieux activistes : <[http://www.hns-info.net/article.php?id\\_article=4601](http://www.hns-info.net/article.php?id_article=4601)>.

<sup>232</sup> Cf. la présentation de l'histoire du collectif « Quartiers solidaires – Belleville » qui coordonne ces luttes dans le Nord-Est parisien : <<http://www.quartiers-solidaires-belleville-csp19.org/index.php/Qui-sommes-nous>>.



Parmi les luttes organisées en faveur du droit au logement, celle qui fut lancée par l'association des Enfants de Don Quichotte sur les bords du canal Saint-Martin pendant l'hiver 2006-2007 est assez emblématique de l'utilisation stratégique d'un lieu phare de la gentrification, détourné au profit des personnes sans-abri. Gatien Élie et Élisabeth Foscolo ont bien montré comment l'association avait intelligemment instrumentalisé cet espace à des fins politiques :

*Le canal Saint-Martin constitue un espace relativement central. Le choix de ce site est d'autant plus symbolique qu'il se fait au moment même où les campements nés de la première distribution de tentes par Médecin du Monde durant l'hiver 2005-2006 sont peu à peu refoulés aux portes de la ville, notamment le long du boulevard périphérique, par les services de la Brigade d'assistance aux personnes sans-abri (BAPSA). En s'installant dans un lieu public intra-muros, les Enfants de Don Quichotte tentent de réaffirmer un droit aujourd'hui remis en cause : le droit à ville, celui d'accéder et de circuler librement dans la cité quelle que soit sa classe sociale (Élie et Foscolo, 2007).*



Image 176. L'occupation des berges du canal Saint-Martin par les tentes des Enfants de Don Quichotte (janvier 2007)

Cette installation d'un campement de personnes sans-abri (et de leurs soutiens) tout au long du canal Saint-Martin dura plusieurs mois et suscita à la fois soutien et rejet parmi les riverains. Les patrons de café en particulier se plainquirent des nuisances occasionnées par la présence des pauvres devant leur porte. La principale de ces nuisances était symbolique : la visibilité qu'offraient les berges du canal à la misère des personnes privées de logement portait atteinte à l'image ludique et heureuse que ces nouveaux cafés et magasins à la mode ont contribué à construire, assurant ainsi leur propre succès économique. Elle allait aussi à l'encontre de la réhabilitation symbolique des quartiers populaires sur laquelle s'appuie la gentrification. Mais après quelques mois d'occupation spectaculaire et médiatique, l'association leva le camp dès les premières promesses de relogement venues de l'État. Et depuis, les forces de l'ordre veillent, prêtes à intervenir à la moindre velléité d'installation d'un camp similaire. Selon l'aveu même d'une militante de l'association Droit au logement (DAL), la résistance à la gentrification, même indirecte, n'est que ponctuelle : « *il est déjà tard sur cette question et la bataille est quasiment perdue* » (entretien 61).

Finalement, la résistance des classes populaires à la gentrification est sans doute plus à chercher du côté des pratiques collectives quotidiennes de l'espace du quartier, ce « *résister en habitant* » que Matthieu Giroud (2007) a analysé dans sa thèse à partir du cas de deux quartiers populaires centraux de Grenoble et de Lisbonne. Selon lui, ces pratiques quotidiennes des habitants

– ou anciens habitants – forment des « *continuités populaires* », qui concourent à produire la ville tout autant que les aménageurs, promoteurs ou ménages gentrificateurs. Ces continuités populaires peuvent prendre la forme de résistances quand elles entrent en concurrence avec la dynamique de gentrification. Il s'agit toutefois d'une résistance passive, pas nécessairement consciente et en tout cas pas organisée ni politisée. Elle se traduit par l'occupation de l'espace public, que ce soit dans les cafés, dans la rue, en particulier devant les commerces populaires ou « exotiques », ou dans les squares. Cette occupation de l'espace est beaucoup le fait des hommes. Ce sont eux qui passent régulièrement du temps dans les cafés, stationnent en groupe devant les commerces, dans la rue, regardant les passants et assurant une interconnaissance certaine entre les commerçants et leurs habitués. Ce sont aussi les jeunes hommes, voire des adolescents, qui occupent certaines rues peu fréquentées de jour ou de nuit, pour s'y retrouver entre amis, discuter, jouer parfois au foot, faire des tours de pâté de maisons en scooter, ou s'y livrer à de menus trafics. Dans le quartier Sainte-Marthe, ces groupes de jeunes ont longtemps résisté à l'appropriation de la place par les cafés, et s'en prennent maintenant à ceux qui tentent de s'ouvrir à l'angle des rues Sainte-Marthe et Jean-Moinon. Leurs activités illicites autour du trafic de cannabis viennent aussi troubler l'appropriation des cours intérieures par les gentrificateurs. Au-delà de la désapprobation morale que ne manque pas de susciter ce type de trafics – parmi les classes populaires comme parmi les autres –, certains anciens habitants y voient un simple moyen de subsistance, et la plupart des habitants reconnaissent que ces jeunes ne posent pas de problème grave comme peut le faire le trafic de crack à Château Rouge (animé, lui, par de véritables mafias) :

*Non, c'est des jeunes qui sont là, ils ont été exclus par la société, il va chercher du boulot, il ne trouve pas, [...] voilà, il cherche le moyen de survivre et faire vivre sa famille... et peut-être son père est mort et sa mère est morte et il se retrouve avec des enfants, des sœurs et des frères, et il n'a pas les moyens de les faire vivre, il essaie d'améliorer, il ne trouve pas de boulot, il ne trouve pas, il rentre à vendre des... des petits morceaux de chocolat, et tout ça, et tout ce qui suit, pour essayer de faire vivre sa famille, c'est tout ce qu'il y a (entretien 30).*

Certains gentrificateurs marginaux voient dans ces petits groupes de jeunes hommes qui stationnent tous les jours dans la rue Sainte-Marthe un frein à la gentrification, car ils alimentent chez les gentrificateurs potentiels tous les fantasmes sécuritaires suscités par les médias. Autour du nouveau gymnase de l'Orillon, de l'autre côté de la rue du Faubourg-du-Temple, d'autres groupes de jeunes ont manifesté avec véhémence leur volonté de s'appropriier le nouvel équipement construit sur ce qu'ils considèrent être leur territoire. Cela les a finalement conduits à être exclus du gymnase jusqu'à nouvel ordre <sup>233</sup>.

---

<sup>233</sup> Cf. à ce sujet l'article de *ParisObs* du 29 mai 2008, « Mon gymnase va craquer » : <http://parisobs.nouvelobs.com/article/societe/paris-11/mon-gymnase-va-craquer,3523,page1.html>.





*Un groupe de jeunes du quartier continue de se retrouver malgré tout dans le square Léon réhabilité à Château Rouge.*



*Images 177 et 178. Les résistances des jeunes des classes populaires à la transformation de leur quartier par la gentrification (septembre 2008)*

*La façade de la Cour de Bretagne est régulièrement recouverte de graffitis dans le faubourg du Temple.*

Plus généralement – et plus pacifiquement –, les immigrés sont particulièrement visibles dans le faubourg du Temple et Château Rouge par leur pratique extravertie du quartier : comme des générations d'habitants des classes populaires avant eux, ils compensent l'exiguïté ou l'inconfort de leur logement par la fréquentation assidue des cafés, de la rue ou des squares. Tandis que les hommes passent du temps au café, les femmes se retrouvent au square avec leurs enfants, marquant leur présence singulière par la pratique de l'arabe ou de langues africaines, le port du voile ou du boubou. Et tous, filles ou garçons, hommes ou femmes, habitants ou non du quartier, fréquentent régulièrement les rues commerçantes, font leurs achats ou du lèche-vitrine, souvent en famille ou entre amis. Cette pratique assidue de la rue explique la densité de l'occupation des trottoirs dans ces quartiers. Elle s'appuie sur la centralité commerciale qu'ils représentent pour les populations immigrées, centralité qui explique le maintien de la pratique populaire de l'espace public malgré leur éviction croissante de l'espace résidentiel. C'est probablement ce qui explique que la gentrification n'entraîne pas l'invisibilité des classes populaires dans le faubourg du Temple et à Château Rouge, contrairement au faubourg Saint-Antoine. La fréquentation du quartier par des immigrés qui n'y habitent pas ou plus est d'ailleurs mise en avant par la mairie du 18<sup>e</sup> arrondissement pour justifier le déplacement des commerces exotiques de Château Rouge (cf. encadré 31, p. 435).



*Image 179. L'animation de l'espace public par les immigrés à Château Rouge (septembre 2008)*

*Sur cette photo, on distingue à la fois des vendeurs et vendeuses à la sauvette, des acheteurs, des passants, et des personnes qui discutent devant les commerces.*

D'un autre côté, on observe la croissance d'une fréquentation populaire des centralités de loisirs qui ont accompagné l'avant-garde de la gentrification : à Bastille ou à Oberkampf, les jeunes des classes populaires habitant les quartiers alentours ou la banlieue parisienne, se retrouvent les soirs de fin de semaine pour participer autant que possible aux loisirs festifs destinés aux jeunes des classes moyennes. Cette fréquentation populaire, que l'on retrouve aux Halles comme sur les Champs-Élysées, ne manque pas d'être déplorée par les gentrificateurs comme une perte d'âme du quartier, livré au conformisme des loisirs de masse (cf. *supra*, p. 304-305 et 384). Elle ne semble toutefois pas être en mesure de freiner la gentrification.

Plus conséquentes semblent être les dynamiques commerciales des populations immigrées qui continuent de s'installer et d'investir à Paris *intra-muros*. On l'a vu, le vide laissé par les classes populaires françaises de naissance, tant dans l'habitat que les commerces ou les locaux d'activité en général, a constitué un appel tant pour la gentrification que pour l'immigration dans les quartiers populaires (cf. chapitre 8 – 1.2). L'avancée du processus de gentrification à Paris ne doit pas faire oublier la dynamique concurrente parallèle des nouveaux groupes immigrés comme les Chinois. La forte structuration communautaire des immigrés chinois leur permet de disposer d'un capital financier pour acheter des commerces et des logements (loués ensuite à d'autres Chinois), qui permet de concurrencer les ménages gentrificateurs. Prolongeant la tradition industrielle des faubourgs de l'Est parisien, les Chinois et d'autres entrepreneurs immigrés ont réactivé pendant plusieurs années l'activité textile, pour alimenter le Sentier, puis leur propre réseau de commercialisation centré sur le quartier Sedaine-Popincourt (11<sup>e</sup>), aujourd'hui reconverti dans l'import-export et le commerce de gros (cf. encadré 21, p. 325). Ces stratégies entrepreneuriales, indépendantes des dynamiques de gentrification, peuvent nuire à ces dernières par la transformation des commerces de tout un quartier, faisant disparaître les commerces de proximité. À cet égard, les pouvoirs publics ne s'y sont pas trompés et la réaction de la mairie du 11<sup>e</sup> arrondissement est révélatrice de l'entrave que

représente le commerce de gros à la valorisation qu'entraîne la gentrification. Le maire du 11<sup>e</sup>, Georges Sarre, a pris la tête de l'opposition à la diffusion du commerce de gros dans l'arrondissement, tâchant d'intimider les commerçants chinois par la multiplication des contrôles<sup>234</sup> et obtenant qu'une SEM parisienne soit chargée de contrôler un maximum de baux commerciaux pour y sauver le petit commerce<sup>235</sup>. Si les nuisances pour les riverains sont réelles, notamment à cause du trafic de livraison qu'entraîne la concentration des commerces de ce type, l'opposition à la « mono-activité textile » prend parfois des tours anti-chinois, qui ne sont pas sans faire écho à certains discours des gentrifieurs dans le bas Belleville. Tout en valorisant la mixité sociale et le cosmopolitisme de leur quartier, certains ne trouvent pas de mots assez durs pour condamner l'extension des commerces chinois dans le faubourg du Temple :

*... moi je suis contre les ghettos, je trouve ça un peu triste, la rue Civiale [à proximité du métro Belleville, côté 10<sup>e</sup>] s'est chin... s'est asiatisée – je sais pas si ça se dit – ... en cinq ans.[...] [sur un ton indigné] Là, il y en a plus une seule qui n'est pas une boutique tenue par un Asiatique. Et... bah qui vendent que des trucs... qui nous concernent pas... vaguement, un truc qu'est un supermarché, mais ce que nous, on achète et qu'on mange, ils le vendent cher, ce qui vendent à un prix abordable, c'est que des choses qui nécessitent de faire de la cuisine chinoise, ce que je ne sais pas faire et qui nécessite beaucoup de temps de travail, de préparation, donc... bah ce supermarché chinois, il est pas intéressant pour notre culture culinaire, financièrement parlant. Puis bah les boutiques, ils vendent des trucs zarbis quoi, qu'on achète pas quoi, donc on passe devant des boutiques qui nous concernent pas. Et puis... voilà, il y a plus que des Chinois dans cette rue et moi je trouve ça... j'aimerais qu'il y ait des Arabes, des Chinois, des Français, enfin voilà quoi, tout quoi. [...]. J'ai rien contre les Chinois, mais je trouve que leur manière de s'intégrer est... est une non-intégration assez brutale quoi. Ils cherchent pas du tout à communiquer. Ils sont pas du tout désagréables, ils nous ignorent, c'est pas très simple la communication avec eux, elle n'est pas désagréable mais ils nous ignorent, ils nous voient pas, on est transparent... [...]. La rue est devenue une rue complètement asiatique, qui ne vend que des choses qui ne nous concernent pas, et qui sont tenues par des gens qui ne nous sourient pas et qui nous ignorent, avec qui on n'a pas de relation. Je trouve ça moche, j'aime pas (entretien 31).*

Dans cette petite rue proche du boulevard de Belleville, tous les commerces sont en effet tenus par des Chinois et arborent des enseignes en mandarin : ce sont des cafés, des restaurants, un coiffeur, une agence immobilière, une agence de voyage ou un supermarché, où l'on parle principalement chinois (image 180). On est pourtant loin de la mono-activité textile ou du commerce de gros, c'est bien une rue vivante, animée par des commerces de proximité, orientés vers la population chinoise. Le discours tenu par cette gentrifieuse qui y passe régulièrement ne relève aucune autre nuisance que l'indifférence des Chinois aux gentrifieurs. Ce qui est dénoncé, c'est qu'un commerce privilégie par ses produits et ses prix la clientèle chinoise. On pourrait pourtant en dire autant du Monoprix situé un peu plus bas dans la rue du Faubourg-du-Temple, dont les prix excluent en grande partie les classes populaires, et qui ne présente guère de produits à destination des nombreuses populations

---

<sup>234</sup> Voir à ce sujet la comparaison faite par *ParisObs* entre la démarche du maire du 3<sup>e</sup> et celle du maire du 11<sup>e</sup> face au même problème dans un article de mars 2007 au titre ambigu, « Grossistes, le casse-tête chinois » : <<http://parisobs.nouvelobs.com/article/societe/paris/grossistes-le-casse-tete-chinois,2765,page1.html>>.

<sup>235</sup> La SEMAEST anime l'opération « Vital'quartier », qui a permis d'implanter d'autres commerces, bio en particulier : <[http://www.semaest.fr/semaest/www/cmsMng.do?ID\\_PAGE=100&ID\\_RUBRIC=308](http://www.semaest.fr/semaest/www/cmsMng.do?ID_PAGE=100&ID_RUBRIC=308)>.

immigrées du quartier. Derrière les présupposés xénophobes d'un tel discours se cache une véritable lutte pour l'appropriation de l'espace.

*Image 180. Commerces chinois rue Cuviale, 10<sup>e</sup> (septembre 2008)*



Ce chapitre a donc apporté plusieurs éléments permettant d'éclairer la position des classes populaires par rapport à la gentrification et l'absence apparente de résistance à ce processus. Les enquêtes de terrain ont permis de saisir la fragmentation des classes populaires, composées de strates très diverses de population qui sont elles-mêmes concurrentes pour l'appropriation de l'espace local. Les ménages populaires vieillissants des Français de naissance ont déjà vécu l'arrivée des immigrés comme une dépossession, que ce soit dans le faubourg du Temple ou à Château Rouge. Dans le faubourg du Temple, les immigrés maghrébins, qui se sont installés depuis les années 1980 et tiennent la majorité des commerces, voient le dynamisme commercial des immigrés chinois comme une menace, bien plus que la gentrification. Cette fragmentation et ces concurrences internes empêchent bien souvent les ménages populaires de saisir la gentrification en cours, comme c'était le cas à Londres au début du processus (Moran, 2007). Cela leur est rendu d'autant plus difficile que la gentrification est progressive et n'est pas portée par une politique délibérée et visible.

Pourtant, la gentrification s'inscrit nettement dans un contexte d'éviction croissante des classes populaires de la ville-centre, qui dépasse le seul déclin des emplois peu qualifiés. Par définition, l'enquête de terrain menée dans des quartiers populaires parisiens n'a pas permis de rencontrer des personnes déplacées, en particulier en banlieue. Elle s'est concentrée sur celles qui y vivent encore et mérite d'être prolongée afin de recueillir un plus grand nombre de témoignages. Néanmoins, les observations et les quelques entretiens que j'ai pu réaliser indiquent une fragmentation de l'espace de ces quartiers sous l'effet de la gentrification et un repli des classes populaires, en particulier dans l'espace public. Les clivages qui les traversent ne leur permettent pas de former une communauté locale cohérente qui pourrait résister ensemble, par exemple en interpellant les pouvoirs publics.

Les résistances populaires à la gentrification se trouvent finalement plus du côté des pratiques de l'espace et des dynamiques commerciales dans ces quartiers. Dans le faubourg du Temple et à Château Rouge, la visibilité des immigrés, la densité de la fréquentation des rues et l'importance des commerces populaires ou communautaires contribuent en effet à conserver l'ambiance des quartiers populaires malgré l'avancée de la gentrification. Cette vitalité concourt aussi à freiner ce processus, en dissuadant certains gentrificateurs potentiels d'y acquérir un logement ou en entravant leur installation durable : ainsi, l'une de mes voisines gentrifieuses dans le faubourg du Temple, qui avait totalement fait refaire son appartement (déjà réhabilité par le ménage précédent) m'a fait part, deux ans après, de sa volonté de le revendre, parce qu'elle trouvait le quartier trop sale et trop bruyant. Ces éléments permettent d'insister sur l'enjeu politique central que représente la question des commerces tenus par les immigrés dans les quartiers populaires, en particulier à Château Rouge. Cela rejoint les stratégies entrepreneuriales des Bangladais pour assurer leur maintien dans le quartier de Spitalfields à Londres (Jacobs, 1996, citée par Lees, 2000, p. 400 et 403). Ce chapitre est une invitation à poursuivre les recherches sur cette question.

## **Conclusion partielle**

Cette dernière partie a montré que dans les quartiers populaires parisiens en voie de gentrification, la cohabitation des différents groupes sociaux se traduit par un jeu complexe d'évitements, de fragmentations et de concurrences multiples pour l'espace. Ainsi, les gentrificateurs s'installent en développant de nouveaux modes de vie, centrés sur leur logement et l'espace privé des immeubles et des cours intérieures. L'expérience de réhabilitation de leur logement et la vie quotidienne au sein d'un quartier populaire renforcent la cohésion des gentrificateurs. Sur le plan matériel, ils s'échangent des services et font preuve de solidarité entre eux, tout en expérimentant une sociabilité collective entre voisins qui les fait exister en tant que groupe. Sur le plan symbolique, ils se forgent une culture commune à travers des valeurs de gauche et une même vision de la ville, fondée sur la valorisation de la mixité sociale, de l'animation culturelle, des espaces verts ou des circulations douces.

Comme T. Butler (2003) à Londres, j'ai montré que les gentrificateurs parisiens interagissent peu avec les ménages populaires qui vivent dans le même quartier qu'eux. En particulier, ils adoptent presque tous des stratégies d'évitement de l'école, et surtout du collège public de secteur, où se concentrent – par l'effet même de cet évitement généralisé – les enfants des ménages populaires et en particulier immigrés. Nombreux sont ceux qui n'hésitent pas à faire le choix de l'école privée, sans que cela soit motivé par une quelconque préoccupation religieuse. Ainsi, la mixité sociale apparaît plus comme un décor que comme une dimension de leur existence pour les gentrificateurs. J'ai montré cependant que ce décor avait toute son importance dans leur souci de distinction sociale. L'expérience de la gentrification et la valorisation de la mixité sociale leur permettent en effet de se reconnaître entre eux et de se distinguer à la fois de la bourgeoisie traditionnelle des Beaux quartiers et des classes moyennes périurbaines. Finalement, les gentrificateurs développent souvent une réelle vie de quartier, fréquentant les cafés et les restaurants à proximité, et entretenant des relations amicales avec d'autres gentrificateurs. Elle est néanmoins fondée sur l'entre-soi, mêlant souvent vie professionnelle et vie privée dans le milieu des professions culturelles, à rebours de leurs discours valorisant le mélange social et culturel. Seule une minorité d'entre eux, en notamment les gentrificateurs marginaux, nouent parfois de véritables relations avec des habitants des classes populaires et immigrés.

Contrairement à ce que laisse entendre P. Simon (2005) à partir de l'exemple de la lutte de la Bellevilleuse, les gentrificateurs parisiens ne s'engagent plus guère aujourd'hui pour l'amélioration de leur quartier et encore moins pour le maintien de la mixité sociale. Certains interviennent même auprès des pouvoirs publics pour, au contraire, normaliser le quartier dans lequel ils se sont installés. C'est le cas de certains nouveaux propriétaires de Château Rouge qui aimeraient en atténuer la centralité commerciale africaine (Bacqué, 2005). Ce faisant, ils témoignent d'une réelle volonté d'appropriation de l'espace au détriment des classes populaires et en particulier des immigrés.

Face à cette volonté, les classes populaires ne montrent pas de formes de résistance organisée. Malgré une coexistence pacifique qui favorise l'intégration des immigrés dans le quartier et la ville, elles se caractérisent en effet par d'importants clivages internes, selon leur époque d'installation respective. La gentrification ajoute à ces clivages une fragmentation croissante de l'espace, à la fois dans l'habitat, l'espace public, l'école et les commerces. Elle entraîne le repli des classes populaires dans ces différents espaces, cédant du terrain aux gentrificateurs. Cette évolution est proche de ce que montre F. Richard (2001) à propos de la presqu'île de Tower Hamlets dans les docks de Londres. La gentrification parisienne, plus discrète que la rénovation des docks londoniens, ne suscite pas d'hostilité comparable à ce qu'il observe. En effet, les clivages internes des classes populaires les empêchent souvent de saisir les transformations induites par la gentrification. Inversement, la culture urbaine des quartiers populaires parisiens, forgée par l'hétérogénéité des origines de leurs habitants, favorise l'intégration des gentrificateurs dans le paysage local. Les classes populaires elles-mêmes, et en particulier les immigrés, valorisent le mélange culturel et y intègrent les gentrificateurs.

Si la variété des origines nationales se traduit par un réel mélange pour les classes populaires – en particulier à l'école –, la mixité sociale induite par la gentrification ne peut pas être vue comme un mélange favorisant les interactions fructueuses, ni comme un équilibre social à atteindre. Elle est au contraire une phase transitoire signalant le déséquilibre des quartiers populaires et leur possible disparition. Les caractéristiques sociales du faubourg Saint-Antoine montrent ainsi qu'il n'est plus aujourd'hui un quartier populaire, ni un lieu d'accueil pour les migrants comme il l'a pu être. Et ce sont les gentrificateurs eux-mêmes qui déplorent la perte d'âme du quartier que marque la disparition des commerces traditionnels. Dans le faubourg du Temple et à Château Rouge, la gentrification a commencé plus récemment et reste encore peu visible, masquée par la vitalité des commerces tenus par les différentes populations immigrées. Celles-ci témoignent d'une réelle capacité à occuper l'espace – de la rue et des commerces – en y imprimant nettement leur empreinte. Cela apparaît comme un frein à la gentrification et s'apparente donc à des formes de résistance passive face à la volonté des gentrificateurs de s'approprier le quartier.

Dans cette concurrence entre gentrification et immigration pour l'appropriation de certains quartiers anciens centraux, les politiques publiques jouent un rôle non négligeable. De ce point de vue, le passage à gauche de la mairie de Paris tient une place ambiguë. Si elle témoigne d'une réelle volonté d'empêcher l'éviction des classes populaires de Paris, la relance de la production de logements sociaux, aussi volontariste soit-elle, ne peut matériellement pas compenser la disparition des logements inconfortables et la réduction de l'offre privée de logements abordables liée à la hausse des prix immobiliers. Elle ne permettra à terme que d'améliorer les conditions de logement de la minorité des ménages populaires qui pourra rester à Paris grâce au parc social. Par ailleurs, la politique du logement social menée par la municipalité de gauche s'inscrit dans le cadre d'une volonté d'éradiquer l'habitat insalubre et d'embellir la ville, prolongeant avec ambition l'action de la précédente municipalité. Cette volonté se traduit par une action dans de nombreux domaines (outre l'habitat) comme l'espace public, la politique des déplacements ou les espaces verts (Fleury, 2007).



Dans tous ces domaines, la politique menée par la municipalité de gauche se révèle très proche de la vision de la ville promue par les gentrificateurs. Elle tend à accompagner le processus de gentrification en améliorant l'habitat, l'espace public et les équipements des quartiers populaires. Cela peut s'expliquer par la proximité sociale entre les élus de la majorité municipale et les gentrificateurs, et plus encore par leur proximité politique : les gentrificateurs apparaissent presque tous comme des électeurs du Parti socialiste ou, parfois, des Verts, et il est probable que l'élection de B. Delanoë à la mairie de Paris s'explique en partie par l'importance croissante des gentrificateurs parmi l'électorat parisien. En mettant en avant l'objectif de mixité sociale, celui-ci sert les stratégies des gentrificateurs en vue de s'approprier l'espace des quartiers populaires, en particulier par la volonté affichée de remettre en cause la concentration des classes populaires (notamment immigrées, même si cela n'est pas dit) et de leurs commerces dans certains quartiers. Cette volonté risque plus d'aboutir que celle, inverse (et qui justifie la première), de remettre en cause l'exclusivité sociale des Beaux quartiers. Ce faisant, elle risque d'ébranler les derniers appuis des classes populaires pour résister – même passivement ou indirectement – à la gentrification.





## CONCLUSION GÉNÉRALE

---

À l'issue de ce travail, il apparaît que la notion de gentrification – bien que principalement forgée en Angleterre et en Amérique du Nord – est fructueuse pour analyser les transformations sociales et urbaines de l'espace parisien. Le premier résultat de ce travail est de confirmer ce que l'on croit savoir ou ce dont on doute à propos de Paris : la gentrification est bien un processus majeur et déjà ancien de transformation des anciens quartiers populaires parisiens, c'est-à-dire d'une part essentielle de l'espace parisien – seule une minorité de Beaux quartiers ont été bourgeois dès leur origine sans connaître de dévalorisation ultérieure comme le Marais.

La principale difficulté de cette recherche était de s'inscrire à la fois dans la littérature déjà très riche à propos de la gentrification et sur un terrain encore largement inexploré dans ce domaine. D'un côté, j'avais le projet d'approfondir ce qui l'avait été le moins dans le champ de recherche de la gentrification, c'est-à-dire le rôle des politiques publiques dans le processus et ses conséquences sur les classes populaires. Mais de l'autre côté, il était nécessaire au préalable de reprendre les fondamentaux de l'analyse de la gentrification pour le contexte parisien. C'est pourquoi j'ai choisi de resituer le processus dans le contexte général de la ville, et ce à moyen terme, en partant des années 1980 (voire des années 1960, à partir des travaux antérieurs consacrés à l'embourgeoisement de Paris). Comme d'autres chercheurs, j'ai étudié les principaux facteurs du processus, ses modalités socio-spatiales, et en particulier la position sociale, les motivations et le mode de vie des gentrificateurs. J'ai donc inscrit mon travail sur Paris dans les débats scientifiques internationaux que suscite la notion de gentrification, en tâchant d'apporter des éléments nouveaux. Pour cela, j'ai choisi une méthodologie peu utilisée dans les travaux sur la gentrification : elle conjugue les analyses statistiques et les enquêtes de terrain, en comparant plusieurs quartiers dans une approche multiscalaire. Cette approche permet d'avoir une appréhension complète de la gentrification, en envisageant l'espace de la ville dans son ensemble (au-delà du quartier) et les différents domaines qu'elle transforme (au-delà du seul habitat). Elle gagnerait à être utilisée pour étudier d'autres villes et ainsi dépasser le hiatus qui traverse les travaux consacrés à la gentrification, entre les méthodes et entre les différentes échelles d'analyse. En outre, j'ai insisté sur la dimension spatiale de la gentrification : les caractéristiques du tissu urbain et du parc de logements, la position géographique d'un quartier dans la ville apparaissent en effet comme des éléments décisifs pour ce processus et j'ai montré que l'expérience même de gentrification est centrale dans l'émergence du groupe social des gentrificateurs, malgré son hétérogénéité interne.

L'importance de l'ancien tissu urbain de piètre qualité légué par le passé industriel et ouvrier de Paris est propice à la gentrification. La mauvaise qualité originelle et la vétusté d'une part importante de l'habitat ne constituent pas un obstacle à l'installation et à l'acquisition de logements par les ménages des classes moyennes et supérieures dans les quartiers populaires. Au contraire, c'est dans ce parc qu'il est (ou a été) possible de réaliser des opérations immobilières avantageuses étant

donné la sous-évaluation des prix immobiliers par rapport au parc plus valorisé comme l'habitat haussmannien ou neuf. Le parc ancien de mauvaise qualité, qui caractérise les faubourgs et les anciennes communes périphériques intégrées à Paris en 1860 (au sud, à l'est et au nord), présente également des opportunités de réhabilitation, que ce soit par la reconversion d'anciens locaux artisanaux ou industriels, vastes et hauts de plafond, ou par le remembrement des petits logements ouvriers.

Cette thèse a pu montrer que l'investissement des quartiers populaires par les ménages des classes moyennes et supérieures a pris plusieurs formes dans le passé. Jusque dans les années 1990, la construction neuve et la réhabilitation de l'habitat ancien coexistaient comme voies de cet investissement. La construction neuve, souvent après démolition de l'habitat ancien, pouvait être publique ou privée, aidée ou non. Même la construction de logements sociaux dans les opérations de rénovation a favorisé, dans un premier temps, l'installation de ménages plus aisés que les précédents habitants. La réhabilitation de l'habitat ancien, quant à elle, était déjà pratiquée par les ménages depuis les années 1970-1980, en particulier dans le cadre de l'accession à la propriété. Elle est devenue la forme dominante de la gentrification – les promoteurs prenant parfois le relais des ménages – dans les années 1990 à la suite de l'abandon de la rénovation par les pouvoirs publics. Cet abandon des opérations de démolition et de reconstruction, en partie motivé par les nombreuses oppositions qu'elles ont suscitées – notamment parmi les gentrifieurs –, laisse place à des politiques de soutien à l'amélioration de l'habitat ancien par les acteurs privés.

Ce tournant peut expliquer le peu d'intérêt des chercheurs français pour la gentrification. Alors que, dans un récent article, Loïc Wacquant (2008), sociologue français enseignant à l'Université de Californie à Berkeley, reproche aux chercheurs américains de ne pas prendre suffisamment en compte le rôle de l'État dans la gentrification, les chercheurs français se sont précisément focalisés sur ce rôle de l'État (et des municipalités) dans les transformations sociales et urbaines des villes, et en particulier sur les opérations spectaculaires de rénovation menées des années 1960 aux années 1980. Ce faisant, ils laissèrent généralement de côté l'analyse de la réhabilitation de l'habitat pratiquée par les ménages des classes moyennes et supérieures dans les quartiers populaires. L'abandon de la rénovation coïncide avec la dévalorisation et le déclin du courant marxiste et de l'analyse critique de l'embourgeoisement dans la recherche urbaine, laissant la place à une vision fataliste et étroitement économiste : le jeu du marché immobilier entraînerait l'embourgeoisement inéluctable de Paris et des centres-villes, en parallèle avec l'évolution des structures d'emploi. Cette évidence rendrait inutile l'analyse approfondie des différents processus que recouvre cette évolution. Une telle vision évite, en outre, de s'interroger sur le rôle que jouent les politiques publiques (pas seulement étatiques) dans cette évolution.

## • Les principales phases temporelles et la diffusion spatiale de la gentrification à Paris

À Paris, on peut voir des prémices de la gentrification dans l'haussmannisation de la ville au XIX<sup>e</sup> siècle : l'ouverture de voies nouvelles, bordées d'immeubles de rapport dédiés à la bourgeoisie ou à la petite bourgeoisie, a permis de maintenir l'attractivité du centre auprès de ces classes sociales, entraînant une recomposition du Paris populaire (Marchand, 1993). Au cœur historique de la ville, l'habitat populaire de l'île de la Cité est détruit pour dégager la perspective devant la cathédrale Notre-Dame de Paris. Les ménages populaires déplacés se concentrent alors dans les nouveaux arrondissements périphériques, en particulier à l'est de la ville. La politique urbaine de Napoléon III et d'Haussmann peut être qualifiée de revanchiste étant donné la volonté de reconquête sociale et de contrôle des classes populaires potentiellement séditeuses (comme l'ont rappelé les Journées de Juin 1948). Elle s'accompagne du réaménagement des espaces publics dans un sens spectaculaire et les dédie à la consommation, favorisant leur appropriation par la bourgeoisie (Harvey, 2006). Pour autant, la croissance industrielle a continué d'alimenter fortement le Paris populaire, et les migrants venus de province et de l'étranger s'installent dans les garnis et l'habitat vétuste des îlots restés intouchés par Haussmann, entre deux voies nouvelles (Simon, 1994 ; Bourillon, 1996), les classes populaires s'appropriant finalement les boulevards (Harvey, 2006).

Ce n'est que dans les années 1960-1970 que commence réellement la gentrification à Paris. La désindustrialisation, qui a commencé progressivement dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle avec le déplacement des usines en banlieue (Rhein, 2005), s'accroît avec la délocalisation de la production en périphérie, en province, puis à l'étranger. Les emplois d'ouvriers commencent à décliner, tandis que ceux de cadres progressent. Néanmoins, les classes populaires se maintiennent avec l'augmentation des emplois de service peu ou pas qualifiés (employés). Plus que les transformations (encore discrètes) des structures d'emploi, c'est la construction massive de logements sociaux en banlieue qui entraîne le départ de nombreux ménages populaires parisiens dans l'espoir d'accéder à de meilleures conditions de logement. Cet important départ des classes populaires en banlieue accompagne le dépeuplement de Paris *intra-muros* (Bonvalet et Lefebvre, 1983) et se distingue nettement du *white flight*<sup>236</sup> qu'ont connu les villes-centres américaines à la même époque (qui concernait surtout les classes moyennes et supérieures). Cette réorganisation de la division sociale de l'agglomération parisienne est déterminée par les politiques étatiques de logement et d'urbanisme. À la même époque, les premières opérations de rénovation contribuent à déstructurer les quartiers populaires parisiens (Coing, 1966 ; Lojkine, 1972 ; Godard *et al.*, 1973). Les ménages relogés le sont souvent en banlieue, où l'Office HLM de la Ville de Paris possède de nombreux logements. Dans ce contexte de redistribution des classes sociales dans l'espace urbain, certains quartiers populaires parisiens commencent à être investis par des ménages plus aisés, en particulier dans le prolongement des

---

<sup>236</sup> Cf. note 32, p. 88.

Beaux quartiers sur la rive gauche et dans les 1<sup>er</sup> et 9<sup>e</sup> arrondissements sur la rive droite. Cet investissement s'appuie sur différents modes de transformation du bâti : la construction neuve de logements haut de gamme par le secteur privé (dans et hors des opérations rénovation), la construction neuve de logements sociaux (dont les politiques d'attribution sont alors tournées vers les ménages des classes moyennes), la réhabilitation de l'habitat ancien – le plus souvent à l'initiative des ménages à cette époque – et enfin, l'embourgeoisement des habitants du parc haussmannien (Chalvon-Demersay, 1984), qui sert souvent de tête de pont à la gentrification des quartiers populaires.

La crise économique des années 1970 accélère la restructuration du système capitaliste et notamment la dissociation spatiale croissante entre la production et les activités tertiaires situées en amont et en aval de celle-ci. La relance économique des années 1980 s'accompagne d'un net déclin des emplois d'ouvriers en Île-de-France (et en particulier à Paris) et d'une croissance exceptionnelle des emplois de cadres et des professions intellectuelles supérieures. Ces deux mouvements opposés sont encore plus forts parmi les actifs résidant à Paris.

Dans l'espace urbain, l'État et la Ville de Paris entendent favoriser l'appropriation des quartiers populaires par ces classes émergentes que sont la petite bourgeoisie intellectuelle (Bourdieu, 1979) et la bourgeoisie des cadres (Boltanski, 1979). Dès la fin des années 1970, l'État œuvre ainsi à la revalorisation du centre de Paris et à la relance du marché immobilier, notamment dans le parc ancien. D'une part, la construction de la station de RER de Châtelet-Les Halles renforce l'accessibilité du centre – notamment pour les salariés du nouveau pôle de la Défense –, tandis que la fin de la rénovation des Halles et la création du Centre Georges Pompidou contribuent à le revaloriser fortement – en parallèle avec la réhabilitation du Marais commencée dès les années 1950. D'autre part, la déréglementation des loyers (à partir de 1986) augmente la rentabilité de l'habitat ancien en contribuant à l'augmentation des loyers, en particulier à l'occasion d'un changement de bail. Cette augmentation encourage les ménages qui le peuvent à acquérir leur logement, les prix immobiliers étant encore relativement bas et les perspectives à la hausse. En 1983, la municipalité Chirac lance le Plan-programme de l'Est parisien, avec comme objectif le renforcement du secteur tertiaire et la valorisation des quartiers populaires dégradés et peu équipés de l'Est parisien. Ce programme ouvre une nouvelle phase de rénovation qui entraîne la démolition de pans entiers des anciens quartiers populaires parisiens et la construction de nombreux logements sociaux et intermédiaires, favorisant l'élévation du niveau social de la population résidente.

