



**HAL**  
open science

# Génération de classes moyennes et travail de gentrification. Changement social et changement urbain dans le Bas Montreuil et à la Croix-Rousse, 1975-2005

Anaïs Collet

► **To cite this version:**

Anaïs Collet. Génération de classes moyennes et travail de gentrification. Changement social et changement urbain dans le Bas Montreuil et à la Croix-Rousse, 1975-2005. Sociologie. Université Lumière - Lyon II, 2010. Français. NNT: . tel-00933954

**HAL Id: tel-00933954**

**<https://theses.hal.science/tel-00933954v1>**

Submitted on 21 Jan 2014

**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.

Université Lumière Lyon 2

Ecole doctorale Sciences Sociales  
Faculté d'Anthropologie et de Sociologie

**Génération de classes moyennes et travail de gentrification.  
Changement social et changement urbain dans le Bas Montreuil  
et à la Croix-Rousse, 1975-2005**

Thèse pour l'obtention du grade de  
docteur de l'Université Lyon 2

Discipline : sociologie

Présentée et soutenue publiquement le 8 décembre 2010 par

**Anaïs COLLET**

Sous la direction de M. Jean-Yves Authier  
Professeur à l'Université Lyon 2

Composition du jury :

Jean-Yves Authier, professeur à l'Université Lumière Lyon 2

Marie-Hélène Bacqué, professeure à l'Université Paris Ouest Nanterre La Défense

Catherine Bidou-Zachariassen, directrice de recherche au CNRS (IRISSO, Université Paris Dauphine)

Yves Grafmeyer, professeur émérite à l'Université Lumière Lyon 2

Sylvie Tissot, maîtresse de conférences à l'Université de Strasbourg

## Contrat de diffusion

Ce document est diffusé sous le contrat *Creative Commons* « **Paternité – pas d'utilisation commerciale - pas de modification** » : vous êtes libre de le reproduire, de le distribuer et de le communiquer au public à condition d'en mentionner le nom de l'auteur et de ne pas le modifier, le transformer, l'adapter ni l'utiliser à des fins commerciales.





## Remerciements

Mes remerciements s'adressent en premier lieu à mon directeur de thèse, Jean-Yves Authier, dont l'encadrement scientifique, les orientations et les conseils ont été extrêmement formateurs. Son soutien a été constant depuis le DEA et jusqu'aux derniers jours de la rédaction de ce mémoire. Je le remercie pour son implication dans cette thèse, pour ses relectures indispensables et pour la confiance qu'il m'a accordée tout au long de ce travail.

Je remercie vivement Marie-Hélène Bacqué, Catherine Bidou-Zachariassen, Yves Grafmeyer et Sylvie Tissot d'avoir accepté de lire et d'évaluer ce travail.

Cette thèse repose en grande partie sur des entretiens réalisés avec des habitants des Pentes de la Croix-Rousse à Lyon et du Bas Montreuil à Montreuil. Qu'ils soient chaleureusement remerciés pour leur accueil et pour le temps qu'ils m'ont accordé. Sans eux, ce travail n'aurait pas été possible.

Je remercie Alexandre Kych et le CMH-ADISP pour la fourniture des données de recensement de l'Insee. Sans l'aide de Julien Barnier, ingénieur d'études au Groupe de Recherche sur la Socialisation, leur traitement aurait été incontestablement plus fastidieux. Je le remercie de m'avoir initiée au logiciel R et de m'avoir assistée dans ce travail. Merci également à François Cusin et Claire Juillard de la Chaire Ville et Immobilier (Fondation Dauphine) qui m'ont permis, en m'intégrant à leur équipe, d'avoir accès aux données des bases Bien et Perval. Jean-Marc Mannier à la SERL, Pascal Fuchs, Marie Brion et Julien Hederer à la Mairie de Montreuil ont été des interlocuteurs disponibles et précieux ; je les remercie pour les informations et la documentation mises à ma disposition.

Les opportunités de présenter mon travail devant des collègues expérimentés ont toujours été très utiles. Je remercie en particulier les membres du Groupe de Recherche sur la Socialisation (Université Lumière Lyon 2) ainsi que du laboratoire ERMES (Université de Nice) pour le temps et l'écoute qu'ils m'ont accordés, ainsi que le RT 9 "Sociologie de l'urbain et des territoires" de l'AFS et le GIS Socio-économie de l'habitat qui ont constitué deux espaces de discussion scientifique très appréciés.

Les analyses présentées ici doivent beaucoup aux échanges avec les doctorants et jeunes docteurs du GRS et en particulier aux membres du laboratoire junior Focales, dont l'entourage à la fois scientifique et amical est précieux : Loïc Bonneval, Jennifer Bidet, Aurélien Gentil, Pierre Gilbert, Colin Giraud, Johana Meynier, Hélène Steinmetz et Camille Valérion. Les discussions avec Hélène Steinmetz, en particulier, ont été d'une grande richesse ; un grand merci, donc, de m'avoir plusieurs fois tirée de la panique et aidée à progresser dans mes analyses. Merci également à Yann Faure pour ses commentaires et ses suggestions, notamment au sujet des enquêtes de terrain. Loïc, Pierre, Colin et Hélène ont en

outre assuré avec une grande efficacité la relecture et la discussion de plusieurs chapitres ; je leur en suis très reconnaissante.

Un grand merci aux autres relecteurs de choc qui m'ont évité bien des coquilles et des formules maladroitement et m'ont, à cette occasion, encouragée dans les dernières semaines du travail : Jean-Frédéric, Gwenaëlle, Pierre, Aurélien, Céline, Olivier, Berta et Mathilde. Merci également à Aurélien et à Théo pour leur coup de main sur les cartes et l'enseignement des rudiments d'Illustrator et de Photoshop.

Enfin, de nombreuses personnes ont contribué à faire de ces années de travail également des années de rencontres, de discussions et de découvertes. Merci en particulier à Christian Lallier et au « groupe documentaire » pour les chemins de traverse si stimulants qu'ils m'ont fait prendre. Merci également à Thomas pour son accueil lyonnais, festif et chaleureux. La prime va enfin à ceux qui m'ont entourée au cours de ces derniers mois : à mes parents pour leur soutien attentif et bienveillant, à Pierre et Ania ainsi que Françoise et Wolfgang qui m'ont permis de travailler dans des havres de paix, à Berta pour son petit bureau sous le ciel du dixième, à Céline pour ses pâtes aux noix et toutes les discussions sur la ville. Enfin, je remercie Joris pour son écoute attentive, ses très nombreuses relectures et discussions de mes textes, sa patience et sa présence.

Une pensée, enfin, pour Henri Péretz et Pascale Leroi qui m'ont mis entre les mains les deux lectures qui m'ayant donné envie d'aller plus loin !

# Sommaire

INTRODUCTION GENERALE.....	9
CHAPITRE 1. LES GENTRIFIEURS DES ANNEES 1980 AUX ANNEES 2000 : UN OBJET DE RECHERCHE A L'ARTICULATION DU CHANGEMENT URBAIN ET DU CHANGEMENT SOCIAL .....	31
1. <i>L'apparition de la gentrification, la naissance des nouvelles classes moyennes : deux faces du changement social des années 1960 et 1970</i> .....	33
2. <i>Les nouveaux gentrifieurs : quelles classes moyennes ?</i> .....	58
3. <i>La diffusion de la gentrification : résultats et questions de recherche</i> .....	78
<i>Conclusion : questions, terrains et méthodologie de la recherche</i> .....	94
<b>PREMIERE PARTIE.</b>	
<b>DEUX QUARTIERS, TROIS GENERATIONS :</b>	
<b>LA DIVERSITE DES GENTRIFIEURS ET DE LEURS RAPPORTS A L'ESPACE. 101</b>	
CHAPITRE 2. GENTRIFICATIONS ET GENTRIFIEURS CROIX-ROUSSEIENS ET MONTREUILLOIS DES ANNEES 1970 AUX ANNEES 2000 : APPROCHE STATISTIQUE.....	105
1. <i>Les Pentès et le Bas Montreuil : des quartiers anciens et centraux ?</i> .....	107
2. <i>Rythme, formes et ampleur de la gentrification dans les Pentès et dans le Bas Montreuil</i> .....	126
3. <i>Nouveaux habitants et nouveaux propriétaires : approche statistique des gentrifieurs</i> .....	158
4. <i>La construction des populations enquêtées, entre recherche de la diversité et logique ethnographique</i> .....	181
<i>Conclusion</i> .....	187
CHAPITRE 3. TROIS GENERATIONS DE GENTRIFIEURS : LES « NOUVELLES CLASSES MOYENNES » ET LEURS SUCESSEURS .....	191
1. <i>Les « pionniers » des deux quartiers : des représentants de la « classe d'alternative » très divers</i> .....	197
2. <i>Les « convertisseurs » du Bas Montreuil</i> .....	209
3. <i>Les « jeunes Croix-Roussiens »</i> .....	231
<i>Conclusion</i> .....	252
CHAPITRE 4. L'IDENTITE SOCIALE A L'EPREUVE DU CHOIX RESIDENTIEL .....	263
1. <i>Des âges et des enjeux de socialisation différents</i> .....	265
2. <i>Choisir les Pentès</i> .....	281
3. <i>Accepter le Bas Montreuil</i> .....	301
4. <i>L'appartement canut, l'usine reconvertie : de l'utilité à la signification</i> .....	319
<i>Conclusion</i> .....	339
CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE.....	341

## DEUXIEME PARTIE.

### LE « TRAVAIL » DE GENTRIFICATION DU BAS MONTREUIL : UNE VALORISATION RECIPROQUE DE L'ESPACE ET DES HABITANTS..... 345

CHAPITRE 5. LE BAS MONTREUIL, UN QUARTIER « GENTRIFIABLE » : CONTEXTE MORPHOLOGIQUE, ECONOMIQUE, IDEOLOGIQUE ET POLITIQUE..... 349

1. *L'offre immobilière du Bas Montreuil : héritage historique, effets des politiques urbaines et du contexte immobilier*.....351

2. *L'évolution du Bas Montreuil : le reflet de mutations idéologiques et politiques plus générales*.....376

*Conclusion : une conjugaison de facteurs propices à l'arrivée de certains gentrificateurs*.....396

CHAPITRE 6. VALORISER DES BIENS IMMOBILIERS SINGULIERS : LA MOBILISATION DE RESSOURCES ET DE DISPOSITIONS PARTICULIERES..... 401

1. *Une demande particulière : « valoriser quelque chose »*.....404

2. *Cinq « conversions » plus ou moins réussies*.....428

3. *Les « convertisseurs » : des agents sur un marché de « biens singuliers »*.....444

*Conclusion*.....475

CHAPITRE 7. LE TRAVAIL DE GENTRIFICATION AU QUOTIDIEN..... 483

1. *Le travail de production symbolique et esthétique*.....485

2. *Les « pionniers » : un travail social et politique sur le quartier*.....504

3. *Les « convertisseurs » : la formation d'un groupe social local*.....528

*Conclusion*.....571

CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE..... 575

CONCLUSION GENERALE ..... 581

BIBLIOGRAPHIE..... 597

ANNEXES..... 627

TABLES DES ILLUSTRATIONS..... 647

TABLE DES MATIERES..... 652



## Introduction générale

*« La Croix-Rousse, quartier historique des ouvriers de la soie, est devenue le lieu emblématique des bobos. Ces urbains, dont la majorité ne sont pas natifs de Lyon ni du Rhône, ont été attirés par le côté village et les beaux logements du quartier, d'anciens ateliers de canuts reconvertis en lofts ou appartements de caractère, avec poutres apparentes, plafonds hauts de plus de 3 mètres et tomettes anciennes. Ils ont commencé par investir « le plateau », situé au sommet de la colline, avec ses immeubles bas, ses petites places, son marché et ses panoramas magiques, puis ils ont conquis « les pentes », un habitat plus dense où cohabitent une population ancienne modeste, des jeunes alternatifs, des créateurs et des cadres supérieurs. » (« Les bobos font passer les villes à gauche. A la Croix-Rousse, des « intellos » dans les murs des canuts », Le Monde, 25 juin 2007, p. 3)*

*« De la rue, on ne se doute de rien. Des bicoques en crépi entre deux hangars, adossées à des barres HLM, des meublés insalubres, des bazars à trois sous, des bars-PMU : le quartier du Bas-Montreuil, limitrophe de Vincennes, est une banlieue populaire, sans chic. La rue Bara abrite le premier foyer malien de France. Rue de Paris, les boucheries halal sont plus nombreuses que les bonnes fromageries. Pourtant, il suffit de pousser les grilles, d'entrer dans les cours, de visiter les anciennes usines, les vieux ateliers, pour découvrir d'autres hirondelles des faubourgs. Les ouvriers ou les artisans qui travaillaient jadis pour le faubourg Saint-Antoine ont laissé place à des artistes, cachés à l'abri des façades en meulière, logés dans des lofts retapés. [...] Intermittents fauchés, travailleurs indépendants avec enfants, journalistes, universitaires, chassés de Paris par la cherté des loyers, en quête d'un lieu pour répéter, dessiner, sculpter et... respirer, ils ont été des précurseurs. Ces défricheurs de marges, ces décalés – avec du temps, du goût, mais peu d'argent – ont retroussé leurs manches pour retaper eux-mêmes une maison ou un pan d'usine désaffectée. En même temps, ils ont insufflé une nouvelle manière de vivre dans leur quartier. Se cooptant entre eux pour l'achat d'une maison. Et contribuant à rendre la ville plus vivante. Mais plus chère aussi. (« Les bobos investissent la banlieue rouge de Paris », Le Monde, 30 mai 2004, p. 11)*

Le phénomène de gentrification – c'est-à-dire le processus par lequel d'anciens quartiers populaires de centre-ville se trouvent modifiés par un afflux de ménages de classes moyennes et une réhabilitation du bâti – est identifié depuis maintenant plus de trente ans et continue à affecter les centres de nombreuses métropoles. En se développant, il a pris de nouveaux visages et concerné des espaces et des populations de plus en plus variés (Authier, Bidou-Zachariassen, 2008). La notion continue néanmoins de désigner un ensemble spécifique de transformations de l'espace physique et social urbain. Ces trente années de gentrification apparaissent aujourd'hui comme un matériau riche pour la connaissance des changements urbains et des groupes sociaux qui en sont acteurs.

Notre recherche s'est construite à partir de ce constat en faisant trois choix : tout d'abord, le choix de faire porter l'analyse sur une seule catégorie d'acteurs, les individus et ménages « gentrifieurs », et d'accorder une grande attention à la façon dont ils s'inscrivent dans l'espace urbain et dont celui-ci contribue, en retour, à la constitution de leur position et de leur trajectoire sociales (Authier, 2001) ; ensuite, le choix de tirer profit du recul historique pour nourrir la connaissance de l'évolution des catégories sociales auxquelles ils appartiennent ; enfin, le choix de comparer les gentrifieurs de deux espaces aux propriétés et aux histoires différentes, touchés par des phénomènes de gentrification plus ou moins récents. Nous souhaitons ici présenter cet objet de recherche – les gentrifieurs de ces deux quartiers et leurs façons de gentrifier depuis une trentaine d'années – en indiquant rapidement, dans un premier temps, la façon dont il s'est construit, puis en exposant les questionnements sociologiques auxquels il permet de contribuer. L'exposé des problématiques sociologiques dans lesquelles ce travail prend place et la construction du questionnement de la thèse étant l'objet du premier chapitre, nous n'en présentons ici que les principaux éléments. Nous indiquerons enfin les lignes directrices, tant analytiques que méthodologiques, qui ont guidé ce travail et qui structurent la thèse.

### **Changement urbain et changement social : éveil d'une curiosité sociologique**

Les articulations entre changement urbain et changement sociale sont au cœur de cette thèse. Cet objet s'est construit progressivement ; le recours à la première personne du singulier s'impose pour indiquer brièvement à quelle « curiosité » sociologique il répond.

Deux phénomènes suscitent depuis longtemps ma curiosité. Il s'agit, d'une part, des métamorphoses de la petite couronne parisienne, un type d'espace que je connais pour y avoir grandi et qui s'est transformé, sous mes yeux, à une allure impressionnante. J'ai choisi de faire mes premières armes en sociologie urbaine au début des années 2000 sur ce sujet, en étudiant le renouveau démographique et le renouvellement social ayant marqué la ville d'Issy-les-Moulineaux au cours des années 1990 (Collet, 2000). J'étais orientée dans ce travail par

une publication consacrée aux politiques municipales de « revitalisation des aires d'ancienne industrie » dans quatre municipalités des agglomérations parisiennes et londoniennes (Issy-les-Moulineaux, Montreuil, Islington et Wandsworth) (Boyer, Decoster, Newman, 1999). De façon plus générale, ce travail manifestait l'envie d'appréhender le changement urbain dans sa complexité, notamment à travers la façon dont les politiques municipales et les initiatives des habitants interagissent.

D'autre part, je nourrissais alors une curiosité plus « livresque » pour ces intellectuels « moyens » qui – bien loin des cercles brillants et élitistes du début du siècle qui, comme le groupe de Bloomsbury, fascinaient mes amis de classe préparatoire – peuplent les pages de Claire Bretécher et constituent les « anti-héros » de Pérec dans *Les Choses*. Des « intellectuels moyens » qui avaient laissé leur empreinte dans certains espaces qui me paraissaient à la fois familiers et déjà surannés – tels ces commerces de la rue Daguerre aux façades jaunes et mauves, que je retrouvais étudiés dans les pages du *Triangle du XIXe* (Chalvon-Demersay, 1984), mis entre mes mains par Henri Péretz pendant ma maîtrise, alors même que j'auscultais les mutations de la petite couronne.

Peu de points communs, initialement, reliaient ces deux objets de curiosité, si ce n'est un intérêt croissant pour les rapports entre espace social et espace urbain. L'espace m'apparaissait en effet, encore confusément, comme un peu plus qu'une métaphore sociologique, ou qu'une simple surface d'enregistrement et de cristallisation des structures de l'espace social. Stimulée par des travaux sociologiques comme ceux de Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot (1989) ou d'Isabelle Taboada-Leonetti (1987) sur le 16<sup>e</sup> arrondissement de Paris, de Sabine Chalvon-Demersay sur le quartier Daguerre (1984) mais aussi par des travaux historiques comme ceux portant sur « les premiers banlieusards » (Faure (éd.), 1991), je souhaitais comprendre pourquoi et comment les différents groupes sociaux se saisissent de l'espace urbain, y inscrivent ou non leur présence et parfois le mobilisent comme une ressource sociale, contribuant au changement urbain. Je voulais également saisir la capacité socialisatrice de l'espace, en retour, sur les individus et la façon dont il pouvait structurer les trajectoires individuelles et les rapports sociaux.

Je me dirigeais en DEA vers le Groupe de Recherche sur la Socialisation, où cette problématique guidait les travaux de Jean-Yves Authier. Sous sa direction, j'entrepris une enquête dans un quartier de Londres, où je cherchais à saisir de façon minutieuse la manière dont des ménages de classes moyennes « prenaient place » et contribuaient, par leurs pratiques résidentielles quotidiennes, au changement urbain (Collet, 2003). Dans les petites rues du quartier de Stoke Newington, étudié quelques années plus tôt par Tim Butler (1996, 1997), j'observais le phénomène de gentrification et sa double dimension, sociale et spatiale : « à la fois une transformation de la composition sociale des résidents [...] à travers le remplacement de couches populaires par des couches moyennes salariées, et un processus de



nature distincte, celui de la réhabilitation, de l'appropriation et de l'investissement par ces couches sociales d'un stock de logements et de quartiers ouvriers ou populaires » (Bidou-Zachariasen, 2000, p. 264). L'installation de ménages diplômés du supérieur exerçant des professions qualifiées, les travaux qu'ils menaient dans leurs logements et leurs manières d'habiter contribuaient à la revalorisation sociale et économique d'un ancien quartier bourgeois devenu, au milieu du XXe siècle, quartier d'accueil pour les immigrés caribéens. Les ménages acteurs de la gentrification, à Stoke Newington comme ailleurs, apparaissaient ainsi caractérisés à la fois par leur appartenance sociale aux classes moyennes (ou *middle classes*, ce terme désignant en Angleterre une couche sociale intermédiaire entre nos classes moyennes et supérieures) et par leur participation – souhaitée ou non, consciente ou non – à la transformation de logements et de quartiers anciens populaires. Ayant rencontré à Stoke Newington des gentrifieurs de plusieurs générations, je retrouvais mes « intellectuels moyens » des années 1970-1980. Mais je découvrais également la diversité de leurs successeurs, jeunes ménages prenant leur place – et une place de plus en plus large – dans la structure sociale comme dans l'espace urbain, c'est-à-dire à la frontière entre classes moyennes et classes supérieures, dans des quartiers anciens et anciennement populaires : des artistes et des entrepreneurs culturels ; d'anciens squatters, militants anti-thatchériens convertis, au tournant de la quarantaine, à la vie de famille ; des cadres des services sociaux ; des architectes et designers, indépendants ou salariés ; des avocats d'affaires à la City... Tout un éventail de « nouvelles classes moyennes » qui avait nourri, là-bas, bien plus de travaux qu'en France (Savage *et al.*, 1992 ; Butler, Savage (dir.), 1995). J'y observais également les façons dont ils avaient pris place dans le quartier, mobilisant des ressources diverses (argent, temps, dispositions à l'action collective ou à la sociabilité locale, compétences manuelles et esthétiques) et contribuant de manières différentes à la gentrification du quartier – non sans montrer, de l'un à l'autre, des objectifs ou des attentes fortement contradictoires à l'égard de leur espace résidentiel.

### **Les « gentrifieurs » : un objet de recherche à l'articulation de la sociologie urbaine et de la sociologie des groupes sociaux**

A l'issue de ces travaux et des lectures qu'ils ont suscitées, « les gentrifieurs » sont donc apparus comme un objet d'analyse sociologique intéressant, d'une part, pour appréhender les recompositions d'une partie des classes moyennes depuis les années 1970 à partir de leurs rapports à l'espace résidentiel et, d'autre part, pour étudier la façon dont les habitants prennent part à l'un des processus majeurs de transformation des grandes villes occidentales. En France, la gentrification n'est pas encore un objet de recherche bien constitué au début des années 2000 : hormis quelques auteurs qui s'en saisissent dans le cadre de recherches consacrées aux processus de transformation des quartiers anciens (Authier, 1993, 1995, 1998 ; Simon, 1994, 1995, 1998) et la présentation, lors de colloques, de travaux étrangers qui y sont

consacrés (Dansereau, Grafmeyer (dir.), 1998 ; Haumont, Lévy (dir.), 1998), le terme reste peu utilisé. De façon emblématique, le premier ouvrage français consacré explicitement à la question de la gentrification (Bidou-Zachariassen (dir.), 2003) rassemble des travaux menés dans de nombreuses villes des continents européens et américains, parmi lesquelles une seule ville française (Authier, 2003). Catherine Bidou-Zachariassen parle ainsi en 2004 d'un « tabou français ». Elle attribue le peu de travaux consacrés à la gentrification à la myopie durable des sociologues français concernant les régions intermédiaires de l'espace social, plutôt qu'à une histoire urbaine française qui serait, comme le suggèrent plusieurs chercheurs<sup>1</sup>, foncièrement incompatible avec un tel phénomène (Bidou-Zachariassen, 2004b)<sup>2</sup>.

De fait, à partir du milieu des années 1980, alors qu'en Angleterre les réflexions sur la « middle class » battaient leur plein (Bidou-Zachariassen, 2000), le thème des classes moyennes, et plus globalement celui des classes sociales, se sont effacés de la sociologie française au profit de l'analyse des nouvelles formes de pauvreté, regroupées sous le terme d'« exclusion ». La diffusion de cette catégorie et de la représentation de l'espace social qui l'accompagne ont orienté le regard vers les « marges » de la société en les opposant à l'ensemble indifférencié que formeraient les « inclus », sans étudier les mécanismes de tri social qui touchent l'ensemble du corps social. La figure sociale élémentaire était celle de l'individu autonome et responsable, et non plus celle du groupe social (Bidou-Zachariassen, 2004a ; Bacqué, Vermeersch, 2007). En sociologie urbaine, ce mouvement idéologique s'est traduit par un intérêt croissant porté aux espaces « de l'exclusion » (notamment Dubet, 1987 ; Dubet, Lapeyronnie, 1992). Par ailleurs se développent des travaux sur les trajectoires résidentielles, saisies à l'échelle du ménage et de la famille élargie (Bonvalet, Fribourg, 1990 ; Bonvalet, Gotman, 1993 ; Bonvalet, Gotman, Grafmeyer (dir.), 1999). Enfin, les relations entre espaces et groupes sociaux font l'objet, d'un côté, de recherches contextualisées (Pinçon-Charlot, 1989, 1992 ; Grafmeyer, 1991, 1992 ; Authier, 1993, 1995, 1998), de l'autre, d'une approche « distributionnelle » fondée sur l'usage des statistiques et souvent guidée par la problématique de la ségrégation urbaine (Chenu, Tabard, 1993 ; Préteceille, 1995). Les débuts difficiles de la notion de gentrification en France sont en partie liés, selon nous, à ces travaux reposant sur l'usage des catégories statistiques, qui agrègent des individus appartenant aux mêmes catégories socioprofessionnelles mais relevant de milieux sociaux différents et faisant des choix résidentiels sensiblement différents.

---

<sup>1</sup> C'est le cas de chercheurs britanniques comme Chris Hamnett, mais aussi de chercheurs français. Par exemple, à l'occasion d'une journée d'étude sur la gentrification organisée en 2003 à l'Université Paris X Nanterre par Catherine Rhein et Edmond Préteceille, ce dernier manifeste sa réticence à parler de « gentrification » à propos de villes françaises.

<sup>2</sup> « Pourquoi une telle difficulté à regarder en face un phénomène maintenant bien réel et circonscrit, dont l'analyse informerait sur la saisie plus large de ce que les politiques s'évertuent à saisir sous le vocable mou des « problèmes urbains » ? La réponse tient largement, me semble-t-il, à la même difficulté qu'ont les sciences sociales, et au-delà, le discours dominant, qu'il soit médiatique ou politique, à penser les classes ou couches moyennes – alors que précisément dans les pays anglo-saxons et surtout en Grande-Bretagne, l'usage du terme est fréquent, peu idéologique et relativement stabilisé. » (Bidou-Zachariassen, 2004, p. 64)

En témoigne le problème qui se pose alors de la traduction du terme anglais « gentrification ». Le débat s'est principalement formulé dans ces termes : traduire le mot par celui d'« embourgeoisement », ou bien l'importer tel quel en le francisant. La première option semble aujourd'hui abandonnée<sup>3</sup>. En effet, le terme d'embourgeoisement (utilisé pour désigner une transformation urbaine) renvoie uniquement à une dimension sociale et désigne l'accroissement relatif des catégories supérieures parmi les résidents d'un espace donné, quel qu'il soit<sup>4</sup>. Cet accroissement relatif des catégories supérieures peut en outre provenir aussi bien d'une éviction des catégories inférieures que d'une arrivée de catégories supérieures, ou d'une élévation du statut socio-économique des habitants déjà présents. Le terme « embourgeoisement » semble ainsi trop large pour constituer un bon équivalent du terme « gentrification », plus restrictif sur le plan géographique (il ne peut concerner que certains espaces, les espaces populaires) et sur le plan sociologique (il ne désigne qu'une seule modalité de l'embourgeoisement, passant par l'afflux de nouveaux habitants)<sup>5</sup>. La distinction entre « embourgeoisement » et « gentrification » renvoie également aux implicites associés à ces termes. Le terme « embourgeoisement » implique « un *a priori* sociologique sur l'appartenance sociale des nouveaux habitants, les assimilant à la classe dominante ou les pensant comme solidaires de celle-ci, au moins culturellement sinon économiquement » (Fijalkow, Préteceille, 2006, p. 6). Or la gentrification n'implique pas la bourgeoisie traditionnelle mais de « nouvelles » strates des classes moyennes et supérieures, certes hétérogènes et plus si nouvelles, mais prises dans d'autres enjeux sociaux que ceux de la classe dominante ; leur système de goûts et de valeurs les en distingue également. Le caractère simultanément social et spatial ainsi que les enjeux symboliques et économiques propres à la gentrification font ainsi tout l'intérêt et la spécificité de la notion (Bidou-Zachariassen, 2004b ; Authier *et al.*, 2010, p. 78-80).

Si, au début des années 2000, la gentrification et les gentrificateurs sont donc encore peu étudiés par les chercheurs, ils donnent pendant ce temps matière à des observations et à des commentaires de plus en plus nombreux de la part de journalistes, à partir de deux « sujets » en particulier. Premièrement, le basculement à gauche de Paris et de Lyon aux élections municipales de 2001 révèle l'ampleur de ce phénomène à la fois urbain et social. Ces résultats électoraux semblent en effet entrer en contradiction avec les évolutions sociologiques des

---

<sup>3</sup> Comme en témoigne par exemple l'évolution de la position d'Edmond Préteceille sur ce point : les transformations sociologiques observées par exemple dans la moitié Est de Paris lui semblent encore pouvoir être appelées « embourgeoisement » en 2003 (Préteceille, 2003) ; ce n'est plus la position qu'il défend quelques années plus tard (Fijalkow, Préteceille, 2006 ; Préteceille, 2007).

<sup>4</sup> Nicole Tabard et Alain Chenu (1993) l'emploient ainsi aussi bien à propos d'espaces déjà bourgeois que d'espaces mixtes ou populaires.

<sup>5</sup> Ainsi, si la ville de Paris est actuellement touchée par un processus général d'embourgeoisement, celui-ci prend la forme d'une gentrification dans certains secteurs seulement. De même, Tim Butler distingue dans le cas de Londres l'évolution de quartiers comme Hackney ou Lambeth, très populaires jusqu'aux années 1980 et qui accueillent aujourd'hui des ménages aisés n'appartenant pas à la bourgeoisie traditionnelle, à celle de Chelsea ou de Mayfair, quartiers dont le caractère bourgeois n'a fait que s'accroître ces dernières années notamment par l'éviction de membres des classes populaires.

deux villes, notamment avec le poids croissant des actifs les plus qualifiés parmi leurs habitants ; le vote à gauche est particulièrement important dans les espaces anciennement populaires ayant connu un fort « embourgeoisement », suggérant par là-même que ce terme ne permet pas de décrire la réalité sociale observée. L'importation de la catégorie de « bobos » permet de pallier cette insuffisance sémantique<sup>6</sup> – et constitue le deuxième « sujet » à partir duquel les gentrificateurs, pour une partie d'entre eux du moins, sont évoqués par la presse. Forcée par un journaliste états-unien (Brooks, 2000) à partir des termes « bourgeois » et « bohème », c'est cette catégorie profane qui, paradoxalement, interroge la visibilité croissante d'un certain type de citoyens en termes de classes sociales – même si l'auteur déclare *in fine* les classes et leurs conflits obsolètes. En effet, la thèse de David Brooks est qu'émergerait aux Etats-Unis une nouvelle élite caractérisée par un système de valeurs constituant une synthèse originale des valeurs bourgeoises et des valeurs « bohèmes » (Brooks, 2000, p. 66 sq.). Si cette bipartition de l'espace social est à la fois incomplète (les classes populaires sont entièrement absentes de l'ouvrage) et extrêmement simplificatrice, elle renvoie à la question de la différenciation interne aux classes moyennes et supérieures et aux relations de domination et de distinction qui opposent leurs différentes fractions. Dans son usage français, elle pose la question de l'émergence d'un nouveau groupe social, situé entre classes moyennes et classes supérieures<sup>7</sup>, à partir de sa visibilité dans l'espace urbain. Les articles très nombreux qui utilisent le terme (De la Porte, 2006) sont consacrés, outre les questions électorales, à l'immobilier et à la consommation (et notamment aux lieux de sortie et aux magasins de décoration). Les « portraits » dressés par les journalistes, essayistes ou auteurs de BD s'ancrent systématiquement dans des espaces particuliers (des quartiers en gentrification) et le rapport même des « bobos » à ces espaces fait partie des descriptions – comme l'illustre la bande dessinée *Bienvenue à Boboland* (Dupuy, Berberian, 2008), qui « croque » des scènes observées aux alentours du canal Saint-Martin à Paris. Au-delà de ce point commun – celui de la résidence dans un quartier anciennement populaire et dégradé, vécue de façon positive –, ce sont le flou et la variété qui prévalent d'un texte à l'autre : le « bobo » est tour à tour un intellectuel désargenté mais prescripteur culturel, un consommateur « bio » et alter-mondialiste, un nouveau riche préoccupé d'esthétique dans sa vie quotidienne... riche ou pauvre, moraliste ascétique ou jouisseur hédoniste, politisé ou non, parisien ou non, les contradictions abondent – mais elles sont systématiquement attribuées au

---

<sup>6</sup> Pour une analyse de la façon dont cette catégorie s'est diffusée dans la presse à partir de l'année 2000, cf. De la Porte, 2006.

<sup>7</sup> Cet usage est un peu différent de celui fait par David Brooks, puisqu'il souligne les fragmentations internes aux classes moyennes. L'auteur américain, lui, estime au contraire que les relations conflictuelles entre bourgeoisie commerçante puritaine et petite bourgeoisie intellectuelle appartiennent au passé, que « les membres de cette nouvelle classe dirigeante encore informelle ont absorbé des éléments issus des deux camps de la guerre culturelle, [...] ont créé un nouvel équilibre de valeurs tout à la fois bohème et bourgeois » et que « cet équilibre a permis de rétablir un peu la paix sociale qui avait complètement disparu » aux Etats-Unis (*ibid.*, p. 285). L'« équilibre » réussi des bobos américains se mue en « contradictions » systématiquement soulignées chez les bobos français.

« bobo » lui-même, fréquemment accusé de se montrer incohérent, de ne pas mettre en conformité ses discours et ses actes. Ces portraits et leur variété ne sont pas sans rappeler les diverses figures des « nouvelles classes moyennes » – celle de l'intellectuel en voie d'établissement des *Choses* de Pérec, celle du « hippie » ayant sauté le pas du « retour à la terre », celle du militant investi dans les luttes urbaines, etc. – ainsi que les contradictions qui leur étaient, selon Gouldner (1979), inhérentes. Si la catégorie rencontre un tel succès, c'est sans doute en partie en raison de cet écho lointain. C'est aussi, selon nous, parce que l'usage très souple qu'en font les journalistes les conduit à établir un lien diffus entre différentes problématiques travaillées par ailleurs par les chercheurs : la fin du mythe de la « moyennisation » (Chauvel, 1999, 2001), les différenciations internes aux classes moyennes et leur traduction spatiale (Donzelot, 2004 ; Jaillet, 2004), les tensions ségrégationnistes sur un marché immobilier de plus en plus sélectif (Maurin, 2004 ; Préteceille, 2003b, 2006), les mutations du capitalisme (Boltanski, Chiapello, 1999), la « crise » des trentenaires et les inégalités générationnelles (Chauvel, 2002 [1998]), les mutations du Parti Socialiste et de la gauche française (Lefebvre, Sawicki, 2006), ou encore la tendance à l'« hybridation culturelle » (Donnat, 1994 ; Lahire, 2001 ; Peterson, 2004). Ces nouveaux habitants des anciens quartiers populaires semblent ainsi soulever des questions intéressantes, que le sociologue se doit d'aborder autrement qu'à travers une catégorie pré-construite par les journalistes.

Travailler sur les « gentrificateurs »<sup>8</sup> permet d'étudier cette population en se dotant d'une définition stable et en choisissant un axe problématique particulier, celui de sa relation avec l'espace urbain. Cette catégorie, formée par et pour la recherche, désigne en effet des individus caractérisés, d'une part, par leur position dans l'espace social (n'appartenir ni aux classes populaires ni à la grande bourgeoisie), d'autre part, par leur choix résidentiel et leurs pratiques qui, pour reprendre les termes de Catherine Bidou-Zachariasen (2000, p. 264), conduisent à une appropriation et à une transformation des logements et des quartiers populaires. La catégorie de gentrificateurs permet ainsi d'ausculter des fractions de classes moyennes-supérieures<sup>9</sup> faisant un choix résidentiel et mobilisant l'espace de façon comparable au cours du temps et d'une ville à l'autre, sans préjuger de leurs ressemblances ou de leurs différences au-delà de ces deux aspects. Elle permet d'appréhender en même temps les ressorts sociaux de ce phénomène urbain qu'est la gentrification et de saisir leur évolution en lien avec les mutations des villes, de leurs représentations et de la façon dont elles sont administrées. Elle permet enfin de s'intéresser à la façon dont les habitants, à partir de décisions prises à l'échelle du ménage (en lien, bien sûr, avec les structures économiques, sociales et spatiales), participent au changement urbain, et à la façon dont ces investissements

---

<sup>8</sup> Ayant défini ce terme, nous abandonnerons par la suite les guillemets.

<sup>9</sup> Les chapitres 1, 2 et 3 éclaireront cette appellation peu élégante mais plus pertinente que « classes moyennes ».

dans l'espace résidentiel s'articulent avec les autres trajectoires (professionnelle, familiale, parfois militante) des membres du ménage.

Une telle perspective s'inscrit ainsi dans une tradition sociologique qui considère que l'étude des groupes sociaux est indissociable de l'étude des espaces dans lesquels ils vivent : d'une part, les proximités spatiales peuvent révéler des proximités sociales occultées par les découpages en catégories socioprofessionnelles ; d'autre part, elles peuvent contribuer à « la formation de groupes aux frontières sans doute mouvantes, dont la cohérence serait due à un usage fin de l'espace et à une représentation très proche des propriétés que celui-ci doit présenter » (Magri, 1993, p. 156). C'est ce que montrent aussi bien Yves Grafmeyer que Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot à propos de fractions différentes de la grande bourgeoisie à Lyon et à Paris (Grafmeyer, 1991, 1992 ; Pinçon, Pinçon-Charlot, 1989, 1992) ; c'est aussi ce que montrent Jean-Samuel Bordreuil à propos des artistes new-yorkais d'avant-garde dans les années 1960, Catherine Bidou-Zachariasen à propos de la bourgeoisie montante de la fin du XIXe siècle telle que Proust la décrit (Bidou-Zachariasen, 1998) ou, plus récemment, Marie Cartier, Isabelle Coutant, Olivier Masclet et Yasmine Siblot (2008) à propos des ménages « petits-moyens » de la banlieue pavillonnaire parisienne. Le dénominateur commun à tous ces travaux est d'envisager que des frontières sociales qui échappent aux catégories statistiques peuvent se constituer, se déplacer ou se renforcer par un travail sur l'espace urbain, et que la position dans l'espace urbain participe à la définition de la position dans l'espace social. Les usages de l'espace permettent en effet de définir et de partager des valeurs, des normes, des goûts qui contribuent à la cohésion du groupe social qui les porte. Celui-ci se constitue aussi par des « luttes symboliques [...] [qui] prennent corps et réalité à travers les qualités formelles, qui sont aussi symboliques, des lieux où elles sont mises en forme » (Bidou-Zachariasen, 1998, p. 56), contribuant ainsi au changement urbain.

Cette perspective est fortement articulée à une seconde, qui considère l'espace urbain comme le produit de l'activité sociale dans toute sa complexité, à laquelle les habitants contribuent autant que les aménageurs, les décideurs politiques ou les puissances financières. Maurice Halbwachs a ouvert la voie à un tel type d'analyse montrant, à partir de l'analyse des expropriations et de l'évolution des prix des terrains à Paris entre 1860 et 1900 (Halbwachs, 1909), comment les transformations de la morphologie urbaine découlent des fluctuations de la démographie, des mouvements migratoires et, en définitive, des « besoins collectifs ». Les sociologues de l'École de Chicago ont contribué à cette perspective en étudiant comment la ville moderne, en constante évolution, est le produit des flux migratoires, des organisations sociales transitoires, des côtoiement quotidiens des citoyens de tous horizons (Grafmeyer, Joseph, 1984). Ils ont en même temps montré comment le cadre de la vie urbaine contribue à façonner le « tempérament » de ses habitants (Wirth, 1938). Un tel programme se retrouve par exemple dans le travail de Jean-Yves Authier sur le quartier Saint-Georges à Lyon (Authier, 1993). Les transformations de ce quartier ancien au cours des années 1980 y sont

appréhendées comme le produit des interactions entre une pluralité d'acteurs – habitants, pouvoirs publics, associations, investisseurs ; mais les mutations du quartier conduisent également à la reconfiguration des pratiques et des relations locales. Cette attention portée aux habitants et à leurs relations réciproques de socialisation avec l'espace urbain (Authier, 2001) se retrouve dans les travaux, développés au cours des années 1990 et 2000, sur les trajectoires et les choix résidentiels des ménages (Dansereau, Grafmeyer, 1998 ; Authier, Bonvalet, Lévy, 2010) ou sur les modes de vie en quartier ancien (Authier (dir.), 2001).

Les gentrificateurs paraissent particulièrement redevables de cette double approche, puisqu'ils se caractérisent à la fois par leur position sociale et par leur choix résidentiel, et qu'ils participent au reclassement social des espaces où ils s'installent. Les premières apparitions de gentrificateurs et de phénomènes de gentrification dans la sociologie française au début des années 1980 découlent d'ailleurs de l'adoption de cette approche. Dans un contexte de déclin de la sociologie marxiste, des chercheurs affirment que l'inscription dans l'espace résidentiel est un élément constitutif de la position et de l'identité sociales, notamment pour les classes moyennes (Bidou *et al.*, 1983) ; ils mettent en évidence l'existence de « nouvelles couches moyennes salariées » et montrent comment elles fondent leur « modèle culturel » et leur existence collective, entre autres, sur la mobilisation de certains espaces (les quartiers anciens centraux en particulier) (Bidou, 1984). Au même moment, d'autres chercheurs proposent de considérer la localité comme une échelle pertinente d'observation du changement social ; ils rencontrent également ces « nouvelles classes moyennes » à travers leurs pratiques quotidiennes (Chalvon-Demersay, 1984) et leurs mobilisations (Bensoussan, 1982) dans les quartiers anciens de centre-ville<sup>10</sup>. Dans les quartiers d'Aligre et de Daguerre à Paris et de la Croix-Rousse à Lyon, l'espace résidentiel apparaît mobilisé comme support de projections et d'expression de valeurs (Bidou, 1984), comme lieu « d'expérience quotidienne de la différence » (Chalvon-Demersay, 1984) ou comme « recours et enjeu » de mobilisations collectives (Bensoussan, 1982), permettant aux individus de développer un sentiment d'appartenance et de se donner une visibilité dans la ville. Ce faisant, ces habitants contribuent à la transformation progressive de ces quartiers – de leur image, de leur peuplement, de la façon dont on y vit. Un certain nombre de travaux anglo-saxons de la même époque vont dans le même sens, percevant dans la gentrification l'émergence de nouvelles catégories des classes moyennes liées aux évolutions du capitalisme, porteuses de modèles culturels et familiaux relativement nouveaux, qui trouvaient dans les quartiers anciens et anciennement populaires des espaces adaptés à leurs ressources, permettant d'exprimer leurs

---

<sup>10</sup> Le travail de Catherine Bidou s'inscrit dans un ensemble de recherches menées à cette époque sur les « nouvelles couches moyennes salariées » ; ceux de Bernard Bensoussan et de Sabine Chalvon-Demersay ont été menés dans le cadre du programme de recherche « Observatoire du Changement Social », mis en place par le CNRS en 1977, qui visait l'étude du changement social à l'échelle locale. Tous ces travaux seront présentés de façon plus approfondie au chapitre 1.

valeurs et leur positionnement social et offrant des supports d'identification (notamment Ley, 1980 ; cf. chapitre 1).

Toutefois, l'idée d'un appariement entre un groupe social bien identifié et des espaces d'un type particulier touchés par un même phénomène semble aujourd'hui simplificatrice : les « classes moyennes » se sont élargies et diversifiées et font face à des enjeux profondément renouvelés ; par ailleurs, le phénomène de gentrification, en se diffusant, a pris des visages de plus en plus variés, tout en s'articulant de façon étroite aux politiques urbaines. En même temps, la gentrification n'est ni le seul processus à l'œuvre dans les centres-villes, ni le principal espace de résidence des classes moyennes. Par ailleurs, des travaux ont montré la diversité des populations et des rapports résidentiels désignés par la catégorie de « gentrificateurs » : en fonction de leur âge et de leur position dans le cycle de vie, de la structure de leurs ressources ou de leurs systèmes de valeurs, qui façonnent leurs attentes à l'égard du lieu de résidence (Authier, 1993, p. 80-81). A ces facteurs de diversité entre ménages de classes moyennes « gentrificateurs », s'ajoute progressivement celui de l'appartenance générationnelle – c'est-à-dire à la fois de l'appartenance à une génération sociodémographique et à une « génération de gentrificateurs » à l'échelle du quartier (Authier, 2008). Ces travaux ne remettent pas en cause l'usage de la catégorie de « gentrificateurs », mais incitent à être attentif à ses déclinaisons temporelles, spatiales et sociales – de même que la catégorie de « petits-moyens » n'empêche pas, bien au contraire, de rendre visible les différences générationnelles au sein de cette strate sociale (Cartier *et al.*, 2008).

Qui sont donc les gentrificateurs contemporains ? Quels sont les facteurs de cohérence ou de fragmentation au sein de cette catégorie ? En quoi ressemblent-ils ou diffèrent-ils de ceux du début des années 1980, dans leurs profils et dans leurs façons de mobiliser l'espace résidentiel ? Et dans quelle mesure ces profils et ces « façons de gentrifier » varient-elles d'un espace à un autre ? Telles sont les questions qui ont guidé la recherche.

A partir de ces « racines » sociologiques, notre travail vise ainsi à enrichir plusieurs champs de recherche actifs et à contribuer à certains débats contemporains. Devant le constat de la persistance de profondes inégalités sociales<sup>11</sup>, les classes sociales ont connu au début des années 2000 un regain d'intérêt et, paradoxalement, ce sont les classes moyennes qui ont focalisé l'attention<sup>12</sup> (cf notamment *Education et société*, 2004 ; *Informations sociales*, 2004 ; Jaillet, 2004 ; Oberti, Prêteceille, 2004 ; Chauvel, 2004, 2006 ; Lojkine, 2005 ; *Carnets de bord en sciences humaines*, 2005 ; Ferreira, 2006 ; Bacqué, Vermeersch, 2007). Or la tonalité

---

<sup>11</sup> Mises en évidence par de nombreux travaux, notamment Bihr, Pfefferkorn, 1995 ; Chauvel, 1999, 2001 ; Beaud, Pialoux, 1999 ; Beaud, 2003 ; Bouffartigue, 2004.

<sup>12</sup> Ce paradoxe apparent (s'intéresser aux classes sociales à partir de celle qui a le moins de légitimité, la classe moyenne) s'explique par l'histoire des idées sociologiques : « alors que l'hypothèse de moyennisation ouvrait comme horizon l'extinction même de la classe moyenne par absorption de l'ensemble de la société, c'est l'absence de moyennisation aboutie qui repose la question de l'existence, du déclin ou de la dérive de cette classe et interroge son homogénéité supposée, entre milieux populaires et élite dirigeante » (Bacqué, Vermeersch, 2007, p. 38).



de plusieurs de ces publications est assez alarmiste et souligne le contraste avec les années 1970, systématiquement évoquées comme à un « âge d'or » des classes moyennes : autrefois incarnation de la modernité, actrices du changement social, porteuses d'un projet de société et d'une alternative historique (Dagnaud, 1981 ; Bidou *et al.*, 1983), les classes moyennes seraient aujourd'hui « à la dérive » (Chauvel, 2006a), victimes d'un « déclassement générationnel » (Chauvel, 2002 [1998], 2006) ; « précarisées », leur « peur du déclassement social » expliquerait leur volonté de repli et de « sécession » (Jaillet, 2004) dans des quartiers homogènes à l'écart des espaces populaires. La sociologie urbaine est en effet également animée de débats, qui portent plus précisément sur les choix résidentiels des ménages, notamment parmi les classes moyennes : certains avancent l'idée d'un « évitement généralisé » (Maurin, 2004) qui mettrait en danger l'ensemble du corps social, d'autres d'une « dualisation » des agglomérations (Guilluy, 2000) ou encore d'une « sécession » des classes moyennes (Jaillet, 2004 ; Donzelot, 2004)<sup>13</sup>. Comment comprendre, dans ce cadre, l'existence et les choix résidentiels des gentrificateurs, qui ne peuvent, à première vue, se caractériser ni par la sécession ni par l'évitement ? Alors qu'ils occupent la scène médiatique, ils sont rarement pris en compte dans ces recherches ; lorsqu'ils le sont, c'est pour être renvoyés du côté des « élites mondialisées » (Donzelot, 2004) ou dans la « partie émergée de l'iceberg » (Chauvel, 2006a). Leur position dans l'espace social a-t-elle tant changé ? Pendant cette même période, un champ de recherches françaises sur la gentrification s'est constitué, qui avance peu à peu des réponses à ces questions (Bidou-Zachariassen (dir.), 2003 ; *Sociétés contemporaines*, 2006 ; *Espaces et sociétés*, 2008).

Ce travail s'inscrit donc à la fois dans le regain récent des travaux sur les classes moyennes et dans le champ en plein développement des recherches sur la gentrification ; nous exposerons ce double ancrage plus en détail au chapitre 1. Il dialogue également avec d'autres travaux de sociologie urbaine portant notamment sur les choix résidentiels (Authier, Bonvalet, Lévy (dir.), 2010), sur la distribution des groupes sociaux dans l'espace (Préteceille, 2003, 2006) et, dans une moindre mesure, sur les effets des politiques urbaines. Enfin, il s'inscrit dans une tradition de sociologie des groupes sociaux dans l'espace résidentiel toujours active aujourd'hui (Bacqué, Vermeersch, 2007 ; Cartier *et al.*, 2008 ; Cousin, 2008). De quelle façon l'analyse des gentrificateurs peut-elle enrichir ces différents domaines de recherche ? A partir de quelles questions et de quelles démarches ? Présentons les grandes lignes du travail et l'organisation de la thèse.

---

<sup>13</sup> D'autres chercheurs contestent la réalité de ces tendances (Préteceille, 2006) ou l'interprétation alarmiste qui en est proposée (Charmes, 2005).

## **Construction de la recherche : comparaison spatiale et temporelle des gentrificateurs et analyse localisée du « travail de gentrification »**

Deux axes principaux structurent la thèse et expliquent son titre : il s'agit, d'une part, de l'analyse de plusieurs générations de classes moyennes gentrifieuses et des ressorts de leur choix résidentiel dans deux quartiers, le Bas Montreuil à Montreuil et les Pentes de la Croix-Rousse à Lyon ; d'autre part, de l'analyse du « travail de gentrification » – pour reprendre l'expression employée par Catherine Bidou-Zachariassen et Jean-François Poltorak à propos du quartier Sainte-Marthe à Paris (Bidou-Zachariassen, Poltorak, 2008) – dans le cas du Bas Montreuil. Ces deux axes, qui adoptent des échelles d'analyse complémentaires dans le temps comme dans l'espace (la deuxième partie de la thèse explorant un temps et un espace plus restreints que la première), se sont dessinés au cours de la recherche, au fil des réorientations successives suggérées par les lectures, les enquêtes de terrain et l'écriture.

Le travail a initialement été construit comme une double comparaison : comparaison entre les gentrificateurs de deux quartiers différents d'abord et, au sein de ces quartiers, comparaison des profils des gentrificateurs et de leurs investissements dans l'espace résidentiel à différents moments du processus de gentrification. Celui-ci se caractérise en effet par sa durée, comme en témoigne le cas des Pentes de la Croix-Rousse, étudié dès la fin des années 1970 en raison de l'afflux de jeunes de classes moyennes qui s'y manifestait (Bensoussan, Bonniel, 1979 ; Bensoussan, Bonniel *et al.*, 1979 ; Bensoussan, 1982), et sur lequel nous avons choisi de « revenir ». Ce quartier du centre de Lyon, connu pour son passé ouvrier, apparaît en effet toujours en cours de gentrification au milieu des années 2000, tant dans son peuplement que dans son bâti – son image paraissant en revanche déjà bien établie, en partie confortée par la municipalité. Bien sûr, on n'y observe plus les mêmes gentrificateurs ni les mêmes formes d'investissements dans l'espace local qu'il y a vingt ans. S'y côtoient donc actuellement des gentrificateurs arrivés à diverses périodes, dans des contextes locaux et globaux fort différents, n'ayant pas le même âge et appartenant à différentes générations (et selon toute vraisemblance à différentes fractions) des classes moyennes-supérieures.

En regard de cette gentrification à l'histoire déjà longue, portant sur un quartier incontestablement ancien et central et mis en valeur comme tel, nous avons choisi d'étudier un cas de gentrification plus récente, celui du Bas Montreuil. Ce quartier de la commune de Montreuil, limitrophe du 20<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, connaît en effet depuis le milieu des années 1980 un afflux de ménages relativement jeunes et qualifiés, qui a induit des transformations progressives et multiformes. Il permet d'appréhender quelques-unes des nouvelles « facettes » du phénomène de gentrification : sa diffusion en banlieue d'abord, qui interroge la définition même du phénomène, supposé concerner des quartiers de centre-ville ; son extension à un tissu urbain qui semble à première vue moins facile à « patrimonialiser » que le bâti homogène des Pentes de la Croix-Rousse ; son articulation avec des politiques

urbaines poursuivant *a priori* de tout autres objectifs – articulation déjà abordée dans différents travaux, de façon implicite (Boyer, Decoster, Newman, 1999) ou plus explicite (Bacqué, Fol, Lévy, 1998) ; ou encore son lien avec les fluctuations du marché immobilier. En même temps, bien que sa gentrification semble plus récente que celle des Pentes, il permet également de rencontrer des gentrifieurs de différentes périodes, depuis les « pionniers » des années 1980 jusqu’aux « bobos » des années 2000. Le Bas Montreuil diffère également des Pentes par sa localisation et sa morphologie. Il permet ainsi une comparaison géographique des formes prises par la gentrification : les logiques résidentielles ne sont en effet pas les mêmes dans une grande ville de province et à Paris ; il n’est pas indifférent de s’installer dans l’hypercentre ou en proche banlieue ; enfin, l’habitat collectif domine largement à la Croix-Rousse, tandis que l’habitat individuel n’est pas rare dans le Bas Montreuil, ce qui n’est pas sans effet sur le peuplement et les pratiques résidentielles. Ces deux quartiers s’avèrent néanmoins comparables du point de vue des trajectoires et des pratiques résidentielles, comme le montre l’enquête « Rapport résidentiels » menée à la fin des années 1990 dans cinq quartiers anciens (Authier (dir.), 2001). Ils apparaissent notamment, dans cette enquête, comme deux quartiers de promotion résidentielle (Lévy, in Authier (dir.), 2001, p. 45 sq.).

Ils occupent en tous cas la même place dans la presse : dans la première moitié des années 2000, ils sont régulièrement évoqués dans des articles des rubriques « immobilier » mais aussi « société », « tendance », etc., où ils sont présentés comme des « repaires de bobos » – plutôt intellectuels à la Croix-Rousse, plutôt artistes dans le Bas Montreuil. Ils sont également cités pour la hausse de l’immobilier, qui s’y manifeste de manière exacerbée, et les journalistes mettent systématiquement en avant les biens très spécifiques que l’on peut y trouver (des appartements « canuts » à la Croix-Rousse, des lofts ou des maisons dans le Bas Montreuil). Si l’image de la Croix-Rousse véhiculée dans ces articles – celle d’un quartier convivial et rebelle – ne surprend guère, celle du Bas Montreuil est plus étonnante : nombre d’articles parlent d’un « village », d’un quartier branché voire d’un « nouveau Montmartre » (*Le Point*, 2003) – des images qui contrastent avec les impressions qu’un visiteur peut avoir s’il s’y promène au milieu des années 2000. Qui sont ces « bobos », « intellos » des Pentes de la Croix-Rousse<sup>14</sup>, « défricheurs de marges » dans le Bas Montreuil<sup>15</sup> ?