Les années 1980 sont marquées par une forte hausse des prix immobiliers, en grande partie alimentée par la spéculation sur l'immobilier de bureau. Mes analyses statistiques ont montré que cette décennie représentait une phase majeure de la gentrification à Paris. Elle se caractérise par une forte progression des ménages des catégories intermédiaires et supérieures dans des quartiers populaires qui le sont de moins en moins, en particulier dans les quatre premiers arrondissements, le 9<sup>e</sup> (voire le nord-ouest du 10<sup>e</sup>), et dans les 13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> arrondissements sur la rive gauche. J'ai mis en évidence les dynamiques spatiales du processus : pour l'essentiel, la progression spatiale de la

gentrification suit un processus de diffusion classique dans le prolongement des Beaux quartiers. Elle a toutefois déjà des avant-postes comme le haut de la butte Montmartre (18<sup>e</sup>) ou le nord-est du 12<sup>e</sup> : l'une attire par son glorieux passé artistique et le point de vue imprenable qu'elle offre sur Paris, l'autre par le confort du parc de logements neufs construits depuis les années 1970. Inversement, elle évite encore un quartier central d'habitat dégradé investi par des populations immigrées et animé par les activités textiles autour du Sentier (2<sup>e</sup>) et des portes Saint-Denis et Saint-Martin (10<sup>e</sup>). Dans la même décennie, les premiers gentrificateurs, souvent artistes et architectes, s'installent déjà plus loin vers l'est, dans le quartier d'Aligre (Bidou, 1984) et le faubourg Saint-Antoine (11<sup>e</sup>-12<sup>e</sup>).

L'éclatement de la bulle immobilière en 1991 porte un coup d'arrêt à la construction, qu'elle soit publique ou privée, et la récession économique ralentit la progression des emplois de cadres et des professions intermédiaires. Néanmoins, j'ai pu montrer que la gentrification se poursuit et s'étend considérablement dans l'espace, atteignant même les arrondissements périphériques du nord-est de Paris. Elle est alimentée par un double mouvement de progression continue des ménages des catégories intermédiaires et supérieures dans les quartiers populaires (qui ne se ralentit que dans les quartiers les plus populaires et immigrés) et de reflux plus important qu'auparavant des ménages populaires. Cette nouvelle phase de gentrification est principalement portée par l'engouement des ménages pour l'habitat ancien et la reconversion de locaux d'activité dans les anciens faubourgs ouvriers. L'intérêt pour le patrimoine bâti, qui s'est développé depuis les années 1970 (Bourdin, 1984), se traduit par la multiplication des oppositions aux opérations de rénovation et à leur abandon officiel en 1995, à l'occasion de l'élection de Jean Tibéri à la mairie de Paris, tandis que Jacques Chirac devient président de la République. Alors que les artistes et les architectes investissent déjà les anciennes cours industrielles du faubourg du Temple et sont suivis par de nombreux ménages de la petite bourgeoisie intellectuelle dans les quartiers populaires de l'Est parisien comme Belleville (Simon, 1994), la municipalité lance une nouvelle politique de soutien à la réhabilitation de l'habitat ancien et à la préservation du tissu caractéristique du faubourg Saint-Antoine. Avec la construction du nouvel opéra Bastille en 1989, cette politique vient parachever la gentrification du faubourg et échoue à maintenir l'activité traditionnelle artisanale des métiers du bois (aujourd'hui résiduelle) autour de laquelle le faubourg s'était constitué. À la fin des années 1990, certaines cours perdent leurs dernières activités artisanales ou commerciales liées au meuble, d'autres sont réhabilitées par un promoteur qui accélère l'éviction des classes populaires et l'embourgeoisement de l'espace résidentiel.

À la veille des années 2000, le front de gentrification va de l'ouest du 18<sup>e</sup> au sud du 20<sup>e</sup> en passant par les 10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> arrondissements. Il contourne les deux importants quartiers populaires et immigrés que sont, d'un côté, la Goutte d'Or et la Chapelle (18<sup>e</sup>) et, de l'autre, le haut du faubourg du Temple (10<sup>e</sup>-11<sup>e</sup>) et Belleville (19<sup>e</sup>-20<sup>e</sup>). L'espace populaire du Sentier (2<sup>e</sup>) et des alentours n'est déjà plus que résiduel. Dans les 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements marqués par l'importance du parc social, la gentrification est déjà visible autour du parc des Buttes-Chaumont et au sud et à l'est du cimetière du Père-Lachaise, ces deux avant-postes confirmant le rôle attractif des espaces verts dans le

processus de gentrification. La hausse continue des prix immobiliers depuis 1998 laisse présager une nouvelle phase importante de gentrification dans les années 2000. J'ai mis en évidence à quel point la contrainte des prix immobiliers guidait sa progression dans les quartiers les plus populaires et immigrés de la capitale : des promoteurs réalisent des opérations de réhabilitation dans le haut du faubourg du Temple au début de la décennie ; les agences immobilières ouvrent des antennes à Château Rouge (18<sup>e</sup>) depuis 2003. La multiplication des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) depuis la fin des années 1990 accompagne un mouvement général de réappropriation de l'habitat ancien par des ménages de plus en plus aisés, alimentant un marché immobilier florissant.

La carte 32, présentée dans le huitième chapitre (p. 320), propose une synthèse des dynamiques spatiales de la gentrification parisienne depuis les années 1960. Elle permet de visualiser l'avancée du front de gentrification, ses avant-postes et la façon dont elle rencontre les quartiers populaires immigrés.

Cette thèse montre que la gentrification parisienne continue d'être principalement un mouvement de réhabilitation de l'habitat ancien. La gentrification par la construction neuve (*new build gentrification*) reste en effet marginale à Paris et cantonnée aux anciennes zones d'entrepôts et de voies ferroviaires à l'est, de part et d'autre de la Seine : l'achèvement récent de la ZAC de Bercy (12<sup>e</sup>) et la progression de celle de la Rive Gauche (13<sup>e</sup>) contribuent à transformer radicalement ces espaces en faisant émerger des quartiers neufs tournés vers les activités tertiaires, la culture et la consommation, dans lesquels les logements tiennent une faible part (ce qui relativise la part qui y est accordée aux logements sociaux).

#### • **L'immobilier : facteur majeur du processus de gentrification à Paris**

Cette rétrospective de la gentrification parisienne et de ses dynamiques spatiales permet de rappeler l'un des résultats de la thèse en ce qui concerne les facteurs du processus : si l'évolution de la structure d'emploi joue un rôle évident dans celle de la structure sociale parisienne, elle n'est pas suffisante pour expliquer le processus de gentrification en lui-même. Ainsi, entre 1982 et 1999, la structure sociale des actifs parisiens s'éloigne de plus en plus de celle des emplois, non seulement en Île-de-France, mais aussi à Paris. C'est bien du côté du marché immobilier qu'il faut chercher une explication de la gentrification et en particulier de ses dynamiques spatiales.

Malgré l'absence d'abandon du centre ou des quartiers populaires de l'Est parisien, la sous-évaluation des prix immobiliers dans ces quartiers par rapport à la moyenne parisienne fait apparaître une forme de différentiel de rentabilité foncière (ou du moins immobilière). Celui-ci rend particulièrement intéressante l'acquisition de logements anciens à réhabiliter par les ménages ou les promoteurs. À mesure que les prix augmentent, les ménages des classes moyennes et supérieures qui veulent acquérir un logement sont contraints de s'installer de plus en plus loin des Beaux quartiers, atteignant les quartiers les plus populaires du Nord-Est parisien.

Les caractéristiques du tissu urbain jouent également un rôle important : mes enquêtes ont montré en particulier l'attraction des gentrificateurs pour les anciennes cours industrielles, qui offrent d'anciens locaux d'activité vacants à reconvertir, mais aussi le calme et la sécurité d'un espace retiré de la rue et le plus souvent fermé. Les opérations de promotion immobilière qui se portent, en particulier au tournant des années 1990-2000, sur ces ensembles architecturaux caractéristiques des faubourgs parisiens contribuent à créer de véritables nids de gentrificateurs où règne l'entre-soi et où s'élabore et s'épanouit un mode de vie distinctif.

#### • **Les acteurs de la gentrification : le rôle primordial des ménages**

L'analyse rétrospective et multiscalaire de la gentrification à Paris a également permis d'en préciser les acteurs, qui ne se limitent pas aux ménages gentrificateurs. Ainsi, j'ai pu montrer le rôle – même indirect – des pouvoirs publics, mais aussi de différents acteurs privés comme les promoteurs, les banques, les agences immobilières ou encore les commerçants, qui contribuent à changer l'image d'une rue ou d'un quartier en le rendant à la mode. Néanmoins, les ménages et les travailleurs indépendants à la recherche de locaux d'activité apparaissent comme des acteurs majeurs de la gentrification à Paris, en particulier par la réhabilitation de l'habitat. En effet, celle-ci s'est souvent faite en dehors – voire à contre-courant – de l'action publique, qui a privilégié la rénovation jusqu'en 1995. Cela explique la relative lenteur du processus à Paris par rapport aux villes américaines. Comme ailleurs en revanche, les artistes, et en particulier les plasticiens, les photographes et les architectes, sont souvent les premiers à s'installer dans les anciens quartiers ouvriers où ils trouvent de vastes locaux appropriés à leur activité à un prix abordable. C'est le Marais (4<sup>e</sup>) dans les années 1970-1980, le faubourg Saint-Antoine (11<sup>e</sup>-12<sup>e</sup>) dans les années 1980-1990, Belleville (19<sup>e</sup>-20<sup>e</sup>) dans les années 1990-2000 et, aujourd'hui, le Bas-Montreuil (Seine-Saint-Denis), au-delà du périphérique (Collet, 2008). Ils sont généralement suivis des galeries d'art, qui tendent néanmoins à s'autonomiser des logiques spatiales propres aux artistes comme en témoigne l'ouverture d'une série de galeries d'art contemporain depuis la fin des années 1990 dans la rue Louise Weiss (13<sup>e</sup>), à proximité de la Bibliothèque François-Mitterrand et de la ZAC Rive Gauche. Souvent, les artistes habitent le local qui leur sert aussi d'atelier, ou bien habitent à proximité. Dans les quartiers populaires, ils sont accompagnés de ménages à la recherche d'un logement abordable à acquérir et – de plus en plus, à mesure que l'on découvre les charmes du tissu urbain ancien populaire – à aménager à leur guise. Qu'ils travaillent sur place ou non, les actifs exerçant une profession culturelle (dans les domaines de l'art, du spectacle ou de l'information) sont largement sur-représentés parmi les gentrificateurs. J'ai montré combien les professions culturelles étaient sur-représentées sur le front de gentrification et cela confirme leur rôle d'avant-garde du processus. À mesure cependant que la gentrification progresse, la majorité des ménages gentrificateurs est formée de cadres et d'ingénieurs, tandis que la part des professions intermédiaires décline. Tous se distinguent par l'importance de leur capital culturel, même si le revenu de ces ménages est de plus en plus élevé à mesure que le processus progresse dans l'espace et dans le temps. Cette thèse confirme le caractère cumulatif du processus de gentrification. L'intensité de l'embourgeoisement de la population augmente avec la mobilité des



ménages gentrificateurs qui, en partant ailleurs, laissent derrière eux des logements réhabilités dont le prix a alors considérablement augmenté et qui ne peuvent être rachetés que par des ménages plus aisés. À un stade avancé, la gentrification appelle la super-gentrification (Lees, 2003b), comme on l'entrevoit dans certaines cours du faubourg Saint-Antoine.

Cela explique aussi l'hétérogénéité interne des gentrificateurs malgré une position générale intermédiaire entre petite bourgeoisie intellectuelle et nouvelle bourgeoisie des cadres : l'âge, la composition du ménage, le revenu et la position sociale des gentrificateurs peuvent varier considérablement en fonction du quartier, de l'avancée de la gentrification (et donc du niveau des prix immobiliers), de la taille du logement acquis et de la place éventuelle d'un héritage ou d'une donation familiale dans cette acquisition. J'ai pu montrer que cette hétérogénéité interne des gentrificateurs n'est donc pas seulement fonction de l'avancée du processus et qu'elle se traduit par la coexistence de ménages aux caractéristiques sociales et démographiques variées dans un même quartier. Autrement dit, les « pionniers » peuvent cohabiter avec ceux que les Américains appellent les *yuppies*, et de jeunes ménages sans enfant au revenu moyen mais ayant bénéficié d'une aide familiale peuvent s'installer en même temps que des ménages plus âgés et plus aisés, ayant des enfants, qui réhabilitent un logement pour la troisième fois de leur existence. En outre, la gentrification participe à un renouvellement plus large de la population d'un quartier, notamment dans le parc locatif privé. Ainsi, j'ai moi-même distingué trois principaux types de gentrificateurs dans mes enquêtes : les gentrificateurs *stricto sensu*, qui sont des ménages aisés et propriétaires d'un logement qu'ils ont fait réhabiliter ; les gentrificateurs marginaux (Rose, 1984), qui ont des revenus moyens et sont propriétaires d'un logement – en général plus petit – qu'ils ont réhabilité eux-mêmes ; et les locataires gentrificateurs, qui ont un profil social proche des premiers, mais ne participent pas directement à la gentrification. Les gentrificateurs propriétaires, marginaux ou non, sont souvent des familles avec enfants, tandis que les locataires forment généralement de petits ménages sans enfant. Plus jeunes que les précédents, ils peuvent devenir gentrificateurs par la suite en acquérant un logement, parfois dans le même quartier, qu'ils ont appris à connaître en y étant locataires.

- **Gentrification et modes de vie : le renouveau de la centralité**

Au-delà de leur hétérogénéité interne, j'ai mis en évidence à quel point les gentrificateurs sont animés par des motivations similaires, au premier rang desquelles se trouve leur inclination pour la centralité. Dans une ville aussi ancienne que Paris, les gentrificateurs se montrent attachés à l'urbanité traditionnelle du centre de l'agglomération, que ce soit pour l'habitat ancien, pour la densité et l'accessibilité des principaux éléments de la vie courante – qui permet de se déplacer à pied ou par des modes de circulation douce (le vélo en particulier) –, le mélange des populations et des fonctions ou l'animation culturelle et festive de la ville. Dans une métropole de plus en plus vaste, ils privilégient la proximité des principales centralités culturelles et de loisirs.

À partir des entretiens menés auprès des gentrificateurs du faubourg du Temple, du faubourg Saint-Antoine et de Château Rouge, j'ai montré que c'est l'expérience même de la gentrification –

c'est-à-dire de la réhabilitation d'un logement dans un quartier populaire – qui fait des gentrificateurs un nouveau groupe social. En effet, les gentrificateurs se reconnaissent rapidement entre eux et vivent ainsi une expérience collective, à la fois à travers la période fondatrice des travaux dans leur logement et, ensuite, par leur vie quotidienne dans un quartier populaire, qui favorise la solidarité entre eux. À cet égard, la gentrification des cours forme un creuset pour la constitution de ce groupe social et un milieu privilégié pour l'expérimentation de nouveaux modes de vie. Ceux-ci se caractérisent par une étroite interaction entre vie professionnelle et vie personnelle, qui s'appuie sur la proximité entre domicile et lieu de travail (les deux étant parfois confondus). Les gentrificateurs développent une sociabilité de cour ou d'immeuble et un ancrage dans le quartier qui sont marqués par l'entre-soi : ils entretiennent des relations chaleureuses avec leurs voisins gentrificateurs, deviennent amis avec eux, ou font venir leurs amis dans la cour qu'ils habitent ; la plupart de leurs amis sont eux-mêmes des gentrificateurs et nombreux sont ceux qui habitent le même quartier. Ils se retrouvent dans des valeurs communes, politiquement ancrées à gauche, qui valorisent le mélange social et culturel, l'ouverture au monde, l'embellissement de la ville, l'animation culturelle et les espaces verts. On peut voir là l'émergence d'un nouvel habitus métropolitain (Butler et Robson, 2003c). Comme à Londres, j'ai montré que la plupart des gentrificateurs parisiens n'entretiennent que peu ou pas de relation avec les habitants des classes populaires et évitent soigneusement de laisser leurs enfants fréquenter les mêmes écoles qu'eux. Leur valorisation de la mixité sociale apparaît dès lors comme un moyen de justifier *a posteriori* la légitimité de leur installation dans un quartier populaire qu'ils n'ont choisi d'habiter qu'en égard à l'opportunité immobilière qu'il permettait, mais aussi comme une stratégie de distinction sociale par rapport à la bourgeoisie traditionnelle des Beaux quartiers ou aux classes moyennes périurbaines. En récupérant le capital symbolique des quartiers populaires parisiens à leur profit, les gentrificateurs contribuent aussi à alimenter le processus de gentrification qui, en retour, entraîne la valorisation de leur bien immobilier.

Cette thèse vient confirmer le rôle des artistes et, plus largement, des professions culturelles, dans la gentrification. Leur installation dans un quartier contribue à en changer l'image en attirant un public nouveau, par exemple à travers les portes ouvertes des ateliers organisées à Bastille depuis les années 1980 ou à Belleville depuis les années 1990. En adoptant une approche globale du processus qui ne se limite pas aux habitants, j'ai pu montrer que cette attractivité nouvelle est considérablement amplifiée par les stratégies de certains entrepreneurs individuels comme les patrons de cafés, qui font le pari de lancer une nouvelle centralité de loisirs dans des quartiers encore peu connus des noctambules. Ce pari s'appuie précisément sur l'installation des professions culturelles dans ces quartiers, faisant de ces dernières l'avant-garde d'un phénomène de mode urbaine qui implique et dépasse le processus de gentrification. Celui-ci s'accompagne en effet de la recomposition des centralités de loisirs à travers l'émergence de lieux culturels et commerciaux à la mode, se déplaçant progressivement vers l'est et le nord de Paris. Ainsi les conséquences de la gentrification ne se limitent-elles pas à l'habitat mais transforment les quartiers populaires dans leur ensemble, en intégrant l'espace public et les commerces.

- **Les conséquences de la gentrification sur les classes populaires**

La gentrification entraîne l'extension des quartiers bourgeois mais aussi l'émergence de quartiers marqués par la présence des professions culturelles et des jeunes cadres. Elle poursuit la déstructuration des quartiers populaires commencée par la rénovation en contribuant à leur fragmentation interne, tant dans l'habitat que dans l'espace public. La gentrification participe également à la crise du logement abordable (Slater, 2006) et conduit à l'éviction des classes populaires. Néanmoins, la gentrification n'est pas la cause première du déplacement des classes populaires en banlieue. C'est d'abord la construction de logements sociaux en petite et grande couronne qui entraîne le départ des ménages populaires, parallèlement à la délocalisation des activités de production, les opérations de rénovation accélérant ponctuellement le processus. Mes enquêtes ont permis de montrer que cette première étape de vacance de locaux d'activités et de logements, que leurs propriétaires ne relouaient pas en attendant de vendre (en particulier dans certaines cours tenues en monopropriété), a contribué à attirer les gentrificateurs, et notamment les artistes, dans les quartiers populaires. La gentrification contribue ensuite directement – par l'éviction des locataires lors d'une opération de promotion immobilière – et indirectement – par l'augmentation des prix, en particulier des appartements anciens réhabilités – à l'éviction des ménages populaires. En participant à la réduction du parc inconfortable, elle compromet également la fonction d'accueil des quartiers populaires centraux, notamment pour l'immigration.

Cette éviction s'inscrit dans un contexte plus large de réorganisation de la division sociale de l'espace, à l'échelle régionale, nationale voire internationale. La relégation périphérique des classes populaires ne s'arrête pas à la banlieue parisienne : aujourd'hui, c'est dans les espaces ruraux que la part des ménages populaires est de plus en plus sur-représentée en France (Guilluy et Noyé, 2004). Cela est vrai également au Royaume-Uni, où la structure sociale de Londres – et en particulier de l'*Inner London* – s'oppose désormais à celle du reste de l'Angleterre et du Pays de Galles (Butler, Hamnett et Ramsden, 2008, p. 72). L'éloignement géographique sans précédent des classes populaires ne doit pas pour autant conduire la recherche à en oublier l'existence (Wacquant, 2008), ni les processus qui conduisent à les évincer du centre.

À Paris, mes analyses statistiques montrent que la gentrification entraîne le repli des classes populaires dans la périphérie de la ville et l'habitat social. À partir des enquêtes de terrain, j'ai mis en évidence la fragmentation de l'espace qu'elle induisait dans les quartiers populaires parisiens. Cela s'ajoute à la fragmentation des classes populaires qui est liée aux types et aux statuts d'emploi ou encore à l'origine nationale. Ainsi, la difficulté d'accès au logement pour les ménages populaires à laquelle la gentrification contribue, en particulier au centre, s'ajoute à la fragilisation des classes dominées par la restructuration néo-libérale du système capitaliste. Ces profondes mutations s'inscrivent dans un contexte de déclin de la conscience de classe, tandis que les identifications culturelles ou ethniques sont toujours plus prégnantes.

Ces éléments expliquent en partie l'absence de résistance organisée à la gentrification, que ce soit parmi les classes populaires ou les franges les plus fragiles des classes moyennes. Cette absence de résistance s'explique aussi par la lenteur du processus à Paris et sa faible lisibilité en l'absence d'action convergente et visible des promoteurs, des pouvoirs publics et des ménages aisés. Focalisés sur leurs divisions internes (en particulier en termes d'origine nationale et de repères culturels), les ménages populaires parisiens ne voient guère la gentrification en cours et notamment sa nature sociale. Ils l'interprètent souvent en termes culturels, les Français de naissance se réjouissant de l'arrivée d'autres Français – sous-entendu « blancs » – capables de contrebalancer l'importance des immigrés installés peu avant eux, tandis que les immigrés des premières vagues craignent plus la concurrence commerciale des derniers arrivés comme les Chinois. Les stratégies individuelles priment, révélant des intérêts parfois opposés par rapport au processus de gentrification : ainsi, les rares ménages populaires propriétaires de leur logement, mais aussi certains commerçants qui tâchent de suivre la mode des cafés « branchés » et des restaurants exotiques y trouvent leur compte.

C'est finalement du côté des pratiques de l'espace, et en particulier de l'espace public, qu'on peut trouver des formes de résistance passive et non organisée ni orientée politiquement (Giroud, 2007). Ainsi, j'ai pu montrer qu'aujourd'hui, les seuls quartiers qui conservent leur caractère populaire à Paris, malgré les progrès de la gentrification<sup>237</sup>, sont les quartiers immigrés comme le haut du faubourg du Temple, Belleville, la Goutte d'Or, la Chapelle et le nord-ouest du 19<sup>e</sup> arrondissement. Cela s'explique à la fois par le fait qu'il s'agit des quartiers dont l'habitat est le plus dégradé et par la visibilité des immigrés des différentes vagues qu'a connues Paris depuis les années 1960. Ceux-ci occupent l'espace par leur appropriation des commerces, leur vitalité démographique ou tout simplement leur présence dans la rue, qui s'inscrit dans la lignée des sociabilités populaires urbaines traditionnelles déjà mises en évidence par Henri Coing (1966) il y a plus de quarante ans. La population immigrée résiste d'autant mieux qu'elle se renouvelle sans cesse, envers et contre tous les obstacles dressés contre elle, comme j'ai pu le montrer à travers mes enquêtes. Ainsi, dans le faubourg du Temple, aux Maghrébins arrivés dans les années 1980 – principalement à la suite d'un repli entraîné par les opérations de rénovation à Belleville – ont succédé des immigrés d'Afrique subsaharienne dans les années 1990, mais aussi des Turcs, des Pakistanais, et surtout des Chinois de la région littorale de Wenzhou depuis la fin de la dernière décennie. Les uns et les autres font preuve d'un réel dynamisme commercial qui se traduit par la rotation des commerces en fonction des différentes vagues d'arrivées. Ce dynamisme commercial, également palpable à Belleville ou à Château Rouge, se traduit par la constitution de véritables centralités immigrées (Toubon et Messamah, 1994). Celles-ci ne sont pas seulement des sas d'entrée en France, mais aussi des quartiers d'enracinement pour les populations immigrées (Simon, 1994). La progression de la gentrification pose la question de l'avenir de ces quartiers d'accueil et d'enracinement de

---

<sup>237</sup> Seuls les résultats détaillés du nouveau recensement – attendus en 2009 – sur les caractéristiques sociales de leurs habitants pourront néanmoins confirmer le maintien ou l'érosion du caractère populaire de ces quartiers.

l'immigration au cœur de Paris. Sont-ils voués à n'être plus que des centralités commerciales minoritaires comme tend à le devenir le quartier asiatique du 13<sup>e</sup> arrondissement (Raulin, 1988) ?

- **Les freins à la gentrification et le rôle des politiques publiques**

La complexité des résistances à la gentrification pose en retour la question des freins possibles à ce processus. J'ai montré que l'habitat insalubre des quartiers les plus dégradés ne constitue un frein que dans un premier temps et qu'il représente finalement une marge de progression pour la gentrification, avec l'appui décisif des pouvoirs publics – dans le faubourg Saint-Antoine dans les années 1990, Belleville au début des années 2000, Château Rouge aujourd'hui. Le frein – relatif et temporaire – que représente l'habitat insalubre est difficilement séparable de la concentration des populations immigrées qui l'accompagne généralement. C'est la structuration d'un quartier par les populations immigrées – que ce soit à travers l'habitat, les commerces ou l'école – qui peut freiner le processus en dissuadant les ménages gentrificateurs de s'y installer. Néanmoins, le moteur de la gentrification qu'est le marché immobilier conduit finalement ces ménages à acquérir un logement dans les quartiers les plus populaires et immigrés de la capitale, dans lesquels les prix sont les plus bas. Ils finissent par s'arranger eux-mêmes de cette situation en développant un discours de valorisation de la mixité sociale et surtout culturelle, appréciant le mélange des différentes nationalités. Certains voient en revanche d'un mauvais œil la concentration des immigrés les plus récents, comme les Africains noirs à Château Rouge ou les Chinois dans le faubourg du Temple. Et tous regrettent la concentration de logements sociaux dans certains quartiers de la capitale. Pourtant, si le logement social peut être un vecteur de gentrification dans un quartier au début du processus (Simon, 1994), j'ai montré qu'il n'en constitue pas un frein réel par la suite, à moins de représenter plus de la moitié du parc de logements. Dans ce cas, le parc social se distingue en général nettement du reste de la ville sur le plan architectural, tandis que l'importance de la part des ménages populaires imprime sa marque sur le quartier, comme dans certains îlots de Belleville (Couronnes, Amandiers), le long de l'avenue de Flandres (19<sup>e</sup>) ou, plus généralement, dans la couronne périphérique d'habitat social quienserre Paris à l'exception des Beaux quartiers de l'ouest.

La capacité de ces différents éléments à freiner la gentrification est donc étroitement liée aux politiques publiques. Celles-ci peuvent en effet contribuer à les lever comme à les renforcer. Dans le passé, on l'a vu, les politiques d'urbanisme menées à Paris ont eu un effet complexe sur la gentrification : issues d'une volonté claire d'accompagner la désindustrialisation de la ville au profit du secteur et des emplois tertiaires, les opérations de rénovation ont contribué indirectement à transformer les quartiers populaires anciens et y ont attiré des ménages des classes moyennes ; toutefois, elles ont contribué à agrandir le parc social de la Ville, créant les conditions du maintien d'une partie des ménages populaires à Paris, comme on le voit aujourd'hui. Le tournant des politiques urbaines des années 1990 vers le soutien inconditionnel à la réhabilitation et la baisse de la production de logements sociaux a plus clairement encouragé le processus de gentrification, déjà bien avancé.

Le passage à gauche de la municipalité parisienne en 2001 a-t-il rompu avec ce soutien à la gentrification ? D'un côté, la nouvelle municipalité a clairement poursuivi et amplifié l'effort d'amélioration de la ville, tant en ce qui concerne l'habitat, les équipements, les espaces verts, l'espace public (et en particulier le partage de la voirie en faveur des circulations douces), et j'ai montré que cela allait pleinement dans le sens de l'intérêt des gentrificateurs. D'un autre côté, elle s'est engagée dans un réel effort de relance de la production de logements sociaux à Paris, afin d'atteindre l'objectif des 20 % du parc inscrit dans la loi SRU. Cette politique, qui mobilise un budget croissant (presque équivalent à ce que l'État dépense pour le logement social dans toute la France), obtient des résultats qui dépassent les objectifs initiaux : inférieur à 2 000 logements par an à la fin des années 1990, le financement des logements sociaux est passé à 4 000 au milieu des années 2000 et atteint 6 000 logements en 2007. Pour autant, ces nouveaux logements sociaux sont principalement créés à partir d'anciens logements existants (qui sont réhabilités ou démolis), abritant principalement des ménages populaires. Et si ces ménages sont relogés, j'ai montré que la nouvelle offre de logements sociaux ne compense pas, loin s'en faut, la réduction considérable de l'offre de logements abordables – même inconfortables – à laquelle participe cette politique. La politique d'intervention publique volontariste menée par la mairie de Paris dans tous les domaines de l'urbanisme s'inscrit en effet dans un contexte d'évolution rapide et déjà ancienne de la ville, et elle tend parfois à masquer ce contexte en surestimant (notamment vis-à-vis des habitants) la marge de manœuvre de la mairie, en particulier en ce qui concerne l'habitat. Que valent en effet 20 % de logements sociaux si tout le reste du parc se gentrifie sans contrainte en l'absence de tout contrôle public ? Malgré ses résultats réels, la politique de relance de la production de logements sociaux apparaît donc structurellement insuffisante pour faire face à la gentrification.

Cela est d'autant plus vrai que la position des pouvoirs publics est particulièrement ambiguë à propos de ce processus le plus souvent passé sous silence. Ainsi, les discours que tiennent les gentrificateurs sur la mixité sociale trouvent un écho certain dans les politiques publiques contemporaines, qu'elles soient étatiques ou municipales. La mixité sociale sert de porte-étendard à la lutte contre les concentrations populaires et immigrées et à la dispersion de ces populations dans l'espace urbain. C'est l'objectif avoué de la politique de rénovation urbaine lancée par le ministre Jean-Louis Borloo (UMP) en 2003 et le programme de l'ANRU bénéficie au programme volontariste d'éradication de l'habitat insalubre mené par la municipalité de gauche à Château Rouge (18<sup>e</sup>). Cette politique devrait d'ailleurs bientôt être étendue aux quartiers anciens centraux avec le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) prévu dans le projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, présenté par le gouvernement de François Fillon (UMP) en juillet 2008. Ainsi, la nouvelle politique nationale pour la rénovation urbaine se rapproche de plus en plus de la Renaissance urbaine menée par le gouvernement travailliste au Royaume-Uni (Colomb, 2006). L'effort de la mairie de Paris compense néanmoins le désengagement de l'État dans le financement du logement social, de sorte qu'on est loin des politiques revanchistes constatées à New York (Smith, 1996), Bruxelles (Van Criekingen, 2008) ou même Marseille (Fournier et Mazzella, 2004). Ainsi, on retrouve dans les différentes

politiques publiques, étatiques ou municipales, menées aujourd'hui à Paris, le double objectif qu'y décelait Jean Lojkine (1972) au début des années 1970. D'un côté, servir l'intérêt des classes dominantes, que ce soit en laissant la loi de l'offre et de la demande réguler le marché immobilier, ou bien en embellissant la ville-centre, où résident principalement les classes supérieures ; et de l'autre tenter de résorber le conflit entre les différentes classes ou fractions de classe : par exemple en intervenant en aval des problèmes sociaux des classes dominées avec la politique de la ville, ou en modérant l'usage de la voiture (notamment des grosses cylindrées des plus riches) pour la santé de tous et pour satisfaire en particulier la vision de la ville promue par la petite bourgeoisie intellectuelle (et plus largement, par les gentrificateurs).

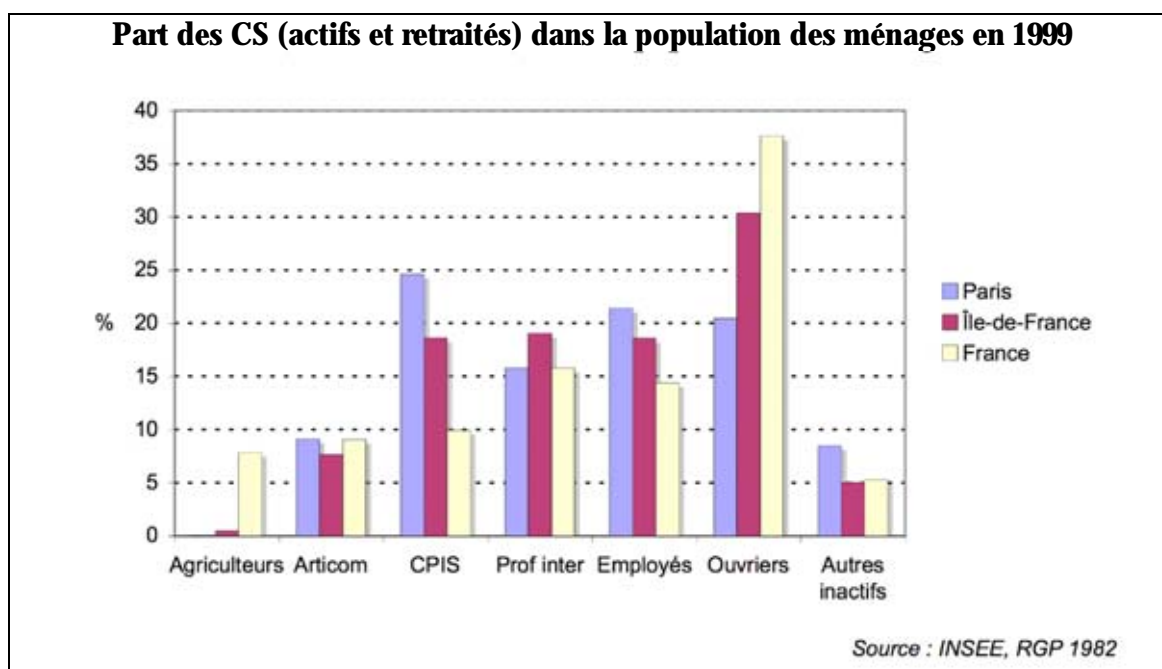
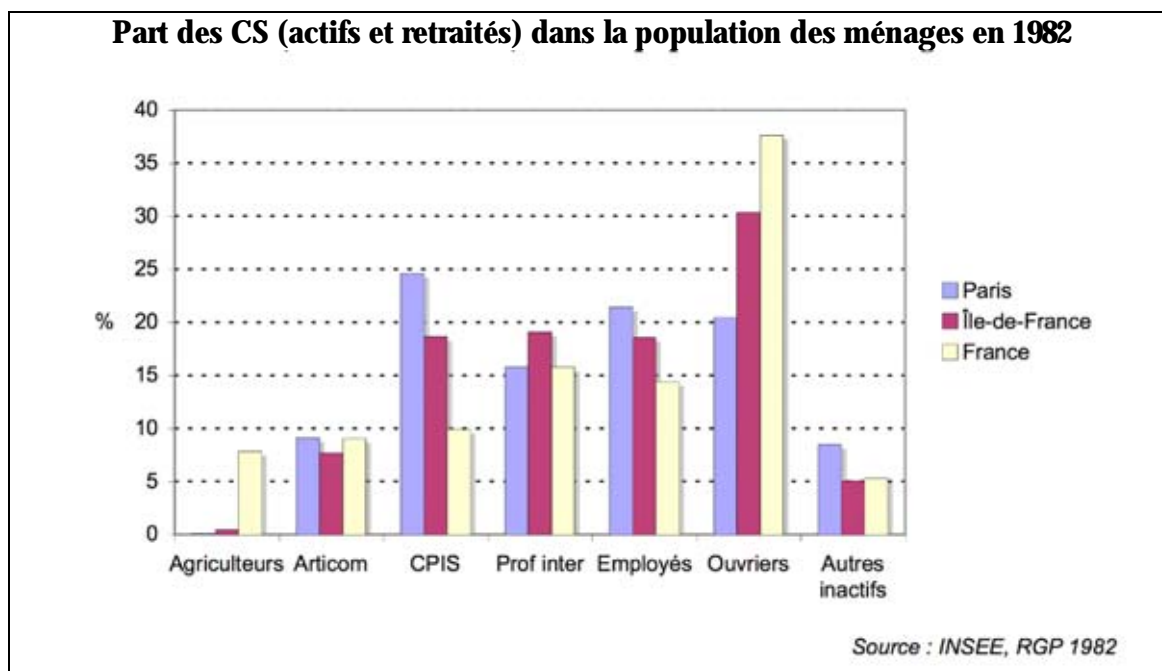
De façon étonnante, à l'heure où la mondialisation de l'économie conduit à délocaliser la production dans les pays du Sud tandis que les classes dominantes se concentrent dans les villes-centres des pays du Nord, ce sont les dynamiques d'immigration des dominés du bout du monde qui compromettent – pour l'instant – la gentrification totale d'un centre ancien comme celui de Paris *intra-muros*. Finalement, le processus de gentrification soulève un enjeu politique majeur quant à l'avenir du centre des grandes villes : celui-ci doit-il rester un lieu d'accueil pour toutes les populations, et en particulier les plus dominées, ou peut-il être réservé à l'usage exclusif des plus aisées ?