Le premier axe de la thèse est donc d’explorer la diversité des gentrifieurs et des ressorts de la gentrification dans les Pentes et le Bas Montreuil des années 1970 aux années 2000. Ce dispositif permet tout d’abord de brosser le portrait de plusieurs générations de classes moyennes « gentrifieuses », de saisir leur évolution et de voir en quoi elles diffèrent d’autres fractions des classes moyennes et supérieures. Qui sont les gentrifieurs, dans ces deux quartiers et aux différentes époques ? A quelles fractions des classes moyennes

---

<sup>14</sup> « Les bobos font passer les villes à gauche. A la Croix-Rousse, des « intellos » dans les murs des canuts », *Le Monde*, 25 juin 2007, p. 3.

<sup>15</sup> « Les bobos investissent la banlieue rouge de Paris », *Le Monde*, 30 mai 2004, p. 11.

appartiennent-ils ? Quelles sont leurs positions et leurs trajectoires sociales, leurs parcours scolaires, leurs ressources économiques, sociales et culturelles ? Quels sont leurs domaines d'activité, leurs formes d'emploi, leurs rapports au travail, leurs modèles familiaux et culturels ? L'entrée par l'espace résidentiel n'exclut pas une exploration de ces différentes dimensions et permet de saisir la diversité des gentrificateurs des différentes générations au-delà des descripteurs sociologiques usuels. Elle permet en même temps, et c'est le deuxième objectif de cet axe, de saisir les ressorts de leurs choix résidentiels. Qu'est-ce qui les conduit à faire ce choix résidentiel particulier d'un logement ancien dans un quartier encore plus ou moins populaire ? Quel est le donné à cette installation ? Qu'est-ce que cela révèle à la fois des leurs positions sociales et des représentations de la ville qui prévalent dans cette strate sociale ? Il ne s'agit bien sûr pas du même choix en début de gentrification ou dans les années 2000, à Montreuil ou à Lyon. Nous serons donc particulièrement attentive à l'effet du temps, c'est-à-dire à la fois à la temporalité de la gentrification dans chaque quartier et à l'évolution plus générale dans les représentations des espaces.

Les partis-pris et les ambitions de ce premier axe sont en effet, d'une part, de tenir compte de la durée du changement social et urbain, d'autre part, d'inscrire ces évolutions spécifiques relevant de la gentrification dans les évolutions touchant les contextes locaux et globaux. Les transformations déjà visibles de chaque quartier et les formes que la gentrification y prend jouent en effet sur le profil des gentrificateurs qu'il attire. Ce temps de la gentrification s'articule avec celui des transformations globales touchant la structure sociale d'un côté, la structure urbaine de l'autre : qu'induisent la précarisation de l'emploi, la montée de l'individualisme mais aussi la croissance des catégories intermédiaires et leur diversité accrue, sur le profil des gentrificateurs ? Qu'induisent la mise en forme du « problème des banlieues », l'apparition de véritables politiques urbaines de gentrification ou encore l'inflation des prix de l'immobilier, sur les ressorts de la gentrification ?

Dans cette double comparaison, nous nous sommes appuyée sur des savoirs déjà constitués, à propos de ces deux quartiers, à des dates différentes. Il s'agit tout d'abord des travaux menés dans le cadre de l'OCS à la Croix-Rousse (Bensoussan, Bonniel, 1979 ; Bensoussan, Bonniel *et al.*, 1979 ; Bensoussan, 1982<sup>16</sup>), qui offrent un point de comparaison très riche dans la perspective historique. Les Pentes comme le Bas Montreuil ont par ailleurs déjà été comparés, du point de vue des « rapports résidentiels » de leurs habitants, au début des années 2000 (Authier (dir.), 2001). Enfin, le Bas Montreuil a fait l'objet de plusieurs travaux de nature un peu différente, ne portant pas directement sur la gentrification ou sur les habitants (Lévy, 1992 ; Bacqué, Fol, Lévy, 1998 ; Tissot, 2002, 2007). Ces recherches, et surtout les découvertes du terrain, nous ont incitée à développer le deuxième axe de la recherche en nous concentrant sur le seul cas du Bas Montreuil.

---

<sup>16</sup> Dans ces publications, la gentrification est abordée à travers l'étude des réseaux et des mobilisations à base locale.

Dans la conception initiale du travail, la double comparaison temporelle et spatiale était structurée autour de deux ensembles de questions : d'une part, qui sont les ménages qui participent à la gentrification de quartiers anciens centraux et pourquoi ils font ce choix résidentiel ; d'autre part, comment ils participent à la gentrification et avec quels effets sur leurs trajectoires. Nous avons toutefois décidé de faire porter la deuxième partie du questionnement uniquement sur les gentrifieurs montreuillois.

En effet, sur ce deuxième volet, les entretiens conduits dans le Bas Montreuil en 2005 se sont avérés particulièrement riches. Les récits des enquêtés bas-montreuillois révélaient des investissements multidimensionnels très importants – pour certains, dans l'achat et la transformation du logement, pour d'autres, dans la vie de voisinage, pour d'autres encore dans les établissements scolaires ou dans la vie associative locale. Le « travail de gentrification » apparaissait à la fois très important et encore en cours au moment de l'enquête. Plus encore, les entretiens laissaient paraître l'existence d'*enjeux* importants pour les personnes interrogées, qui nous ont paru largement absents dans les entretiens menés l'année suivante avec des gentrifieurs croix-roussiens. L'existence de ces enjeux s'est manifestée de plusieurs façons. Par la durée des entretiens d'abord – souvent plus de trois heures, les enquêtés tenant à aller au bout de leurs récits, quitte à me donner, de leur propre initiative, un second voire un troisième rendez-vous. Beaucoup d'enquêtés ont montré un fort engagement dans l'enquête, se saisissant de cette occasion, me semble-t-il, pour opérer un travail de justification *ex-post* de leurs choix en même temps qu'un travail de production symbolique sur leur « nouveau quartier » (en m'emmenant déjeuner dans un restaurant local par exemple, ou en me montrant des documents variés concernant la ville, leur logement ou leur vie locale). L'existence d'enjeux m'est également apparue en raison de la tension qui était palpable lors de certains entretiens : une tension dirigée non pas contre moi, mais liée au sujet de l'entretien et aux questions immobilières en particulier (en raison notamment des procédures d'acquisition des biens, pas toujours légales, des travaux souvent réalisés sans permis, des conflits avec les voisins dans les cas, fréquents, d'installations collectives)<sup>17</sup>. Les énervements furent fréquents : à l'encontre des voisins, qu'ils soient « anciens montreuillois » ou gentrifieurs ; à l'encontre des médias et de la catégorie de « bobos » par laquelle les enquêtés se sentaient désignés ; à l'encontre de la mairie ; etc. Les récits concernant le choix résidentiel puis l'installation dans le logement et dans le quartier ont souvent pris l'allure de véritables aventures, d'ailleurs parfois mises en récit ou en images par les gentrifieurs eux-mêmes. Le caractère d'aventure provenait en grande partie de *l'incertitude* dans laquelle les gentrifieurs ont eu à effectuer certains de leurs choix. L'arrivée en banlieue, l'achat de locaux industriels désaffectés, les travaux menés dans les logements, l'acclimatation à cette ville sont en tous

---

<sup>17</sup> Un exemple particulièrement frappant concerne une personne que nous avons rencontrée, chez elle, à deux reprises : entre les deux rendez-vous, ses fenêtres donnant sur un jardin avaient été murées (cf. chapitre 7).

cas souvent apparus comme des parcours initiatiques, mettant en jeu l'identité sociale des gentrificateurs et nécessitant de leur part des investissements importants et multidimensionnels.

En somme, alors qu'à la Croix-Rousse c'est plutôt la diversité des profils, d'une génération à l'autre et au sein de chaque génération, qui ressort de l'enquête, dans le Bas Montreuil c'est l'intensité et la diversité des investissements des gentrificateurs dans leur espace résidentiel qui nous a frappée<sup>18</sup>. Le Bas Montreuil apparaît encore *en cours* de reclassement social lorsque nous y menons notre enquête, tandis que la « valeur sociale » des Pentes, les normes qui y prévalent ou encore le fonctionnement du marché immobilier local semblent davantage stabilisés. En même temps, les « façons de gentrifier » dans le Bas Montreuil sont assez différentes de celles racontées par Bernard Bensoussan à propos des Pentes du début des années 1980 (Bensoussan, 1982) ; elles semblent liées non seulement à une époque différente, mais aussi à un territoire offrant des possibilités différentes. La focalisation sur le cas du Bas Montreuil trouvait aussi son intérêt dans cette configuration nouvelle que représentait la gentrification dans une ancienne banlieue rouge. Les problématiques locales – réputation et image du quartier, type de bâti, relations avec la mairie, environnement physique et social, distance au centre – semblaient assez différentes de celles rencontrées par les gentrificateurs de quartiers anciens hyper-centraux de grandes villes.

Un deuxième axe de travail s'est donc progressivement constitué autour de cette question du « travail de gentrification ». Il s'agit d'analyser les investissements multidimensionnels contribuant à la gentrification (achats immobiliers et travaux dans le logement, sociabilités locales, engagements dans des mobilisations collectives, fréquentation des équipements et des commerces ou encore productions symboliques). De quelles façons les nouveaux habitants participent-ils ou ont-ils participé à la gentrification du Bas Montreuil, et avec quelles ressources ? Comment expliquer ces investissements et que produisent-ils, en retour, sur leur position ou sur leur trajectoire sociales ? Perçoit-on, de ce point de vue, des évolutions d'une génération à l'autre ? Comment les choix individuels et les pratiques quotidiennes s'articulent-ils enfin au contexte local ? Celui-ci est structuré à la fois par une histoire sédimentée, par la présence des autres habitants (gentrificateurs ou non), par les orientations de la politique municipale et par d'autres éléments qui dépassent en partie ce contexte local (le marché immobilier par exemple). Comprendre la « conversion territoriale » (Bordreuil, 1994) qu'opèrent les habitants supposait donc de prendre en considération ce contexte local et ses évolutions au fil du temps. Les gentrificateurs entrent en effet en relation avec les autres agents, professionnels ou particuliers, privés ou publics, qui interviennent sur le territoire. Connaître les « règles du jeu » immobilier, politique ou associatif qui prévalent à

---

<sup>18</sup> Ces différences tiennent sans doute en partie au mode de constitution des populations enquêtées, légèrement différent dans les deux quartiers, comme nous l'expliquons à la fin du chapitre 2. Toutefois il nous semble également largement lié au caractère plus récent des transformations du Bas Montreuil, ainsi qu'à l'état initial du quartier (notamment de son parc immobilier).

différentes périodes est donc indispensable pour comprendre qui a pu être en mesure de gentrifier et de quelle façon.

Dans cet axe de la recherche, nous avons toutefois pris le parti d'une analyse des trajectoires individuelles plutôt que d'une approche monographique – en accordant toutefois au « contexte » une place importante. Ce choix doit beaucoup à l'influence des travaux menés dans le cadre de l'OCS, et notamment au texte de synthèse d'Odile Benoit-Guilbot, qui suggère que les investissements dans l'espace résidentiel peuvent s'expliquer par un mécanisme de compensation de socialisations défailtantes par ailleurs – notamment dans l'espace professionnel<sup>19</sup>. Cette hypothèse rencontre – même si telle n'était pas l'intention de l'auteure – l'idée bourdieusienne selon laquelle les capitaux peuvent s'accumuler, se convertir et circuler d'un champ à un autre. Cette perspective, quel que soit le langage dans lequel on la formule, nous est apparue d'autant plus appropriée que la gentrification consiste en une revalorisation, donc en une création de valeur, liée aux investissements multidimensionnels des habitants qui semblent de leur côté en retirer des profits divers ; en agissant sur leur environnement, ils agiraient ainsi sur leur trajectoire, comme le suggèrent plusieurs travaux (Bordreuil, 1994 ; Bidou-Zachariassen, 1998 ; Bidou-Zachariassen, Poltorak, 2008). La prééminence de cette perspective nous a en revanche éloignée de l'analyse localisée des relations sociales (pourtant centrale dans le travail de Catherine Bidou-Zachariassen et Jean-François Poltorak (2006, 2008)). Posée dès le début du travail comme une hypothèse à tester, cette idée des compensations ou des circulations de ressources nous a conduit à privilégier des entretiens longs portant sur les trajectoires des individus plutôt qu'une enquête par observation ou par recoupement de récits sur les formes de la cohabitation dans l'espace local. Le travail d'écriture a renforcé cette orientation, le souci d'éviter les répétitions conduisant à choisir, à partir d'un même matériau, un axe d'analyse au détriment d'un autre. Les habitants non-gentrifieurs sont ainsi assez peu présents dans cette thèse, ce qui constitue sans nul doute une limite du travail effectué.

De façon générale, l'ensemble de la thèse accorde une large place aux trajectoires des individus (trajectoires résidentielle, professionnelle, familiale, sociale, éventuellement militante) afin de saisir ce qui fait d'eux, à un moment donné, des gentrifieurs et ce que cette expérience résidentielle a comme effets en retour sur ces trajectoires. Nous avons en même temps cherché à replacer ces trajectoires dans les évolutions des contextes locaux – des contextes qui ne sont pas considérés comme de simples « toiles de fond » mais comme des structures sociales agissantes. Il s'agit somme toute de tenter – modestement – de faire dialoguer l'histoire incorporée dans les agents et l'histoire réifiée dans les formes urbaines (Bourdieu, 1980 ; Pinçon, Pinçon-Charlot, 1986). Ce dialogue s'inscrit dans le temps, et on

---

<sup>19</sup> « si l'identité sociale se construit pour certains en partie dans et par le quartier, c'est que l'identité professionnelle ne paraît plus suffisante, ou ne correspond pas aux ressources des individus » (Benoit-Guilbot, 1986, p. 155)

trouvera dans l'ensemble des analyses un emboîtement de trois temporalités, plus ou moins mises en avant dans un chapitre ou dans l'autre : premièrement, le temps « historique » de l'évolution des structures sociales globales (transformation des classes moyennes depuis les années 1970, de l'emploi, des valeurs, etc.) ; deuxièmement, la temporalité « locale » de chaque processus de gentrification, c'est-à-dire de la déformation d'une structure sociale et urbaine locale sous l'effet, d'une part, des interventions de la puissance publique, d'autre part, des vagues de peuplement qui héritent de l'espace et le modifient ; troisièmement, la temporalité des trajectoires individuelles. Dans la première partie de la thèse, les profils des populations gentrifieuses aux différentes périodes de la gentrification des Pentes ou du Bas Montreuil et les ressorts de leurs choix résidentiels sont ainsi resitués à la fois dans les mutations sociologiques des villes où elles prennent place et dans l'évolution des représentations des espaces. Dans la seconde partie, l'analyse des façons de gentrifier est précédée d'une exploration de la manière dont l'espace était « gentrifiable ».

En définitive, nous ne proposons pas, dans les pages qui suivent, la monographie de deux quartiers en gentrification : nous n'avons pas séjourné dans ces espaces, nous n'y avons pas mené d'observations continues de longue durée. Nous avons plutôt cherché à multiplier les angles de vue et les échelles d'observation sur notre objet, les gentrificateurs et les façons de gentrifier dans les Pentes et le Bas Montreuil depuis les années 1970. Nous avons pour cela mobilisé plusieurs matériaux dont la construction, les intérêts et les limites sont présentés au fil du texte. L'analyse des contextes locaux et des profils des gentrificateurs se nourrit notamment de plusieurs types de données statistiques : les résultats des recensements de la population depuis 1968 ; une extraction de ces données concernant les nouveaux habitants des deux quartiers recensés en 1990 et en 1999 ; les bases de données notariales couvrant les transactions immobilières de deux années-témoin. Les contextes ont également été étudiés à l'aide de sources diverses : documents d'urbanisme, entretiens avec des employés des services municipaux des deux villes, travaux universitaires de sociologie ou d'urbanisme. Mais le matériau principal de la thèse est constitué de deux corpus d'entretiens menés auprès de gentrificateurs du Bas Montreuil et des Pentes de la Croix-Rousse entre 2005 et 2007<sup>20</sup>. Ces « enquêtés », comme nous les nommerons fort laidement par la suite, sont arrivés à des moments différents du processus – entre 1970 et 2005 dans les Pentes et entre 1985 et 2007 dans le Bas Montreuil.

Le choix d'une enquête par entretiens relève de la conviction que l'individu n'est ni un calculateur abstrait, ni le pur jouet des déterminismes sociaux : il fait des choix, mais ces choix sont façonnés par des contraintes structurelles, des contextes d'interaction et des processus de socialisation (Grafmeyer, 1990). Les entretiens sont à même de livrer ces éléments d'intelligibilité. Pour cela, nous avons fait varier, lors des entretiens, les objets et les

---

<sup>20</sup> La quasi-totalité des entretiens avec les Montreuillois a eu lieu en 2005. Les entretiens avec les Croix-Roussiens ont eu lieu en 2006 et en 2007.



tonalités de la discussion : récits des trajectoires résidentielles, sociales, professionnelles et familiales ; recueil des différents éléments de la position sociale ; restitution du moment du choix résidentiel dans toutes ses dimensions : représentations qui prévalaient alors, goûts, contraintes de toutes natures, contextes et interactions au sein du ménage et avec des tiers ; exposé des pratiques quotidiennes ; anecdotes, avis, opinions, humeurs... Toutefois, « les entretiens ne nous livrent jamais des “faits”, mais des “mots”, [qui] expriment ce que le sujet vit ou a vécu, son point de vue sur “le monde” qui est “son monde” et qu’il définit à sa manière, en même temps qu’il l’apprécie et qu’il tente de convaincre son interlocuteur de sa validité » (Dubar, Demazière, 1997, p. 7). La parole des acteurs n’a donc pas de valeur intrinsèque et absolue : nous avons donc cherché à produire méthodiquement du sens à partir de ce matériau, c’est-à-dire à répondre à des questions sociologiques et à tester des hypothèses, en recourant notamment, selon les conseils de Dubar et Demazière, à la « comparaison progressive et permanente avec d’autres « données » différentes mais similaires, distinctes mais comparables » (*ibid.*, p. 8). Dans l’analyse, nous avons également gardé à l’esprit la situation d’entretien et la relation établie avec l’enquêté dans le processus de l’enquête.

Les rencontres avec des gentrificateurs ont été assez aisées dans les deux quartiers et ceux-ci ont pour la plupart accepté facilement le principe de l’entretien sociologique. On peut attribuer cette relative facilité des deux enquêtes à la fois aux propriétés sociales des enquêtés (la cooptation est notamment moins nécessaire que dans les milieux populaires ou dans la grande bourgeoisie), à leur situation plutôt favorable sur le plan résidentiel – ou en tous cas présentée comme telle dans les médias – et à la proximité sociale entre eux et moi, souvent redoublée par une relative communauté d’âge. Cette proximité explique sans doute *en partie* le tutoiement spontané d’un grand nombre d’enquêtés. Une dernière indication pour finir : ce tutoiement spontané et le fait qu’un grand nombre d’enquêtés se soient présentés ou nous aient été présentés par leur prénom expliquent le choix d’anonymiser les entretiens en recourant uniquement à un *prénom* fictif. Nous avons étendu ce principe, par commodité, aux enquêtés qui avaient adopté le vouvoiement et établi davantage de distance (en se présentant par exemple sous leur nom de famille), en ayant conscience que ce choix était très discutable. Nous espérons toutefois que la retranscription fidèle des extraits d’entretien permet, dans une certaine mesure, de faire sentir au lecteur les degrés divers de familiarité établis avec les uns et les autres au cours de l’enquête.

## **Plan de la thèse**

La thèse est donc organisée en deux parties. Au préalable, un premier chapitre met en évidence le double ancrage du travail dans la sociologie des classes moyennes d’une part, dans la sociologie de la gentrification d’autre part. Analyser les gentrificateurs sur un temps relativement long, c’est se placer à l’articulation du changement urbain et du changement

social. A partir de différents héritages, et notamment des apports des premiers travaux français menés au début des années 1980 sur la gentrification (Bensoussan, 1982 ; Bidou, 1984 ; Chalvon-Demersay, 1984), nous construirons au fil de ce premier chapitre le questionnement de la thèse.

La première partie est consacrée à l'étude des générations de gentrifieurs des Pentes de la Croix-Rousse et du Bas Montreuil, de leurs profils sociologiques et des ressorts de leur choix résidentiel. Le chapitre 2 présente les deux quartiers et ausculte les dynamiques de gentrification qui les ont touchés à l'aide des données de recensement des trente dernières années. Il analyse également les caractéristiques des nouveaux habitants et des nouveaux propriétaires recensés à différentes dates dans les deux quartiers, afin de se donner une première image des gentrifieurs qui s'y sont installés. Le chapitre 3 précise et approfondit ce portrait à partir des deux corpus d'entretiens analysés plus spécifiquement à travers la notion de génération (Mannheim, 1990) : les différentes générations sont saisies à travers leurs professions et leurs trajectoires sociales, leurs rapports au travail et à l'emploi ainsi que leurs valeurs et leurs engagements. L'appartenance générationnelle et l'appartenance sociale sont ainsi croisées afin de cerner le profil des anciennes et des nouvelles « nouvelles classes moyennes ». Nous analysons enfin, dans le chapitre 4, les ressorts des choix résidentiels des gentrifieurs. Il s'agit de comprendre ce qui les conduit dans le Bas Montreuil ou à la Croix-Rousse, des années 1970 aux années 2000 : des ressources et des contraintes objectives liées aux positions occupées dans la structure sociale, des goûts et des préférences façonnés à la fois par les trajectoires et par les contextes idéologiques, des rapports à l'avenir et au présent liés à l'âge et à la génération. Il s'agit donc en même temps de saisir les effets des changements sociaux et urbains des années 1980 et 1990 sur les conditions matérielles et symboliques des choix résidentiels des classes moyennes-supérieures.

La deuxième partie de la thèse est dédiée à l'analyse du « travail de gentrification » (Bidou, Poltorak, 2008) réalisé par les gentrifieurs des différentes générations dans le Bas Montreuil. Nous montrerons d'abord dans le chapitre 5 dans quelle mesure, par qui et de quelles façons ce quartier était « gentrifiable », c'est-à-dire en quoi il se présentait comme relativement accessible (financièrement, socialement, matériellement) et accueillant (politiquement, symboliquement) pour certaines fractions des classes moyennes. Il s'agit de retracer l'histoire récente du quartier, de ses occupations et de ses assignations politiques. Le cas montreuillois reflète en même temps des tendances plus générales des politiques urbaines des vingt dernières années. Le chapitre 6 est consacré à l'analyse du travail de conversion des anciens locaux industriels en logements valorisés et valorisants : ce travail ne se comprend qu'à la lumière des trajectoires de ceux qui l'entreprennent, et suppose la mobilisation d'importantes ressources autres que financières, inégalement distribuées entre les gentrifieurs eux-mêmes. Ces entreprises individuelles sont placées sous le sceau de l'incertitude ; nous recourrons à l'« économie des singularités » (Karpik, 2007) pour expliciter leurs conditions

de possibilité et mettre en évidence le rôle des gentrificateurs dans l'émergence d'un marché immobilier « gentrifié ». Le chapitre 7 étudie, pour finir, les multiples formes du travail de gentrification « au quotidien » : travail de production symbolique, d'abord, qui passe par l'appropriation des lieux, la construction de nouvelles images et la formation d'un goût nouveau ; travail social, ensuite, à travers les mobilisations dans l'espace public. A nouveau, appartenance générationnelle et trajectoires individuelles sont largement mobilisées pour expliquer l'ampleur et les formes variables de ces investissements dans la localité.

## **Chapitre 1. Les gentrificateurs des années 1980 aux années 2000 : un objet de recherche à l'articulation du changement urbain et du changement social**

Le lien consubstantiel entre les phénomènes de gentrification d'une part, la croissance et les évolutions d'une partie des classes moyennes de l'autre, est établi depuis longtemps dans la littérature anglo-saxonne (Bidou-Zacharisassen, 2004b). En France, la revalorisation des quartiers anciens de centre-ville est d'abord apparue comme le produit de politiques urbaines (Bourdin, 1984), même si plusieurs travaux montraient que la valorisation du local et de l'ancien était le fait de couches sociales spécifiques, que l'on peinait par ailleurs à situer dans l'espace social (Bensoussan, 1982 ; Remy, 1983 ; Bidou, 1984 ; Chalvon-Demersay, 1984). Deux ensembles de travaux se sont constitués, les uns sur la gentrification comme processus urbain, les autres sur les gentrificateurs, dans le cadre de réflexions plus larges sur les transformations des classes moyennes et le changement social à l'échelle locale.

Ce deuxième ensemble a fait apparaître, en recourant à des études localisées, que les liens entre les fractions les plus diplômées des classes moyennes et la revalorisation des quartiers anciens populaires sont multiples, et qu'ils éclairent des enjeux propres à cette fraction sociale. Au tournant des années 1980, le choix résidentiel du quartier ancien et la mobilisation de cet espace, qu'elle prenne des formes pratiques ou qu'elle soit purement symbolique, ont à voir avec la démocratisation de l'université, avec les trajectoires de mobilité sociale que celle-ci permet mais aussi avec les frustrations qu'elle peut engendrer, avec la redéfinition des rapports au travail et à la « vie hors travail », au présent et à l'avenir, et plus largement avec les efforts que fait cette couche sociale pour « s'inventer un modèle

culturel » (Bidou, 1984). Ils sont aussi liés au mouvement culturel et politique postérieur à mai 68 et plus précisément au projet de « changer la vie » dans tous les domaines de l'existence quotidienne plutôt que par la prise du pouvoir politique (Bacqué, Vermeersch, 2007). Les premières formes de gentrification apparaissent ainsi liées à la fois à des conditions sociales objectives et propres à un ensemble croissant d'individus, et à leurs tentatives pour exister socialement et s'extraire de la domination des élites.

Ces résultats s'inscrivent tout à fait dans une perspective de sociologie urbaine qui examine les effets socialisateurs réciproques entre espaces et groupes sociaux et qui considère qu'ils se transforment conjointement (Pinçon, Pinçon-Charlot, 1986 ; Grafmeyer, 1991 ; Magri, 1993). Pourtant, la gentrification a été peu étudiée sous cet angle sociologique au cours des années 1990 – à quelques exceptions près et toujours en lien avec des politiques publiques de réhabilitation (Authier, 1993, 1995, 1998 ; Bidou-Zachariassen, 1995, 1996 ; Simon, 1994). Parallèlement et pour des raisons sans doute liées, les classes moyennes ont disparu des analyses sociologiques à la même période (Bidou-Zachariassen, 2004a). Le récent regain de la production sur ces deux objets fait apparaître, d'un côté, une extension et une diversification des formes de la gentrification (*Sociétés contemporaines*, 2006 ; *Espaces et sociétés*, 2008), de l'autre, des classes moyennes toujours plus nombreuses, prises dans des enjeux profondément différents de ceux des années 1980 ; mais ces deux ensembles de transformations sont rarement analysés conjointement. Nous nous proposons d'y prendre part en renouant avec la perspective du début des années 1980, c'est-à-dire en considérant que l'on ne peut comprendre les changements urbains sans être attentif aux mutations qui touchent les habitants en termes d'emploi, de mobilité sociale, de modèles familiaux et culturels, et qu'inversement, les groupes sociaux peuvent se reconfigurer à la faveur de l'inscription spatiale.

Dans un premier temps, nous nourrirons cette approche des travaux français et anglo-saxons menés dans les années 1970 et 1980, qui font clairement apparaître la gentrification et les métamorphoses des classes moyennes comme deux faces du changement social des années 1960-1970. Nous en tirerons également un certain nombre d'hypothèses et de pistes d'analyse pour la période récente. Puis nous tenterons d'éclairer, à partir des sources et des travaux disponibles, les évolutions de la structure sociale depuis le début des années 1980, afin de saisir les conditions sociales rencontrées par les classes moyennes et par les générations postérieures à celle du *baby-boom*. Nous présenterons enfin les mutations récentes du phénomène de gentrification et les questions qu'elles suscitent.

Nous construirons ainsi tout au long de ce chapitre le questionnement de la thèse, en prenant appui sur les travaux des années 1980 pour interroger les manifestations récentes du changement social et urbain. De ces questions découle le choix des terrains et des méthodes d'enquête, explicité en conclusion. Le parti pris, d'une part, de « revisiter » un quartier de

gentrification ancienne (la Croix-Rousse) et, d'autre part, d'explorer un nouvel espace de la gentrification (le Bas Montreuil), se verra ainsi éclairé par notre objectif : saisir les transformations de ces classes moyennes spécifiques et de leurs rapports à l'espace résidentiel en confrontant les observations actuelles à ce qui s'était joué sur ce point il y a vingt-cinq ans.

## 1. L'apparition de la gentrification, la naissance des nouvelles classes moyennes : deux faces du changement social des années 1960 et 1970

### 1.1 L'apparition d'un phénomène urbain multiforme

Le phénomène de gentrification a émergé dans les grandes villes occidentales et y a acquis une visibilité sous des formes diverses. On connaît la désormais célèbre description de Ruth Glass à l'origine de ce néologisme :

*« L'un après l'autre, beaucoup des quartiers populaires de Londres ont été envahis par les classes moyennes – supérieures et inférieures. Des petites maisons modestes et en piteux état – deux pièces au rez-de-chaussée, deux pièces à l'étage – ont été reprises en fin de bail et sont devenues des résidences chères et élégantes. Des maisons victoriennes plus grandes, dégradées depuis plus ou moins longtemps et qui avaient été divisées en appartements ou transformées en meublés, ont retrouvé leur lustre. Quand ce processus de 'gentrification' commence dans un quartier, il se poursuit rapidement jusqu'à ce que la plupart des habitants ouvriers d'origine aient été évincés et que l'ensemble du profil social du quartier ait été changé. » (Ruth Glass, 1964, p. XVIII-XIX)<sup>21</sup>*

La sociologue désigne à la fois un processus de réhabilitation spontanée du bâti dégradé dans certains quartiers centraux de Londres et une transformation de leur composition sociale. A travers la référence à la « gentry » anglaise, bourgeoisie rurale qui occupait une position intermédiaire entre l'aristocratie terrienne et les fermiers et cultivateurs (Hamnett, 2003, p. 160), Ruth Glass suggère avec une certaine ironie qu'une nouvelle bourgeoisie serait en train d'apparaître dans le paysage urbain.

De nombreuses enquêtes sont menées à partir des années 1970 aux Etats-Unis, au Canada, en Grande-Bretagne puis en Australie, sur ces anciens quartiers populaires dégradés qui se voient réhabilités et revalorisés par l'arrivée de nouveaux habitants. Les dimensions du phénomène mises en avant dans ces travaux sont variées : apparition d'un nouveau groupe

---

<sup>21</sup> « One by one, many of the working-class quarters of London have been invaded by the middle classes – upper and lower. Shabby, modest mews and cottages – two rooms up and two down – have been taken over when their leases expired and have become elegant expensive residences. Larger Victorian houses, downgraded in an earlier or recent period – which were used as lodging houses or were otherwise in multiple occupation – have been upgraded again. Once this process of 'gentrification' starts in a district it goes on rapidly until all or most of the original working-class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed. » (Glass, 1964 p. XVIII-XIX)

social dans la ville, « retour en ville » des classes moyennes, éviction des classes populaires, réhabilitation du bâti des quartiers anciens centraux, inversion des valeurs sur le marché immobilier, opposition collective aux pouvoirs aménageurs ou au contraire interventions de ces derniers. Selon les villes et selon les auteurs, tel ou tel aspect prédomine. Ces travaux considérés comme fondateurs sont en effet consacrés à des processus urbains assez hétérogènes : évolution des choix résidentiels des jeunes classes moyennes et transformations spontanées du parc des logements anciens à Londres (Hamnett, 1973 ; Hamnett, Williams, 1980) ; construction, menée conjointement par les autorités locales et les puissances économiques, de tours d'habitations de luxe dans l'ancien quartier de Society Hill à Philadelphie (Smith, 1979b) ; transformation en lofts d'anciens bâtiments industriels de SoHo par des artistes et transformation en produit commercial (Zukin, 1982) ; mobilisation d'habitants opposés à la rénovation et immixtion dans la politique locale à Vancouver (Ley, 1981). Derrière ce qui apparaît à certains, dès le milieu des années 1980, comme un « concept chaotique » (Rose, 1984), un processus de changement urbain et social important est à l'œuvre, qui touche également les pays d'Europe continentale. Il s'y manifeste sous des formes différentes, en raison d'histoires urbaines et de contextes socio-politiques différents. Une rapide généalogie des formes prises par le processus en France et en Angleterre permet d'en faire apparaître plusieurs dimensions importantes.

### **1.1.1 Le « retour en ville » des classes moyennes : l'idéal-type de la gentrification anglo-saxonne**

L'expression de « retour en ville » a souvent été utilisée pour désigner la gentrification, notamment dans les travaux anglo-saxons (*back-to-the-city movement*)<sup>22</sup>. Bien sûr, elle ne désigne pas un retour des familles installées en banlieue dans les villes-centres : « tout au plus celles-ci peuvent-elles espérer retenir une fraction plus grande des classes moyennes qu'elles ne réussissaient à le faire il y a quinze ou vingt ans au moment de l'exode des jeunes familles vers les banlieues » (Dansereau, 1985, p.192). Ce « retour en ville » des classes moyennes est une métaphore qui n'a de sens qu'opposée aux représentations auparavant dominantes du déclin et de l'agonie des centres-villes. De fait, Ruth Glass avait de quoi être surprise en 1964.

A Londres, dès la seconde moitié du XIXe siècle, de larges parts du centre et des faubourgs s'étaient changées en véritables taudis – logements insalubres, surpopulation, pauvreté – sous la pression de la croissance démographique et de l'afflux de travailleurs migrants. Le réformateur social Charles Booth évoquait ainsi en 1901 une ville en anneaux concentriques de plus en plus pauvres à mesure que l'on s'approche du centre. Face à la pression croissante de cette population ouvrière à partir du centre, les classes moyennes quittèrent les faubourgs construits aux XVIIIe et XIXe siècles pour les familles riches et,

---

<sup>22</sup> Cf. Smith, 1979 a ; en Europe, C. Bidou-Zachariasen (2003) reprend cette expression.

encouragées par le développement des chemins de fer, s'installèrent dans de plus lointaines banlieues résidentielles. L'expansion des banlieues de propriétaires marque ainsi l'entre-deux guerres et se poursuit durant les années 1950 et 1960, pendant que les vieilles maisons des quartiers centraux sont transformées en meublés ou divisées en appartements pour le logement des immigrés. « A la fin des années 1950, en conséquence de cette "suburbanisation" continue, beaucoup des quartiers du centre et des faubourgs de Londres construits au XIXe siècle étaient physiquement dégradés et occupés par des immigrants récents, tels que les Irlandais à Camden Town et à Kilburn ou les Carribéens à Brixton et à Notting Hill » (Hamnett, 2003, p. 163). Camden Town, Notting Hill, Brixton... des quartiers aujourd'hui paradigmatiques du phénomène de gentrification (Butler et Robson, 2003).

Le cas de Londres illustre jusqu'alors parfaitement le modèle de développement des villes « par zones concentriques » proposé par Burgess et Mac Kenzie en 1925 (Grafmeyer et Joseph, 1984) ; l'apparition des phénomènes de gentrification posa ainsi « un défi majeur aux théories classiques de la localisation résidentielle et des structures sociales urbaines » (Hamnett, 1984). On ne comprend l'importance prise par la gentrification dans les études urbaines, alors même qu'elle resta longtemps un phénomène très mineur du point de vue statistique, que si l'on se souvient que les théories qui dominaient la sociologie et la géographie urbaines depuis les années 1930 (l'écologie humaine et la théorie structurelle du marché foncier d'Alonso<sup>23</sup>) ne laissaient aucune place à ce genre de processus. « Les riches reviennent rarement sur leurs pas pour retrouver les logements obsolètes qu'ils avaient abandonnés » écrivait Hoyt en 1939 (cité par Hamnett, 1996-1997, p. 58) pour résumer le modèle de l'« invasion-succession »<sup>24</sup>. Les responsables des politiques du logement, imprégnés de ce principe du « filtrage » urbain (*filtering*), ne faisaient qu'en renforcer la tendance en construisant avant tout en périphérie pour les ménages aisés<sup>25</sup>. D'autres producteurs de l'espace urbain contribuaient au "déclin" des quartiers centraux : employeurs cherchant à concentrer leur main d'œuvre immigrée dans des « ghettos » centraux proches des lieux de travail (ateliers de vêtements de New York, abattoirs de Chicago) ; Etat et municipalités qui encouragent à la construction neuve et à l'accession à la propriété (Harvey,

---

<sup>23</sup> Théorie reposant sur l'hypothèse selon laquelle sont privilégiés l'espace et les faibles densités plutôt que l'accessibilité aux centres-villes (Rhein, 2003).

<sup>24</sup> Selon les théories de l'école de Chicago, le développement urbain est fondé sur les dynamiques de succession et d'invasion : les ménages aisés migrent quand ils le peuvent vers un habitat récent en périphérie (« succession »), quittant leurs logements en cours de détérioration dans lesquels les populations pauvres viennent les remplacer (« invasion »). La construction de logements neufs se déplaçant toujours plus loin du centre, ce processus conduisait à la concentration dans la « zone de transition » – les quartiers entourant immédiatement l'hyper-centre ou *Central Business District* – des groupes économiquement les plus faibles, des migrants récemment arrivés et des marginaux, ainsi qu'à la dégradation des infrastructures et des logements de cette zone (Grafmeyer, Joseph, 1984 ; Rhein, 2003).

<sup>25</sup> Dansereau (1985) décrit ainsi les politiques du logement au Canada et aux Etats-Unis : « destiner la production du logement neuf d'abord aux couches aisées afin que celles-ci puissent libérer les logements existants au profit des couches immédiatement inférieures, et ainsi de suite tout le long de l'échelle sociale jusqu'à ce que l'on atteigne le niveau des taudis prêts à démolir » (Dansereau, 1985, p.192). Ce principe a également inspiré en partie les politiques du logement dans les pays européens.



1973) ; professionnels de la finance et de l'immobilier alimentant la dépréciation du capital bâti par diverses pratiques telles que le *redlining* (délimitation de périmètres au sein desquels les prêts immobiliers sont considérés comme trop risqués et systématiquement refusés) (Dansereau, 1985, p. 193). En somme, tout semblait pousser les classes moyennes au *white flight* vers les périphéries.

Les processus de gentrification apparaissent donc à Londres et dans les villes nord-américaines, canadiennes et australiennes, d'autant plus nettement qu'ils vont à l'encontre du modèle de changement urbain qui faisait de la « suburbanisation » des couches moyennes le stade final du processus de passage de la ville préindustrielle à la ville industrielle (Hamnett, 1996). Le *stage model* élaboré dès la fin des années 1970 pour décrire la gentrification (Pattison, 1977 ; Clay, 1979 ; Gale, 1980, présentés par Van Criekingen, 2001) fait du mécanisme d'invasion-succession inversé le principe même du processus :

*« Dans un premier temps, quelques ménages s'installent dans un quartier ancien dans la perspective d'y trouver des possibilités de logement à bon marché et un environnement qui leur permette de développer des styles de vie non conventionnels (homosexuels, artistes, hippies...). Petit à petit, l'image du quartier change et des ménages plus traditionnels s'y installent. Ceux-ci entreprennent des travaux de rénovation du parc bâti, principalement sur le mode du « do it yourself ». Ils sont ensuite rejoints par des ménages plus nantis qui achètent des maisons rénovées par des compagnies immobilières. En parallèle, le rythme des évictions des populations initialement en place augmente, jusqu'à ce que le quartier soit devenu homogène et très aisé » (Van Criekingen, 2001)*

Ce modèle présente le phénomène comme une appropriation continue et irréversible du stock de logements puis des espaces publics dans les quartiers concernés, scandée par des « étapes » définies par l'intervention de nouveaux acteurs – ménages de plus en plus aisés, professionnels et pouvoirs publics – et par l'éviction des acteurs précédents. Malgré ses limites, il a durablement imprégné les travaux empiriques et théoriques sur la gentrification, en raison de sa proximité avec le modèle de l'invasion-succession qu'il remplace.

Les premiers travaux américains publiés à la fin des années 1970 confirment l'existence de phénomènes de gentrification, mais soulignent qu'ils sont ténus et très variables d'une ville à l'autre<sup>26</sup> ; le déclin de la population et de l'emploi dans les zones centrales restait la règle dans les villes américaines<sup>27</sup>, ainsi que la concentration dans ces zones des minorités ethniques et raciales et des ménages à faibles revenus. Il ne faut donc pas voir dans ces années 1970-1980 un retournement massif des tendances, mais seulement l'apparition d'un

---

<sup>26</sup> Sur la base de deux enquêtes menées en 1975 puis en 1979, Black (1980) note qu'en 1979, 86% des villes de plus de 150 000 habitants rapportent des activités de réinvestissement privé dans leurs quartiers anciens contre seulement 65% en 1975 ; mais l'ampleur de ces activités varie beaucoup d'une ville à l'autre. Clay (1970, 1980) confirme cette diversité de situations, tout en indiquant que la rénovation reste généralement circonscrite à une ou deux zones de faible étendue et ne concerne que 20 à 50% des logements – les autres pouvant très bien continuer à se détériorer (enquêtes rapportées par F. Dansereau, 1985).

<sup>27</sup> Entre 1975 et 1978, pour un ménage de revenu supérieur qui quittait la banlieue pour la ville centrale, trois effectuaient le mouvement inverse (Kasarda, 1980, cité par Dansereau, 1985, p.194).

phénomène minoritaire d'installation de nouveaux résidents des classes moyennes et de réhabilitation spontanée dans les quartiers anciens dégradés proches des centres, qui cohabite avec la tendance majoritaire dans ces espaces au déclin démographique et socio-économique.

De cette histoire particulière, il semble découler que la gentrification est essentiellement un phénomène anglo-saxon. De nombreux chercheurs français ont pendant un temps émis des réticences à employer ce terme, estimant que dans les villes françaises « les espaces centraux n'ont jamais cessé d'être valorisés et habités par les classes supérieures » (Oberti et Préteceille, 2004, p. 9). Cet argument explique sans doute en partie la lenteur avec laquelle la notion s'est diffusée en France et la prudence avec laquelle elle a ensuite été adoptée. Toutefois, l'opposition entre modèles de développement urbain anglo-saxon et continental – « suburbanisation » des élites et des classes moyennes d'un côté, permanence de l'attractivité des centres de l'autre – semble un peu simplificatrice : « nombre de villes nord-américaines ont également eu des quartiers “chics” érigés en centre-ville comme New-York, Boston ou Philadelphie – ceux qui servent de cadre aux romans d'Henry James et de Edith Wharton » (Bidou-Zachariasen, 2003, p. 15) ; ajoutons le cas pourtant si « typique » de Londres, où le quartier de Westminster, l'un des plus centraux de la ville, est toujours resté majoritairement bourgeois. Inversement, si certains facteurs, comme l'afflux massif de travailleurs immigrés à Londres ou les différenciations résidentielles selon la couleur de peau dans les villes américaines, y ont rendu le *white flight* beaucoup plus visible, il se produit également à Paris, à Lyon, à Bruxelles ou à Amsterdam. A Paris, l'expansion de zones résidentielles dans l'ouest, facilitée par le développement des chemins de fer, commença dès la seconde moitié du XIXe siècle autour des anciennes résidences nobles (Le Vésinet, la Celle Saint-Cloud, Maisons Laffitte)<sup>28</sup>. A Bruxelles, c'est le Sud de l'agglomération, avec ses collines boisées, qui attira les ménages nantis. De même à Lyon, où les Monts du Lyonnais, situés à l'écart du cœur de l'agglomération, ont tôt attiré les familles aisées. Pendant l'entre-deux guerres, c'est un tissu pavillonnaire pour des couches plus moyennes qui se développe (Dubost, 1992). Cette croissance du tissu pavillonnaire en zone périurbaine se poursuit après la Seconde Guerre mondiale : même si la « suburb » ne constitue pas aussi fortement que dans l'*American way of life* le socle d'un modèle de vie, elle est la première destination résidentielle des ménages. Les recensements montrent que depuis 1968 les communes périurbaines sont celles qui enregistrent les plus forts taux de croissance et que les migrations résidentielles au sein des aires urbaines se font de deux à trois fois plus souvent vers la couronne périurbaine que vers la ville-centre (Le Jeannic, 1997 ; Bessy-Pietri, 2000)<sup>29</sup>. Tout

---

<sup>28</sup> « Cette fuite vers l'Ouest des classes huppées a permis d'ailleurs à des quartiers centraux délaissés – comme le Marais dès le 19<sup>ème</sup> siècle - de changer d'affectation dans un premier temps (artisanat) et donc aussi de population puis, dans un second temps, d'être à nouveau le lieu d'attraction de catégories plus aisées. » (Bidou-Zachariasen, 2003, p. 15)

<sup>29</sup> Un ensemble de chercheurs a d'ailleurs vu cet étalement des villes sur de vastes territoires traversés de flux de mobilités comme la « ville émergente », un espace d'opportunités et d'ouvertures (Chalas, Dubois-Taine, 1997).

au long du XXe siècle, les pouvoirs publics ont conforté cette tendance en encourageant les ménages à l'accession à la propriété d'un logement individuel (Prêt d'Accession à la Propriété puis Prêt à Taux Zéro, « maison à 100 000 euros » plus récemment), non sans paternalisme et hygiénisme, la propriété occupante étant considérée comme responsabilisante et stabilisatrice (Choko, 1994) et les espaces périurbains comme plus sains.

En même temps, on peut identifier dans les centres des villes françaises et européennes des « zones de transition » qui connaissent dans les années 1960-1970 un relatif déclin. Paul-Henry Chombart de Lauwe a tenté dans les années 1950 d'appliquer à Paris le schéma de la « ville concentrique » (Chombart de Lauwe, 1965) ; il a montré qu'il offrait une grille de lecture incomplète mais relativement pertinente. On identifie en effet assez aisément un *central business district*, centre commercial et financier couvrant les quatre premiers arrondissements ainsi qu'une partie des 8<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> arrondissements, secteur sujet dès les années 1950 à la dépopulation. Une « zone de transition » est constituée par ce qui reste des dix premiers arrondissements ainsi que la partie intérieure des arrondissements périphériques : cet anneau au bâti ancien, où se trouvent toutes les gares parisiennes, représentait bien jusqu'aux années 1960 la zone de première installation pour les migrants de l'intérieur (Bretons dans le 14<sup>ème</sup>, Auvergnats dans le 12<sup>ème</sup>) et par la suite pour les migrants internationaux (Vietnamiens dans le 13<sup>ème</sup>, Maghrébins dans le 18<sup>ème</sup>, etc.). La partie extérieure des arrondissements périphériques et la première couronne, avec ses immeubles de rapport, ses usines géantes (Renault à Billancourt, Citroën à Javel, les blanchisseries de Grenelle à Issy, etc.) ou son tissu d'ateliers plus modestes (Montreuil, Ivry, Malakoff), forment la troisième zone, dédiée à la fois à l'habitation et au travail ouvrier. Au-delà, les conditions de logement s'améliorent, avec notamment les pavillons de meulière. Cette lisibilité concentrique de l'espace se combine évidemment dans l'agglomération parisienne avec d'autres lignes d'organisation spatiale (principalement l'opposition Est / Ouest) ainsi qu'avec des dynamiques de restructuration urbaine, notamment le mouvement de rénovation urbaine par démolition-reconstruction qui modifia profondément le tissu urbain par endroits. Mais les quartiers d'Aligre à Paris (Bidou, 1984), de Saint-Georges (Authier, 1993) ou des Pentes de la Croix-Rousse à Lyon (Bensoussan, 1982) apparaissent bien pendant un temps comme des « zones de transition » : situés à proximité immédiate du « centre des affaires » et des lieux de pouvoir de chacune de ces villes, ce sont des espaces privilégiés de primo-installation des migrants abritant également des locaux d'activité. Ces quartiers ont tous connu par la suite des dynamiques de gentrification, saisies par des travaux empiriques dès les années 1980 sans les désigner comme telles.

### **1.1.2 En France, une revalorisation de l'ancien multiforme**

En France, les processus de gentrification à l'œuvre depuis les années 1970 dans plusieurs grandes villes ne frappent pas tant par leur contraste avec les tendances à la

suburbanisation que par l'opposition qu'ils manifestent à un autre type de changement urbain : la rénovation moderniste et fonctionnaliste procédant par démolition-reconstruction. Le caractère spontané et graduel de la gentrification et le rôle central qu'y joue la réhabilitation contrastent en effet avec la visibilité physique, économique et politique des opérations de rénovation et avec la symbolique de la modernité qu'elles prétendent incarner. Initiée par l'Etat, menée avec des moyens juridiques et financiers considérables, la « rénovation urbaine au bulldozer » (Fijalkow et Préteceille, 2006, p. 8) passait par la démolition du bâti résidentiel ancien, jugé insalubre et définitivement inadapté à la ville moderne. Analysée par les sociologues marxistes<sup>30</sup> comme la manifestation du passage d'un « capitalisme concurrentiel à dominante industrielle » à un « capitalisme d'organisation » dominé par les activités tertiaires, elle se traduisait par la construction de centres commerciaux, de bâtiments administratifs, de tours de bureaux et de voies autoroutières menant jusque dans les centres-villes. Les exemples ne manquent pas de ces rénovations guidées par les principes de l'urbanisme fonctionnaliste : à Paris, les Olympiades et l'opération Italie 13<sup>31</sup>, le Front de Seine, le quartier des Flandres ou encore les voies sur berges ; à Lyon, l'échangeur de Perrache et le quartier de la Part-Dieu ; à Bordeaux, le quartier Mériadeck, etc. Ce type d'aménagement se retrouve dans d'autres pays à la même période, à Londres par exemple où la construction après-guerre du complexe de logements, de bureaux et d'équipements des Barbicans montre que la capitale britannique n'était pas uniquement soumise à la suburbanisation et au déclin du centre. A Bruxelles, la construction en plein centre-ville d'immeubles de bureaux imposants et d'importants axes routiers est telle qu'on parle aujourd'hui de « bruxellisation » pour désigner ce type d'aménagement.

De nombreux projets inspirés par ces principes ne virent cependant pas le jour en raison de la « césure intellectuelle » des années 1968-1971 (Roncayolo, 1985, p. 122), qui toucha tant les aménageurs, architectes et ministres que les habitants. C'est d'abord chez ces derniers que se manifeste une opposition à l'aménagement technocratique et moderniste de l'époque de la reconstruction : la restructuration des centres déclenche des résistances d'expropriés ou d'expulsés, soutenus par des défenseurs des paysages et du patrimoine. Les « luttes urbaines » contre ces opérations de « rénovation-déportation » (Castells, 1973)<sup>32</sup> sont ainsi menées par un ensemble hétérogène d'individus : des ménages d'origine modeste ayant eu accès à l'enseignement supérieur, des jeunes bourgeois en rupture avec leurs origines familiales, mais aussi de jeunes cadres ne résidant pas dans ces secteurs mais adhérant à l'idée de protection

---

<sup>30</sup> Castells, Godard et plus largement le « Groupe de sociologie urbaine de Nanterre » ; cf. Castells, 1972.

<sup>31</sup> Opération étudiée par Francis Godard en 1971 et dont un secteur est l'objet de la fameuse monographie d'Henri Coing parue en 1966.

<sup>32</sup> Deux dossiers de *Espaces et sociétés* sont consacrés à ces « mouvements sociaux urbains » en 1972 et 1973 (n°6-7 et n°9).

du patrimoine et aux préoccupations pour le cadre de vie<sup>33</sup>... Pour Marcel Roncayolo, « c'est 1968 qui, assez brutalement, ébranle la raison technicienne comme source de légitimité et donc s'attaque à l'idéologie même de l'urbanisme. Que l'on rapporte la production de l'espace au capitalisme ou au pouvoir qui s'efforce de « normaliser » la population, c'est dans sa logique – et non dans ses échecs – que l'urbanisme paraît une discipline condamnable. En revanche, les nostalgies contraires et semblables de la nature et de la ville traditionnelle, de la communauté villageoise ou urbaine y puisent leur regain d'actualité » (Roncayolo, 1985, p. 118). Les mouvements pour la défense de Charonne, du Vieux Lyon ou des Pentes de la Croix-Rousse en sont des expressions ; ils combinent enjeux locaux (opposition au relogement des anciens habitants des classes populaires dans les banlieues) et enjeux nationaux (une opposition plus globale à l'autoritarisme de l'Etat et à sa liaison avec des intérêts économiques).

Sans même nécessairement donner lieu à des luttes, ce virage idéologique se manifeste par l'apparition d'une demande pour les logements anciens des quartiers centraux ou péri-centraux de la part de jeunes ménages des classes moyennes. Par leur choix résidentiel, mais aussi à travers toute une série de pratiques et de discours, ils expriment un intérêt pour l'ancienneté du bâti, qu'ils s'efforcent de mettre en valeur lors de travaux de réhabilitation ; ils s'intéressent aussi à l'histoire du quartier et de ses habitants – non sans une certaine « mythification » du quartier populaire traditionnel (cf. chapitre 2) – et proposent ainsi plus qu'une simple réhabilitation des logements : une « requalification, [une] revalorisation de quartiers qui avaient perdu l'estime » (Authier, 1993, p. 12). Ce n'est donc pas seulement sur un plan formel et théorique que l'on peut opposer le réinvestissement des centres par les classes moyennes aux opérations de démolition-reconstruction : la poussée de la gentrification est congruente avec l'émergence des mouvements idéologiques de défense des quartiers anciens et d'opposition à la rénovation moderniste et rationaliste.

Du côté des aménageurs et des décideurs, la crise économique et le recul sur vingt années d'urbanisme moderniste font apparaître les dangers de l'aménagement fonctionnaliste et rationnel<sup>34</sup>, intentionnellement conçu pour le court terme, vite réalisé par nécessité comme par principe<sup>35</sup>. « L'idée de restauration se substitue à celle de rénovation et annonce une autre stratégie, visant au contraire à l'entretien du patrimoine et à la double conservation du cadre et des comportements » (Roncayolo, 1985, p. 123). Les politiques urbaines se dotent de nouveaux dispositifs dédiés à l'intervention dans les centres anciens « utilisant un nouveau mode d'action incitatif à l'égard du secteur privé, soucieux de partenariat, respectueux de

---

<sup>33</sup> Comme par exemple les militants de l'association Renaissance du Vieux Lyon décrits par Jean-Yves Authier à propos du quartier Saint-Georges (Authier, 1993).

<sup>34</sup> Marcel Roncayolo parle ainsi de dangers de « dissociation du tissu urbain et des groupes sociaux, [de] rupture entre les modes de vie et le cadre, [de] dilution des valeurs symboliques de la ville » (Roncayolo, p.123).

<sup>35</sup> Il s'agissait alors de rompre avec la tradition monumentale qui prétendait construire pour l'éternité (Roncayolo, 1985).

l'habitat ancien » (Fijalkow, Préteceille, 2006, p. 8). Aux antipodes des projets de modernisation des années 1950, les PRI (Périmètres de Restauration Immobilière) issus de la loi sur les secteurs sauvegardés du 4 août 1962 (dite « loi Malraux »), les OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, 1977), le classement de sites en ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, 1983) se multiplient au cours des années 1970 et 1980, accompagnés de mesures de « requalification » des espaces publics (piétonisation, soutien aux commerces, etc.). Choix résidentiels individuels, mobilisations dans la société civile, nouvelles politiques urbaines appuyées sur des lois, des organismes spécialisés, des procédures de financement : « *la manière de traiter – par l'imagination, le raisonnement ou l'action – les immeubles historiques ou simplement anciens s'est transformée du tout au tout* » (Bourdin, 1984, p. 8). Il ne s'agit pas d'une simple mode, mais de la structuration d'un nouveau système de valeurs, pro-urbain et pro-ancien, d'un « processus culturel d'ensemble » (*ibid.*, p. 24) qui transmue en patrimoine ce qui s'appelait jusqu'alors « taudis, habitat insalubre, verrue » et transforme l'espace urbain ancien en ressource convoitée (Bourdin, 1984). La gentrification, alors émergente dans les villes françaises, apparaît ainsi comme un mouvement culturel et politique plus que comme un modèle de développement urbain.

Sans que la notion ait franchi la Manche, de nombreux écrits traitent donc de gentrification à propos des villes françaises dès la fin des années 1970. Un numéro d'*Espaces et Sociétés* est par exemple consacré à ce thème en 1979, avec des contributions d'Odile Saint-Raymond ou d'Alain Bourdin. Ce dernier analyse le phénomène comme la conséquence de la mise en place d'une nouvelle image de l'espace ancien, qui associe aux logements et quartiers anciens des valeurs (ancienneté, richesse de l'objet artisanal, naturalité) particulièrement sensibles à certaines catégories de nouveaux habitants appartenant à la « nouvelle petite bourgeoisie » (Bourdin, 1984). Il rejoint ainsi la réflexion proposée par Jean Remy un an plus tôt (Remy, 1998, [1983]). Le début des années 1980 voit aussi la publication des travaux de l'Observatoire du Changement Social, programme de recherche thématique lancé par le CNRS en 1977, dont certains concernent des quartiers anciens de grandes villes en cours de revalorisation (Bensoussan, 1982 ; Chalvon-Demersay, 1984 ; Benoit-Guilbot, 1986). Au même moment, Catherine Bidou publie son travail sur les « nouvelles couches moyennes » en partie consacré aux rapports de nouveaux résidents des classes moyennes au quartier ancien populaire dans lequel ils se sont installés (Bidou, 1984). Dans tous ces travaux, c'est la « revitalisation » des centres villes par l'afflux de résidents des classes moyennes et la réhabilitation physique et symbolique à laquelle ils participent qui sont étudiées, qu'elles proviennent d'un investissement spontané ou d'actions publiques volontaristes. Une caractéristique de ces processus et des travaux qui y sont consacrés est en effet la place importante qu'y occupent les politiques publiques, qui contraste avec les versions anglo-saxonnes du phénomène. Toutefois, si ce mouvement culturel et politique est

moins mis en avant par les chercheurs anglo-saxons sur la gentrification, il se produit aussi aux Etats-Unis et au Canada : il suffit pour s'en convaincre de regarder les écrits de Jane Jacobs, inspirés par des années de luttes urbaines à Manhattan (Jacobs, 2000 [1962]), ou de relire le premier travail de David Ley (1980), qui traite de la montée du *Electors Action Movement* à Vancouver et des restrictions de l'activité immobilière et de la construction d'autoroutes auxquelles son succès conduisit.

Pour Jean Remy, ce phénomène naît en définitive de « la convergence non intentionnelle d'acteurs divers [...] dont la diversité d'intentions débouche sur une solidarité d'effets ». Pour lui, les luttes urbaines relèvent d'alliances complexes entre fractions des classes moyennes en mobilité ascendante, jeunes gens en mobilité descendante dotés d'un fort capital culturel, marginaux et parvenus (Remy, 1983). Cette diversité des groupes sociaux et de leurs projets sur l'espace l'amène à souligner les ambiguïtés de la « demande » en faveur de la revalorisation des quartiers anciens et surtout des représentations et des significations dont elle est porteuse : mise en place, au nom de l'historicité, d'un « surréalisme historique », réaffirmation d'une centralité qui n'est plus que « suprafonctionnelle », etc. Pour Francine Dansereau, « ces ambiguïtés sont tributaires de l'instabilité de la nébuleuse des positions sociales que l'on recouvre sous le terme commode mais mal défini de “nouvelles couches moyennes” ou “nouvelle petite bourgeoisie” : au fond, n'est-ce pas la transformation plus globale de la structure professionnelle et de l'ordre économique national et mondial qui est en cause ? » (1985, p. 198).

### **1.1.3 La gentrification ou le passage au post-fordisme**

Les principales explications de l'émergence de la gentrification proposées par les chercheurs anglo-saxons la relient en effet directement aux transformations du mode de production et au passage du mode de régulation fordiste au mode de régulation post-fordiste (Hamnett, 1996-1997). Deux principales théories se sont affrontées au cours des années 1980 dans le champ de la géographie humaine américaine, portées par Neil Smith d'une part, par David Ley de l'autre. S'inscrivant dans une perspective marxiste, Neil Smith considère que la gentrification est initiée par un mouvement des capitaux vers les quartiers anciens centraux qui, ayant été pendant longtemps délaissés par les investisseurs, présenteraient des opportunités de profits (1979 a) ; le *rent gap*, véritable déclencheur du processus, réside dans la différence entre la « rente foncière liée aux usages actuels du sol » et « celle qui pourrait être capitalisée si l'usage du sol changeait » (Smith, 1979a, p. 149). L'existence d'un *rent gap* dans les centres anciens est liée à la dégradation du bâti, elle-même due à une concentration des investissements dans d'autres secteurs de la ville, notamment dans les périphéries. La gentrification prend alors place parmi les changements à long terme des investissements dans l'espace bâti : au XIXe siècle la plupart des villes avaient un gradient de valeurs foncières élevé au centre et faible à la périphérie ; c'est la suburbanisation des activités industrielles et

de la population qui fit diminuer les valeurs foncières des centres. Loin d'être la réponse à de nouvelles préférences individuelles, la gentrification serait un produit structurel du fonctionnement des marchés foncier et immobilier et de la crise du développement industriel en périphérie.

L'approche de David Ley (1980, 1981) met en revanche les habitants au centre de l'explication de la gentrification : il constate que ce sont des petits ménages, jeunes et aisés, dont les emplois – dans les sièges sociaux, les services aux entreprises ou les administrations publiques – sont concentrés dans les centres de certaines grandes villes (New York, Londres, Vancouver, Paris, Sydney, San Francisco...), qui constituent la base du renouveau de la demande de logements en centre-ville. La croissance de cette demande est donc directement liée à celle des « cols blancs », en particulier des plus qualifiés (cadres moyens et supérieurs des fonctions d'administration-gestion et des fonctions techniques), et révèle *une « géographie de la société post-industrielle »*. Formés dans les années 1960, ces travailleurs qualifiés expriment des valeurs nouvelles : « libération des sens » contre le rationalisme moderniste, réinvestissement des sphères esthétique et symbolique, recherche de modes de vie et de pratiques de consommation individualisés et répondant à une exigence de sens. « L'habitat dans un quartier central ancien, authentique, chargé d'histoire, propice à la personnalisation et à une nouvelle lecture esthétique est perçu comme le support idéal de ces nouvelles références culturelles » (Van Criekingen, 2001, p.23).

Ces deux approches, bien que radicalement opposées sur un plan épistémologique (puisque l'une accorde un rôle prépondérant à l'infrastructure économique, l'autre aux individus et à la culture), renvoient au même phénomène : la mutation des économies occidentales et le changement dans la division internationale du travail. Les marxistes en soulignent les conséquences en termes de répartition géographique des fonctions économiques, donc de hiérarchie urbaine, et insistent sur les logiques financières qui conduisent les professionnels de l'immobilier à réinvestir dans les centres anciens, tenant pour acquise l'existence de gentrificateurs potentiels<sup>36</sup>. Les « humanistes libéraux » observent les changements dans la division spatiale et sociale du travail et leurs effets sur la structure sociale dans les grandes villes post-industrielles ; ils mettent en évidence l'émergence d'une demande particulière qui, en raison du pouvoir d'achat accru des couches sociales concernées, est en mesure d'orienter le marché du logement. L'explication des processus de gentrification repose donc fondamentalement sur la désindustrialisation et le développement des services dans les économies capitalistes – pour le dire en des termes régulationnistes, sur le passage à un régime d'accumulation post-fordiste. L'expansion de la « classe de service » (Bidou, 2000)

---

<sup>36</sup> Neil Smith tente ainsi d'expliquer par le même mécanisme l'existence de la « gentrification sporadique », c'est-à-dire du réinvestissement spontané des ménages dans des logements dégradés qu'ils rénoveront eux-mêmes. Son explication sur ce point paraît très limitée – nous y reviendrons ultérieurement (cf. point 3.3).



et sa concentration dans les grandes métropoles ont engendré le groupe des gentrificateurs potentiels. La gentrification ne concerne alors que celles de ces villes qui disposent d'un stock relativement important de logements anciens dans le centre-ville qui sont suffisamment dégradés et dévalorisés pour présenter un différentiel de loyer – condition qui repose, on l'a vu, sur les mouvements de capitaux antérieurs et l'inversion récente de la hiérarchie urbaine.

Les analyses de Ley trouvent un fondement dans des travaux menés à la même époque sur ce groupe social en émergence, notamment ceux d'Alvin Gouldner (1979) et de Barbara et John Ehrenreich (1977). En effet, ceux-ci considèrent que pour définir complètement ce groupe, on ne peut se contenter d'en étudier les positions dans l'espace de la production. Alvin Gouldner mêle dans ce qu'il appelle la « nouvelle classe » l'élite managériale des entreprises et des appareils d'Etat, les intellectuels des universités et de la presse et les « professionnels » qualifiés (ingénieurs, comptables, travailleurs sociaux, enseignants du secondaire, experts juridiques, médecins, techniciens...). Il souligne le rôle de l'université non seulement dans la croissance numérique de ce groupe social, mais aussi dans sa culture spécifique : les appareils d'enseignement diffusent un nouveau code linguistique, une logique particulière du discours, et tissent une « élite intellectuelle et technicienne » à l'échelle internationale (Dagnaud, 1985).

Les néo-marxistes nourrissent finalement eux aussi cette perspective, considérant que l'installation dans un quartier en gentrification participerait à la constitution d'une identité de classe, dans le cadre d'un régime de production et de consommation post-fordiste marqué par l'exigence de différenciation : alors que, dans le régime fordiste, la consommation de masse prévalait comme signe de réussite, dans le nouveau régime d'accumulation l'accent porte sur la différenciation du produit et les marchés à niche. Le quartier gentrifié et le mode de vie qu'il permet sont alors un des moyens mis en œuvre par les individus appartenant à la nouvelle classe moyenne de se distinguer tant de la bourgeoisie que de la classe ouvrière. Williams affirme ainsi que « la localisation résidentielle et le logement ne sont pas seulement l'expression d'une appartenance de classe ; ils participent au processus de constitution de classe » (Williams, 1986, p.71 cité par Van Criekingen, 2001, p.24). Par ailleurs, l'investissement dans un logement ancien d'un quartier en voie de revalorisation serait également lié à la volatilité de leurs emplois : il constitue une stratégie d'accumulation de capital en marge du marché de l'emploi dans laquelle, à travers un travail esthétique, le capital culturel et symbolique peut être valorisé. Cette suggestion de Beauregard et Jagger (présentée par Van Criekingen, 2001, p. 24), peu reprise ailleurs, apparaît particulièrement pertinente pour comprendre, mieux que ne le permet la première théorie du *rent gap*, l'investissement de particuliers dans un bâti dégradé.

Des travaux féministes viennent également enrichir cette approche, montrant que la revitalisation des centres-villes a aussi à voir avec l'évolution de la place des femmes à la fois

sur le marché du travail et dans la sphère familiale (Rose, 1984 ; Warde, 1991) : élévation du niveau d'études, diffusion de la bi-activité, baisse de la nuptialité et retardement de la maternité contribuent à la désaffection à l'égard du modèle résidentiel pavillonnaire de la *suburb*, les femmes n'étant plus cantonnées aux tâches domestiques et à la production non monétarisée. *A contrario*, le quartier ancien de centre-ville se présente comme un espace social favorable à la mise en œuvre de nouvelles normes familiales et sexuelles, pour des raisons à la fois pratiques et sociales – la diversité du peuplement offrant une atmosphère plus tolérante aux organisations familiales non traditionnelles (couples bi-actifs, mais aussi et surtout parents célibataires et homosexuels) (Rose, 1984).

En définitive, la gentrification apparaît dans ces travaux comme davantage liée aux mutations des économies capitalistes qu'au modèle urbain anglo-saxon. La désindustrialisation, la croissance des emplois tertiaires qualifiés, la croissance des ménages à double revenus ou le développement d'un mode de consommation basé sur la différenciation et l'individualisation n'étaient pas propres aux Etats-Unis. Des chercheurs français établissent à la même époque un lien entre ces phénomènes et la revitalisation des centres anciens, en partant, à l'inverse des chercheurs anglo-saxons, de la question des classes moyennes plutôt que de celle de la gentrification.

## **1.2 Les « nouvelles classes moyennes » et le « retour au local »**

En France, l'apparition de la gentrification est perçue à travers une série de travaux portant sur les transformations de la structure sociale et sur les formes du changement social à l'échelle locale. Ces travaux se sont en grande partie élaborés face aux limites de l'analyse marxiste confrontée à la croissance d'un salariat intermédiaire. En partant à la rencontre de ces « nouvelles classes moyennes » et des transformations en cours dans un certain nombre de localités, les chercheurs ont été amenés à analyser les façons dont l'espace des quartiers anciens de centre-ville se trouvait mobilisé par ces jeunes ménages dans leur existence et leur trajectoire sociale.

### **1.2.1 La naissance d'un groupe social vue à travers la « vie hors travail »**

La production sociologique sur les classes moyennes développée dans les années 1980 naît des profondes transformations de la structure sociale des Trente Glorieuses : les progrès technologiques, l'expansion économique, le développement de l'Etat providence entraînent le développement de nouveaux secteurs d'activité, la progression du salariat, l'apparition ou le renouvellement de certaines professions. Ils provoquent également des mouvements de mobilité structurelle importants, renforcés par la massification de l'accès à l'enseignement supérieur, ainsi que l'émergence de systèmes de valeurs inédits dont la visibilité éclate au printemps 1968. Cadres moyens et supérieurs, professions intellectuelles supérieures,

techniciens, professions intermédiaires de la santé, du travail social, de la culture, de l'aménagement sont en expansion numérique et renouvellent les pratiques tant dans les entreprises et l'appareil d'Etat que dans l'espace public et sur la scène politique, suscitant le désarroi chez des sociologues encore largement imprégnés de théorie marxiste<sup>37</sup>. Dans un premier temps, les sociologues marxistes s'emparent de la question et « se débattent » avec ce nouveau groupe de salariés en expansion. Arrimés au schéma bipolaire, ils s'attachent à l'étude précise de leurs tâches et de leurs places dans les rapports de production afin de saisir auquel des deux pôles, prolétaire ou bourgeois, les rattacher. Pour les uns, il s'agit d'une nouvelle élite ouvrière (Mallet, 1963 ; Touraine, 1968) ; pour les autres ce sont des nouveaux « petits bourgeois » (Baudelot, Establet, Malemort, 1974 ; Poulantzas, 1974). Des enjeux politiques se mêlent aux considérations scientifiques, qui peuvent expliquer que les chercheurs fassent « basculer » les groupes situés dans des positions moyennes d'un côté ou de l'autre<sup>38</sup>. En tout état de cause, on leur dénie le statut de classe sociale à part entière et le schéma d'analyse de la société reste bipolaire (Bidou, 1984).

Ce débat sur l'existence et l'identité des classes moyennes recouvre en fait d'emblée une seconde question : faut-il prendre en considération les éléments de la vie hors travail pour caractériser ces groupes sociaux, ou faut-il s'en tenir à l'analyse de leur place dans les rapports sociaux de production ? Les travaux marxistes évoqués restent focalisés sur la position dans l'espace du travail et cette perspective est un choix délibéré<sup>39</sup>. L'analyse de la vie hors travail est vigoureusement rejetée. C'est que celle-ci donne des signes d'homogénéisation et trouble les divisions de classes, donnant des arguments aux tenants de la moyennisation qui « remettent en question la centralité de la contradiction du rapport au travail dans la conflictualité sociale [...] et, partant, le rôle historique de la classe ouvrière

---

<sup>37</sup> On peut lire par exemple : « Que signifie sociologiquement la croissance de ce groupe médian ? Est-elle compatible avec la représentation d'une société déchirée par le conflit de deux classes antagonistes ? Est-elle l'un des nombreux signes d'une transformation qualitative des sociétés industrielles ou plutôt le produit d'un travail idéologique et socio-politique visant à modifier le système des représentations et à occulter le conflit Capital-Travail ? Ces couches constituent-elles des fractions de la classe ouvrière et/ou de la classe dirigeante, ou fondent-elles au contraire une « nouvelle classe » qui se singulariserait non seulement par son mode de consommation, ses orientations culturelles et ses projets politiques, mais aussi par ses relations aux autres classes ? » (Bauer et Cohen, 1983, p. 285).

<sup>38</sup> C'est particulièrement le cas pour les tenants de la première option : il apparaît aujourd'hui que des choix implicites et idéologiques ont influencé les réflexions sociologiques. Ainsi, à l'époque, la gauche multiplie les discours pour rallier les catégories moyennes de plus en plus visibles dans les mobilisations syndicales : la CGT ouvre une section « Ingénieurs, techniciens, cadres », qui devient vite un enjeu ; pour le PCF, la classe dominante se réduit au pouvoir d'Etat, autorisant de ce fait à rallier les cadres et techniciens à la cause ouvrière ; le PS cherche également à élargir sa base sociale aux ingénieurs, techniciens et aux cadres. Les partis de gauche entament une réflexion sur les changements de rapports hiérarchiques au sein de l'entreprise, mais sans perspective autre que celle de la réfutation de la thèse de la moyennisation.

<sup>39</sup> Mallet dépouille ainsi la définition des classes sociales pour revenir à un unique critère, celui d'une situation de travail commune, « celle d'exercer un rôle productif et d'être exclu de la propriété ou de la gestion des instruments de production qu'ils desservent. Critère unique et, me semble-t-il, suffisant » (Mallet, 1963, p. 12). Baudelot, Establet et Malemort s'en tiennent également aux critères de « place dans les rapports de production » et de « rétrocession de la plus-value », bien qu'ils admettent que l'analyse marxiste traditionnelle ne permet pas de saisir cette « moyenne gélatineuse » pourtant digne d'attention (Baudelot, Establet, Malemort, 1974). Les espaces de travail sont considérés comme les seuls appropriés pour cerner ces nouvelles couches sociales, et ce sans réelle discussion.

dans le changement social » (Bacqué et Vermeersch, 2007, p. 17). Henri Mendras substitue ainsi à l'idée d'une *inégalité* des niveaux et des modes de vie celle d'une *différenciation* horizontale des pratiques au sein d'une « constellation centrale » de plus en plus vaste (Mendras, 1980, 1988). Les sociologues marxistes, refusant de croire que l'avènement de cette « société de consommation » allait estomper les grands clivages sociaux et faire disparaître les anciennes classes sociales choisirent alors de dissocier l'ordre du travail et de la vie professionnelle de l'ordre de la consommation et de la vie privée, déniaient à cette dernière toute signification sociologique pouvant remettre en cause les oppositions perçues dans la première<sup>40</sup>. Hormis le fait de mener à des conclusions contradictoires d'un auteur à l'autre quant à l'identité de ces couches moyennes, cette approche eut le défaut d'en appauvrir l'analyse, puisque étaient mises de côté des caractéristiques qui leur étaient pourtant tout à fait spécifiques relevant de la vie « hors travail » (les rapports à l'institution scolaire et à la mobilité sociale, la participation à des mouvements sociaux hors du monde du travail, l'innovation dans les pratiques culturelles et dans les modèles familiaux, etc.). Pierre Bourdieu dépasse cette opposition entre prise en compte ou non de la sphère hors travail : en centrant l'approche sur les clivages socioculturels, il renouvelle profondément l'approche bipolaire. Mais il en partage le diagnostic principal : il n'existe pas de véritable classe moyenne, notamment car les « petits bourgeois » qui pourraient la composer ne font preuve d'aucune autonomie culturelle et politique (Bourdieu, 1979)<sup>41</sup>. C'est donc sur ce point que va se concentrer la « contre-attaque » des tenants de la constitution des « nouvelles couches moyennes salariées », avec la mise en lumière d'un « modèle culturel » autonome qui s'exprime, entre autres, par de nouvelles pratiques résidentielles.

La question de l'identité culturelle et politique de cette nébuleuse constitue la pierre de touche des débats animés de la première moitié des années 1980<sup>42</sup>. Un article d'Etienne Schweisguth consacré à l'analyse des comportements électoraux de ces couches sociales permet l'émancipation de la figure de la « petite bourgeoisie » bourdieusienne culturellement et politiquement dominée (Schweisguth, 1983). L'auteur montre en effet l'existence d'un discours idéologique autonome qui semble permettre « à cette catégorie sociale d'acquérir le sentiment de son identité et de se constituer en acteur social autonome » (*ibid.*, p. 679-680). Il

---

<sup>40</sup> Cette optique est particulièrement claire chez Mallet : « Hors du service industriel, l'ouvrier semble s'intégrer dans une vaste communauté urbaine où les différences de modes de vie apparaissent comme de simples différences quantitatives, insuffisantes à fonder une stratification sociale ; dans la production elle-même, les traits fondamentaux qui distinguent la classe ouvrière des autres couches de la population semblent par contre inchangés » (Mallet, 1963, p.9)

<sup>41</sup> De la même façon, Baudelot *et al.* (1974) reconnaissent bien l'existence de petits bourgeois mais estimaient que leur diversité (trois fractions selon l'origine de leurs revenus) et surtout leur absence d'unité en termes politiques empêchaient de considérer qu'ils formaient une classe sociale. Cette question de l'identité politique constitue la pierre de touche de ces débats ; dès lors, il n'est pas étonnant que le groupe de recherche sur les « nouvelles couches moyennes salariées » se soit consolidé à la suite de l'article de Schweisguth de 1983 consacré à l'analyse des comportements électoraux de ces couches sociales.

<sup>42</sup> Débats relayés dans les pages de la *Revue Française de Sociologie* (particulièrement dans les n° 23 de 1982 et n° 24 de 1983) et de *Sociologie du Travail* (entre autres, n° 4/81 et n° 2/85).

contribue ainsi, avec la présentation en français des travaux de B. et J. Ehrenreich et d'A. Gouldner (Dagnaud, 1985), à l'élaboration de la figure des « nouvelles couches moyennes salariées », qui s'autorise à saisir cet ensemble social en tenant compte de ses pratiques hors de l'espace du travail sans pour autant déclarer inopérant le concept de classe sociale.

Un groupe de chercheurs, ne partageant pas tous les mêmes affiliations théoriques mais convaincus de l'intérêt de cette perspective, étudie alors ces « couches moyennes salariées » françaises aussi bien à travers certaines professions nouvelles (B. Duriez, M. Dagnaud, D. Mehl, J.-P. Tricart) que dans leurs mobilisations associatives et syndicales (J. Ion), dans leurs rapports aux politiques publiques (M. Pinçon-Charlot) ou encore à travers certains lieux d'habitation et de vie quotidienne qu'elles semblent particulièrement investir (C. Bidou). Dans leur rapport collectif (Bidou *et al.*, 1983), ils font ainsi apparaître des « couches moyennes salariées » qui occupent une position propre et autonome dans la structure sociale tout en étant prises dans des rapports de pouvoir et de domination. Catherine Bidou prolonge ce travail dans *Les aventuriers du quotidien* (1984), où elle brosse un portrait de ces cadres moyens et supérieurs de la santé, de l'éducation ou du secteur socioculturel, en décrivant leurs trajectoires socioprofessionnelles et leur conscience sociale, la façon dont ils éduquent leurs enfants et celle dont ils se représentent l'avenir, ainsi que les rapports qu'ils entretiennent à leur espace résidentiel. Ce dernier volet occupe une place de choix dans l'ouvrage : l'auteure montre que ces ménages surinvestissent le quotidien et le local à travers leurs pratiques « hors travail », c'est-à-dire principalement dans l'espace résidentiel (au sens large : espace domestique, espace social du quartier, associations, jeu politique local, écoles, etc.). En effet, alors que l'espace social du travail est déjà fortement occupé et polarisé, le local et certains espaces en particuliers se présentent comme de bons « espaces mous », peu appréhendés par d'autres groupes sociaux. Leurs rapports sociaux au temps et à l'espace, qui les distinguent des autres groupes sociaux, s'incarnent dans les quartiers anciens populaires de centre-ville et les « nouveaux villages » périurbains. En menant une partie de son enquête dans le quartier d'Aligre dans le 12<sup>e</sup> arrondissement de Paris, Catherine Bidou « rencontre » ainsi un quartier en gentrification et l'appréhende comme un espace physique et social investi et mobilisé – ne serait-ce que dans un registre symbolique –, ces investissements contribuant à la constitution de ce groupe social et de son « modèle culturel » propre.

A la même période, une deuxième opération de recherche conduit des sociologues à se pencher sur d'autres quartiers anciens en cours de revitalisation, en proposant une analyse localisée de la « stratification » et du changement social. Elle s'inscrit également dans le renouvellement post-marxiste de la sociologie à travers un mouvement de « retour au local »<sup>43</sup>. De façon générale, l'émergence ou la réaffirmation des identités locales ou

---

<sup>43</sup> D'un point de vue scientifique, ce déplacement de l'attention des chercheurs est clairement lié à l'effacement des sociologies fonctionnaliste et marxiste, en raison de la crise des grandes synthèses théoriques et de la division du travail par rapport à l'économie ; il découle également des transformations des conditions

régionales et de leur mobilisation touche à cette époque autant les chercheurs que les populations étudiées. Les gentrificateurs (mais aussi les périurbains et les néo-ruraux) du début des années 1980, tout comme les sociologues qui les étudient, cherchent notamment à revaloriser, à côté de la position dans l'appareil de production, d'autres espaces d'appartenance, de socialisation, de construction de l'identité sociale, dont le quartier et plus généralement le lieu de résidence. Le mouvement est général et se manifeste dans l'idéologie de 68, dans le foisonnement des associations locales, dans les mouvements migratoires, dans la loi de décentralisation de 1982 et le développement des politiques locales. « Que l'on recherche à ce niveau « local » ou « micro-local » une convivialité disparue, une identité fortement ébranlée par la croissance, un pouvoir à prendre pour s'opposer au pouvoir central, le résultat est le même : le local est devenu – ou redevenu – un enjeu – mais plus seulement pour les notables traditionnels » (Benoit-Guilbot, 1983, p.121).

L'action thématique programmée « Observation continue du changement social et culturel » (OCS) est mise en place par le CNRS en 1977 dans cette optique. Ce programme de recherche regroupe deux cents chercheurs de disciplines différentes et d'orientations théoriques contrastées étudiant « les formes localisées du changement social » dans soixante localités (Collectif, 1986)<sup>44</sup>. Le socle commun de cette vaste entreprise de recherche est moins une problématique unifiée qu'un parti pris méthodologique : celui de replacer l'étude d'un phénomène dans une localité pour en comprendre l'agencement avec l'ensemble de la société, en évitant grâce aux comparaisons les généralisations naïves. La localité n'est plus considérée comme une chose passive, un lieu d'application de forces sociales antagonistes qui le dépassent, mais comme « un système dont les parties sont douées d'une certaine autonomie, qui ouvre le jeu et rend moins uniformes les résultats de leurs interactions » (Benoit-Guilbot, 1983, p. 121). Les phénomènes étudiés dans cette perspective sont par exemple les formes de sociabilité, les « groupes sociaux localisés », la « relocalisation » des pratiques dans le quartier de grande ville et dans le village rural, les associations à base locale, l'économie informelle, etc. Si les termes sont employés avec prudence, c'est que ce mouvement de « retour au local » passe bien sûr par une redéfinition de la localité<sup>45</sup>.

Parmi les « localités » étudiées, plusieurs sont des quartiers anciens populaires de centre-ville, et deux sont caractérisés par des processus de gentrification (encore une fois, sans que le processus soit à cette époque identifié comme tel) : le quartier Daguerre, dans le 14<sup>ème</sup>

---

d'exercice de la profession (rapatriement des ethnologues, régionalisation des sciences sociales et de leurs budgets, demandes politico-sociales locales) (Chamboredon *et al.*, 1984).

<sup>44</sup> Ces travaux ont donné lieu à des publications régulières dans les *Archives de l'OCS* d'abord, de 1979 à 1980 (volumes 1 à 4) puis dans les *Cahiers de l'Observation du Changement Social* de 1980 à 1982 (volumes I à VII). Un ouvrage de synthèse a été édité par le CNRS (Collectif, 1986).

<sup>45</sup> Redéfinition évoquée par exemple par Odile Benoit-Guilbot, à propos de la « revitalisation » du village de Barre-des-Cévennes : « s'il [le village] fait ce revirement, c'est encore en référence à la ville [...] et à l'idéologie néo-rurale des urbains qui, valorisant au village tout ce que les ruraux y détestaient, a fini par atteindre les ruraux eux-mêmes » (1983, p. 123).

arrondissement de Paris, étudié par Sabine Chalvon-Demersay et Elisabeth Claverie (Chalvon-Demersay et Claverie, 1979 ; Chalvon-Demersay, 1983 ; Chalvon-Demersay, 1984) et le quartier des Pentès de la Croix-Rousse à Lyon, étudié par une équipe menée par Bernard Bensoussan et Jacques Bonniel (Bensoussan, Bonniel, 1979 ; Bensoussan, Bonniel *et al.*, 1979 ; Belbahri *et al.*, 1980 ; Bonniel, 1980 ; Bensoussan, 1982). Dans ces quartiers comme dans les villages périurbains, les observateurs de ce mouvement de retour au local rencontrent les « couches moyennes salariées ». Leur posture scientifique les conduit en effet à s'intéresser tout particulièrement à ces couches sociales, ce que l'un de ces chercheurs, Pierre Vergès, explique ainsi : « l'aspect « local » de la recomposition de la classe moyenne nous apparaît très central. Ne se constituant pas comme la classe ouvrière ou patronale de manière privilégiée à partir du rapport de production, elle est conduite à se définir à travers un ensemble de signes distinctifs, de pratiques sociales et culturelles, d'idéologie, de situation dans l'appareil économique » (Vergès, 1983, p. 230). A travers des comportements électoraux locaux (qui peuvent être très variés d'une localité à l'autre), par son insertion dans le tissu associatif « qu'elle crée pour asseoir sa notabilité », « par ses pratiques consommatoires auxquelles tendent à se référer bien des fractions de la classe ouvrière ou paysanne, par sa pratique culturelle et son idéologie qui norment de plus en plus les projets sociaux », elle élabore « un modèle social suffisamment consistant et localisé [qui] permet à de larges fractions de la population de se reconnaître et de s'identifier » (Vergès, 1983, p. 231). On retrouve dans cette perspective des éléments de l'analyse proposée par le groupe de Catherine Bidou et Monique Dagnaud. Certains auteurs de l'OCS et d'ailleurs vont cependant plus loin, annonçant une « crise de l'universalisme de la société industrielle » et un « changement de la place du travail dans la construction de l'identité sociale », contre Durkheim qui prédisait un effacement des divisions géographiques devant les spécialités professionnelles, et expliquant la mobilisation de l'appartenance territoriale par des individus ou des groupes comme « référence identificatrice ou comme base de mobilisation sociale et politique » (Chamboredon, Mathy, Mejean, Weber, 1984, p. 61)<sup>46</sup>.

Les membres de cette nouvelle couche sociale se caractérisent d'abord, comme ceux de la *new class* de Gouldner, par leurs diplômes, leurs filières d'études et leurs professions (emplois nouveaux ou renouvelés dans l'éducation, la santé, l'action sociale, la culture, l'urbanisme...), ainsi que par le décalage entre la possession d'un important capital culturel et la faiblesse du capital économique et du pouvoir de décision dans la sphère professionnelle.

---

<sup>46</sup> C'est aussi le cas, à l'OCS, de Pierre Vergès : selon lui, il est impossible de parler d'un processus national de recomposition de la classe moyenne, « alors qu'il est possible de montrer qu'elle se constitue en classe par regroupement de fractions ayant des places économiques fort différentes, sur des enjeux locaux ». En effet il lui semble que l'identification locale – identification d'enjeux précis, évaluation de l'importance numérique, visibilité du phénomène associatif – « est première et permet ensuite de parler au plan national de la classe moyenne comme recouvrant l'ensemble des regroupements particuliers de couches moyennes ayant une position dominante dans les localités ». Il va « jusqu'à dire que les éléments constitutifs d'une classe moyenne ne peuvent être définis sans la prise en compte de l'aspect localisé des processus sociaux » ; une telle constitution de la classe moyenne serait « une des voies où le local « produit » du global » (p. 232).

Les auteurs français insistent plus encore sur « la forme de leur trajectoire qui est, de fait, accidentée » (Chalvon-Demersay, 1984). Enfants des Trente Glorieuses, du développement de l'Etat providence et de la massification scolaire, ils sont pris dans un mouvement structurel de mobilité sociale ascendante et de mobilité géographique vers les grandes villes. Toutefois, ils ne trouvent pas toujours d'emploi à la mesure de leurs études en raison de l'inflation des titres et de la crise qui débute au milieu des années 1970. D'autres connaissent une mobilité descendante en raison de la faible reconnaissance des professions nouvelles qu'ils ont embrassées (Bensoussan, 1982 ; Remy, 1983). Cette mobilité à la fois géographique et sociale semble avoir pour conséquences une incapacité à se situer dans la hiérarchie sociale, une idéologie anti-hiérarchie et un déni de la pesanteur sociale (Bidou, 1984), « un sentiment de discontinuité idéologique et culturelle à l'égard de leur milieu familial, en même temps qu'une relative incertitude quant à leur identité sociale » (Chalvon-Demersay, 1984). Pour certains, on peut parler de « frustration » sociale à la fois individuelle (liée à des trajectoires sociales « inachevées ») et collective (ils restent collectivement dominés par une élite traditionnelle et cette frustration est renforcée par leur logique intellectuelle selon laquelle le monde devrait être gouverné par ceux qui possèdent le savoir – c'est-à-dire eux-mêmes) (Dagnaud, 1981). N'ayant en partage que l'absence d'une culture et d'un passé communs, ils tentent de « s'inventer comme groupe social » en investissant le quotidien et le local (Bidou, 1984), dessinant dans leur vie quotidienne, dans le logement et le quartier, les contours d'un « modèle culturel alternatif, porteur des valeurs de la modernité » (Chalvon-Demersay, 1984). Comment, concrètement, les quartiers anciens populaires sont-ils investis ? En quoi peut-on parler de gentrification ? Que permet « le recours au quartier » (Bensoussan, 1982) ?

### **1.2.2 Les quartiers anciens populaires, espaces de prédilection des « nouvelles classes moyennes »**

Les trois enquêtes citées plus haut – celle de Catherine Bidou à Aligre (Paris 12<sup>e</sup>), celle de Sabine Chalvon-Demersay à Daguerre (Paris 14<sup>e</sup>) et celle de Bernard Bensoussan à la Croix-Rousse (Lyon 1<sup>er</sup> et 4<sup>e</sup>) – donnent à voir plusieurs formes de mobilisation de quartiers anciens populaires par de nouveaux résidents appartenant aux nouvelles classes moyennes. Leurs analyses offrent à la fois un point de comparaison et des pistes d'analyse intéressantes pour l'étude des cas contemporains de gentrification ; nous les présentons donc ici de façon détaillée.

Ces trois enquêtes montrent que les quartiers anciens populaires offrent aux « gentrificateurs » un certain nombre de ressources matérielles, sociales et symboliques adaptées aux enjeux qui sont les leurs. Ils sont d'abord investis pour les ressources matérielles qu'ils offrent : à Daguerre, Sabine Chalvon-Demersay souligne que le quartier n'est pas tant choisi pour lui-même que pour l'accès qu'il permet à d'autres espaces de la ville (le quartier Latin)



et pour ses logements vastes et peu chers. Le « goût » pour l'ancien, l'appréciation du « charme » des appartements « atypiques », des ateliers, mansardes, entresols, des petits logements biscornus non réhabilités, doit selon l'auteure s'interpréter avant tout comme le produit de la nécessité faite vertu<sup>47</sup>, même si le « choix » d'un logement ancien est en même temps l'occasion d'opérer une « inversion des normes classiques de confort et d'agrément des logements » (Chalvon-Demersay, 1984, p. 27). Le quartier des Pentes de la Croix-Rousse est également apprécié avant tout pour ses nombreux locaux, rendus vacants par la fermeture des ateliers artisanaux et des commerces et pour ses logements aux loyers modiques<sup>48</sup>. Les quartiers anciens permettent donc de pallier le manque de capital économique, tandis que la proximité du centre-ville permet l'entretien et la valorisation du capital culturel.

Ils offrent ensuite un support de projections à partir duquel les habitants peuvent exprimer et consolider un certain nombre de valeurs. Les trois enquêtes mettent en évidence le recours au mythe du quartier-village, construit sur le rejet de la grande ville pourvoyeuse d'emploi, qui catalyse les innovations techniques et sociales mais qui entraîne « la rupture des sociabilités « primaires », l'éclatement et la parcellisation des rôles sociaux » (Benoit-Guilbot, 1986, p. 127 ; Wirth, 1938). Le « quartier-village » devient *a contrario* un refuge à l'abri de la modernité, un espace de célébration des nostalgies et des solidarités face à la menace de la rénovation moderniste – telle que celle qui menace la Croix-Rousse, où une partie de la Montée de la Grande Côte, l'un des axes structurants du quartier, est démolie en 1975 (Bensoussan, 1982). Cette représentation du « quartier-village » s'appuie sur l'image des quartiers anciens populaires telle qu'elle se diffuse à la suite des descriptions de certains sociologues dans les années 1960 : quartiers ouvriers entourant les usines distributrices de travail de génération en génération (tels que Bethnal Green à Londres, décrit par Willmott et Young en 1962, ou le secteur de la rue Jeanne d'Arc à Paris décrit par Henri Coing en 1966) ou liés à une activité de production artisanale s'exerçant à domicile (comme la Croix-Rousse décrite par Pierre Mayol en 1980). Ils se caractériseraient par une superposition des liens familiaux, professionnels et amicaux servant de support à la vie sociale locale, par une forte occupation des espaces publics, liée à l'exiguïté et à l'inconfort des logements et par une solidarité face à la misère<sup>49</sup>. Ce recouvrement des divers rôles sociaux et ces liens de voisinage sont le produit d'une forte stabilité sociale et géographique. Ils sont valorisés par ceux-là mêmes qui se trouvent socialement et géographiquement déracinés, les nouveaux salariés du tertiaire supérieur.

---

<sup>47</sup> « En valorisant à l'extrême ce qui est commercialement déprécié, on peut, tout en se réclamant de gratifications esthétiques, se contenter des rebuts du marché immobilier » (Chalvon-Demersay, 1984, p. 27).

<sup>48</sup> « En 1975, on louait encore des appartements de trois-quatre pièces pour moins de 500 F *par trimestre* » note Pierre Mayol (1994).

<sup>49</sup> La lecture approfondie de ces travaux montre que cette image est en partie déformée, comme l'a montré Christian Topalov (Topalov, 2003).

Catherine Bidou souligne l'importante production symbolique et sémantique de ses enquêtes sur ce thème : ceux-ci valorisent l'ancienneté du bâti, le mélange social et ethnique, l'interconnaissance et la convivialité, la concentration des différentes activités dans l'espace local, l'« authenticité » des gens, des relations, des bâtiments... L'image du village qui rassemble tous ces éléments renvoie à la fois à un temps et un espace révolus – un espace autarcique qui n'aurait pas changé – et à une configuration sociale spécifique, marquée par la diversité, l'absence de conflit, l'interconnaissance et la communication permanente. A travers cette image, le groupe exprime sa conception de la société et des rapports sociaux, celle d'un monde divers, différencié mais pas ordonné ni classé : « le mythe souligne l'universalisme des différences comme pour mieux les nier » (Bidou, 1983, p.53). Le « mélange » est systématiquement valorisé, que ce soit à propos des catégories sociales, des origines ethniques ou des activités, et ce « mélange » vaut aussi bien dans l'espace que dans le temps (refus de la dichotomie entre temps de travail et de loisir, refus de l'opposition entre ancien et moderne...). Perçu à travers ce système de représentations, le spectacle du quartier-village permet de « rafraîchir les contours d'un système normatif assez difficile à faire fonctionner dans sa vie concrète » (Bidou, 1984, p.79). De fait, les enquêtés ne font qu'observer et mettre en scène ce « petit théâtre » auquel ils ne participent pas.

Dans les autres quartiers, les gentrificateurs parviennent davantage à mettre en œuvre ces valeurs. Le « triangle » de Daguerre, circonscrit géographiquement et balisé par des repères traditionnels (mairie, église, cimetière, marché, école), offre des services et des équipements suffisamment diversifiés pour pouvoir y mener une vie autarcique. Si, là aussi, les gentrificateurs fréquentent quotidiennement des espaces situés hors du quartier pour le travail ou les loisirs, ils passent néanmoins beaucoup de temps sur leur lieu de résidence du fait de la relative souplesse de leurs horaires, de la fréquence des emplois à temps partiels ou de la possibilité de travailler à domicile. Ils cherchent alors à s'insérer dans cette vie villageoise sans la perturber et développent entre eux des relations d'interconnaissance et de fréquentation quotidienne ; mais ils souhaitent en même temps exprimer des valeurs et des normes nouvelles et mettre en œuvre leur projet de « changer les gens » et les rapports sociaux quotidiens, ce qui les entraîne dans « un lacis d'aspirations contradictoires » (Chalvon-Demersay, 1984, p. 49). On rejoint là les contradictions perçues par Catherine Bidou à Aligre dans l'attitude « d'ouverture sociale, de recherche de communication qui prend le plus souvent la forme d'un certain prosélytisme » (Bidou, 1984, p. 54).

Sabine Chalvon-Demersay montre que le « mélange social » à Daguerre n'a pas qu'une valeur mythique ; il permet au groupe de se constituer dans l'expérience quotidienne de la différence. Les relations avec les « anciens habitants », évoquées en termes de conflits d'âge ou de générations, expriment en réalité une « opposition de classe, de culture, de valeurs » (Chalvon-Demersay, 1984, p. 67) entre deux fractions des classes moyennes. Celle-ci s'incarne dans de nombreux décalages : dans les commerces fréquentés, dans les rythmes de

la vie quotidienne, dans les formes d'occupation de l'espace (escalier ou hall d'immeuble, trottoir, etc.) et la délimitation entre espaces privés et espaces publics, dans les choix de gestion des copropriétés, dans les normes de décoration et d'usage des pièces du logement (ouvertes ou non aux réceptions, où l'on est habillé ou non, etc.), dans les représentations des « risques » qui pèsent sur le quartier et dans l'interprétation même que les membres de ces deux groupes font de leurs échanges verbaux et matériels (qui en est à l'initiative, sont-ils bienvenus, etc.). « En fait, la plupart des sujets de tensions viennent du fait que les nouveaux venus se trouvent confrontés aux visées normalisatrices d'une petite bourgeoisie traditionnelle soucieuse de préserver son statut alors qu'ils ont eux-mêmes façonné un modèle culturel qui repose sur une inversion quasiment systématique des normes et des valeurs en cours au sein de cette petite bourgeoisie » (*ibid.*, p. 95). Ce jeu d'oppositions repose sur un équilibre social fragile dans le quartier : il leur faut en même temps être assez nombreux pour mettre en pratique le mode de vie auquel ils aspirent et pas trop nombreux afin de ne pas détruire « la dimension fondamentale de ce qu'ils sont venus chercher : la confrontation quotidienne de l'altérité, le spectacle de la différence » (*ibid.*, p. 154). D'où cette « attitude équivoque qui consiste à chercher à la fois à multiplier le même pour contrer l'autre et à lutter contre l'invasion des mêmes pour préserver l'autre » (*ibid.*, p. 156).

Le quartier est également mobilisé pour l'expression d'un projet politique fondé sur « le désir d'organiser une résistance contre un pouvoir institutionnel diffus dans toutes les sphères de la vie publique et de la vie privée » (*ibid.*, p. 46), projet qui doit s'inscrire au quotidien dans les rapports sociaux locaux<sup>50</sup>. Ce projet politique semble en grande partie propre à cette époque : il est lié d'une part au reflux des idéologies universalistes vers des réalisations plus limitées mais plus concrètes, d'autre part au fait que la scène locale était le seul lieu possible d'expression d'un contre-pouvoir. Il est aussi lié à des enjeux sociaux : « changer la vie », c'est aussi changer l'ordre social et donc s'opposer à la domination des valeurs bourgeoises et petites-bourgeoises. Ils rejettent l'utilitarisme, l'anonymat et les codes sociaux dans les relations interpersonnelles. Ils refusent la hiérarchie, la compétition et l'inégalité propres au monde du travail capitaliste et rejettent la division des tâches tant au travail que dans la famille. Ils s'opposent plus globalement à la parcellisation des rôles sociaux, y opposant la norme de l'homme « total », équilibré, dont l'épanouissement passe tant par le corps que par l'art ou la connaissance, dans une indifférenciation entre travail et loisir<sup>51</sup>. Ils substituent au « carriérisme social » l'épanouissement dans « un horizon existentiel référé au plaisir de

---

<sup>50</sup> « Transformer les rapports sociaux à l'échelon local, organiser des luttes, gérer des biens, créer des coopératives, susciter une animation locale, ressusciter les fêtes disparues, rénover les rapports commerciaux, défendre les droits des locataires, des consommateurs, des opprimés. Promouvoir des liens d'entraide, impulser des réseaux de solidarité. Parler, échanger, communiquer. » (Chalvon-Demersay, 1984, p.45-46)

<sup>51</sup> En déclarant inopérante la distinction entre travail et loisir, ils affirment typiquement leur distance à l'égard des classes populaires, qui ne peuvent s'épanouir qu'en dehors d'un travail aliénant.

l'instant, à une vie au jour le jour » (Bensoussan, Bonniel, 1979, p.119)<sup>52</sup>. Alvin Gouldner a bien exprimé, à propos de la *new class* américaine, un des aspects de ce projet politique : celui-ci serait lié à la « culture du discours critique » diffusée par l'université, qui « se présente comme langage objectif et généralisant, indépendant de la position et du statut social de la personne qui l'énonce » (Dagnaud, 1981, p. 387). Ce discours, « en raison de la distance qu'il pose entre lui et le langage ordinaire et la culture conformiste, [...] met en forme un projet moralisant mais aussi progressiste sur la société appréhendée dans une perspective globalisante » ; cela conduit les « nouvelles classes moyennes » à une contradiction, visible à Daguerre comme à Croix-Rousse, entre aspiration missionnaire à représenter l'ensemble de la société et intérêts de classe (Dagnaud, 1981, p. 388).

La dimension politique est particulièrement présente à la Croix-Rousse, peut-être en raison des ressources que le quartier offre, plus encore que Daguerre et Aligre. L'espace y est particulièrement appropriable : le vieillissement y est spectaculaire (entre 1962 et 1968, le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus a augmenté de 16,6% tandis que le nombre de naissance diminuait de 5,6%) et le quartier se vide : il perd plus de 45 % de sa population entre 1962 et 1982 (Mayol, 1994) et compte à cette date environ 2000 logements vacants (le taux de vacance est estimé entre 12 et 16 % selon les secteurs, contre 4 à 12% dans les autres arrondissements de Lyon ; Ministère de l'Urbanisme, 1982, p. 37)<sup>53</sup>. En même temps, le quartier, ancien centre névralgique de la Fabrique lyonnaise de soierie, offre des supports imaginaires mieux constitués que dans les deux autres quartiers, des « mythes » qui sont réactivés (nous reviendrons au prochain chapitre sur leur élaboration) : celui des ouvriers de la soie, les canuts, de leurs révoltes, des coopératives et des mutuelles ; celui de l'esprit à la fois frondeur et bonhomme des Croix-Roussiens ; enfin celui d'une vie locale fondée sur l'interconnaissance. Les nouveaux habitants y sont plus jeunes, moins diplômés et moins insérés professionnellement qu'à Aligre et Daguerre : étudiants, « intellectuels déclassés sortis des institutions scolaires » (Bensoussan, Bonniel *et al.*, 1979), jeunes couples ayant rompu avec leurs familles, artistes, « marginaux »... Ils viennent, selon les auteurs, vivre là « un mode de vie "alternatif" et "intégral", fait de petits boulots et de précarité, de vie communautaire, de contestation politique et culturelle » (Benoit-Guilbot, 1986, p. 134).

---

<sup>52</sup> « On pourrait résumer cette tentative en disant qu'ils sont à la recherche d'un mode de vie intégral. Il ne s'agit en effet rien moins que de revenir sur les délimitations sociales, les segmentations, que ce soit dans l'ordre de la production et de la consommation ou dans celui des usages du temps et de l'espace. Ces populations prétendent ainsi rompre avec un « système » qui opposerait producteur (ou créateur) et consommateur, pour lui substituer un « système » de bricolage généralisé d'objets sans spécialité présumée des participants. Ils sont ainsi conduits à une réactivation du compagnonnage, de l'apprentissage, quasiment référée à une autoformation à l'intérieur de microgroupes de production économique. [...] On pourrait trouver une homologie dans l'indifférenciation qui affecte l'usage du temps et de l'espace. Ce qui se cherche, c'est un usage plus fluide du temps, qui n'oppose pas des temps forts et des temps faibles, de même que devrait s'atténuer, voire disparaître, la distinction temps de travail / temps hors travail. Par ailleurs, ils tentent d'organiser [...] l'espace de quartier et celui de l'habiter comme un espace déspecialisé, défonctionnalisé, dans la recherche d'un usage multiple et décentré des espaces. » (Bensoussan, Bonniel, 1979, p.133-134).

<sup>53</sup> De fait, la SERL (Société d'Équipement du Rhône et de Lyon) estime que la moitié de ces locaux ne sont pas réellement vacants (Bensoussan et Bonniel, 1979a, p.106).

Mobilisant tant les locaux vacants que les mythes qui confèrent une légitimité à leur démarche, ils mettent en place des organisations sociales alternatives : formes d'habitat communautaires (squats, colocation, habitat groupé autogéré), restaurants, crèches et cinémas autogérés, coopératives de consommation, d'édition, associations d'expression artistique... Près de quatre-vingts initiatives, couvrant aussi bien l'expression politique « traditionnelle » que l'animation « culturelle » ou les besoins pratiques, ont été recensées (Pucciarelli, 1996). Le quartier ainsi investi permet à un certain nombre d'individus une socialisation alternative à celle qu'offrait le travail salarié : des ressources matérielles, un réseau de sociabilités, un statut social local.

Nées pour la plupart dans les années 1970, une majorité de ces activités associatives s'éteint dans la première moitié des années 1980 (un certain nombre perdurent néanmoins jusqu'au début des années 1990 et quelques-unes au-delà, notamment parmi les plus spécialisées). Mais si ces formes de mobilisation collective périssent, Bernard Bensoussan et Jacques Bonniel montrent que les réseaux qui les sous-tendent sont durables (Bensoussan, Bonniel, 1979). Ils montrent aussi que les relations établies avec les pouvoirs institutionnels sont moins claires qu'il n'y paraît et que les « luttes urbaines » ont été l'occasion pour quelques-uns de parvenir à des positions de pouvoir local voire, à plus long terme, à des mandats politiques ou à des emplois dans l'administration locale. En effet, alors que la mobilisation contre la démolition de la Grande Côte avait constitué un moment important de rassemblement et d'organisation des nouveaux habitants en associations, la conversion de la mairie à l'idée de la réhabilitation et de la concertation entraîne une redéfinition des groupements qui se posaient jusque-là en opposition claire à la logique de démolition. Certaines seront « concertantes », d'autres « contestantes », mais pour les auteurs de l'OCS, toutes opèrent un « recouvrement » de la population traditionnelle, c'est-à-dire un « envahissement », une « domestication » (*ibid.*, p. 117) : les enjeux d'aménagement leur permettent de s'autoproclamer homologues et porte-parole des habitants traditionnels dans le refus de la destruction du quartier et d'étendre ainsi leur emprise sur l'organisation de la vie sociale locale.

Les auteurs montrent enfin le caractère temporaire de ces rapports aux lieux et soulignent les paradoxes – ou plutôt le fragile équilibre – de la position des premiers gentrifieurs. L'image du quartier, qu'ils ont profondément renouvelée, attire dès le début des années 1980 de nouveaux habitants dotés de ressources différentes. Si les chercheurs se font le relais des inquiétudes de leurs enquêtés, ils n'ont pu observer sur une plus longue durée ce qu'il en advenait. Leur mise en danger paraît évidente ; elle mérite pourtant d'être questionnée. Nous aurons l'occasion de revenir sur ce point dans notre propre enquête.

En définitive, les investissements des nouvelles classes moyennes dans ces trois quartiers se comprennent, on le voit, à la lumière de leurs positions et de leurs trajectoires

individuelles et collective. A titre collectif, le quartier permet l'élaboration d'un modèle culturel autonome, offre une visibilité et permet de se constituer en contre-pouvoir. A titre individuel, il permet de se loger près du centre (et de compenser ainsi la disparité entre capitaux culturels et capitaux économiques), d'éprouver un sentiment d'appartenance qui vient combler le « flou identitaire » et enfin, pour certains, d'obtenir des gratifications dont ils sont privés dans le domaine professionnel (notabilité, pouvoir local). C'est pourquoi les auteurs relient tous d'une façon ou d'une autre l'investissement des nouvelles classes moyennes dans l'espace local à « des processus compensatoires d'identification sociale et professionnelle » (Bidou-Zachariassen, Poltorak, 2008) : « le retour à la scène résidentielle, à la proximité spatiale, serait une tentative pour maintenir ou reconstruire une identité sociale chamboulée aussi bien dans le travail que dans la ville », écrit ainsi Odile Benoit-Guilbot (1986, p. 128). Si nous ne souscrivons pas à la perspective stratégique qui affleure ici et qui est développée plus loin par l'auteure, cette hypothèse selon laquelle l'investissement dans l'espace local pourrait compenser une socialisation défailante ou insatisfaisante ailleurs – et notamment dans le travail – nous semble intéressante pour étudier les cas contemporains de gentrification. Il faudra, nous semble-t-il, la prolonger par un questionnement sur la convertibilité des ressources offertes par l'investissement dans l'espace résidentiel. La force de cette couche sociale ne vient-elle pas de sa capacité à faire reconnaître la valeur de ses productions hors de son propre espace social ? La question de la constitution d'un modèle culturel à travers l'inscription dans l'espace apparaît également d'actualité, au regard de l'existence d'un discours sur les « bobos » dans lequel sont systématiquement reliés un type d'individus, un ensemble de pratiques manifestant certains goûts et certaines valeurs et enfin certains territoires spécifiques. Elle renvoie à des mécanismes d'appropriation et de « marquage » du territoire déjà explorés à propos de groupes sociaux confrontés à des enjeux proches de ceux des nouvelles classes moyennes – on pense par exemple à la bourgeoisie dans le roman proustien (Bidou-Zachariassen, 1998) ou aux artistes d'avant-garde (Bordreuil, 1994). En revanche, le projet politique qui animait une partie de ces gentrifieurs semble largement absent des formes de gentrification actuelles, sans que la « culture du discours critique » et les contradictions auxquelles elle mène (Gouldner, 1979) n'aient totalement disparu. Nous essaierons de saisir les évolutions des discours et des pratiques politiques à l'échelle du quartier.

Les premières formes de gentrification étaient liées, on le voit, à la situation particulière des « nouvelles classes moyennes ». Quelles recompositions ont affecté, depuis les années 1980, cette vaste région intermédiaire de l'espace social ?

## 2. Les nouveaux gentrificateurs : quelles classes moyennes ?

En 1981, Monique Dagnaud s'interrogeait sur l'avenir de la « nouvelle classe moyenne » et formulait deux hypothèses : la première, qu'elle privilégiait, considérait que ce groupe social était bien en train de se constituer autour d'un modèle culturel propre et pérenne ; la seconde était celle d'une « illusion d'optique », d'une impression d'homogénéité sociale qui ne serait que conjoncturelle. Cette seconde hypothèse était nourrie, déjà en 1981, par le constat d'un rétrécissement des opportunités pour les jeunes diplômés en raison de la crise économique. L'auteure percevait alors la possibilité que cette « classe d'alternative » n'ait été qu'une génération d'alternative<sup>54</sup>. La deuxième hypothèse paraît aujourd'hui validée, moins parce que cette strate intermédiaire a disparu que parce qu'elle s'est élargie tout en se diversifiant ; elle a aussi été touchée, dans une certaine mesure, par le « déclassement générationnel » qu'entrevoit Monique Dagnaud. Quelles conditions sociales rencontrent les nouvelles générations de gentrificateurs ?