## **ANNEXES**

---

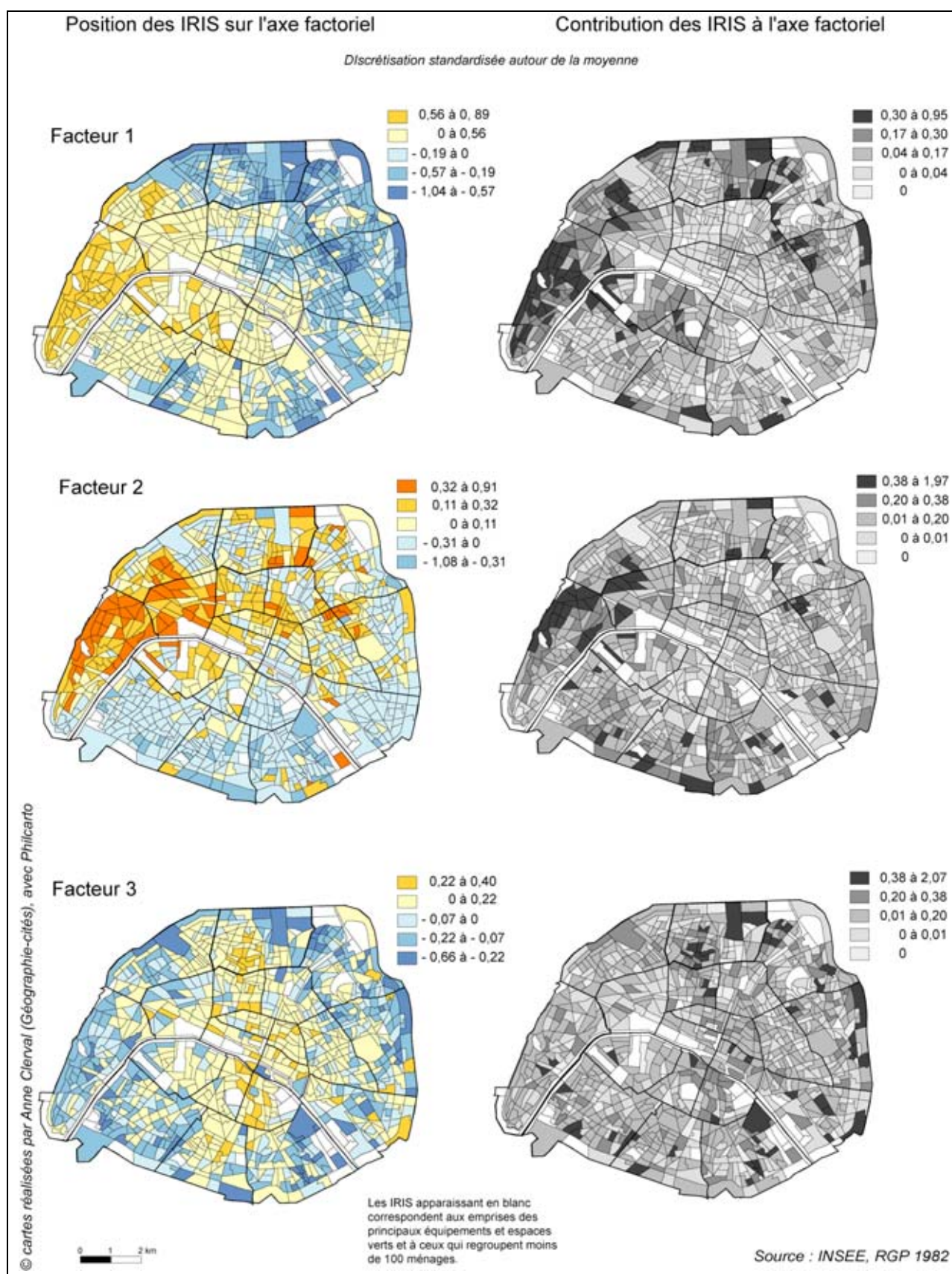


## Annexe 1.



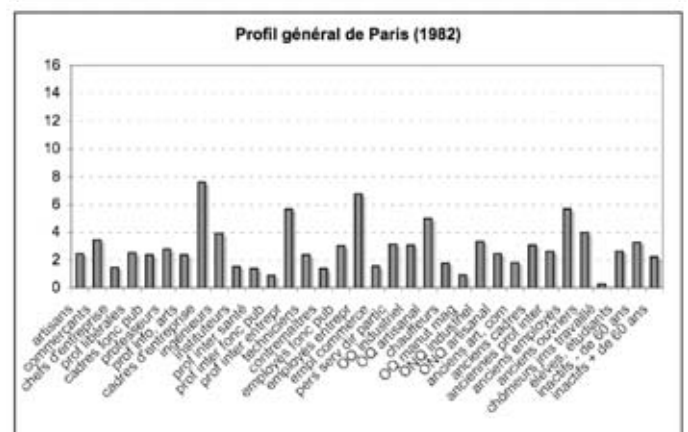
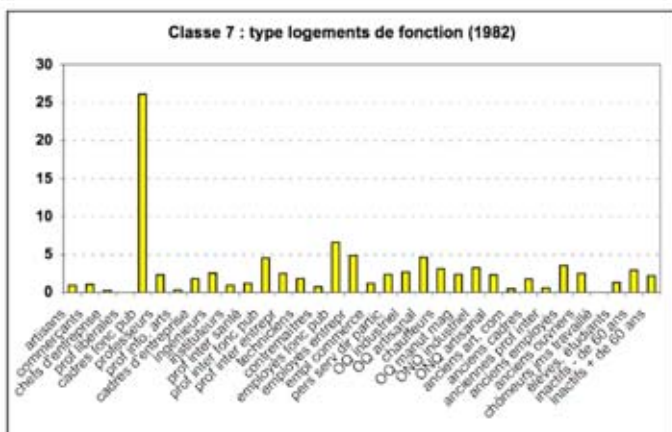
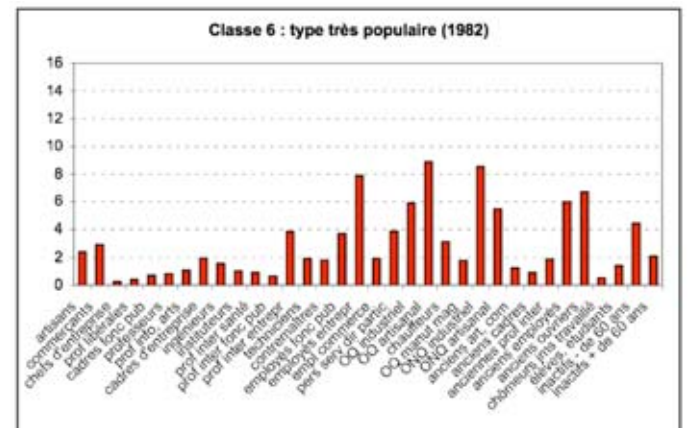
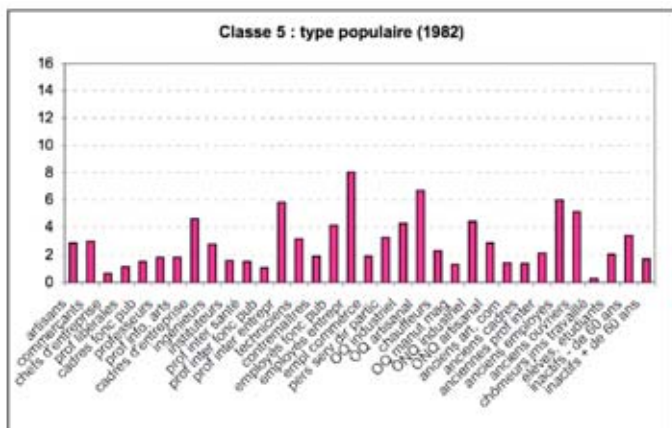
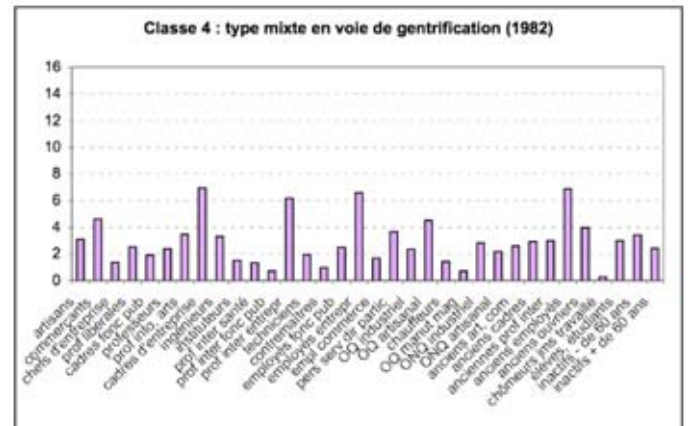
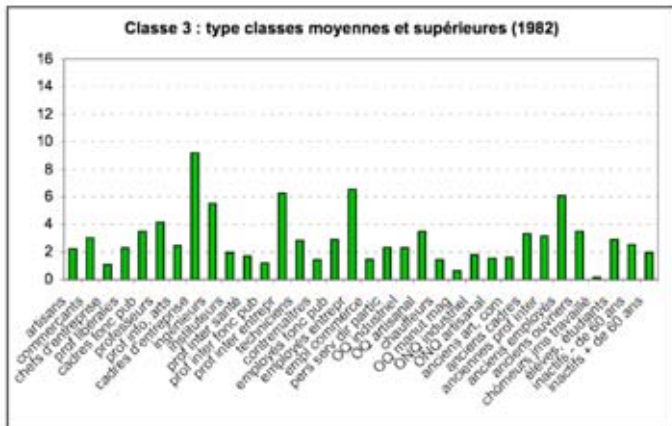
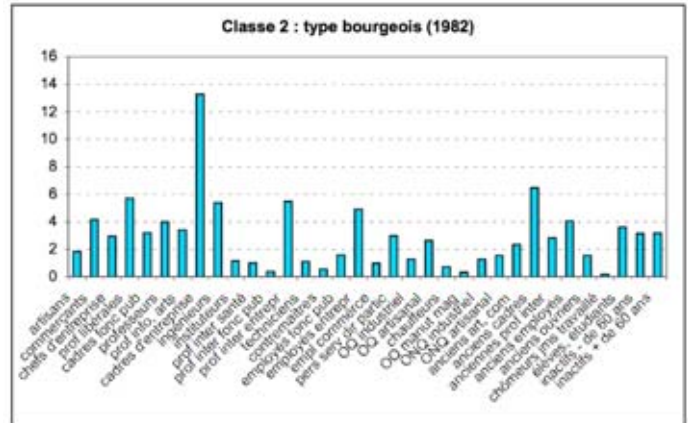
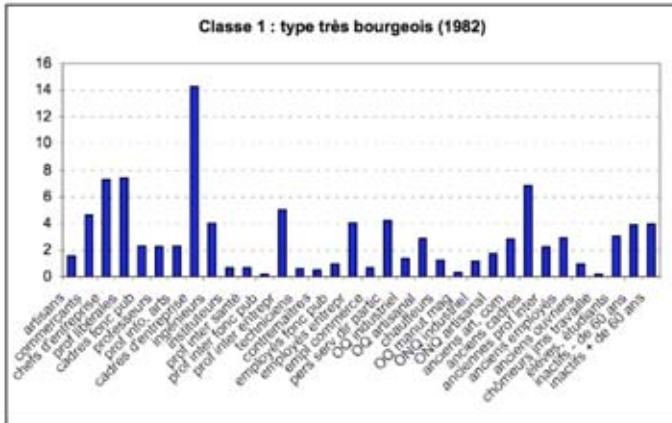
Lecture : à Paris en 1999, 33,5 % de la population des ménages appartient à des ménages dont la personne de référence est CPIS, active ou retraitée.

## Annexe 2. Les trois premiers facteurs de l'AFC sur les CS détaillées de la population des ménages des IRIS de Paris en 1982





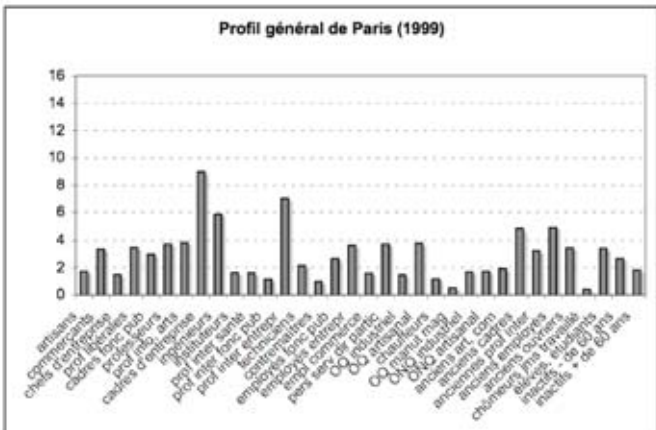
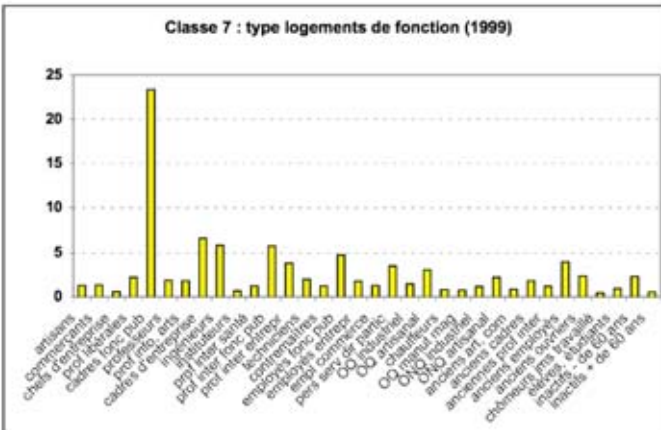
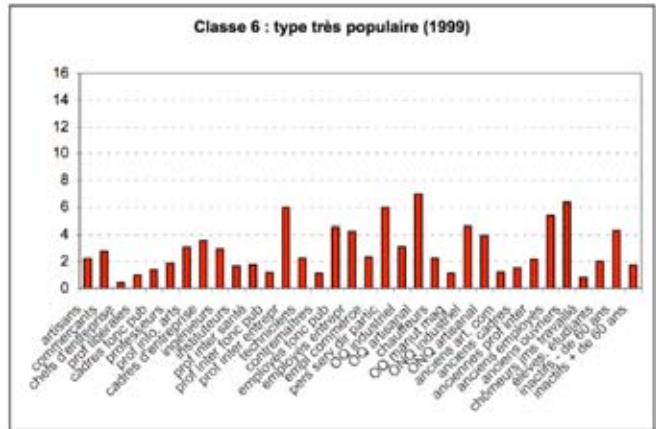
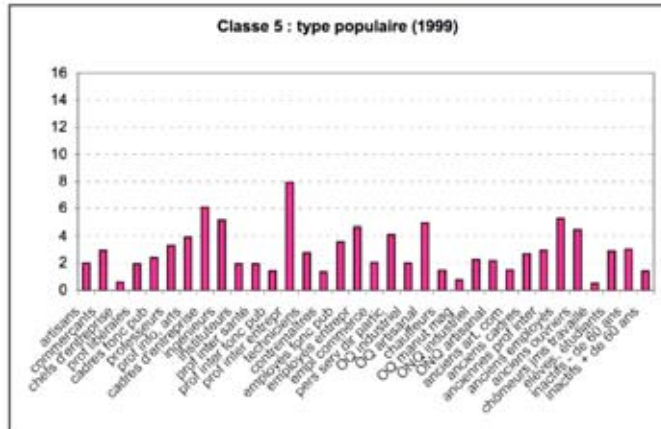
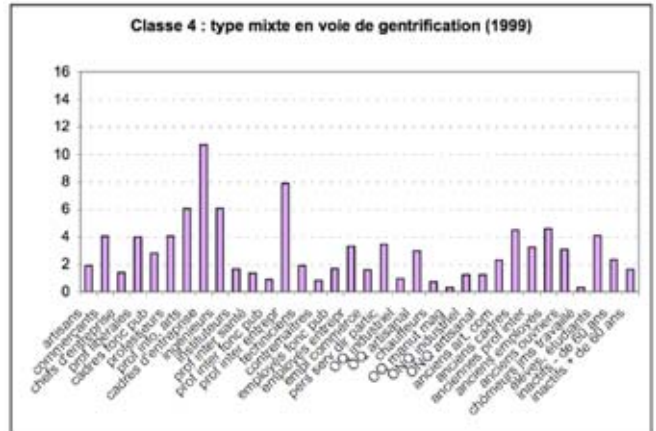
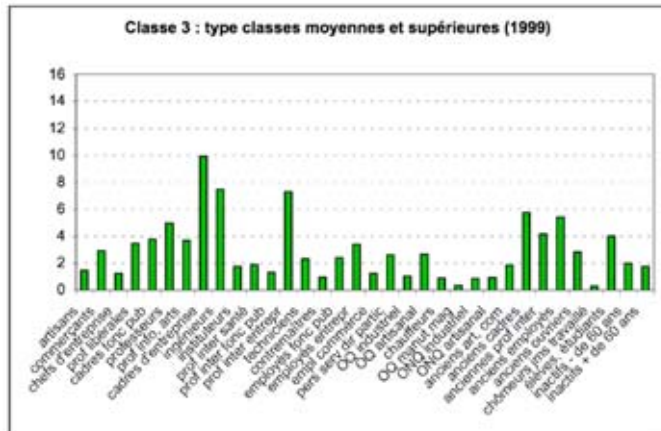
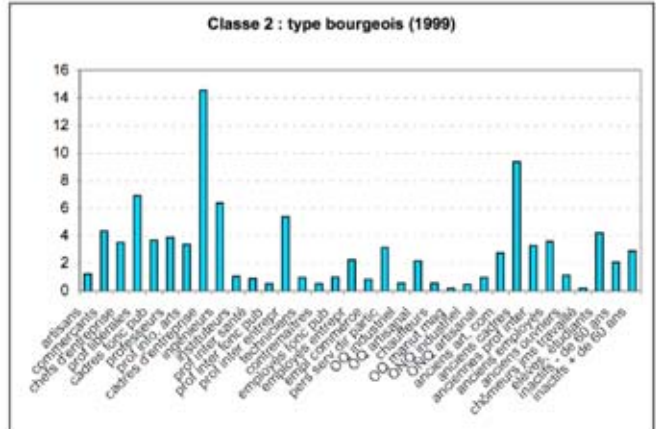
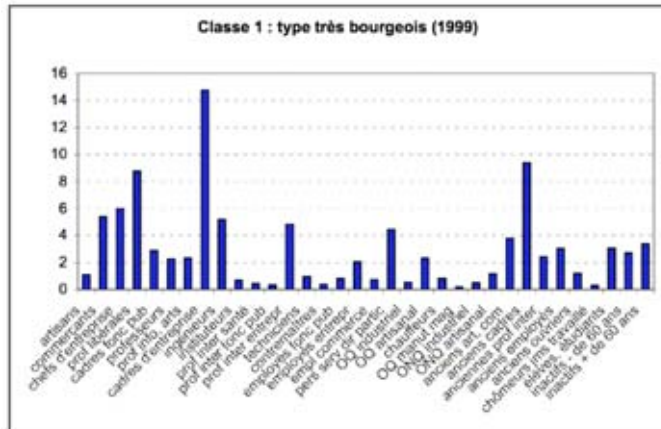
### Annexe 3. Profils des 7 classes de la CAH sur les 10 premiers facteurs de l'AFC sur les CS détaillées de la population des IRIS de Paris en 1982



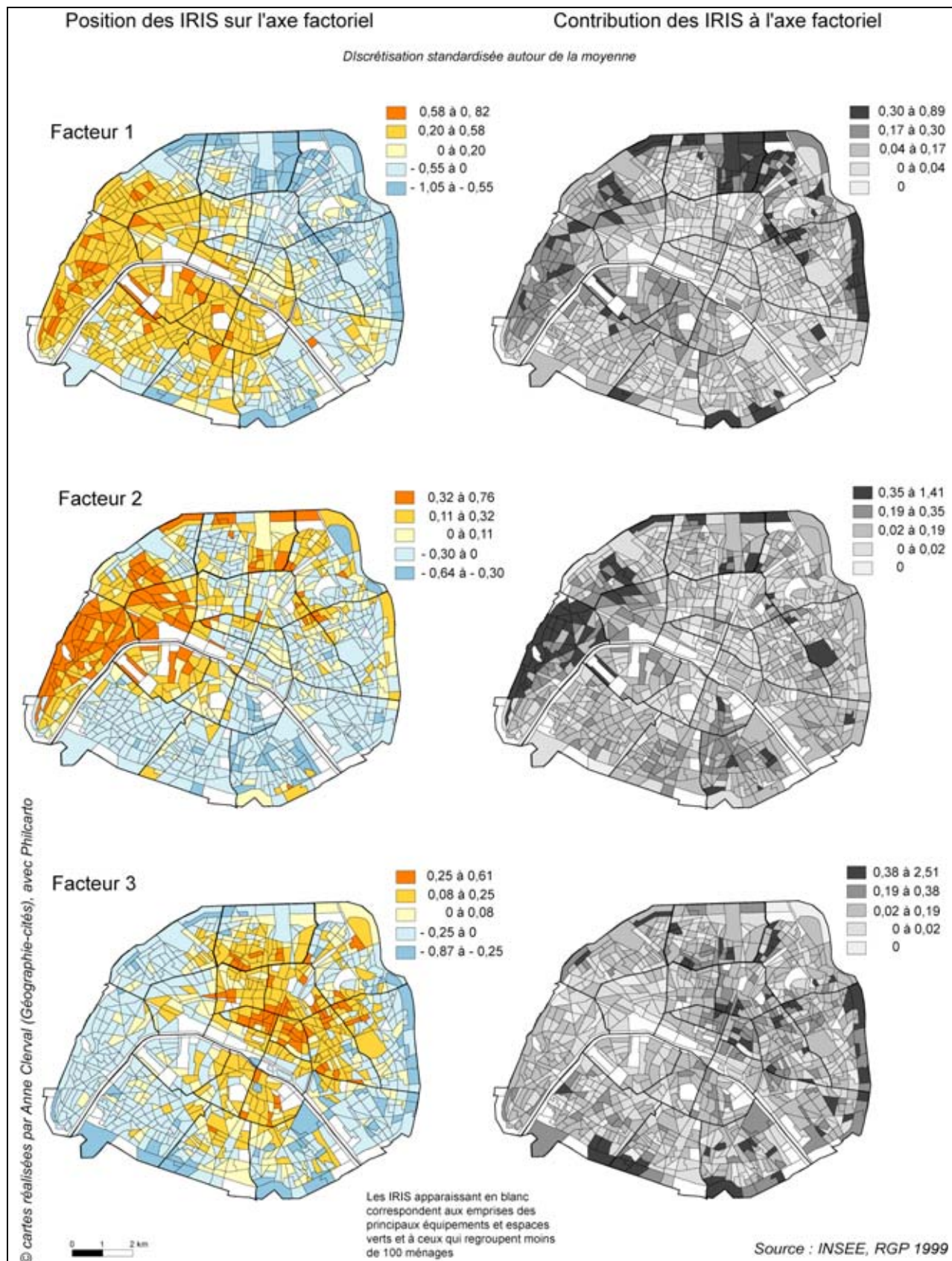




## Annexe 5. Profils des 7 classes de la CAH de 1982 sur les CS détaillées en 1999



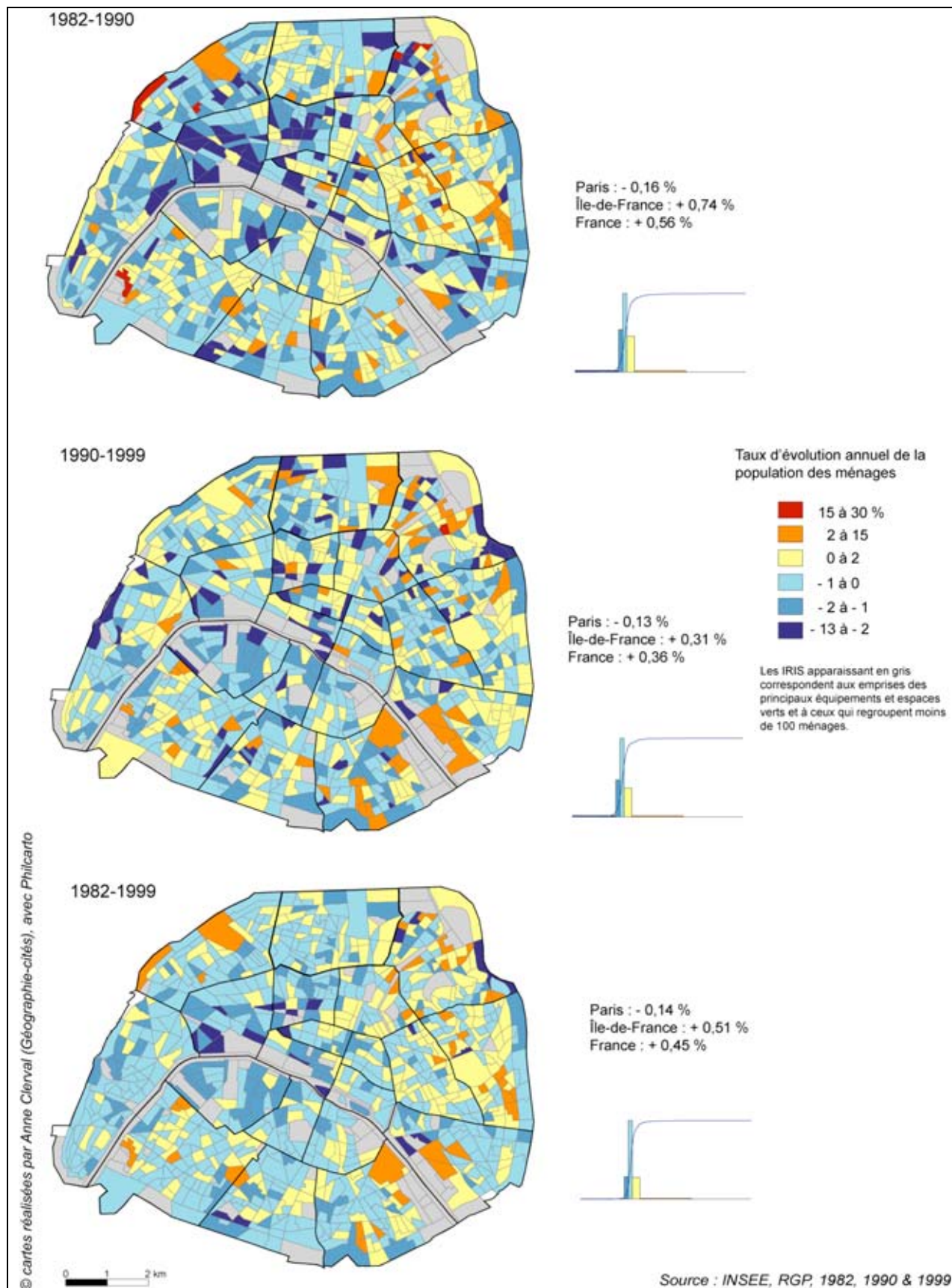
## Annexe 6. Les trois premiers facteurs de l'AFC sur les CS détaillées de la population des ménages des IRIS de Paris en 1999





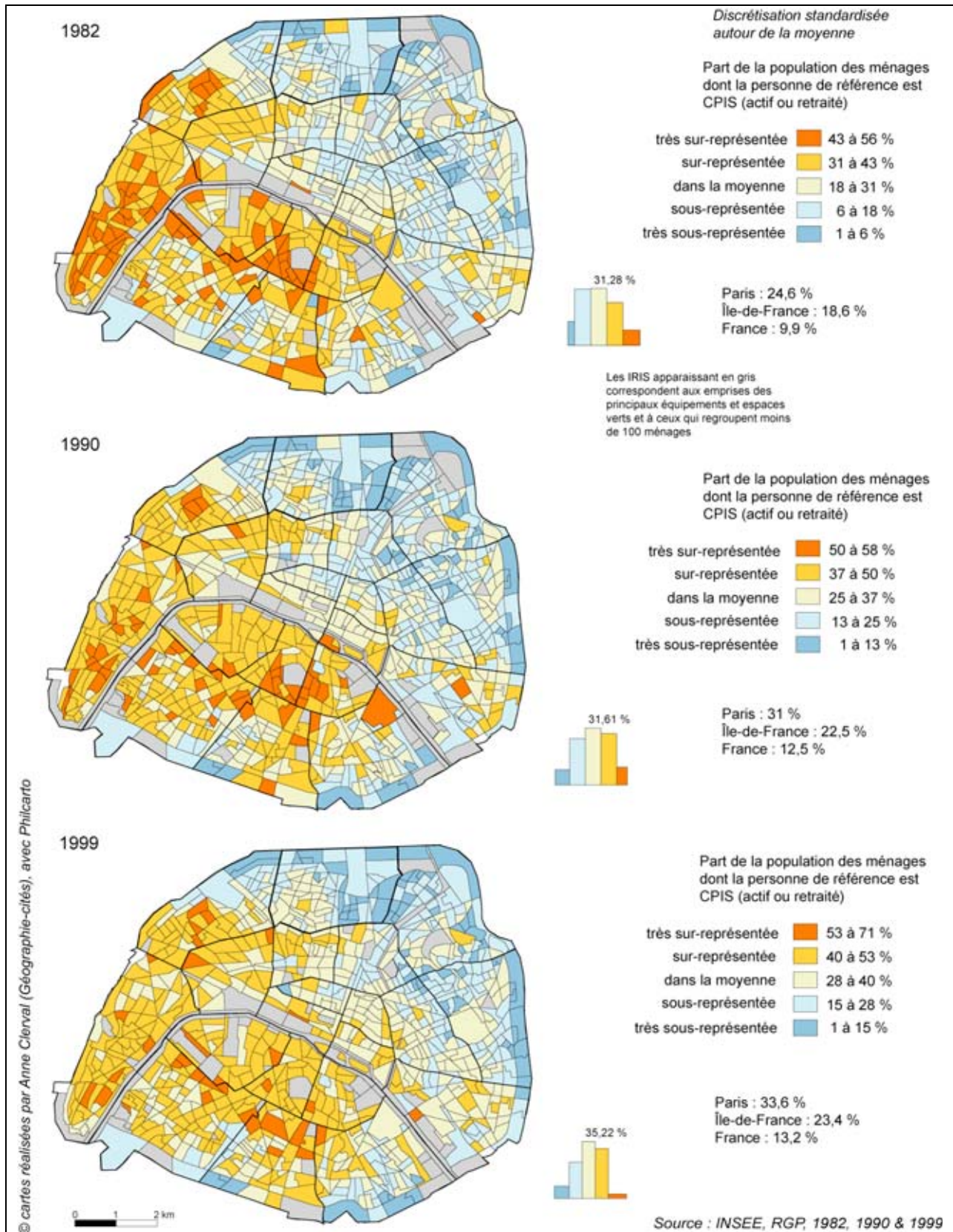


## Annexe 8. Taux d'évolution annuel de la population des ménages à Paris entre 1982 et 1999



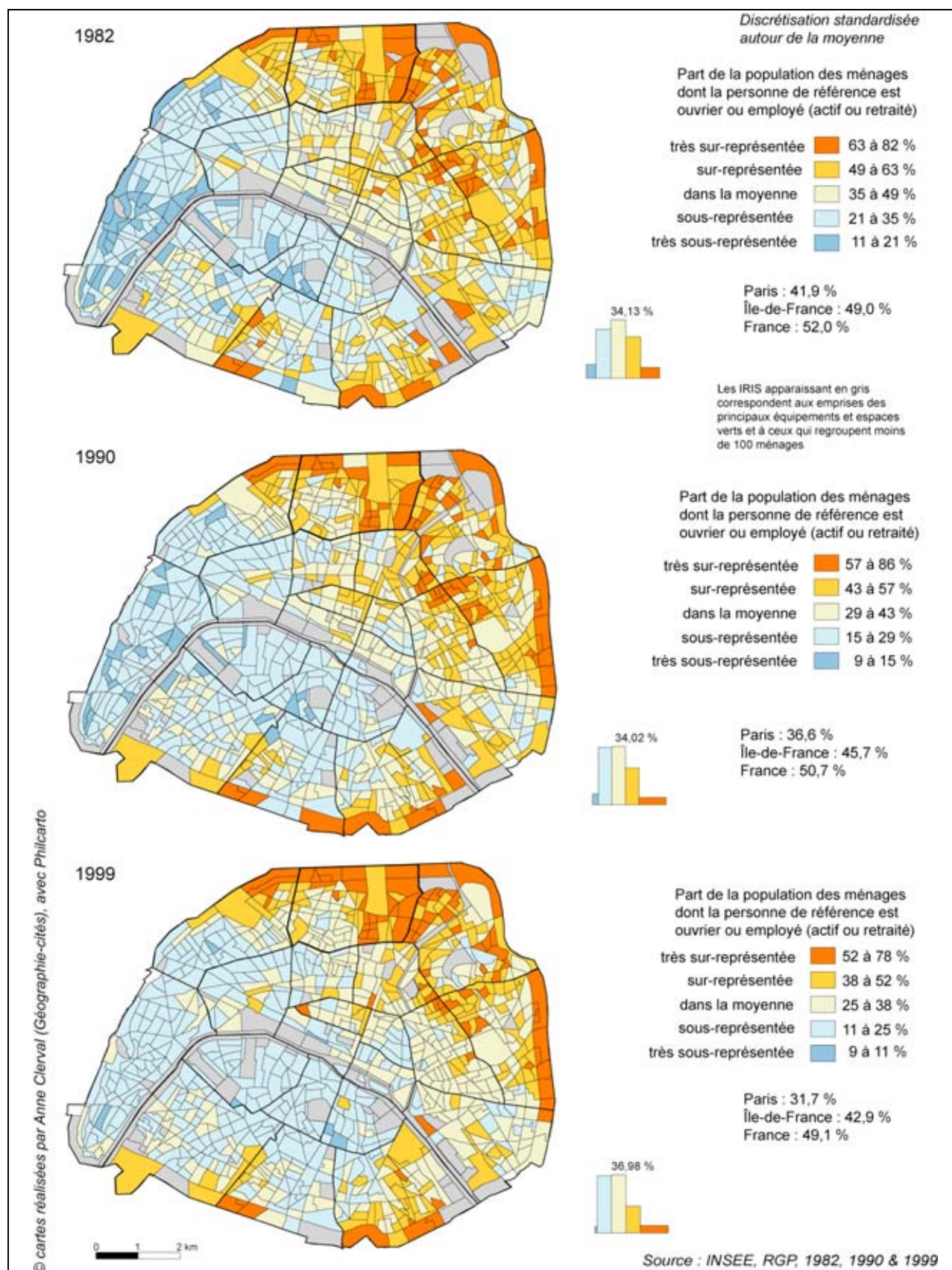


## Annexe 9. La part des ménages cadres et professions intellectuelles supérieures (actifs et retraités), dans la population des ménages à Paris, 1982-1999



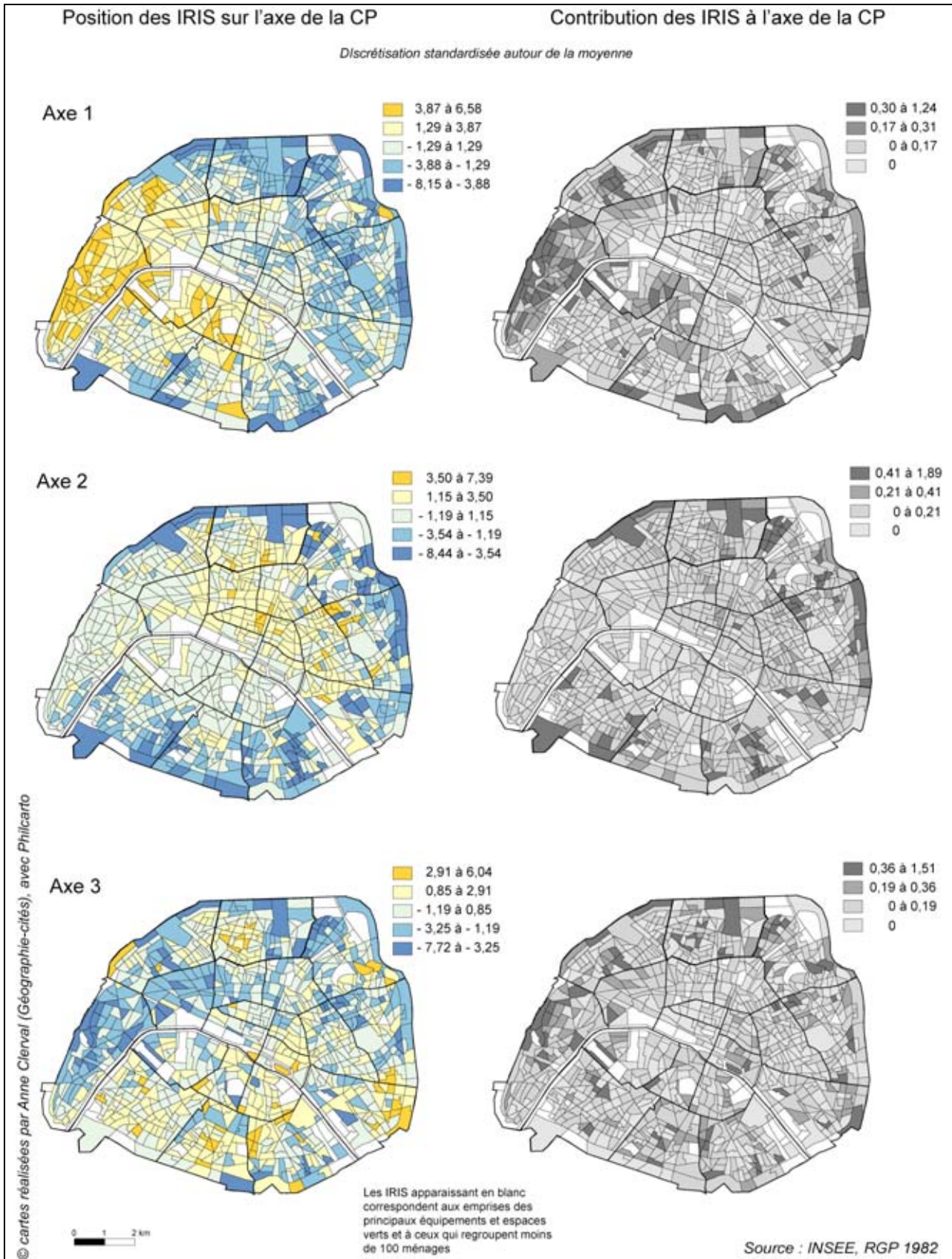


## Annexe 10. La part des ménages populaires (actifs et retraités) dans la population des ménages à Paris, 1982-1999





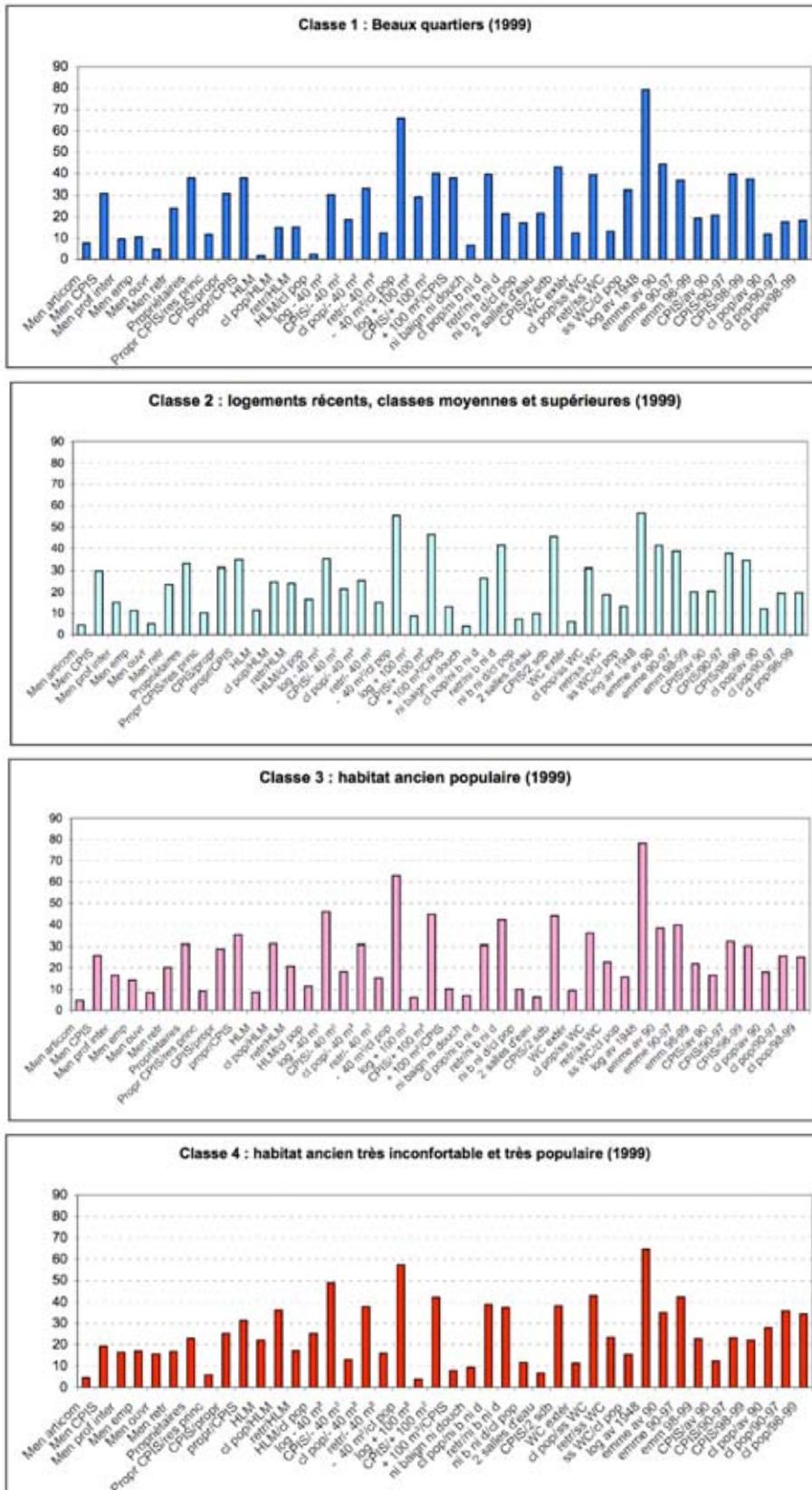
## Annexe 11. Les trois premières composantes de l'ACP sur le tableau PRINC 4 pour les IRIS de Paris en 1982