### 2.1 Les recompositions des classes moyennes depuis les années 1980

#### 2.1.1 Des classes moyennes écartelées ?

Le « retour des classes moyennes » dans l'analyse sociologique est passé par plusieurs thématiques : le comportement politique, les choix scolaires et les dynamiques de ségrégation spatiale, dans lesquelles les classes moyennes ont été accusées de jouer un rôle actif (Maurin, 2004 ; Donzelot, 1999, 2004 ; Jaillet, 2004). Jacques Donzelot annonce en 2004 l'avènement d'une « ville à trois vitesses » : « celle de la relégation des cités d'habitat social, celle de la périurbanisation des classes moyennes qui redoutent la proximité avec les « exclus » des cités mais se sentent oubliées par l'élite des « gagnants » portée à investir dans le processus de gentrification des centres anciens » (Donzelot, 2004, p.17). Dans l'analyse qu'il propose, la gentrification est le fait de « la partie supérieure des couches moyennes », des « gagnants », tandis que la majeure partie des classes moyennes, fragilisée, manifeste une logique de repli familial sur la sphère privée et de mise à distance des classes populaires et de leurs espaces. Marie-Christine Jaillet, qui s'inscrit dans le schéma proposé par Donzelot, explique le choix du périurbain à la fois par l'adhésion à la norme de la maison individuelle et par la recherche d'un certain entre-soi. En raison de leur histoire récente et des logiques de la construction

---

<sup>54</sup> Par exemple dans l'extrait suivant : « Les secteurs professionnels auxquels nous avons fait illusion dans cet article sont à leur tour touchés par la crise, et sont loin d'ouvrir les mêmes opportunités pour les générations universitaires plus récentes. Celles-ci, soit n'y auraient pas accès, et devraient alors rejoindre le bataillon des travailleurs déqualifiés, soit y entreraient « par la petite porte », en connaissant des statuts et revenus professionnels beaucoup moins gratifiants, et seule une fraction, celle qui, loin d'être contestataire, aura intégré toutes les valeurs du carriérisme, pourrait rejoindre les aînés bien installés de la génération 68. Dans ce mouvement, le départage entre un ensemble de « professionnels » et techniciens en situation de travail précaire, et une sous-élite de plus en plus proche de l'élite dirigeante pourrait alors survenir » (Dagnaud, 1981, p. 404-405).

pavillonnaire, les espaces périurbains sont composés d'ensembles de logements localement assez homogènes, le « standing » – et donc le niveau de prix – de chaque ensemble étant en grande partie dicté par les qualités de son environnement et par son accessibilité ; ils permettent ainsi de mettre à distance les populations immigrées et les ménages pauvres, dont le côtoiement est perçu comme risqué. Le choix d'une résidence individuelle en périurbain, parfois au prix de périlleux sacrifices financiers, est donc interprété comme une fuite des quartiers d'habitat social et comme une stratégie, privée et individualiste, de retrait des espaces publics et des dispositifs de l'Etat-Providence. Ces représentations se manifestent également à travers trois types de phénomènes sociaux repérés dans les espaces périurbains qui nourrissent l'idée d'une sécession de ces espaces à l'égard du système politique, administratif et urbain : le « vote anti-système » (vote pour les partis extrêmes) qui s'est développé dans les communes périurbaines les plus lointaines et les plus modestes (Guilluy, 2000 ; Charmes 2005) ; le développement des *gated communities* (Charmes, 2005) ; et la tentation de la « sécession » administrative, politique et financière vis-à-vis de la ville-centre (Jaillet, 2004).

Selon cette description, le « noyau dur » des classes moyennes actuelles n'a plus aucun point commun avec les « nouvelles classes moyennes » des années 1970 ; mais ces dernières ne semblent pas non plus avoir d'héritiers parmi les « gentrificateurs » tels que Jacques Donzelot les décrit. Le terme « gentrification » est employé par l'auteur de façon très large, puisqu'il désigne simplement le choix de la ville-centre qui, moyennant un coût immobilier élevé, offrirait à la fois un « voisinage valorisant » (la proximité de nombreux services de qualité) et un « entre-soi sélectif » (ce terme n'étant pas davantage explicité, il est difficile de le distinguer de « l'entre-soi protecteur » qu'offrirait le périurbain pavillonnaire). L'évocation des gentrificateurs et de leurs espaces par Jacques Donzelot fait un écho troublant aux descriptions que Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot ont pu faire des quartiers de la grande bourgeoisie : des « hypercadres de la mondialisation », des « hommes d'affaires entre deux avions », qui « comparent leur salaire à celui de leurs équivalents dans les autres pays » et s'offrent les espaces urbains les plus coûteux<sup>55</sup> ; dans leurs quartiers, la vigilance discrète des commerçants sur les espaces publics et la présence policière non moins discrète assurent la sécurité ; ils ont un rapport familial aux services et aux équipements et un rapport à

---

<sup>55</sup> « Ce sont partout les hypercadres de la mondialisation, les professions intellectuelles supérieures qui peuplent ces espaces rénovés. Il est logique que ceux qui achètent le bien le plus cher au monde soient les personnes les plus riches, certes mais également les plus adaptées à ce produit parce qu'il est fait pour elles. La preuve de cette étroite correspondance entre un produit et ses acheteurs, on peut la voir dans le mode de reconnaissance mutuelle que la gentrification établit entre ses bénéficiaires. Il fait beaucoup penser à ce spectacle qu'offrent les gagnants d'un jeu de télé-réalité tant ils paraissent naïvement ravis et fiers de se retrouver ensemble heureux rescapés du grand jeu de la société nationale, membres élus de la société mondiale » (Donzelot, 2004, p. 33).



l'institution scolaire qui évoque celui des familles bourgeoises du 16<sup>ème</sup> arrondissement de Paris<sup>56</sup> (Pinçon, Pinçon-Charlot, 1989).

Alors que, dans les années 1980, Catherine Bidou (1984) pouvait analyser les classes moyennes des quartiers en gentrification et des villages périurbains dans un même mouvement, la différence géographique recouvrirait aujourd'hui une opposition radicale entre deux mondes, celui des « gagnants » et celui des « perdants » de la nouvelle économie. Ces auteurs souscrivent implicitement ou explicitement à l'idée d'une dualisation des classes moyennes<sup>57</sup> ; dans ce schéma, les gentrificateurs seraient typiques de la partie émergée de l'iceberg (pour reprendre l'image proposée par Louis Chauvel, 2006). Mais cette assertion provient plus des représentations aujourd'hui associées à la gentrification et au portrait des « bobos » véhiculé dans la presse que de matériaux empiriques. Qu'en est-il réellement ? Si les gentrificateurs contemporains sont réellement très bien dotés, pourquoi ne rejoignent-ils pas les espaces des classes supérieures ? Et si ce n'est pas le cas, ne ressentent-ils pas cette « peur du déclassement » qui devrait les conduire à éviter de côtoyer les couches populaires ?

En outre, les travaux empiriques menés récemment dans les espaces périurbains montrent la diversité de leurs habitants : il y a peu en commun entre les familles aisées des *gated communities* rencontrées par Eric Charmes à Gressy-en-France ou à Meyzieu (Charmes, 2005) et les ménages populaires fragilisés par l'accession à la propriété d'un pavillon rencontrés par Lionel Rougé en lointaine banlieue toulousaine (Rougé, 2004) ; de même, les travaux de Violaine Girard et de Marie Cartier, Isabelle Coutant, Olivier Masclat et Yasmine Siblot font apparaître une image nuancée du périurbain, le présentant comme un espace de promotion sociale pour des ménages d'employés de la fonction publique ou de salariés de l'industrie nucléaire (Cartier *et al.*, 2008 ; Girard, 2009). Ces deux derniers travaux montrent, de plus, que cohabitent au sein même de ces communes périurbaines des ménages divers par la position sociale, les origines ou la trajectoire résidentielle et enfin que la participation à la vie politique, associative et syndicale locale est loin d'être éteinte. On peut raisonnablement supposer la même hétérogénéité entre quartiers gentrifiés et, au sein de ces quartiers, entre gentrificateurs, même si peu de travaux empiriques permettent jusqu'à présent de la saisir. Les récentes observations de Catherine Bidou-Zachariassen et Jean-François Poltorak dans le quartier parisien de Sainte-Marthe suggèrent en tous cas que les gentrificateurs ne sont pas tous

---

<sup>56</sup> « La hantise du diplôme tend à disparaître également au profit de la construction d'un parcours initiatique. Car, à quoi bon accumuler les diplômes si on ne sait pas comment les ordonner d'harmonieuse manière ? La mode s'installe ainsi, chez les gentrifiés, d'envoyer les enfants après le secondaire à la rencontre du monde, et de leurs désirs durant une année de découverte. Ils en reviennent pleins d'usages anglo-saxons et de raison globale, prêts à s'engager dans des études dont ils savent où elles doivent les mener, et d'abord intégrer les indispensables stations d'une ou deux années dans les plus prestigieuses universités étrangères » (Donzelot, 2004, p. 37).

<sup>57</sup> La diffusion de cette représentation, en partie inspiré par le travail de Saskia Sassen (1991) sur les « villes globales » (Londres, New York, Tokyo) est selon Edmond Préteceille favorisée en France par l'abondance de travaux sur les espaces populaires et la faiblesse des travaux sur les classes moyennes au cours des années 1990.

des « hypercadres de la mondialisation » ni des « gagnants » de la nouvelle économie, sans en être pour autant des « perdants » : artistes, journalistes pigistes, enseignants débutants, chargés de mission dans des administrations publiques, travailleurs sociaux... Si leurs diplômes les protègent relativement du chômage, leurs revenus et leurs statuts d'emploi n'en font pas des membres des classes supérieures (Bidou-Zachariasen, Poltorak, 2006, 2008).

### **2.1.2 La croissance continue des classes moyennes-supérieures dans la structure sociale**

Comment les classes moyennes et moyennes-supérieures<sup>58</sup> ont-elles réellement évolué depuis les travaux sur les « nouvelles classes moyennes » ? Si les travaux ethnographiques manquent pour répondre à cette question, l'observation de données statistiques permet d'identifier quelques processus de recomposition et d'apercevoir certains enjeux. Rappelons d'abord quelques tendances des années 1960-1970 afin de saisir leurs inflexions au cours des années 1980 à 2000. Entre 1968 et 1982, dans un contexte de forte croissance de la population active (+ 21 %), les cadres et les professions intermédiaires voient leurs effectifs presque doubler<sup>59</sup>, entraînés par l'explosion du nombre de professeurs et professions scientifiques (+ 259 %) et de professionnels de la santé et du travail social (+ 210 %), et par la croissance forte des ingénieurs (+ 132 %) et techniciens (+ 129 %) (cf. tableau 1-1). En même temps, le chômage apparaît brutalement dans ces catégories jusque-là épargnées : le nombre de chômeurs en 1962 étant très faible, cet effectif croît de plus de 1000 % parmi les professions intermédiaires et d'environ 650 % chez les cadres. Si la gentrification est dans les années 1970 un phénomène urbain encore marginal, il émane donc des groupes les plus concernés par les transformations de la structure sociale des années 1960 et 1970.

---

<sup>58</sup> Nous reprenons à notre compte cette expression d'Edmond Préteceille pour désigner les membres du groupe des cadres et professions intellectuelles supérieures qui sont fortement dotés en titres scolaires mais ne détiennent pas de pouvoir de décision dans leur travail.

<sup>59</sup> Nous avons opté pour une présentation des évolutions en effectifs plutôt qu'en parts, notre objectif étant de saisir la dynamique des groupes formant les classes moyennes et moyennes-supérieures plus que de montrer les déformations de la structure sociale dans son ensemble.

Tableau 1-1 : Evolution des effectifs des actifs selon la catégorie socioprofessionnelle (nouvelle nomenclature), 1962-1982 et 1982-1999 (en %), France entière

Actifs	Effectifs (en milliers)		Taux de croissance des effectifs (en %)		
	1962	2005	1962-1982	1982-1999	1999-2005*
<b>Agriculteurs exploitants</b>	<b>3045</b>	<b>663</b>	<b>- 52 %</b>	<b>- 56 %</b>	<b>+ 3%</b>
<b>Artisans, commerçants, chefs d'entreprise</b>	<b>2084</b>	<b>1575</b>	<b>- 12 %</b>	<b>- 10 %</b>	<b>- 5%</b>
<b>Cadres et professions intellectuelles supérieures</b>	<b>892</b>	<b>3869</b>	<b>+ 113 %</b>	<b>+ 67 %</b>	<b>+ 22 %</b>
Professions libérales	133	346	+ 77	+ 46	0
Cadres de la fonction publique	157	370	+ 54	+ 55	- 1
Professeurs, professions scientifiques	98	717	+ 259	+ 88	+ 8
Professions de l'information, des arts et des spectacles	59	232	+ 75	+ 97	+ 14
Cadres administratifs et commerciaux d'entreprise	281	1023	+ 99	+ 34	+ 37
Ingénieurs et cadres techniques d'entreprise	159	972	+ 132	+ 89	+ 39
Chômeurs	5	209	+ 660	+ 255	+ 55
<b>Professions intermédiaires</b>	<b>2114</b>	<b>6108</b>	<b>+ 87 %</b>	<b>+ 46 %</b>	<b>+ 6 %</b>
Instituteurs et assimilés	385	819	+ 98	+ 12	- 4
Professions intermédiaires de la santé et du travail social	190	1109	+ 210	+ 64	+ 15
Clergé, religieux	151		- 60	- 67	
Professions intermédiaires administratives de la fonction publique	181	468	+ 54	+ 56	+ 8
Prof. intermédiaires administratives et commerciales d'entreprise	558	1716	+ 61	+ 81	+ 6
Techniciens	285	1061	+ 129	+ 34	+ 21
Contremaîtres, agents de maîtrise	350	563	+ 56	- 1	+ 4
Chômeurs	14	372	+ 1029	+ 185	- 18
<b>Employés</b>	<b>3535</b>	<b>8098</b>	<b>+ 77 %</b>	<b>+ 25 %</b>	<b>+ 4 %</b>
Dont chômeurs	69	891	+ 983	+ 54 %	- 23
<b>Ouvriers</b>	<b>7488</b>	<b>6855</b>	<b>+ 3 %</b>	<b>- 9 %</b>	<b>- 3</b>
Dont chômeurs	112	883	+ 563	+ 55 %	- 23
<b>Total population active</b>	<b>19158</b>	<b>27639</b>	<b>+ 21 %</b>	<b>+ 12 %</b>	<b>+ 6 %</b>

\* Les données de 2005 sont issues de l'Enquête Emploi

Source : INSEE, Recensements de la population de 1962, 1982, 1990 et 1999 ; \*Enquête Emploi de 2005

Tableau élaboré à partir de Bosc, 2008

Entre 1982 et 1999, la croissance de la population active diminue de moitié par rapport à la période précédente, de même que celle des cadres et professions intellectuelles supérieures et que celle des professions intermédiaires. Dans le premier groupe, le ralentissement est plus prononcé parmi les cadres administratifs et commerciaux des entreprises, les professions libérales et les cadres de la fonction publique ; dans le second, pour les instituteurs et assimilés, les techniciens et les contremaîtres, dont les effectifs

stagnent. A cette période, la catégorie socioprofessionnelle qui connaît la plus forte croissance est celle des professions de l'information, des arts et des spectacles, qui double ses effectifs et connaît un taux de croissance annuel deux fois supérieur à celui des cadres du public pendant la période précédente. Les ingénieurs et cadres techniques continuent leur croissance rapide, de même que les professeurs et professions scientifiques pour lesquels le rythme est toutefois deux fois inférieur à celui de la période précédente, suivis par les professions intermédiaires administratives et commerciales des entreprises, auxquelles il faut ajouter les personnels de service aux particuliers (+ 74 %).

Au cours des années récentes (1999-2005), tous les groupes socioprofessionnels sont en quasi-stagnation (entre -1% et +1% par an), hormis le groupe des cadres et professions intellectuelles supérieures, dont la croissance reste soutenue (elle est aussi rapide que pendant la période précédente : 3,7% par an contre 3,9% par an entre 1982 et 1999 – elle était de 5,6% par an entre 1962 et 1982). Cette croissance est tirée avant tout par celle des cadres d'entreprise, très rapide : les ingénieurs poursuivent leur croissance à un rythme proche de celui des années 1960-1970 ; la croissance rapide des cadres administratifs et commerciaux est en revanche un fait nouveau (leur taux de croissance annuel est de 6,1% par an, contre 2 % à la période précédente et 5 % par an entre 1962 et 1982). Les techniciens, les professions de l'information, des arts et des spectacles et les professions intermédiaires de la santé et du travail social croissent moins vite mais malgré tout à un rythme supérieur à la moyenne. Si le groupe des employés dans son ensemble est stable, il faut souligner la forte croissance des personnels de services aux particuliers (+ 30 %) et des employés de commerce (+ 25 %). En revanche, les effectifs du secteur public n'augmentent presque plus<sup>60</sup> (croissance faible pour les enseignants, chercheurs et professions intermédiaires, décroissance faible pour les cadres). Les effectifs de chômeurs cadres continuent à croître, à un rythme toutefois inférieur aux périodes précédentes.

Depuis 1982, le poids des catégories moyennes et supérieures s'est donc encore fortement accru dans la stratification<sup>61</sup>. La part des cadres et professions intellectuelles supérieures parmi les actifs est passée de 5 à 8 % entre 1962 et 1982, et de 8 à 14 % entre 1982 et 2005 ; au cours des mêmes périodes, la part des professions intermédiaires est passée de 11 à 17 % puis de 17 à 22 %. Selon Serge Bosc, ce vaste ensemble est marqué au cours de ces vingt-cinq dernières années par deux tendances : d'une part, la « différenciation accentuée entre gens du privé et gens du public » ; d'autre part, la « montée en puissance et en visibilité,

---

<sup>60</sup> Sauf parmi les professions intermédiaires de la santé et du travail social, dont il forment une part importante.

<sup>61</sup> Nous avons pris le parti, à la suite de Serge Bosc, de faire apparaître les chômeurs dans leur groupe socioprofessionnel de référence ; mais si on les considère à part, ils forment, depuis le milieu des années 1980 déjà, un groupe plus nombreux que celui des cadres et professions intellectuelles supérieures (Chauvel, 2002 [1998]) et celui qui a connu l'expansion la plus rapide.

via la révolution de l'information, de professions soit salariées, soit libérales, tournant autour de l'expertise et des savoirs spécialisés » (Bosc, 2008).

Tableau 1-2 : Evolution de la structure par CS du groupe des cadres et professions intellectuelles supérieures de 1962 à 2005

	1962	1982	2005*
Professions libérales	14,9%	12,4%	8,9%
Cadres de la fonction publique	17,6%	12,7%	9,6%
Professeurs, professions scientifiques	11,0%	18,5%	18,5%
Professions de l'information, des arts et des spectacles	6,6%	5,4%	6,0%
Cadres administratifs et commerciaux d'entreprise	31,5%	29,5%	26,4%
Ingénieurs et cadres techniques d'entreprise	17,8%	19,4%	25,1%
Chômeurs	0,6%	2,0%	5,4%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Poids du total parmi les actifs</b>	<b>5%</b>	<b>8%</b>	<b>14%</b>

Source : INSEE, Recensements de la population de 1962 et 1982 ; \*Enquête Emploi de 2005  
Tableau élaboré à partir de Bosc, 2008

Tableau 1-3 : Evolution de la structure par CS du groupe des professions intermédiaires de 1962 à 2005

	1962	1982	2005*
Instituteurs et assimilés	18,2%	19,3%	13,4%
Professions intermédiaires de la santé et du travail social	9,0%	14,9%	18,2%
Clergé, religieux	7,1%	1,5%	n. d.
Professions intermédiaires administratives de la fonction publique	8,6%	7,1%	7,7%
Professions intermédiaires administratives et commerciales d'entreprise	26,4%	22,8%	28,1%
Techniciens	13,5%	16,6%	17,4%
Contremaîtres, agents de maîtrise	16,6%	13,8%	9,2%
Chômeurs	0,7%	4,0%	6,1%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Poids du total parmi les actifs</b>	<b>11%</b>	<b>17%</b>	<b>22%</b>

n. d. : donnée non disponible

Source : INSEE, Recensements de la population de 1962 et 1982 ; \*Enquête Emploi de 2005  
Tableau élaboré à partir de Bosc, 2008

Le tableau 1-2 fait apparaître les recompositions au sein du groupe des cadres et professions intellectuelles supérieures. Les ingénieurs et cadres techniques y apparaissent en effet comme les grands « gagnants » de la période 1982-2005 ; les seules autres catégories dont le poids relatif ne diminue pas sont les chômeurs et les professions de l'information, des arts et des spectacles. Du côté des professions intermédiaires, les salariés du secteur public se maintiennent mieux, mais ce sont également les salariés des entreprises privées qui voient leur poids augmenter le plus. La « montée en puissance des professions [...] de l'expertise et des savoirs spécialisés » est plus difficile à saisir dans la structure des PCS. Les observations

d'Edmond Préteceille sur la distribution spatiale des groupes sociaux en Ile-de-France (2003) confirment en revanche la pertinence de ces deux lignes de différenciation, qui viennent se superposer à la différenciation verticale de la hiérarchie.

### **2.1.3 La différence public / privé toujours structurante des rapports à l'espace**

A partir du traitement des résultats des recensements de 1990 et 1999 et d'une typologie socioprofessionnelle des espaces, Edmond Préteceille met en évidence les localisations résidentielles des catégories socioprofessionnelles détaillées et leurs tendances plus ou moins ségrégatives au sein de l'Ile-de-France<sup>62</sup>. La première observation confirme l'importance de la différenciation verticale : les groupes les plus ségrégués sont les cadres et professions intellectuelles supérieures et les ouvriers, tandis que les professions intermédiaires et les employés ont les indices de ségrégation les plus faibles. Mais il faut nuancer immédiatement ce propos en recourant aux catégories socioprofessionnelles détaillées : au sein des cadres et professions intellectuelles supérieures, « pour la métropole parisienne, les indices de ségrégation les plus forts en 1982, 1990 et 1999, qu'ils soient calculés selon les IRIS ou les communes et quartiers, sont pour les chefs d'entreprise et les professions libérales ainsi que pour les professions de l'information, des arts et du spectacle » (Préteceille, 2006, p. 75). Les cadres de la fonction publique et les cadres d'entreprise ont des indices un peu moins forts, mais c'est en revanche pour eux que les indices croissent le plus vite entre 1990 et 1999. Les professions de l'information, des arts et des spectacles, qui sont en forte croissance numérique à cette période, ont un indice de ségrégation décroissant, tout comme les professeurs et professions scientifiques et les cadres du public. Ces trois catégories sont d'ailleurs selon Marco Oberti et Edmond Préteceille à rattacher aux classes moyennes plutôt qu'aux classes supérieures en raison de leur niveau de revenus ou de la précarité de leur statut d'emploi<sup>63</sup>. « Le clivage [...] au sein des cadres se confirme donc dans l'évolution des proximités avec les différentes CS, professions libérales, cadres d'entreprise et ingénieurs se rapprochant les uns des autres, s'éloignant du cœur des classes moyennes et plus encore des classes populaires, alors que cadres de la fonction publique, professeurs et professions de l'information, des arts et du spectacle se rapprochent les uns des autres, se rapprochent un peu des employés et s'éloignent un peu des ouvriers » (Oberti, Préteceille, 2003, p. 43).

A propos des cas de gentrification parisienne qu'il a statistiquement mis en évidence, Edmond Préteceille incite ainsi à considérer moins la distance entre les nouveaux habitants

---

<sup>62</sup> Nous manquons à l'évidence de travaux analogues pour les autres agglomérations françaises, où les structures d'emploi sont moins « typées » qu'en région parisienne.

<sup>63</sup> Dans leur rapport sur « Les classes moyennes et la ségrégation », Marco Oberti et Edmond Préteceille (2003) définissent les classes moyennes comme des salariés ayant une « activité technique supposant une certaine qualification mais dans une position subordonnée », qui « requiert des ressources culturelles et techniques acquises à l'école et à l'université » (p. 48). Dans leurs analyses, ils y incluent les enseignants du secondaire, une grande partie des cadres du public et des professions de l'information, des arts et des spectacles.

des classes supérieures et les anciens habitants des classes populaires, qu'« une tension entre deux groupes de classes moyennes-supérieures » (Préteceille, 2007, p. 30) : d'un côté, les cadres du privé, à la fois plus « séparatistes » et qui, hormis une élite regroupée dans les quartiers sud-ouest de Paris, privilégient une résidence en banlieue<sup>64</sup> ; d'autre part, les cadres du public, professions littéraires et scientifiques et professionnels des arts et des médias qui valorisent davantage la centralité et sont fortement présents dans les arrondissements du sud, de l'est et du nord de Paris. Cette ligne de partage entre pôles public et privé se retrouve un peu plus bas dans la hiérarchie, les techniciens et professions intermédiaires des entreprises vivant majoritairement dans les espaces moyens mélangés de banlieue (deuxième couronne surtout) où les employés des entreprises et les ouvriers qualifiés sont également très présents, tandis que les professions intermédiaires de la fonction publique sont plus présents dans un type d'espace où se trouvent également les cadres et les employés du secteur public, principalement situé dans les arrondissements de l'Est de Paris<sup>65</sup>.

Si la distinction entre « gens du privé » et « gens du public », déjà identifiée depuis longtemps (De Singly, Thélot, 1989), apparaît structurante des choix résidentiels, le travail d'Agnès Van Zanten sur les choix scolaires des parents des classes moyennes et supérieures<sup>66</sup> montre qu'elle structure aussi les rapports quotidiens à l'espace social local (Van Zanten, 2009). L'auteure propose une typologie de cet ensemble social en quatre groupes de statut (technocrates / intellectuels / médiateurs / techniciens), typologie fondée sur des critères « plus culturels qu'économiques » : univers professionnels, modes de vie, référentiels culturels, positionnements politiques. Un pôle « privé » est constitué des « technocrates » et « techniciens » tandis que parmi les « intellectuels » et les « médiateurs », les salariés du public sont surreprésentés ; au sein de ces catégories, la différenciation est surtout affaire de niveau de diplôme. En termes de choix résidentiels et scolaires, les premiers apparaissent « séparatistes dans leurs pratiques mais assimilationnistes sur le plan des principes » (*ibid.*, p. 65). Privilégiant dans la pratique un fort entre-soi, ils acceptent des « formes très abstraites et peu menaçantes » de cohabitation (cours d'éducation religieuse œcuméniques, actions humanitaires) ; ils assignent à l'éducation des visées avant tout « instrumentales ». Les seconds visent davantage le « bonheur expressif », tourné vers le « ici et maintenant » ; celui-ci passe donc par la sociabilité locale, qui prend toutefois la forme d'un « brassage contrôlé » (*ibid.*, p. 66). Pour Agnès Van Zanten, c'est « la dimension culturelle qui soude des classes

---

<sup>64</sup> Si le poids des cadres s'est très fortement accru au cours des vingt dernières années, les positions de pouvoir restent en effet peu nombreuses, voire apparaissent comme de plus en plus rares en raison de la mondialisation, accroissant selon Serge Bosc la distance entre cadres « ordinaires » et cadres dirigeants : « les cadres se sont scindés entre les classes moyennes et les classes supérieures » (Bosc, 2003, p.45).

<sup>65</sup> Cf. Préteceille, 2003, p. 23-33 pour une description précise de ces localisations différenciées.

<sup>66</sup> Les parents enquêtés ne font pas partie de l'élite dirigeante, mais une partie d'entre eux appartient clairement aux classes supérieures (cadres supérieurs du secteur privé) ; une autre partie appartient plus nettement aux classes moyennes (techniciens, travailleurs sociaux) tandis qu'un groupe se situe à la charnière (enseignants, cadres du public, professionnels des médias, des arts et spectacles).

moyennes dont la position et la légitimité sont étroitement liées au rapport qu'elles entretiennent avec la connaissance et l'expertise, à leurs valeurs culturelles, à leur dynamisme associatif et à leurs utopies politiques » (*ibid.*, p. 18) ; ces divers éléments apparaissent toutefois dans son analyse comme des facteurs de différenciation plus que d'homogénéité entre les fractions de classes moyennes rencontrées.

#### 2.1.4 La diversification du rapport à l'emploi parmi les *professionals*

Nous avons annoncé plus haut ce deuxième élément de différenciation identifié par Serge Bosc – celui du type de ressource sur laquelle repose la position professionnelle – ainsi que la montée en puissance des professions reposant sur un fort capital culturel (professions « tournant autour de l'expertise et des savoirs spécialisés »). Les analyses britanniques sur la *service class* sont éclairantes à ce sujet, bien qu'elles ne puissent être transposées telles quelles au cas français (Bidou-Zachariassen, 2000). S'appuyant sur les travaux d'Erik O. Wright (1985), Savage *et al.* (1992) proposent de distinguer, au sein de la *middle class* anglaise, trois groupes devant leur position sociale à trois types de capitaux différents : capital économique pour les *petty-bourgeois* qui correspondent aux indépendants traditionnels ; capital culturel certifié pour les *professionals* (spécialistes producteurs de savoirs et de conseils)<sup>67</sup> ; « capital d'organisation » (ressources accumulées au cours d'une carrière au sein d'une même entreprise ou administration – informations, relations, etc. – et qui ne valent qu'au sein de cette organisation) pour les *managers*, définis comme les dépositaires d'une autorité par délégation. Si les *managers* sont confrontés au problème de la non-convertibilité de leur principale ressource d'une organisation à l'autre, la problématique des *professionals* est de convertir leurs compétences en statut social et en gratifications économiques. Ces deux fractions doivent parvenir en outre à transmettre un capital, sous une forme ou sous une autre, à leurs enfants. Pour ces auteurs, dans la Grande-Bretagne du milieu des années 1990 (Savage *et al.*, 1992 ; Savage, Butler (dir.) 1995 ; Butler, 1996), les *professionals* sont dans une position plus confortable que les *managers*. D'une part, le passage au post-fordisme s'est traduit par un allègement des bureaucraties et par un recours croissant à des compétences spécialisées souvent externalisées. D'autre part, les bons résultats obtenus par leurs enfants montrent que la reproduction de leur capital culturel *via* le système scolaire fonctionne bien. Les *managers*, confrontés à la dévaluation du capital organisationnel, recourent à la propriété occupante afin de garantir la transmission d'un patrimoine à leurs enfants ; cela permet

---

<sup>67</sup> Les *professionals* consistent en « un ensemble d'agents dotés d'une compétence spécialisée, le plus souvent sanctionnée par un diplôme universitaire ou d'une école professionnelle (grande école ou école privée d'ingénieurs), et occupant un emploi qui est principalement de l'ordre de la délivrance d'une expertise (urbanisme, architecture, médecine, droit, informatique, ou toute autre connaissance spécialisée). Ces agents ne participent directement ni à la production, ni à l'exercice du commandement dans les entreprises : ils remplissent des fonctions intermédiaires d'organisation, de médiation, d'études et de conception spécifiées par la mise en œuvre de savoirs particuliers. Les professionnels recouvrent ainsi les enseignants, chercheurs, ingénieurs-techniciens, spécialistes de l'urbanisme, de la santé, du droit, ou de l'action sociale » (Dagnaud, 1985, p.384).



parfois en outre de se mettre à son compte afin de ne plus dépendre d'une organisation<sup>68</sup>. *Professionals* et *managers* se distinguent par des goûts, des intérêts culturels et sociaux, des opinions politiques et des choix résidentiels différents ; les premiers, désignés par d'autres auteurs comme des « manipulateurs de symboles » (Robert Reich, cité par Bosc, 2008, p. 107), rappellent la *new middle class* de Gouldner (1979). Au cours de l'enquête qu'il a menée dans un quartier en gentrification de Londres (Hackney), Tim Butler a rencontré presque exclusivement des *professionals* ; il attribue leur choix résidentiel au souhait de « s'entourer de gens qui leur ressemblent afin de renforcer les valeurs culturelles et politiques qu'ils ont acquises durant leurs années universitaires » (Butler, 1996, p. 101) et qui les distinguent du reste de la classe moyenne.

Cette distinction entre *managers* et *professionals* ne recouvre que très partiellement la distinction entre « gens du public » et « gens du privé ». Elle donne ainsi d'autres outils pour penser certaines évolutions des classes moyennes, telles que l'externalisation croissante dans les professions intellectuelles et para-artistiques. Autrefois salariés du public, un certain nombre de professionnels de la recherche, de l'expertise, de la communication, etc., sont aujourd'hui indépendants ou salariés de petites structures privées, même si leur existence professionnelle dépend toujours largement des fonds publics. La catégorie des professions de l'information, des arts et des spectacles, dont les effectifs sont relativement faibles mais ont plus que doublé au cours des vingt-cinq dernières années, accueille une partie de ces *professionals* français. Ceux-ci connaissent ainsi les conditions de travail du privé en même temps que des préoccupations et des valeurs favorables aux services publics et à l'intervention de l'Etat. Les gentrificateurs que Tim Butler a rencontrés à Hackney présentent de ce point de vue un profil intéressant : diplômés en sciences humaines et sociales, ils votent massivement pour le *Labour Party* et manifestent une « culture du discours critique » ; tout les rapproche des nouvelles classes moyennes salariées des années 1970-1980, si ce n'est qu'un tiers d'entre eux (sur 245) travaillent en *free lance*<sup>69</sup>.

Leur tendance à l'agrégation spatiale, soulignée par Tim Butler, n'est pas sans évoquer les résultats très particuliers observés par Edmond Préteceille à propos de la distribution des professionnels de l'information, des arts et des spectacles en Ile-de-France : si leur indice de ségrégation diminue entre 1990 et 1999, il reste le plus élevé, au sein du groupe des cadres, après celui des professions libérales. Ils sont spatialement concentrés pour plus de la moitié d'entre eux dans des types d' « espaces supérieurs » : 22% dans le sous-groupe des « espaces de l'élite dirigeante » et 26% dans le sous-groupe des « espaces des cadres, professions libérales, professions de l'information, des arts et du spectacle et commerçants », c'est-à-dire

---

<sup>68</sup> La catégorie de *professionals* est plus pertinente à importer dans le cas français que celle des *managers*, dont le profil est bien particulier en Angleterre : le rôle des diplômés dans leur embauche et leur carrière est traditionnellement bien moindre qu'en France. Leur cas peut néanmoins être inspirant, comme on va le voir un peu plus loin.

<sup>69</sup> Et, précise l'auteur, que leur vote à gauche s'accompagne d'un discours peu enthousiaste et désabusé.

dans les deux sous-groupes les plus parisiens ; ils sont en revanche faiblement présents dans le sous-groupe des « espaces des cadres d'entreprise », nettement plus banlieusard. Un gros tiers des professionnels de l'information, des arts et des spectacles se répartit ensuite entre les différents types des « espaces moyens-mélangés ». Cette concentration des professionnels de l'information, des arts et des spectacles dans les espaces supérieurs a de quoi surprendre quand on connaît le revenu moyen dans cette catégorie : 35 400 euros de revenus déclarés (c'est-à-dire avant impôts et prestations sociales) en 2003<sup>70</sup>, soit un revenu moyen beaucoup plus proche de celui du groupe des professions intermédiaires (33 200 euros en 2004) que de celui du groupe des cadres et professions intellectuelles supérieures (51 100 euros en 2004) et a fortiori des catégories de population qu'ils côtoient dans les espaces supérieurs parisiens (78 600 euros pour les professions libérales, entre 45 000 et 50 000 euros pour les cadres du privé et du public et les professeurs et professions scientifiques). Cette observation appelle plusieurs remarques et hypothèses.

Tout d'abord, les analyses d'Edmond Préteceille étant menées à l'échelle des individus, il faut envisager que cette concentration spatiale soit due à des alliances entre hommes cadres ou professions libérales et femmes travaillant dans l'information, les arts ou les spectacles. Ensuite, leur forte présence dans Paris peut relever, comme pour les professeurs et professions littéraires et scientifiques, d'un compromis valorisant la centralité plus que la qualité des conditions de logement, lié à l'importance accordée aux équipements et aux espaces des pratiques culturelles (Brun, Fagnani, 1991). Mais leur forte concentration spatiale (indice élevé de ségrégation), qui les distingue des cadres du public et des professeurs, pourrait relever d'un autre facteur : l'importance des réseaux et des opportunités de socialisation professionnelle pour l'intégration dans un marché du travail très spécifique. Outre leurs titres scolaires, les indépendants de l'information, des arts et des spectacles dépendent dans leur travail d'une sorte de « capital organisationnel » sans organisation : des informations et des relations qui pourraient se capitaliser, entre autres, par la proximité géographique dans des espaces particuliers. Enfin, on peut faire l'hypothèse que les revenus des professions de l'information, des arts et des spectacles sont marqués par un écart-type particulièrement élevé ; « intellos précaires » (Rambach et Rambach, 2001), artistes des arts plastiques ou du spectacle vivant ont un niveau de vie probablement bien différent de celui de certains producteurs du cinéma ou de la publicité. Si les espaces dans lesquels ces professionnels se concentrent relèvent dans leur grande majorité des espaces « supérieurs » et « moyens-mélangés », définis comme tels en raison des niveaux de diplôme et des profils professionnels qu'on y rencontre, certains sont marqués par une forte précarité de l'emploi et par une diversité sociale plus grande qu'ailleurs. On pense en particulier à deux types d'espaces

---

<sup>70</sup> Source pour les revenus : Bosc, 2008, p. 31.

identifiés par Prêteceille, dont relèvent une grande partie des IRIS du quart nord-est de Paris ainsi que certains IRIS de Montreuil, de Bagnolet et d'Ivry<sup>71</sup>.

*Le premier (SAP), classé dans le groupe des espaces « supérieurs », « présente la deuxième densité pour les professions de l'information, des arts et du spectacle, pour les précaires et chômeurs cadres, et pour les indépendants des professions intermédiaires. Il présente aussi la densité record pour les précaires et chômeurs des professions intermédiaires. [...] Notons que les IRIS de ce type SAP sont pratiquement les seuls IRIS supérieurs, avec quelques IRIS du type précédent, SCI, à être présents dans les arrondissements du nord-est de Paris. Les tranches d'âges surreprésentées sont ici les adultes entre 20 et 40 ans, puis les plus de 75 ans. C'est le seul des types supérieurs où les Français nés en France métropolitaine sont (légèrement) sous-représentés, et où les étrangers sont sensiblement surreprésentés » (Prêteceille, 2003, p. 28-29).*

*Quant au second (MAC), « il a un profil particulier, puisqu'il compte à la fois une nette surreprésentation des ouvriers non qualifiés de type artisanal, des chômeurs ouvriers, des CDD ouvriers, des personnels de service, des chômeurs employés – ce qui le classe initialement dans les types populaires d'après la CAH –, mais aussi une forte surreprésentation des professions de l'information, des arts et du spectacle, une surreprésentation des professions intermédiaires indépendantes, et enfin une surreprésentation de toutes les catégories de précaires (sauf les apprentis) et de toutes les catégories de chômeurs. [...] Les Français nés en France ont dans ce type leur deuxième densité relative la plus faible, ce qui va avec une surreprésentation des autres modalités, particulièrement forte pour les Français nés à l'étranger (densité de 130, la plus forte de tous les types) et surtout des étrangers (densité de 201, la deuxième plus forte) (Prêteceille, 2003, p. 36).*

Les professionnels de l'information, des arts et des spectacles (CS 35) présentent eux-mêmes un profil d'emploi particulier : en 1999, dans l'agglomération parisienne, 50 % des actifs de cette catégorie ont un statut précaire, contre 12 % des actifs de la CS 34 (professeurs et professions scientifiques), 9 % dans la CS 33 (cadres du public) et 4 % pour les CS 37 et 38 (cadres des entreprises). Les membres de la CS 35 avec un emploi stable ont diminué de 6 % entre 1990 et 1999 alors que ceux ayant un emploi précaire ont augmenté de 75 % et que ceux au chômage ont augmenté de 42 % (Prêteceille, 2007, p. 24). En 1999, la CS 35 représente les deux tiers des emplois précaires de la CS 3 dans l'agglomération parisienne.

Les classes moyennes-supérieures diplômées présentent donc aujourd'hui une forte hétérogénéité en termes de rapport à l'emploi. Plus précisément, parmi les *professionals* tels que les britanniques les ont définis, on peut distinguer quatre sphères : la finance et les services spécialisés aux grandes firmes (sociétés et cabinets d'audit, droit des affaires etc.) ; la classe politique « professionnalisée » (les « politiques » et les personnels qui leur sont attachés) ; le monde des médias et de l'information (presse écrite, audiovisuel, agences de communication) ; la sphère culturelle, qui mêle les élites intellectuelles et littéraires, le monde de l'édition, celui des institutions culturelles (Bosc, 2008, p. 107). Si le premier ensemble fait

---

<sup>71</sup> Il s'agit des types « SAP » et « MAC », cf. Prêteceille, 2003, carte p. 43 et descriptions p. 29-37.

clairement partie des classes supérieures, les trois autres<sup>72</sup> présentent manifestement des situations d'emploi contrastées et se trouvent à la charnière des nouvelles classes supérieures et des couches moyennes « cultivées ». Ainsi, une partie des *professionals* semble ainsi aujourd'hui en situation plus précaire que ceux rencontrés par Tim Butler au début des années 1990 à Hackney<sup>73</sup>, et plus encore que les travailleurs des médias et de la culture des années 1970-1980.

Dès lors, les travaux de Savage *et al.* nous inspirent une seconde réflexion : les auteurs constataient que, dans les années 1980, face à la dévaluation de leur principale ressource, les *managers* avaient recouru à l'acquisition d'un logement afin de garantir la convertibilité et la transmissibilité de leur capital. Il se pourrait que, face à l'externalisation et à la précarisation de l'emploi dans le secteur de la recherche, de la culture ou de la communication, les *professionals* des années 1990 et 2000 cherchent également à accéder à la propriété d'un logement afin de convertir leurs ressources en un capital sûr, de disposer d'un local d'activité et d'avoir un bien à transmettre à leurs enfants<sup>74</sup>.

Si, hormis le cas particulier des professions de l'information, des arts et des spectacles, la précarité de l'emploi touche majoritairement (et de loin) les groupes des employés et des ouvriers, elle est aussi un attribut des jeunes. C'est à la fois comme classe d'âge et comme génération, nous dit Louis Chauvel (2002 [1998]), que ces derniers sont touchés ; ils le sont également en termes de revenus et de valorisation de leurs diplômes en général, et sont socialisés dans un contexte bien différent de celui connu par leurs aînés. Ces effets d'âge et de génération nous intéressent également puisque les gentrificateurs des années 1990 et 2000 sont les enfants des « nouvelles classes moyennes » des années 1960 et 1970<sup>75</sup> : âgés de vingt à quarante ans lors de leur installation, ils combinent difficultés liées à leur âge et « déclassement générationnel » (Chauvel, 2002 [1998]).

## 2.2 Des effets d'âge et de génération

L'ensemble des statistiques que nous venons de présenter afin de cerner les recompositions des classes moyennes concernent aussi bien les membres de la génération des « nouvelles classes moyennes salariées » que les générations plus récentes. Or ces groupes générationnels sont marqués par des différences importantes, largement dues à leurs

---

<sup>72</sup> Ces trois sphères professionnelles nourrissent en grande partie la catégorie des professions de l'information, des arts et des spectacles mais aussi celle des professions littéraires et scientifiques ainsi que les indépendants des professions intermédiaires.

<sup>73</sup> Bien que souvent indépendants, ils présentaient des revenus à la fois élevés et stables (Butler, 1995).

<sup>74</sup> Leurs enfants seraient en outre menacés dans le jeu scolaire par la concurrence accrue des enfants des classes supérieures mieux dotées en capital économique (Chauvel, 2004) ; ce résultat va toutefois à l'encontre d'autres études (notamment Duru-Bellat, 2003).

<sup>75</sup> La plupart des auteurs s'accorde sur le fait que les gentrificateurs sont caractérisés non seulement par leur niveau social mais aussi par le fait d'être relativement jeunes au moment où ils gentrifient, c'est-à-dire dans la première moitié de leur vie adulte (de vingt à quarante ans environ).

expériences inégales dans l'accès à l'emploi. Celles-ci entraînent trois conséquences importantes lorsque l'on veut, comme c'est le cas ici, s'interroger de manière comparative sur les « jeunes » classes moyennes et supérieures des années 1970-1980 et des années 1990-2000.

### 2.2.1 Les classes moyennes et le « déclassement générationnel »

L'une des chances des générations nées en 1945-1948 fut la croissance extraordinaire des emplois qualifiés de type professions intermédiaires et cadres entre 1965 et 1975. Celle-ci s'est nettement ralentie entre la fin des années 1970 et le début des années 1990 : les recrutements dans la fonction publique ont été réduits de moitié, le *numerus clausus* des médecins a été divisé par trois... « Chez les salariés de trente ans, la proportion d'emplois qualifiés est approximativement la même aujourd'hui qu'en 1980 » (Chauvel, 2002 [1998], p. XV). La crise économique a produit ses effets : le taux de chômage dans les deux ans suivant la sortie des études, qui n'était que de 4 % en 1973 (ceux nés en 1948 ont alors 25 ans), monte à 33 % en 1985 ; il oscille depuis lors entre 20 et 33 % en fonction de la conjoncture économique<sup>76</sup>. Le ralentissement de la croissance des cadres et des professions intermédiaires<sup>77</sup> et la hausse du chômage<sup>78</sup> ont lieu alors même que les niveaux de diplôme s'élèvent d'année en année dans la population. La concurrence est donc accrue pour l'accès à ces postes, ce qui entraîne un déclassement scolaire, particulièrement marqué dans la fonction publique : en 2001, 64 % des jeunes recrutés possèdent des diplômes très supérieurs à ceux que le concours requiert « normalement ». A ce déclassement scolaire (dévaluation du diplôme), s'ajoute un déclassement « générationnel » : en 2001, le CEREQ mesure que 36 % des jeunes, trois ans après la sortie des études, sont dans une situation significativement moins bonne que celles des personnes de niveau de formation comparable observée en 1990<sup>79</sup>. Ce taux est de 30 % parmi les titulaires d'un diplôme de deuxième cycle universitaire, de 23 % parmi les titulaires d'un diplôme de troisième cycle. Enfin, les risques de mobilité intergénérationnelle descendante se sont accrus : « en 2003, 35 % des 35-39 ans connaissent une mobilité ascendante et 25 % une mobilité descendante. Ces proportions étaient respectivement de 40 % et 18 % vingt ans auparavant » (Peugny, 2007, p. 27).

---

<sup>76</sup> Il redescend à 20 % en 1990 (pour ceux nés en 1965), remonte à 33 % en 1994 (pour ceux nés en 1970) ; en 2001, il est de 18 % (nés en 1975) (Chauvel, 2006b).

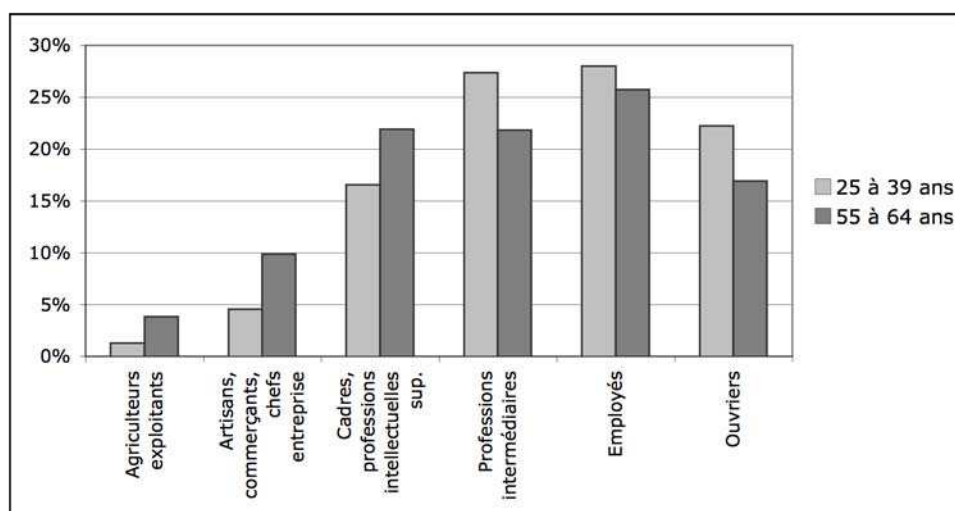
<sup>77</sup> Ce ralentissement touche davantage les professions intermédiaires que les cadres. La croissance annuelle des cadres et professions intellectuelles supérieures *en emploi* passe de 5,5% par an sur la période 1962-1982 à 3,7% par an en 1982-1999 et 3,5% par an en 1999-2005 ; celle des professions intermédiaires *en emploi* est de 4% par an en 1962-1982, de 2,4% par an en 1982-1999 et de 1,3% par an en 1999-2005.

<sup>78</sup> La part des chômeurs parmi les actifs (donc hors chômeurs n'ayant jamais travaillé, parmi lesquels se trouvent de plus en plus de jeunes ayant fini leurs études) passe de 1% en 1962 à 7,3% en 1982, 11,1% en 1999 et redescend à 8,5% en 2005.

<sup>79</sup> Source : Enquête du CEREQ « Génération 98 », citée par Duru-Bellat, Kieffer, 2006.

Ces faits, rappelés ici très rapidement, ont un premier ensemble de conséquences en termes d'inégalités socio-économiques actuelles entre classes d'âge et, sur la durée, entre générations. Ces inégalités se manifestent d'abord de façon très concrète et très quotidienne dans l'accès aux biens et services : en 1977, il existait un dénivelé de 15 % entre le salaire des trentenaires et celui des quinquagénaires ; en 2002, le dénivelé est de 40 % (Chauvel, 2006b). Les trentenaires d'hier, déjà relativement bien payés alors par rapport à leurs aînés, sont les quinquagénaires d'aujourd'hui, très bien rétribués par rapport aux plus jeunes, donc en position dominante sur un certain nombre de marchés, au premier rang desquels le marché immobilier. Ces inégalités s'inscrivent en même temps dans la durée : l'auteur montre qu'il existe un effet de rémanence tel que les générations qui ont connu les plus grandes difficultés à l'entrée sur le marché du travail (jusqu'ici, celles nées entre 1960 et 1965) ne rattrapent jamais leur retard. Elles sont structurellement moins favorisées, même une fois installées dans l'emploi – quand elles y parviennent. Cette rémanence des difficultés à l'entrée dans le marché du travail peut se transposer sur le marché immobilier, où elle se combine aux variations des prix : en 1998, alors que le salaire à trente ans en Ile-de-France a connu une hausse de + 5% depuis 1977 (pour les salariés à taux plein sur toute l'année), le prix du mètre carré à l'achat a connu une hausse de +135% (1998 étant pourtant un point bas du cycle immobilier) (Chauvel, 2002 [1998]) ; en 2006, il faut travailler deux fois plus longtemps qu'en 1984 pour acheter ou louer la même surface dans le même quartier (Chauvel, 2006b, p. 68). L'endettement plus important des ménages s'inscrit durablement dans leur trajectoire économique. Enfin, ces inégalités générationnelles dans l'accès à l'emploi et la dévalorisation des titres scolaires entraînent un fort sentiment de déclassement à l'égard des générations précédentes – sentiment qui reste toutefois inférieur au déclassement réel d'après les études du CEREQ (Duru-Bellat, Kieffer, 2006). Effets d'âge et effets de génération se renforcent mutuellement et se traduisent par une structure des emplois défavorable aux plus jeunes (graphique 1-1).

Graphique 1-1 : Structure socioprofessionnelle des actifs occupés selon l'âge, France entière, 2007



Source : INSEE, Insee, RP2007, exploitation complémentaire

### 2.2.2 L'allongement de la jeunesse

La dégradation objective des conditions d'entrée dans la vie active a un deuxième ensemble de conséquences qui portent sur la transformation de la jeunesse comme âge social. Elle se combine à un effet d'âge très fort (et croissant) pour conduire à un allongement de ce « mode de vie intermédiaire » où l'on n'a pas encore accédé à l'intégralité des rôles sociaux (Galland, 2001 ; Bidart (dir.), 2006). En 2003, 30 % des actifs occupés sortis depuis un à quatre ans de formation initiale ont un emploi à durée limitée, contre 13 % de ceux qui sont sortis depuis 5 à 10 ans de formation initiale et 6 % de ceux qui en sont sortis depuis plus de 10 ans. Cette précarité dans les premières années de la vie active varie selon le niveau d'études, de 20% pour les titulaires d'un diplôme de troisième cycle universitaire à 44% pour les non-diplômés<sup>80</sup>. Ces chiffres concernent uniquement ceux qui ont trouvé un emploi ; il faut y ajouter ceux (cités ci-dessus) concernant le chômage. Dans les classes sociales favorisées, ce tableau sombre incite dans un premier temps à l'allongement des études, afin à la fois de se prémunir le mieux possible et de retarder l'entrée dans cette phase tourmentée. L'entrée dans la vie active se fait ensuite dans des conditions qui rendent difficile l'autonomie financière et qui freinent l'entrée dans la vie familiale.

Mathieu Van Crielingen *et al.* (2007) montrent que ces transformations du passage à l'âge adulte affectent les dynamiques territoriales. L'entrée dans la vie active plus incertaine et l'entrée dans la vie familiale plus tardive se combinent avec un accès plus difficile à certains espaces résidentiels appropriés par les générations précédentes (les espaces périurbains notamment), faisant apparaître de nouvelles trajectoires résidentielles qui à leur tour affectent

<sup>80</sup> Source : INSEE, Enquête Emploi 2003.

les territoires. Dans les villes belges, ces chercheurs constatent que les jeunes d'origine bourgeoise ayant grandi en pavillonnaire ont tendance à prolonger leur hébergement chez les parents afin de ne pas subir un déclassement résidentiel, d'où le phénomène des « Tanguy »<sup>81</sup> ; les jeunes familles sont contraintes à une « suburbanisation au rabais », de plus en plus loin des centres-villes ; les moins diplômés, jeunes chômeurs, mères célibataires ou jeunes couples avec enfants issus des quartiers anciens centraux non encore réhabilités restent dans ces quartiers grâce à des solidarités à base locale, avec un effet d'enfermement ; autour, les jeunes les plus diplômés, de plus en plus nombreux, restent désormais en centre-ville et en location bien au-delà de la période des études.

*« Entre 1981 et 2001, la part des jeunes adultes vivant seuls dans l'ensembles des ménages est passée de 12 à 18 % à Bruxelles, de 6 à 12% à Anvers, de 7 à 12 % à Gand, de 9 à 14 % à Liège et de 5 à 9 % à Charleroi. [...] La période de résidence autonome des jeunes adultes dans le tissu urbain central déborde désormais largement de la période associée aux études supérieures et au mode de vie étudiant. Cette période se prolonge plus ou moins fortement dans les premiers temps de la carrière professionnelle, elle-même désormais davantage marquée du sceau de l'incertitude et de la flexibilité. En définitive, nos résultats donnent à voir l'inscription spatiale du « nouvel âge de la vie » qui s'est ouvert à la suite de l'adolescence pour les jeunes adultes qui ont suivi des études supérieures – donc surtout des jeunes issus des classes moyennes ou supérieures. » (Van Criekingen et al., 2007)*

Le remplacement graduel de ménages locataires des classes populaires par des jeunes adultes en transition produirait un certain type de gentrification portée « par la rotation de jeunes adultes en *émancipation* plutôt que la stabilisation de ménages en voie *d'établissement* résidentiel » (Van Criekingen et al., 2007). Ce phénomène, déjà visible au début des années 1990, comme l'avait montré Jean-Yves Authier à Lyon (Authier, 1993), semble ainsi s'être diffusé.

Enfin, ces premières années de vie active sont en général une expérience de « socialisation transitionnelle » douloureuse, celle de l'abandon progressif de l'univers protecteur de la famille et du système d'enseignement, et de la confrontation aux conditions de l'autonomie sur le marché du travail et sur le marché immobilier. Pour les enfants des classes moyennes et supérieures, apparaît un « risque de dyssocialisation, c'est-à-dire de non-correspondance, voire d'incohérence, entre d'une part la formation, les valeurs et les formes d'apprentissage de l'entrée dans la vie, et d'autre part les contraintes réelles, la société véritable et les enjeux exacts que cette nouvelle génération va vivre concrètement » (Chauvel, 2002 [1998], p. xvii). Le déclassement est d'autant plus difficile à vivre que les représentations dominantes – jusqu'au début des années 2000 en tous cas – ne préparent pas à ce type de trajectoire ; forgées par des générations ayant connu des trajectoires plus souvent ascendantes et relativement aisées, ces représentations sont non seulement périmées mais

---

<sup>81</sup> Selon le nom du film d'Etienne Chatiliez, où le héros, Tanguy, refuse de quitter le domicile parental.



également empreintes d'une idéologie d'où les déterminismes sociaux sont gommés (Bidou, 1984), laissant l'individu seul responsable de sa trajectoire.

### 2.2.3 Quelle succession idéologique pour les « nouvelles classes moyennes » ?

On peut enfin distinguer un troisième ensemble de conséquences du déclassement générationnel et de la fragilisation des jeunes en termes de représentation dans l'espace social, politique et idéologique. Les générations, marquées par des contextes de socialisation professionnelle différents, ne se forment pas les mêmes représentations de la société et n'accèdent pas de façon égale aux moyens de les diffuser. Les dénégations de la pesanteur sociale relevées par Catherine Bidou parmi les jeunes des classes moyennes et moyennes-supérieures en 1984 sont sans aucun doute à relier aux possibilités sociales, réellement vécues par un grand nombre de *baby-boomers*, d'assouvir leurs aspirations<sup>82</sup>. Par ailleurs, ces jeunes prennent les places qui s'ouvrent en masse dans l'enseignement, la recherche publique ou privée, les services sociaux, le journalisme ou encore l'édition, « secteurs intellectuellement et organisationnellement stratégiques » aussi bien pour la production idéologique que pour l'élaboration de l'avenir politique (Chauvel, 2006a). Ils sont ainsi en position de diffuser leurs représentations et de les mettre en œuvre dans la gestion politique et associative de la collectivité. « Socialisés politiquement dans le contexte généreux, contestataire et revendicatif de 1968, ils allaient s'organiser pour obtenir le pouvoir et imposer un régime à son image : par une maîtrise du tissu associatif, une montée en puissance de leur présence dans le tiers secteur et dans les institutions de la société civile, les jeunes militants soixante-huitards – qu'ils aient ou non participé au mouvement n'est même pas la question – sont parvenus à asseoir leur légitimité dans tous les aspects de la vie sociale » (*ibid.*, p.65).

Pour les générations suivantes, le contexte de socialisation professionnelle et politique est bien différent. L'expérience d'une concurrence exacerbée sur le marché du travail modifie peu à peu les représentations de la société. Elle a pu en même temps entraver la constitution d'une conscience collective, ou du moins d'un sentiment d'appartenance comparable à celui des jeunes diplômés des années 1960-1970 qui se sentaient « porteurs des valeurs de la modernité » (Chalvon-Demersay, 1984). L'accès aux métiers de la production et de la diffusion idéologique est freiné. La mobilisation politique, associative ou syndicale n'est pas non plus favorisée par les difficultés d'entrée dans la vie adulte – même si d'autres causes sont sans doute en jeu – et le renouvellement des représentants dans le monde politique et syndical apparaît grippé<sup>83</sup>. Ainsi, pour Serge Bosc (2008), la « crise » des classes moyennes

---

<sup>82</sup> Les plus jeunes de ceux interrogés au début des années 1980 par C. Bidou, Sabine Chalvon-Demersay ou B. Bensoussan sont nés au début des années 1960, soit après la fracture générationnelle de 1955 identifiée par Louis Chauvel. Leurs conditions d'entrée sur le marché du travail sont donc déjà en train de se dégrader. Toutefois, leurs représentations du monde social sont encore façonnées par les trajectoires qu'ils observent chez leurs aînés de quelques années, qui eux font encore partie des générations favorisées.

<sup>83</sup> « En 82, l'âge moyen du titulaire d'un mandat syndical ou politique était de 45 ans, et il est de 59 ans en 2000. Un vieillissement de quatorze ans en dix-huit années de temps correspond à une absence presque

annoncée ici et là au début des années 2000 serait moins liée à des facteurs socio-économiques d'affaiblissement propres à ce groupe (tous ceux que nous venons d'énoncer ayant touché bien plus durement encore les classes populaires) qu'à un déficit de représentation :

*« Les groupes mobilisés parviennent, à certains moments historiques, à se prévaloir comme représentants des classes moyennes établies (les indépendants dans la première moitié du XXe siècle), ou comme pionniers de transformations économiques, sociales et culturelles (les cadres « modernisateurs » dans les années 1950, les « nouvelles couches moyennes » au cours des années 1970-1980). Dans la période présente, [...] le label « classes moyennes » n'est plus associé à des acteurs collectifs incontestés. » (Bosc, 2008, p. 99)*

Tous les membres des « nouvelles classes moyennes » n'avaient pas un emploi stable et bien rémunéré ; mais ils bénéficiaient de l'existence d'un « noyau d'identification » (Ruhlmann, cité par Bosc, 2008), de l'affirmation d'un « modèle culturel » (Bidou, 1984) qui font défaut aujourd'hui.

Cette analyse rejoint celle élaborée par Marie-Hélène Bacqué et Stéphanie Vermeersch à propos des mutations d'un groupe de familles de couches moyennes impliqués dans une expérience d'habitat autogéré (Bacqué, Vermeersch, 2007). D'une génération d'habitants à l'autre, les auteures constatent l'évolution des engagements militants : les « anciens » n'ont pas abandonné leurs engagements politiques, mais ceux-ci se sont institutionnalisés et ont quitté la sphère de l'alternative. *A contrario*, aucun des membres plus jeunes, arrivés plus récemment, n'a d'engagement politique ou syndical ; ils participent en revanche volontiers à diverses mobilisations citoyennes qui « ont tendance à se développer à l'écart de la sphère instituée du politique » (*ibid.*, p. 135). En ce qui concerne le projet d'habitat autogéré, elles observent un affaiblissement du discours politique et la disparition de la promotion d'un « modèle sociétal alternatif ». Les auteures précisent que « l'évolution porte davantage sur les discours que sur les pratiques elles-mêmes » (*ibid.*, p. 136) : la critique des modes de production et de consommation semble avoir été intériorisée. Ainsi, la différence entre ces deux générations de couches moyennes ne réside pas tant dans ses pratiques que dans la conscience qu'elles en ont et la promotion qu'elles en font. Les auteures remarquent également que ces représentants des couches moyennes n'ont plus de sentiment d'appartenance commune et, de fait, tendent à exprimer des représentations plus hétérogènes que par le passé, notamment dans leurs rapports à l'avenir et à la façon de préparer celui de leurs enfants.

Les évolutions des classes moyennes-supérieures et les différences générationnelles que nous venons de présenter soulèvent un certain nombre de questions quant aux dynamiques de gentrification. Un premier ensemble de questions découle des recompositions de la structure

---

parfaite de renouvellement ». De même, « les députés de moins de 45 ans représentaient 29,5% de l'assemblée en 1983, et seulement 12% en 1999 » (Chauvel, 2002 [1998], p. XIX).

sociale dans les classes moyennes et supérieures : comment se traduisent, dans la division sociale de l'espace, les évolutions récentes, notamment la croissance très ralentie des salariés du public, celle, toujours très rapide, des ingénieurs et des techniciens et celle, un peu moins vive mais continue, des professions de l'information, des arts et des spectacles ? Quelles différenciations culturelles, économiques et générationnelles plus fines cachent ces grandes tendances ? L'objectif est à la fois d'identifier les groupes sociaux « gentrificateurs », notamment pour comprendre ce qui les différencie tant, à première vue au moins, des « pavillonnaires » du périurbain ; mais aussi, à l'inverse, d'observer ce que les proximités en termes de choix résidentiels peuvent révéler comme proximités sociales et culturelles. Le deuxième ensemble de questions est suscité par les évolutions du rapport à l'emploi dans des franges importantes de la population, notamment les jeunes générations et les *professionals*, et par la fréquence accrue des cas de mobilité descendante : au-delà des questions de revenus et de modèles culturels, l'incertitude nouvelle qui pèse sur les trajectoires a-t-elle des effets en termes de choix de localisation du logement, de rapports au bien immobilier et de degré d'investissement dans l'espace résidentiel ? Par ailleurs, cette incertitude en partie liée, dans les classes moyennes-supérieures, au cas particulier des professions de l'information, des arts et des spectacles, se retrouve-t-elle ailleurs qu'en Ile-de-France ? Enfin, quels sont les effets de l'inégale « répartition du poids économique, social et idéologique » entre les générations (Chauvel, 2002 [1998], p. 60) sur l'évolution et les représentations des territoires ? Plus précisément, on peut s'interroger sur les effets structurants des modèles résidentiels portés par la génération des « nouvelles classes moyennes » et sur le rapport que les jeunes gentrificateurs entretiennent avec ces modèles : sont-ils dans la reproduction ou bien, à leur tour, dans l'innovation ?

Pendant cette période, la valorisation des espaces urbains connaît des transformations tout aussi marquées, qui ne sont pas sans liens réciproques avec les évolutions de la structure sociale. En particulier, le phénomène de gentrification est caractérisé à la fois par une diffusion et une différenciation qui posent question.

### 3. La diffusion de la gentrification : résultats et questions de recherche

#### 3.1 Les deux âges de la gentrification

Les travaux que nous avons présentés plus haut (1.2.2) reposent sur des enquêtes réalisées entre 1977 et 1984. A cette période, le mouvement de « retour en ville » est tout à fait marginal : entre 1975 et 1982, Paris perd 5,4 % de ses habitants, Lyon 9,5 %, et de façon générale les communes de plus de 200 000 habitants voient leur population diminuer en

moyenne de plus de 5% en sept ans (Bidou, 1984, p. 193). La croissance démographique est en revanche maximale dans les communes « rurales périphériques » et le mouvement de périurbanisation entamé dans les années 1960 bat son plein : les flux de migrants des villes-centres vers le périurbain doublent entre la période 1962-1968 et la période 1968-1975, et doublent à nouveau entre la période 1968-1975 et la période 1975-1982 (Le Jeannic, 1997). Ces flux sont nourris par les dispositifs d'encouragement à la propriété qui favorisent les acquisitions de logements neufs et de maisons individuelles. Francis Beaucire note que les classes moyennes et supérieures (cadres supérieurs et professions libérales, professions intermédiaires) sont surreprésentées dans ces vagues d'immigrants en couronne périurbaine (Beaucire, 1992). L'essentiel de l'enquête que Catherine Bidou mène sur les nouvelles classes moyennes se situe d'ailleurs dans des villages périurbains proches de Montpellier et de Rennes. A l'inverse, les quartiers anciens de centre ville sont encore peu confortables ; ils commencent juste à faire l'objet de politiques de réhabilitation et de mise en valeur<sup>84</sup> : le dispositif des OPAH naît à la fin de la période, en 1977. Les jeunes ménages rencontrés à Aligre, Daguerre et Croix-Rousse se dirigent donc vers les centres anciens de Lyon et de Paris à contre-courant des tendances de fond du peuplement et de la valorisation des espaces. Il en va tout autrement vingt ans plus tard.

Au milieu des années 2000, les villes-centres des agglomérations sont redevenues attractives : si depuis les années 1980, la périurbanisation s'est poursuivie, son rythme s'est ralenti et à partir de la période 1982-1990 la chute du taux de croissance des pôles urbains est enrayée. Entre 1990 et 1999, les villes-centres<sup>85</sup> regagnent des habitants alors qu'elles en perdaient régulièrement depuis 1975. Cette tendance générale se décline différemment dans les agglomérations parisienne et lyonnaise : à Lyon, le regain de la ville-centre est très marqué dès les années 1990<sup>86</sup> ; dans l'agglomération parisienne en revanche, il faut attendre le début des années 2000 pour que cette tendance s'affirme, dans un contexte où l'étalement urbain est encore très fort<sup>87</sup>. Mais ce « retour en ville » s'est accompagné d'une spécialisation sociale accrue : les classes populaires sont désormais minoritaires dans les villes-centres<sup>88</sup> et doivent

---

<sup>84</sup> Certes, depuis 1962, la loi Malraux permet de classer certains quartiers en « secteurs sauvegardés », mais ce dispositif ne concerne que peu de quartiers, caractérisés par la grande qualité de leur patrimoine architectural.

<sup>85</sup> L'Insee distingue, au sein des « aires urbaines », la ville-centre et la banlieue (qui forment le « pôle urbain » et la couronne périurbaine).

<sup>86</sup> Entre 1990 et 1999, le taux de croissance annuel de la population lyonnaise est très supérieur à la moyenne nationale (+0,8 % par an, contre une moyenne de +0,15% par an pour les villes-centres des aires urbaines de plus de 100 000 habitants) (Bessy-Pietri, 2000).

<sup>87</sup> Entre 1999 et 2005, le centre de l'agglomération, formé de Paris et des trois départements centraux, a contribué à hauteur de 54 % à la croissance de la population de l'Ile-de-France, contre 8 % dans la période 1990-1999 ; l'ampleur du déficit migratoire « apparent » s'est réduite de deux tiers d'une période à l'autre (APUR, 2007). A Paris même, le taux de variation annuel de la population, resté stable à -0,1 % par an de 1982 à 1999, est passé entre 1999 et 2006 à + 0,4% par an.

<sup>88</sup> En 2006, les cadres et professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires représentent 64 % des actifs résidant à Paris, 55 % à Lyon, 50 % à Bordeaux et 41 % à Marseille alors qu'ils représentent 38 % du total des actifs en moyenne nationale (Authier *et al.*, 2010, p. 62).

s'installer de plus en plus loin des centres. Ce sont en même temps les équilibres économiques entre ces territoires qui se sont transformés : concentration des emplois qualifiés du tertiaire dans les villes-centres, crise massive de désindustrialisation dans les anciens territoires ouvriers, redéploiement des activités secondaires en milieu rural. L'apparition, à partir de 1985, de variations très importantes des prix sur le marché du logement (entre 1987 et 1995 en Ile-de-France, et depuis le début des années 2000 de façon généralisée) a accru la sélectivité des espaces les plus centraux. Entre 1998 et 2008, la hausse moyenne des prix a été de +140 % sur l'ensemble du territoire, de + 146 % à Lyon et + 185 % à Paris<sup>89</sup>. Ces variations inédites depuis le début des années 1960 ont en même temps engendré une nouvelle relation au logement<sup>90</sup>, dont la propriété est aujourd'hui une véritable garantie de « survie » sur le marché du logement, mais se paie en même temps d'un endettement beaucoup plus lourd. En termes de représentations enfin, la polarisation des espaces urbains a changé sous l'effet d'une démocratisation du périurbain, d'une glorification des quartiers anciens et d'une stigmatisation « des banlieues ». Les quartiers anciens centraux ont fait l'objet de politiques urbaines visant à les conserver et à les « valoriser » et les îlots insalubres se sont raréfiés. La « mixité sociale » est apparue comme une politique de peuplement dans les villes touchées par la crise industrielle (Bacqué, Fol, Lévy, 1998 ; Tissot, 2005). Les phénomènes de gentrification se sont diffusés et diversifiés ; pourtant, jusqu'au milieu des années 2000, peu de quartiers anciens et anciennement populaires ont été explorés comme ils le furent au début des années 1980.

La notion de gentrification a pourtant pénétré le monde académique francophone dès 1985 grâce à une publication de Francine Dansereau en 1985 dans la revue *Sociologie du travail* ; l'auteure y présente le phénomène et les premiers travaux américains et canadiens qui lui sont consacrés. Elle traduit dans cet article le terme « gentrification » par « reconquête » et le définit comme l'élévation du niveau socio-économique et l'amélioration du cadre de vie qui découlent de l'arrivée massive de nouveaux habitants dans des quartiers anciens. Elle insiste également sur le caractère privé, spontané et graduel de cette réhabilitation du bâti ancien portée par les ménages, qui contraste avec les opérations de démolition-reconstruction en général encadrées sinon financées par les pouvoirs publics. En France, ce sont encore prioritairement ces politiques urbaines, leur élaboration, leur mise en œuvre et leurs effets en termes de peuplement qui sont prioritairement étudiées. Le terme gentrification apparaît dans les travaux sociologiques de Jean-Yves Authier (1993, 1995) et de Patrick Simon (1994,

---

<sup>89</sup> Sources : chambre des notaires du Rhône ; chambre des notaires Paris-Ile-de-France.

<sup>90</sup> Cet aspect nous paraît encore devoir être étudié par les sciences sociales. Notons simplement que les logements représentent aujourd'hui une part bien plus importante qu'autrefois du patrimoine des ménages (en moyenne, fin 2007, les ménages français détenaient un patrimoine net de 340 000 euros, soit 7,5 années de revenus contre seulement 4,4 sur la période 1978-1997, composé à 62 % du logement ; désormais, 58 % des Français sont propriétaires de leur résidence principale, contre 47 % en 1978). Mais l'accession à la propriété d'un logement suppose un endettement également beaucoup plus lourd : « l'encours total des prêts immobiliers représentait, en 2007, 69 % de l'ensemble des revenus bruts de tous les Français (incluant ceux qui n'ont aucun emprunt en cours), contre 26 %, en 1978 » note Isabelle Rey-Lefebvre (2009).

1995) consacrés à deux quartiers français, Saint-Georges à Lyon et Belleville à Paris, qui connaissent, pour le premier, une OPAH, et pour le second différentes formes de rénovation urbaine. Les deux auteurs montrent la diversité des acteurs et des logiques contribuant à la transformation de ces quartiers anciens : populations différenciées, mobiles et sédentaires, commerçants, pouvoirs publics, promoteurs et marchands de biens... L'articulation des représentations et des pratiques de ces différents acteurs et l'imbrication des enjeux locaux sont mis en évidence. La notion de gentrification se diffuse dans la deuxième moitié des années 1990, notamment à l'occasion de deux colloques pluri-disciplinaires suivis de publications (Dansereau, Grafmeyer, 1998 ; Haumont, Lévy, 1998) où sont présentés ces travaux sur Lyon et Paris (Authier, 1998 ; Simon, 1998) aux côtés de recherches concernant Montréal (Chicoine, Rose, 1998)<sup>91</sup> ou Londres (Marin, 1998). En 1997, Catherine Rhein traduit un article de Chris Hamnett, dans lequel ce dernier présente et commente les débats dont la gentrification a fait l'objet dans le monde anglo-saxon (Hamnett, 1996-1997). Dans un article théorique publié en 2000, Catherine Bidou-Zachariassen présente et éclaire ces débats et propose une réflexion sur le lien entre la gentrification et certains modes de régulation économique. Ce n'est qu'en 2003 que paraît, sous sa direction, le premier ouvrage en français explicitement consacré au phénomène (Bidou-Zachariassen, 2003), qui regroupe des études de cas parmi lesquelles les cas français sont encore rares. La même année, le terme « gentrification » fait son entrée dans deux dictionnaires de sciences humaines et sociales<sup>92</sup>.

Un champ de recherches sur la gentrification s'est finalement élaboré en France au cours des années 2000, à l'intersection de la géographie et de la sociologie. Plusieurs travaux consacrés à des cas de gentrification dans des villes françaises ont été publiés ou soutenus<sup>93</sup> : citons par exemple les travaux de Marie-Hélène Bacqué et Yankel Fijalkow (2006), d'Anne Clerval (2008a) et de Catherine Bidou-Zachariassen et Jean-François Poltorak (2008) sur des quartiers parisiens (la Goutte d'Or, le 10<sup>e</sup> arrondissement et Sainte-Marthe). Plusieurs auteurs nourrissent également des comparaisons avec des terrains étrangers : Mathieu Giroud à Grenoble et Lisbonne (2007), Max Rousseau à Roubaix et Sheffield (2008), Colin Giraud à Paris et Montréal (2010), Sonia Lehman-Frisch à San Francisco (2002, 2008) ou Sylvie Tissot à Boston (2009, 2010). D'emblée, les formes de gentrification étudiées et les approches sont diverses. Plusieurs travaux se concentrent sur le rôle spécifique joué par certains acteurs : les artistes « off » (Vivant, 2006 ; Vivant, Charmes, 2008), les commerçants (Lehman-Frisch,

---

<sup>91</sup> L'existence de relations privilégiées entre la recherche québécoise et la recherche française a clairement contribué à la circulation de la notion, notamment *via* la publication de Francine Dansereau citée et *via* le colloque sur les « Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain » qu'elle coordonne avec Yves Grafmeyer en 1998.

<sup>92</sup> *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés* dirigé par Jacques Lévy et Michel Lussault (Lévy, Lussault, 2003) ; *Dictionnaire de l'habitat et du logement* dirigé par Jacques Brun, Jean-Claude Driant et Marion Ségaud (Brun, Driant, Segaud, 2003).

<sup>93</sup> Ce sont notamment deux numéros de revues (*Sociétés contemporaines* n°63, 2006 et *Espaces et sociétés* n°132-133, 2008) qui ont donné une visibilité à ces travaux.

2002 ; Fleury, Van Criekingen, 2006 ; Giraud, 2009), les populations *gays* (Giraud, 2010) ou sur les formes de mobilisation des gentrificateurs (Bidou-Zachariassen, Poltorak, 2008 ; Tissot, 2009). D'autres observent les cohabitations entre populations à l'échelle du quartier (Bidou-Zachariassen, Poltorak, 2006 ; Giroud, 2007 ; Lehman-Frisch, 2008). L'articulation entre politiques publiques, gentrification et dynamiques de peuplement est également analysée (Bacqué, Fijalkow, 2006 ; Colomb, 2006 ; Rousseau, 2008). Enfin, des évaluations statistiques de l'ampleur du phénomène sont menées dans le cas de l'Ile-de-France (Clerval, 2008b ; Préteceille, 2007). Pendant ce temps, travaux empiriques et bilans théoriques se sont multipliés dans l'espace anglo-saxon (notamment Warde, 1991 ; Carpenter, Lees, 1995 ; Ley, 1996 ; Smith, 1996 ; Lees, 2003 ; Butler, 1996, 1997 ; Butler et Robson, 2001, 2003 ; Ley, 2003 ; Smith, 2003 ; Atkinson, Bridge, 2005 ; Davidson, Lees, 2005) et ailleurs : en Belgique (Van Criekingen, 2001), en Suisse (Rérat *et al.*, 2008), en Espagne (Claver, 2003), en Hongrie (Tomay, 2006), au Brésil (Scocuglia, 2004).

A mesure que le phénomène apparaissait dans de nouveaux contextes, il se combinait avec d'autres processus urbains qui lui donnaient des formes inédites, en même temps que les anciens quartiers « en gentrification » continuaient leur évolution ; la catégorie a ainsi recouvert des types d'espaces et des formes de changement urbain de plus en plus divers (Authier, Bidou-Zachariassen, 2008 ; Rérat *et al.*, 2008). Plusieurs ouvrages et numéros de revue rendent compte de ces combinaisons et de ces extensions géographiques et sémantiques (notamment Bidou-Zachariassen (dir.), 2003 ; *Urban Studies*, 2003 et 2008 ; *Environment and Planning A*, 2007 ; *Sociétés Contemporaines*, 2006 ; *Espaces et sociétés*, 2008 ; Lees, Slater, Wyly, 2008). On y repère une gentrification émergente et spatialement confinée à Mexico, à Séoul ou à Sao Paulo (Bidou-Zachariassen (dir.), 2003) ; des politiques de gentrification dans les « villes perdantes » européennes (Rousseau, 2008) ; dans les Caraïbes, une forme de gentrification se développerait en connexion avec l'industrie du tourisme ; des villes de taille modeste, comme Amiens (Bidou-Zachariassen, 1996) ou Lausanne (Rérat *et al.*, 2008), ont connu également une certaine gentrification qui a peu à voir avec celle de New York ou de Londres. La gentrification s'y décline également en sous-types élaborés par les chercheurs en fonction de leurs angles d'analyse : « super-gentrification » de quartiers déjà bourgeois (Brooklyn Heights à New York, Putney à Londres), en lien avec les activités tertiaires de rang mondial de Manhattan ou de la City (Lees, 2003) ; gentrification de fréquentation, qui concerne la transformation des espaces publics, des équipements et des commerces, en lien avec le développement d'activités touristiques (Fleury et Van Criekingen, 2006) ; « new-build gentrification », passant par la construction de bâtiments neufs (Davidson, Lees, 2005). Ces nouvelles formes de gentrification sont venues amender l'idéal-type hérité de Ruth Glass tout d'abord sur les caractéristiques des espaces concernés (quartiers populaires, espaces industriels désaffectés), sur la façon dont ils se transforment (réhabilitation spontanée, encouragée ou programmée, de logements, d'équipements ou de commerces, constructions neuves) ou sur les

acteurs impliqués dans ces transformations (habitants de fractions diverses des classes moyennes et supérieures, commerçants, touristes, etc.).

Ce mouvement concomitant de diffusion du phénomène et d'élargissement de sa définition semble en effet avoir trouvé à la fois son apogée et son explication avec le modèle de la « gentrification généralisée » élaboré par Neil Smith (2003). Selon cet auteur, la gentrification ne peut plus aujourd'hui être considérée comme le simple produit des stratégies résidentielles particulières de certains ménages. Prenant l'exemple de New York, il montre que cette perspective fut valable pendant un temps, mais qu'après cette première phase, le phénomène a changé de nature et s'est « ancré » avec l'intervention d'investisseurs privés (promoteurs privés et établissements financiers investissant dans des programmes de logements). Dans une troisième phase, il s'est « généralisé » grâce à une « alliance concertée et systématique de l'urbanisme public et du capital, privé et public » (Smith, 2003) investissant non seulement dans des logements, mais aussi dans des sièges sociaux, des voies commerçantes, des équipements culturels etc. Ainsi, le processus, « naturel » au départ, c'est-à-dire résultant de la structure du marché immobilier et des comportements des acteurs sociaux privés (« offre » et « demande »), aurait été « récupéré » et construit en politique urbaine par de nombreuses municipalités pour valoriser leurs centres, rendre leurs villes plus attractives et favoriser leur essor ou leur reconversion économique. Autrefois spontané et marginal, il serait devenu programmé et généralisé.

Toutefois, si la gentrification s'est ainsi « généralisée », cela ne nous semble pas pouvoir être attribué uniquement à la « logique du capital », que celui-ci soit privé ou public. Deux autres facteurs au moins jouent un rôle majeur, en France tout du moins. D'une part, la croissance numérique des catégories de population potentiellement gentrifieuses est indéniable : nous avons pu constater l'augmentation forte du poids des diplômés du supérieur et des actifs des classes moyennes et supérieures, notamment dans les grandes villes ; l'allongement de la jeunesse explique aussi largement, on l'a vu, le renouvellement constant du peuplement dans certains quartiers centraux (Authier, 1993 ; Van Criekingen, 2007). La « généralisation » de la gentrification paraît donc également due à la croissance d'une demande d'espaces gentrifiés. D'autre part, du côté des politiques publiques, l'analyse de Smith nous semble d'abord devoir être nuancée. Les pouvoirs publics n'ont pas comme unique objectif d'attirer toujours plus de « classes créatives » (Florida, 2005) dans un contexte de compétition internationale : les éventuelles « politiques de gentrification » des villes s'articulent à de nombreuses autres préoccupations et à d'autres échelles de décision (l'Etat régulateur d'une partie des politiques urbaines ne partage pas nécessairement les intérêts des communes). En même temps, si la gentrification paraît en effet si généralisée dans les desseins des élus, c'est peut-être qu'en dehors même de ces « politiques de gentrification », les normes d'urbanité des gentrifieurs se sont diffusées et orientent d'autres interventions.



De nombreux chercheurs avaient en effet souligné dès le début des années 1980 le « pouvoir résidentiel » (Benoit-Guilbot, 1986, p. 147) acquis par les nouvelles classes moyennes dans certaines localités et le caractère ambigu de leurs relations avec les pouvoirs institutionnels dans l'espace résidentiel (Bensoussan, Bonniel *et al.*, 1979b ; Bensoussan, 1982 ; Bidou, 1984 ; Bourdin, 1984) ou professionnel (Benguigui, Monjardet, 1982 ; Dagnaud, Mehl, 1985). A la faveur des élections municipales de 1977 puis de la décentralisation de 1983, ces militants ont parfois accédé au pouvoir local, quand ils n'en étaient pas conseillers en raison de leurs métiers d'expertise. Les gentrificateurs d'hier ont donc pu occuper des positions (emplois, mandats électoraux) favorables à la diffusion de leurs normes et de leurs valeurs auprès des responsables de l'aménagement et de l'urbanisme<sup>94</sup>. Francine Dansereau fait la même analyse dans les cas nord-américains :

*« Cet amalgame de valeurs, transversal aux discours multiples que les couches moyennes produiront sur elles-mêmes dans différentes sphères d'activité (activités et revendications professionnelles, mouvements pour la défense de l'environnement, luttes de quartiers) sera largement récupéré ou gagnera tout simplement en diffusion au rythme même de l'investissement des lieux de pouvoir par ces mêmes couches moyennes : médias, universités, bureaux d'études, services techniques chargés de la gestion de l'habitat, de l'urbanisme et du culturel, commissions et postes électifs locaux. » (Dansereau, 1985, p.197)*

Sylvie Tissot (2007) a montré que la politique de la ville a offert aux anciens militants ou professionnels de l'urbanisme des débouchés professionnels et des opportunités de « reconversions militantes » et que, de façon générale, la réforme des quartiers relève en partie de « l'institutionnalisation de mots d'ordre issus de Mai 68 et portés par la gauche non marxiste (PSU et une frange du PS) » (Tissot, 2007, p. 16). La généralisation de la gentrification pourrait donc également relever d'un ample mouvement idéologique initié par les postures critiques des « nouvelles classes moyennes » à l'égard de la société des Trente Glorieuses, porté par elles à proximité dans les sphères du pouvoir, amplifié par les échecs urbanistiques de cette période, et qui nourrirait, de manière indirecte, autant la gestion de la « crise des banlieues » que les éventuelles « politiques de gentrification ». De fait, la ressemblance est frappante entre certains extraits d'entretiens avec des gentrificateurs rapportés au début des années 1980 par Sabine Chalvon-Demersay (1984) ou Catherine Bidou (1984) et l'image de la « ville idéale » qui se dégage des discours tenus par les députés quelques années plus tard lors de l'examen de la Loi d'orientation sur la ville rapportés par Sylvie Tissot (Tissot, 2007, p. 44-45). Des normes d'urbanité se sont imposées (un cadre bâti ancien et dense, une population mélangée, une certaine commercialité), qui expliquent que des politiques de développement ou de gestion du peuplement variées – on pense au mot d'ordre

---

<sup>94</sup> Yves Grafmeyer constate ainsi en 1991 qu'« aux actions collectives de défense ou de promotion du quartier [...] font écho les discours et les pratiques des responsables de l'aménagement, qu'ils soient élus locaux ou techniciens de l'urbanisme. De simples "périmètres" qu'ils étaient tant qu'il s'agissait de produire des espaces résidentiels nouveaux, de rénover ou de sauvegarder, les quartiers sont parfois devenus les unités de référence du raisonnement urbanistique » (Grafmeyer, 1991, p. 21-22).

de « mixité sociale » (Bacqué, Fol, Lévy, 1998 ; Sintomer, 2001 ; Tissot, 2005) – puissent être rapportées à l'idée de gentrification.

La gentrification s'est donc étendue et a pris des formes diversifiées, que ce soit en raison de la récupération économique et politique ou de la diffusion de normes d'urbanité bien au-delà de l'enjeu de conservation des quartiers anciens populaires. De fait, la « régénération » des centres anciens a été au cours des dernières années au cœur des politiques urbaines européennes, non sans effet, en retour, sur les représentations des habitants. Le terme même de gentrification est entré dans le langage des professionnels de la ville puis des médias et des habitants. En devenant une grille de lecture familière des ménages, des agents immobiliers, des pouvoirs publics, des médias etc., la gentrification donne ainsi lieu à des « *pratiques actives d'anticipation et de précipitation du mouvement* » (Dansereau, 1985) parfois déçues : le cas de la Goutte d'Or à Paris montre bien « *le poids du discours public et de la presse à grand tirage annonçant la gentrification sur la construction de représentations [qui entrent] en tension avec les rapports sociaux locaux* » (Fijalkow et Préteceille, 2006, p. 11). Alors que nous souhaitons comparer les gentrificateurs des années 2000 à ceux des années 1980, nous devons avoir à l'esprit ces deux « âges de la gentrification » : la place qu'occupent les centres anciens dans les systèmes urbains et dans l'imaginaire collectif ayant radicalement changé, le choix résidentiel des ménages que l'on peut qualifier de « gentrificateurs » prend aux deux époques un sens profondément différent, qu'il faudra explorer en analysant par exemple leurs représentations de la ville et de ses différents espaces.

### **3.2 La diversité spatiale, temporelle et sociale des gentrificateurs**

Des « marginal gentrificateurs » de Montréal (Rose, 1984) – artistes, homosexuels et activistes politiques – aux cadres de la finance de New York (Lees, 2003) en passant par les cadres du secteur public et de la culture de Hackney (Butler, 1995), une petite revue de la littérature consacrée à la gentrification donne à voir une large gamme de ménages de classes moyennes et supérieures, couples ou célibataires, avec ou sans enfants, déclinant différentes origines et trajectoires sociales, filières d'études et types de diplômes, divers positionnements idéologiques ou politiques et des combinaisons variées de ressources économiques et culturelles. Le *stage model* suggère que le type de ménages impliqués dépend uniquement du degré de « maturité » du processus de gentrification ; la diversité des formes prises par la gentrification aujourd'hui fait clairement apparaître que ces profils sociaux dépendent aussi largement des caractéristiques des quartiers, de leurs parcs de logements et des modalités de la gentrification qui s'y déroule<sup>95</sup>.

---

<sup>95</sup> On pense notamment aux effets de la taille et de la nature des logements, de la centralité plus ou moins forte du quartier, de la dimension plus ou moins commerciale de la gentrification en cours, ou encore des spécificités de l'emploi dans la ville concernée.

L'enquête que Tim Butler et Gary Robson ont menée dans six quartiers de Londres fait apparaître une large gamme de quartiers gentrifiés ou en gentrification (Butler, Robson, 2003). Ces quartiers diffèrent d'abord par l'ancienneté de la gentrification qui les affecte, du quartier « historique » de Barnsbury, à Islington, où il est observé depuis les années 1960, au quartier de London Fields où la gentrification est encore émergente, en passant par Brixton, Telegraph Hill et Battersea où elle a débuté au cours des années 1980 et 1990. Ils présentent également un bâti très varié, des immeubles de construction modeste de London Fields aux maisons de ville cossues de Barnsbury, des immeubles rénovés de Battersea au paysage singulier du quartier des Docks, où les hautes tours de bureaux et de logements de luxe alternent avec les anciens entrepôts convertis en espaces commerciaux et récréatifs. Le peuplement de ces différents quartiers est également contrasté, la présence populaire et la diversité ethnique très variables (nettement plus marquées à Brixton et à London Fields qu'à Battersea et sur les Docks par exemple) ; les différentes populations sont en outre spatialement plus ou moins mêlées en fonction de la configuration du parc de logements, selon qu'une partie du parc ancien est encore dégradé (London Fields), que les classes populaires occupent des *blocks* de logements sociaux (Barnsbury) ou bien qu'elles sont reléguées aux marges du quartier (Docks). Sans surprise, les gentrificateurs de ces quartiers ont des profils et des pratiques résidentielles variés : on trouve davantage de cadres du public à Brixton et à Télégraph Hill, de cadres du privé à Battersea et dans les Docks, d'indépendants à London Fields. Les familles avec enfants sont nombreuses à Telegraph Hill, beaucoup plus rares dans les Docks. Le degré d'engagement des gentrificateurs « vis-à-vis des autres groupes sociaux » et d'implication « dans les aspects à la fois formels et informels de la gouvernance urbaine » (*ibid.*, p. 142) varie également (par exemple selon que les habitants recourent aux services publics locaux et à la coopération entre habitants à travers des structures locales, comme à Telegraph Hill, ou qu'ils privilégient les services marchands comme à Battersea). Enfin, ils ne produisent pas les mêmes images sur leur quartier : image d'un quartier populaire et artiste à London Fields, d'un espace multiculturel à Brixton, d'une « communauté mixte » à Islington.

La généralisation de la gentrification et la croissance numérique des populations « gentrifieuses » se sont accompagnées d'une segmentation en types d'espaces en gentrification et d'habitants gentrificateurs assez variés. Comme le disent de façon un peu triviale Butler et Robson, « il semble que *différents groupes soient attirés par différents quartiers, et que cela soit déterminé par un ensemble de facteurs s'ajoutant à ce que leurs moyens financiers leur permettent d'obtenir sur des marchés immobiliers particuliers* » (Butler, Robson, 2001, p. 2148). On peut être dérouté par une telle diversité si peu spécifiée et douter avec M. Van Criekingen de l'utilité de continuer à recourir une notion qui apparaît comme « fourre-tout » ; on peut aussi comme le proposent les deux auteurs anglais, considérer que « *ces divisions au sein des classes moyennes sont significatives et reflètent une*

*large gamme de références “culturelles” et de modes de vie, et [qu’]elles se manifestent clairement dans l’espace »* (Butler et Robson, 2001, p. 2148). L’espace résidentiel se présente en effet comme un bon observatoire de cette diversité interne aux classes moyennes-supérieures dont les catégories statistiques ne peuvent entièrement rendre compte, comme on l’a vu ci-dessus (cf. Préteceille, 2003, 2007). Le choix d’espaces aux propriétés légèrement différentes mais que l’on peut tous ranger dans la catégorie désormais large de quartiers gentrifiés révèle des différences de ressources et de contraintes, de goûts, d’enjeux qui permettent de caractériser finement différentes fractions de la nébuleuse des « nouvelles classes moyennes » et de leurs descendants.

La diversité se manifeste aussi au sein de chaque quartier. A Barnsbury, le quartier d’Islington où Ruth Glass avait fait ses observations pionnières, Butler et Robson ont identifié une nouvelle génération de gentrificateurs dont les caractéristiques sociales et les rapports au quartier diffèrent de ceux de la première vague. Ils viennent là « investir un environnement au capital social riche » sans avoir « le même temps ou le même engagement à consacrer au quartier », mais ne comprennent pas l’image de « communauté mixte » fondée sur des années de cohabitation entre les populations d’origine ouvrière et la première vague de gentrificateurs. Ils se tournent plus volontiers vers les services marchands que vers cette communauté locale et, contrairement aux premiers, ne scolarisent pas leur enfants dans les établissements locaux (Butler, 2003b). Il existe de nombreux quartiers dont la gentrification est aujourd’hui ancienne (ne serait-ce que de quelques années) et qui continuent de se transformer, à l’instar de Barnsbury. Les gentrificateurs récents ne s’installent pas dans le même quartier que ceux arrivés quelques années plus tôt : celui-ci a changé sur de nombreux plans (état des logements, prix, offre commerciale, réputation, etc.). En même temps, ils font leur choix résidentiel dans un tout autre contexte où, on l’a vu, la place relative des quartiers anciens centraux a profondément changé. La question de la durée intrinsèque aux processus de gentrification croise désormais celle de l’historicité du phénomène. On peut ainsi considérablement enrichir le *stage model* en prenant en compte ces deux dimensions temporelles ; c’est même une condition nécessaire à la saisie de la diversité des gentrificateurs et à la compréhension de ces espaces où cohabitent désormais non seulement des gentrificateurs et des non-gentrificateurs mais aussi des gentrificateurs aux profils différents et des non-gentrificateurs aux profils également variés, du fait, entre autres, de la durée du processus (Valérian, 2010). Ces quartiers permettent en même temps d’appréhender les reconfigurations des classes moyennes gentrifieuses à l’échelle d’un espace restreint, d’observer l’évolution des profils sociologiques et des modes d’investissement dans l’espace local au fil des générations.

Toutefois, au sein d’un même quartier, la diversité des gentrificateurs ne tient pas qu’à la date de leur installation. Jean-Yves Authier identifie au moins deux types de gentrificateurs qui s’installent dans le quartier Saint-Georges à Lyon à la même période (les années 1980) : les « accédants culturels », jeunes couples actifs appartenant à la nébuleuse des nouvelles classes

moyennes salariées qui, en quête d'historicité et de convivialité, accèdent à la propriété et s'investissent dans le quartier sur un mode symbolique et culturel ; et les « nouveaux locataires », plus jeunes, plus mobiles et souvent étudiants, qui s'installent là dans une logique plus fonctionnelle mais donnent à leur vie locale une dimension communautaire. Il y ajoute un troisième type de « nouveaux habitants » que l'on ne peut désigner au sens strict comme des gentrificateurs mais qui contribuent aussi à la transformation du quartier : les « accédants techniques », moins jeunes et d'origines plus populaires que les deux premiers groupes, qui accèdent à la propriété d'un logement ancien dans une logique économique plus que symbolique. Ces trois types d'habitants se distinguent par leurs propriétés sociales, leurs logiques d'installation (choix du quartier, statut d'occupation) et leurs pratiques quotidiennes dans le quartier (Authier, 1993). De la même façon, Patrick Simon identifie à Belleville deux types de nouveaux habitants, les « transplantés » qui arrivent dans une logique fonctionnelle et sont plutôt réservés à l'égard de la mixité sociale et culturelle du quartier, et les « multiculturels » qui valorisent au contraire cette mixité, malgré une interaction limitée avec les anciens habitants (Simon, 1995). De façon générale, J.-Y. Authier invite à déconstruire le modèle de l'invasion-succession et à considérer le peuplement des quartiers en gentrification plutôt comme un « côtoiement de mobilités différenciées » (Authier, 2003). Ces exemples suggèrent en outre que les descripteurs sociologiques usuels – âge, sexe, catégorie socioprofessionnelle, origines sociales – doivent être combinés entre eux et articulés à d'autres dimensions pour saisir complètement les groupes sociaux locaux qu'ils forment éventuellement. Il peut arriver par exemple que l'on trouve parmi les pionniers un enseignant du supérieur, jeune et célibataire, tandis qu'un couple d'enseignants du secondaire ou même du primaire participera à la stabilisation du processus. Les rapports à l'espace résidentiel de tel ou tel habitant ne peuvent se comprendre qu'à la lumière des trajectoires à la fois résidentielle, sociale et familiale, comme l'ont montré Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire (1970).

### **3.3 Les gentrificateurs, producteurs d'espaces gentrifiés ?**

Si nous reconnaissons avec Smith qu'il existe désormais deux (ou trois) âges de la gentrification et que la place des centres anciens a changé dans l'imaginaire collectif comme dans les dynamiques urbaines, nous ne pensons pas que la gentrification « spontanée » ne soit qu'un vestige du passé. Initiatives des habitants et actions programmées des producteurs institutionnels de la ville représentent à nos yeux deux dimensions du processus qui interagissent de façon complexe. Il s'agit également de deux angles d'analyse différents et complémentaires sur le même objet, comme le montre la complémentarité des analyses de Sharon Zukin (1982) et de Jean-Samuel Bordreuil (1994) à propos des transformations de SoHo : alors que la première met en évidence les jeux d'alliance entre les élites politiques et économiques de la ville pour la récupération du loft comme produit immobilier, le second

montre qu'en aménageant ces lofts, les artistes se sont donné une visibilité et une identité esthétique qui ont contribué à leur succès. Or l'extension de la définition à des formes urbaines nouvelles, entièrement produites par les professionnels de la ville, risque de rendre moins visible ce deuxième type de mécanisme de valorisation urbaine et sociale.

En effet, l'élargissement du contenu de la notion s'est fait sur sa base « sociale », au sens où l'on peut aujourd'hui dans de nombreux travaux parler d'« élitisation » des villes plutôt que de gentrification (cf. Rérat *et al.*, 2008) : si tous les auteurs sont d'accord pour désigner un processus de revalorisation d'anciens territoires dévalorisés et dégradés, pour une partie d'entre eux ce processus peut passer par la démolition et la construction de bâtiments neufs par des promoteurs privés, encadrés et parfois soutenus par les pouvoirs publics, offrant aux classes moyennes et supérieures des espaces de résidence et aussi, plus récemment, de travail et de loisirs<sup>96</sup>. Les Docks de Londres font figure d'exemple paradigmatique. Or Tim Butler et Gary Robson (2003) ont constaté qu'en raison même de ce caractère « nouvellement construit », les résidents des Docks apparaissent comme assez différents de ceux des cinq autres quartiers étudiés, où le tissu urbain est resté majoritairement ancien : « l'attractivité du quartier des Docks naît de l'absence d'engagement. Peut-être cela est-il symbolisé par le fait que, contrairement aux autres zones, c'est un embourgeoisement « nouvellement construit », il n'y a donc pas de possibilité de « communauté d'esprit » ou de sens de l'histoire auquel on puisse s'identifier ; c'est même plutôt l'inverse » (Butler, 2003b, p. 144). Les habitants interrogés sont venus s'y installer pour des raisons pratiques : la proximité avec leur travail (ils travaillent plus que dans les autres quartiers étudiés) et un habitat « efficace » (il n'était pas question pour eux de mener des travaux de rénovation) ; ils cherchaient également à s'impliquer le moins possible dans la vie quotidienne et sociale du quartier, d'autant plus qu'ils ont très souvent une seconde propriété à l'extérieur de Londres où ils passent leurs week-ends et où, parfois, leur famille vit à plein temps. Les « rapports résidentiels » (Authier (dir.), 2001) des habitants des Docks apparaissent ainsi plus proches de ceux identifiés par Bruno Cousin (2008) dans ce qu'il a appelé les « quartiers de refondation » (dont on trouve des exemples à Levallois ou à Courbevoie) que de ceux des gentrificateurs rencontrés récemment par Catherine Bidou-Zachariasen à Sainte-Marthe (Bidou-Zachariasen, Poltorak, 2006, 2008).

---

<sup>96</sup> Cette orientation s'explique sans doute en partie par l'influence des travaux fondateurs, notamment du *stage model* dont la puissance évocatrice tient à l'enracinement du modèle de la ville concentrique auquel il renvoie ; la vitalité d'une géographie « critique », qui aux Etats-Unis trouve des prolongements dans la société civile sous forme de mouvements « anti-gentrification », a également joué dans ce sens. La diffusion de cette perspective se lit très bien dans les définitions récentes de la gentrification relevées par Anne Clerval (2008b) dans des dictionnaires ou des manuels anglo-saxons. On peut ainsi lire dans le *Dictionnaire of Human Geography* : « réinvestissement du capital dans le centre urbain, afin de produire un espace pour une classe plus riche que celle qui l'occupe actuellement » (cité par Clerval, 2008, p. 15) ; pour T. Slater, W. Curran et L. Lees (2004, p. 1145) la gentrification consiste dans « la production d'espace pour – et sa consommation par – une population arrivante très différente et plus aisée » ; dans l'*Oxford Dictionary of English* : « rénovation ou amélioration (d'une maison ou d'un quartier) de façon à ce qu'il se conforme au goût de la classe moyenne » (*ibid.*, p. 17) ; pour E. Wyly et D. J. Hammel (in Atkinson, Bridge, 2005, p. 20), « 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 ». Ces définitions appréhendent toutes le phénomène à l'échelle des producteurs institutionnels de la ville, tandis que les habitants sont ramenés à la figure du consommateur.

A un bout du spectre, donc, une gentrification qui a selon nous autant sinon plus à voir avec les opérations de rénovation urbaine (transformation du bâti procédant par démolition-reconstruction) qu'avec la logique de la réhabilitation spontanée décrite par Ruth Glass en 1964<sup>97</sup>. A l'autre bout, des « pionniers » de la gentrification « spontanée » qui font un choix résidentiel particulier : celui d'un quartier au profil sociologique incertain, où les normes des classes moyennes et supérieures ne sont pas (ou pas encore) dominantes, et d'un bien immobilier en mauvais état qui nécessitera des investissements pour être amélioré. Entre les deux, dans la plupart des cas, des quartiers en cours de gentrification où s'articulent les initiatives des professionnels et des particuliers. Si ces situations forment dans la réalité un continuum, elles constituent pour les chercheurs des objets et des échelles d'analyse différentes. D'un côté, on s'intéresse aux logiques des institutions politiques et financières et à leurs effets de long terme sur les dynamiques sociodémographiques et économiques des territoires, considérant les ménages comme des « demandeurs » (consommateurs ou usagers de logements, de commerces, d'espaces publics ou d'équipements) (Colomb, 2006 ; Rousseau, 2008) ; de l'autre, on se place du point de vue des ménages dont on cherche à éclairer les choix résidentiels, c'est-à-dire les arbitrages effectués sous contrainte financière, la façon dont ils s'approprient et transforment le bâti ancien, dont ils participent à la « gouvernance locale » (Butler, 2003) ou encore la façon dont ils cohabitent, au moins pendant un temps, avec d'autres types de ménages et d'usages de l'espace (Bidou-Zachariassen, Poltorak, 2006, 2008 ; Lehman-Frisch, 2008)<sup>98</sup>.

Cette opposition semble recouvrir celle, classique, entre les approches explicatives « par l'offre » (de Neil Smith) et « par la demande » (de David Ley). Pourtant, ces deux approches présentent à nos yeux le même défaut de réduire bien souvent les gentrifieurs à la figure de *consommateurs* passifs de logements, de commerces, d'équipements, de paysages produits pour eux par des professionnels de la ville. La référence au modèle économique néoclassique, qui enferme dans la dichotomie entre offre et demande, en est la source. Se pencher sur les cas de gentrification émergente invite pourtant à considérer les gentrifieurs également comme des *(co)producteurs* de logements et de quartiers gentrifiés, dans la mesure où ils participent à la revalorisation physique (par des travaux dans les logements), sociale (en s'investissant dans les structures formelles et informelles de la vie locale) et symbolique (en produisant sur le quartier un discours et des images) de leur espace résidentiel. Il s'agit de poser la question du changement urbain à l'échelle des individus et des ménages : dans quelle mesure, dans quelles circonstances et selon quelles modalités les habitants sont-ils acteurs du changement urbain ?

---

<sup>97</sup> Le parallèle avec la « rénovation » est également suggéré par la tonalité « critique » d'une partie de ces travaux, qui analysent la gentrification dans les mêmes termes que les sociologues français marxistes étudiaient la « rénovation-déportation » (Smith, 1996, 2003) ; toutefois de nombreux travaux récents, pas nécessairement affiliés au courant marxiste, reprennent cette définition large du phénomène (Rérat *et al.*, 2008).

<sup>98</sup> Les travaux qui articulent les deux perspectives existent, par exemple Bacqué, Fijalkow, 2006.

Prenons appui sur les deux principales limites de la théorie du *rent gap*, élaborée dans le cas des investisseurs institutionnels, pour tracer des pistes d'analyse.

Tout d'abord, la logique du travail multiforme de gentrification mené par les habitants peut échapper lorsque les coûts et les bénéfices de la gentrification sont ramenés à leur seule dimension financière, comme c'est le cas dans une version étroite de la théorie du *rent gap* : les investissements des gentrificateurs ne sont pas seulement financiers et l'existence d'une plus-value financière potentielle n'est ni une condition suffisante, ni une condition nécessaire pour les expliquer. Jean-Samuel Bordreuil a montré que la gentrification de SoHo est passée par de nombreuses voies autres que financières : les artistes en ont évincé les autres usagers potentiels *via* la lutte juridique et administrative, le lobbying politique, l'occupation physique, la manipulation d'un capital symbolique (Bordreuil, 1994). Pour eux, ce qui faisait de SoHo un quartier gentrifiable n'était pas tant sa dévalorisation financière (qui selon la théorie du *rent gap* rend l'investissement profitable) que son caractère « appropriable ». Par cette idée d'« appropriabilité », nous entendons un certain état du rapport au stock immobilier et du rapport de forces avec les autres usagers potentiels, dans lesquels les ressources sont financières mais aussi sociales, culturelles, symboliques. Par ailleurs, pour les artistes, les bénéfices de la gentrification de SoHo ne consistaient pas en une plus-value financière mais dans le fait de disposer d'un espace de travail et en même temps d'une visibilité et d'une identité esthétique. De façon plus générale, il est clair que les investissements des gentrificateurs dans leur logement et leur quartier sont multiformes (capital économique, capital social, temps, savoirs et savoir-faire) et que les bénéfices qu'ils en retirent sont également multiples : économiques (valeur potentielle du logement), matériels (qualité du logement), symboliques (réputation, image de soi renvoyée par l'environnement) et sociaux (notabilité, pouvoir local, etc.). Nous prêterons attention, dans l'analyse du « travail de gentrification » (Bidou, Poltorak, 2008), à l'« appropriabilité » du territoire et aux types de ressources et de bénéfices des gentrificateurs qui s'y investissent.

En même temps – et c'est la deuxième différence majeure par rapport à la théorie du *rent gap* – les gentrificateurs ne sont pas rationnels et ne disposent pas d'une information parfaite. Se pose alors la question de la façon dont ils *jugent* que ce logement dégradé et ce quartier dévalorisé pourront leur convenir, dont ils évaluent qu'il seront en mesure d'en faire un logement et un quartier qu'ils apprécieront. On pose là la question de la rencontre entre offre et demande (avec les réserves émises ci-dessus sur ces termes) dans un contexte de forte incertitude. Nous tâcherons de proposer des pistes nouvelles d'analyse sur ce point.

Par ailleurs, saisir les gentrificateurs comme des agents du changement urbain suppose d'observer le « travail » matériel, symbolique et social qu'ils réalisent, volontairement ou non, consciemment ou non, au cours de la gentrification. Ce travail comporte assurément une dimension sociale. En effet, les gentrificateurs font le choix, au moins pendant les premiers



temps du processus, d'un espace caractérisé par l'hétérogénéité et la coprésence avec des habitants, des bâtiments, des pratiques, des images en décalage par rapport à leur position sociale – que cette hétérogénéité soit d'ailleurs une motivation ou une concession. La problématique de la coprésence des groupes sociaux dans l'espace nous paraît être réduite, dans certains travaux, à l'idée de l'éviction des classes populaires par les classes moyennes et supérieures. Or « la gentrification correspond à un moment particulier de diversification sociale de la population d'un quartier (Lévy, 2003). Elle engendre à ce titre des rapports entre les groupes sociaux allant de la conflictualité à l'évitement, à la co-présence ou à l'alliance » (Bacqué, Fijalkow, 2006, p. 64). Si la présence des gentrificateurs produit, à moyen ou à long terme, de l'éviction, comprendre cet effet émergent suppose de descendre au niveau des pratiques individuelles qui le composent, comme le montrent de nombreux travaux (Authier, 1993, 1995, 1998 ; Simon, 1994, 1995 ; Bidou-Zachariasen, 1996, 2007 ; Lehman-Frisch, 2008). Les gentrificateurs des années 2000 ont-ils encore tendance, comme ceux des années 1970-1980, à s'ériger en porte-parole des autres populations du quartier (Bensoussan, 1982) ? La question se pose dans un contexte nouveau dont ont disparu les enjeux de défense face à un ennemi commun, les pouvoirs publics, qui menaçaient les quartiers d'opérations de rénovation. Quelles sont l'intensité et les formes de leur participation à la « gouvernance locale » ? La question se pose également dans un contexte plus large de transformation des formes et des registres de l'engagement. Tim Butler a constaté que les gentrificateurs des années 2000 d'Islington, contrairement à ceux des années 1960-1970, n'investissent plus leur capital social dans le quartier : ils pratiquent massivement l'évitement scolaire et minimisent les contacts avec les autres habitants (Butler, 2003a, 2003b). Le diagnostic de Jean-Yves Authier sur les investissements des gentrificateurs à la Croix-Rousse est plus nuancé : si les gentrificateurs récents participent comme leurs prédécesseurs à des mobilisations collectives dans le quartier, celui-ci n'en est plus l'objet (Authier, 2008). Il nous faudra donc observer également l'évolution de l'intensité et des formes, plus ou moins institutionnelles, plus ou moins « concertantes » ou « contestantes » (Bensoussan, Bonniel, 1979) de participation à la vie locale.