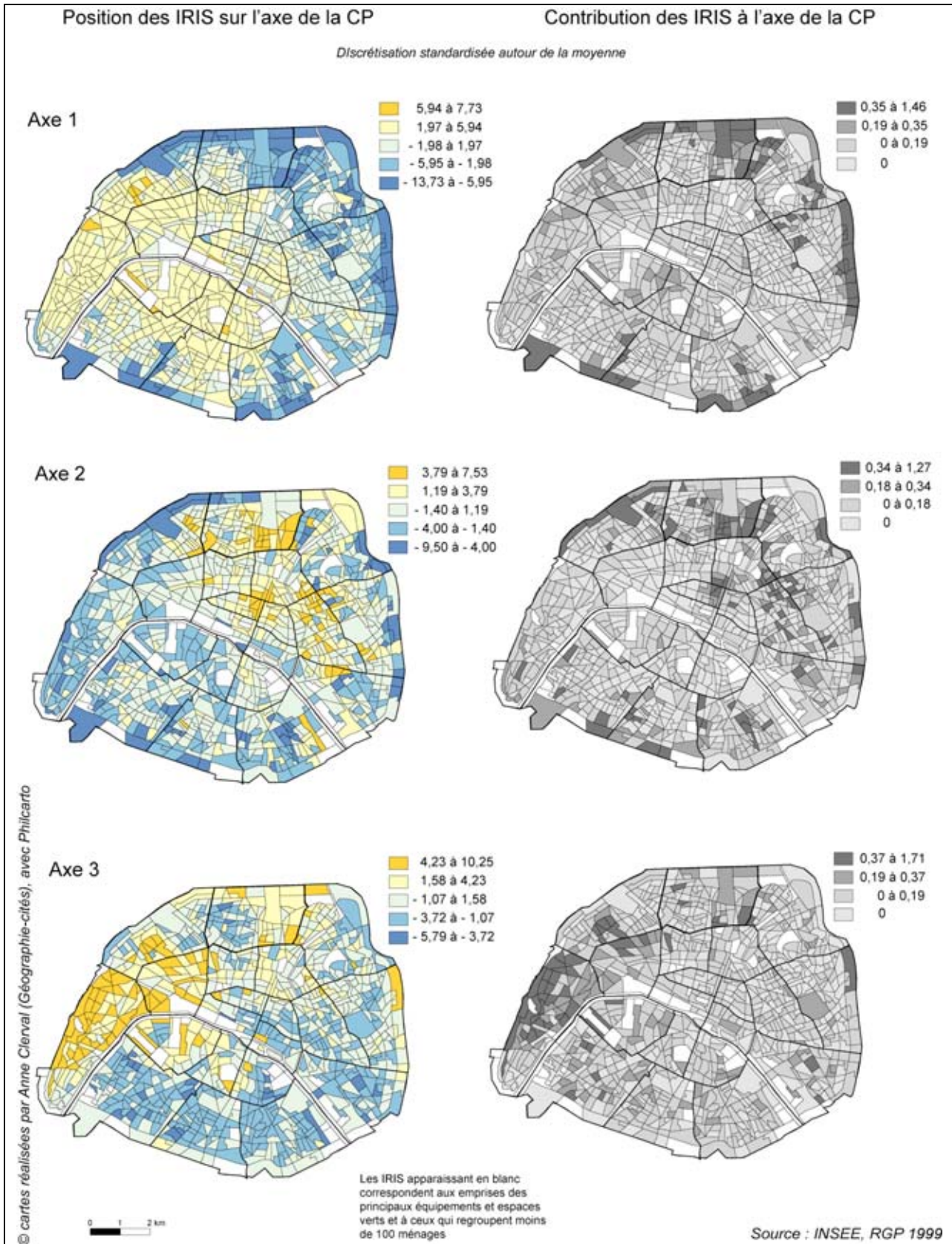


### Annexe 13. Profils des 6 classes de la CAH de 1982 sur le tableau PRINC 4 en 1999



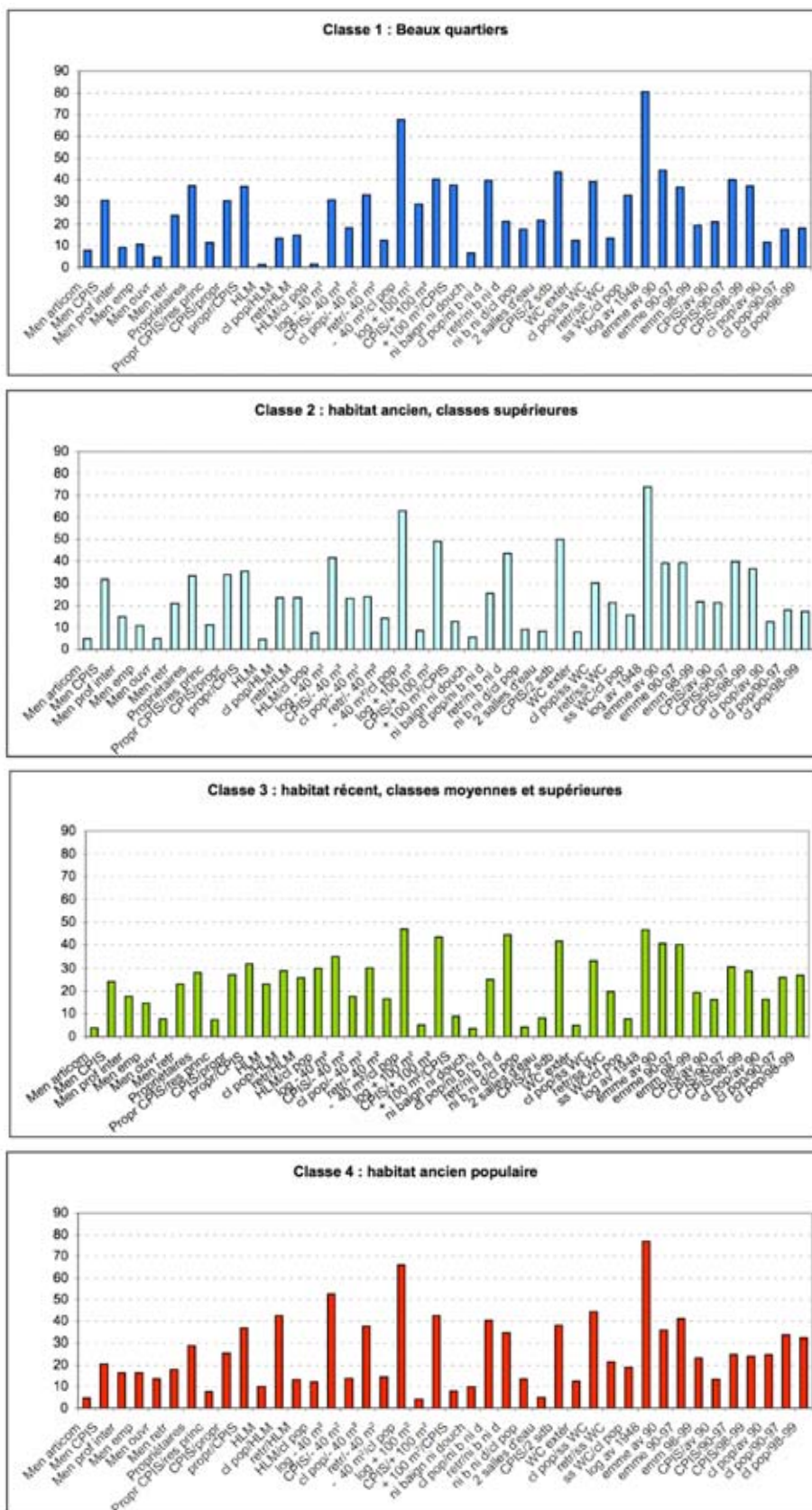


## Annexe 14. Les trois premières composantes principales de l'ACP sur le tableau PRINC 4 pour les IRIS de Paris en 1999





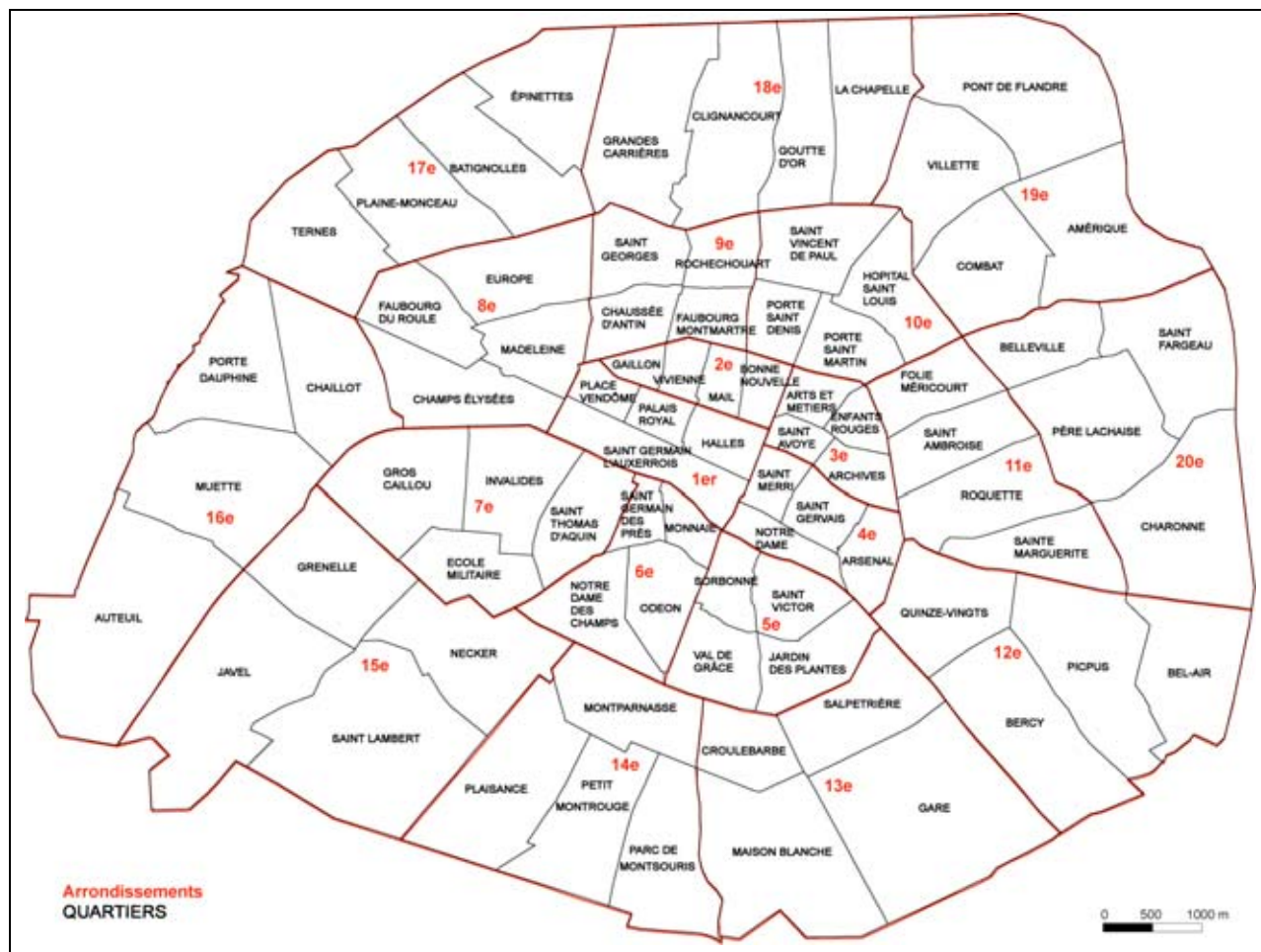
### Annexe 15. Profils des 5 classes de la CAH sur les 10 premières composantes de l'ACP sur le tableau PRINC 4 pour les IRIS de Paris en 1999



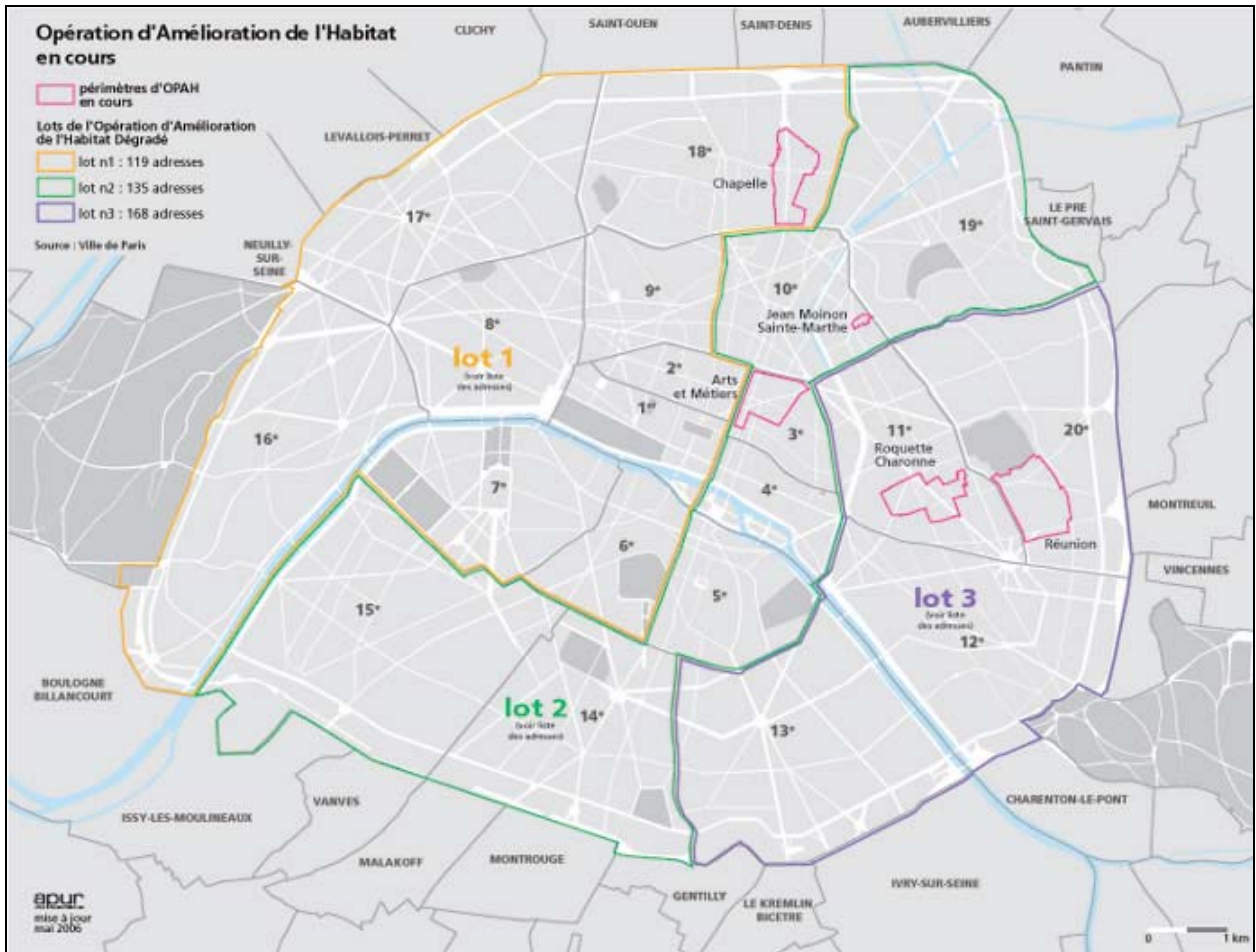




## Annexe 16. Arrondissements et quartiers administratifs de Paris

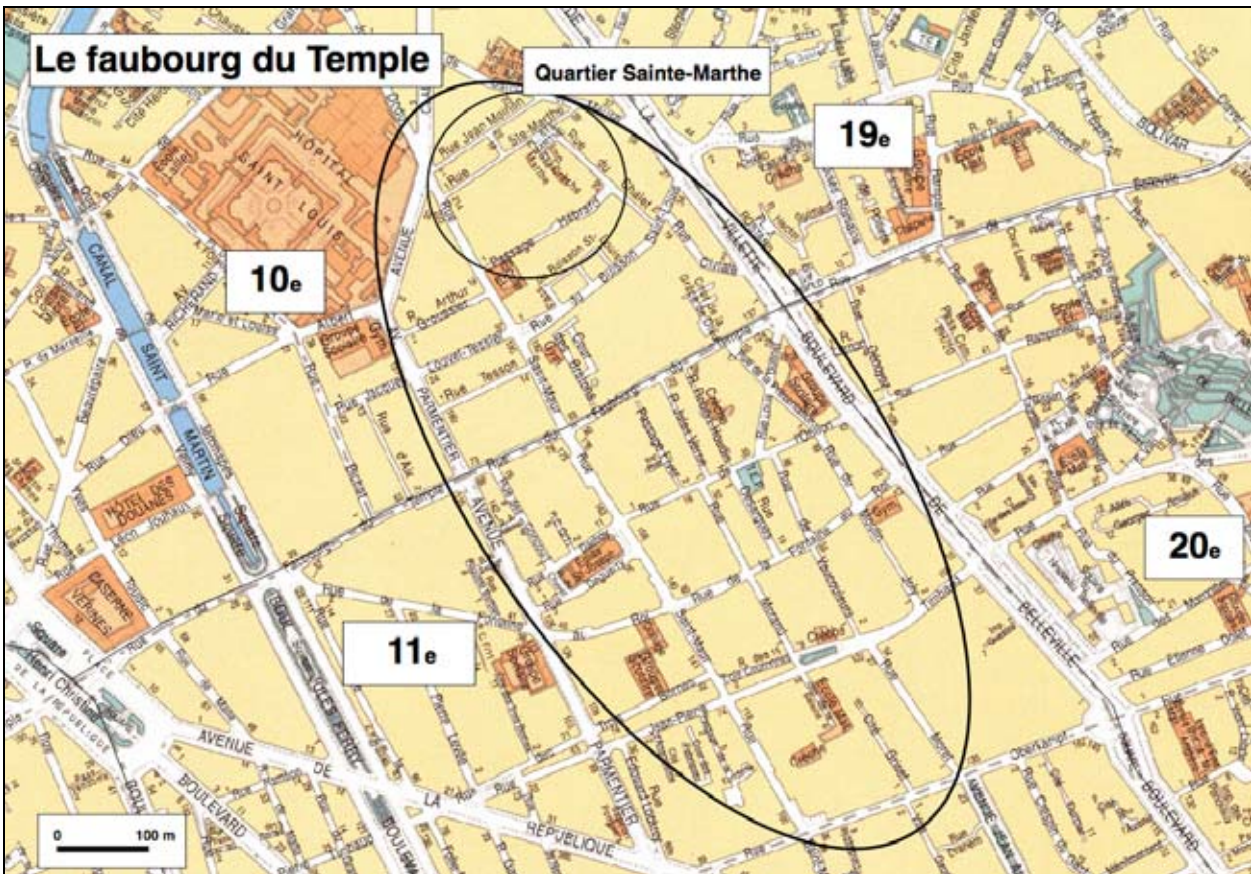
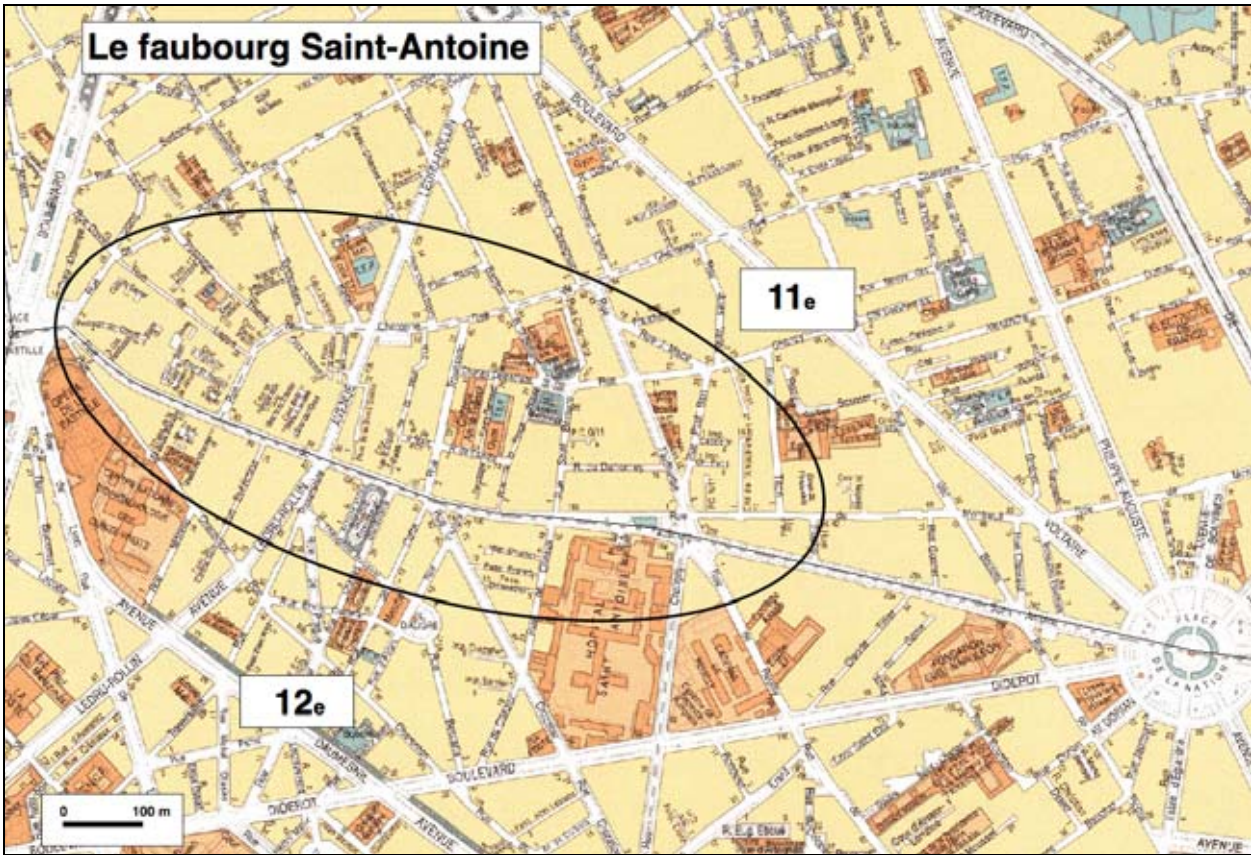






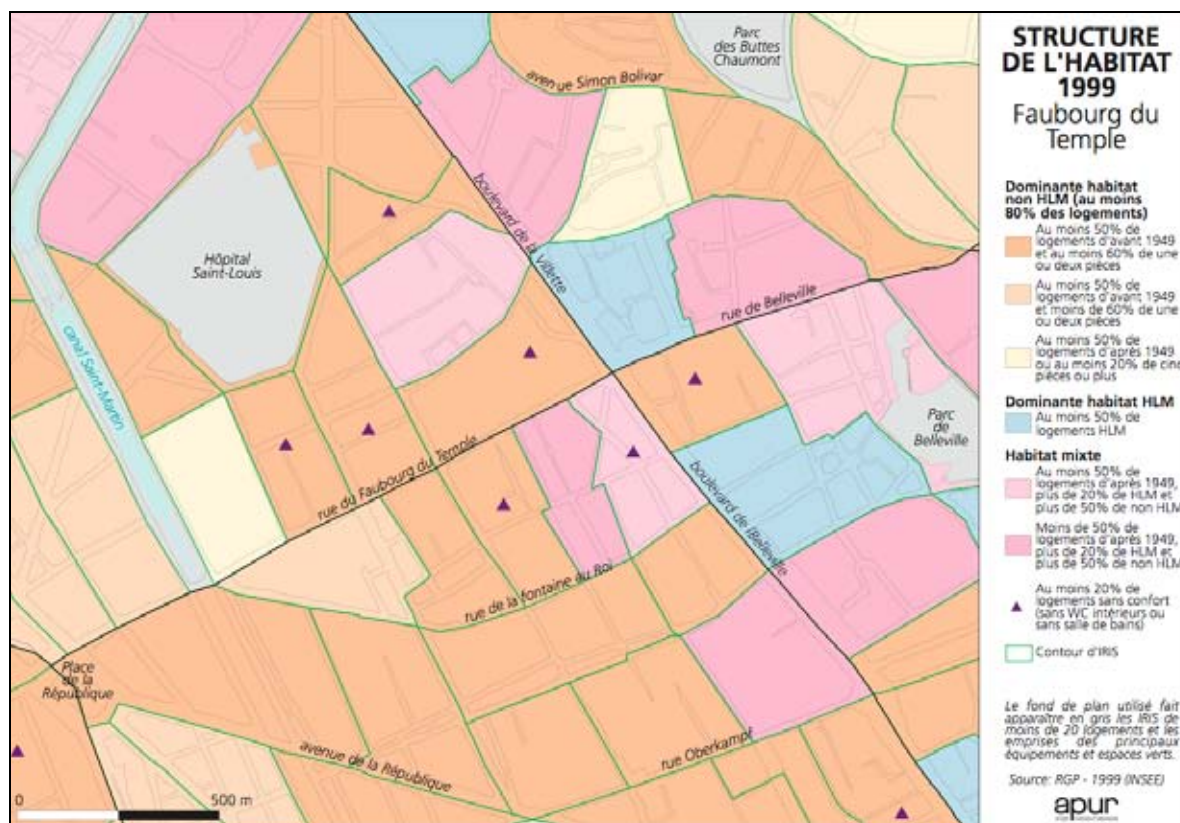
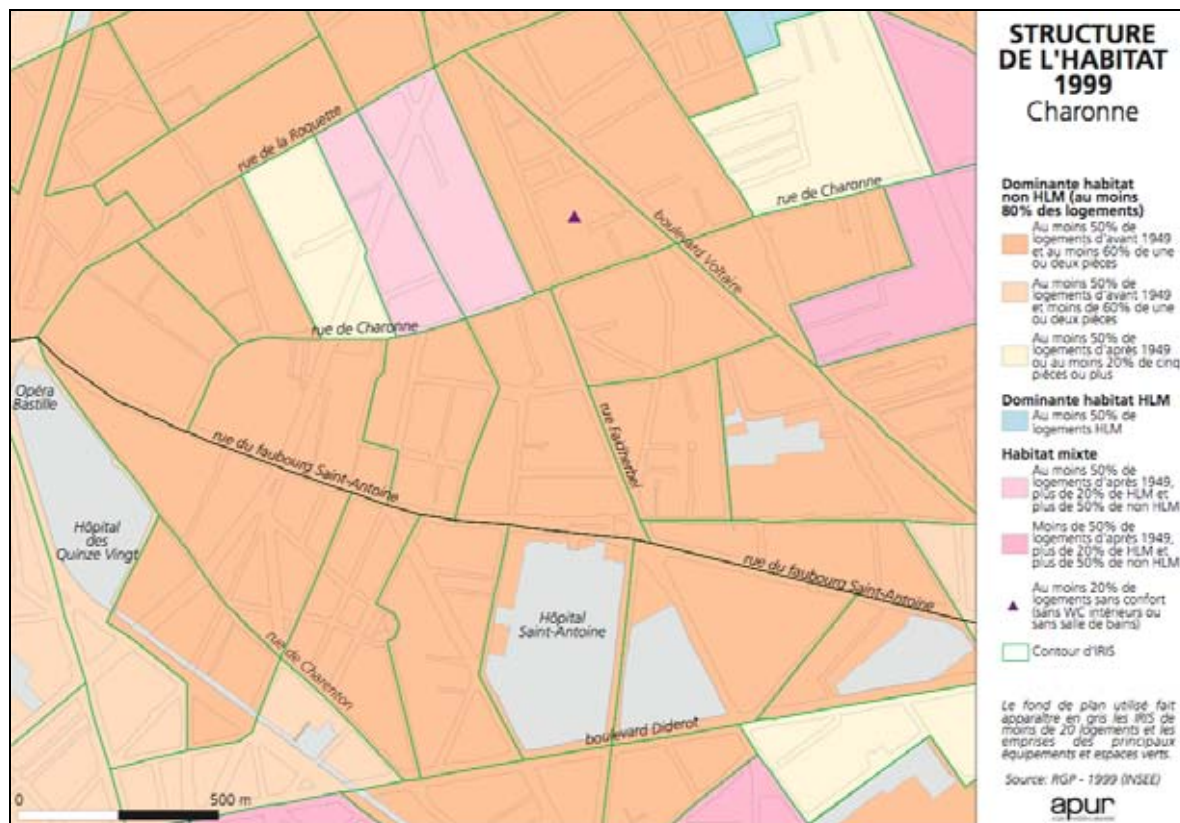


### Annexe 18. Périmètre d'enquête dans les deux faubourgs étudiés



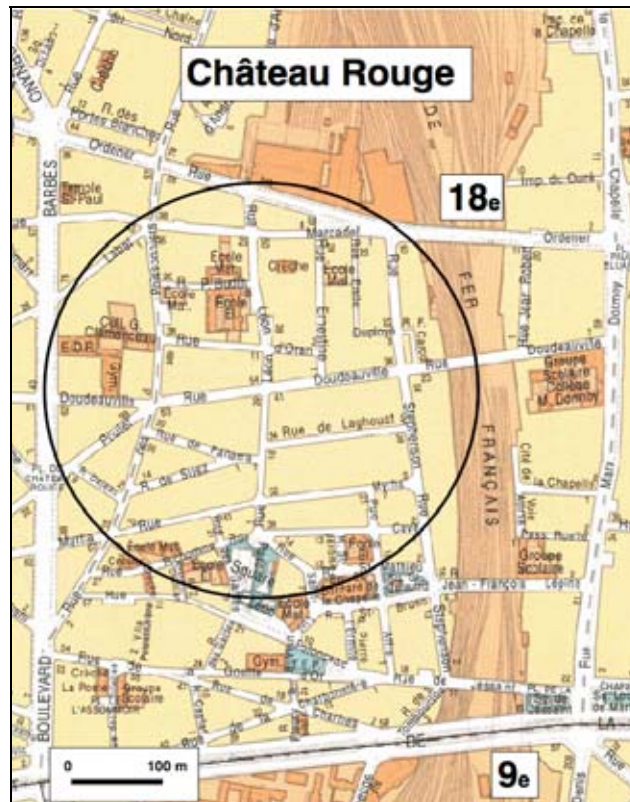


### Annexe 19. Structure de l'habitat des deux faubourgs étudiés



Source : APUR, 2008.

## Annexe 20. Périmètre d'enquête et structure de l'habitat à Château Rouge



Source : APUR, 2008.

---

## **Annexe 21. Guide d'entretien avec les habitants**

### **1. Histoire résidentielle :**

- arrivée dans le quartier (date, modalités, notamment achat et réhabilitation le cas échéant),
- origine, anciens domiciles,
- caractéristiques du logement,
- voisinage (immeuble ou cour/passage)
- projets.

### **2. Pratiques spatiales :**

- lieu de travail,
- mode(s) de transport,
- courses,
- loisirs,
- scolarisation des enfants,
- rapport au quartier (image & pratique),
- évolution du quartier,
- éventuellement OPAH ou autres politiques d'urbanisme.

### **3. Situation sociale et familiale :**

- sexe et âge,
- profession, diplôme ou niveau d'études, niveau de revenus,
- nationalité,
- statut d'occupation,
- nombre d'enfants,
- + conjoint et éventuellement enfants,
- origine sociale,
- position politique.



## Annexe 22. Questionnaire envoyé aux habitants

*Ce questionnaire s'inscrit dans une recherche de doctorat en géographie sociale. Il est strictement anonyme et ne sera utilisé que dans le cadre universitaire. Je vous remercie de prendre le temps de le remplir avec le plus de précision possible.*

1. Veuillez préciser votre adresse : .....
2. Depuis quand habitez-vous votre logement ? .....
3. Où habitiez-vous avant ? .....
4. Quelles étaient les caractéristiques de votre précédent logement ?
  - superficie : .....
  - nombre de pièces : ..... statut d'occupation \* : .....
  - montant du loyer mensuel (charges comprises) : ..... ou prix d'achat au m<sup>2</sup> : .....
5. Pour quelle(s) raison(s) avez-vous déménagé ? .....
6. Êtes-vous originaire :
  - de Paris ou de banlieue (précisez l'arrondissement ou la commune : .....);
  - de la province (précisez la ville et/ou le département : .....);
  - de l'étranger (précisez le pays : .....)?
7. Quelles sont les caractéristiques de votre logement actuel ?
  - superficie : .....
  - nombre de pièces : .....
  - type de chauffage : .....
  - revêtement du sol (parquet, moquette, carrelage, lino) : .....
  - élément(s) remarquable(s) (cheminée, poutres, moulures, grande hauteur sous plafond, etc.) : ...
8. Veuillez préciser votre statut d'occupation <sup>1</sup> : .....
- Le montant de votre loyer mensuel : ..... ou le prix d'achat au m<sup>2</sup> : .....
- Et celui de vos charges mensuelles : .....
9. Avez-vous fait des travaux dans votre logement ?  oui  non
- De quel type :
  - peinture, revêtement du sol ;  regroupement de pièces ou de plusieurs appartements ;
  - plomberie, électricité ;  ou reconfiguration totale de l'appartement avec l'aide d'un architecte ?
10. Quel en a été le coût au m<sup>2</sup> ? .....

\* Locataire, propriétaire ou occupant à titre gratuit

**11.** Avez-vous bénéficié (ou allez-vous bénéficier) d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) pour ces travaux personnels ?  oui  non

Quel a été (ou quel sera) le pourcentage de prise en charge du coût des travaux par l'OPAH ?.....

**12.** Comment qualifieriez-vous l'ambiance dans l'immeuble ?

conflictuelle : certains (ou vous-même) se plaignent du bruit ou d'autres nuisances (précisez : .....  
.....) ;

neutre : les voisins se disent bonjour, mais c'est tout, vous ne les connaissez pas vraiment ;

conviviale : les voisins se rendent des services et partagent un repas d'immeuble, voire des activités en commun (précisez : .....  
.....) ;

chaleureuse : certains de vos voisins sont devenus vos amis et vous partagez souvent des repas ensemble.

**13.** Comment se passe la gestion de la copropriété ?

bien : il n'y a pas beaucoup de travaux à faire, c'est juste de la gestion quotidienne et il n'y a pas de conflit ;

mal ou difficilement : les copropriétaires s'entendent bien mais se heurtent au syndic (précisez pourquoi : .....  
.....) ;

mal ou difficilement : il y a des conflits entre les copropriétaires, précisez à propos de quoi (financement des travaux, lesquels ? paiement des charges, ou autre) : .....  
.....) ;

**14.** Y a-t-il eu des travaux dans les parties communes depuis que vous êtes là ?  oui  non

Précisez quels types de travaux et l'année de réalisation : .....

.....

Quels sont les travaux prévus ?.....

.....

Quels sont les travaux qui devraient être faits mais ne sont pas encore prévus ? .....

.....

Avez-vous bénéficié (ou allez-vous bénéficier) d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) pour ces travaux dans les parties communes (précisez lesquels) ? .....

.....

**15.** Quels sont vos projets en termes de logement ?

vous êtes bien installé(e), vous pensez rester ici pour une durée indéterminée ;

vous ne pensez pas partir dans l'immédiat. Quelles sont les raisons qui pourraient vous faire partir ? .....

vous avez l'intention de partir bientôt. Précisez pour quelle raison : .....

Dans quels quartiers (communes ou villes, s'il s'agit de la banlieue, de la province ou de l'étranger) cherchez-vous un nouveau logement ? .....

**16.** Veuillez préciser votre lieu de travail : .....

**17.** Quel moyen de transport utilisez-vous pour vous y rendre ?

transports en commun ;  véhicule individuel motorisé ;  vélo, roller ;  à pied.

**18.** Et pour vous déplacer dans Paris en général ?

transports en commun ;  véhicule individuel motorisé ;  vélo, roller ;  à pied.

**19.** Pour vos courses courantes, trouvez-vous tout ce dont vous avez besoin dans le quartier ?

oui  non. Si non, qu'est-ce qui vous manque en particulier ? .....

**20.** Pour vos loisirs, diriez-vous plutôt :

- que vous avez une réelle vie de quartier (amis et sorties surtout dans le quartier),
- que vous fréquentez divers endroits dans Paris tout en appréciant votre quartier,
- ou que vous sortez rarement dans votre quartier et profitez de tout Paris ?

**21.** Avez-vous des enfants ?  oui  non

Si oui, où sont-ils scolarisés ?