Le « travail » de gentrification est aussi matériel et esthétique. A Islington, Ruth Glass décrivait la façon dont les maisons, construites au XIXe siècle pour la bourgeoisie mais découpées en appartements ou transformées en meublés au milieu du XXe siècle, étaient peu à peu réappropriées et transformées par la nouvelle « gentry » : réunion des appartements, re-conversion des hôtels en logements individuels, re-privatisation des jardins (Glass, 1964). Chris Hamnett insiste sur ces « manifestations culturelles de la gentrification » qu'un auteur anglais, Jonathan Raban, a selon lui particulièrement bien saisies dès le début des années 1970 dans son roman *Soft city* :

« Le premier signe est une façade dépouillée, peinte en blanc. A l'extérieur, est garée une de ces voitures continentales qui ressemblent à des boîtes à biscuits en fer blanc, une Renault 4L ou une Citroën 2CV. A l'intérieur, par la fenêtre – il y a des stores et non pas des rideaux

– on aperçoit une lampe japonaise en papier, une élégante petite bibliothèque du genre de celles qu'on peut acheter par correspondance via *The Observer* remplie de luxueux livres de peinture, une table en pin naturel, un long sol sablé avec des peaux de mouton en guise de tapis. La cloison centrale a disparu et à travers la maison on aperçoit le jardin à l'arrière et son patio pour le petit déjeuner. Les envahisseurs (*knockers-through*) sont là. » (Raban, 1974, cité par Hamnett, 2003, p.160-161, traduction de l'auteure)

Ces transformations du bâti et ces aménagements ne sont pas que des opérations matérielles ; ils engagent des représentations, des normes d'usages, des goûts esthétiques, qui expriment des rapports aux autres groupes sociaux, au présent et au passé. Dans les premiers cas français de gentrification, c'est le rejet du modernisme architectural qui domine, à travers la valorisation de l'ancien et la prédominance d'une « logique de la signification » sur la « logique de l'utilité » (Rémy, 1983) ; ce rejet est celui d'un modèle porté à la fois par une autre fraction des classes moyennes-supérieures et par une autre génération. Quelles sont les normes esthétiques qui prévalent dans les cas contemporains de gentrification ? On peut tout d'abord se demander comment se traduit esthétiquement la diversité des gentrificateurs : voit-on apparaître des goûts diversifiés reflétant un jeu de distinction interne aux classes moyennes gentrificatrices ? Par ailleurs, les espaces gentrifiés ne sont plus les mêmes qu'il y a vingt ans : la « patrimonialisation » prend-elle un sens différent selon qu'elle consiste à redonner leur lustre à d'anciens quartiers bourgeois, comme le Marais ou le Vieux Lyon, ou à incorporer des bâtiments populaires à la culture légitime, comme c'est le cas à la Croix-Rousse ou à Montreuil ? Le rapport matériel et symbolique à l'ancien – la réhabilitation comme opération matérielle, le « patrimoine » comme production symbolique – est lui-même questionné par les nouvelles formes prises par la « gentrification généralisée ». La gentrification est-elle intrinsèquement liée à cette valorisation de l'ancien ou bien peut-elle prendre des formes tout à fait inédites ?

Nous aimerions formuler l'hypothèse selon laquelle la gentrification reposerait avant tout sur une production symbolique, quelle qu'en soit sa base matérielle. Autrement dit, l'ancienneté du bâti ou la centralité ne seraient pas absolument nécessaires comme préalables à la gentrification ; leur reconnaissance résulterait plutôt d'un travail multiforme de reclassement effectué par les gentrificateurs. Une gentrification en banlieue serait ainsi possible, pourvu que les gentrificateurs parviennent à produire de la centralité. Nous aurons l'occasion de tester cette hypothèse dans le cas de Montreuil : si la frontière entre Paris et sa banlieue s'expérimente et s'entretient chaque jour à travers des pratiques et des représentations, dans quelle mesure les pratiques et les représentations des gentrificateurs qui s'installent en banlieue peuvent-elles, à l'inverse, contribuer à redéfinir cette limite ? Cette hypothèse peut à première vue paraître excessive ; mais elle nous semble à même de donner un sens à l'extension de la notion de gentrification à des espaces et à des formes de valorisation si variés.

Dès lors, s'intéresser au travail de gentrification consiste aussi à s'interroger sur les types de ressources dont disposent les gentrificateurs et sur leur convertibilité sur la scène

résidentielle : quelles ressources peuvent être investies dans la valorisation de l'espace urbain ? Pourquoi sont-elles investies là plutôt qu'ailleurs ? Nous retrouvons là les questions déjà soulevées par la lecture des travaux des années 1980. Les capitaux économiques, variés en volume et en structure (revenus, patrimoine), s'articulent dans des configurations diverses au volume et aux types de capitaux culturels possédés, avec des conséquences directes sur les rapports à l'espace résidentiel et sur les transformations induites dans le logement et le quartier. Celles-ci ne seront sans doute pas les mêmes selon que les gentrificateurs disposent d'un petit patrimoine à investir ou bien de revenus réguliers et élevés ; de même, le capital culturel mobilisable dans l'espace résidentiel n'est pas le même pour des gentrificateurs enseignants, artistes ou ingénieurs, et leur propension à le mobiliser variera sans doute également. Nous adopterons largement cette perspective dans la deuxième partie de la thèse à propos du cas montreuillois, en replaçant ces observations, comme le suggèrent les travaux des années 1980, dans le cadre des trajectoires individuelles et collectives de ces gentrificateurs.

## Conclusion : questions, terrains et méthodologie de la recherche

### Questions

A partir de ces quelques éléments de débat, un certain nombre de partis pris et de choix effectués dans la construction de ce travail peuvent être précisés. Nous souhaitons tout d'abord proposer une « sociologie des gentrificateurs » en tant qu'ils manifestent, par leur choix résidentiel, une position sociale singulière entre les classes populaires et les classes supérieures, mais aussi singulière au sein des classes moyennes parmi lesquelles le choix du périurbain reste prédominant. En même temps, les explications de ce choix données dans les années 1980 – opposition au modèle de la « suburb » ou à l'aménagement par la raison technocrate – semblent datées et nécessitent d'être à nouveau explorées dans le cas des gentrificateurs contemporains. Qui sont ces gentrificateurs contemporains ? Pourquoi font-ils ce choix résidentiel ? Que représentent aujourd'hui à leurs yeux les quartiers en gentrification parmi les autres types d'espaces urbains ? Nous nous intéressons également à ces gentrificateurs car ils sont à la fois des consommateurs et des producteurs d'espaces gentrifiés : par quels investissements, par quel travail matériel et symbolique sur leur logement ou leur quartier participent-ils à la conversion de ces espaces et à leur re-valorisation ? Enfin, les pratiques et les représentations des gentrificateurs varient doublement au cours du temps : d'une part, au cours d'un même processus de gentrification, à mesure que celui-ci s'impose et s'institutionnalise ; d'autre part, au cours des trente années écoulées depuis les premières manifestations de gentrification en France. Dans quelle mesure les raisons et les façons de gentrifier ont-elles été affectées par la diffusion et l'institutionnalisation du phénomène ?

Comment s'articulent-elles aux autres changements urbains et comment se diffusent-elles à de nouveaux types d'espaces, par exemple les quartiers de banlieue ?

Comme nous l'avons vu au cours de ce chapitre, on ne peut éclairer les processus de gentrification et leurs mutations sans étudier les fractions « gentrifieuses » des classes moyennes et leurs rapports à l'espace habité. De ce fait, ce travail sur les acteurs de la gentrification vise indissociablement à contribuer à la sociologie de la gentrification et à enrichir la sociologie des classes moyennes en apportant un éclairage sur ses fractions les plus diplômées via l'observation de leur vie « hors travail ».

## Terrains

Dans cette perspective, et étant donnée la diversité des formes prises par la gentrification aujourd'hui, comment définir et choisir concrètement des « quartiers en gentrification » pour notre recherche ? Étant donné le projet de recherche que nous nous étions fixé, il semblait pertinent non pas de coller à telle ou telle définition « originelle » ou « pure » de la gentrification mais au contraire de prendre en considération ses nouvelles facettes – c'est-à-dire tant son « ancrage » (Smith, 2003) dans les quartiers anciens centraux que les nouvelles formes de sa diffusion, notamment en banlieue. En même temps, nous voulions étudier la façon dont les habitants participent au changement urbain, ce qui impliquait d'exclure les quartiers gentrifiés « nouvellement construits ». En menant nos observations, d'une part, dans un « vieux » quartier en gentrification où d'anciens gentrificateurs tels que ceux décrits au début des années 1980 ont été rejoints par des habitants plus jeunes, d'autre part, dans un « nouveau » quartier en gentrification situé en banlieue, où l'installation de ménages des classes moyennes-supérieures était relativement récente et inédite, nous nous donnions la possibilité de saisir diverses générations et fractions des classes moyennes « gentrifieuses » mobilisant de façon comparable des espaces somme toute assez différents<sup>99</sup>.

Concrètement, le choix de « revenir » vingt-cinq ans après l'équipe de l'OCS sur les Pentes de la Croix-Rousse et, par ailleurs, d'explorer les mutations du Bas Montreuil, s'est fait assez rapidement. Dans les Pentes de la Croix-Rousse, le processus de gentrification semblait toujours en cours en 2004 lorsque nous entamions notre recherche. Le quartier continuait à être un espace privilégié d'installation pour les jeunes ménages diplômés, comme vingt ans plus tôt et contrairement à Daguerre ou Aligre, dont l'image et le peuplement avaient vieilli. Des immeubles et des logements étaient encore en réhabilitation et les espaces publics étaient en cours de réaménagement (la montée de la Grande Côte notamment, emblématique du quartier, finissait sa « mue » en 2003 ; la rue des Capucins et la place du Forez étaient en travaux en 2004-2005). La gentrification des Pentes semblait ainsi,

---

<sup>99</sup> La pertinence d'une comparaison entre ces deux espaces était en outre apparue au cours de la recherche dirigée par Jean-Yves Authier sur les « rapports résidentiels » en quartiers anciens (Authier (dir.), 2001).

curieusement, à la fois plus ancienne et moins « avancée » que celle qui avait gagné la partie ancienne du Plateau de la Croix-Rousse au cours des années 1980 et 1990. On pouvait donc y rencontrer de nouveaux gentrificateurs dans un quartier d'ancienne gentrification, venus vivre dans le même quartier que leurs prédécesseurs et pourtant dans un espace complètement différent – ne serait-ce que par son offre immobilière : si les « alternatifs » étudiés par l'équipe de Bernard Bensoussan venaient y profiter de logements très peu chers, au début des années 2000 le quartier était devenu presque aussi cher que le reste du centre de Lyon. Ayant à l'esprit les travaux des années 1980, au milieu des années 2000, les Pentes frappaient par « l'extrême souplesse de l'usage des lieux », c'est-à-dire « la forte flexibilité sociale de l'espace dans le temps, même si l'esprit des lieux demeure pour forger la mémoire collective » (Lévy, 1998) : les bâtiments, les habitants, les activités n'y avaient plus grand chose à voir avec ceux décrits par l'équipe de l'OCS et pourtant ils évoquaient « l'esprit des lieux » des années 1970. Les Pentes permettaient ainsi d'appréhender plusieurs générations de gentrificateurs se côtoyant dans un espace à la fois semblable et profondément renouvelé.

En outre, le quartier se présentait comme une bonne incarnation de la gentrification « à la française » (telle que nous l'avons caractérisée plus haut – cf. 1.1.2) : le mouvement, initialement lié aux « luttes urbaines » contre la rénovation des quartiers anciens et porté par des jeunes exprimant les valeurs contestataires des années 1970, semblait avoir été progressivement relayé et absorbé par des politiques publiques converties à la protection et à la valorisation du patrimoine bâti – la rénovation des espaces publics comme la mise en place d'itinéraires touristiques dans les Pentes s'inscrivant dans une politique lyonnaise plus vaste de mise en valeur du centre-ville (incluant par exemple la transformation des quais du Rhône), de plus en plus dédié aux usages récréatifs et touristiques. En même temps, les Pentes connaissaient au début des années 2000 une valorisation immobilière sans précédent, plus forte que dans tous les autres quartiers de la ville (excepté Vaise)<sup>100</sup>. Ce quartier se présentait donc comme indéniablement central et ancien, particulièrement homogène dans son bâti, et les tendances à la gentrification des centres-villes s'y incarnaient de façon si claire qu'il s'affirmait au début des années 2000 comme un exemple-type de la gentrification en France<sup>101</sup>.

Le Bas Montreuil, de son côté, avait peu à voir avec les Pentes de la Croix-Rousse ; il apparaissait en 2004 comme symptomatique des nouveaux espaces conquis par la gentrification. Situé en banlieue parisienne, il était cité dans les médias comme une nouvelle destination prisée de certains ménages parisiens, notamment la catégorie des « bobos » tout

---

<sup>100</sup> Entre 1998 et 2010, la croissance du prix moyen au mètre carré a été de + 177 % dans les Pentes contre + 146 % pour l'ensemble de Lyon (d'après le découpage en 28 quartiers de la chambre des notaires du Rhône).

<sup>101</sup> Il figure par exemple sous ce statut dans l'ouvrage de C. Guilluy et C. Noyé consacré aux divisions sociales du territoire (Guilluy, Noyé, 2004).

juste introduite en France<sup>102</sup>. Figure de proue de « la petite couronne des branchés » (*Le Nouvel Obs Paris-Ile-de-France*, 5 juillet 2002), il était présenté comme un quartier « d'artistes », notamment en raison des nombreux bâtiments industriels convertis en lofts ou en ateliers. Comparé dans certains articles à SoHo ou à TriBeCa, il apparaissait assez loin de l'idéal-type du « quartier-village » de centre-ville. Son bâti, beaucoup plus hétérogène et moins ancien que dans les Pentes de la Croix-Rousse, supposait un autre mode de valorisation. Dans le contexte de très forte hausse des prix dans la capitale, les articles de presse soulignaient également les « affaires » immobilières que l'on pouvait y réaliser, la possibilité d'acquérir des types de logements rares dans le cœur de l'agglomération (maisons de ville ou lofts) ou tout simplement d'accéder à la propriété à proximité d'une ligne de métro. Ce terrain permettait donc de rencontrer une nouvelle génération de gentrificateurs – ces « bobos » si médiatiques – et de prendre en compte en même temps une dimension peu présente dans les travaux des années 1980, à savoir le poids de la conjoncture immobilière dans la diffusion du phénomène de gentrification. Poussés là par la hausse des prix dans la capitale, ces habitants paraissaient, au contraire de leurs homologues des années 1970-1980, « gentrificateurs malgré eux » et la gentrification dans ces espaces semblait portée par une dynamique plus économique que politique ou culturelle.

Ce terrain posait aussi la question de la possibilité d'une gentrification en banlieue, processus dont la réalisation (par les gentrificateurs) mais aussi la reconnaissance (par les chercheurs) supposaient la remise en cause deux représentations dominantes : d'une part, le stéréotype assimilant en France « la banlieue » aux « quartiers en difficulté » ; d'autre part, l'idée que la petite couronne serait un espace périphérique. Si les représentations négatives associées à « la banlieue » dans sa globalité étaient couramment déconstruites par les chercheurs, elles devaient également avoir été surmontées par les gentrificateurs. Quant à l'image d'une petite couronne périphérique, fondée sur tout un ensemble de barrières administratives, sociales, économiques et symboliques historiquement érigées entre Paris et sa banlieue, elle prédominait encore, notamment parmi les chercheurs. Ainsi, Edmond Préteceille identifie bien en 2007 à Montreuil un processus de changement social et urbain « proche de la version classique de la gentrification « par la demande »<sup>103</sup> et qui ne pourrait certainement pas être appelé embourgeoisement » (Préteceille, 2007, p. 20, traduction de nous) ; mais l'extension de ce type de changement urbain à un espace situé en banlieue et « dont la centralité est très relative » constitue à ses yeux un écart à la définition de la gentrification et un motif d'abandon de cette notion au profit de la considération d'une

---

<sup>102</sup> « Banlieue Est : les bobos débarquent », *Le Point*, 2000 ; « Les bobos investissent la banlieue rouge de Paris », *Le Monde*, 2004 ; « Montreuil. Nid de bobos », *L'Express*, 2006 ; « Montreuil. Repaire de bobos », *L'Express*, 2008, etc. Un article du *Monde* au titre général (« Les bobos investissent la banlieue rouge de Paris », *Le Monde*, 29 mai 2004) est en fait intégralement consacré au Bas Montreuil. Nous reviendrons sur cette production médiatique au chapitre 5.

<sup>103</sup> « *culture led gentrification* » : l'expression renvoie aux explications « culturalistes » de David Ley en termes de modification de la demande résidentielle des classes moyennes.

« dynamique de transformation sociale plus large » (Préteceille, Fijalkow, 2006, p. 7). Elle incite plutôt, selon nous, à interroger la centralité du Bas Montreuil. Les quartiers de Stoke Newington, de Notting Hill ou de Brixton, souvent cités comme exemples typiques de la gentrification (Butler, 1995, 1996 ; Marin, 1998), sont situés à la même distance du centre de Londres que le Bas Montreuil du centre de Paris ; leur centralité n'a pourtant jamais été remise en cause. Bien sûr, ces perceptions contrastées sont le produit d'histoires urbaines différentes, qui ont façonné les territoires londonien et parisien, notamment de la suburbanisation plus importante en Grande-Bretagne qu'en France, mais aussi de découpages administratifs différents<sup>104</sup>. Mais c'est précisément pour cela que nous proposons d'interroger la gentrification comme un processus historique pouvant contribuer à la recomposition des frontières réelles et symboliques. Il n'est pas question de minimiser les effets de l'histoire accumulée ni des frontières administratives actuelles sur le fonctionnement urbain, mais de considérer que la centralité d'un espace n'est pas complètement indépendante du travail des agents sociaux (qui peut passer par des luttes symboliques, que l'on perçoit par exemple lorsque les médias présentent Montreuil comme « le 21<sup>e</sup> arrondissement de Paris », mais aussi pratiques, pour l'obtention du prolongement d'une ligne de métro par exemple). Etudier le Bas Montreuil permettait donc d'observer ce travail et, plus largement, de percevoir quelques aspects des mutations en cours dans la petite couronne parisienne.

La ville détenait enfin deux records intéressants : en 2003, elle apparaissait comme la commune de la petite couronne où la hausse des prix immobiliers avait été la plus forte<sup>105</sup> ; on apprenait la même année, lors de la diffusion des résultats du recensement de 1999, que Montreuil et Issy-les-Moulineaux étaient les deux villes qui, dans leurs départements respectifs (92 et 93), avaient accueilli entre 1990 et 1999 le plus d'anciens parisiens parmi leurs nouveaux habitants. Ce constat offrait un écho intéressant à un travail consacré aux « politiques de revitalisation des aires d'ancienne industrie » dans quatre municipalités, Issy-les-Moulineaux et Montreuil dans la banlieue parisienne, Islington et Wandsworth dans le Grand Londres (Boyer, Decoster, Newman, 1999), qui suggérait une comparabilité entre le quartier emblématique de la gentrification, Islington, et les métamorphoses de l'ancienne petite couronne ouvrière de Paris. Si les auteurs ne faisaient pas eux-mêmes référence au phénomène de gentrification, leurs analyses suggéraient, à la lumière des données statistiques publiées au début des années 2000, la possibilité d'une forme de gentrification en banlieue,

---

<sup>104</sup> Les villes de Londres ou de New York ont administrativement absorbé leurs anciennes banlieues dans les années 1960, tandis que Paris comme Lyon sont restées dans leurs frontières administratives du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. Ainsi la ville de Londres s'étend sur 1572 km<sup>2</sup>, New York sur 1214 km<sup>2</sup>, tandis que Paris couvre à peine 105 km<sup>2</sup> et Lyon 48 km<sup>2</sup>. La centralité est en fait une notion particulièrement complexe à manier dans les comparaisons internationales, comme nous nous en étions déjà rendue compte en consacrant notre DEA à un quartier londonien, puisqu'elle engage à la fois des questions de distance physique, d'accessibilité, d'échelles de gouvernance, de représentations et de pratiques. Selon plusieurs géographes, il est pertinent de comparer à l'Inner London (unité administrative couvrant le centre de l'agglomération londonienne) l'ensemble formé par Paris et sa petite couronne (Paris et les trois départements limitrophes).

<sup>105</sup> Globalement, sur dix ans (1998-2008), la hausse des prix a été plus forte à Montreuil (+ 191 %) qu'à Paris (+ 185 %) – et probablement plus forte encore dans le seul secteur du Bas Montreuil.

directement liée au processus de désindustrialisation – mais aussi à sa gestion par une municipalité encore communiste<sup>106</sup>. Les quartiers « en gentrification » étudiés jusqu’alors – Aligre (Bidou, 1984), Daguerre (Chalvon-Demersay, 1984), Saint-Georges à Lyon (Authier, 1993), Belleville à Paris (Simon, 1994) – ne s’inscrivaient pas dans ce processus : certes, leur envahissement par des jeunes classes moyennes était directement lié au déclin numérique des habitants ouvriers ou anciens ouvriers ; mais leurs territoires n’étaient pas directement affectés par les délocalisations ou les faillites d’établissements industriels. C’était toutefois le cas de la Croix-Rousse, mais plus d’un demi-siècle plus tôt, en lien avec une précédente crise industrielle<sup>107</sup>. Le Bas Montreuil se présentait donc comme un quartier récemment frappé par la crise industrielle, soumis de ce fait à des problématiques assez différentes de celles qui occupaient les élus de Lyon ou de Paris. Il permettait ainsi d’appréhender la gentrification dans un autre contexte politico-urbain : non plus celui de la valorisation touristique des centres anciens, mais celle des politiques de « mixité sociale » employées par les villes en crise – notamment par des municipalités de la « banlieue rouge » – pour tenter de « redynamiser » leur économie et leur marché immobilier et de changer leur image (Bacqué, Fol, Lévy, 1998).

## Méthodologie

Pour éclairer les dynamiques de gentrification et approfondir la connaissance des franges les plus diplômées des classes moyennes, nous avons choisi de faire porter notre attention sur les ménages gentrifieurs. Nous nous sommes ainsi placée dans la filiation moins des enquêtes de Sabine Chalvon-Demersay ou de Bernard Bensoussan qui privilégiaient une approche monographique, que dans la lignée de travaux de sociologie urbaine « faisant place à une analyse des pratiques sociales et des modes de vie où la diversité individuelle, l’histoire singulière du ménage et la mobilité sociale ne sont plus délaissées » (Magri, 1993, p. 151). Nous avons organisé notre recherche autour de quelques questions simples, qui s’articulent autour de deux axes principaux :

- D’une part, qui sont les gentrifieurs actuels, comment se positionnent-ils dans l’espace social et qu’ont-ils à voir avec ceux des années 1980 ? Qu’est-ce qui les conduit à faire ce choix résidentiel ? Ce premier axe est celui qui structure la première partie de la thèse. Les deux terrains y sont sollicités dans une double – voire triple – démarche comparative : d’une part, comparaison entre les gentrifieurs des deux quartiers ; d’autre part, comparaison entre les gentrifieurs arrivés à différents « stades » de

---

<sup>106</sup> La comparaison était structurée dans cet article non seulement par les aires géographiques – Paris et Londres – mais aussi par les couleurs politique des communes, Montreuil et Islington étant gérées par des élus de gauche, Issy et Wandsworth par des élus de droite.

<sup>107</sup> Comme l’indique bien V. Favel-Kapoian, à la veille de la Première guerre mondiale, les activités secondaires sont tout à fait résiduelles dans les Pentes de la Croix-Rousse (Favel-Kapoian, 1998).



chacun des processus de gentrification. En filigrane enfin, apparaît une comparaison avec les résultats des travaux des années 1980 que nous avons présentés et en particulier avec ceux concernant les Pentes de la Croix-Rousse.

- D'autre part, comment ces ménages participent-ils à la gentrification des quartiers où ils s'installent et comment cela affecte, en retour, leurs propres positions et trajectoires sociales ? L'hypothèse qui a guidé le travail et qui découle largement, on l'a vu, des travaux des années 1980, est que l'expérience de la gentrification (à travers le choix résidentiel, les pratiques quotidiennes et les investissements multiples dans l'espace local) peut participer à la construction de la position sociale et affecter les trajectoires. Ce deuxième axe sera exploré dans la deuxième partie de la thèse (chapitres 5, 6 et 7) à partir du seul cas du Bas Montreuil, la concentration sur un seul cas permettant d'explorer de manière plus approfondie les interactions entre un espace (à la fois physique, économique, politique et social) et ses habitants gentrificateurs.

Notre principal matériau empirique est constitué d'un corpus d'une cinquantaine d'entretiens approfondis menés auprès de gentrificateurs des deux quartiers<sup>108</sup>, arrivés à des dates différentes au cours des processus de gentrification. Nous exposerons les logiques de la construction de ces populations et leurs principales caractéristiques à la fin du prochain chapitre. Celui-ci, qui vise à présenter les deux quartiers d'étude, le rythme et les formes de leur gentrification ainsi que les caractéristiques de leur renouvellement socio-démographique, repose en effet sur un second type de matériau : nous y exploitons des données issues des recensements de 1968 à 2006, les fichiers concernant les nouveaux habitants recensés en 1990 et en 1999 et enfin des bases de données notariales concernant les transactions immobilières réalisées en 1998 et en 2007 dans nos deux quartiers. Enfin, nous mobiliserons dans la deuxième partie de la thèse un troisième ensemble de matériaux, plus hétérogène, afin de cerner les caractéristiques de l'« appropriabilité » du Bas Montreuil par les gentrificateurs – suivant la définition de ce terme proposée ci-dessus (cf. 3.3) : documents d'urbanisme, entretiens avec des employés des services de la mairie, exploitation secondaire de travaux universitaires d'urbanisme et de sociologie, revue de presse. Ces matériaux, ainsi que le corpus d'entretiens et les bases de données statistiques, seront présentés de façon plus détaillée au fur et à mesure que nous les mobiliserons.

---

<sup>108</sup> Précisément, nous avons rencontré 48 ménages (24 dans chaque quartier) ; nous avons parfois pu interroger les deux membres du couple, ce qui fait que nous avons interrogé au total 56 personnes (27 à la Croix-Rousse, 29 dans le Bas Montreuil) dont certaines plusieurs fois. De ce fait, de légères variations pourront apparaître lorsque nous dénombrerons les entretiens, selon que nous parlons des ménages, des individus ou des entretiens réalisés.

## Première partie.

### Deux quartiers, trois générations : la diversité des gentrificateurs et de leurs rapports à l'espace

Les espaces concernés par le phénomène de gentrification d'une part, les classes moyennes et moyennes-supérieures d'autre part, ont connu, on l'a vu, d'importantes mutations depuis le début des années 1980. La première partie de la thèse vise à éclairer ces mutations à partir de deux espaces appréhendés sur une trentaine d'années. Les Pentes de la Croix-Rousse comme le Bas Montreuil ont connu, depuis le milieu des années 1970 pour l'un, le milieu des années 1980 pour l'autre, des formes diverses de gentrification. D'une certaine façon, ils donnent à voir des variations géographiques et historiques d'un même type d'espace, le quartier ancien et anciennement populaire en voie de gentrification. Le pari sur lequel repose cette partie est qu'en observant les habitants des classes moyennes-supérieures qui se sont installés dans ces deux contextes à différents moments, nous pouvons éclairer les évolutions d'une partie des classes moyennes et supérieures et saisir les distances et les proximités qui les parcourent actuellement. En effet, si les « nouvelles classes moyennes » ne sont pas devenues « un groupe social unifié par un modèle culturel », comme le suggère le travail de Marie-Hélène Bacqué et Stéphanie Vermeersch (2007), la fragmentation actuelle de leurs successeurs ne relève pas du désordre et leurs choix résidentiels permettent de saisir quelques-unes des logiques de leurs transformations et de leurs recompositions.

Les quartiers en gentrification au début des années 1980 donnaient à voir un ensemble bien spécifique de membres des classes moyennes, caractérisés par des positions dans l'espace social mais aussi par un âge, par certaines trajectoires, par des valeurs et des représentations de l'espace social, et enfin par des types de mobilisation collective. Or cet ensemble, ainsi défini, a connu à la fois une forte croissance numérique et des destins divergents. Qui sont leurs successeurs dans la structure sociale et dans l'espace urbain ? Forment-ils un groupe homogène ou présentent-ils des profils contrastés ? En quoi divergent-ils (ou non) des « autres » classes moyennes ? Exercent-ils toujours des professions particulières et lesquelles ? Dans quelle mesure ont-ils hérité des valeurs de leurs aînés, et comment les articulent-ils aux contextes socio-économiques et idéologiques nouveaux dont nous avons esquissé certains traits ? Il s'agit à la fois d'observer de façon détaillée la

composition et l'évolution du peuplement de nos deux quartiers au cours des vingt-cinq dernières années et de caractériser finement les populations qui s'y sont installées : non seulement par leurs professions ou leurs âges, mais aussi par leurs trajectoires sociales, par leurs rapports au travail et à l'emploi, et par leurs valeurs et leurs mobilisations. En outre, la diversification des formes de la gentrification et des types d'espaces concernés fait qu'il existe aujourd'hui une gamme d'espaces en gentrification, différenciés par le « degré de maturité » du processus mais également par d'autres propriétés de nature à y orienter tel ou tel segment des gentrificateurs potentiels. Le choix de l'un ou de l'autre peut aussi révéler des proximités et des distances sociales invisibles du seul point de vue de la profession ou de la trajectoire sociale. Quels sont les gentrificateurs spécifiquement attirés par les Pentès et par le Bas Montreuil ?

Il s'agit également, on le voit, de comprendre les ressorts de leur choix résidentiel. Au début des années 1980, s'installer dans un quartier ancien de centre-ville en déclin démographique découlait en partie de contraintes matérielles, mais relevait aussi d'enjeux d'identification et de distinction de la part d'un groupe social en émergence. Quelles sont les ressources et les contraintes d'une part, les goûts et les représentations de l'espace urbain d'autre part, qui conduisent à s'installer dans un quartier en voie de gentrification au cours des années 1990 et 2000 ? La teneur même de ce choix résidentiel change profondément au cours de ces vingt-cinq ans, non seulement sous l'effet des transformations des deux quartiers, mais aussi en raison des transformations de la division sociale de l'espace et des représentations attachées aux différents secteurs de la ville. Afin de comprendre les choix résidentiels des gentrificateurs, il nous faut donc saisir les contextes sociodémographiques et les supports matériels et symboliques que les Pentès et le Bas Montreuil offrent des années 1980 aux années 2000, mais il faut également tenir compte de l'évolution des représentations collectives et des images attachées à ces territoires et au fait de s'y installer. Tandis que, dans les Pentès, les nouveaux habitants trouvent un quartier déjà modelé par les vagues précédentes de gentrificateurs, on peut supposer qu'en ce qui concerne le Bas Montreuil, « la conquête d'un espace résidentiel nouveau a d'abord pour condition un changement dans la représentation des territoires de la ville qui élargit l'horizon des possibles » (Magri, 1993, p. 154). Quel est le sens de ces choix différents ?

Pour répondre à ces questions, les trois chapitres qui suivent font varier les échelles, les modalités et les objets de la comparaison temporelle et spatiale. Dans le chapitre 2, nous comparons les évolutions sociodémographiques des deux quartiers et les types de gentrificateurs qu'ils accueillent des années 1980 aux années 2000, en adoptant une approche statistique et macro-sociale. Cette exploration statistique permet d'objectiver les mutations sociales des deux quartiers et de les replacer dans leur contexte historique et urbain plus large ; elle permet également de caractériser de façon exhaustive les flux de nouveaux habitants et de nouveaux propriétaires attirés, aux différentes périodes, par les deux quartiers. Elle est en revanche

tributaire à la fois des découpages temporels et des catégories statistiques imposées par les différentes sources. Le chapitre 3 propose donc une approche complémentaire, fondée sur l'ensemble des entretiens réalisés dans les deux quartiers et qui privilégie la comparaison temporelle (sans toutefois que la dimension spatiale soit totalement absente). Les enquêtes ont en effet permis d'identifier trois générations de gentrificateurs, qui présentent des profils différents. En observant leurs professions et leurs trajectoires sociales, mais aussi leurs rapports au travail et à l'emploi, leurs valeurs et leurs engagements, nous nous donnons la possibilité d'éclairer les recompositions des anciens « nouvelles classes moyennes » et de leurs successeurs. Enfin, dans le chapitre 4, nous analysons les ressorts des choix résidentiels des gentrificateurs des différentes générations et de chaque quartier. Ce sont à la fois les ressources et les contraintes objectives, les goûts ou les préférences ainsi que les projets et les attentes à l'égard du logement et du quartier qui sont étudiés à partir des entretiens menés dans les deux quartiers. Il s'agit en même temps de saisir les effets des changements socioéconomiques et idéologiques des années 1980 et 1990 sur les conditions matérielles et symboliques des choix résidentiels des classes moyennes-supérieures (conditions d'emploi et revenus, représentations de l'avenir, images des espaces de la ville et des autres groupes sociaux, etc.).



## Chapitre 2. Gentrifications et gentrificateurs croix-roussiens et montreuillois des années 1970 aux années 2000 : approche statistique

La définition de la gentrification a beau être assez simple, elle recouvre, on l'a vu, une grande variété d'espaces et de transformations urbaines et sociales. Les principales approches théoriques du phénomène dépendent d'ailleurs largement des spécificités des espaces que leurs auteurs ont observés<sup>109</sup>. C'est cette variété même des processus et de leurs acteurs que nous avons souhaité explorer dans cette partie de la thèse. Pour cela, nous proposons dans un premier temps une approche statistique des processus de gentrification qui ont touché le Bas Montreuil et les Pentes de la Croix-Rousse et des habitants qui y ont pris part. A quel rythme et sous quelles formes s'est poursuivie la gentrification des Pentes dont Bernard Bensoussan et son équipe avaient saisi les premières manifestations au début des années 1980 ? Quelles populations le quartier a-t-il attirées au cours de ces vingt-cinq années ? A partir de quand peut-on parler de gentrification dans le Bas Montreuil ? Quelle est aujourd'hui l'ampleur du phénomène ? Qui sont les gentrificateurs qui le nourrissent ? La grande variabilité des formes prises par la gentrification d'une part, les recompositions des classes moyennes potentiellement gentrifieuses de l'autre, nous incitent dans un premier temps à objectiver le plus possible ces espaces, ces populations et ces processus, à les caractériser finement et à les rapporter aux espaces, aux populations et aux processus plus larges dans lesquels ils s'inscrivent. Les sources ne manquent pas pour mener un tel travail.

---

<sup>109</sup> « On peut estimer ainsi que la thèse de Smith n'est pas uniquement déterminée par ses orientations politiques et philosophiques, mais également par le caractère très polarisé et parfois brutal des transformations des villes Etats-Uniennes, où il a réalisé l'essentiel de son travail d'enquête. Les thèses, généralement plus culturalistes, de Ley ou de Caufield, insistant sur le rôle moteur des projets de vie, des valeurs ou des désirs des « gentrificateurs », sont elles aussi à rapporter aux caractéristiques du processus de gentrification au Canada » (Rérat *et al.*, 2008, p. 43-44).

Les données des recensements de la population sont particulièrement adaptées pour rendre compte de la gentrification d'un quartier. Elles couvrent d'abord les deux dimensions du phénomène – élévation du niveau socio-économique des résidents et amélioration des logements, si l'on suit la définition *a minima* proposée par Francine Dansereau (1985) ; elles permettent également de mesurer l'ampleur du renouvellement de la population qui en serait à l'origine. La disponibilité des données depuis le recensement de 1968 (plus ou moins complète d'un quartier à l'autre, comme nous l'expliquons dans les annexes 1 et 2 où sont présentées les délimitations des quartiers retenues pour l'analyse statistique) permet de saisir ces transformations sur la longue durée et la comparaison avec des espaces de référence plus vastes permet de les situer par rapport aux tendances affectant les territoires contigus. Enfin, la finesse du découpage infracommunal (les Iris 2000 à partir du recensement de 1990) permet d'observer les différenciations internes aux deux quartiers. Les données localisées concernant les revenus des ménages fournies par la Direction Générale des Impôts complètent ce matériau permettant la description des territoires et des évolutions de leur peuplement. Par ailleurs, les données issues des recensements permettent également de décrire la population des nouveaux habitants d'un espace donné, c'est-à-dire les habitants qui au recensement précédent n'habitaient pas la même commune. Nous les avons complétées par les informations concernant les acquéreurs de logements fournies par les bases de données notariales. Ces deux sources ne couvrent ni complètement ni uniquement des « gentrificateurs », mais elles offrent un matériau précieux pour une première caractérisation de ces gentrificateurs que nous souhaitons étudier et permettent les comparaisons dans le temps et dans l'espace. Notons toutefois que toutes ces sources livrent des photographies instantanées prises à des dates différentes ; entre ces dates, des individus peuvent s'installer et repartir et être ainsi tout à fait invisibles dans les recensements, alors même qu'ils jouent un rôle dans la dynamique des quartiers (Authier, 1993, p. 78-79)<sup>110</sup>.

Ce travail descriptif qu'autorisent les données statistiques implique en même temps un travail sur la définition du phénomène que l'on cherche à observer. Quels critères doivent être satisfaits pour que l'on puisse parler de gentrification ? Les bases de données offrent toute une palette d'indicateurs de positions dans l'espace social ou dans le cycle de vie, de niveau richesse, d'état des logements... Face à cela, la définition de la gentrification constitue une source d'interrogations plus qu'une référence stable : l'élévation du profil social des habitants se mesure-t-elle par les types d'activités exercées ? Par les revenus perçus ? Par les diplômes détenus ? La transformation du parc de logements s'exprime-t-elle uniquement par des éléments de confort ? Passe-t-elle par un accroissement de la propriété occupante ? Répondre à ces questions n'implique pas de prendre position pour telle ou telle définition, mais permet plutôt de caractériser les processus et les populations ; les descripteurs pertinents varient

---

<sup>110</sup> Les richesses et les limites de ces matériaux statistiques sont davantage exposées dans l'annexe 3.

d'ailleurs d'un quartier à l'autre et selon les périodes, témoignant du caractère changeant et multidimensionnel du phénomène. Nous avons donc privilégié dans les pages qui suivent une démarche exploratoire : plutôt que de partir de critères fixés *a priori*, nous avons observé les variations temporelles et spatiales de nombreux indicateurs afin de saisir les caractères spécifiques des transformations ayant touché nos deux quartiers, ainsi que des populations qui y sont impliquées.

Auparavant, nous présenterons nos deux quartiers tels qu'ils s'offrent aux observateurs au début des années 2000 : localisation, bâti, histoire, image... Historiquement, la gentrification concerne avant tout des quartiers anciens et centraux ; nous avons donc interrogé l'ancienneté et la centralité des Pentes de la Croix-Rousse et du Bas Montreuil. Mais que recouvrent ces termes ? Parler de gentrification à propos d'un quartier situé en banlieue et au bâti très hétéroclite implique de s'interroger sur ce point. Surtout, ces caractéristiques ne sont-elles pas en partie le fruit d'une construction sociale, cristallisée sur des supports à la fois matériels et symboliques ?<sup>111</sup> La question est ici importante, puisque cette construction sociale participe au phénomène que nous voulons étudier. C'est donc en tant qu'espaces physiques et comme produits ou enjeux potentiels de luttes symboliques que nous présenterons nos deux terrains d'enquête. Nous décrirons ensuite le rythme, les formes et l'ampleur de la gentrification dans ces deux quartiers, avant de présenter une première approche statistique des populations potentiellement gentrifieuses. Ceci nous permettra, pour finir, de situer les populations que nous avons rencontrées lors des deux enquêtes de terrain et d'explicitier la façon dont nous les avons construites.

## 1. Les Pentes et le Bas Montreuil : des quartiers anciens et centraux ?

### 1.1 Les Pentes : un quartier ancien et central, dans la géographie comme dans l'imaginaire lyonnais

Dans la géographie lyonnaise, les Pentes de la Croix-Rousse sont d'abord définies par leur topographie. Situées sur le flan de la colline de la Croix-Rousse, bordées par la Saône à l'Ouest et le Rhône à l'Est, elles relient la Presqu'île au plateau de la Dombes par un coteau au dénivelé important. Entre les deux fleuves à l'Est et à l'Ouest, la place des Terreaux au Sud et le boulevard de la Croix-Rousse au Nord, vivent aujourd'hui près de 26 000 habitants. Les Pentes, qui couvrent environ les trois quarts du premier arrondissement, occupent une position indiscutablement centrale dans l'agglomération comme dans la ville (carte 2-1), à

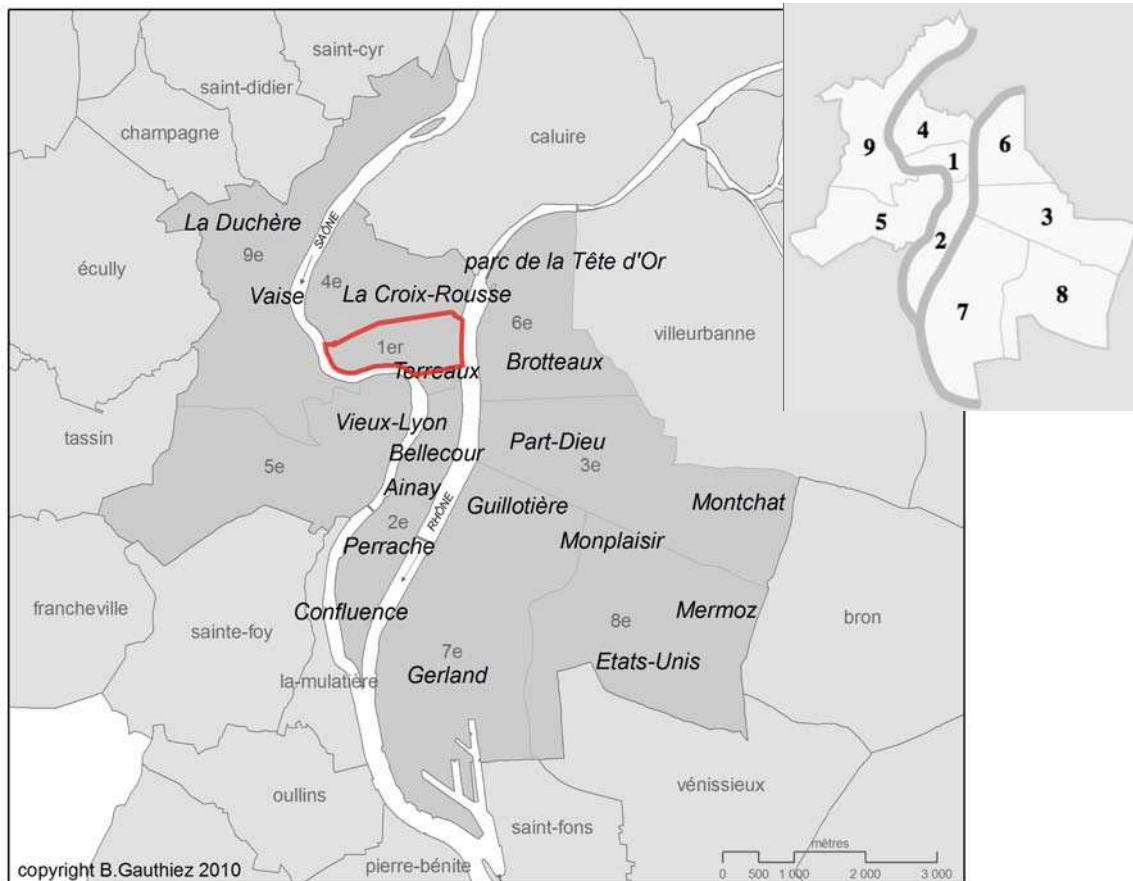
---

<sup>111</sup> Comme le rappelle Pierre Vergès à propos de la dimension plus ou moins « historique » d'un quartier, « l'histoire s'inscrit dans le présent à travers le rapport des groupes à cette histoire locale » (Vergès, 1983, p. 230).



proximité immédiate de l’Hôtel de Ville, de l’Opéra et de la rue de la République qui font du Nord de la Presqu’île le centre politique, culturel et commerçant de Lyon. Au Nord, de l’autre côté du boulevard de la Croix-Rousse, on se trouve sur le Plateau de la Croix-Rousse, que couvre le quatrième arrondissement.

Carte 2-1 : Les Pentès de la Croix-Rousse dans l’agglomération lyonnaise



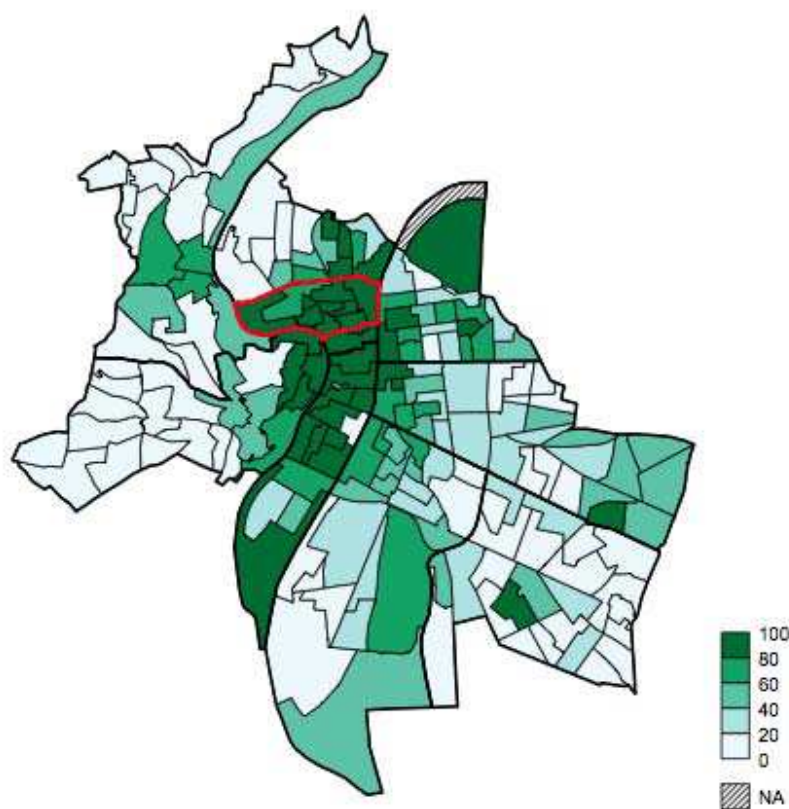
Source : Authier J.-Y., Grafmeyer Y., Mallon I., Vogel M., 2010. Carte reproduite avec l’autorisation des auteurs

La centralité des Pentès, si elle est géographique, se manifeste aussi par les flux de population ; le bas de Pentès, en particulier, draine aujourd’hui une population étudiante attirée par les bars et les petites salles de concert, tandis que la partie du Plateau qui est la plus proche des Pentès attire pour ses nombreux restaurants. Le quartier est desservi par la ligne de métro C, ouverte en 1974 en lieu et place de l’ancien funiculaire reliant le bas des Pentès (Croix Paquet) à la place de la Croix-Rousse, et qui prolonge cette liaison jusqu’à l’Hôtel de Ville au Sud et au Nord jusqu’à Cuire. Il reste néanmoins un quartier plutôt moins accessible que d’autres en raison de sa topographie et de l’étroitesse de ses rues transversales (Est-Ouest), la plupart en sens unique, où les bus circulent difficilement (seule une petite navette parcourt les Pentès, les lignes de bus passant essentiellement sur le boulevard de la Croix-Rousse au Nord et à l’Ouest sur le Cours du Général Giraud). Les axes de circulation Nord-Sud, nécessairement empruntés pour se rendre dans la Presqu’île, canalisent les circulations

piétonnes et favorisent les rencontres, tandis que les rues transversales ne desservent pas d'autres espaces que le quartier, expliquant l'impression d'isolat soulignée par de nombreux observateurs et habitants. Le quartier occupe donc une position centrale, sans être pour autant un espace de passage.

Les Pentès sont aussi un quartier indiscutablement ancien. Le premier arrondissement de Lyon est celui où la part des constructions datant d'avant 1949 est la plus importante (85 % en 2006, contre 38 % en moyenne à Lyon) (cf. carte 2-2). Les logements collectifs constituent 99 % du parc.

Carte 2-2 : Part des résidences principales construites avant 1949, Lyon, 1999 (en %)



Source : Insee, recensement de la population 1999 (exploitation principale)

Les caractéristiques du bâti, dense et homogène, sont liées à l'histoire du quartier. Jusqu'à la fin du XIXe siècle, on trouvait sur les Pentès des domaines religieux et des couvents, entre lesquels passaient les chemins menant de Lyon vers la Dombes. Une grosse moitié Est des Pentès (et un petit tiers du Plateau) furent densément urbanisées sur une période courte (1796-1830), à l'initiative de promoteurs privés et à la suite de la confiscation des biens de l'église et de la vente des biens nationaux (1796), afin d'accueillir l'extension de la Fabrique lyonnaise de soierie liée à la mécanisation des métiers : la diffusion du métier à tisser Jacquard, haut de deux mètres, nécessitait la construction de nombreux ateliers hauts de

plafond, qui permettraient en même temps de loger les ouvriers de la soierie, les « canuts »<sup>112</sup> (Barre, 1993). Aux différentes étapes du travail de la soie correspondent un type d'habitation et une zone du quartier : immeubles industriels destinés à la fabrication et au logement des ouvriers (ces derniers travaillant à domicile), caractérisés par la hauteur sous plafond et les grandes ouvertures, que l'on trouve majoritairement dans le haut des Pentes ; immeubles mixtes, abritant à la fois les fonctions de fabrication, de vente et de logement selon une stratification horizontale (les propriétaires et commanditaires occupant les premiers et deuxièmes étages au-dessus des commerces, tandis que les tisseurs travaillaient et se logaient dans les étages supérieurs), plus nombreux dans le bas des Pentes ; immeubles de grand négoce, autour de la place Sathonay et du Jardin des Plantes (Favel-Kapoian, 1998).

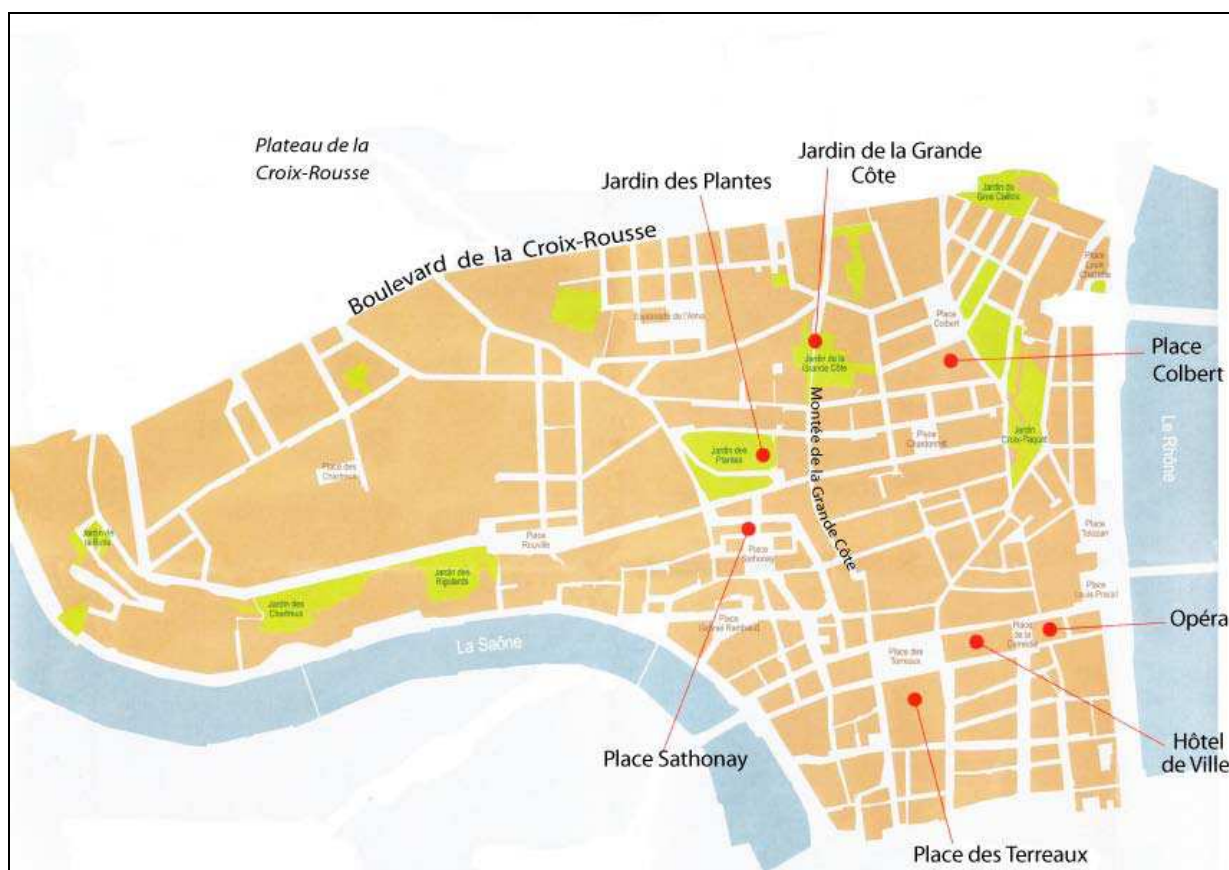
Cette période est finalement assez courte : la Fabrique périclité dès la fin du XIXe siècle, la mécanisation des métiers entraînant un déplacement des activités vers les communes rurales des environs. Mais elle a durablement marqué le paysage du quartier. Les immeubles sont hauts (en général cinq ou six étages) et encadrent les rues étroites de leurs façades de pierre ; ils se caractérisent par la hauteur sous plafond des logements, par leurs cours et leurs escaliers de pierre fonctionnels, par les « traboules » qui circulent d'un immeuble à l'autre et permettaient de descendre les ouvrages textiles jusqu'en bas des Pentes, chez les négociants. A l'Ouest, les édifices religieux et scolaires et quelques espaces verts offrent un paysage moins dense. Comme le résume Josette Barre, « à l'Est, les constructions sont serrées, souvent homogènes, les rues étroites et animées, les commerces nombreux, les espaces verts réduits, les places de stationnement rares. Au contraire, à l'Ouest, le bâti est plus dispersé, de taille et d'âge divers [...], les rues sont plus larges et moins nombreuses, les commerces presque inexistantes, les espaces verts étendus, le stationnement moins difficile » (Barre, 1993, p. 5). Cette opposition Est/Ouest structure les pratiques : alors que la partie orientale, qui offre davantage de commerces et de lieux de sorties, est traversée par l'axe piéton de la Montée de la Grande Côte qui relie la place de la Croix-Rousse sur le Plateau à la place des Terreaux sur la Presqu'île, la partie occidentale, plus résidentielle et à l'écart des axes de circulation, attire moins les visiteurs extérieurs. Enfin, les Pentes sont structurées par une opposition entre « haut » et « bas », notamment pour l'accès aux commerces et aux transports collectifs, concentrés « en bas » autour des Terreaux et « en haut » près de la place de la Croix-Rousse. Alors que les rues du haut des Pentes sont quasiment dénuées de commerces (hormis la rue des Pierres Plantées), on trouve dans le bas des Pentes des petites épiceries, des bars, des cafés et des restaurants qui en font un lieu de sorties nocturnes et depuis quelques années des commerces de vêtements ou d'objets de décoration (passage Thiaffait, rue des Capucins, rue Romarin). Deux places structurent aussi l'espace public, avec leurs platanes, leurs boulistes et

---

<sup>112</sup> Ces chemins sont encore visibles et contrastent avec l'habitat « canut » édifié ultérieurement – les montées Saint-Sébastien ou de la Grande Côte par exemple. Dans la partie orientale du plateau, les immeubles canuts viennent se mêler à des constructions plus anciennes abritant commerces, auberges et cabarets le long de la route de Lyon à Cuire.

leurs terrasses de café, la place Colbert et la place Sathonay. Ce tableau ne serait pas complet sans la mention du marché qui, plusieurs jours par semaine, (et notamment le dimanche) envahit le boulevard de la Croix-Rousse et draine une clientèle venant parfois de loin.

Carte 2-3 : Le quartier des Pentès de la Croix-Rousse



Source : carte réalisée par l'auteure. Fond de carte : mairie du 1<sup>er</sup> arrondissement de Lyon

Si les Pentès de la Croix-Rousse sont facilement identifiables en raison à la fois de leur topographie et de leur morphologie, elles ont aussi à Lyon une identité particulièrement affirmée, marquée par des figures et par des événements qui alimentent un fond de représentations encore activées aujourd'hui. Bernard Bensoussan souligne bien la place des canuts et de leurs révoltes de 1831 et 1834 dans la construction d'une histoire croix-roussienne : érigées en symboles de la naissance du mouvement ouvrier, ces révoltes sont également constituées en « temps fort » de l'histoire de la ville et font de la Croix-Rousse un « haut lieu » de l'histoire lyonnaise.

« Le quartier de la Croix-Rousse est souvent présenté comme un quartier ancien, vraisemblablement parce que l'on a coutume de l'utiliser comme symbole de l'histoire lyonnaise. La place qu'on accorde volontiers dans les manuels d'histoire à l'épisode des « révoltes ouvrières » menées par les tisseurs du XIX<sup>e</sup> siècle, comme par exemple des luttes du mouvement ouvrier, est sans doute à l'origine de cette représentation. L'urbanisation de la Croix-Rousse est en fait relativement récente : la majeure partie

du quartier a été construite dans la première moitié du XIXe siècle » (Bensoussan, 1982, p. 190-191)

Pas si ancien – beaucoup moins que le Vieux Lyon par exemple – le quartier n’était en outre pas le seul quartier ouvrier de Lyon au XIXe siècle. Il est intéressant de noter que les faubourgs de Monplaisir, Montchat, Gerland ou Vaise, qui accueillent d’autres activités et d’autres ouvriers, connaissent aujourd’hui également des formes plus ou moins affirmées de gentrification, au démarrage nettement plus récent. Mais la Croix-Rousse semble avoir accaparé les éléments de l’identité ouvrière de la ville sous les seuls traits des canuts, et avoir dans le même temps subi une amnésie quant à ses occupations ultérieures. Comme le souligne Valentine Favel-Kapoian, la Fabrique ayant décliné dès la fin du XIXe siècle<sup>113</sup>, les Pentes furent sous la IIIe République un quartier également peuplé d’employés et d’ouvriers de la grande industrie<sup>114</sup> dont aucune trace ne subsiste pourtant dans la mémoire collective : « ce quartier de Lyon, construit il y a 150 ans, n’a d’image accolée à sa réalité urbaine que celle de ses origines, de sa première utilisation et justification d’existence. De ses différentes histoires, celle qui perdure, au-delà même des évidentes apparences, est celle des canuts » (Favel-Kapoian, 1998, p. 55). C’est la figure mythique de la « colline qui travaille » (par opposition à Fourvière, la « colline qui prie », selon le mot attribué à Michelet) et des canuts, présentés comme des ouvriers travailleurs, cultivés et républicains, qui marque encore aujourd’hui le quartier. Les canuts et la Croix-Rousse n’ont pourtant pas toujours eu bonne presse et cette image est le produit d’une construction historique et sociale, comme l’a montré Pierre-Yves Saunier (1995). Jusqu’au milieu du XIXe siècle, la Croix-Rousse « incarne le désordre dans toute son horreur » et le canut est présenté comme « un individu au physique difforme, borné, ingrat, voire même lâche au combat » (Dujardin, Saunier, 1997, p. 101). Le renversement de la vision du quartier et de ses habitants a lieu vers les années 1880, mais « ce n’est pas tant eux qui changent que le monde qui les entoure » (*ibid.*, p. 103) : à mesure que l’usine l’emporte sur l’atelier familial et que la perception du danger social se déplace vers les usines et les quartiers de la rive gauche du Rhône, à mesure que la République s’installe et que le danger politique se déplace vers les franges socialistes et anarchistes, l’ouvrier canut semble de moins en moins menaçant. Dès lors, le nom de la Croix-Rousse évoque « tout un passé de luttes au service de l’idéal républicain » (*ibid.*, p. 104) et le canut croix-roussien est « ce vieil ouvrier qui travaille en famille, loin des cadences effrénées et des promiscuités immorales [...] comme un témoignage rassurant que le “bon ouvrier” existe encore » (*ibid.*, p. 105). « On ne parle plus de faubourg émeutier mais de village harmonieux [...]. Ce quartier redouté, les guides invitent même à le visiter en tant que conservatoire folklorique » (*ibid.*, p.104).

---

<sup>113</sup> « Entre 1876 et 1886, la moitié des métiers lyonnais s’arrête et est démontée ; en janvier 1876, les deux tiers des tisseurs sont au chômage. [...] Au lendemain de la Première guerre mondiale, il n’est pas excessif de dire que la vieille fabrique est morte » (Favel-Kapoian, 1998, p. 60).

<sup>114</sup> Les « ouvriers-artistes » qui formaient 62% des actifs en 1886 n’en constituent plus que 25% en 1936, tandis que la part des ouvriers de l’industrie travaillant hors du quartier s’est accrue, de 11 à 18%. Les employés constituaient en 1886 moins de 10% des actifs ; ils en représentent 24% en 1936.

La constitution de cette image folklorique du quartier et de ses habitants ne provient pas seulement des évolutions du contexte politique et social et des images projetées par les observateurs extérieurs ; elle s'est aussi construite par un travail des Croix-Roussiens eux-mêmes, qui se caractérisent dès le début du XXe siècle par un niveau d'instruction plutôt plus élevé que dans bien d'autres quartiers ouvriers. « Le fait que les canuts et les croix-roussiens aient disposé assez tôt d'une bonne instruction et que, par ailleurs, leur vie quotidienne et leur sociabilité aient été riches de formes de culture populaire, les a en quelque sorte conduits à élaborer, soit des discours semi-savants sur leur histoire, leur mode de vie, etc., soit à mettre en scène les particularités de leur langue et de leur comportement » (Belbahri et alii, 1980, p. 48). Pendant l'entre-deux guerres, alors que les canuts disparaissent, « se cristallise et se solidifie l'imagerie croix-roussienne. [...] Le fonds de traits de comportements, de caractère, qu'attribuent aux croix-roussiens quelques-uns de leurs porte-parole est alors constitué. Dorénavant, il n'y a plus qu'à y puiser pour alimenter une nostalgie à multiples facettes : nostalgie de l'esprit frondeur, de la bonhomie populaire, de la joie de vivre, etc. » (*ibid.*, 1980, p.49).

Après les canuts, d'autres générations de croix-roussiens ont participé à l'entretien (sélectif et déformant) de ces représentations – notamment les « alternatifs » des années 1970 qui, on l'a vu, y trouvent un capital de légitimation politique. Les militants libertaires réalisent un travail d'édition ou de réédition de textes oubliés ou jamais traduits, qui concernent en particulier les révoltes de 1831 et 1834. La rébellion des anciens ouvriers devient un élément central de cet « imagier » ; la fondation de « Radio Canut » en 1985 est un exemple parmi beaucoup d'autres de sollicitation de cette référence<sup>115</sup> (Brun, 2003). Un autre élément important de cette histoire, pour ces jeunes militants autogestionnaires, est le rôle d'avant-garde joué par les canuts dans l'histoire du mouvement coopératif : la première coopérative ouvrière de consommation (« Le commerce véridique et social ») aurait été fondée sur les Pentes en 1835 par deux ouvriers canuts, Michel Derrion et Joseph Reynier. L'activation de cette mémoire, qui se traduit par la pose d'une plaque dans la montée de la Grande Côte, s'avère un mécanisme de légitimation particulièrement efficace. Citons pour exemple Pierre Mayol qui, procédant à une description du quartier plus qu'à une analyse de ses transformations, se fait le relais de cette production symbolique des nouveaux habitants : il écrit en 1994, après avoir évoqué cette coopérative, que « l'activité associative actuelle et la solidarité qui s'y rattache, solidarité entre créateurs et solidarité avec un lieu, s'inscrivent dans le droit fil de cette tradition sociale avérée » (Mayol, 1994, p. 91).

---

<sup>115</sup> Fondée en 1977 sous le nom de « Radio Canut », elle se fond en 1980 dans un collectif de radios libres baptisé « Radio Léon ». Légalisée en 1982, elle reprend le nom de « Radio Canut » en 1985 à l'issue d'un conflit interne opposant les partisans d'une professionnalisation, qui souhaitent recourir à la publicité pour financer une dizaine de postes de permanents, et les partisans de l'indépendance et du bénévolat, qui l'emportent. La radio, qui émet toujours, repose depuis cette date sur le bénévolat des animateurs (Brun, 2003).

Par ailleurs, l'image du quartier populaire et convivial est alimentée par la présence des immigrés maghrébins qui s'y sont installés à partir de 1962, et dont le nombre diminue pourtant rapidement dès les années 1980. Venus eux aussi d'autres horizons que la Croix-Rousse, les « alternatifs » s'appuient également sur la présence de ces immigrés pour construire l'image d'un quartier d'accueil et de métissage. L'opposition à la rénovation des Pentes puise largement dans cette histoire locale et dans cette image du quartier populaire, métissé, convivial et rebelle et la renforce considérablement (Benoussan, 1982). Des productions postérieures aux analyses menées par Bernard Benoussan confirment qu'une partie des mécanismes qu'il souligne en 1982 fonctionnent toujours dix ans plus tard. On peut ainsi lire sur la couverture d'un calendrier de 1990 réalisé par le « Collectif Utilitaire Lyonnais », que nous a montré un informateur autrefois adhérent de ce mouvement :

*« Un quartier : la Croix-Rousse. Une colline, une histoire. Un mélange de populations d'origines et de cultures différentes. C'est cela et tant d'autres choses qui font le charme de notre quartier. »*

Les images de ce calendrier (cf. figures 2-1 et 2-2), des photos prises dans les Pentes, livrent une vision nostalgique, poétique et politique du quartier. Les protagonistes de ces images sont avant tout les bâtiments – façades et rues –, marqués du sceau de la rénovation en cours (échafaudages) ou de l'opposition des militants (graffitis, squats). Les seules personnes présentes sur ces photos sont des militants en train de graffer ou d'occuper des bâtiments, des immigrés, expulsés potentiels ou commerçants traditionnels<sup>116</sup>, et enfin la foule anonyme du marché de la Croix-Rousse, entre les étals et le Café de la Mairie (le texte accompagnant la photo soulignant la dimension conviviale : « Le marché, un lieu de rencontres privilégié »).

---

<sup>116</sup> Une photo, titrée « Rénovation, expulsions ? », montre ainsi deux femmes portant le foulard sortant d'un immeuble recouvert d'un échafaudage ; elle est accompagnée du texte suivant. Une autre montre un épicier tunisien sur le pas de sa boutique, à côté d'un étal de fruits et légumes devant lequel passe un vieux Maghrébin, avec le texte suivant : « Des commerces à visage humain ».



Figure 2-1 : Couverture du calendrier 1990 du *Collectif Utilitaire Lyonnais* : le haut de la Montée de la Grande Côte avant sa démolition

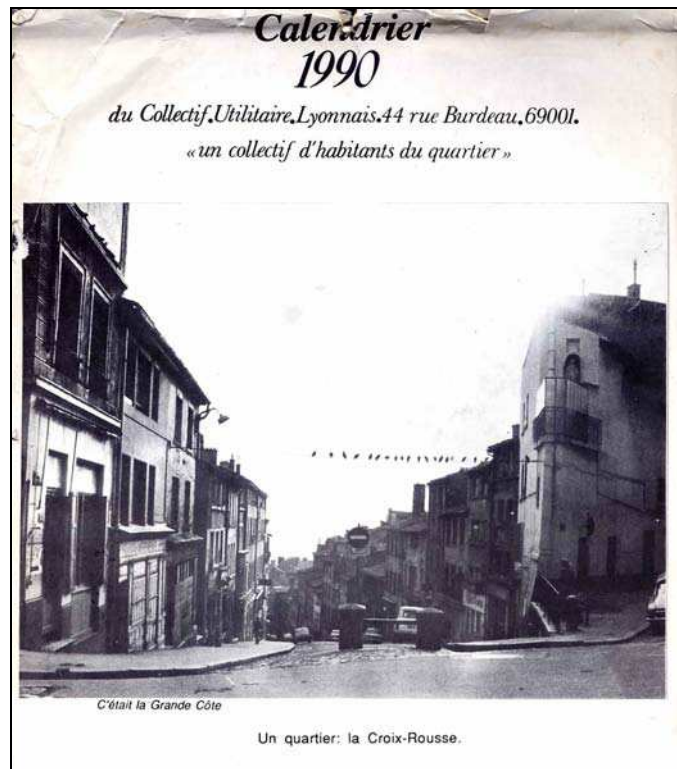


Figure 2-2 : Illustration du mois d'août : « Les murs ont la parole... »



Sources : archives personnelles d'un ancien adhérent du C.U.L.



Hors du mouvement militant, les gentrificateurs des années 1980 sont également de gros producteurs de symboles et documentent spontanément le quartier et ses évolutions. Cette activité est en effet souvent au cœur de leurs métiers, comme c'est le cas du photographe Gilles Verneret qui réalise plusieurs livres de photos des Pentes, où se trouve sa galerie<sup>117</sup>. Un curieux souhaitant, comme nous l'avons fait, se documenter sur le quartier au milieu des années 2000, trouve à la bibliothèque du premier arrondissement plusieurs ouvrages de ce photographe et d'autres habitants du quartier, aux contenus plus ou moins scientifiques ou oniriques.

Ce « fonds de traits de comportements [et] de caractère » fait partie, autant que le bâti, du « patrimoine » aujourd'hui mis en valeur de manière plus institutionnelle. La ville s'est en effet à son tour saisie de ces images et le quartier des Pentes est aujourd'hui l'un des plus touristiques de la ville, avec le Vieux Lyon et la colline de Fourvière. Les touristes y suivent des visites guidées ou des itinéraires balisés les menant, le long des traboules et des façades rénovées, de l'hôtel de ville au parvis du haut de la Grande Côte, d'où ils peuvent jouir de la vue sur l'agglomération – tels que ce « Parcours des Voraces<sup>118</sup> » (cf. figure 2-3), dont le commentaire se clôt sur ces mots :

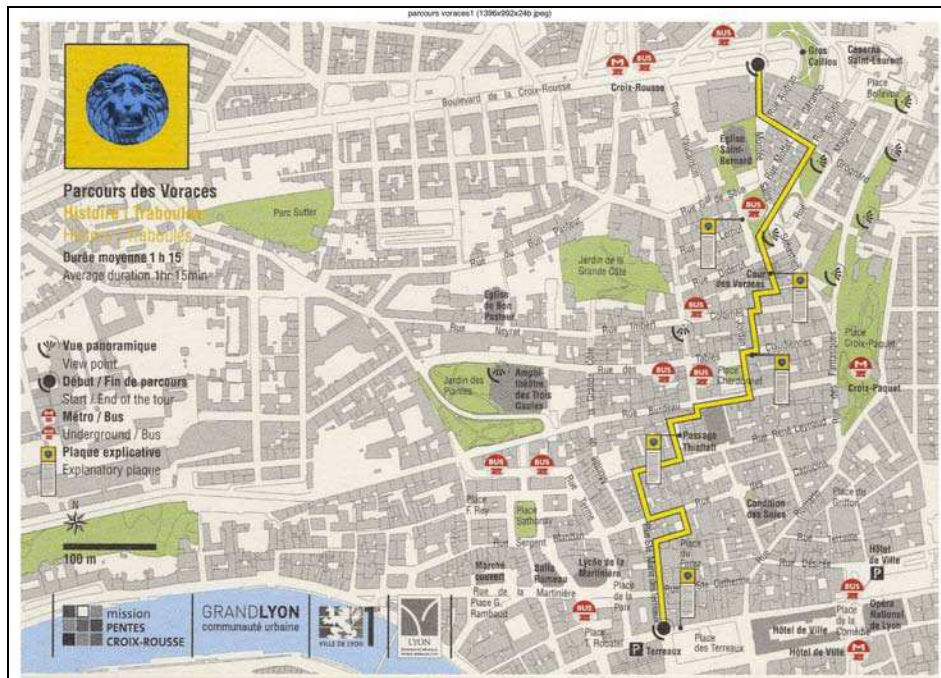
*« Dans ce parcours minéral, égayé de loin en loin par des vues en échappées vers le Rhône, on saisit pleinement parfois jusqu'à l'oppression l'extraordinaire densité mais aussi la dureté de la vie intense de la « colline qui travaille », comme la baptisa Michelet. »*

---

<sup>117</sup> Le texte introductif de l'un d'eux (Verneret, 1990, *Promenades dans la Croix-Rousse des années 1970*, Editions Horvath) illustre bien ces formes de réappropriation : « Les travailleurs. Depuis un certain temps il n'est plus si habituel de croiser des travailleurs dans la rue ; ceux que l'on rencontre sont discrets et peu bavards. Je me souviens d'un forain que mon voyeurisme indisposait et qui a bien failli m'expédier « manu militari » ! De la droguiste chez qui l'on trouvait tout : de la corde pour se pendre au siphon pour déboucher l'évier en passant par des rustines et le Fly-Tox. Dérangée dans sa pudeur, elle me prie gentiment de la laisser disparaître en paix. C'était la dernière droguerie digne de ce nom... J'arrête le dernier laitier ambulancier échappé de l'« U.H.T. », le dernier canut momifié à Ivry, le dernier cordonnier qui ne ressemelle pas que dans le « Bata », le dernier barbier qui te moussé la barbe, le dernier... Arrête ! Arrête ! Travailler devient un privilège... Seuls les maraîchers apostrophent encore les clientes qui déambulent dans les travées du marché. La « Reine de la Pomme », petite femme sans âge au teint plissé de reinette, sourit en te tendant son sac plastique. Le « François » de Charly m'approvisionne depuis des années en œuvre couverts de duvet et en pommes de terre au cul et pédoncules terreux, et calcule des sommes astronomiques sur son ardoise noire, quand il ne se trompe pas dans l'addition. Depuis, je vois des clochards sur le boulevard et plus personne ne fait attention au crieur avec son « Huma-Dimanche ». »

<sup>118</sup> Du nom d'une des traboules du quartier, la « cour des Voraces », lui-même issu du nom d'une société coopérative de canuts, les « Devoirants », issu du nom des compagnons du Devoir.

Figure 2-3 : le « parcours des Voraces » proposé par l'office du tourisme



Source : site Internet [www.lyon-les-pentes.com](http://www.lyon-les-pentes.com)

Le quartier a été mis en valeur pour ce type de pratique au cours des dernières années. Après avoir été classé en ZPPAUP<sup>119</sup> en 1994, il fait partie depuis 1998 du site classé au Patrimoine Mondial de l'Unesco. Notons que la mise en valeur du patrimoine bâti, qui confère au quartier son caractère indiscutablement ancien, s'est en même temps accompagnée d'un rajeunissement des constructions : les logements datant d'avant 1949, qui constituent, on l'a dit, 85 % du parc de logements en 2006, en représentaient encore 90 % en 1999 et 92,5 % en 1990. L'attraction qu'il exerce sur de nombreux visiteurs extérieurs – comme lieu de sorties pour les étudiants, de promenades pour les touristes – est toutefois relativement récente : le quartier n'a pas toujours eu bonne réputation et plusieurs informateurs nous ont rappelé que dans les années 1960, les visiteurs qui n'y avaient pas d'attaches familiales ne s'y rendaient pas volontiers ; dans les années 1990, on déconseillait encore aux jeunes filles seules de passer le soir dans le bas des Pentes.

Le quartier des Pentes apparaît donc aujourd'hui d'autant plus ancien et central que ces deux propriétés, qui reposent sur des fondements objectifs, ont fait l'objet d'une abondante production symbolique ainsi que d'aménagements physiques qui les ont renforcées. On ne peut en dire autant pour le quartier du Bas Montreuil. Un travail de mise en récit historique a toutefois eu lieu ces dernières années, offrant aux lecteurs un « patrimoine ». Comme le montre Sylvie Tissot (2007), leur contenu tranche avec des versions antérieures de l'histoire de la ville ; nous y reviendrons dans la deuxième partie de la thèse, dans la mesure où ce

<sup>119</sup> Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

travail est en partie le fait de nos enquêtés. Quant à la centralité du quartier, elle est celle, « toute relative » pour reprendre les termes de Fijalkow et Préteceille (2006, p. 7), d'un quartier de petite couronne relié à Paris par le métro ; mais aussi celle d'un quartier qui a été présenté dans la presse pendant quelque temps comme « le 21<sup>ème</sup> arrondissement de Paris ». Comme nous l'avons indiqué plus haut, il nous semble intéressant d'interroger la gentrification comme un processus historique pouvant contribuer à la recomposition de ces frontières réelles et symboliques (ancien/récent, central/périphérique). Quels éléments le quartier offre-t-il pour cela aux gentrificateurs qui s'y présentent des années 1980 aux années 2000 ?

## 1.2 Le Bas Montreuil : un ancien faubourg de Paris

Montreuil est l'une des communes les plus étendues et les plus peuplées de la petite couronne et jouxte le 20<sup>e</sup> arrondissement de Paris (carte 2-4).

Carte 2-4 : Montreuil dans l'agglomération parisienne

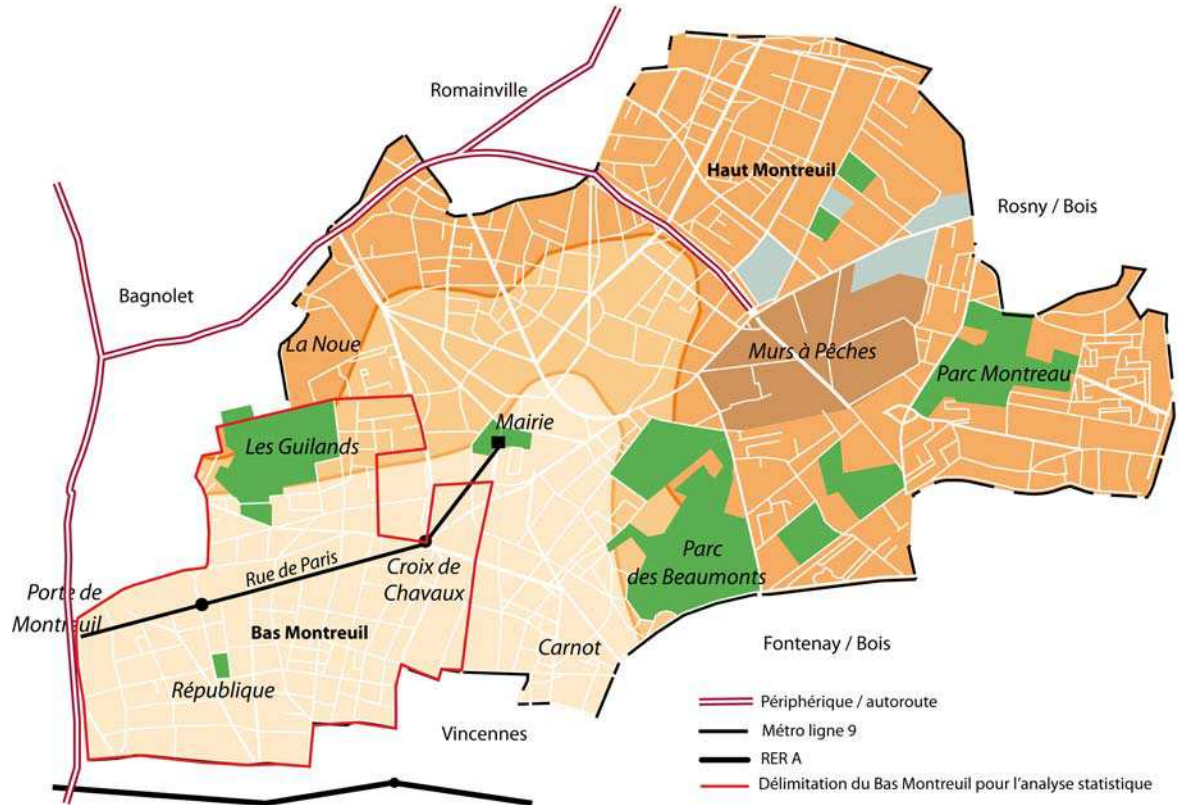


Source : IAU Ile-de-France

La situation du Bas Montreuil au sein de la commune renforce sa proximité avec Paris. La topographie d'abord oppose au Sud-Ouest les quartiers du Bas Montreuil et de la mairie, situés en plaine et dans la continuité de la capitale, au coteau et au plateau qui couvrent les deux tiers Nord-Est de la ville. Cette frontière naturelle est renforcée par les deux kilomètres de l'autoroute A186, qui traverse le territoire selon un axe Nord-Ouest / Sud-Est en haut du coteau (cf. carte 2-5). Le parc des Beaumonts et l'emprise des Murs à Pêches, dans l'ensemble non bâtie, contribuent également à séparer le Nord-Est de la ville de son centre et de son Sud-Ouest. Surtout, plaine et plateau sont inégalement desservis par les transports en

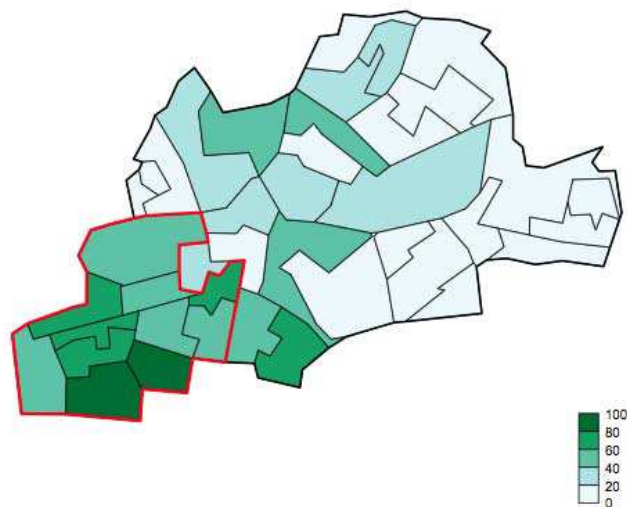
commun : la ligne de métro n° 9 permet de relier la mairie et le Bas Montreuil au quartier République à Paris en une vingtaine de minutes ; juste de l'autre côté de la limite avec Vincennes, le RER A mène à Châtelet en un quart d'heure. Le trajet est nettement plus long pour les habitants du plateau qui doivent prendre un bus pour gagner le métro ou le RER.

Carte 2-5 : L'organisation spatiale de Montreuil



Source : Carte réalisée par l'auteur. Fond de carte : Mairie de Montreuil.

Carte 2-6 : Part des logements construits avant 1949, Montreuil, 1999 (en %)



Source : Insee, Recensement de la population 1999

L'opposition entre Haut et Bas Montreuil trouve sa source non seulement dans la topographie, mais aussi dans un développement bien distinct de ces deux parties de la ville. Alors que le plateau reste majoritairement agricole jusqu'au milieu du XXe siècle, le Bas Montreuil commence à s'urbaniser dès le milieu du XIXe. En 1850, on dénombre dans la ville 3810 habitants et seulement quelques fabriques au milieu des domaines horticoles et des carrières de gypse (situées à l'emplacement des actuels parc des Guilands et parc des Beaumonts) ; soixante ans plus tard, à la veille de la Première Guerre mondiale, 122 usines se sont installées, principalement dans le Bas Montreuil, et la population montreuilloise a plus que décuplé, passant à 43 217 habitants (Chombart de Lauwe, 1952, p. 221). Les provinciaux en quête de travail affluent et cette « main-d'œuvre abondante, laborieuse et disciplinée », moins coûteuse et moins organisée que les ouvriers parisiens, attire à son tour de nouveaux établissements (Faure, 1991)<sup>120</sup>. Il s'agit dans un premier temps d'ébénisteries en provenance du faubourg Saint-Antoine<sup>121</sup> ; le travail du bois est au début du XXe siècle l'une des plus florissantes industries du Bas Montreuil. Travaillant généralement dans de petits ateliers en fond de cour ou incorporés aux habitations, ces artisans marquent durablement le paysage. Jusqu'aux années 1920, la proximité de la « zone »<sup>122</sup> se fait aussi sentir, avec ses cultures de subsistance, ses bicoques de planches, sa population de « zonards » – peuple parisien chassé de la capitale par les transformations et la spéculation immobilière sous le Second Empire, ruraux affluant des campagnes, transformés en nouveau prolétariat urbain – et tout cet ordre social particulier qui donne à cette époque leur caractère et leur image à nombre de communes limitrophes de Paris : auto-construction, pauvreté, économie de la récupération, règne de la débrouille (Leveau-Fernandez, 1992).

D'autres industries très diverses s'installent progressivement (industries chimiques<sup>123</sup>, métallurgiques, imprimeries, travail des cuirs et fourrures, puis mécanique et sous-traitance automobile). Tous ces établissements ont pour caractéristique leur taille relativement modeste ; le Bas Montreuil se situe en effet à l'écart des principales voies ferrées, routières et fluviales nécessaires à l'implantation des industries lourdes. Le quartier offre bien quelques vastes parcelles en bordure de Paris et de Saint-Mandé, mais rien de comparable avec les usines et entrepôts géants qui s'implantent au même moment à l'Ouest et au Nord de Paris – usines Renault à Billancourt, blanchisseries Grenelle à Issy-les-Moulineaux ou Magasins

---

<sup>120</sup> Le prix des terrains joue bien sûr également un rôle important, comme dans toute la banlieue : Kerber (1980) note qu'en 1865 un industriel devait payer 5 francs le mètre carré dans le Bas Montreuil contre 56 francs à la Roquette ou à Charonne ou 256 francs dans les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> arrondissements de Paris.

<sup>121</sup> Et donc du quartier d'Aligre qui le longe.

<sup>122</sup> *Zone non aedificandi* : zone de servitude militaire qui entourait les fortifications construites sous la monarchie de Juillet autour de Paris et où les constructions étaient interdites ; cette bande de terre de 250 mètres de large couvrait l'actuel périphérique et une petite partie du quartier. Les fortifications furent démolies progressivement à partir de 1919.

<sup>123</sup> Notamment des établissements pouvant porter préjudice aux tiers « par incendie, par explosion, par émissions de fumées ou de vapeurs malsaines », chassées de Paris par la réglementation de 1810 portant sur les établissements « insalubres, incommodes ou dangereux ».

généraux d'Aubervilliers. Le travail à domicile est également important, notamment dans le travail des peaux. Le quartier s'urbanise ainsi sur le mode du faubourg (Bacqué, Fol, Lévy, 1998), au gré des implantations artisanales et industrielles et des besoins en logement. Un habitat ouvrier de qualité médiocre se développe de 1850 à 1950 à proximité immédiate des petites usines, sur les étroites lanières des anciennes parcelles horticoles et maraîchères. Le bâti est relativement bas et lâche : petits immeubles, maisons de ville d'un ou deux logements avec en fond de cour les ateliers des artisans. Les maisons sont fréquemment construites par les habitants eux-mêmes.

Pendant ce temps, le plateau est resté majoritairement rural, essentiellement voué aux cultures horticoles et fruitières. Quelques bidonvilles y apparaissent pendant l'entre-deux guerres, ainsi que les premiers lotissements privés, initiatives pas encore accompagnées par la municipalité. Prise par le Parti Communiste en 1935, celle-ci va faire de l'aménagement du Plateau sa priorité au lendemain de la Seconde guerre mondiale. Elle y construit entre 1956 et 1975 plusieurs milliers de logements dans des grands ensembles massifs destinés à absorber la croissance rapide de la population (la ville compte 76 246 habitants en 1954, 96 446 en 1962) (Tissot, 2002). Un tissu pavillonnaire se diffuse entre ces opérations d'aménagement. Ainsi se dessine l'opposition entre un plateau majoritairement résidentiel alternant pavillons et grands ensembles et, en plaine, un faubourg industriel déjà vieillissant.

Les données du recensement de 1968 permettent de se faire une idée de ce à quoi ressemble à cette date ce faubourg industriel, alors que la « modernité » s'incarne alors, plus à l'Est, dans de grands programmes de logements et d'équipements neufs. Dans le Bas Montreuil, près des deux tiers des logements datent d'avant 1914 ; moins de la moitié sont dotés de WC intérieurs (45 %) et seulement 29 % possèdent une baignoire ou une douche<sup>124</sup>. Montreuil est 1968 une ville globalement très populaire (les employés, ouvriers et personnels de service représentent à eux seuls les trois quarts des actifs). Dans le Bas Montreuil, la population, encore plus ouvrière, est plus âgée, moins familiale et plus souvent d'origine immigrée. En témoignent l'importance des ménages d'une ou deux personnes (65 % des ménages contre 51 % pour l'ensemble de la ville), la part d'étrangers (16 % contre 9,7 %), le taux d'activité (58 % contre 52 %) et la sous-représentation des enfants et adolescents (les 0-19 ans forment 20 % de la population, contre 29 % en moyenne pour la ville).

Comparer le Bas Montreuil avec l'autre quartier le plus ouvrier<sup>125</sup> à cette date, le quartier Montreuil-Beaumont situé à l'Est du plateau, permet de cerner les deux types de quartiers ouvriers que l'on trouve alors à Montreuil et de saisir les particularités du Bas Montreuil : les deux quartiers comptent 51 % d'ouvriers parmi leurs actifs, mais tandis que

---

<sup>124</sup> A titre de comparaison, dans les autres secteurs de la ville au moins deux tiers des logements possèdent des WC intérieurs et la moitié ont une baignoire ou une douche.

<sup>125</sup> Dans les deux quartiers, plus de la moitié des actifs sont des ouvriers.

Montreuil-Beaumont incarne le quartier ouvrier « moderne » – composé de logements sociaux neufs et confortables, il accueille principalement des familles françaises –, le Bas Montreuil accueille deux fois moins de jeunes, deux fois plus d'étrangers et deux fois plus d'artisans, commerçants et patrons d'établissements industriels.

Tableau 2-1 : Comparaison de quelques indicateurs dans deux quartiers de Montreuil, 1968

	<b>Bas Montreuil</b>	<b>Montreuil-Beaumont</b>
Part des logements construits avant 1949	94 %	28 %
Part des logements construits après 1949	6 %	72 %
Part des logements avec baignoire ou douche	29 %	81 %
Part des ménages d'une personne	30,8 %	11 %
Part des ménages de cinq personnes ou plus	6 %	24 %
Part des 0-19 ans	20 %	39 %
Part des plus de 64 ans	14 %	5 %
Part d'étrangers	16 %	7 %

Source : Insee, Recensement de la population 1968 (dépouillement exhaustif)

Trente ans plus tard, tandis que les HLM du plateau, autrefois fierté de la mairie, sont devenus des « cités à problème » (Tissot, 2000), l'ancien faubourg industriel, ouvrier, étranger, vieillissant et insalubre mais situé aux portes de Paris, apparaît dans les médias comme le dernier quartier parisien à la mode. A quoi ressemble ce Bas Montreuil vanté dans les magazines ?

Le quartier s'organise autour de l'axe Est-Ouest de la rue de Paris, qui relie la Porte de Montreuil au carrefour Jacques Duclos, couramment désigné sous le nom de la Croix de Chavaux (cf. carte 2-5). Le métro suit également cet axe, desservant le quartier en deux stations, Robespierre et Croix de Chavaux. Le quartier est donc délimité à l'Ouest par le périphérique et à l'Est par la Croix de Chavaux, qui est à la fois le carrefour des voies de communications et un pôle commercial et culturel à l'articulation avec le quartier de la mairie<sup>126</sup>. Il s'étend au Sud jusqu'à Vincennes. Au Nord de la rue de Paris, on peut y inclure le coteau des Guilands, peu dense (autour du parc du même nom, on trouve une majorité de maisons individuelles) et dominé par les hautes tours du quartier de la Noue ; celui-ci, situé sur le plateau et formé principalement de grands ensembles de logements sociaux, est généralement exclu du Bas Montreuil dans les découpages officiels comme dans les représentations des habitants. Notons que la délimitation du quartier par le chercheur est en soi à la fois une opération de recherche et une production symbolique, dans la mesure où,

<sup>126</sup> En ramenant le cinéma Méliès sur la place de la Mairie, en y construisant un théâtre municipal ainsi qu'un autre centre commercial, la mairie a cependant montré sa volonté de renforcer l'attractivité et la centralité du pôle constitué autour de la mairie.



contrairement aux Pentès, le quartier du Bas Montreuil n'a pas encore d'existence vraiment « cristallisée » : ses limites varient assez fortement d'un habitant à l'autre, d'une institution à l'autre, d'une recherche à l'autre et d'un enjeu à l'autre. Il n'a pas non plus de limites topographiques évidentes. Le fait d'y rattacher le coteau des Guilands par exemple prend place dans une lutte symbolique qui oppose une partie des habitants à la mairie ; nous y reviendrons (chapitre 7). Nous rendons compte dans l'annexe 2 de l'exercice de délimitation auquel nous nous sommes donc livrée et aux choix que nous avons effectués pour cette recherche, notamment pour l'exploitation des données statistiques qui suit. Achéons ici de présenter ce qui fait du Bas Montreuil un « quartier » et non pas seulement une portion de territoire, un « morceau de ville » (Grafmeyer, 1991).

En raison de son histoire, le Bas Montreuil présente quelques caractéristiques en termes de bâti et d'activités. La rue de Paris dans son ensemble illustre bien la mixité de formes et de fonctions qui le caractérise : des HLM des années 1980 succèdent à de vieux immeubles de rapport abritant les commerces, quelques immeubles haussmanniens y côtoient des garages, des bureaux récents, des bâtiments industriels ou des entrepôts... Axe principal de circulation du quartier, cette rue est aussi son « poumon commercial » : commerces africains, asiatiques, maghrébins, restauration rapide, bars de quartier, coiffeurs, boutiques de téléphonie ou d'accès à Internet, épiceries, elle concentre les reflets de la présence de populations immigrées. Dans les autres rues du quartier les commerces sont beaucoup plus rares et les signes de la présence immigrée beaucoup plus discrets – à quelques exceptions près comme le foyer malien de la rue Bara, centre d'une intense vie sociale communautaire. Dans ces rues, en revanche, le mélange des styles de bâtiments n'est pas moins important : on y trouve un mélange d'immeubles de rapport, de maisons individuelles modestes (les maisons les plus bourgeoises se situant près de la limite avec Vincennes), de petits bâtiments industriels pour la plupart aujourd'hui convertis en locaux d'activités tertiaires ou en habitations et enfin de quelques immeubles de logement social de taille moyenne. Toutes sortes de matériaux coexistent, brique, acier et verre des ateliers, des usines et des équipements publics bâtis dans les années 1930 ; meulière, parpaing, béton des maisons individuelles... Si la plupart des rues répondent aux caractéristiques qui font l'« urbanité » des paysages de quartiers anciens – construction à l'alignement, gabarits homogènes, rapport réglé entre la largeur de la rue et la hauteur des bâtiments, rythme des façades exprimant le parcellaire (Panerai, Depaule, Demorgon, 1999) –, aucun secteur du Bas Montreuil ne présente de véritable unité architecturale ou fonctionnelle. Le bâti est ainsi beaucoup plus hétérogène que dans les Pentès, de même que le parc de logements, moins uniformément ancien, privé et collectif : 60 % des logements du quartier ont été construits avant 1949 ; 22 % des résidences principales sont des HLM (contre 12 % dans les Pentès) et 15 % sont des maisons individuelles (Montreuil est la commune limitrophe de Paris où la part des logements individuels est la plus élevée). Dans l'ensemble, l'hétérogénéité des constructions et leur



qualité médiocre marquent le paysage du quartier et participent paradoxalement à son unité, par opposition avec des secteurs au bâti beaucoup plus homogène (comme la Noue, au Nord, avec ses hauts immeubles ou Vincennes, au Sud, et ses immeubles cossus).

En définitive, le Bas Montreuil ne se présente pas aussi clairement que les Pentes comme un quartier ancien et central. Il offre toutefois un certain nombre de supports matériels qui pourront éventuellement être mobilisés par telle ou telle catégorie d'acteurs (habitants, pouvoirs publics, associations) : un bâti certes hétérogène et pas massivement ancien, mais où existe une relative ancienneté et des formes architecturales spécifiques (les maisons de ville, les anciens locaux d'activité) ; une localisation relativement centrale à l'échelle de l'agglomération, qui doit beaucoup à la présence du métro, et centrale dans Montreuil en raison de la proximité de la Croix de Chavaux (qui offre davantage d'équipements et de commerces que le carrefour de la mairie) ; un passé qui ne fait pas du quartier un « haut lieu » de tel ou tel pan de l'histoire, mais qui offre, comme nous le verrons, des éléments mobilisables.

Si ces deux espaces diffèrent fondamentalement par leur localisation, leur bâti et leur histoire, ils diffèrent aussi par l'ampleur de la gentrification qui les a touchés aussi bien matériellement que symboliquement. Nous proposons de retracer, grâce aux données de recensement, le rythme et les formes de la gentrification dans ces deux quartiers et de replacer ce processus parmi les évolutions ayant affecté ces territoires au cours des dernières décennies.

Figure 2-4 : La rue de Paris dans le Bas Montreuil (à gauche) et la montée de la Grande Côte dans les Pentès de la Croix-Rousse (à droite)



Figure 2-5 : Des maisons individuelles dans le Bas Montreuil (à gauche) et des immeubles canuts dans les Pentès (à droite)



## 2. Rythme, formes et ampleur de la gentrification dans les Pentes et dans le Bas Montreuil

A quel rythme et sous quelles formes s'est poursuivi le processus de gentrification des Pentes de la Croix-Rousse dont Bensoussan, Bonniel et leur équipe avaient saisi les premières manifestations au début des années 1980 ? Quand a-t-il commencé dans le Bas Montreuil et quelle est son ampleur ? Ces deux quartiers connaissent-ils une transformation singulière ou est-elle commune à d'autres espaces de leur territoire ? Enfin, comment cette modalité du changement urbain s'articule-t-elle avec d'autres dynamiques locales ou plus globales ? Pour chaque quartier, nous présenterons d'abord le rythme et l'ampleur du processus de gentrification en le rapportant aux évolutions du territoire géographique plus vaste dans lequel il s'inscrit<sup>127</sup>. Puis nous observerons la façon dont, à l'intérieur du quartier, il se décline et s'articule avec d'autres tendances de peuplement. La comparaison entre ces deux variations, lyonnaise et montreuilloise, du phénomène, suggère quelques remarques et pistes d'analyse qui seront formulées à la fin de la section.

### 2.1 La gentrification des Pentes, une concentration rapide de jeunes très diplômés

#### 2.1.1 Des classes populaires âgées aux jeunes fortement diplômés

« Dénatalité, vieillissement considérable de la population et presque anormal par rapport aux moyennes nationales, tels sont les premiers caractères qu'on peut noter », relevait Pierre Mayol lors de sa première enquête en 1975 (Mayol, 1994, p. 61). De la Première guerre mondiale aux années 1970, les Pentes de la Croix-Rousse ont en effet connu un déclin démographique et économique continu. Vers 1900, les Pentes<sup>128</sup> abritaient une population de près de 62 000 personnes et constituaient un des quartiers les plus denses d'Europe ; en 1962, elles comptent environ 47 000 habitants ; en 1975 ce chiffre tombe à 31 200 habitants, et à

---

<sup>127</sup> Nous avons le plus souvent comparé chaque quartier à l'ensemble de la commune, mais ce parti pris prend un sens différent dans les deux cas. Dans le cas lyonnais, on a comparé une petite portion du territoire et de la population (le plus petit des neuf arrondissements, regroupant 28 000 habitants sur 472 000) à un ensemble beaucoup plus vaste et assez hétérogène, dont la diversité résulte d'une longue histoire urbaine. Dans le cas montreuillois, le quartier représente un quart du territoire et de la population de l'ensemble de la commune, elle-même moins diverse que Lyon. Cette différence a des effets sur le traitement statistique ; par exemple, la moyenne montreuilloise reflète toujours en partie le Bas Montreuil, tandis que les Pentes sont relativement « noyées » dans la moyenne lyonnaise ; ou encore, la comparaison systématique du quartier aux autres est plus difficile à Lyon). Elle engendre aussi une certaine frustration dans le cas montreuillois : la comparaison n'aurait-elle pas eu autant de sens avec les évolutions affectant le 20<sup>e</sup> arrondissement ? Ne fallait-il pas replacer le quartier dans les dynamiques de l'ensemble de l'agglomération ? Nous avons considéré que la commune demeurait le territoire de référence, ne serait-ce que parce qu'elle est l'unité d'action en termes de politiques urbaines, ce qui entraîne *de facto* une solidarité entre ses différents quartiers. Toutefois, nous avons fait appel, ici ou là, aux chiffres concernant le 20<sup>e</sup> ou l'Île-de-France lorsque la comparaison était nécessaire.

<sup>128</sup> Dans cette section, nous travaillerons en général à l'échelle de l'arrondissement entier afin de rendre possible les comparaisons entre les résultats des recensements de 1968 à 2006. En 2006, la population des Pentes représente 86 % de la population totale de l'arrondissement (cf. annexe 2-1).

25 600 en 1982. En même temps qu'il se vide, le quartier connaît un processus continu de vieillissement de son bâti comme de sa population. Les logements étant fréquemment soumis à la loi de 1948 et loués à des tarifs modiques, leurs propriétaires n'ont pas les moyens d'en assurer la restauration ni même d'en empêcher la dégradation. Quant aux habitants, en 1975 un sur quatre est âgé de plus de 65 ans. Ce vieillissement est aussi un obstacle à la restauration des logements, car leurs occupants âgés ne veulent pas partir mais ne peuvent faire face à la réévaluation des loyers que provoquerait la restauration. La structure de ces logements anciens (peu de pièces, absence de confort) pousse les jeunes couples croix-roussiens avec enfants à émigrer pour chercher ailleurs des logements plus spacieux et plus confortables. En 1968, moins de 30 % des logements du 1<sup>er</sup> arrondissement avaient une baignoire ou une douche, et moins de 50 % avaient des WC intérieurs (près de 95 % des logements datent alors d'avant 1914)<sup>129</sup>.

Nous avons vu le rôle important de ce *stock* de logements et de locaux vacants et très peu chers dans le début du renouveau démographique des Pentes au cours des années 1970 : ils permettent l'arrivée d'abord d'immigrés<sup>130</sup> puis des étudiants, des militants et des jeunes actifs rencontrés par Jacques Bonniel et Bernard Bensoussan (1979 ; 1982). Dès 1982, 73 % des logements du premier arrondissement sont dotés d'une baignoire ou d'une douche, en raison de ces arrivées de populations nouvelles. C'est le cas de 95% des logements en 1999. La crise démographique très importante traversée par le quartier au cours des années 1960 et 1970, pendant lesquelles la diminution du nombre d'habitants était presque deux fois plus rapide que dans l'ensemble de la ville, a effectivement pris fin au cours des années 1980. La population se stabilise alors autour de 26 000 habitants jusqu'au début des années 2000, où elle croît rapidement, comme dans l'ensemble de Lyon.

Tableau 2-2 : Variation annuelle moyenne de la population par périodes intercensitaires, Lyon 1<sup>er</sup> et ensemble de Lyon, 1968-2006 (en %)

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Lyon 1 <sup>er</sup>	-3,9	-2,8	+0,5	+0,1	+0,7
Ensemble de Lyon	-2,1	-1,4	+0,1	+ 0,8	+0,8

Sources : Insee, Recensements de la population 1968, 1975, 1982, 1990 (dénombrements), 1999 et 2006 (exploitation principale)

Cette reprise démographique du milieu des années 1980 s'accompagne d'un renouvellement accru de la population, un peu supérieur à celui de l'ensemble de la ville, qui s'accélère dans les années 1990 et 2000.

<sup>129</sup> Dans l'ensemble de Lyon, 50% des logements possédaient une baignoire ou une douche et 70% avaient des WC intérieurs.

<sup>130</sup> En 1975, les Pentes comptent 17,7% d'étrangers, pour moitié maghrébins.

Tableau 2-3 : Evolution de la part des migrants externes\*, Lyon 1<sup>er</sup> et ensemble de Lyon, 1975-2006 (en % de la population totale)

	1975	1982	1990	1999	2006**
Lyon 1 <sup>er</sup>	29,7	32,2	32,8	40,2	31,3
Ensemble de Lyon	34,6	33,0	31,2	37,8	28,4

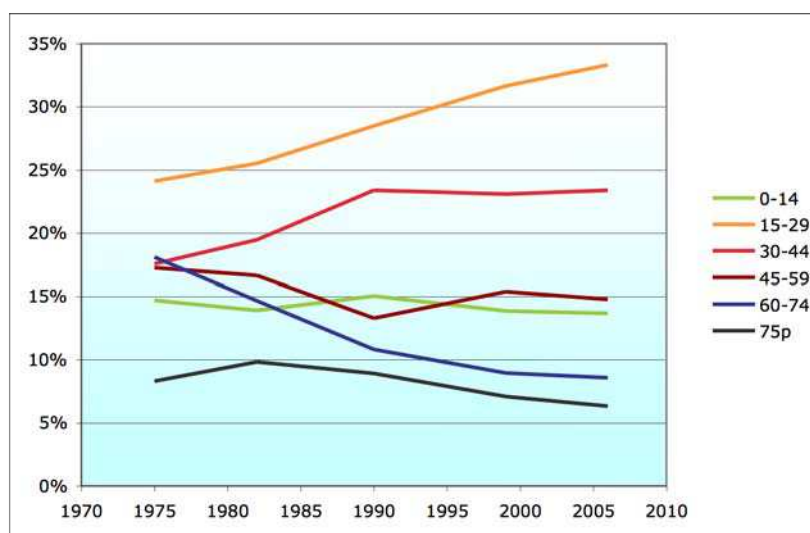
Source : Insee, recensements généraux de la population 1975 (dépouillement exhaustif), 1982 (sondage au quart), 1990, 1999, 2006 (exploitation principale)

\*Les migrants externes du premier arrondissement sont les habitants qui au recensement précédent n'habitaient pas dans l'arrondissement ; les migrants externes pour Lyon sont les habitants qui au recensement précédent n'habitaient pas à Lyon.

\*\* Le changement de mode de recensement rend délicate la comparaison avec les périodes précédentes : le recensement « de 2006 » étant effectué tous les ans par sondage, il s'agit en fait de la part des habitants sondés qui résidaient dans une autre commune 5 ans auparavant (et non de la part des habitants de 2006 qui résidaient dans une autre commune en 1999).

Ce renouvellement démographique, somme toute assez semblable à celui de l'ensemble de la ville, s'est accompagné d'un rajeunissement beaucoup plus rapide de sa population. La diminution du poids des personnes âgées de 60 ans et plus et la hausse de celle des jeunes adultes de 15 à 29 ans sont des tendances communes à l'ensemble de Lyon, mais elles sont nettement accentuées dans le premier arrondissement (cf. graphique 2-1). Les personnes âgées de 60 ans et plus représentent en 1975 plus du quart des habitants du premier arrondissement (26 %) contre un peu plus du cinquième dans l'ensemble de la ville (22 %) ; en 2006, ils ne forment plus que 15 % de la population du premier mais représentent encore 19 % de l'ensemble des Lyonnais. En ce qui concerne les « jeunes », en 1975 la part des 15-29 ans est plus faible dans le premier arrondissement (24 %) que dans l'ensemble de la ville (26 %) ; en 2006, elle y est supérieure (33 % contre 29 %). Ce rajeunissement est clairement dû à un afflux de jeunes venant d'autres horizons plutôt qu'à la sédentarité des enfants croix-roussiens. La structure par âges des nouveaux habitants est frappante : dans les années 1980 comme dans les années 1990, près de la moitié d'entre eux sont âgés de 15 à 29 ans (47 % dans les années 1980, 45 % dans les années 1990). Notons qu'entre 1975 et 1990, les 30-44 ans croissent aussi vite que les 15-29 ans ; le quartier semble ne s'être « spécialisé » dans l'accueil des 15-29 ans qu'au cours des années 1990. Dans le même temps, la part des enfants, qui avait légèrement crû dans les années 1980, a de nouveau (légèrement) diminué. Cette relative stabilité du poids des enfants est l'autre élément remarquable dans ce graphique 2-1. La gentrification des Pentes n'est pas le fait de jeunes familles, contrairement, nous allons le voir, à celle du Bas Montreuil. En 2006, 53 % des ménages des Pentes sont des ménages d'une personne ; moins d'un ménage sur quatre comporte un ou des enfants (22 %) (et dans la moitié des cas il n'y en a qu'un) ; enfin, la part des couples, avec ou sans enfants, y est la plus faible de Lyon.

Graphique 2-1 : Evolution de la structure de la population par tranches d'âge, Lyon 1<sup>er</sup>, 1975-2006



Source : Insee, recensements généraux de la population 1975 (dépouillement exhaustif), 1982 (sondage au quart), 1990, 1999, 2006 (exploitation principale)

La structure de la population s'est largement transformée entre le début des années 1980 et la fin des années 1990 : croissance importante de la part des actifs, des élèves et des étudiants ; forte baisse de la part des inactifs et, dans une moindre mesure, des retraités (tableau 2-4).

Tableau 2-4 : Structure d'activité de la population totale, Lyon 1<sup>er</sup>, 1982 et 1999

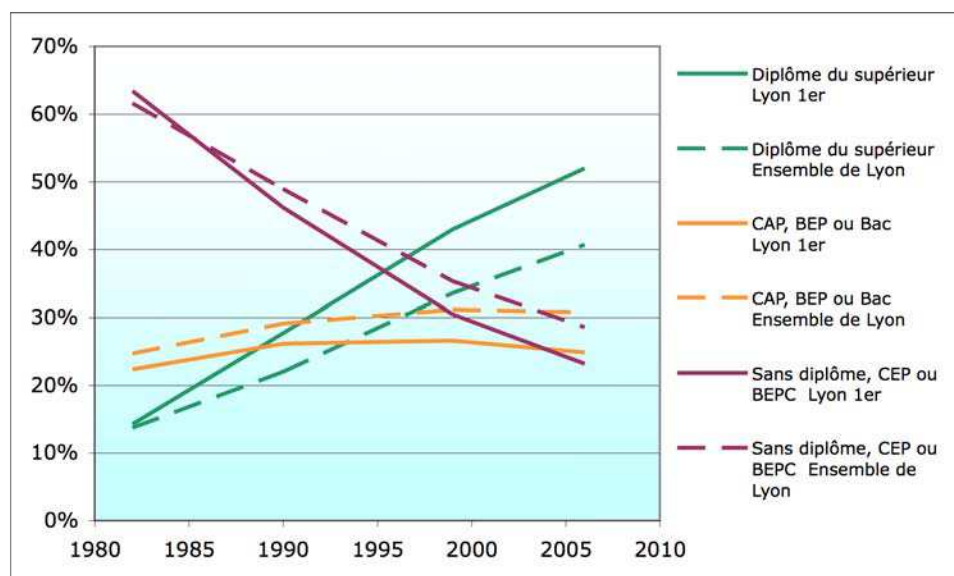
	1982	1999
Actifs	48,0%	57,5%
Retraités	18,4%	15,4%
Chômeurs n'ayant jamais travaillé	0,6%	0,8%
Militaires du contingent	0,4%	0,1%
Elèves et étudiants	8,1%	18,3%
Autres inactifs	24,6%	7,9%
TOTAL	100 %	100 %

Source : Insee, recensement général de la population 1982 (sondage au quart) et 1999 (exploitation complémentaire)

La croissance de la part des étudiants, qui est commune à l'ensemble de la ville, se concentre dans les Pentes mais aussi dans d'autres secteurs, comme les 2<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements, où elle fut encore plus rapide au cours des dernières années. Ainsi, en 2006, les étudiants ne sont pas plus fréquents dans les Pentes que dans l'ensemble de Lyon (ils représentent 17 % des 15-64 ans dans les Pentes et 18 % en moyenne à Lyon). En revanche la part des diplômés du supérieur s'accroît nettement plus vite que dans l'ensemble de la ville et la part des moins diplômés, qui était plus importante, encore en 1982, que celles des plus diplômés, y diminue également plus rapidement.