Premier enfant : âge : ....., classe : ....., établissement scolaire : .....

Deuxième enfant : âge : ....., classe : ....., établissement scolaire : .....

Troisième enfant : âge : ....., classe : ....., établissement scolaire : .....

**22.** S'ils ne sont pas à l'école ou au collège public de secteur, précisez pourquoi : .....

et comment :  scolarisation dans le privé ;  dérogation ;  autre adresse ;  autre : .....

**23.** Présentez en quelques lignes ce que vous pensez du quartier dans lequel vous habitez : .....

**24.** L'avez-vous vu changer depuis votre arrivée ?  oui  non. Si oui, dans quel sens ? .....

.....  
 .....  
 .....

Qu'en pensez-vous ? .....

**25.** La mairie mène-t-elle des opérations d'urbanisme ou implante-t-elle de nouveaux équipements dans votre quartier ?  oui  non  ne sait pas. Si oui, précisez : .....

Et qu'en pensez-vous ? .....

**26.** Participez-vous aux réunions du conseil de quartier ?  oui  non

Êtes-vous engagé dans une association locale ?  oui  non. Si oui, laquelle ? .....

**27.** Que pensez-vous, plus généralement, de la politique menée par Bertrand Delanoë à la mairie de Paris ? .....

**28.** Veuillez préciser si vous vous situez politiquement :

à gauche (précisez éventuellement : .....) )

à droite (précisez éventuellement : .....) )

**29.** Veuillez préciser si vous êtes :  un homme  une femme

**30.** Quel est votre âge ? .....

**31.** Quelle est votre nationalité ? .....

**32.** Quel est le dernier diplôme que vous avez obtenu (ou votre niveau d'études) ? .....

**33.** Quelle profession exercez-vous ? .....

**34.** Veuillez indiquer le montant de vos revenus annuels (nets) : .....

**35.** Quelle profession exerç(ai)ent vos parents ? Votre père : .....

      Votre mère : .....

**36.** Quelle est votre situation familiale ?

célibataire,  divorcé(e),  veuf(ve),  marié(e),  pacsé(e),  vivant en concubinage

**37.** Dans les trois derniers cas, précisez pour votre conjoint(e) :

- s'il s'agit :      d'un homme      ou d'une femme ;
- son âge : .....
- sa nationalité : .....
- son niveau d'études : .....
- sa profession : .....
- le montant de ses revenus annuels (nets) : .....
- la profession de ses parents : son père : .....
- sa mère : .....

## Annexe 23. Tableaux récapitulatifs des entretiens et des questionnaires

### Entretiens (sans double compte) :

Entretiens	Faubourg Saint-Antoine	Faubourg du Temple	Château Rouge	Paris	Total
Gentrifieurs	6	19	2		27
Gentrifieurs marginaux		6			6
Locataires gentrifieurs	2	2			4
Locataires étudiants		1			1
Anciens habitants	2	7	1		10
Immigrés		7	1		8
Acteurs privés	1	6	1		8
Associations		3		1	4
Acteurs publics	1	4	2	5	12
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>55</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>80</b>

### Entretiens (avec doubles comptes<sup>238</sup>) :

Entretiens	Faubourg Saint-Antoine	Faubourg du Temple	Château Rouge	Paris	Total
Gentrifieurs	6	20	2		28
Gentrifieurs marginaux		6			6
Locataires gentrifieurs	2	2			4
Locataires étudiants		1			1
Anciens habitants	2	7	1		10
Immigrés		9	1		10
Acteurs privés	1	8	1		10
Associations		4		1	5
Acteurs publics	1	5	2	5	13
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>62</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>87</b>

### Questionnaires<sup>239</sup> :

Questionnaires	Faubourg Saint-Antoine	Faubourg du Temple	Château Rouge	Total
Gentrifieurs	1	7	3	11
Gentrifieurs marginaux			1	1
Locataires gentrifieurs	7	4	2	13
Locataires étudiants	2			2
Autres (indéterminés)	2	1	1	4
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>31</b>

<sup>238</sup> Certaines personnes rencontrées relevaient de deux catégories, étant à la fois un habitant et militant d'une association ou commerçant (acteur privé). Une élue du 11<sup>e</sup> arrondissement m'a parlé à la fois du faubourg Saint-Antoine et de celui du Temple.

<sup>239</sup> Questionnaires reçus complétés sur un envoi total de 100 (à parts égales dans chaque quartier).

### Définition des types :

**Gentrifieurs** : propriétaires occupants, ou titulaires d'un bail commercial, des CS intermédiaires ou supérieures, ayant fait réhabiliter leur logement (ou leur atelier), ou ayant acheté un logement à l'issue d'une opération de réhabilitation par un promoteur<sup>240</sup>.

**Gentrifieurs marginaux** : petits propriétaires ou locataires d'un bail commercial ayant un revenu moyen et réhabilitant eux-mêmes leur logement.

**Locataires gentrificateurs** : locataires CPIS ou ayant un revenu élevé participant au renouvellement de la population des quartiers populaires, le plus souvent dans un immeuble ancien réhabilité, mais aussi dans un immeuble neuf construit à la place d'un ancien (il peut alors s'agir de logements intermédiaires relevant du 1 % patronal).

**Locataires étudiants** : locataires participant au renouvellement de la population des quartiers populaires. Ils paient des loyers généralement élevés dans des immeubles réhabilités.

**Anciens habitants** : ménages populaires, éventuellement petits bourgeois, Français ou Européens, habitant là depuis très longtemps, généralement locataires<sup>241</sup>.

**Immigrés** : ménages populaires et commerçants, habitant ou travaillant dans le quartier, d'origine non communautaire, généralement locataires.

**Acteurs privés** : promoteur, agent immobilier, société d'urbanisme, patrons de café participant à la gentrification, artisan d'art.

**Acteurs publics** : élus, fonctionnaires et chefs de cabinet de la préfecture, de la mairie centrale, d'une mairie d'arrondissement ou d'une équipe de développement local (politique de la ville).

**Associations** : associations de quartier, centre social, aide aux migrants chinois, Droit au logement.

---

<sup>240</sup> Dans un cas, il s'agit d'un ménage propriétaire occupant d'un logement neuf construit à la place d'un ancien.

<sup>241</sup> Dans un cas, il s'agit d'un ménage des classes populaires installé assez récemment dans un logement sans confort.

**Annexe 24. Liste des entretiens réalisés (2004-2007)**

1. Homme de 35 ans, Français, professeur de théâtre, propriétaire depuis deux ans dans le faubourg du Temple. Habite seul dans 38 m<sup>2</sup>.
2. Femme de 61 ans, Française, femme de ménage à la retraite, locataire (loi 1948) depuis plus de trente ans dans le faubourg du Temple. Habite seule dans 28 m<sup>2</sup>.
3. Femme de 46 ans, Française, cadre dans une entreprise de production de cinéma, propriétaire depuis vingt ans dans le faubourg du Temple, où elle a changé plusieurs fois de logement. Habite avec son compagnon (sans occupation) et un enfant dans 180 m<sup>2</sup>.
4. Femme d'une quarantaine d'années, Française, architecte-urbaniste, propriétaire depuis trois ans dans le faubourg du Temple. Habite avec son mari (peintre) et deux enfants dans 70 m<sup>2</sup>.
5. Femme de 57 ans, Française, employée à l'Hôpital St-Louis, locataire dans le faubourg du Temple où elle est née et a toujours vécu. Habite avec son mari (aide-soignant à la retraite) dans 40 m<sup>2</sup>.
6. Homme de 33 ans, Français, peintre et femme de 36 ans, Française, photographe, propriétaires depuis deux ans dans le faubourg du Temple. Habitent avec deux enfants dans 190 m<sup>2</sup>.
7. Patron d'une entreprise de miroiterie du faubourg du Temple, dont l'usine a été déplacée en grande banlieue suite à une opération privée de réhabilitation.
8. Homme et femme d'une quarantaine d'années, Français, graphiste et éditrice, propriétaires depuis plus de dix ans dans le faubourg du Temple, où ils ont changé de logement et d'atelier. Habitent avec deux enfants dans 113 m<sup>2</sup>.
9. Homme de 32 ans, Argentin, assistant réalisateur et femme de 32 ans, Française, dessinatrice textile, propriétaires depuis deux ans dans le faubourg du Temple. Habitent avec un enfant dans 76 m<sup>2</sup>.
10. Homme de 58 ans, Français, inspecteur de l'Éducation nationale et femme de 48 ans, Française, professeur d'anglais, propriétaires depuis deux ans dans le faubourg du Temple. Habitent avec un enfant dans 130 m<sup>2</sup>.
11. Homme de 40 ans, Français, caméraman et femme de 40 ans, Australienne, traductrice pour le cinéma, propriétaires depuis deux ans du logement qu'ils louaient depuis trois ans dans le faubourg du Temple. Habitent avec deux enfants dans 72 m<sup>2</sup>.
12. Femme de 77 ans, Française, employée de commerce à la retraite, locataire depuis quarante ans dans le faubourg du Temple. Habite seule dans 68 m<sup>2</sup>.
13. Homme et femme d'une soixantaine d'années, Français, cadre à la retraite et femme au foyer, propriétaires depuis deux ans de l'appartement dans lequel il vivaient depuis plus de trente ans dans le faubourg du Temple. Habitent dans 43 m<sup>2</sup>.
14. Homme de 45 ans, Suisse, photographe, propriétaire depuis deux ans de l'atelier qu'il louait depuis plus de dix ans dans le faubourg du Temple. Habite seul dans 90 m<sup>2</sup>.
15. Promoteur immobilier ayant réhabilité une grande cour du faubourg du Temple.
16. Femme de 65 ans, Française, DRH de grandes entreprises à la retraite, propriétaire depuis un an dans le faubourg du Temple. Habite seule dans 150 m<sup>2</sup>.
17. Homme de 37 ans, Français, professeur de français dans une grande école, propriétaire depuis trois ans dans le faubourg du Temple. Habite avec sa femme (cadre supérieur) et son enfant dans 68 m<sup>2</sup>.
18. Homme d'une quarantaine d'années, Français, architecte, locataire depuis trois ans dans le faubourg Saint-Antoine. Habite avec sa femme (cadre dans l'administration du spectacle) et deux enfants dans 90 m<sup>2</sup>.
19. Homme de 54 ans, Français, cadre dans l'informatique, locataire depuis près de quinze ans dans le faubourg Saint-Antoine. Habite avec un enfant dans 85 m<sup>2</sup>.
20. Artisan d'art dans le meuble, Cour de l'Industrie, 11<sup>e</sup>.
21. Femme de 34 ans, Française, comédienne, locataire depuis plus de dix ans dans le faubourg du Temple où elle a changé plusieurs fois de logement. Habite seule dans 18 m<sup>2</sup>.



22. Homme de 65 ans, Croate, plombier à la retraite, et femme de 63 ans, Française, infirmière à la retraite, propriétaires depuis plus de trente ans dans le faubourg du Temple. Habitent avec un enfant dans 95 m<sup>2</sup>.
23. Homme de 21 ans, Français, étudiant, locataire depuis un an dans le faubourg du Temple. Habite seul dans 25 m<sup>2</sup>.
24. Femme de 43 ans, Française, inactive, propriétaire depuis cinq ans dans le faubourg du Temple. Habite avec son mari (PDG d'une entreprise de communication) et trois enfants dans 150 m<sup>2</sup>.
25. Homme de 38 ans, Français, employé au chômage et femme de 43 ans, assistante de projet dans une association, propriétaires depuis cinq ans dans le faubourg du Temple. Habitent dans 32 m<sup>2</sup>.
26. Président d'une association de défense du quartier Sainte-Marthe, (10<sup>e</sup>).
27. Femme de 70 ans, Française d'origine algérienne, arrivée en France dans les années 1970, concierge, propriétaire depuis près de trente ans dans le faubourg du Temple. Habite seule dans 90 m<sup>2</sup>.
28. Homme de 46 ans, Français, employé au chômage, et femme de 43 ans, Portugaise, assistante de production dans l'audiovisuel, propriétaires depuis plus de quinze ans dans le faubourg du Temple. Habitent avec un enfant dans 40 m<sup>2</sup>.
29. Femme de 36 ans, Française, architecte d'intérieur au chômage, propriétaire depuis cinq ans dans le faubourg du Temple. Habite avec son mari (architecte) et un enfant dans 170 m<sup>2</sup>.
30. Homme d'une quarantaine d'années, Tunisien, plombier et restaurateur, locataire depuis plus de trente ans dans le faubourg du Temple. Habite avec sa femme (inactive) et quatre enfants dans 30 m<sup>2</sup>.
31. Femme de 50 ans, Française, professeur de danse, propriétaire depuis cinq ans dans le faubourg du Temple. Habite avec son mari (directeur d'une entreprise de coursiers) et deux enfants dans 150 m<sup>2</sup>.
32. Homme de 61 ans, Français, ingénieur en aéronautique, et femme de 56 ans, Française, coordinatrice dans un centre social, propriétaires depuis plus de vingt ans dans le faubourg du Temple. Habitent avec trois enfants dans 115 m<sup>2</sup>.
33. Homme de 73 ans, Français, ingénieur des Ponts-et-Chaussées à la retraite, et femme de 54 ans, Française, haut fonctionnaire, propriétaire depuis plus de vingt ans dans le faubourg du Temple. Habitent avec un enfant dans 100 m<sup>2</sup>.
34. Femme de 60 ans, Française, psychologue à la retraite, propriétaire depuis plus de vingt ans dans le faubourg du Temple. Habite seule dans environ 60 m<sup>2</sup>.
35. Homme de 49 ans, Français, illustrateur, et femme du même âge, Française, graphiste, locataires d'un local d'activité qu'ils ont refait à neuf il y a quinze ans dans le faubourg du Temple, et propriétaires d'un logement à proximité depuis quatre ans. Habitent avec deux enfants dans 80 m<sup>2</sup>.
36. Homme de 39 ans, Français, ingénieur en informatique, propriétaire depuis dix ans dans le faubourg du Temple. Habite avec sa femme (animatrice culturelle) et quatre enfants dans un peu moins de 80 m<sup>2</sup>.
37. Homme de 50 ans, Franco-canadien, peintre, et femme de 46 ans, Française, cadre dans la mode, propriétaires depuis près de dix ans dans le faubourg Saint-Antoine. Habitent avec deux enfants dans 150 m<sup>2</sup>.
38. Homme de 48 ans, Français, adulte handicapé, occupant à titre gratuit dans le faubourg Saint-Antoine depuis cinq ans. Habite seul dans 50 m<sup>2</sup>.
39. Femme de 43 ans, Franco-argentine, traductrice et photographe, propriétaire depuis sept ans dans le faubourg Saint-Antoine. Habite avec son mari (architecte d'intérieur) et un enfant dans 82 m<sup>2</sup>.
40. Homme de 59 ans, Français, ingénieur en géophysique, propriétaire depuis sept ans dans le faubourg Saint-Antoine. Habite avec sa femme (sculptrice) dans 150 m<sup>2</sup>.

41. Femme de 43 ans, Française, architecte, locataire de son local d'activité et de son logement qu'elle a entièrement refaits depuis dix ans dans le faubourg du Temple. Habite avec trois enfants dans 140 m<sup>2</sup>.
42. Homme de 45 ans, Français, informaticien, et femme de 44 ans, Française, peintre, propriétaires depuis quinze ans dans le faubourg du Temple. Habitent dans 72 m<sup>2</sup>.
43. Homme de 53 ans, Français, professeur de mathématiques au collège, et femme de 50 ans, graphiste, propriétaires depuis plus de vingt ans dans le faubourg Saint-Antoine. Habitent avec deux enfants dans 100 m<sup>2</sup>.
44. Femme de 78 ans, Française d'origine italienne, tapissière à la retraite, propriétaire depuis plus de quarante ans dans le faubourg Saint-Antoine. Habite seule dans 50 m<sup>2</sup>.
45. Homme de 74 ans, Français, psychiatre à la retraite, propriétaire depuis plus de vingt ans dans le faubourg Saint-Antoine. Habite seul dans 150 m<sup>2</sup>.
46. Principale de collège dans le faubourg du Temple.
47. Femme de 49 ans, Franco-turque, gérante d'un café et locataire depuis plus de dix ans dans le faubourg du Temple. Habite seule dans 47 m<sup>2</sup>.
48. Homme de 70 ans, Français, coursier d'œuvres d'art à la retraite, et femme de 58 ans, Française d'origine malgache, inactive, locataires depuis plus de cinquante ans à Château Rouge. Habitent dans 18 m<sup>2</sup>.
49. Femme de 52 ans, Française, journaliste, propriétaire depuis près de quinze ans dans le faubourg Saint-Antoine. Habite avec son mari (cinéaste) et un enfant dans 100 m<sup>2</sup>.
50. Homme de 28 ans, Suisse, graphiste, sous-locataire depuis six mois dans le faubourg du Temple. Habite avec sa compagne (éducatrice au chômage) dans 50 m<sup>2</sup>.
51. Femme de 34 ans, Française, intermittente du spectacle dans l'audiovisuel, propriétaire depuis deux ans à Château Rouge. Habite seule dans 31 m<sup>2</sup>.
52. Femme de 58 ans, Algérienne, inactive, locataire depuis plus de dix ans dans le faubourg du Temple. Habite avec son mari (employé à la retraite) et trois enfants dans 80 m<sup>2</sup>.
53. Femme de 55 ans, Algérienne, assistante maternelle, locataire depuis plus de dix ans dans le faubourg du Temple. Habite avec son mari (chauffeur de taxi à la retraite) et trois enfants dans 80 m<sup>2</sup>.
54. Salariée de l'Équipe de développement local Fontaine au Roi (11<sup>e</sup>).
55. Salariée d'un centre social du Faubourg du Temple (11<sup>e</sup>).
56. Homme de 49 ans, Français, éclairagiste dans les musées, locataire d'un local d'activité qu'il a refait depuis plus de dix ans dans le faubourg du Temple. Habite seul dans 50 m<sup>2</sup>.
57. Homme de 54 ans, Français, plombier, locataire depuis vingt ans dans le faubourg du Temple où il est né. Habite seul dans 25 m<sup>2</sup>.
58. Patron d'un café à la mode dans le faubourg du Temple.
59. Homme de 50 ans, Algérien, serveur, locataire depuis vingt ans dans le faubourg du Temple. Habite seul dans 30 m<sup>2</sup>.
60. Homme de 55 ans, Français, adulte handicapé, locataire depuis cinquante ans dans le faubourg du Temple. Habite seul dans 40 m<sup>2</sup>.
61. Militante de l'association Droit au logement
62. Salarié de l'Équipe de développement local Porte St-Denis – Porte St-Martin (10<sup>e</sup>)
63. Serveur dans un café à la mode du faubourg du Temple.
64. Patronne d'origine turque d'un café récemment rénové du faubourg du Temple.
65. Femme de 49 ans, Française, attachée de presse, propriétaire depuis deux ans à Château Rouge. Habite seule dans 70 m<sup>2</sup>.
66. Salarié de l'Équipe de développement local Goutte d'Or (18<sup>e</sup>).
67. Responsable d'une agence immobilière à Château Rouge (18<sup>e</sup>).
68. Homme de 49 ans, Sénégalais, serveur dans un café, et locataire depuis dix ans à Château Rouge. Habite seul dans 24 m<sup>2</sup>.

69. Homme de 36 ans, Franco-algérien, commerçant, occupant à titre gratuit depuis quinze ans dans le faubourg du Temple. Habite seul dans 23 m<sup>2</sup>.
70. Homme de 62 ans, Français, éditeur, propriétaire depuis dix ans dans le faubourg du Temple. Habite avec sa femme (directrice commerciale d'un journal) 130 m<sup>2</sup>.
71. Président d'une association d'aide aux migrants chinois dans le faubourg du Temple.
72. Chef de projet dans l'agence d'urbanisme chargée de l'OPAH Jean Moinon-Sainte-Marthe (10<sup>e</sup>).
73. Catherine Lasseur, conseillère déléguée de la mairie du 11<sup>e</sup> chargée du logement et de la petite enfance, 18/01/2007.
74. Michel Neyreneuf, adjoint au maire du 18<sup>e</sup> chargé de l'urbanisme et du logement, 18/01/2007.
75. Martine-Rivka Bercovici, chargée du plan d'urgence Château Rouge à la mairie de Paris, 22/01/2007.
76. François Davenne, chef de service du logement social à la Délégation du logement et de l'habitat de la mairie de Paris, 24/01/2007.
77. Laurent Girometti, chef du bureau de l'habitat à la Direction de l'urbanisme, du logement et de l'équipement de la préfecture de Paris, 24/01/2007.
78. Hélène Schwœrer, directrice du cabinet de Jean-Yves Mano, adjoint au maire de Paris chargé du logement, 30/01/2007.
79. Alain Ferrarotti, directeur du cabinet de Martine Durlach, adjointe au maire de Paris chargée de la politique de la ville, 27/03/2007.
80. Sylvie Scherer, adjointe au maire du 10<sup>e</sup>, conseillère d'arrondissement déléguée à la politique de la ville, aux relations avec les résidents étrangers et à l'habitat, 3/05/2007.

## **BIBLIOGRAPHIE**

---

- Maurice AGULHON (dir.), *La Ville de l'âge industriel, Le cycle haussmannien (Histoire de la France urbaine, t. 4)*, Paris, Seuil, 1998 (1<sup>ère</sup> éd. en 1983), 730 p.
- Maurice AGULHON, « La tradition politique du peuple de Paris de Waterloo à la Commune » in Jean-Louis ROBERT et Danielle TARTAKOWSKY (dir.), *Paris, le peuple : XVIII<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècle*, Paris, Publications de la Sorbonne, 1999, p. 131-145.
- Martine ALLAMAN, « Travail de marqueterie sur le faubourg Saint-Antoine », *Diagonal*, 1997, n° 124, p. 36-39.
- Antoine ANDERSON, *Politiques de la ville : de la zone au territoire*, Paris, Syros, 1998, 285 p.
- APUR, « Politique nouvelle de la rénovation urbaine », *Paris Projet*, 1982, n° 21-22, 204 p.
- APUR, « Quartier anciens, approches nouvelles », *Paris Projet*, 1998, n° 32-33, 196 p.
- APUR, *Les Hôtels meublés à Paris, objectifs et propositions*, septembre 2001 [a], 30 p.
- APUR, *Paris 2001, analyse économique sociale et urbaine*, octobre 2001 [b], 90 p.
- APUR, *Quel avenir pour les OPAH à Paris ?*, décembre 2001 [c], 36 p.
- APUR, *Synthèse des données sociales sur les arrondissements parisiens*, février 2002 [a], 29 p.
- APUR, *Les Catégories socioprofessionnelles à Paris au travers du recensement de 1999*, avril 2002 [b], 25 p.
- APUR, *L'Évolution de la population de Paris, 3. Population et logement*, septembre 2002 [c], 63 p.
- APUR, *La Population étrangère à Paris. Éléments de diagnostic sociodémographique à partir des données du recensement*, octobre 2002 [d], 98 p.
- APUR, *Les pôles d'emplois dans le centre de l'agglomération parisienne*, novembre 2002 [e], 26 p.
- APUR, *Données sociales et économiques sur les quartiers de la politique de la ville*, mars 2003 [a].
- APUR, *Commerce et espace public à Château Rouge. Éléments pour un diagnostic*, avril 2003 [b]
- APUR, *La Propriété foncière et immobilière à Paris*, décembre 2003 [c], 32 p.
- APUR, *Les Quartiers populaires*, novembre 2004, 112 p.
- APUR, *L'Accès au logement social à Paris, Analyse de la demande de logement social et bilan des attributions de logements sociaux à Paris en 2004*, juin 2005, 84 p.
- APUR, *La Base de données de l'observatoire de l'habitat de Paris*, juin 2006 [a], 103 p.
- APUR, *L'Accès au logement social à Paris, Analyse de la demande de logement social et bilan des attributions de logements sociaux à Paris en 2005*, juin 2006 [b], 95 p.
- APUR, *Paris, synthèse des données sociales*, juin 2006 [c], 32 p.
- APUR, *Les Classes moyennes et le logement à Paris*, novembre 2006 [d], 73 p.

- APUR, *L'Analyse du « parc social de fait » parisien en 2003 : analyse territorialisée des profils d'occupation des parcs et des quartiers*, novembre 2006 [e], 15 p.
- APUR, *Analyse des données statistiques sur les familles parisiennes*, juin 2007 [a], 91 p.
- APUR, *L'Accès au logement social à Paris. Analyse de la demande de logement social et bilan des attributions de logements sociaux à Paris en 2006*, juin 2007 [b], 79 p.
- APUR, *L'Accession à Paris et la politique du logement des banques*, septembre 2007 [c], 53 p.
- APUR, *Paris, cartographie du logement social au 1<sup>er</sup> janvier 2006*, novembre 2007 [d].
- APUR, *Synthèse des évolutions sociales à Paris et dans le centre de l'agglomération parisienne de 1990 à 2006*, novembre 2007 [e], 31 p.
- APUR, *L'Accès au logement social à Paris. Analyse de la demande de logement social et bilan des attributions de logements sociaux à Paris en 2007*, juillet 2008, 81 p.
- François ASCHER, « La fin des quartiers ? » in Nicole HAUMONT (dir.), *L'Urbain dans tous ses états. Faire vivre, dire la ville*, Paris, L'Harmattan, 1998, p. 183-201.
- Rowland ATKINSON (dir.), « Special issue : the gentry in the city : upward neighbourhood trajectories and gentrification », *Urban Studies*, 2003, vol. 40, n° 12.
- Rowland ATKINSON, « Introduction : misunderstood saviour or vengeful wrecker ? The many meanings and problems of gentrification », *Urban Studies*, 2003, vol. 40, n° 12, p. 2343-2350.
- Rowland ATKINSON et Gary BRIDGE (dir.), *Gentrification in a global context : the new urban colonialism*, Milton Park, Routledge, 2005, 300 p.
- Jean-Yves AUTHIER, « Formes et processus de ségrégation dans les quartiers anciens centraux réhabilités. L'exemple du quartier Saint-Georges à Lyon », *Sociétés Contemporaines*, 1995, n° 22-23, p. 107-126.
- Jean-Yves AUTHIER, « Mobilités et processus de gentrification dans un quartier réhabilité du centre historique de Lyon » in Francine DANSEREAU et Yves GRAFMEYER (dir.), *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, PIR-Villes, Lyon, Presses universitaires de Lyon, 1998, p. 336-352.
- Jean-Yves AUTHIER, « Habiter son quartier et vivre en ville », *Espaces et Sociétés*, 2002, n° 108-109, p. 89-110.
- Jean-Yves AUTHIER, « La gentrification du quartier Saint-Georges à Lyon : un côtoiement de mobilités différenciées » in Catherine BIDOU-ZACHARIASEN (dir.), *Retours en ville : des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres*, Paris, Descartes & Cie, 2003, p. 105-126.
- Jean-Yves AUTHIER, Marie-Hélène BACQUÉ et France GUÉRIN-PACE (dir.), *Le Quartier, enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, 2007, 293 p.
- Marie-Hélène BACQUÉ et Yves SINTOMER, « Peut on encore parler de quartiers populaires ? », *Espaces et Sociétés*, 2002, n° 108-109, p. 29-45.

- Marie-Hélène BACQUÉ et Sylvie FOL, « La mixité comme injonction politique », *Urbanisme*, 2005, n° 340, p. 61-63.
- Marie-Hélène BACQUÉ (dir.), *Projets urbains en quartiers anciens. La Goutte d'Or, South End*, rapport au PUCA, 2005, 239 p.
- Marie-Hélène BACQUÉ, Yankel FIJALKOW, « En attendant la gentrification : discours et politiques à la Goutte d'Or (1982-2000) », *Sociétés Contemporaines*, 2006, n° 63, p. 63-83.
- Susan BALL et Petros PETSIMERIS, « Greater London entre hétérogénéité ethnique et polarisation socio-spatiale », *Cybergeo*, 2000, n° 122, 15 p.
- Bénédicte BARBÉ, *Le Combat de la Bellevilleuse : une lutte urbaine à Belleville (1989-1997)*, Saint-Martin-d'Hères, IEP, 1997, 2 vol. (170 p.) (158 p.).
- Fabrice BARTHÉLÉMY, Alessandra MICHELANGELI et Alain TRANNOY, « La rénovation de la Goutte d'Or est-t-elle un succès ? Un diagnostic à l'aide d'indices de prix immobiliers », *Économie et Prévision*, 2007, n° 180-181, p. 107-126.
- Jean BASTIÉ, *La Croissance de la banlieue parisienne*, Paris, PUF, 1964, 624 p.
- Jean BASTIÉ, *Géographie du Grand Paris*, Paris, Masson, 1984, 208 p.
- Christian BAUDELLOT, Roger ESTABLET, Jacques MALEMORT, *La Petite bourgeoisie en France*, Paris, François Maspéro, 1974, 304 p.
- Robert A. BEAUREGARD, « Trajectories of neighborhood change : the case of gentrification » *Environment and Planning A*, 1990, vol. 22, n° 7, p. 855-874.
- Pierre BECKOUCHE, « Aménagement urbain en Île-de-France : la priorité sociale » in Gilles Duhem, Boris Grésillon et Dorothée KOHLER-LUGINBÜHL, *Paris-Berlin : regards croisés sur deux capitales européennes*, Paris Anthropos, 2000, p. 197-213.
- Walter BENJAMIN, *Paris capitale du XIX<sup>e</sup> siècle* in *Das Passagen-Werk*, Frankfurt am Main, Suhrkamp Verlag, 1982, p. 60-77.
- Mathias BERNT et Andrej HOLM, « Exploring the substance and style of gentrification : Berlin "Prenzlberg" » in Rowland ATKINSON et Gary BRIDGE (dir.), *Gentrification in a global context : the new urban colonialism*, Milton Park, Routledge, 2005, p. 106-120.
- Sandrine BERROIR, Hélène MATHIAN, Thérèse SAINT-JULIEN, Lena SANDERS, « Les pôles de l'activité métropolitaine » in Thérèse SAINT-JULIEN et Renaud LE GOIX (dir.), *La Métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités*, Paris, Belin, 2007, p. 11-38.
- Isabelle BERRY-CHIKHAOU, Agnès DEBOULET et Laurence ROULLEAU-BERGER, *Villes internationales, entre tension et réactions des habitants*, Paris, La Découverte, 2007, 328 p.
- Michel-Jean BERTRAND, *Architecture de l'habitat urbain : la maison, le quartier, la ville*, Paris, Dunod, 1980, 230 p.
- Véronique BIAU, « Le loft : un nouvel habitat urbain », *Espaces et Sociétés*, 1986, n° 51, p. 145-163.
- Jacques BIDET, « La structure de classe de la société capitaliste », *Mouvements*, 2003, n° 26, p. 79-86.



- Catherine BIDOU, *Les Aventuriers du quotidien : essai sur les nouvelles classes moyennes*, PUF, Paris, 1984, 200 p.
- Catherine BIDOU-ZACHARIASEN, « La prise en compte de l'effet de territoire dans l'analyse des quartiers urbains », *Revue française de Sociologie*, 1997, vol. 38, n° 1, p. 97-117.
- Catherine BIDOU, « À propos de la "service class", les classes moyennes dans la sociologie britannique », *Revue française de sociologie*, 2000, vol. 41, n° 4, p. 777-796.
- Catherine BIDOU, « De la sociologie des classes sociales à la socio-économie des inégalités, évolution des représentations de la structure sociale française depuis 20 ans » in Jean LOJKINE, *Les sociologies critiques du capitalisme*, Paris, PUF, 2002, p. 107-115.
- Catherine BIDOU-ZACHARIASEN, « La réussite du modèle de "moyennisation" de la société : contexte d'émergence et effet de champs » in *Classes sociales, retour ou renouveau* (ouv. coll.), Paris, Syllepse, 2003, p. 81-90.
- Catherine BIDOU-ZACHARIASEN (dir.), Daniel HIERNAUX-NICOLAS et Hélène RIVIÈRE D'ARC (collab.), *Retours en ville : des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres*, Paris, Descartes & Cie, 2003, 267 p.
- Catherine BIDOU-ZACHARIASEN et Jean-François POLTORAK, « Le "travail" de gentrification : les transformations sociologiques d'un quartier parisien populaire », *Espaces et Sociétés*, 2008, n° 132-133, p. 107-124.
- Alain BIHR, Roland PFEFFERKORN, *Déchiffrer les Inégalités*, Syros – La Découverte, 2<sup>e</sup> éd., 1999, 416 p.
- Marie-Claude BLANC-CHALÉARD, « Les trois temps du bal-musette ou la place des étrangers (1880-1960) » in Jean-Louis ROBERT et Danielle TARTAKOWSKY (dir.), *Paris, le peuple : XVIII<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècle*, Paris, Publications de la Sorbonne, 1999, p. 77-90.
- Loïc BLONDIAUX, « La démocratie par le bas. Prise de parole et délibération dans les conseils de quartier du 20<sup>e</sup> arrondissement de Paris », *Hermès*, 2000, n° 26-27, p. 323-338.
- Luc BOLTANSKI, « Taxinomies sociales et luttes de classes. La mobilisation de la "classe moyenne" et l'invention des "cadres" », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 1979, vol. 29, n° 1, p. 75-106.
- Luc BOLTANSKI et Ève CHIAPELLO, *Le Nouvel esprit du capitalisme*, Paris, Gallimard, 1999, 843 p.
- Liz BONDI, « Gender divisions and gentrification : a critique », *Transactions of the Institute of British Geographers*, New Series, 1991, vol. 16, n° 2, p. 190-198.
- Catherine BONVALET et Monique LEFEBVRE, « Le dépeuplement de Paris 1968-1975. Quelques éléments d'explication », *Population*, 1983, vol. 38, n° 6, p. 941-958.
- Catherine BONVALET et Yves TUGAULT, « Les racines du dépeuplement de Paris », *Population*, 1984, vol. 39, n° 3, p. 563-481.
- Catherine BONVALET, Pierre MERLIN, « L'évolution des structures familiales : quelles conséquences pour l'habitat ? », *Espaces et Sociétés*, 1986, n° 51, p. 185-202.
- Catherine BONVALET, Jacques BRUN et Marion SEGAUD, *Logement et habitat : l'état des savoirs*, Paris, La Découverte, 1998, 411 p.

- Jean-Samuel BORDREUIL, « SoHo, ou comment le "village" devint planétaire », « Paris – New York », *Villes en Parallèle*, 1994, n° 20-21, p. 145-181.
- Paul BOUFFARTIGUE (dir.), *Le Retour des classes sociales. Inégalités, dominations, conflits*, Paris, La Dispute, 2004, 285 p.
- Sophie BOULY DE LESDAIN, « Château Rouge, une centralité africaine à Paris », *Ethnologie française*, 1999, vol. XXIX, n° 1, p. 86-99.
- Pierre BOURDIEU, *La Distinction, critique sociale du jugement*, Paris, Minuit, 1979, 670 p.
- Pierre BOURDIEU, *Les Règles de l'art, Genèse et structure du champ littéraire*, Paris, Seuil, 1992, 480 p.
- Pierre BOURDIEU, « Effets de lieu », in Pierre BOURDIEU (dir.), *La Misère du Monde*, Paris, Seuil, 1993, p. 249-262.
- Alain BOURDIN, « Restauration / réhabilitation : l'ordre symbolique de l'espace néo-bourgeois », *Espaces et Sociétés*, 1979, n° 30-31, p. 15-35.
- Alain BOURDIN, *Le Patrimoine réinventé*, Paris, PUF, 1984, 239 p.
- Alain BOURDIN, *La Question locale*, Paris, Presses universitaires de France, 2000, 253 p.
- Catherine BOURGEOIS, *L'Attribution des logements sociaux : politique publique et jeux des acteurs locaux*, INED, Paris, Montréal, L'Harmattan, 1996, 286 p.
- Florence BOURILLON, « Rénovation "haussmannienne" et ségrégation urbaine » in Annie FOURCAUT (dir.), *La Ville divisée. Les ségrégations urbaines en question. France XVIII<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles*, Paris, Créaphis, 1996, p. 91-105.
- Marc BREITMAN et Maurice CULOT (dir.), *La Goutte d'Or : faubourg de Paris*, Paris, Hazan, 1988, 307 p.
- Gary BRIDGE, « Bourdieu, rational action and the time-space strategy of gentrification », *Transactions Institute of British Geographers*, 2001, vol. 26, n° 2, p. 205-216.
- Jacques BRUN et Yvan CHAUVIRÉ, « La ségrégation sociale : observations critiques sur la notion et essais de mesures à partir de l'exemple de Paris (1962-1975) » in Daniel NOÏN (coord.), *Actes du colloque de géographie sociale de Lyon (14-16 octobre 1982)*, G.U.E.R.E.S., 1983, p. 102-133.
- Jacques BRUN et Catherine RHEIN (dir.), *La Ségrégation dans la ville : concepts et mesures*, préface de Marcel RONCAYOLO, Paris, L'Harmattan, 1994, 258 p.
- Jacques BRUN et Marcel RONCAYOLO, « Destins de la ville héritée » in Marcel RONCAYOLO (dir.), *Histoire de la France urbaine. La ville aujourd'hui*, Paris, Seuil, 2001 (nouvelle éd.), p. 413-464.
- Roger BRUNET, Robert FERRAS et Hervé THÉRY, *Les Mots de la géographie : dictionnaire critique*, Montpellier, RECLUS, Paris, La Documentation française, 2<sup>e</sup> édition, 1993, 518 p.
- Rémy BUTLER et Patrice NOISETTE, *Le Logement social en France, 1815-1981. De la cité ouvrière au grand ensemble*, Paris, Maspéro, 1982, 199 p.
- Tim BUTLER et Chris HAMNETT, « Gentrification, class and gender : some comments on Warde's "gentrification as consumption" », *Society and Space*, 1994, n° 12, p. 477-493.

- Tim BUTLER, « Living in the bubble : gentrification and its "others" in North London », *Urban Studies*, 2003, vol. 40, n° 12, p. 2469-2486.
- Tim BUTLER et Gary ROBSON, « Plotting the middle classes : gentrification and circuits of education in London », *Housing Studies*, 2003a, vol. 18, n° 1, p. 5-28.
- Tim BUTLER et Gary ROBSON, « Negotiating their way in : the middle classes, gentrification and the deployment of capital in a globalising metropolis », *Urban Studies*, 2003b, vol. 40, n° 9, p. 1791-1809.
- Tim BUTLER et Gary ROBSON, *London calling : the middle classes and the remaking of inner London*, Oxford, Berg Publishers, 2003c, 256 p.
- Tim BUTLER et Loretta LEES, « Super-gentrification in Bartsbury, London : globalization and gentrifying global elites at the neighbourhood level », *Transactions of the Institute of British Geographers*, 2006, vol. 31, n° 4, p. 467-487.
- Tim BUTLER, Chris HAMNETT et Mark RAMSDEN, « Inward and upward : making out social class change in London, 1981-2001 », *Urban Studies*, 2008, vol. 45, n° 1, p. 67-88.
- Juliet CARPENTER et Loretta LEES, « Gentrification in New York, London and Paris : an international comparison », *International Journal of Urban and Regional Research*, 1995, vol. 19, n° 2, p. 286-302.
- Robert CASTEL, *Les Métamorphoses de la question sociale. Une chronique du salariat*, Paris, Fayard, 1995, 490 p.
- Manuel CASTELLS *et alii*, Groupe de sociologie urbaine de Nanterre, « Paris 1970. Reconquête urbaine et rénovation-déportation », *Sociologie du Travail*, 1970, n° 4, p. 488-514.
- Manuel CASTELLS, *Luttes urbaines et pouvoir politique*, Paris, Maspéro, 1973, 131 p.
- Manuel CASTELLS et John MOLLENKOPF (dir.), *Dual city : restructuring of New York*, New York, Russel Sage Foundation, 1991, XIV-477 p.
- Sabine CHALVON-DEMERSAY, *Le Triangle du XIV<sup>e</sup> : des nouveaux habitants dans un vieux quartier de Paris*, Paris, Édition de la Maison des sciences de l'homme, 1984, 176 p.
- Jean-Claude CHAMBOREDON et Madeleine LEMAIRE, « Proximité spatiale et distance sociale, les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de Sociologie*, 1970, n° IX, p. 3-33.
- Martine CHANAL et Marc UHRY, « La pauvreté est-elle soluble dans la mixité ? », *Hommes et Migrations*, 2003, n° 1245, p. 91-101.
- Louis CHAUVEL, « Le retour des classes sociales ? », *Revue de l'OFCE*, 2001, n° 79, p. 315-359.
- Louis CHAUVEL, Alain CHENU, Marco OBERTI et Edmond PRÉTECEILLE, « Enjeux et usages des catégories socioprofessionnelles : traditions nationales, comparaisons internationales et standardisation européenne », *Sociétés Contemporaines*, 2002, n° 45-46, p. 157-185.
- Louis CHAUVEL et Franz SCHULTHEIS, « Le sens d'une dénégation : l'oubli des classes sociales en Allemagne et en France », *Mouvements*, 2003, n° 26, p. 17-26.

- Louis CHAUVEL, *Les Classes moyennes à la dérive*, Paris, La République des idées, 2006, 109 p.
- Alain CHENU et Nicole TABARD, « Les transformations socioprofessionnelles du territoire français, 1982-1990 », *Population*, 1993, n° 6, p. 1735-1770.
- Jacques CHEVALIER, « Les contradictions d'une "renaissance" au cœur des villes nord-américaines » in Jacques CHEVALIER et Jean-Pierre PEYON (dir.), *Au Centre des villes, dynamiques et recompositions*, Paris, L'Harmattan, 1994, p. 213-260.
- Louis CHEVALIER, *Classes laborieuses, classes dangereuses (à Paris, pendant la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle)*, Paris, Plon, 1958, XXVIII-566 p., réédition Hachette, 1984, 729 p.
- Nathalie CHICOINE et Damaris ROSE, « Usages et représentations de la centralité : le cas des jeunes employés du secteur tertiaire à Montréal », in Francine DANSEREAU et Yves GRAFMEYER (dir.), *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, PIR-Villes, Lyon, Presses universitaires de Lyon, 1998, p. 315-333.
- Françoise CHOAY, « Pensées sur la ville, arts de la ville » in Maurice AGULHON (dir.), *La Ville de l'âge industriel. Le cycle haussmannien (Histoire de la France urbaine, t. 4)*, Paris, Seuil, 1998 (1<sup>ère</sup> ed. en 1983), p. 170-284.
- Françoise CHOAY, « Production de la ville, esthétique urbaine et architecture » in Marcel RONCAYOLO (dir.), *La Ville aujourd'hui. Mutations urbaines, décentralisation et crise du citoyen (Histoire de la France urbaine, t. 5)*, Paris, Seuil, 2001 (1<sup>ère</sup> éd. en 1985), p. 251-289.
- Eric CLARK, « The Order and simplicity of gentrification – a political challenge » in Rowland ATKINSON et Gary BRIDGE (dir.), *Gentrification in a global context : the new urban colonialism*, Milton Park, Routledge, 2005, p. 256-264.
- Anne CLERVAL, *La Cour de Bretagne. Un cas de gentrification dans un quartier populaire*, Paris, APUR, 2004, 45 p.
- Henri COING, *Rénovation urbaine et changement social : l'îlot n° 4 (Paris 13<sup>e</sup>)*, Paris, Éditions ouvrières, 1966, 295 p.
- Anais COLLET, « Les "gentrificateurs" du Bas-Montreuil : vie résidentielle et vie professionnelle », *Espaces et Sociétés*, 2008, n° 132-133, p. 125-141.
- Claire COLOMB, « Le *New Labour* et le discours de la "Renaissance Urbaine" au Royaume-Uni. Vers une revitalisation durable ou une gentrification accélérée des centres-villes britanniques ? », *Sociétés Contemporaines*, 2006, n° 63, p. 15-37.
- Isabelle COUTANT, *Politiques du squat, scènes de la vie d'un quartier populaire*, Paris, La Dispute, 2000, 222 p.
- Laurence COUTROT, « Les catégories socioprofessionnelles : changement des conditions, permanence des positions ? », *Sociétés Contemporaines*, 2002, n° 45-46, p. 107-129.
- Winifred CURRAN, « Gentrification and the nature of work : exploring the links in Williamsburg, Brooklyn », *Environment and Planning A*, 2004, vol. 36, n° 7, p. 1243-1258.
- Félix DAMETTE et Jacques SCHEIBLING, *Le Bassin Parisien : système productif et organisation urbaine*, Paris, La Documentation française, 1992, 103 p.

- Francine DANSEREAU, « La réanimation urbaine et la reconquête des quartiers anciens par les couches moyennes : tour d'horizon de la littérature nord-américaine », *Sociologie du travail*, 1985, vol. 21, n° 2, p. 191-205.
- Francine DANSEREAU et Yves GRAFMEYER (dir.), *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, PIR-Villes, Lyon, Presses universitaires de Lyon, 1998, 525 p.
- Francine DANSEREAU et Annick GERMAIN, « Fin ou renaissance des quartiers ? Les significations des territoires de proximité dans une ville pluriethnique », *Espaces et Sociétés*, 2002, n° 108-109, p. 11-28.
- Laurent DAVEZIES, « De la question sociale à la question spatiale », *Lien social et Politiques*, 2004, n° 52, p. 47-53.
- Mark DAVIDSON et Loretta LEES, « New-build "gentrification" and London's riverside renaissance », *Environment and Planning A*, 2005, vol. 37, n° 7, p. 1165-1190.
- Mike DAVIS, *City of Quartz : Los Angeles, capitale du futur*, traduit de l'américain par Michel DARTEVELLE et Marc SAINT-UPÉRY, Paris, La Découverte, 1997, 391 p.
- Mike DAVIS, *Au-delà de Blade Runner. Los Angeles et l'imagination du désastre*, traduit de l'américain par Arnaud Pouillot, Paris, Allia, 2006, 155 p.
- Alèssi DELL'UMBRIA, « Le paysage contemporain de la ville de Marseille. Aux origines de l'avant-dernière destruction (1960-2005) », *Agone*, 2008, n° 38/39, p. 27-47.
- Christine DELPHY, *L'Ennemi principal. 1. Économie politique du patriarcat*, Paris, Syllepse, 1998, 293 p.
- Christine DELPHY, « Pour une théorie générale de l'exploitation. En finir avec la théorie de la plus-value », *Mouvements*, 2003, n° 26, p. 69-78.
- Christine DELPHY, « Pour une théorie générale de l'exploitation. Deuxième partie : repartir du bon pied », *Mouvements*, 2004, n° 31, p. 97-106.
- Jean-François DENEUX, « Structure sociale et parc-logement à Paris. Approche quantitative » in Daniel NOÏN (coord.), *Actes du colloque de géographie sociale de Lyon (14-16 octobre 1982)*, G.U.E.R.E.S., 1983, p. 172-185.
- Alain DESROSIÈRES et Laurent THÉVENOT, *Les catégories socioprofessionnelles*, 5<sup>e</sup> éd., Paris, La Découverte, 2002, 121 p.
- Guy DI MÉO, « Épistémologie des approches géographiques et socio-anthropologiques du quartier urbain », *Annales de géographie*, 1994, n° 577, p. 255-275.
- Direction du Logement et de l'Habitat (DLH) de la Ville de Paris, *Programme Local de l'Habitat, (2003-2007)*, octobre 2003, 81 p.
- Direction du Logement et de l'Habitat (DLH) de la Ville de Paris, *Communication sur l'effort de la collectivité parisienne en matière de logement. Bilan 2001-2005. Perspectives 2006 et 2007*, novembre 2006, 149 p.

- Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGUHC), *Les organismes de logement social*, septembre 2005a, 56 p.  
[<http://www.vie-publique.fr/documents-vp/organismes-logement-social-2005.pdf>]
- Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGUHC), *Le Financement du logement en France*, 2005b, 85 p.  
[<http://www.gridauh.fr/sites/en/fichier/474ea82f3e3d6.pdf>]
- Alexandre DJIRIKIAN, sous la direction de Martine BERGER et Yvan CHAUVIRÉ, *La Gentrification du Marais : quarante ans d'évolution de la population et des logements*, 265 p.  
Mémoire de maîtrise : Géographie : Paris 1 : 2004.
- Gatien ÉLIE et Élisabeth FOSCOLO, « L'instrumentalisation de l'espace », *EchoGéo*, 2007, n° 1,  
[<http://echogeo.revues.org/index992.html>].
- Norma EVENSON, *Paris. Les héritiers d'Hausmann : cent ans de travaux et d'urbanisme, 1878-1978*, trad. française de Nina DESSAU, Paris, École nationale des Beaux-Arts, 1983, 386 p.
- Susan S. FAINSTEIN, Ian GORDON et Michael HARLOE (dir.), *Divided cities : New York and London in the contemporary world*, Oxford, Cambridge, Blackwell, 1992, XVI-293 p.
- Alain FAURE, « Le local : une approche du quartier populaire (Paris, 1880-1914) » in « Le quartier urbain en Europe (XVIII<sup>e</sup>-XIX<sup>e</sup> siècle) », *Mélanges de l'École française de Rome. Italie et Méditerranée*, 1993, vol. 105, n° 2, p. 489-502.
- Alain FAURE, « Comment devenait-on Parisien ? La question de l'intégration dans le Paris de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle » in Jean-Louis ROBERT et Danielle TARTAKOWSKY (dir.), *Paris, le peuple : XVIII<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècle*, Paris, Publications de la Sorbonne, 1999, p. 37-57.
- Bertille FEGER, sous la direction de Guy BURGEL et Alain MUSSET, *Transformations spatiales et mutations sociales dans le 11<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Le cas du faubourg Saint-Antoine*, 230 p.  
Mémoire de maîtrise : Urbanisme : Paris 10 : 1994.
- Yankel FIJALKOW, *La Construction des îlots insalubres, Paris, 1850-1945*, préface de M. RONCAYOLO, Paris, Montréal, L'Harmattan, 1998, 273 p.
- Yankel FIJALKOW et Marco OBERTI, « Urbanisme, embourgeoisement et mixité sociale à Paris », *Mouvements*, 2001, n° 13, p. 9-21.
- Yankel FIJALKOW et Edmond PRÉTECEILLE, « Gentrification : discours et politiques urbaines (France, Royaume-Unis, Canada) », *Sociétés Contemporaines*, 2006, n° 63, p. 5-13.
- Antoine FLEURY, « De la rue-faubourg à la rue "branchée" : Oberkampf ou l'émergence d'une centralité des loisirs à Paris », *L'Espace géographique*, 2003, n° 3, p. 239-252.
- Antoine FLEURY, sous la dir. de Thérèse SAINT-JULIEN, *Les Espaces publics dans les politiques métropolitaines. Réflexions au croisement de trois expériences : de Paris aux quartiers centraux de Berlin et Istanbul*, 685 p.  
Th. doctorat : Géographie : Université Paris 1 : 2007.
- Annie FOURCAUT, *Banlieue rouge 1920-1960. Années Thorez, années Gabin : archétype du populaire, banc d'essai des modernités*, Paris, Autrement, 1992, 293 p.



- Annie FOURCAUT, « De la classe au territoire ou du social à l'urbain », *Le Mouvement social*, 2002, n° 200, p. 170-176.
- Pierre FOURNIER et Sylvie MAZZELLA (dir.), *Marseille, entre ville et ports. Les destins de la rue de la République*, postface de Jean-Claude CHAMBOREDON, Paris, La Découverte, coll. Recherches, 2004, 354 p.
- Jean-Christophe FRANÇOIS, « Évitement à l'entrée en sixième et division sociale de l'espace scolaire à Paris », *L'Espace géographique*, 2002, n° 4, p. 307-327.
- Jean-Pierre GARNIER, « Scénographies pour un simulacre : l'espace public réenchanté », *Espaces et Sociétés*, 2008, n° 134, p. 67-81.
- Philippe GENESTIER, « Le sortilège du quartier : quand le lieu est censé faire lien. Cadre cognitif et catégorie d'action politique », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 1999, n° 82, p. 142-153.
- Philippe GERVAIS-LAMBONI et Élisabeth DORIER-APPRILL (dir.), *Vies citadines*, Paris, Belin, 2007, 267 p.
- Matthieu GIROUD, « "Résister en habitant" : les luttes dans des quartiers populaires à l'épreuve du renouvellement urbain », *ContreTemps*, 2005, n° 13, p. 49-58.
- Matthieu GIROUD, sous la dir. de Françoise DUREAU, *Résister en habitant ? Renouvellement urbain et continuités populaires en centre ancien (Berriat Saint-Bruno à Grenoble et Alcântara à Lisbonne)*, 527 p.  
Th. Doctorat : Géographie : Université de Poitiers : 2007.
- Ruth GLASS, « Introduction » in Centre for Urban Studies (dir.), *London, aspects of change*, Londres, Macgibbon & Kee, 1964, » p. XII-XLI.
- Francis GODARD, Manuel CASTELLS, Henri DELAYRE, Catherine DESSANE et Chantal O'CALLAGHAN, *La Rénovation urbaine à Paris : structure urbaine et logique de classe*, Paris, La Haye, Mouton, 1973, 148 p.
- Yves GRAFMEYER, « Regards sociologiques sur la ségrégation. Quelques éléments de réflexion » p. 85-117 in Jacques BRUN et Catherine RHEIN (dir.), *La Ségrégation dans la ville : concepts et mesures*, Paris, L'Harmattan, 1994, 258 p.
- Yves GRAFMEYER, « Sociabilités urbaines » in François ASCHER (dir.), *Le Logement en questions : l'habitat dans les années quatre-vingt dix*, Plan Construction et Architecture, La Tour d'Aigues : Éd. de l'Aube, 1995, p. 189-212.
- Yves GRAFMEYER, « Le quartier des sociologues » in Jean-Yves AUTHIER, Marie-Hélène BACQUÉ et France GUÉRIN-PACE (dir.), *Le Quartier, enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, 2007, p. 21-31.
- Marion GRET et Yves SINTOMER, *Porto Alegre ou l'espoir d'une autre démocratie*, Paris, La Découverte, 2002, 137 p.
- Michelle GUILLON, « Quartiers pluri-ethniques : une grande diversité », *Espaces et Sociétés*, 1984, n° 45, p. 27-42.
- Michelle GUILLON et Isabelle TABOADA-LEONETTI, *Le Triangle de Choisy. Un quartier chinois à Paris*, Paris, CIEMI, L'Harmattan, 1986, 210 p.



- Michelle GUILLON, « Inertie et localisation des immigrés dans l'espace parisien », *Espace, Populations, Sociétés*, 1996, n° 1, p. 55-64.
- Chrisophe GUILLUY et Christophe NOYE, *Atlas des nouvelles fractures sociales en France*, Paris, Autrement, 2004, 64 p.
- Florence HAEGEL et Jacques LÉVY, « Une lecture spatiale des identités » in Nicole HAUMONT (dir.), *L'Urbain dans tous ses états. Faire vivre, dire la ville*, Paris, L'Harmattan, 1998, p. 203-220.
- Chris HAMNETT, « Improvement grants as an indicator of gentrification in Inner London », *Area*, vol. 5, n° 4, 1973, p. 252-261.
- Chris HAMNETT et Peter WILLIAMS, « Social change in London : a study of gentrification », *Urban Affairs Quarterly*, vol. 15, n° 4, 1980, p. 469-487.
- Chris HAMNETT et Bill RANDOLPH, « The changing tenure structure of the Greater London housing market, 1961-1981 », *London Journal*, 1983, vol. 9, n° 2, p. 153-164.
- Chris HAMNETT, « Il ruolo del mercato del lavoro e degli alloggi nella trasformazione dello spazio urbano » in Petros PETSIMERIS (dir.), *Le Reti urbane tra decentramento e centralità. Nuovi aspetti di geografia della città*, Milan, Franco Angeli, 1989, p. 65-82.
- Chris HAMNETT, « Les changements socio-économiques à Londres. Croissance des catégories tertiaires qualifiées ou polarisation ? », *Sociétés Contemporaines*, 1995, n° 22-23, p. 15-32.
- Chris HAMNETT, « Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification », traduction et remarques préliminaires de Catherine RHEIN, *Strates*, 1996-1997, n° 9, p. 55-130.
- Chris HAMNETT, « La polarisation sociale : déconstruction d'un concept chaotique » in Albert MARTENS et Monique VERVAEKE (dir.), *La Polarisation sociale des villes européennes*, Paris, Anthropos, 1997, p. 111-123.
- Chris HAMNETT, « Gentrification and the middle-class remaking of inner London, 1961-2001 », *Urban Studies*, 2003, vol. 40, n° 12, p. 2401-2426.
- Claire HANCOCK, « Gentrification » in Jacques LÉVY et Michel LUSSAULT (dir.), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, 2003, p. 395-396.
- Michael HARLOE, Peter MARCUSE et Neil SMITH, « Housing for people, housing for profits » in Susan S. FAINSTEIN, Ian GORDON et Michael HARLOE (dir.), *Divided cities : New York et London in the contemporary world*, Oxford, Cambridge, Blackwell, 1992, p. 175-202.
- David HARVEY, « Accumulazione flessibile, pratiche spaziali e classi sociali » in Petros PETSIMERIS (dir.), *Le Reti urbane tra decentramento e centralità. Nuovi aspetti di geografia della città*, Milan, Franco Angeli, 1989, p. 53-64.
- David HARVEY, « The political economy of public space » in Setha LOW et Neil SMITH (dir.), *The Politics of public space*, New York, Londres, Routledge, 2006, p. 17-34.
- David HARVEY, *Géographie de la domination*, Paris, Les Prairies ordinaires, 2008, 118 p.
- Nicole HAUMONT et Jean-Pierre LÉVY (dir.), *La Ville éclatée : quartiers et peuplement*, préface de Jacques Brun, Paris, Montréal, L'Harmattan, 1988, 261 p.

- Nicole HAUMONT (dir.), *La Ville : agrégation et ségrégation sociales*, Paris, Montréal, L'Harmattan, 1996, 219 p.
- Hartmut HÄUSSERMANN et Anne HAILA, « The European city : a conceptual framework and normative project » in Yuri KAZEPOV (dir.), *Cities of Europe*, Malden, Blackwell, 2005, p. 43-63.
- Éric HAZAN, *L'Invention de Paris*, Paris, Seuil, 2002, 462 p.
- Dominique HERVIER et Marie-Agnès FÉRAULT, *Le Faubourg Saint-Antoine. Un double visage*, Paris, APPIF, 1998, 195 p.
- IAURIF, INSEE, *Atlas des Franciliens, 1. Territoire et population*, 2000, 81 p.
- IAURIF, INSEE, *Atlas des Franciliens, 2. Logement*, 2001, 113 p.
- IAURIF, INSEE, *Atlas des Franciliens, 3. Populations et modes de vie*, 2002, 113 p.
- IAURIF, INSEE, *Atlas des Franciliens, 4. Activité et emploi*, 2003, 121 p.
- IAU Île-de-France, INSEE, CRCI Paris Île-de-France, *Les Chiffres-clés de la région Île-de-France*, 2008, 80 p. [[http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude\\_390/chiffres2008\\_01.pdf](http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_390/chiffres2008_01.pdf)]
- INSEE, « Pour comprendre le recensement de la population », *Méthodes Hors-série*, 2005, non paginé. [<http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/sommaire.asp?codesage=imeths01>]
- INSEE, *Données sociales. La société française*, 2006, 665 p. [<http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/sommaire.asp?id=119&nivgeo=0>]
- INSEE Île-de-France, « Enquêtes annuelles de recensement 2004 et 2005. En Île-de-France, les femmes et les seniors sont particulièrement actifs », *À la page*, 2007, n° 277, 4 p. [[http://www.insee.fr/fr/insee\\_regions/idf/rfc/docs/alapage277.pdf](http://www.insee.fr/fr/insee_regions/idf/rfc/docs/alapage277.pdf)]
- Gérard JACQUEMET et Adeline DAUMARD (dir.), *Belleville au XIX<sup>e</sup> siècle : du faubourg à la ville*, Paris, Éd. de l'EHESS, 1984, 452 p.
- Ronald John JOHNSTON, Derek GREGORY, Geraldine PRATT et Michael WATTS, *Dictionary of human geography*, Oxford, Malden, Blackwell, 4<sup>e</sup> édition, 2000, 724 p.
- Michèle JOLÉ, « Le destin festif du canal Saint-Martin », *Pouvoirs*, 2006, n° 116, p. 117-129.
- Graham JONES, « Le trésor caché du quartier indien : esquisse ethnographique d'une centralité minoritaire parisienne », *Revue Européenne des Migrations Internationales*, 2003, vol. 19, n° 1, p. 233-243.
- Lia KARSTEN, « Family gentrifiers : challenging the city as a place simultaneously to build a career and to raise children », *Urban Studies*, 2003, vol. 40, n° 12, p. 2573-2584.
- Yuri KAZEPOV (dir.), *Cities of Europe : changing contexts, local arrangements, and the challenge to urban cohesion (studies in urban and social change)*, Malden, Blackwell, 2005, 342 p.
- Christian KESTELOOT, « Brussels : post-fordist polarization in a fordist spatial canvas » in Peter MARCUSE et Ronald VAN KEMPEN (dir.), *Globalizing cities : a new spatial order ?*, Oxford, Blackwell, 2000, p. 186-210.

- Christian KESTELOOT, « Urban socio-spatial configurations and the future of European cities » in Yuri KAZEPOV (dir.), *Cities of Europe*, Malden, Blackwell, 2005, p. 123-148.
- Thomas KIRSZBAUM, « Les immigrés dans les politiques de l'habitat », *Sociétés Contemporaines* 1999, n° 33-34, p. 87-110.
- Rob KITCHIN, « Sexing the city. The sexual production of non-heterosexual space in Belfast, Manchester and San Francisco », *City*, 2002, vol. 6, n° 2, p. 205-218.
- Lawrence KNOPP et Mickey LAURIA, « Toward an analysis of the role of gay communities in the urban renaissance », *Urban Geography*, 1985, vol. 6, n° 2, p. 152-169.
- Loretta LEES, « Rethinking gentrification : beyond the positions of economics or culture », *Progress in Human Geography*, 1994, vol 18, n° 2, p. 134-150.
- Loretta LEES, « The weaving of gentrification discourse and the boundaries of the gentrification community », *Society and Space*, 1999, vol. 17, n° 2, p. 127-132.
- Loretta LEES, « A Reappraisal of gentrification : towards a "geography of gentrification" », *Progress in Human Geography*, 2000, vol. 24, n° 3, p. 389-408.
- Loretta LEES, « Policy re(turns) : gentrification research and urban policy », *Environment and Planning A*, 2003a, vol. 35, n° 4, p. 571-574.
- Loretta LEES, « Super-gentrification : the case of Brooklyn Heights, New York City », *Urban Studies*, 2003b, vol. 40, n° 12, p. 2487-2509.
- Sonia LEHMAN-FRISCH, « "Like a village" : les habitants et leur rue commerçante dans Noe Valley, un quartier gentrifié de San Francisco », *Espaces et Sociétés*, 2002, n° 108-109, p 47-69.
- Sonia LEHMAN-FRISCH et Guénola CAPRON, « Le sentiment de quartier en milieu gentrifié : de San Francisco à Bogotá » in Jean-Yves AUTHIER, Marie-Hélène BACQUÉ et France GUÉRIN-PACE (dir.), *Le Quartier, enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, 2007, p. 116-126.
- Sonia LEHMAN-FRISCH, Isabelle BERRY-CHIKHAOUI, Guénola CAPRON, Dominique VIDAL, « Voisiner » in Philippe GERVAIS-LAMBONY et Élisabeth DORIER-APPRILL, *Vies citadines*, Paris, Belin, 2007, p. 59-80.
- Sonia LEHMAN-FRISCH, « "Gentrifieurs, gentrifiés" : cohabiter dans le quartier de la Mission (San Francisco) », *Espaces et Sociétés*, 2008, n° 132-133, p. 143-160.
- Christine LELEVRIER, « Mixité et politique de la ville » in « Mixité sociale et ségrégation », *Cahiers de l'Habitat*, n° 29, Paris, IAURIF, 2001, p. 23-26.
- Thomas LE ROUX, *La Maison des Métallos et le Bas-Belleville : histoire et patrimoine industriel à Paris*, Grane, Créaphis, 2003, 172 p.
- Myron A. LEVINE, « Government policy, the local state and gentrification : the case of Prenzlauer Berg (Berlin), Germany », *Journal of Urban Affairs*, 2004, vol. 36, n° 1, p. 89-108.
- Jean-Paul LÉVY (dir.), *La Réhabilitation des quartiers anciens et de l'habitat existant : acteurs, procédures, effets et conséquences sociales*, Toulouse, Presses universitaires du Mirail, 1990, 173 p.

- Jean-Pierre LÉVY et Jacques BRUN, « De l'extension au renouvellement métropolitain : mosaïque sociale et mobilité » in Françoise DUREAU (dir.), *Métropoles en mouvement, une comparaison internationale*, Paris, Anthropos, IRD, 2000, p. 229-246.
- Jean-Pierre LÉVY, « Gentrification » in Marion SÉGAUD, Jacques BRUN et Jean-Claude DRIANT, *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris, Colin, 2003, p. 199-201.
- Claire LÉVY-VROELANT, « Mobilités et espaces de l'habiter des classes populaires urbaines de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle aux années 1950 », *Espaces et Sociétés*, 2002, n° 108-109, p. 215-235
- David LEY, « Alternative explanations for inner city gentrification : a Canadian assesment », *Annals of the Association of American Geographers*, 1986, vol. 76, n° 4, p. 521-535.
- David LEY, « Gentrification and the politics of the new middle class », *Society and Space*, 1994, vol. 12, n° 1, p. 53-74.
- David LEY, « Artists, aestheticisation and the field of gentrification », *Urban Studies*, 2003, vol. 40, n° 12, p. 2527-2544.
- Sylvie LIDGI, *Paris-gouvernance ou Les malices des politiques urbaines : J. Chirac, J. Tiberi*, Paris, Montréal, L'Harmattan, 2001, 417 p.
- Jean LOJKINE, *La Politique urbaine dans la région parisienne (1945-1971)*, Paris, La Haye, Mouton, 1972, 281 p.
- Jean LOJKINE, *L'Adieu à la classe moyenne*, Paris, La Dispute, 2005, 246 p.
- François LOYER, *Paris XIX<sup>e</sup> siècle : l'immeuble et l'espace urbain*, Paris, APUR, 1981, 3 vol.
- François LOYER, *Paris XIX<sup>e</sup> siècle : l'immeuble et la rue*, Paris, Hazan, 1987, 478 p.
- Jacques LUCAN, *Eau et gaz à tous les étages : Paris, 100 ans de logement*, Paris, Éd. du Pavillon de l'Arsenal, Picard, 1992, 279 p.
- Jacques LUCAN, *Paris des faubourgs : formation, transformation*, 2<sup>e</sup> éd., Paris, Éd. du Pavillon de l'Arsenal, Picard, 1996, 224 p.
- Hans MAHNIG, « La question de "l'intégration" ou comment les immigrés deviennent un enjeu politique », *Sociétés Contemporaines*, 1999, n° 33-34, p. 15-39.
- Cyril MANDEL, sous la direction de Marie-Hélène BACQUÉ, *Pression immobilière et rénovation urbaine : la gentrification du quartier populaire parisien de la Goutte d'Or*, 116 p.  
Mémoire de DESS : Urbanisme et aménagement : Paris 8 (IFU) : 2005.
- Bernard MARCHAND, *Paris, histoire d'une ville (XIX<sup>e</sup>- XX<sup>e</sup> siècle)*, Paris, Seuil, 1993, 443 p.
- Peter MARCUSE, « "Dual city" : a muddy metaphor for a quartered city », *International Journal of Urban and Regional Research*, 1989, vol. 13, n° 4, p. 697-708.
- Peter MARCUSE, « Degentrification and advanced homelessness : new patterns, old processes », *Netherlands Journal of Housing and Environmental Research*, 1993a, vol. 8, n° 2, p. 177-192.

- Peter MARCUSE, « What's so new about divided cities ? », *International Journal of Urban and Regional Research*, 1993b, vol. 17, n° 3, p. 355-365.
- Peter MARCUSE et Ronald VAN KEMPEN (dir.), *Globalizing cities : a new spatial order ?*, Oxford, Blackwell, 2000, XVIII-318 p.
- Albert MARTENS et Monique VERVAEKE (dir.), *La Polarisation sociale des villes européennes*, Paris, Anthropos, 1997, 304 p.
- Yann MAURY, « Le logement social dans quatre métropoles européennes : Londres, Rome, Berlin et Barcelone. Le rôle des associations », *2001 Plus, Veille internationale*, Ministère de l'Équipement, 2006, n° 66, 85 p.  
[[http://www.recherche-innovation.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/2001-No66\\_cle05bc21-1.pdf](http://www.recherche-innovation.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/2001-No66_cle05bc21-1.pdf)]
- Nicole MAY, Pierre VELTZ, Josée LANDRIEU et Thérèse SPECTOR (dir.), *La Ville éclatée*, Paris, Éditions de l'Aube, 1998, 350 p.
- Linda MCDOWELL et Joanne P. SHARP (dir.), *A Feminist Glossary of Human Geography*, Londres, Arnold, 1999, 372 p.
- Pierre MERLIN, *Pour une véritable priorité au logement social à Paris*, rapport au ministre de l'Urbanisme et du Logement, Paris, La Documentation française, 1983, 394 p.
- Claude MIGNOT, *Grammaire des immeubles parisiens*, Paris, Parigramme, 2004, 205 p.
- Mipes (Mission d'information sur la pauvreté et l'exclusion sociale en Île-de-France), *Recueil statistique relatif à la pauvreté et la précarité en Île-de-France au 31 décembre 2003*, Région Île-de-France, 2004, 86 p.  
[[http://www.idf.pref.gouv.fr/mipes/documents/document\\_pauvrete\\_prekarite\\_2003\\_dec04.pdf](http://www.idf.pref.gouv.fr/mipes/documents/document_pauvrete_prekarite_2003_dec04.pdf)]
- « Mixité sociale et ségrégation : les réalités d'hier et d'aujourd'hui et les actions publiques », Actes de la table ronde du 12 décembre 2000 organisée dans le cadre des 40 ans de l'IAURIF, *Cahiers de l'Habitat*, n° 29, Paris, IAURIF, avr. 2001, 40 p.
- Charles Wright MILLS, *Les Cols blancs, essai sur les classes moyennes américaines*, trad. de André CHASSIGNEUX, 1966, Paris, François Maspéro, 367 p.
- Joe MORAN, « Early cultures of gentrification in London, 1955-1980 », *Journal of Urban History*, 2007, vol. 34, n° 1, p. 101-121.
- Richard MORIN et Michel ROCHEFORT, « Quartier et lien social : des pratiques individuelles à l'action collective », *Lien social et Politiques*, 1998, n° 39, p. 103-114.
- Guy NEYRET et Hedda FAUCHEUX, « Extraits du rapport "Évaluation de la pertinence des catégories socioprofessionnelles" », *Sociétés Contemporaines*, 2002, n° 45-46, p. 131-155.
- Daniel NOIN (dir.), *Atlas des Parisiens*, Paris, Masson, 1984, 80 planches.
- Daniel NOIN et Paul WHITE, *Paris*, New York, Jon Wiley & Sons, 1997, p. 286.
- Gérard NOIRIEL, *Le Creuset français : histoire de l'immigration, XIX<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècle*, Paris, Seuil, 1988, 437 p.
- Gérard NOIRIEL, *Population, immigration et identité nationale en France : XIX<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècle*, Paris, Hachette, 1992, 190 p.

- Joël PAILHÉ, « Catégories socio-professionnelles et espace social » in Daniel NOÏN (coord.), *Actes du colloque de géographie sociale de Lyon (14-16 octobre 1982)*, G.U.E.R.E.S., 1983, p. 150-159.
- Élise PALOMARES, « L'ethnisation des politiques locales et sociales », *ContreTemps*, 2005, n° 13, p. 93-102.
- Timothy PATTISON, sous la direction de Tunney F. LEE, *The process of neighborhood upgrading and gentrification : an examination of two neighborhoods in the Boston metropolitan area*, 190 f.  
Mémoire de master : Urbanisme : Massachusetts Institute of Technology : 1977.  
[<http://hdl.handle.net/1721.1/30979>]
- Petros PETSIMERIS (dir.), *Le Reti urbane tra decentramento e centralità. Nuovi aspetti di geografia della città*, Milan, Franco Angeli, 1989, 200 p.
- Petros PETSIMERIS, « Le Grand Londres entre polarisation sociale et gentrification » in Jacques CHEVALIER et Jean-Pierre PEYON (dir.), *Au Centre des villes, dynamiques et recompositions*, Paris, L'Harmattan, 1994, p. 151-171.
- Petros PETSIMERIS, « Une méthode pour l'analyse de la division ethnique et sociale de l'espace intra-métropolitain du Grand Londres », *L'Espace Géographique*, 1995, n° 2, p. 139-153.
- Petros PETSIMERIS, « Urban decline and the new social and ethnic divisions in the core cities of the Italian industrial triangle », *Urban Studies*, vol. 35, n° 3, 1998, p. 449-465.
- Petros PETSIMERIS, « Out of squalor and towards another urban renaissance? Gentrification and neighbourhood transformations in Southern Europe » in Rowland ATKINSON et Gary BRIDGE (dir.), *Gentrification in a global context : the new urban colonialism*, Milton Park, Routledge, 2005, p. 240-255.
- Roland PFEFFERKORN, *Inégalités et rapports sociaux : rapports de classes, rapports de sexes*, Paris, La Dispute, 2007, 416 p.
- Pascale PHILIFERT, « Quand le politique parle du quartier... » in Jean-Yves AUTHIER, Marie-Hélène BACQUÉ et France GUÉRIN-PACE (dir.), *Le Quartier, enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, 2007, p. 86-97.
- Martin PHILLIPS, « Other geographies of gentrification », *Progress in Human Geography*, vol. 28, 2004, p. 5-30.
- Philippe PINCHEMEL, *La Région parisienne*, Paris, PUF, QSJ, 1979, 128 p.
- Michel PINÇON et Monique PINÇON-CHARLOT, *Dans les beaux quartiers*, Paris, Seuil, 1989, 254 p.
- Michel PINÇON et Monique PINÇON-CHARLOT, *Sociologie de la bourgeoisie*, Paris, La Découverte, coll. Repères, 2000, 121 p.
- Michel PINÇON et Monique PINÇON-CHARLOT, *Paris mosaïque : promenades urbaines*, Paris, Calmann-Lévy, 2001, 345 p.
- Olivier PIRON, « Évolutions des politiques urbaines : de la rénovation au renouvellement », *Études foncières*, 2002, n° 95, p. 8-9.
- Edmond PRÉTECEILLE, « Ségrégations urbaines », *Sociétés Contemporaines*, 1995a, n° 22-23, p. 5-14.



- Edmond PRÉTECEILLE, « Division sociale de l'espace et globalisation. Le cas de la métropole parisienne », *Sociétés Contemporaines*, 1995b, n° 22-23, p. 33-67.
- Edmond PRÉTECEILLE, « Inégalités, division sociale et ségrégations : les transformations récentes de la métropole parisienne » in Gilles DUHEM, Boris GRÉSILLON et Dorothee KOHLER-LUGINBÜHL (dir.), *Paris-Berlin : regards croisés sur deux capitales européennes*, Paris Anthropos, 2000, p. 113-132.
- Edmond PRÉTECEILLE, *La Division sociale de l'espace francilien. Typologie socioprofessionnelle 1999 et transformations de l'espace résidentiel 1990-99*, Paris, FNSP/CNRS, Observatoire sociologique du changement, 2003, 145 p.
- Edmond PRÉTECEILLE, « Is gentrification a useful paradigm to analyse social changes in the Paris metropolis ? », *Environment and Planning A*, 2007, vol. 39, n° 1, p. 10-31.
- Antoine PROST, « Les peuples du 18<sup>e</sup> arrondissement en 1936 » in Jean-Louis ROBERT et Danielle TARTAKOWSKY (dir.), *Paris, le peuple : XVIII<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècle*, Paris, Publications de la Sorbonne, 1999, p. 59-76.
- Denise PUMAIN, Thierry PACQUOT, Richard KLEINSCHMAGER, *Dictionnaire : la ville et l'urbain*, Paris, Economica, 2006, 320 p.
- Roger QUILLIOT et Roger-Henri GUERRAND, *Cent ans d'habitat social : une utopie réaliste*, Paris, Albin Michel, 1989, 175 p.
- Stéphane QUONIAM, « Galilee Harbor. Un cas de résistance à la gentrification de Sausalito (Californie) », *Géographie sociale*, 1990, n° 10, p. 137-154.
- Anne RAULIN, « Espaces marchands et concentrations urbaines minoritaires. La petite Asie de Paris. », *Cahiers Internationaux de Sociologie*, vol. 85, 1988, p. 225-242.
- Paul A. REDFERN, « What makes gentrification "gentrification" ? », *Urban Studies*, 2003, vol. 40, n° 12, p. 2351-2366.
- Emmanuel REDOUTEY, « Géographie de l'homosexualité à Paris, 1984-2000 », *Urbanisme*, 2002, n° 325, p. 59-63.
- Emmanuel REDOUTEY, « Le Marais à Paris, un quartier gay ? », *Urbanisme*, 2004, n° 337, p. 20-23.
- Catherine RHEIN, « Extension de l'agglomération parisienne et transformations socio-économiques de la Seine-banlieue, 1954-1975 », 1986, *Villes en Parallèle*, n° 10, p. 40-66.
- Catherine RHEIN, « La ségrégation démographique », *INED, Travaux et documents*, « Transformation de la famille et de l'habitat, actes du colloque présidé par P. MERLIN, IFU, 20-21/10/1986 », 1988, n° 120, p. 127-148.
- Catherine RHEIN, « Mobilité résidentielle et dynamique urbaine », *Revue de géographie de Lyon*, 1990, vol. 65, n° 3, p. 181-192.
- Catherine RHEIN, « Le monde de la différence ou la géographie scolaire de Paris » in Anne-Marie CHÂTELET, *Paris à l'école, qui a eu cette idée folle ?*, Paris, Picard, 1993, p. 208-216.
- Catherine RHEIN, « De l'anamorphose en démographie. Polarisation sociale et flux scolaires dans la métropole parisienne », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 1997, n° 75, p. 59-69.



- Catherine RHEIN, « Couches sociales et structures de ménages, le cas du Grand Paris », *Revue de géographie de Lyon*, 1998a, vol. 73, n° 1, p. 83-91.
- Catherine RHEIN, « Globalization, social change and minorities in metropolitan Paris: the emergence of new class patterns », *Urban Studies*, 1998b, vol. 35, n° 3, p. 429-447.
- Catherine RHEIN, « The Working class, minorities and housing in Paris, the rise of fragmentations », *GeoJournal*, 1998c, n° 46, p. 51-62.
- Catherine RHEIN, « Structures sociales en Île-de-France » in Denise PUMAIN et Marie-Flore MATTEI (dir.), *Données urbaines 3*, Paris, Anthropos, 2000, p. 211-224.
- Catherine RHEIN, « Intégration sociale, intégration spatiale », *L'Espace géographique*, 2002, n° 3, p. 193-207.
- Catherine RHEIN (dir.), *Tissu industriel, planification spatiale des activités économiques et rapports sociopolitiques dans la métropole parisienne (1920-1950)*, Rapport au PUCA, Paris, LADYSS, 2005, 145 p.
- Catherine RHEIN, « Changements sociaux et transformation de l'espace » in Thérèse SAINT-JULIEN et Renaud LE GOIX (dir.), *La Métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités*, Paris, Belin, 2007, p. 139-163.
- Frédéric RICHARD, sous la direction de Michelle GUILLON, *De la polarisation à la fragmentation socio-spatiale, processus de recomposition urbaine à Londres*, 413 f.  
Th. doctorat : Géographie : Poitiers : 2001.
- Jean-Louis ROBERT et Danielle TARTAKOWSKY (dir.), *Paris, le peuple : XVIII<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècle*, Paris, Publications de la Sorbonne, 1999, 233 p.
- Daniel ROCHE, *Le Peuple de Paris : essai sur la culture populaire au XVIII<sup>e</sup> siècle*, 2<sup>e</sup> éd., Paris, Fayard, 1998, XXII-379 p.
- Renée ROCHEFORT, « Réflexions liminaires sur la géographie sociale » in Daniel NOIN (coord.), *Actes du colloque de géographie sociale de Lyon (14-16 octobre 1982)*, G.U.E.R.E.S., 1983, p. 11-15.
- Damaris ROSE, « Rethinking gentrification: beyond the uneven development of marxist urban theory », *Society and Space*, 1984, vol. 2, n° 1, p. 47-74.
- Damaris ROSE, « Discourses and experiences of social mix in gentrifying neighbourhoods: a Montréal case study », *Canadian Journal of Urban Research*, 2004, vol. 13, n° 2, p. 1-39.
- Damaris ROSE, « Les atouts des quartiers en voie de gentrification : du discours municipal à celui des acheteurs. Le cas de Montréal », *Sociétés Contemporaines*, 2006, n° 63, p. 39-61.
- Bernard ROULEAU, *Le Tracé des rues de Paris*, Paris, Presses du CNRS, 1988, 133 p.
- Véronique DE RUDDER, « Trois situations de cohabitation pluri-ethniques à Paris », *Espaces et Sociétés*, 1984, n° 45, p. 43-59.
- Véronique DE RUDDER, avec la collaboration de Michelle GUILLON, *Autochtones et immigrés en quartier populaire : du marché d'Aligre à l'îlot Chalon*, Paris, CIEMI, L'Harmattan, 1987, 234 p.
- Alain RUSTENHOLZ, *Paris ouvrier. Des sublimes aux camarades*, Paris, Parigramme, 2003, 363 p.

- Saskia SASSEN, *La Ville globale, New York, Londres, Tokyo*, trad. française de Denis-Armand CANAL, préface de Sophie BODY-GENDROT, Paris, Descartes & Cie, 1996, 530 p.
- Richard SCHAFFER et Neil SMITH, « The Gentrification of Harlem ? », *Annals of the Association of American Geographers*, 1986, vol. 76, n° 3, p. 347-365.
- Amina SELLALI, « Théorie de lotissements : la formation du XX<sup>e</sup> arrondissement, Belleville et Charonne » in Jacques LUCAN (dir.), *Paris des faubourgs : formation, transformation*, 2<sup>e</sup> éd., Paris, Éd. du Pavillon de l' Arsenal, Picard, 1996, p. 38-53.
- Kate SHAW, « Local limits to gentrification : implications for a new urban policy » in Rowland ATKINSON et Gary BRIDGE (dir.), *Gentrification in a global context : the new urban colonialism*, Milton Park, Routledge, 2005, p. 168-184.
- Michael SIBALIS, « Urban space and homosexuality : the example of the Marais, Paris' "gay ghetto" », *Urban Studies*, 2004, vol. 41, n° 9, p. 1739-1758.
- Patrick SIMON, sous la dir. de Hervé LE BRAS, *La Société partagée. Relations interethniques et interclasses dans un quartier en rénovation : Belleville (Paris, 20<sup>e</sup>)*, 557 p.  
Th. doctorat : Sociologie : EHESS : 1994.
- Patrick SIMON, « La société partagée. Relations interethniques et interclasses dans un quartier en rénovation, Belleville, Paris 20<sup>e</sup> », *Cahiers internationaux de Sociologie*, 1995, n° 68, p. 161-190.
- Patrick SIMON, « Les usages sociaux de la rue dans un quartier cosmopolite », *Espaces et Sociétés*, 1997a, n° 90-91, p. 43-68.
- Patrick SIMON, « L'intégration et le ghetto » in Émile MALET et Patrick SIMON (dir.), *Les Territoires de l'intégration*, Paris, Passages, 1997b, p. 25-43.
- Patrick SIMON, « Mobilité résidentielle et milieu de vie des immigrés » in Francine DANSEREAU et Yves GRAFMEYER (dir.), *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, PIR-Villes, Lyon, Presses universitaires de Lyon, 1998, p. 417-445.
- Patrick SIMON, « La gestion politique des immigrés : la diversion par la réforme urbaine », *Sociétés Contemporaines*, 1999, n° 33-34, p. 5-13.
- Patrick SIMON, « L'invention de l'authenticité : Belleville, quartier juif tunisien », *Revue Européenne des Migrations Internationales*, 2000a, vol. 16, n° 2, p. 9-41.
- Patrick SIMON, « Paris : la division sociale et ethnique de l'espace parisien » in Françoise DUREAU (dir.), *Métropoles en mouvement, une comparaison internationale*, Paris, Anthropos, IRD, 2000b, p. 299-309.
- Patrick SIMON, « Les sciences sociales françaises face aux catégories ethniques et raciales », *Annales de Démographie Historique*, « Politique des recensements », 2003, n° 1, p. 111-130.
- Patrick SIMON, « Gentrification of old neighborhoods and social integration in Europe » in Yuri KAZEPOV (dir.), *Cities of Europe*, Malden, Blackwell, 2005, p. 210-232.
- Patrick SIMON et Jean-Pierre LÉVY, « Questions sociologiques et politiques sur la "mixité sociale" », *ContreTemps*, 2005, n° 13, p. 83-92.

- Tom SLATER, Winifred CURRAN et Loretta LEES, « Gentrification research : new directions and critical scholarship », *Environment and Planning A*, 2004, vol. 36, n° 7, p. 1141-1150.
- Tom SLATER, « Gentrification in Canada's cities : from social mix to "social tectonics" » in Rowland ATKINSON et Gary BRIDGE (dir.), *Gentrification in a global context : the new urban colonialism*, Milton Park, Routledge, 2005, p. 39-56.
- Tom SLATER, « The Eviction of critical perspectives from gentrification research », *International Journal of Urban and Regional Research*, 2006, vol. 30, n° 4, p. 737-757.
- Neil SMITH, « Toward a theory of gentrification : a back to the city movement by capital not people », *Journal of the American Planning Association*, 1979a, n° 45, p. 538-548.
- Neil SMITH, « Gentrification and capital : practice and ideology in Society Hill », *Antipode*, 1979b, vol. 11, n° 3, p. 24-35.
- Neil SMITH, « Gentrification and uneven development », *Economic Geography*, 1982, vol. 58, n° 2, p. 139-155.
- Neil SMITH et David LEY, « Gentrification and the rent gap », « The Rent gap revisited », *Annals of the Association of American Geographers*, 1987, vol. 77, n° 3, p. 462-478.
- Neil SMITH, « Blind man's buff, or Hamnett's philosophical individualism in search of gentrification », *Transactions of the Institute of British Geographers*, New Series, 1992, vol. 17, n° 1, p. 110-115.
- Neil SMITH, *The New urban frontier : gentrification and the revanchist city*, New York, Routledge, 1996, XX-262 p.
- Neil SMITH et James DEFILIPPIS, « The Reassertion of economics : 1990s gentrification in the Lower East Side », *International Journal of Urban and Regional Research*, 1999, vol. 23, n° 4, p. 638-653.
- Neil SMITH, « À propos de yuppies et de logements, la gentrification, la restructuration sociale et le rêve urbain », *Géographie, économie et sociétés*, 1999, n° 1, p. 157-189.
- Neil SMITH, « New globalism, new urbanism : gentrification as global urban strategy », *Antipode*, 2002, vol. 34, n° 3, p. 427-450.
- Neil SMITH, « La gentrification généralisée : d'une anomalie locale à la "régénération" urbaine comme stratégie urbaine globale » in Catherine BIDOU-ZACHARIASEN (dir.), *Retours en ville : des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres*, Paris, Descartes & Cie, 2003, p. 45-72.
- Catherine SOANES et Angus STEVENSON (dir.), *Oxford Dictionary of English*, Oxford University Press, 2005, édition révisée, 2112 p.
- Rebecca SOLNIT et Susan SCHWARTZENBERG, *Hollow city. The siege of San Francisco and the crisis of American urbanism*, London, New York, Verso, 2000, 188 p.
- Nicole TABARD, « Des quartiers pauvres aux banlieues aisées : une représentation sociale du territoire », *Économie et Statistique*, 1993, n° 270, p. 5-22.

Isabelle TABOADA-LEONETTI, « Territorialisation et structuration communautaire : les Asiatiques dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris », *Espaces et Sociétés*, 1984, n° 45, p. 61-79.

Patrick TALIERCIO, *Les Indésirables*, film en couleur de 73 minutes, *Agone*, 2008, n° 38/39.

Annick TANTER, Jean-Claude TOUBON, « Mixité sociale et politiques de peuplement : genèse de l'ethnisation des opérations de réhabilitations », *Sociétés Contemporaines*, 1999, n° 33-34, p. 59-86.

Jean TARICAT et Martine VILLARS, *Le Logement bon marché, chronique, Paris 1850-1930*, Boulogne, Apogée, 1982, 157 p.

Christian TOPALOV, *Le Logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, Paris, Presses de la Fondation nationale des Sciences politiques, 1987, 437 p.

Christian TOPALOV, « "Traditional working-class neighborhoods" : an inquiry into the emergence of a sociological model in the 1950s and 1960s », *Osiris*, vol. 18, 2003, p. 212-233.

Jean-Claude TOUBON et Khelifa MESSAMAH (dir.), *Centralité immigrée : le quartier de la Goutte d'Or : dynamique d'un espace pluri-ethnique : succession, compétition, cohabitation*, Paris, L'Harmattan, CIEMI, 1990, 764 p.

Michèle TRIBALAT, *De l'Immigration à l'assimilation : enquête sur les populations d'origine étrangère en France*, INED, Paris, La Découverte, 1996, 302 p.

Maryse TRIPIER, *L'Immigration dans la classe ouvrière en France*, Paris, L'Harmattan, 1990, 332 p.

Mathieu VAN CRIEKENGEN et Jean-Michel DECROLY, « Revisiting the diversity of gentrification : neighbourhood renewal processes in Brussels and Montréal », *Urban Studies*, 2003, vol. 40, n° 12, p. 2451-2468.

Mathieu VAN CRIEKENGEN et Antoine FLEURY, « La ville branchée : gentrification et dynamiques commerciales à Bruxelles et à Paris », *Belgéo*, 2006, n° 1-2, p. 113-133.

Mathieu VAN CRIEKENGEN, « Comment la gentrification est devenue, de phénomène marginal, un projet politique global », *Agone*, 2008, n° 38/39, p. 71-88.

Monique VERVAECKE, « L'habiter, les réseaux sociaux et les interactions sociales dans les quartiers anciens », *Espaces et Sociétés*, 1986, n° 51, p. 165-181.

Lorenzo VICARIO et P. Manuel MARTÍNEZ MONJE, « Another "Guggenheim effect" ? The generation of a potentially gentrifiable neighbourhood in Bilbao », *Urban Studies*, 2003, vol. 40, n° 12, p. 2383-2400.

Hervé VIEILLARD-BARON, « Les ambivalences de la notion de quartier » in *Les Banlieues, des singularités françaises aux réalités mondiales*, Paris, Hachette, 2001, p. 112-128.

Alain VINCENOT, *Fleurs de béton*, préface de Michèle TRIBALAT, Paris, Romillat, 2001, 271 p.

Elsa VIVANT et Éric CHARMES, « La gentrification et ses pionniers : le rôle des artistes off en question », *Métropoles*, 3, Varia, mis en ligne le 22 septembre 2008.  
[<http://metropoles.revues.org/document1972.html>]

- Loïc WACQUANT, « Relocating gentrification : the working-class, science and the state in recent urban research », *International Journal of Urban and Regional Research*, 2008, vol. 32, n° 1, p. 198-205.
- Alan WARDE, « Gentrification as consumption : issues of class and gender », *Society and Space*, 1991, n° 9, p. 223-232.
- Paul WATT, « Respectability, roughness and "race" : neighbourhood place images and the making of working-class social distinctions in London », *International Journal of Urban and Regional Research*, 2006, vol. 30, n° 4, p. 776-797.
- Paul WHITE, *The West European city, a social geography*, Londres et New York, Longman, 1984, 269 p.
- Paul WHITE (dir.), « Social inequalities and urban restructuring », *GeoJournal*, 1998, vol. 46, n° 1, 76 p.
- Elvin K. WYLY et Daniel J. HAMMEL, « Mapping neo-liberal American urbanism » in Rowland ATKINSON et Gary BRIDGE (dir.), *Gentrification in a global context : the new urban colonialism*, Milton Park, Routledge, 2005, p. 18-38.
- Sharon ZUKIN, *Loft living : culture and capital in urban change*, Baltimore, Johns Hopkins University Press, 1982, 224 p.



## **TABLES ET INDEX**

---



## Index des sigles utilisés

ACP	Analyse en composantes principales
AFC	Analyse factorielle des correspondances
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
APUR	Atelier parisien d'urbanisme
CAF	Caisse d'allocations familiales
CAH	Classification ascendante hiérarchique
CDC	Caisse des dépôts et consignations
CICA	Comité d'initiative et de consultation d'arrondissement
COS	Coefficient d'occupation des sols
CPIS	Cadres et professions intellectuelles supérieures
CRDS	Contribution au remboursement de la dette sociale
CS	Catégories socioprofessionnelles
CUCS	Contrat urbain de cohésion sociale
DAL	Droit au logement (association)
DGI	Direction générale des impôts
DPU	Droit de préemption urbain
DUP	Déclaration d'utilité publique
EDL	Équipe de développement local
EHESS	École des hautes études en sciences sociales
EPHE	École pratique des hautes études
FCPE	Fédération des conseils de parents d'élèves des écoles publiques
HLM	Habitation à loyer modéré
ILM	Immeuble à loyer moyen
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
IRIS	Îlots regroupés pour l'information statistique
ISF	Impôt de solidarité sur la fortune
IUT	Institut universitaire de technologie
NTIC	Nouvelles technologies de l'information et de la communication
OAHD	Opération d'amélioration de l'habitat dégradé
OCDE	Organisation de coopération et de développement économiques
OPAC	Office public d'aménagement et de construction
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
PALR	Population active au lieu de résidence
PALT	Population active au lieu de travail
PAP	Prêt aidé d'accession à la propriété
PAZ	Plan d'aménagement de zone

---

PIAS	Professions de l'information, des arts et des spectacles
PLA	Prêt locatif aidé
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLI	Prêt locatif intermédiaire
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUS	Prêt locatif à usage social
PLS	Prêt locatif social
POS	Plan d'occupation des sols
PS	Parti socialiste
QPV	Quartier de la politique de la ville
RER	Réseau express régional
RGP	Recensement général de la population
RIVP	Régie immobilière de la Ville de Paris
RMI	Revenu minimum d'insertion
RPR	Rassemblement pour la République
SAGI	Société anonyme de gestion immobilière
SEM	Société d'économie mixte
SHON	Surface hors œuvre nette
SIEMP	Société immobilière d'économie mixte de la ville de Paris
SRU	Loi solidarité et renouvellement urbain
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée
UDF	Union pour la démocratie française
UC	Unité de consommation
UE	Union européenne
UMP	Union pour un mouvement populaire (ex-RPR)
UMR	Unité mixte de recherche
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZEP	Zone d'éducation prioritaire
ZUP	Zone à urbaniser en priorité

## Table des encadrés

<i>Encadré 1. La récupération de l'habitat ouvrier et populaire par les classes moyennes.....</i>	<i>20</i>
<i>Encadré 2. La gentrification par la reconversion des fronts d'eau.....</i>	<i>26</i>
1. <i>Des ports industriels transformés en logements de luxe ou en marina.....</i>	<i>26</i>
2. <i>Des logements haut de gamme remplacent les infrastructures portuaires.....</i>	<i>26</i>
3. <i>Des entrepôts de grains transformés en bureaux ou en hôtel de luxe.....</i>	<i>27</i>
<i>Encadré 3. Un nouvel art de vivre dans les anciens quartiers populaires.....</i>	<i>30</i>
<i>Encadré 4. La reconversion d'usines à usage tertiaire.....</i>	<i>40</i>
<i>Encadré 5. Les résistances à la gentrification.....</i>	<i>61</i>
<i>Encadré 6. Schéma de synthèse de la gentrification.....</i>	<i>73</i>
<i>Encadré 7. L'accès aux données statistiques pour l'analyse sociale des espaces.....</i>	<i>131</i>
<i>Encadré 8. Méthodologie : l'AFC sur les CS détaillées de la population des ménages.....</i>	<i>158</i>
<i>Encadré 9. Méthodologie : la CAH sur les CS détaillées de la population des ménages.....</i>	<i>166</i>
<i>Encadré 10. Méthodologie : l'ACP sur le tableau PRINC 4.....</i>	<i>228</i>
<i>Encadré 11. Méthodologie : la CAH sur le tableau PRINC 4.....</i>	<i>239</i>
<i>Encadré 12. Les quartiers de la politique de la ville à Paris (2000-2006).....</i>	<i>259</i>
<i>Encadré 13. Le quartier Sainte-Marthe (10<sup>e</sup>) : de la démolition à la réhabilitation</i>	
1. <i>L'échec de la première OPAH dans les années 1990.....</i>	<i>264</i>
<i>Encadré 14. Le faubourg du Temple avant l'industrie : un espace récréatif, la Courtille (XVIII<sup>e</sup>-XIX<sup>e</sup> siècles).....</i>	<i>273</i>
<i>Encadré 15. Le renouvellement et le difficile maintien de l'artisanat du bois dans le faubourg Saint-Antoine : le cas de la Cour de l'Industrie.....</i>	<i>288</i>
<i>Encadré 16. Quand les architectes remplacent les ébénistes dans le faubourg Saint-Antoine.....</i>	<i>293</i>
<i>Encadré 17. De réhabilitation en réhabilitation : les ménages, moteurs de la gentrification.....</i>	<i>298</i>
<i>Encadré 18. Un cas à part : une opération d'auto-promotion dans le faubourg du Temple : le Lavoir du Buisson Saint-Louis.....</i>	<i>300</i>
<i>Encadré 19. Du canal Saint-Martin à la place Sainte-Marthe : itinéraire d'un patron de café gentrifieur.....</i>	<i>302</i>
<i>Encadré 20. De l'avant-garde militante au commerce grand public : l'exemple des cinémas MK2.....</i>	<i>312</i>
<i>Encadré 21. Un exemple de dynamique immigrée dans l'espace parisien : l'immigration chinoise.....</i>	<i>325</i>
<i>Encadré 22. L'arrivée des gentrificateurs dans une cour : une expérience fondatrice.....</i>	<i>367</i>
<i>Encadré 23. La vie collective dans une petite cour du faubourg du Temple.....</i>	<i>371</i>
<i>Encadré 24 : Florilège des discours des gentrificateurs louant le quartier et la mixité sociale.....</i>	<i>382</i>
<i>Encadré 25. Le quartier Sainte-Marthe : gentrification marginale et mixité sociale vécue.....</i>	<i>394</i>
<i>Encadré 26 : Les luttes urbaines et le « retour » au local.....</i>	<i>404</i>
<i>Encadré 27. Les gentrificateurs sont-ils des « bobos » ?.....</i>	<i>417</i>
<i>Encadré 28. La position politique des gentrificateurs.....</i>	<i>422</i>
<i>Encadré 29. Les conseils de quartier, un outil de démocratie participative ?.....</i>	<i>429</i>
<i>Encadré 30. Le quartier Sainte-Marthe (10<sup>e</sup>) : de la démolition à la réhabilitation.</i>	
2. <i>La nouvelle OPAH Jean Moinon – Sainte-Marthe (2004-2008).....</i>	<i>433</i>
<i>Encadré 31. Réhabiliter le quartier de Château Rouge : un appui à la gentrification ?</i>	
1. <i>La question des commerces « exotiques ».....</i>	<i>435</i>
<i>Encadré 32. Les occurrences des termes « gentrification » et « embourgeoisement » dans les débats du Conseil de Paris depuis 2001.....</i>	<i>439</i>

---

<i>Encadré 33. L'aménagement de la Cité Prost : entre concertation, logements sociaux et espaces verts</i> .....	442
<i>Encadré 34. Un article de France soir : « Paris, le renouveau du bassin de la Villette »</i> .....	446
<i>Encadré 35. Les différents types de logements sociaux en France</i> .....	450
<i>Encadré 36. Réhabiliter le quartier de Château Rouge : un appui à la gentrification ?</i>	
2. <i>La question du logement</i> .....	459
<i>Encadré 37. Quand la mairie renoue avec les plus ambitieux projets de revalorisation urbaine des précédentes mandatures : le projet Paris Nord-Est</i> .....	464
<i>Encadré 38. Les anciens habitants et la nostalgie du vieux faubourg</i> .....	481
<i>Encadré 39. Les anciens habitants d'une cour artisanale face à la gentrification</i> .....	485
<i>Encadré 40. Quand les cadres résistent à la spéculation immobilière : l'exemple du 39 bis rue de Montreuil dans le faubourg Saint-Antoine</i> .....	494

## Table des cartes

Carte 1. Typologie des quartiers de Paris selon le profil social de la population active en 1962 .....	163
Carte 2. Typologie des quartiers de Paris selon le profil social de la population active en 1975 .....	165
Carte 3. Typologie des IRIS de Paris selon le profil social de la population des ménages en 1982.....	167
Carte 4. Typologie des IRIS de Paris selon le profil social de la population des ménages en 1999.....	170
Série de cartes 5. Taux d'évolution annuel de la population des ménages cadres et professions intellectuelles supérieures (actifs ou retraités) à Paris entre 1982 et 1999.....	174
Série de cartes 6. Évolution de la part des ménages cadres et professions intellectuelles supérieures (actifs et retraités) dans la population des ménages à Paris entre 1982 et 1999.....	175
Série de cartes 7. Taux d'évolution annuel de la population des ménages populaires (actifs ou retraités) à Paris entre 1982 et 1999.....	176
Série de cartes 8. Évolution de la part des ménages populaires (actifs et retraités) dans la population des ménages à Paris entre 1982 et 1999 .....	177
Série de cartes 9. La part des ménages cadres et professions intellectuelles supérieures (actifs et retraités), dans la population des ménages à Paris, 1982-1999.....	190
Série de cartes 10. La part des ménages populaires (actifs et retraités) dans la population des ménages à Paris, 1982-1999..	191
Carte 11. La part des étrangers hors Union européenne (à 15) dans la population totale à Paris en 1982.....	194
Carte 12. La part des étrangers hors Union européenne (à 15) dans la population totale à Paris en 1999.....	195
Carte 13. Typologie des quartiers de Paris selon les nationalités de la population totale en 1982.....	196
Carte 14. Typologie des quartiers de Paris selon les nationalités de la population totale en 1999.....	197
Série de cartes 15. La part des professions de l'information, des arts et des spectacles dans la population des ménages à Paris, 1982-1999.....	213
Carte 16. La part des professions de l'information, des arts et des spectacles parmi les CPIS dans la population des ménages à Paris en 1999.....	214
Série de cartes 17. La part des ménages CPIS propriétaires occupants parmi les résidences principales à Paris en 1982 et 1999 .....	237
Carte 18. La part des ménages CPIS parmi les ménages occupant une résidence principale de plus de 100 m <sup>2</sup> à Paris en 1999 .....	238
Carte 19. Typologie des IRIS de Paris selon les caractéristiques des résidences principales et les CS des ménages en 1982.....	240
Carte 20. Typologie des IRIS de Paris selon les caractéristiques des résidences principales et les CS des ménages en 1999.....	244
Série de cartes 21. La part des ménages populaires habitant un logement sans baignoire ni douche à Paris en 1999.....	249
Série de cartes 22. La part des ménages populaires habitant un logement social à Paris en 1999 .....	250
Carte 23. Le périmètre des vingt quartiers de la politique de la ville à Paris entre 2000 et 2006.....	259
Carte 24. Situation des trois terrains d'enquêtes .....	272
Cartes 25 et 26. Le tissu urbain du faubourg Saint-Antoine et du faubourg du Temple.....	274
Carte 27. Le tissu urbain de la Goutte d'Or .....	275
Carte 28. Les principaux secteurs d'activité économique du faubourg Saint-Antoine et du faubourg du Temple (hors activités commerciales).....	287
Carte 29. Les principaux secteurs d'activité économique de Château Rouge (hors activités commerciales).....	290
Carte 30. L'implantation des artistes participant aux portes ouvertes à Belleville en mai 2008.....	294
Carte 31. Les spécialisations commerciales des rues du faubourg Saint-Antoine .....	306
Carte 32. La progression du front de gentrification à Paris depuis les années 1960.....	320

---

<i>Carte 33. Les spécialisations commerciales des rues du faubourg du Temple .....</i>	<i>328</i>
<i>Carte 34. Les spécialisations commerciales des rues de Château Rouge .....</i>	<i>332</i>
<i>Carte 35. Situation des cours étudiées .....</i>	<i>361</i>
<i>Carte 36. Les établissements scolaires des trois terrains d'enquêtes.....</i>	<i>397</i>
<i>Carte 37. Le nouveau périmètre de la politique de la ville pour le quartier des Portes (ex. « Porte Saint-Denis – Porte Saint-Martin ») en 2007.....</i>	<i>432</i>
<i>Carte 38. La succession des interventions publiques à la Goutte d'Or et à Château Rouge depuis les années 1980.....</i>	<i>434</i>
<i>Carte 39. La succession des interventions publiques dans le faubourg Saint-Antoine depuis les années 1980.....</i>	<i>440</i>
<i>Carte 40. La succession des interventions publiques dans le faubourg du Temple depuis les années 1980.....</i>	<i>440</i>
<i>Carte 41. Les logements sociaux agréés à Paris de 2001 à 2007 selon le mode de production .....</i>	<i>453</i>

## Table des graphiques

<i>Graphique 1. Répartition sociale comparée des actifs et des retraités en 1982 (Paris).....</i>	<i>133</i>
<i>Graphique 2. Répartition sociale comparée des actifs et des retraités en 1999 (Paris).....</i>	<i>133</i>
<i>Graphique 3. Répartition sociale comparée des actifs en 1982 et des retraités en 1999 (Paris).....</i>	<i>133</i>
<i>Graphique 4. Distribution sociale comparée des différentes populations de référence (Paris, 1999).....</i>	<i>135</i>
<i>Graphique 5. Part des CS dans la population des ménages en 1982.....</i>	<i>154</i>
<i>Graphique 6. Part des CS dans la population des ménages en 1999.....</i>	<i>154</i>
<i>Graphiques 7 et 8. Évolution de la part des CS (en points) dans la population des ménages, Paris, 1982-1999.....</i>	<i>156</i>
<i>Graphique 9. Part des CS détaillées dans la population des ménages de Paris en 1982.....</i>	<i>157</i>
<i>Graphique 10. Part des CS détaillées dans la population des ménages de Paris en 1999.....</i>	<i>157</i>
<i>Graphique 11. Les deux premiers facteurs de l'AFC sur les CS détaillées de la population des ménages des IRIS de Paris en 1982.....</i>	<i>159</i>
<i>Graphique 12. Les deux premiers facteurs de l'AFC sur les CS détaillées de la population des ménages des IRIS de Paris en 1999.....</i>	<i>159</i>
<i>Graphique 13. Le premier et le troisième facteurs de l'AFC sur les CS détaillées..... de la population des ménages des IRIS de Paris en 1982.....</i>	<i>161</i>
<i>Graphique 14. Le premier et le troisième facteurs de l'AFC sur les CS détaillées..... de la population des ménages des IRIS de Paris en 1999.....</i>	<i>162</i>
<i>Graphique 15. Évolution des classes de la CAH sur les CS détaillées de la population des ménages des IRIS de Paris en 1982 sur le plan factoriel de l'AFC.....</i>	<i>179</i>
<i>Graphique 16. Structure sociale comparée des emplois et des actifs résidents en Île-de-France et à Paris, en 1982.....</i>	<i>207</i>
<i>Graphique 17. Structure sociale comparée des emplois et des actifs résidents en Île-de-France et à Paris en 1999.....</i>	<i>207</i>
<i>Graphiques 18 et 19. Répartition socioprofessionnelle comparée des emplois et des actifs à Paris en 1982 et en 1999.....</i>	<i>209</i>
<i>Graphique 20. Les deux premières composantes principales de l'ACP sur les caractéristiques des résidences principales et des ménages de Paris en 1982.....</i>	<i>229</i>
<i>Graphique 21. La première et la troisième composantes principales de l'ACP sur les caractéristiques des résidences principales et des ménages de Paris en 1982.....</i>	<i>230</i>
<i>Graphique 22. Les deux premières composantes principales de l'ACP sur les caractéristiques des résidences principales et des ménages de Paris en 1999.....</i>	<i>231</i>
<i>Graphique 23. La première et la troisième composantes principales de l'ACP sur les caractéristiques des résidences principales et des ménages de Paris en 1999.....</i>	<i>233</i>
<i>Graphique 24. Évolution du prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements anciens à Paris, 1991-2007.....</i>	<i>235</i>
<i>Graphique 25. Évolution de la part des propriétaires occupants parmi les résidences principales à Paris depuis les années 1950.....</i>	<i>236</i>
<i>Graphique 26. Les logements sociaux agréés à Paris de 2001 à 2007 selon le type de financement.....</i>	<i>451</i>
<i>Graphique 27. Les logements sociaux agréés à Paris de 2001 à 2007 selon le mode de production.....</i>	<i>452</i>



## Table des tableaux

Tableaux 1 et 2. L'embourgeoisement des actifs parisiens sur le temps long (1954-1999) .....	164
Tableau 3. Répartition sociale de la population des ménages des différents types d'IRIS en 1982.....	186
Tableau 4. Répartition par âges de la population totale des différents types d'IRIS en 1982.....	186
Tableau 5. Répartition sociale de la population des ménages des différents types d'IRIS de 1982 en 1999.....	188
Tableau 6. Répartition par âges de la population totale des différents types d'IRIS de 1982 en 1999.....	188
Tableau 7. Répartition sociale de la population des ménages des différents types d'IRIS en 1999.....	189
Tableau 8. Répartition par âges de la population totale des différents types d'IRIS en 1999.....	189
Tableau 9. Évolution générale de la part des immigrés et des étrangers dans la population totale de Paris entre 1982 et 1999 .....	193
Tableau 10. Part des immigrés dans la population totale des différents types de quartiers mis en évidence en 1982.....	196
Tableau 11. Part des immigrés dans la population totale des différents types de quartiers mis en évidence en 1999.....	197
Tableaux 12 et 13. Effectifs des principaux groupes socioprofessionnels parmi les emplois et les actifs résidents à Paris et en Île- de-France, en 1982 et 1999.....	202
Tableau 14. Évolution comparée des effectifs des principaux groupes socioprofessionnels parmi les emplois et les actifs résidents à Paris et en Île-de-France, 1982-1999.....	203
Tableau 15. Évolution comparée de la part des principaux groupes socioprofessionnels parmi les emplois et les actifs résidents à Paris et en Île-de-France, 1982-1999.....	203
Tableau 16. Évolution comparée des effectifs des CS CPIS parmi les emplois et les actifs résidents à Paris et en Île-de-France, 1982-1999.....	203
Tableau 17. Évolution comparée des effectifs des principaux groupes socioprofessionnels parmi les emplois et les actifs résidents à Paris, 1982-1990-1999.....	205
Tableau 18. Évolution comparée de la part des principaux groupes socioprofessionnels parmi les emplois et les actifs résidents à Paris, 1982-1990-1999.....	205
Tableau 19. Évolution de la part des différentes CS CPIS dans la population des ménages dans les types d'IRIS de 1982 à Paris entre 1982 et 1999.....	210
Tableau 20. Revenu moyen et place des ménages gentrificateurs dans les déciles de revenus de l'agglomération parisienne.....	217
Tableau 21. La place des familles et des enfants parmi les ménages à Paris en 1999.....	221
Tableau 22. La place des familles et des enfants parmi les ménages du Nord-Est parisien (10 <sup>e</sup> , 11 <sup>e</sup> , 18 <sup>e</sup> , 19 <sup>e</sup> et 20 <sup>e</sup> ) en 1999 .....	221
Tableau 23. Structures de ménage des gentrificateurs enquêtés (entretiens et questionnaires).....	222
Tableau 24. Principales caractéristiques du parc de logements à Paris, Lyon et Marseille en 1999.....	227
Tableau 25. Les OPAH menées à Paris à la fin des années 1990.....	266
Tableau 26. Les associations d'artistes organisant des portes ouvertes dans le nord et l'est de Paris.....	294
Tableau 27. La part des immigrés dans la population des trois quartiers étudiés en 1999.....	327
Tableau 28. Évolution comparée des logements inconfortables et des logements sociaux à Paris depuis 1982.....	462

## Table des images

<i>Image 1. D'anciens logements ouvriers réhabilités à vendre à Manchester (mars 2005)</i> .....	20
<i>Image 2. Une tour de logements neufs à proximité des précédents à Manchester (mars 2005)</i> .....	20
<i>Image 3. La gentrification du quartier ouvrier du Jordaan à Amsterdam (mai 2007)</i> .....	21
<i>Image 4. La gentrification du quartier populaire de Noe Valley à San Francisco (décembre 2007)</i> .....	21
<i>Image 5. La gentrification du quartier populaire de l'Alfama à Lisbonne (avril 2006)</i> .....	21
<i>Image 6. La gentrification du quartier ouvrier de Prenzlauer Berg à Berlin (mai 2008)</i> .....	21
<i>Image 7. Un ancien dock reconverti en logements et galerie commerçante à Liverpool – sur le modèle des docks de Sainte-Catherine à Londres (mars 2005)</i> .....	26
<i>Image 8. Un ancien dock reconverti en marina à Liverpool (mars 2005)</i> .....	26
<i>Image 9. Des logements neufs haut de gamme remplacent l'ancien port industriel de Manchester (mars 2005)</i> .....	26
<i>Image 10. Des logements neufs haut de gamme dans le port d'Helsinki (août 2005)</i> .....	26
<i>Image 11. Les anciens entrepôts Molino Stucky sur l'île de la Giudecca à Venise, transformés en hôtel Hilton (juin 2005)</i> ....	27
<i>Image 12. Les anciens moulins de Pantin (Seine-Saint-Denis), sur les bords du canal de l'Ourcq, transformés en bureaux pour une filiale de BNP Paribas (juillet 2008)</i> .....	27
<i>Image 13. Brunch en terrasse le week-end dans un café du Jordaan à Amsterdam (mai 2007)</i> .....	30
<i>Image 14. Un fleuriste dans un quartier ouvrier en voie de gentrification à Manchester : « il est temps de repoter » (mars 2005)</i> .....	30
<i>Image 15. Une cour intérieure arborée servant de terrasse à un café à Prenzlauer Berg, Berlin (mai 2007)</i> .....	31
<i>Image 16. Un jardin aménagé dans la cour d'un ancien immeuble ouvrier de Prenzlauer Berg, Berlin (mai 2007)</i> .....	31
<i>Image 17. Un café aménagé dans les anciens docks de Manchester (mars 2005)</i> .....	31
<i>Image 18. La terrasse d'un café dans l'ancien quartier populaire de San Basilio (Dorsoduro) à Venise (juin 2005)</i> .....	31
<i>Image 19. Souvenirs de la contre-culture et haute technologie dans un café d'Haight Ashbury à San Francisco (janvier 2008)</i>	31
<i>Image 20. Une ancienne centrale électrique transformée en musée national d'art moderne (Tate modern), à Londres (juin 2007)</i> .....	40
<i>Image 21. Le café d'une ancienne usine de câbles transformée en centre de création artistique (Kaapeli) à Helsinki (août 2005)</i> .....	40
<i>Images 22 et 23. Une ancienne usine textile transformée en centre commercial (Manufaktura) intégrant un multiplexe cinématographique (Cinema city) à Łódź en Pologne (août 2006)</i> .....	40
<i>Image 24. Une fresque murale contre la gentrification, Mission, San Francisco (John O'Hara, San Francisco Chronicle, 15 juin 2000)</i> .....	61
<i>Image 25. L'affiche controversée de l'éphémère Mission Yuppie Eradication Project (1998)</i> .....	61
<i>Image 27. « Il y en a marre des gens riches et de leurs copropriétés chic », Mission, San Francisco (janvier 2008)</i> .....	61
<i>Images 28 et 29. Une parcelle longtemps restée vide dans le faubourg Saint-Antoine : la Cité Prost, 11<sup>e</sup> (janvier 2005)</i> .....	257
<i>Images 30 et 31. Une cour intérieure du quartier Sainte-Marthe (mai 2005)</i> .....	264
<i>Images 32 et 33. Les logements sociaux des rues du Chalet et du Buisson Saint-Louis, 10<sup>e</sup> (mai 2005)</i> .....	265
<i>Image 34. Un immeuble à la façade colmatée au plâtre rue Sainte-Marthe (mai 2005)</i> .....	265
<i>Image 35. Une longue et étroite parcelle d'origine rurale (en lame de parquet), perpendiculaire à la rue du Faubourg-du-Temple (septembre 2008)</i> .....	276
<i>Image 36. La rue du Faubourg-Saint-Antoine un jour de semaine à midi (mai 2005)</i> .....	277
<i>Images 37 et 38. La rue du Faubourg-du-Temple à la hauteur de la rue Saint-Maur, un matin en semaine (juillet 2005)</i> ...	277

<i>Images 39 et 40. L'hétérogénéité des immeubles dans le faubourg du Temple (rue Oberkampf, mai 2005 ; arrière de la rue Saint-Maur, à la hauteur de la rue du Faubourg-du-Temple, juin 2004)</i> .....	277
<i>Image 41. L'hétérogénéité du bâti à Château Rouge (angle des Léon et Myrha, septembre 2008)</i> .....	278
<i>Image 42. Le lotissement Suez-Panama à Château Rouge (septembre 2008)</i> .....	278
<i>Image 43. Un exemple de tissu continu dans un quartier populaire : la rue Doudeauville à Château Rouge (septembre 2008)</i> .....	278
<i>Images 44 et 45. Un ancien bâtiment industriel (imprimerie) au milieu d'immeubles de logements dans le faubourg du Temple (rue Jacques-Louvel-Tessier, juillet 2008)</i> .....	278
<i>Images 46 et 47. Un exemple de tissu continu issu d'une opération de rénovation des années 1980 : la rue de la Goutte d'Or et la place de l'Assommoir (toute proche) 18<sup>e</sup> (septembre 2008)</i> .....	279
<i>Image 48. Une usine de miroiterie dans une cour du faubourg du Temple dans les années 1930 (avec l'aimable autorisation de l'entreprise Brot)</i> .....	280
<i>Image 49. La Cour de l'Industrie, 37 bis rue de Montreuil, 11<sup>e</sup> – faubourg Saint-Antoine (avril 2005)</i> .....	281
<i>Image 50. La Cour des Trois Frères, 81-83 rue du Faubourg-Saint-Antoine, 11<sup>e</sup> (avril 2005)</i> .....	281
<i>Image 51. La Cour des Fabriques, 70 rue Jean-Pierre-Timbaud, 11<sup>e</sup> – faubourg du Temple (mai 2005)</i> .....	281
<i>Image 52. Le Passage de la Fonderie, 11<sup>e</sup> – faubourg du Temple (octobre 2005)</i> .....	281
<i>Image 53. La déstructuration du tissu faubourien par la servitude d'alignement, ici à l'angle de l'avenue Ledru-Rollin et de la rue de Charonne (août 2008)</i> .....	282
<i>Image 54. La Cour de Bretagne, 99 rue du Faubourg-du-Temple, 10<sup>e</sup>, à la fin des années 1990 (photographie d'un habitant)</i> .....	285
<i>Image 55. Un local industriel à l'abandon dans le passage de la Fonderie au début des années 1990 (photographie d'une habitante)</i> .....	286
<i>Image 56. Un immeuble muré et des commerces vacants dans le faubourg du Temple (rue Bichat, mai 2005)</i> .....	286
<i>Image 57. Une ancienne blanchisserie abandonnée dans le quartier Sainte-Marthe (juin 2005)</i> .....	286
<i>Images 58 et 59. Un atelier d'ébéniste dans la troisième cour de l'Industrie (avril 2005)</i> .....	289
<i>Image 60. L'opéra Bastille, symbole d'un nouveau quartier à la mode dans les années 1990 (avril 2005)</i> .....	293
<i>Images 61 et 62. Deux pas-de-porte servant d'ateliers d'artistes rue Sainte-Marthe, 10<sup>e</sup> (mai 2005)</i> .....	295
<i>Image 63. L'atelier d'un graphiste dans le passage de la Fonderie, 11<sup>e</sup> (juillet 2005)</i> .....	295
<i>Image 64. Le Lavoir du Buisson Saint-Louis en travaux</i> .....	300
<i>Image 65. Le Lavoir aujourd'hui (juin 2004)</i> .....	300
<i>Image 66. La devanture du Lavoir moderne parisien pendant le festival de la rue Léon à Château Rouge : « Nous sommes tous des Africains » (juin 2006)</i> .....	303
<i>Image 67. Un ancien magasin de meuble transformé en franchise de la chaîne Columbus café rue du Faubourg-Saint-Antoine, 11<sup>e</sup> (mai 2003)</i> .....	305
<i>Images 68 et 69. Une ancienne imprimerie reconvertie en logements par un promoteur en 2002 dans le faubourg du Temple (mai 2005)</i> .....	308
<i>Image 70. Le canal Saint-Martin à la hauteur de la rue des Récollets, 10<sup>e</sup> (juillet 2008)</i> .....	312
<i>Image 71. Le MK2 Quai de Loire, 19<sup>e</sup> (juillet 2006)</i> .....	313
<i>Image 72. Un article extrait du magazine <i>Zurban</i> n° 163, octobre 2003</i> .....	316
<i>Images 73 et 74. Le Monoprix Dimax (rue du Faubourg-du-Temple) en rénovation (avril 2005)</i> .....	317
<i>Images 75 et 76. Une opération de promotion immobilière haut de gamme rue de Lappe (11<sup>e</sup>), dans le faubourg Saint-Antoine (juin 2008)</i> .....	318

<i>Images 77 et 78. Un exemple des stratégies commerciales des immigrés chinois dans la dernière section de la rue du Faubourg-du-Temple à proximité de Belleville (avril-mai 2005).....</i>	<i>329</i>
<i>Image 79. La rue Saint-Maur au carrefour avec la rue du Faubourg-du-Temple, côté 11<sup>e</sup> (mai 2005).....</i>	<i>331</i>
<i>Images 80, 81, 82 et 83. Commerces populaires de la rue Dejean et des alentours à Château Rouge (septembre 2008).....</i>	<i>333</i>
<i>Images 84 et 85. Espaces de travail dans les logements de gentrificateurs, faubourg du Temple (juin 2004).....</i>	<i>348</i>
<i>Image 86. Un salon transformé en espace d'exposition temporaire, faubourg du Temple (juin 2004).....</i>	<i>348</i>
<i>Images 87 et 88. L'atelier d'un photographe et une agence d'architecture installés dans d'anciens locaux industriels réhabilités du faubourg du Temple (juin 2004 et octobre 2005).....</i>	<i>352</i>
<i>Images 89 et 90. Charpentes en bois apparentes et aménagement de mezzanines dans les appartements des gentrificateurs – faubourg du Temple et faubourg Saint-Antoine (juin 2004 et octobre 2005).....</i>	<i>353</i>
<i>Images 91 et 92. Deux appartements aménagés dans d'anciens locaux industriels réhabilités – faubourg du Temple (mai et octobre 2005).....</i>	<i>353</i>
<i>Image 93. Un appartement aménagé dans un ancien local industriel donnant sur la rue dans le faubourg du Temple (juin 2005).....</i>	<i>353</i>
<i>Images 94 et 95. Un loft aménagé dans un ancien local industriel du quartier Sainte-Marthe (mai 2005). Cet appartement, aménagé sous les combles, ne comporte aucune cloison, excepté la porte des toilettes.....</i>	<i>354</i>
<i>Images 96 et 97. La pièce principale du logement d'un ménage gentrificateur dans le faubourg du Temple (juin 2004).....</i>	<i>354</i>
<i>Images 98 et 99. Deux appartements de l'opération d'auto-promotion du Lavoir du Buisson Saint-Louis dans le faubourg du Temple (septembre 2005).....</i>	<i>355</i>
<i>Images 100 et 101. Deux appartements de gentrificateurs exerçant des professions artistiques – faubourg Saint-Antoine et faubourg du Temple (octobre 2005 et juin 2004).....</i>	<i>356</i>
<i>Images 102 et 103. Deux appartements d'anciens habitants petits-bourgeois du faubourg du Temple (juin 2004).....</i>	<i>357</i>
<i>Images 104 et 105. Des murs de couleurs vives dans les appartements des gentrificateurs du faubourg du Temple (juin 2004 et juin 2005).....</i>	<i>358</i>
<i>Images 106, 107 et 108 (ci-contre). La salle de bains des appartements de gentrificateurs du faubourg du Temple (juin 2004).....</i>	<i>358</i>
<i>Images 109, 110 et 111. Cours et terrasses privatives dans le faubourg du Temple (juin 2004 et mai 2005).....</i>	<i>359</i>
<i>Images 112, 113 et 114. La Cour de l'Étoile d'Or dans le faubourg Saint-Antoine (avril et octobre 2005).....</i>	<i>363</i>
<i>Images 115 et 116. La Cour des Shadocks dans le faubourg Saint-Antoine (avril et octobre 2005).....</i>	<i>363</i>
<i>Images 117 et 118. La réutilisation des personnages des Shadocks dans la cour réhabilitée (idem).....</i>	<i>363</i>
<i>Images 119 et 120. La Cour de Bretagne dans le faubourg du Temple (juin 2004).....</i>	<i>365</i>
<i>Images 121 et 122. Le passage de la Fonderie dans le faubourg du Temple (juillet 2005).....</i>	<i>365</i>
<i>Images 123 et 124. Du Lavoir du Buisson Saint-Louis à la cour du 26 dans le faubourg du Temple (septembre et mai 2005).....</i>	<i>365</i>
<i>Image 125. Le repas annuel de la Cour de Bretagne en juin 2004.....</i>	<i>369</i>
<i>Images 126 et 127. Le verdissement des cours gentrifiées : version progressive à l'initiative des ménages dans la Cour de l'Étoile d'Or (à gauche), et version organisée par le promoteur dans la Cour des Shadocks (à droite) (octobre 2005).....</i>	<i>370</i>
<i>Image 128. Un rac à vélo dans la Cour de l'Étoile d'Or, récemment interdite aux véhicules motorisés (avril 2005).....</i>	<i>370</i>
<i>Images 129 et 130. Petites cours arborées dans le faubourg Saint-Antoine et le quartier Sainte-Marthe (juin 2006).....</i>	<i>378</i>
<i>Image 131. Le marché de Belleville un mardi matin (mai 2005).....</i>	<i>388</i>
<i>Images 132, 133 et 134. Boucheries musulmanes dans le faubourg du Temple (avril et mai 2005).....</i>	<i>389</i>
<i>Images 135 et 136. La brocante annuelle de la place Sainte-Marthe (mai 2005).....</i>	<i>395</i>
<i>Image 137. Une affiche appelant à une mobilisation « contre les politiques d'abandon » à l'occasion d'une réunion de compte rendu de mandat du Maire de Paris à Château Rouge (décembre 2005).....</i>	<i>412</i>

<i>Images 138 et 139. Le nouveau « carnaval » de Paris en février 2005 : un paisible défilé déguisé et musical.....</i>	<i>415</i>
<i>Images 140 et 141. Commerces de produits africains à Château Rouge, rue Myrha et rue des Poissonniers (décembre 2005).....</i>	<i>436</i>
<i>Images 142 et 143. La rue des Gardes à la Goutte d'Or : des stylistes au pied des HLM (septembre 2008).....</i>	<i>437</i>
<i>Image 144. La rue Dejean un matin en semaine (septembre 2008).....</i>	<i>437</i>
<i>Images 145 et 146. Logements sociaux et jardin de la Cité Prost (août 2008).....</i>	<i>442</i>
<i>Image 147. Les anciens Magasins généraux du bassin de la Villette rénovés et reconstruits (vus du nord, avril 2008).....</i>	<i>446</i>
<i>Image 148. La base de loisirs du bassin de la Villette pendant Paris Plage (juillet 2008).....</i>	<i>447</i>
<i>Images 149, 150 et 151. L'éradication de l'habitat insalubre à Château Rouge : le renouveau des démolitions de l'habitat ancien (ici, rue Myrha, décembre 2005 et janvier 2007).....</i>	<i>460</i>
<i>Image 152. Le nouveau centre musical Barbara sous bonne garde à la Goutte d'Or (septembre 2008).....</i>	<i>461</i>
<i>Images 153 et 154. La requalification de l'îlot Caillié (18<sup>e</sup>) à proximité des jardins d'Éole (juin 2008).....</i>	<i>465</i>
<i>Image 155. La cuisine d'un petit logement sans confort et dégradé (loi 1948) à Château Rouge (mai 2006).....</i>	<i>474</i>
<i>Image 156. L'entrée d'un ancien appartement loi 1948 non réhabilité dans la Cour des Shadocks (octobre 2005).....</i>	<i>474</i>
<i>Images 157, 158 et 159. Un logement loi 1948 non réhabilité dans la Cour de Bretagne (juin 2004).....</i>	<i>474</i>
<i>Image 160 et 161. Deux appartements d'anciens habitants français de naissance dans le faubourg du Temple (juin 2006)...</i>	<i>475</i>
<i>Images 162 et 163. Un petit logement dégradé habité par deux immigrés dans le quartier Sainte-Marthe (juin 2006).....</i>	<i>475</i>
<i>Images 164 et 165. L'appartement d'un ancien plombier croate d'origine rurale et de sa famille dans le quartier Sainte-Marthe (mai 2005).....</i>	<i>476</i>
<i>Image 166. Le salon d'une assistante maternelle algérienne dans un logement social du faubourg du Temple (mai 2006).....</i>	<i>477</i>
<i>Image 167. Un ancien commerce de restauration rapide transformé en café par ses propriétaires turcs dans le faubourg du Temple (mai 2006).....</i>	<i>485</i>
<i>Images 168 et 169. La normalisation d'un espace populaire par la gentrification : la place Sainte-Marthe (10<sup>e</sup>) (mai 2005 et juillet 2008).....</i>	<i>491</i>
<i>Image 170. La normalisation d'un espace populaire par la gentrification : le gymnase Maurice Berlemont, ouvert en 2006 rue de l'Orillon (11<sup>e</sup>) (septembre 2008).....</i>	<i>493</i>
<i>Images 171 et 172. La normalisation d'un espace populaire par la gentrification : le square Léon, réhabilité en 2007, à la Goutte d'Or (18<sup>e</sup>) (septembre 2008).....</i>	<i>493</i>
<i>Images 173 et 174. La résistance à la vente à la découpe des locataires du 39 bis rue de Montreuil (janvier 2005).....</i>	<i>495</i>
<i>Image 175. La présence policière à Château Rouge : une patrouille à quatre, rue Léon (septembre 2008).....</i>	<i>497</i>
<i>Image 176. L'occupation des berges du canal Saint-Martin par les tentes des Enfants de Don Quichotte (janvier 2007).....</i>	<i>498</i>
<i>Images 177 et 178. Les résistances des jeunes des classes populaires à la transformation de leur quartier par la gentrification (septembre 2008).....</i>	<i>500</i>
<i>Image 179. L'animation de l'espace public par les immigrés à Château Rouge (septembre 2008).....</i>	<i>501</i>
<i>Image 180. Commerces chinois rue Civiale, 10<sup>e</sup> (septembre 2008).....</i>	<i>503</i>

## Table des matières

### **SOMMAIRE** **1**

---

### **INTRODUCTION GÉNÉRALE** **3**

- La gentrification, une notion peu utilisée en France 3
- Utiliser la notion de gentrification pour analyser les transformations sociales et urbaines de Paris 6
- Structure de la thèse 9

### **PARTIE I. GENTRIFICATION ET TRANSFORMATIONS URBAINES ET SOCIALES À PARIS : ÉTAT DE LA QUESTION ET MÉTHODOLOGIE** **11**

---

#### **INTRODUCTION** **12**

#### **CHAPITRE 1. LA GENTRIFICATION, DÉFINITIONS ET DÉBATS THÉORIQUES : DES FACTEURS AUX CONSÉQUENCES** **13**

1. LA GENTRIFICATION : DÉFINITION ET HISTOIRE D'UNE NOTION 13
  1. 1. L'invention d'un mot 13
  1. 2. Embourgeoisement et gentrification : définitions 15
  1. 3. Évolution de la notion et de ses usages 16
2. LES PRINCIPAUX DÉBATS POUR EXPLIQUER LA GENTRIFICATION 21
  2. 1. La géographie urbaine américaine face à la gentrification 22
  2. 2. La thèse du développement inégal (N. Smith) et la question des acteurs de la gentrification 23
  2. 3. La thèse de la « nouvelle classe moyenne » (D. Ley) et la question du rôle des femmes dans la gentrification 27
  2. 4. Vers une théorie intégrée de la gentrification ? 32
3. LES MODALITÉS SOCIO-SPATIALES DE LA GENTRIFICATION 35
  3. 1. Le rôle moteur des artistes et des pouvoirs publics 36
  3. 2. Les différents groupes gentrifieurs 41
  3. 3. La place des structures du parc de logements dans la localisation de la gentrification 44
  3. 4. Étapes et acteurs de la gentrification 46
  3. 5. La gentrification a-t-elle des limites ? 50
4. CONSÉQUENCES SOCIALES ET SIGNIFICATION POLITIQUE DE LA GENTRIFICATION 52
  4. 1. Gentrification et mixité sociale 53
  4. 2. Résister ou partir : les classes populaires face à la gentrification 56
  4. 3. Du front pionnier urbain à la « ville revanchiste » (N. Smith) 62
  4. 4. Vers une nouvelle division sociale de l'espace ? 66
  4. 5. Le sens de la gentrification 69

<b>CHAPITRE 2. TRANSFORMATIONS SOCIALES ET URBAINES À PARIS</b>	<b>75</b>
1. L'HÉRITAGE DE LA VILLE INDUSTRIELLE	75
1. 1. Un tissu urbain ancien marqué par l'industrie	76
1. 2. Une ville populaire caractérisée par des rapports de classe conflictuels	78
2. LES MUTATIONS URBAINES CONTEMPORAINES : VERS LA VILLE POST-INDUSTRIELLE ?	81
2. 1. Désindustrialisation et métropolisation : Paris, ville mondiale	82
2. 2. Transformations sociales et démographiques : vers la polarisation sociale ?	84
2. 3. Transformations urbaines et nouvelles divisions sociales de l'espace	87
3. LES PRÉMICES DE LA GENTRIFICATION	91
3. 1. L'« embellissement stratégique » d'Hausmann	91
3. 2. La rénovation : une reconquête du centre ?	95
3. 3. Réhabilitation des quartiers anciens et nouveaux modes de vie	99
<b>CHAPITRE 3. DES CLASSES SOCIALES AUX QUARTIERS POPULAIRES : QUELQUES NOTIONS NÉCESSAIRES À L'ANALYSE DE LA GENTRIFICATION</b>	<b>103</b>
1. LE CHOIX DES CLASSES SOCIALES	104
1. 1. Les classes sociales aujourd'hui	104
1. 2. Quelles classes ?	108
1. 3. Classes sociales et catégories socioprofessionnelles	113
2. CLASSES POPULAIRES ET QUARTIERS POPULAIRES	116
2. 1. Classes populaires et immigration	116
2. 2. Quartiers et quartiers populaires	120
2. 3. Quartiers et mixité sociale	124
<b>CHAPITRE 4. MESURER ET ANALYSER LA GENTRIFICATION À PARIS : UNE MÉTHODE INTÉGRANT PLUSIEURS ÉCHELLES GÉOGRAPHIQUES</b>	<b>129</b>
1. SUIVRE UN ESPACE DANS LE TEMPS : MÉTHODES D'ANALYSE STATISTIQUE	130
1. 1. Échelon d'analyse et suivi temporel	130
1. 2. Population de référence : prendre en compte le vieillissement de la population pour analyser le changement	132
1. 3. Données et démarche d'analyse statistique	136
2. ANALYSER LES RAPPORTS SOCIAUX DANS DES QUARTIERS POPULAIRES : MÉTHODES D'ENQUÊTES DE TERRAIN	137
2. 1. Choix des terrains et des acteurs	137
2. 2. De la complémentarité des méthodes	140
<b>CONCLUSION PARTIELLE</b>	<b>147</b>



<b>PARTIE II. FACTEURS, ACTEURS ET DYNAMIQUES SPATIALES DE LA GENTRIFICATION</b>	<b>149</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>150</b>
<b>CHAPITRE 5. ÉTENDUE SPATIALE ET TEMPORALITÉS DE LA GENTRIFICATION À PARIS</b>	<b>153</b>
1. MALGRÉ UN EMBOURGEOISEMENT GÉNÉRAL, LA STRUCTURE DE LA DIVISION SPATIALE DE L'ESPACE PARISIEN RESTE STABLE À TRAVERS LE TEMPS	153
1.1. Cadrage : l'embourgeoisement de la population parisienne entre 1982 et 1999	154
1.2. Le premier axe de la structure socio-spatiale parisienne oppose toujours bourgeoisie et classes populaires	158
1.3. Secteurs d'activité, types de logements : d'autres facteurs de différenciation socio-spatiale	160
2. GÉOGRAPHIE DE L'EMBOURGEOISEMENT DE PARIS DEPUIS LES ANNÉES 1960	162
2.1. Paris ouvrier et Paris bourgeois dans les années 1960-1970	163
2.2. Bourgeoisie en extension et classes populaires en recomposition en 1982	166
2.3. Paris bourgeois et enclaves populaires en 1999	169
2.4. Un embourgeoisement généralisé qui recouvre différents processus	172
3. LA DOUBLE TRANSFORMATION SOCIALE DES QUARTIERS POPULAIRES DEPUIS LES ANNÉES 1960	181
3.1. Les prémices de la gentrification et le renouvellement migratoire des classes populaires dans les années 1960-1970	181
3.2. Géographie de la gentrification depuis les années 1980	185
3.3. Géographie de l'immigration depuis les années 1980	192
<b>CHAPITRE 6. QUI SONT LES GENTRIFIEURS À PARIS ?</b>	<b>201</b>
1. LE RÔLE DE LA TRANSFORMATION DE LA STRUCTURE DES EMPLOIS	201
1.1. Évolution comparée de la structure sociale des emplois et des actifs résidents en Île-de-France et à Paris	202
1.2. L'évolution des emplois n'explique pas complètement l'embourgeoisement et la gentrification à Paris	206
2. PROFIL SOCIAL DES GENTRIFIEURS	209
2.1. Les professions culturelles à l'avant-garde de la gentrification	210
2.2. Un nouveau groupe social ?	216
2.3. Les structures de ménage des gentrifieurs : les familles sous-représentées mais pas absentes	220
<b>CHAPITRE 7. GENTRIFICATION ET LOGEMENT : L'ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DU PARC ET LE RÔLE DES POLITIQUES PUBLIQUES</b>	<b>225</b>
1. LES STRUCTURES DU PARC DE LOGEMENTS PARISIENS : Y A-T-IL EU UN DIFFÉRENTIEL DE RENTABILITÉ FONCIÈRE (RENT GAP) À PARIS ?	226
1.1. L'évolution de la structure du parc de logements entre 1982 et 1999	226
1.2. La gentrification, à la fois cause et conséquence de ces transformations	233
2. LA PLACE DE LA GENTRIFICATION DANS L'ÉVOLUTION DE LA GÉOGRAPHIE DES LOGEMENTS	238
2.1. Typologie des IRIS selon les caractéristiques des logements et des ménages en 1982 et son évolution en 1999	239

2. 2.	Recomposition de la géographie des logements et de la division sociale de l'espace en 1999	243
2. 3.	La gentrification contribue au repli des classes populaires dans l'espace et dans certains segments du parc de logements	247
3.	LE RÔLE DES POLITIQUES PUBLIQUES DANS LES TRANSFORMATIONS DU PARC DE LOGEMENTS	251
3. 1.	Renforcer la centralité	251
3. 2.	Les rénovations, accélérateurs de la gentrification ?	254
3. 3.	Déréglementation des loyers et réhabilitation : des accélérateurs décisifs de la gentrification contemporaine	261
<b>CHAPITRE 8. GENÈSE ET DYNAMIQUES SPATIALES DE LA GENTRIFICATION DANS L'ESPACE PARISIEN</b>		<b>271</b>
1.	À L'ORIGINE : UN BÂTI ANCIEN DISPONIBLE	271
1. 1.	L'importance du cadre bâti...	272
	· Origines et caractéristiques du tissu urbain de trois quartiers populaires parisiens	272
	· La particularité des cours industrielles	279
	· Le renouveau du patrimoine urbain des quartiers populaires	282
1. 2.	... libéré par une partie de ses occupants	283
	· Le déclin des quartiers populaires centraux	283
	· Artisanat et industrie dans les quartiers populaires : relique ou renouveau ?	287
2.	LES DIFFÉRENTS ACTEURS LOCAUX DE LA GENTRIFICATION	291
2. 1.	De nouveaux habitants : artistes et propriétaires occupants	291
	· Les artistes à l'avant-garde...	291
	· ... mais les ménages sont les principaux moteurs de la gentrification à Paris	296
2. 2.	Des acteurs privés : commerçants et promoteurs	301
	· Patrons de café et commerçants : le rôle des lieux de sortie et de consommation	301
	· Les acteurs de l'immobilier : des accélérateurs de la gentrification	307
3.	LES MODALITÉS DE LA DIFFUSION SPATIALE DE LA GENTRIFICATION	309
3. 1.	Le rôle de la recomposition des centralités de loisirs	310
	· Genèse et déclin des lieux à la mode	310
	· Les gentrifieurs et les nouvelles centralités de loisirs	314
3. 2.	L'avancée du front pionnier de la gentrification	315
	· La position des trois quartiers étudiés dans la progression spatiale de la gentrification	316
	· Les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris depuis les années 1960	319
3. 3.	Centralités gentrifieuses et centralités immigrées	323
	· Dynamiques spatiales de l'immigration à Paris : les centralités immigrées	323
	· L'entrecroisement de l'immigration et de la gentrification dans les trois quartiers étudiés	326
<b>CONCLUSION PARTIELLE</b>		<b>337</b>

<b><u>PARTIE III. LA COHABITATION DES DIFFÉRENTS GROUPES SOCIAUX DANS LES QUARTIERS POPULAIRES EN VOIE DE GENTRIFICATION : LA MIXITÉ SOCIALE À L'ÉPREUVE</u></b>	<b>341</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>342</b>
<b>CHAPITRE 9. MODES DE VIE ET PRATIQUES DE L'ESPACE DES GENTRIFIEURS</b>	<b>345</b>
1. L'IMPORTANCE DU LOGEMENT	345
1. 1. Le choix du logement : vivre au centre de la ville et rapprocher domicile, lieu de travail et lieux de sorties	346
1. 2. L'aménagement du logement : un investissement matériel et symbolique	351
2. L'INVESTISSEMENT D'UN ESPACE INTERMÉDIAIRE : LE CAS DES COURS ET DES PASSAGES	360
2. 1. La cour réhabilitée : un creuset de la gentrification	362
2. 2. Sociabilité collective et gestion de la copropriété	368
· Les cours réhabilitées : un cadre de vie idéal	368
· Aménagement du cadre de vie et émergence d'une sociabilité collective	369
· Les conflits dans la gestion collective : le triomphe de l'individualisme ?	373
· La question de la fermeture des cours	376
<b>CHAPITRE 10. DISCOURS ET PRATIQUES DE LA MIXITÉ SOCIALE CHEZ LES GENTRIFIEURS</b>	<b>379</b>
1. L'ÉCART ENTRE LA RÉALITÉ DES PRATIQUES ET LA VALORISATION DANS LES DISCOURS	379
1. 1. Le quartier : des réserves à l'adhésion	380
1. 2. Pratiques sociales à l'échelle du quartier : la mixité-décor	386
· Les gentrificateurs et les commerces de proximité : un révélateur	387
· Les nuances à l'enthousiasme pour le quartier populaire	390
· Le quartier populaire, support d'une sociabilité fondée sur l'entre-soi	391
1. 3. Le cas emblématique de l'école	395
· L'offre scolaire dans les trois quartiers étudiés	395
· De l'école comme frein à la gentrification à l'évitement scolaire	397
2. L'ART DE LA RÉCUPÉRATION : L'ESPACE LOCAL COMME CAPITAL	403
2. 1. La valorisation de l'espace local : les gentrificateurs, héritiers des luttes urbaines ?	404
· La lutte contre la rénovation à Belleville : un exemple de la dépolitisation des luttes urbaines	405
· La mobilisation des habitants du quartier Sainte-Marthe : les ambiguïtés d'une lutte locale	407
· Les gentrificateurs et l'engagement local : du bout des lèvres	409
· Une nouvelle forme d'engagement : la normalisation du quartier au profit des gentrificateurs	411
2. 2. La récupération de l'identité populaire et cosmopolite...	412
2. 3. ... une stratégie de distinction sociale	419
<b>CHAPITRE 11. LES POUVOIRS PUBLICS FACE À LA GENTRIFICATION : DITS ET NON-DITS</b>	<b>425</b>
1. LES POUVOIRS PUBLICS : EN PHASE AVEC LES GENTRIFIEURS ?	426
1. 1. Le quartier et la mixité sociale dans les politiques publiques	426
· La politique de la ville face à la gentrification des quartiers populaires parisiens	427

· Revalorisation urbaine : de quelle mixité sociale parle-t-on ?	434
1. 2. L'ambiguïté des pouvoirs publics municipaux face à la gentrification	438
· Un renouveau de l'action publique dans tous les domaines	439
· Une politique culturelle entre soutien aux artistes et spectacle de masse	443
· La revalorisation du bassin de la Villette : un nouveau canal Saint-Martin ?	445
2. LA RELANCE DU LOGEMENT SOCIAL À PARIS : UN FREIN À LA GENTRIFICATION ?	448
2. 1. Objectifs et réalisations d'une politique ambitieuse	449
· Types de financement et modes de production des logements sociaux	451
· Au nom de la mixité sociale : vers un rééquilibrage géographique du parc social ?	453
2. 2. Ambiguïtés et limites d'une politique tardive	455
· Les destinataires de cette politique : classes populaires ou classes moyennes ?	456
· Quand la politique de mixité sociale favorise la gentrification	458
· Les limites structurelles à la production de logements sociaux à Paris	462
<b>CHAPITRE 12. LES CLASSES POPULAIRES FACE À LA GENTRIFICATION : REGARDS, REPLI ET</b>	
<b>RÉSISTANCES</b>	<b>469</b>
1. DES REGARDS DIVERGENTS SUR LA GENTRIFICATION	469
1. 1. Des classes populaires fragmentées : la prégnance des clivages internes	470
1. 2. La gentrification invisible : les classes populaires désorientées	480
2. REPLI ET RÉSISTANCES DES CLASSES POPULAIRES	487
2. 1. Les conséquences de la gentrification : éviction et repli des classes populaires	487
2. 2. Quelles résistances populaires à la gentrification ?	494
<b>CONCLUSION PARTIELLE</b>	<b>505</b>
<b>CONCLUSION GÉNÉRALE</b>	<b>509</b>
· Les principales phases temporelles et la diffusion spatiale de la gentrification à Paris	511
· L'immobilier : facteur majeur du processus de gentrification à Paris	514
· Les acteurs de la gentrification : le rôle primordial des ménages	515
· Gentrification et modes de vie : le renouveau de la centralité	516
· Les conséquences de la gentrification sur les classes populaires	518
· Les freins à la gentrification et le rôle des politiques publiques	520
<b>ANNEXES</b>	<b>523</b>
Annexe 1. Part des CS (actifs et retraités) dans la population des ménages en 1982 et 1999	524
Annexe 2. Les trois premiers facteurs de l'AFC sur les CS détaillées de la population des ménages des IRIS de Paris en 1982	525
Annexe 3. Profils des 7 classes de la CAH sur les 10 premiers facteurs de l'AFC sur les CS détaillées de la population des ménages des IRIS de Paris en 1982	526
Annexe 4. Profils des 7 classes de la CAH de 1982 sur les CS détaillées en 1990	527
Annexe 5. Profils des 7 classes de la CAH de 1982 sur les CS détaillées en 1999	528

Annexe 6. Les trois premiers facteurs de l'AFC sur les CS détaillées de la population des ménages des IRIS de Paris en 1999	529
Annexe 7. Profils des 6 classes de la CAH sur les 10 premiers facteurs de l'AFC sur les CS détaillées de la population des ménages des IRIS de Paris en 1999	530
Annexe 8. Taux d'évolution annuel de la population des ménages à Paris entre 1982 et 1999	531
Annexe 9. La part des ménages cadres et professions intellectuelles supérieures (actifs et retraités), dans la population des ménages à Paris, 1982-1999	532
Annexe 10. La part des ménages populaires (actifs et retraités) dans la population des ménages à Paris, 1982-1999	533
Annexe 11. Les trois premières composantes de l'ACP sur le tableau PRINC 4 pour les IRIS de Paris en 1982	534
Annexe 12. Profils des 6 classes de la CAH sur les 8 premières composantes principales de l'ACP sur le tableau PRINC 4 pour les IRIS de Paris en 1982	535
Annexe 13. Profils des 6 classes de la CAH de 1982 sur le tableau PRINC 4 en 1999	536
Annexe 14. Les trois premières composantes principales de l'ACP sur le tableau PRINC 4 pour les IRIS de Paris en 1999	538
Annexe 15. Profils des 5 classes de la CAH sur les 10 premières composantes de l'ACP sur le tableau PRINC 4 pour les IRIS de Paris en 1999	539
Annexe 16. Arrondissements et quartiers administratifs de Paris	541
Annexe 17. Les différentes OPAH menées à Paris depuis 1997	542
Annexe 18. Périmètre d'enquête dans les deux faubourgs étudiés	544
Annexe 19. Structure de l'habitat des deux faubourgs étudiés	545
Annexe 20. Périmètre d'enquête et structure de l'habitat à Château Rouge	546
Annexe 21. Guide d'entretien avec les habitants	547
Annexe 22. Questionnaire envoyé aux habitants	548
Annexe 23. Tableaux récapitulatifs des entretiens et des questionnaires	553
Annexe 24. Liste des entretiens réalisés (2004-2007)	555

---

**BIBLIOGRAPHIE** **559**

---

**TABLES ET INDEX** **583**

Index des sigles utilisés	584
Table des encadrés	586
Table des cartes	588
Table des graphiques	590
Table des tableaux	591
Table des images	592
Table des matières	596



## **La gentrification à Paris *intra-muros* : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques**

### **Résumé**

La gentrification est une forme particulière d'embourgeoisement qui touche les quartiers populaires centraux et s'accompagne de la transformation du bâti. Cette notion anglo-saxonne, longtemps ignorée par la recherche urbaine en France, s'avère féconde pour analyser une partie importante des transformations urbaines et sociales de l'espace parisien depuis plusieurs décennies. Pour cerner l'ampleur de la gentrification à Paris *intra-muros*, cette thèse s'appuie à la fois sur un riche corpus de données statistiques concernant les ménages et les logements depuis 1982 et sur des enquêtes de terrain menées dans trois quartiers populaires. Elle montre, dans un premier temps, que les quartiers populaires parisiens sont profondément transformés par la gentrification depuis les années 1980, tout en mettant en évidence à la fois les principaux facteurs, les rythmes et les dynamiques spatiales de ce processus. Elle en présente également les différents acteurs – des ménages des classes moyennes et supérieures aux pouvoirs publics en passant par les promoteurs et les commerçants – et explore en particulier la position sociale, le mode de vie et les discours des gentrificateurs. L'approche multiscalaire permet d'articuler une appréhension globale de la gentrification à Paris avec une analyse fine de ses modalités au niveau local. Dans un second temps, elle s'intéresse à la cohabitation des différents groupes sociaux au sein des quartiers populaires en voie de gentrification. La prise en compte du point de vue des différents acteurs en jeu – et notamment celui des ménages populaires – permet de mieux comprendre les effets de la gentrification sur les classes populaires et le rôle des politiques publiques dans ce processus de reconquête sociale. Cela conduit à une analyse critique de la mixité sociale apparente qu'il induit dans les quartiers populaires.

**Mots-clés :** gentrification, embourgeoisement, réhabilitation de l'habitat ancien, division sociale de l'espace, mixité sociale, espace urbain, quartiers populaires, nouvelles classes moyennes, classes populaires, politiques publiques, logement social, Paris.

## **Gentrification in Inner Paris: spatial dynamics, social relations and public policies**

### **Abstract**

Gentrification is a particular form of social filtering up that takes place in working-class neighbourhoods in city centres and that transforms buildings. The concept was born in the Anglo-Saxon world and was ignored by French urban researchers for some time. It nevertheless provides a useful insight into most processes of urban and social change that have occurred in Paris in the last decades. In order to take the measure of gentrification in Inner Paris, the present dissertation builds on a rich corpus of statistical data on households and housing since 1982 and on fieldwork in three working-class neighbourhoods. Analyzing the main factors, the rhythm and spatial dynamics of change, I show that Parisian working-class neighbourhoods were deeply transformed by gentrification since the 1980s. I also present the different actors – from upper-middle-class inhabitants to public policy makers, real estate promoters and storekeepers – with a particular emphasis on the social standing, lifestyle and discourse of gentrifiers. The various levels of analysis combine a comprehensive view of gentrification in Paris with a detailed study of local processes. They also shed light on the coexistence of various social groups in working-class neighbourhoods undergoing gentrification processes. The point of view expressed by the different actors, especially by working-class inhabitants, gives a better sense of the effects gentrification has on the working class, while pointing to the role of public policy in the recapturing of central neighbourhoods by well-to-do inhabitants. This entails a critical analysis of what appears as social mix in working-class neighbourhoods.

**Keywords:** gentrification, social filtering up, old housing renovation, social division of space, social mix, urban space, working-class neighbourhoods, new middle class, working class, public policies, social housing, Paris.