Graphique 2-2 : Evolution de la structure de la population de 15 ans et plus non scolarisée selon le niveau de diplôme, 1982-2006



Source : Insee, recensements généraux de la population 1982 (sondage au quart), 1990, 1999 (exploitation complémentaire), 2006 (exploitation principale)

Ce sont vraiment les plus diplômés qui tirent la croissance de la part des diplômés du supérieur dans le premier arrondissement : la part des diplômés de niveau Bac + 2 passe de 7 % à 15 %, tandis que celle des diplômés de niveau supérieur à Bac + 2 passe de 7 % à 37 % sur la même période (1982-2006)<sup>131</sup>. Cette croissance de la part des diplômés de niveau supérieur à Bac + 2, si elle est partagée par l'ensemble des arrondissements lyonnais, est particulièrement rapide dans le 1<sup>er</sup> arrondissement (elle est de 7 % à 26 % dans l'ensemble de Lyon). Entre 1999 et 2006, le premier arrondissement apparaît même comme le secteur (arrondissement ou commune) où cette croissance est de loin la plus rapide dans l'ensemble de l'agglomération (Grand Lyon) : + 10 points de pourcentage en 7 ans (la baisse de la part des sans diplôme étant également l'une des plus fortes de l'agglomération).

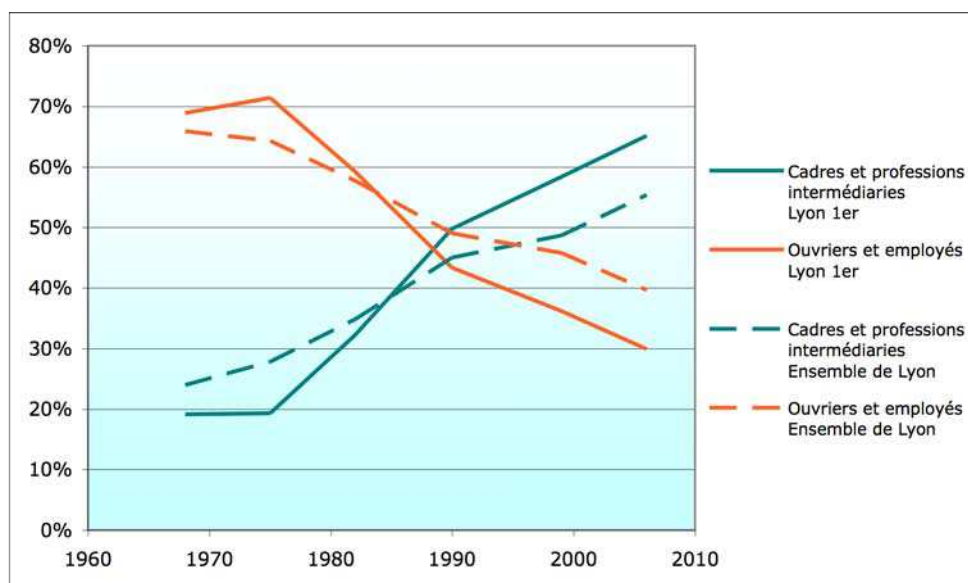
Le graphique 2-3 montre que du point de vue de la structure socioprofessionnelle, la gentrification des Pentès ne devient visible dans les statistiques qu'à partir de la deuxième moitié des années 1970. Entre 1968 et 1975, la part des classes populaires continue à croître tandis que les classes moyennes et supérieures sont stables : la part des ouvriers parmi les actifs est presque stable tandis qu'elle a commencé à décliner rapidement ailleurs dans Lyon ; la part des employés est en augmentation ; la croissance des cadres n'est pas plus rapide que dans le reste de la ville et celle des professions intermédiaires y est plus lente<sup>132</sup>. Le

<sup>131</sup> Rappelons que la part des diplômés d'un niveau supérieur à Bac + 2 en France est de 11,6 % en 2006, et de 11,9 % en Rhône-Alpes.

<sup>132</sup> Toutefois Bernard Bensoussan et Jacques Bonniel (1979) soulignent les limites des statistiques de ces deux années « en raison de la nature même d'une partie des populations étudiées » (p.106) : la moitié des 2000 logements répertoriés comme vacants lors du recensement seraient en fait occupés, squattés ; en comptant en moyenne deux personnes par logement, 2000 personnes auraient ainsi échappé aux agents recenseurs, soit presque 10% de la population de l'arrondissement.

recensement de 1975 constitue donc bien un tournant, à partir duquel la part des ouvriers chute extrêmement vite et la part des cadres et des professions intermédiaires croît beaucoup plus rapidement que dans le reste de la ville. La part des ouvriers parmi les actifs passe de 40 % en 1975 à 19 % en 1990 (dans l'ensemble de la ville, elle passe de 34 % à 21 %) ; la part des cadres supérieurs passe de 7 % à 23 % dans le même temps, celle des professions intermédiaires de 13 % à 27 %. La croissance des cadres est particulièrement rapide dans les années 1980 (+ 11 points de pourcentage en 8 ans, + 7 points dans l'ensemble de Lyon). Ces tendances se poursuivent légèrement moins vite – mais toujours plus rapidement que dans l'ensemble de la ville – au cours des années 1990. A partir de 1999, le rythme des transformations de l'ensemble de la ville rejoint celui qui prévaut dans le premier arrondissement.

Graphique 2-3 : Evolutions de la part des employés et ouvriers et de la part des professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles supérieures parmi les actifs, Lyon 1<sup>er</sup> et ensemble de Lyon, 1968-2006



Source : Insee, recensements généraux de la population 1968, 1975 (dépouillement exhaustif), 1982 (sondage au quart), 1990, 1999, 2006 (exploitation complémentaire)

Le tableau 2-5 récapitule les transformations de la structure des actifs dans le premier arrondissement et dans l'ensemble de Lyon. Si l'élévation des statuts socioprofessionnels est générale, elle est particulièrement exacerbée dans le premier arrondissement.



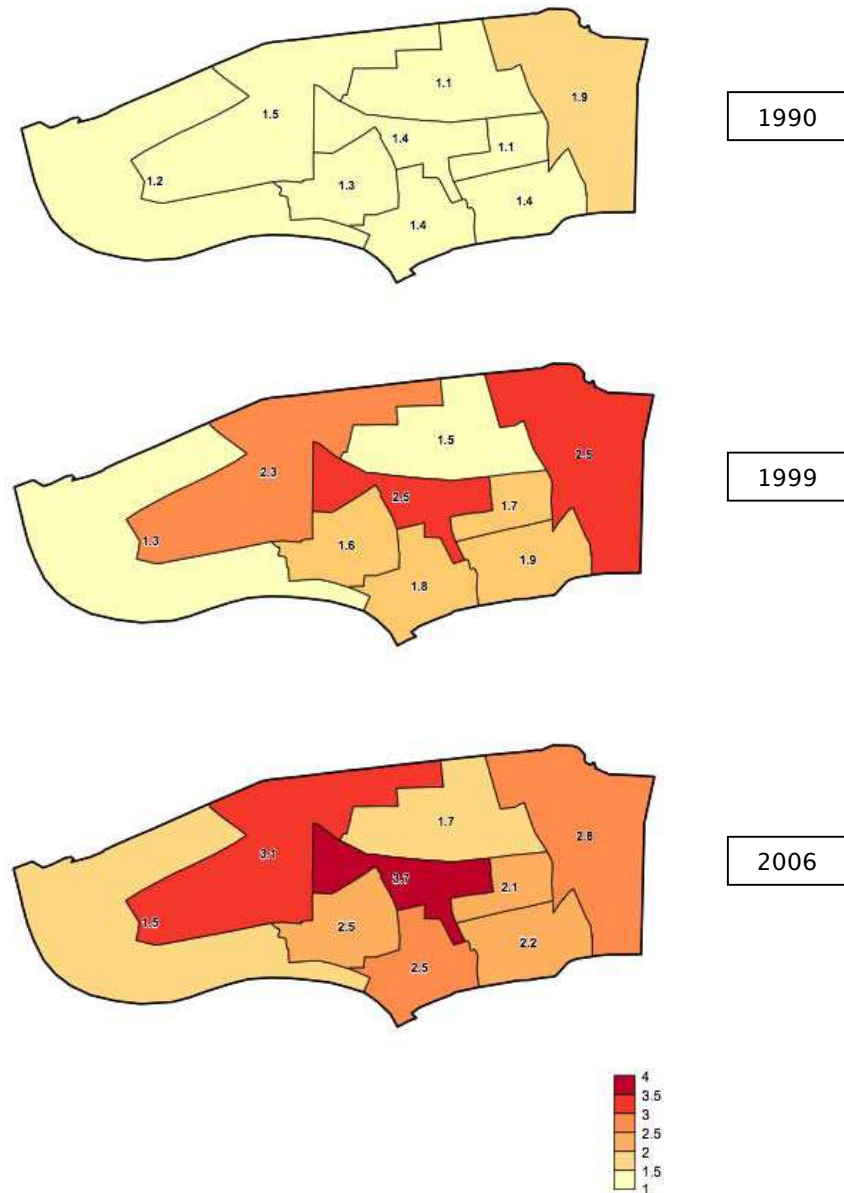
Tableau 2-5 : Structure de la population active selon la PCS,  
Lyon 1<sup>er</sup> et ensemble de Lyon, 1975, 1990 et 2006 (en % du total des actifs)

		artisans, commerçants, chefs d'entreprise	cadres, professions intellectuelles supérieures	professions intermédiaires	employés	ouvriers
1 <sup>er</sup> arr	1975	9%	7%	13%	31%	40%
	1990	7%	23%	27%	25%	19%
	2006	4%	36%	29%	20%	10%
Lyon	1975	8%	11%	17%	30%	34%
	1990	7%	20%	25%	28%	21%
	2006	4%	26%	29%	27%	13%

Source : Insee, recensements généraux de la population 1975 (dépouillement exhaustif), 1990 et 2006 (exploitation complémentaire)

La gentrification n'a pas touché les Pentes de façon uniforme (cf. carte 2-7). Elle semble s'être diffusée au fil des années 1990 et 2000 d'Est en Ouest, tout en concernant toujours davantage le cœur des Pentes, c'est-à-dire le secteur du Jardin des Plantes (Iris Trois-Gaules, en rouge foncé sur la troisième carte), où aujourd'hui le ratio entre cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires d'une part, employés et ouvriers de l'autre, est maximal (3,7). Cette diffusion a été un peu plus lente dans le bas des Pentes, où le parc de logements était plus fortement dégradé, et surtout dans les deux Iris où la part de logements sociaux est la plus importante : l'Iris Grande Côte - Bon Pasteur, en haut des Pentes, autour du Jardin de la Grande Côte (cf. annexe 1 pour le nom des Iris), où environ 20 % de la population vit en HLM, et l'Iris Giraud - Saint-Vincent, le long de la Saône, tout à l'Ouest, où cette part est supérieure à 30 %.

Carte 2-7 : Evolution du ratio entre le nombre d'actifs occupés cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires et le nombre d'actifs occupés employés et ouvriers, Pentes de la Croix-Rousse, 1990, 1999 et 2006



Source : Insee, Recensement général de la population 1990, 1999 et 2006, exploitation complémentaire

Si l'on observe uniquement le groupe des cadres et professions intellectuelles supérieures, entre 1990 et 1999 il croît en effectifs comme en poids surtout dans le centre, l'Est et le haut des Pentes (hormis le secteur Grande Côte - Bon Pasteur) ; entre 1999 et 2006, il continue sa croissance dans le haut des Pentes mais, en parallèle, un important rattrapage s'opère dans les Iris du bas des Pentes (où les taux de croissance en effectifs sont supérieurs à + 55 % en sept ans) et en particulier aux alentours de la place Sathonay située au Sud-Ouest du quartier (Iris Mairie Martinière et Annonciade-Saint-Benoît – voir la carte en annexe 1

pour les noms des Iris). Aujourd'hui, du point de vue de la structure socioprofessionnelle, la part des cadres varie entre 35 et 42 % des actifs occupés sauf dans deux Iris, l'un où elle atteint 50 % (Mairie Martinière), l'autre où elle n'est « que » de 32 % (Grande Côte Bon Pasteur) ; la part des professions intermédiaires oscille entre 29 et 33 % dans tous les Iris sauf un (Giraud Saint-Vincent, qui longe la Saône à l'Ouest) où elle est de 19 %. De façon générale, hormis ce dernier Iris, les disparités au sein du quartier ne sont pas très importantes en termes de PCS : les groupes 3 et 4 occupent de 63 à 76 % des actifs dans tous les Iris, un poids nettement plus important, on va le voir, que dans le Bas Montreuil.

### 2.1.2 Précarité de l'emploi et modestie des revenus

La hausse du poids des cadres et professions intellectuelles supérieures et celle des plus diplômés ont été telles au cours des dernières années que le premier arrondissement est aujourd'hui très proche du sixième, traditionnellement le plus bourgeois, sur ces deux indices. La part des individus titulaires d'un diplôme de deuxième ou troisième cycle (parmi les plus de 15 ans non étudiants) est aujourd'hui de 37 % dans le premier, de 38 % dans le sixième (la moyenne lyonnaise étant de 26 %) ; les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 36 % des actifs du premier, 38 % de ceux du sixième (la moyenne lyonnaise s'élevant à 26 %). Pourtant les deux arrondissements présentent des profils très contrastés selon d'autres indicateurs, comme le niveau moyen des revenus, le taux de chômage ou encore le taux de précarité. Le revenu moyen imposable en 2006 est d'environ 24 000 euros dans le premier arrondissement, contre 38 400 euros dans le sixième (Authier *et al.*, 2010, p. 68). Selon ce critère, le premier arrondissement passe au sixième rang des arrondissements lyonnais, alors qu'il est au deuxième rang en termes de poids des diplômés du supérieur et des cadres et professions intellectuelles supérieures. Ce contraste s'explique sans doute en partie par la jeunesse de ses habitants, mais en partie seulement. Au cours des années 1990, en effet, la gentrification s'est en effet mêlée à d'autres tendances : l'arrondissement a connu la plus sévère hausse du taux de chômage (de 11,5 à 15,8 % des actifs entre 1990 et 1999) et la croissance la plus marquée de la part des actifs occupés en emploi précaire (tableau 2-6).

Tableau 2-6 : Part des salariés précaires (contrat d'apprentissage, stages, emplois aidés, CDD, intérim) parmi les actifs occupés, Lyon 1<sup>er</sup> et ensemble de Lyon, 1990, 1999, 2006 (en %) et évolution 1990-2006 (en points)

	1990	1999	2006	Evol. 1990-2006
Lyon 1er	12,8	20,7	20,8	+ 8,0
Moyenne Lyon	9,6	14,5	16,2	+ 6,5

Source : Insee, Recensement général de la population 1990, 1999 et 2006, exploitation complémentaire

Si, depuis 1990, le quartier est le premier arrondissement de Lyon pour la croissance des cadres et des diplômés, il est ainsi le dernier – et de loin – pour la stabilité de l'emploi : c'est celui où le taux de chômage est maximal (13,7 % des actifs en 2006, le taux moyen à Lyon

étant de 11,2 %), de même que le taux de précarité<sup>133</sup>. Y a-t-il ainsi coprésence, dans cet arrondissement, de populations peu qualifiées, fragiles sur le marché du travail, et de populations très qualifiées et très bien insérées ? Ou bien ces cadres sont-ils en partie concernés par la précarité de l'emploi ? Nous n'avons pas pu croiser ces deux variables, mais nous avons pu observer la composition socioprofessionnelle détaillée des actifs occupés en 1999 (cf. graphique 2-4 page suivante). D'un côté, on peut noter parmi les actifs les moins qualifiés (employés et ouvriers) une nette sous-représentation des catégories les plus stables (employés de la fonction publique et employés administratifs des entreprises). De l'autre, parmi les actifs les plus qualifiés, on note une forte sur-représentation à la fois de travailleurs stables, comme les instituteurs et assimilés et la majeure partie des professeurs et professions scientifiques, et de travailleurs à l'emploi plus fragile, comme les professions de l'information, des arts et des spectacles et une partie des professionnels de la santé et du travail social. Toutes CS confondues, c'est la catégorie 35 (professions de l'information, des arts et des spectacles) qui présente la plus nette sur-représentation dans les Pentes : les actifs occupés de cette catégorie y sont proportionnellement trois fois plus nombreux que dans l'ensemble de la ville. Alors que les actifs occupés résidant dans les Pentes constituent seulement 5 % des actifs occupés lyonnais, 17 % des professionnels de l'information, des arts et des spectacles de Lyon résident dans les Pentes.

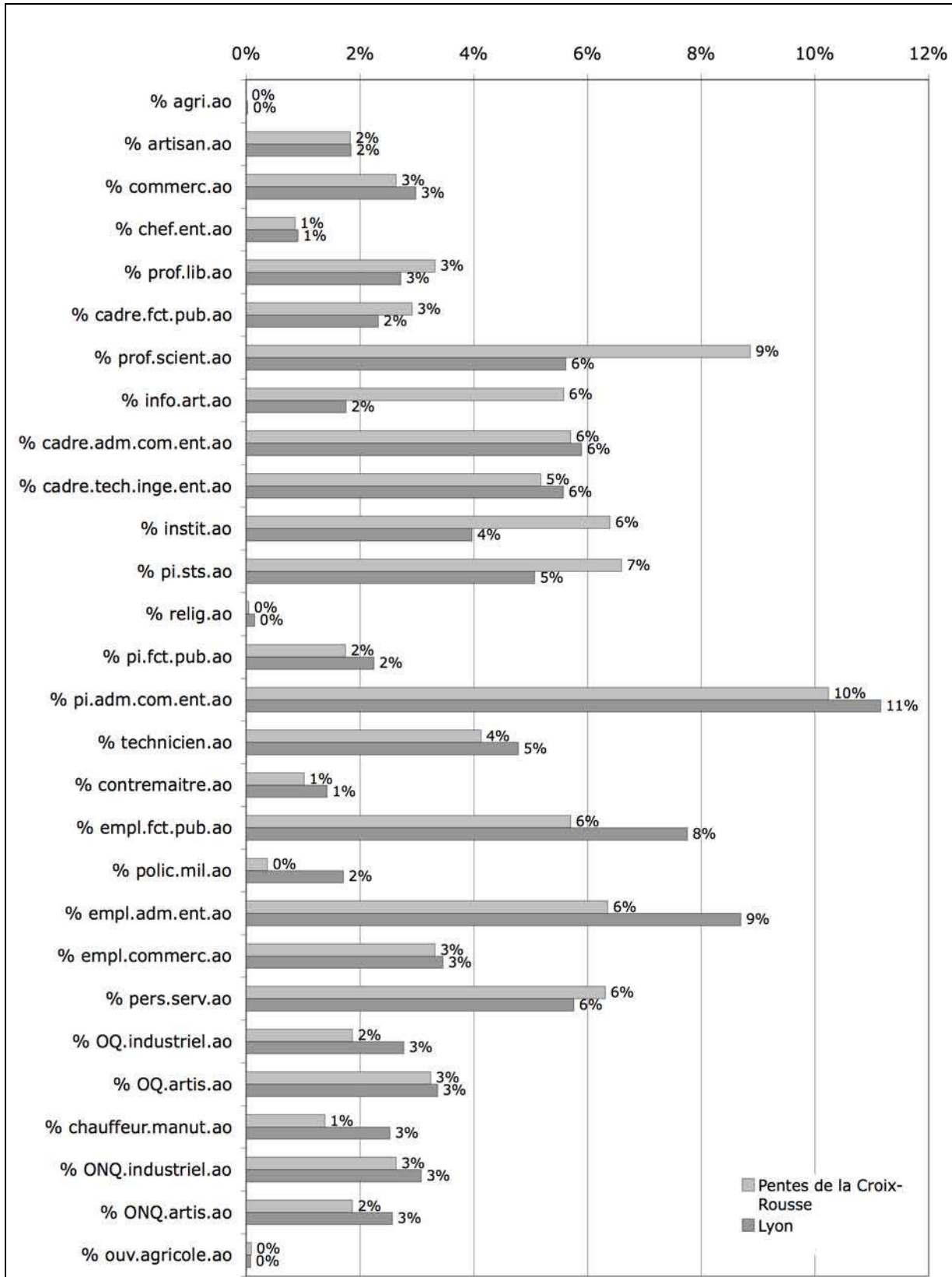
Etant donné le poids des jeunes dans l'arrondissement, la croissance concomitante de la part des cadres et de celle des emplois précaires pendant les années 1990 pourrait aussi refléter – en partie tout du moins – une certaine « latence sociale » de jeunes diplômés de l'enseignement supérieur en début de vie active (Beaud, Cartier, 2007)<sup>134</sup>. Les deux cartes qui suivent (cf. cartes 2-8 et 2-9) montrent en tous cas que qualification et stabilité de l'emploi ne vont pas nécessairement de pair dans la géographie sociale lyonnaise, et encore moins sur les Pentes qu'ailleurs ; nous verrons qu'il en va de même à Montreuil.

---

<sup>133</sup> Le sixième arrondissement se trouve à l'autre bout du classement de ce point de vue : il présente le taux de précaires le plus faible et le deuxième taux de chômage le plus faible après le quatrième arrondissement.

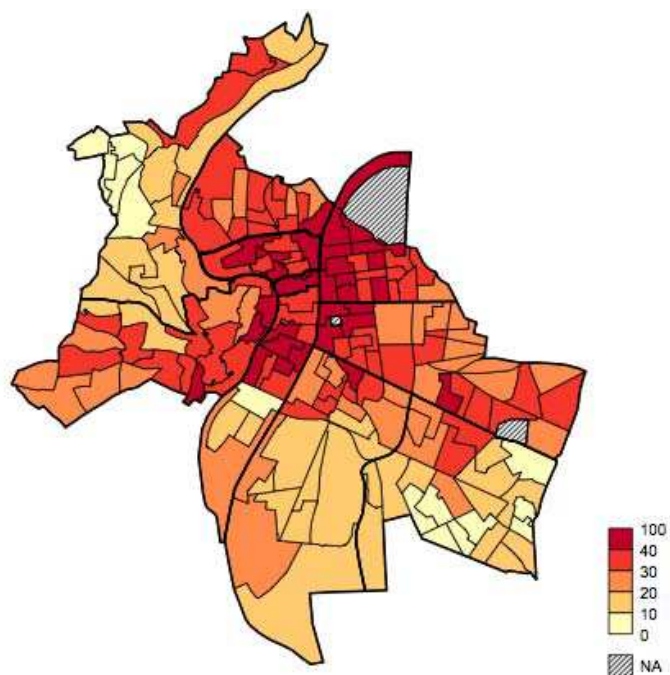
<sup>134</sup> On peut rappeler qu'en 2002, un jeune sur trois étant entré dans la vie active au cours des cinq années précédentes est employé avec un contrat temporaire (Givord, 2005).

Graphique 2-4 : Actifs occupés selon les catégories socioprofessionnelles détaillées, Pentes de la Croix-Rousse et ensemble de Lyon, 1999



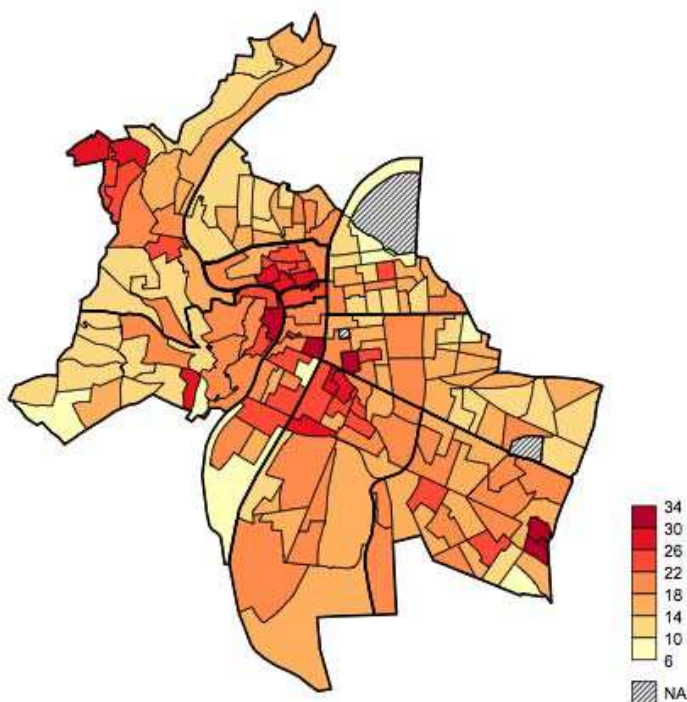
Source : Insee, recensement général de la population 1999 (exploitation complémentaire)

Carte 2-8 : Part des cadres et professions intellectuelles supérieures parmi les actifs occupés, Lyon, 2006



Source : Insee, Recensement général de la population 2006, exploitation complémentaire

Carte 2-9 : Part des salariés en emploi précaire parmi les actifs occupés, Lyon, 2006



Source : Insee, Recensement général de la population 2006, exploitation complémentaire

Alors que les deux cartes présentent un net contraste dans la plus grande partie de la ville, le cœur des Pentes, ainsi que le Vieux Lyon, et quelques Iris du deuxième et du septième (aux abords de la Guillotière) font exception par la concomitance d'une part élevée de cadres et professions intellectuelles supérieures et d'une part élevée de salariés précaires. Le premier arrondissement présente, par ailleurs, une part élevée de non-salariés (12,2 %, soit presque 3 points de plus que la moyenne lyonnaise). Cette catégorie de l'Insee est délicate à manier dans la mesure où elle regroupe aussi bien des professions libérales que des indépendants nettement moins stables, comme les professionnels *free lance* qui forment une part non négligeable des *professionals* évoqués au premier chapitre. Salariés précaires et non salariés représentent en tout un quart des actifs occupés de 1990 et un tiers de ceux de 1999 et de 2006, qui sont dans une situation de relative incertitude quant à leurs revenus.

De fait, les revenus sont assez inégaux entre, d'une part, les Iris du cœur des Pentes (ceux où la part de précaires est maximale), où le revenu médian en 2005 (revenu déclaré, avant impôts et prestations sociales) est équivalent ou inférieur à la moyenne française (entre 14 300 € et 17 400 € selon les Iris, la moyenne française étant de 16 910 € en 2006) ; et, d'autre part, les secteurs latéraux ainsi que les alentours de la place Sathonay, où il est nettement plus élevé (de 19 200 € à 21 500 €). Les revenus sont également inégaux au sein même de chaque Iris, puisque les rapports interdéciles sont égaux ou supérieurs à 8 dans six des neuf Iris, et même supérieurs à 10 dans deux d'entre eux (à titre de comparaison, le rapport interdécile moyen en France en 2006 s'établit à 5,4). La part de ménages non imposés est, dans tous les Iris du quartier, supérieure à la moyenne lyonnaise (de 32 à 40 %, la moyenne à Lyon étant de 32 %)

En définitive, si les Pentes apparaissent aujourd'hui comme l'un des secteurs de Lyon où les profils socioprofessionnels des habitants sont les plus élevés, il présente également des spécificités, comme la prépondérance des jeunes et des « solos », les revenus modérés ou encore la part importante d'emplois précaires. En outre, à côté d'une population qualifiée à la présence de plus en plus massive, subsistent des ménages pauvres, notamment dans la moitié Est du quartier. La croissance des emplois précaires a toutefois ralenti entre 1999 et 2006 dans toute la ville, et plus nettement encore à la Croix-Rousse : alors que le premier arrondissement était celui où la hausse était la plus forte au cours des années 1990, il est, avec le quatrième, celui où elle est la plus modérée entre 1999 et 2006. C'est aussi celui où la baisse du taux de chômage a été la plus vive depuis 1999. Enfin, c'est l'arrondissement ayant connu la plus forte hausse du revenu moyen entre 2000 et 2005, et les disparités entre Iris ont plutôt diminué. La gentrification semble s'être accélérée ces dernières années en même temps que les prix de l'immobilier s'envolaient ; le peuplement des Pentes semble ainsi de plus en plus homogène.

## 2.2 Le Bas Montreuil, une gentrification plus lente dans un quartier encore populaire

### 2.2.1 De la crise industrielle à l'arrivée de familles qualifiées

Comme les Pentes de la Croix-Rousse quelques années plus tôt, le Bas Montreuil connaît dans les années 1970 et 1980 une sévère crise économique et démographique. Dans l'ancien faubourg industriel, la population a vieilli, de même que le bâti. En 1975, les plus de 60 ans représentent près du quart de la population (23 %). Plus de la moitié des habitants (53 %) vit dans des logements d'une ou deux pièces, 42 % n'ont toujours ni baignoire ni douche<sup>135</sup> et plus du tiers n'ont pas de WC à l'intérieur de leur logement. D'après Jean-Pierre Lévy (1992), sept ans plus tard (en 1982), plus de la moitié des logements ne sont toujours pas aux normes de confort dans la plupart des îlots du quartier. Le quartier est en outre frappé par la crise économique : entre 1976 et 1982, la ville perd 50 % de ses emplois industriels, soit 6000 emplois, dont 4000 sont localisés dans le Bas Montreuil. Elle perd à nouveau 28 % de ses emplois industriels entre 1982 et 1987, qui ne sont pas compensés par la croissance du secteur tertiaire (Toubon et alii, 1990)<sup>136</sup>.

A partir de 1975 et jusqu'à la fin des années 1990, le quartier connaît alors simultanément un déclin démographique – entre 1975 et 1999, il perd plus de 10 % de sa population totale – et un important renouvellement de sa population. En 1990, 41 % des habitants recensés dans le quartier n'habitaient pas Montreuil en 1982 ; en 1999, à nouveau 39 % des habitants du quartier sont des néo-montreuillois. Si le déclin démographique est une tendance partagée avec l'ensemble de la ville et de la petite couronne<sup>137</sup>, le renouvellement du peuplement est nettement plus prononcé dans le Bas Montreuil que dans le reste de la commune, où la part de migrants externes ne dépasse pas 32 % en 1990 comme en 1999<sup>138</sup>.

---

<sup>135</sup> De ce point de vue, le Bas Montreuil ressemblait au 20<sup>e</sup> arrondissement de Paris, où en 1975 encore 40 % des habitants n'ont ni douche ni baignoire dans leur logement.

<sup>136</sup> La perte est de -19% pour l'ensemble de la petite couronne, - 24 % pour la Seine-Saint-Denis (Toubon *et al.*, 1990).

<sup>137</sup> La décennie 1990-1999 est marquée par une crise démographique dans le centre de l'agglomération parisienne et de croissance des communes de la deuxième couronne. A titre indicatif, Paris perd 1,3 % d'habitants et Montreuil plus de 4 %. Cette chute est due à un solde migratoire très déficitaire non compensé par les naissances : à Montreuil, où la perte est l'une des plus importantes de la petite couronne, ce sont près de 12000 habitants qui quittent la ville entre 1990 et 1999 pour s'installer ailleurs.

<sup>138</sup> Le plus faible taux de renouvellement du peuplement peut s'expliquer en partie par la part de HLM plus élevée que dans le Bas Montreuil : on sait que la rotation est structurellement plus faible dans le parc HLM que dans le secteur privé. En revanche les HLM du Bas Montreuil sont en grande majorité construits au cours des années 1980 et 1990 : ils génèrent donc plutôt des nouvelles arrivées qu'une stabilité du peuplement.



Tableau 2-7 : Evolution de la population totale, Bas Montreuil et Montreuil, 1975-2006

	1975	1982	1990	1999	2006
Bas Montreuil	24520	n.d.	23019	22023	25239
Montreuil	96175	94140	94773	90735	101587

source : Insee, Recensements de la population 1975 à 2006 (exploitation principale)

n.d. : donnée non disponible pour 1982 en raison des fluctuations dans le découpage des quartiers (cf. annexe 2)

Depuis 1999, la reprise démographique très vigoureuse qui s'est fait jour dans tout le centre de l'agglomération parisienne<sup>139</sup> et qui touche l'ensemble de la ville (la croissance de la population est de + 12 % entre 1999 et 2006) s'est manifestée dans le Bas Montreuil encore plus vivement qu'ailleurs : le quartier regagne 14,6 % d'habitants et comble en sept ans le déficit démographique creusé depuis 1975. Dans cette reprise démographique, l'installation de migrants externes demeure plus importante que dans le reste de la ville : un quart des habitants du quartier sondés entre 2000 et 2006 habitaient cinq ans auparavant dans une autre commune (contre un cinquième dans le reste de la ville).

Ce renouvellement du peuplement est allé de pair avec une amélioration de la taille et du confort des logements. En 1990, encore 17 % des logements n'avaient pas de WC intérieurs et 18 % n'avaient ni douche ni baignoire. En 2006, 91 % des logements ont désormais une salle de bain équipée d'une baignoire ou d'une douche<sup>140</sup>. Les petits logements restent encore majoritaires, mais la part des grands logements a significativement augmenté (23 % ont au moins 4 pièces) ; la réunion de petits appartements semble avoir été assez fréquente dans les logements anciens afin d'accueillir des ménages familiaux (Tartarin, 2003). Marion Tartarin estime ainsi que sur la croissance de 20 % du nombre de résidences principales de 5 pièces et plus entre 1990 et 1999, 60 % est d'origine « spontanée », c'est-à-dire relève de l'extension de pavillons (qu'elle estime à environ 300 au vu des permis de construire déposés, sachant que les travaux réalisés sans permis ne sont pas rares<sup>141</sup>) ou de la fusion d'appartements (environ 35 selon les mêmes sources). « La stabilité des chiffres d'année en année suggère que le phénomène d'agrandissement des pavillons est durable et qu'il engendre des transformations importantes du bâti existant » (Tartarin, 2003, p. 21). Ces travaux entraînent en effet la création de surfaces habitables importantes : les permis délivrés pour agrandissement sur cette période concernaient en moyenne 48 mètres carrés de surface

<sup>139</sup> Dans le centre de l'agglomération parisienne (Paris et les trois départements de la petite couronne), la progression démographique moyenne a été de + 40 700 habitants par an entre 1999 et 2005, contre + 2 700 habitants par an entre 1990 et 1999 (Apur, 2007).

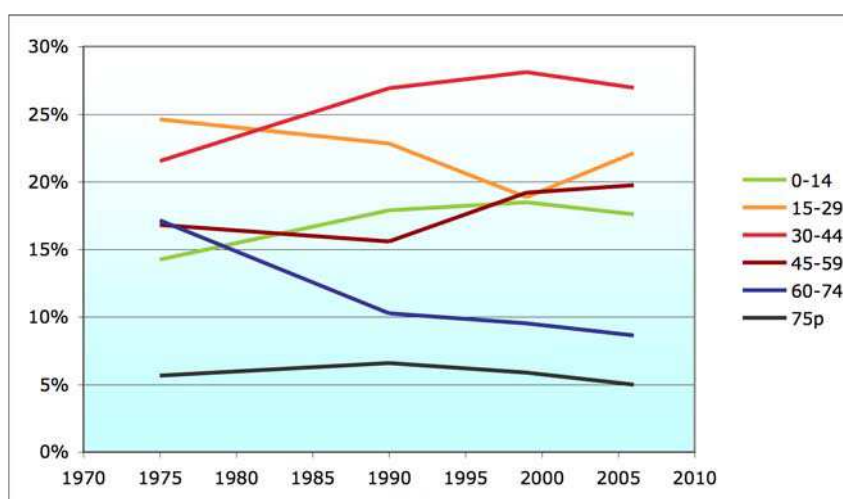
<sup>140</sup> Ces taux d'équipements sont similaires à ceux du 20<sup>e</sup> arrondissement de Paris

<sup>141</sup> « Beaucoup de travaux de faible importance, notamment s'ils ne modifient pas le volume de la construction, échappent à une observation des autorisations officielles (...) on peut supposer que le facteur de visibilité joue un rôle très important dans la décision de déclarer ou non les transformations projetées. » (p.22) L'augmentation de la surface habitable d'un pavillon par le creusement du vide sanitaire de la maison, qui permet de gagner en hauteur de plafond au sous-sol et de mettre à profit cette superficie, est une option alternative à la surélévation de la toiture ; invisible de l'extérieur, elle permet de passer outre la demande de permis de construire et l'incertitude sur son obtention et d'éviter l'augmentation des taxes locales.

supplémentaire. Cela passe soit par la création d'une ou plusieurs pièces supplémentaires, contiguës à la maison, soit par des surélévations et/ou aménagement de combles, soit par la construction de vérandas (de fait, ces opérations sont fréquentes parmi nos enquêtés).

La population du quartier s'est nettement rajeunie, à la fois sous l'effet de la mortalité des habitants âgés et de l'afflux de ménages jeunes, parfois accompagnés d'enfants : en 1990 comme en 1999, un nouvel habitant sur cinq est un enfant de moins de 15 ans et près d'un sur deux (45 %) est âgé de 25 à 39 ans. La part des enfants de moins de 15 ans dans la population passe ainsi de 14 à 18 % entre 1975 et 1999 ; inversement le poids des plus de 60 ans diminue de 23 à 15 % sur la même période. Il a continué de décroître entre 1999 et 2006, alors que de nouvelles tendances apparaissaient : le poids des 0-14 ans et des 30-44 ans a légèrement fléchi, tandis que celui des 15-29 ans et des 45-60 ans a légèrement augmenté ; les jeunes migrants d'hier ont vieilli sur place, ou ont été rejoints ou remplacés par des migrants un peu plus âgés.

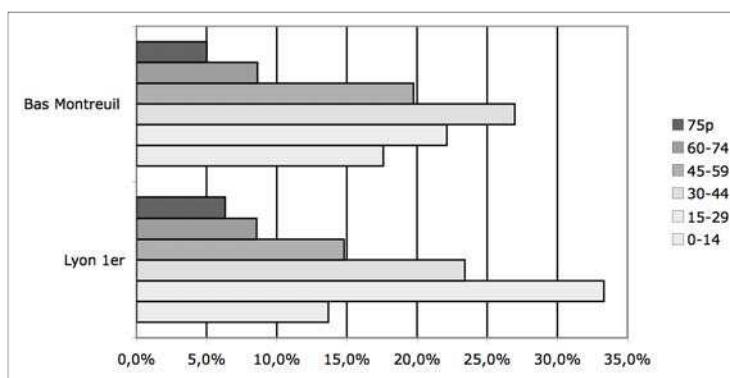
Graphique 2-5 : Evolution de la part de chaque tranche d'âge dans la population totale, Bas Montreuil, 1975-2006



Source : Insee, Recensements de la population 1975 à 2006 (exploitation principale)

Si le quartier accueille plutôt plus de jeunes adultes et moins d'enfants que le reste de la ville, il apparaît nettement plus familial que le quartier des Pentes (des enfants sont présents dans un tiers des ménages). Les ménages d'une personne sont néanmoins très fréquents (42 % des ménages), plus que dans le reste de la ville.

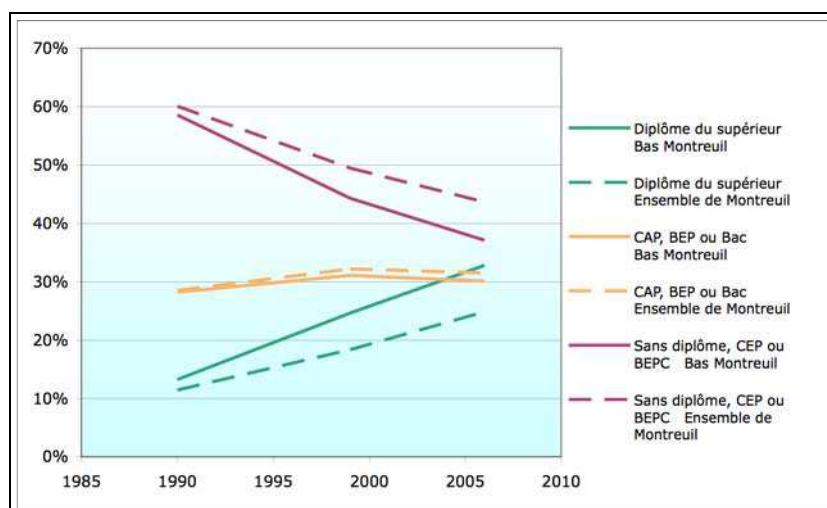
Graphique 2-6 : Pyramides des âges en 2006, Bas Montreuil et 1<sup>er</sup> arrondissement de Lyon



Source : Insee, Recensement de la population 2006 (exploitation principale)

Le renouvellement de la population s'est accompagné d'une nette élévation des niveaux de diplôme dans le quartier. Au début des années 1980<sup>142</sup>, la population bas-montreuiloise n'est pas plus diplômée que celle du reste de la ville, et elle l'est beaucoup moins que la moyenne de la population parisienne ou même francilienne : plus de 70 % des adultes non scolarisés n'ont aucun diplôme ou ont un CEP ou un BEPC (53 % en moyenne en Ile-de-France), et dix fois moins, environ 7,5 %, sont titulaires d'un diplôme du supérieur (16 % en Ile-de-France) ; environ 20 % ont un CAP, un BEP ou le Bac (31 % en Ile-de-France). Comme on peut le voir sur le graphique 2-7, en 1990 la population du Bas Montreuil est toujours similaire à celle de l'ensemble de la ville, les non diplômés étant encore très nombreux ; mais elle entame une évolution nettement plus rapide : forte croissance de la part des plus diplômés, forte baisse de la part des moins diplômés.

Graphique 2-7 : Population de 15 ans et plus non scolarisée selon le niveau de diplôme, Bas Montreuil et ensemble de Montreuil, 1990-2006

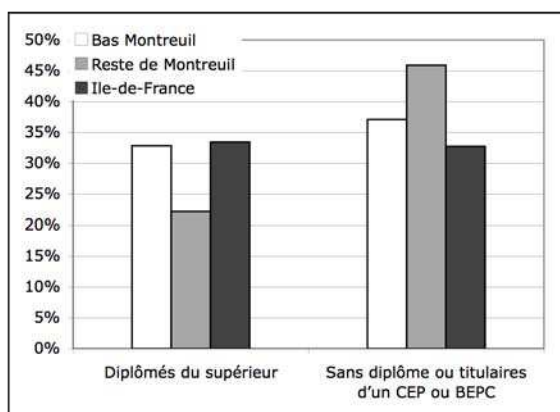


Source : Insee, Recensements de la population 1990 à 2006 (exploitation principale)

<sup>142</sup> En l'absence de cette donnée pour 1975, nous nous basons ici sur les données de 1982, bien qu'elles concernent un secteur plus large que le quartier du Bas Montreuil tel que nous l'avons défini (cf. annexe 2).

En 2006, le profil de la population du Bas Montreuil en termes de niveaux de diplômes s'est ainsi rapproché de celui de l'Ile-de-France et éloigné de celui des autres Montreuillois, notamment en raison de la croissance très rapide des diplômés d'un niveau supérieur à Bac+2 dont le poids a triplé entre 1990 et 2006, passant de 7 à 21 %.

Graphique 2-8 : Structure des niveaux de diplôme dans la population non scolarisée de 15 ans et plus, Bas Montreuil, reste de Montreuil et Ile-de-France, 2006



Source : Insee, RP 2006, exploitation principale

La différence de rapidité des transformations dans le Bas Montreuil par rapport à l'ensemble de la ville est encore plus marquée en ce qui concerne la structure socioprofessionnelle. En 1968, le Bas Montreuil est le quartier de la ville où l'on compte le moins de cadres moyens et supérieurs (les deux catégories réunies rassemblent seulement 13,4 % des actifs, 15,7 % dans la commune). Mais, dès 1975, la structure socioprofessionnelle du quartier se déforme, avec une baisse très rapide de la part des ouvriers et une hausse symétrique de la part des professions intermédiaires et des cadres et professions intellectuelles supérieures<sup>143</sup>.

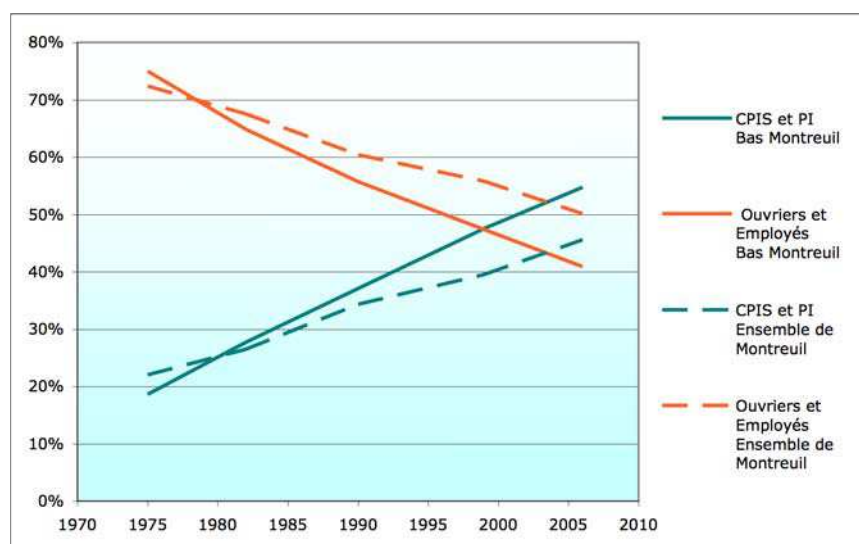
<sup>143</sup> Ces tendances sont encore accentuées sur le graphique 2-9 par la prise en considération (pour des raisons de disponibilité des statistiques) de la seule population active occupée, dans laquelle la part des ouvriers est plus faible que parmi l'ensemble des actifs. En outre la structure socioprofessionnelle selon la PCS du chef de ménage ferait sans doute apparaître une évolution un peu moins rapide : la prise en compte de tous les actifs donne plus de poids aux couples bi-actifs, sans doute plus nombreux parmi les catégories moyennes et supérieures.

Tableau 2-8 : Structure de la population active occupée selon la PCS, Bas Montreuil et ensemble de Montreuil, 1975, 1990 et 2006 (en % du total des actifs occupés)

		artisans, commerçants, chefs d'entreprise	cadres, professions intellectuelles supérieures	professions intermédiaires	employés	ouvriers
Bas Montreuil	1975	6%	5%	13%	33%	42%
	1990	7%	16%	21%	28%	27%
	2006	4%	27%	28%	25%	16%
Montreuil	1975	6%	6%	16%	31%	42%
	1990	5%	12%	22%	31%	29%
	2006	4%	20%	26%	31%	19%

Source : Insee, Recensements de la population 1975 (dépouillement exhaustif), 1990 et 2006 (exploitation complémentaire)

Graphique 2-9 : Evolution de la part des professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles supérieures et de la part des ouvriers et employés parmi les actifs occupés, Bas Montreuil et ensemble de Montreuil, 1975-2006\*



Source : Insee, Recensements généraux de la population 1975 (dépouillement exhaustif), 1990, 1999, 2006 (exploitation complémentaire). \*Données non disponibles pour 1982 en raison des changements de découpage du quartier (cf. annexe 2)

En 1990, le profil socioprofessionnel des habitants du Bas Montreuil est encore très proche de celui de l'ensemble des Montreuillois. La part des ouvriers a chuté plus rapidement dans le Bas Montreuil qu'ailleurs, mais en 1990 ils y ont encore presque le même poids (27,4 % contre 29 % dans l'ensemble de la ville). La part des employés a diminué alors qu'elle restait stable dans l'ensemble de la ville, mais elle reste également comparable en 1990 (28,3 % contre 31,4 %). La part des professions intermédiaires a augmenté légèrement plus vite dans le Bas Montreuil que dans l'ensemble de la ville, mais elle y reste encore inférieure (20,8 % contre 21,9 %). Seul le poids des cadres et professions intellectuelles augmente beaucoup plus vite dans le Bas Montreuil que dans le reste de la ville : encore

inférieur à leur poids moyen dans la ville en 1975, il le dépasse de 4 points en 1990 (16,3 % contre 12,4 %). Ajoutons que les artisans, commerçants et chefs d'entreprise se sont mieux maintenus dans le quartier qu'ailleurs dans la ville.

Mais les évolutions sont d'emblée beaucoup plus rapides dans le Bas Montreuil, qui s'éloigne du profil du reste de la commune et se rapproche de celui de la région capitale. L'hémorragie d'habitants qui touche l'ensemble de la ville entre 1990 et 1999 n'est (partiellement) compensée que dans le Bas Montreuil, par l'afflux d'une population plus qualifiée qui permet de limiter la baisse du nombre d'actifs occupés (- 7,9 % dans le Bas Montreuil, - 14,3 % en moyenne dans la ville). Ainsi, entre 1990 et 1999, alors que la chute des effectifs ouvriers est partout très importante (- 35,5 % en moyenne dans le quartier comme dans la ville), elle est partiellement contrebalancée dans le Bas Montreuil par une croissance des actifs des catégories supérieures : + 16,6 % de cadres et professions intellectuelles supérieures, + 18,4 % de professions intermédiaires. Dans les autres quartiers de la ville, le nombre de cadres n'augmente en moyenne que de + 3,6 % et le nombre de professions intermédiaires diminue de 4 %.

Un seuil symbolique est franchi à la fin des années 1990 dans le Bas Montreuil, les actifs des classes moyennes et supérieures devenant plus nombreux que les actifs des classes populaires (artisans commerçants et chefs d'entreprises mis à part) ; ce seuil n'est pas encore atteint en 2006 dans le reste de la commune. Pourtant, depuis 1999, la croissance des cadres et des professions intermédiaires, qui s'est encore accélérée dans le Bas Montreuil, s'est diffusée à l'ensemble de la commune à un rythme extrêmement soutenu : en sept ans, le nombre de cadres et de professions intellectuelles supérieures occupés a crû de 53,3 % et le nombre de professions intermédiaires occupées de 23,2 %, et ce aussi bien dans le quartier que dans l'ensemble de la ville.<sup>144</sup> Ces chiffres, qui mesurent des taux de croissance à partir d'effectifs très différents, sont à prendre avec précaution ; ils indiquent néanmoins trois tendances nouvelles. Tout d'abord, ils manifestent une croissance extrêmement rapide du nombre d'actifs qualifiés<sup>145</sup>. Deuxièmement, ils montrent une diffusion de la croissance des actifs les plus qualifiés à l'ensemble de la ville, qu'illustrent bien les deux cartes ci-dessous (carte 2-10). Enfin, la croissance des cadres et professions intellectuelles supérieures est, sur cette dernière période, deux fois plus rapide que celle des professions intermédiaires.

---

<sup>144</sup> La croissance des cadres ayant un emploi est de 31% en France métropolitaine et de 28% en Ile-de-France ; celle des professions intermédiaires est de 18% en France métropolitaine et de 12% en Ile-de-France.

<sup>145</sup> A titre de comparaison, le quartier de la Bastille, emblématique de la gentrification parisienne, a vu son nombre de cadres actifs croître de + 154 %... en 45 ans (entre 1954 et 1999) (taux de croissance des « professions libérales et cadres supérieurs » dans le quartier « Sainte-Marguerite »).

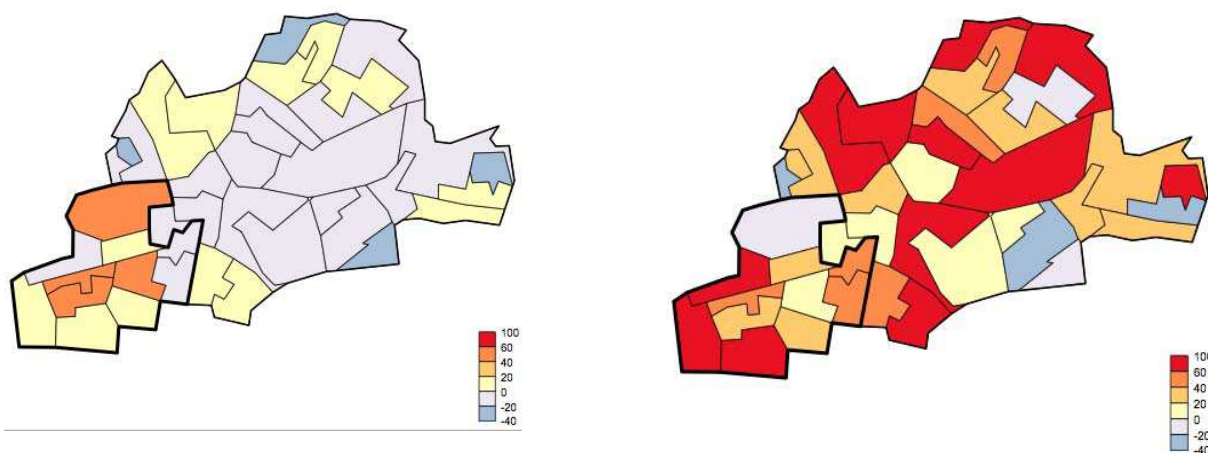
Tableau 2-9 : Taux de croissance annuel des actifs occupés selon la PCS, 1990-1999 et 1999-2006, Bas Montreuil et ensemble de Montreuil

	Cadres, professions intellectuelles supérieures		Professions intermédiaires		Total de la population active occupée	
	1990-1999	1999-2006	1990-1999	1999-2006	1990-1999	1999-2006
Bas Montreuil	+1,8%	+7,6%	+2,0%	+3,3%	-0,9%	+2,6%
Montreuil	+0,4%	+7,6%	-0,4%	+3,3%	-1,6%	+2,3%

Source : Insee, Recensements de la population 1990 à 2006 (exploitation complémentaire)

La gentrification du Bas Montreuil semble donc d'une certaine façon avoir ouvert la voie à une transformation sociale profonde de l'ensemble de la ville. Dans les cartes ci-dessous, les seuls secteurs où le nombre de cadres ne croît pas, ou très faiblement, sont presque tous des secteurs où plus de la moitié des logements sont en location HLM.

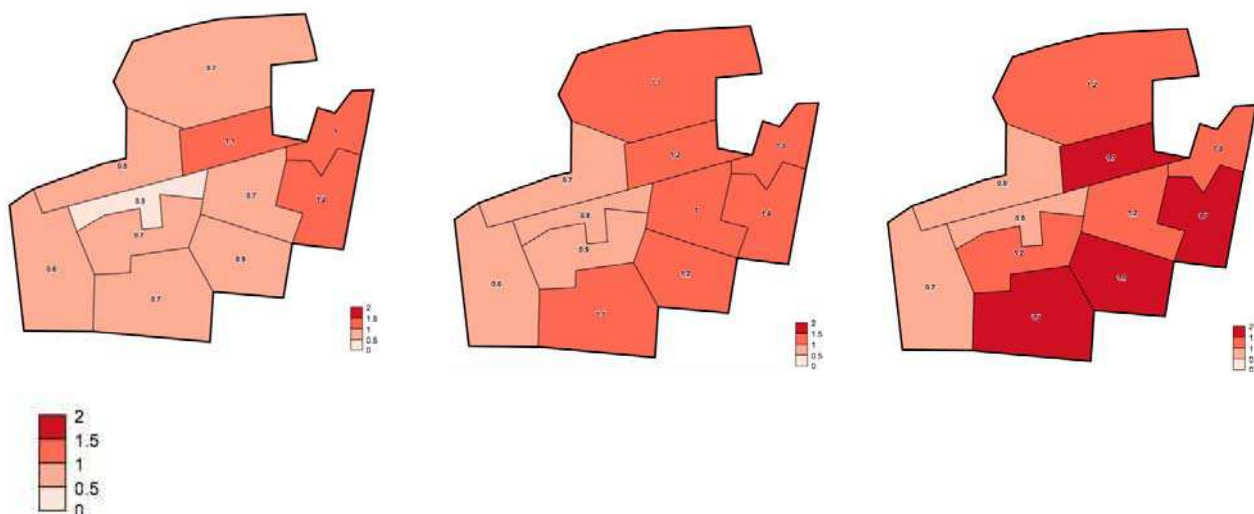
Carte 2-10 : Evolution du nombre d'actifs occupés cadres et professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires, Montreuil, 1990-1999 (à gauche) et 1999-2006 (à droite) (en %)



Source : Insee, Recensement de la population 1990, 1999, et 2006, exploitation complémentaire

Au sein du quartier, la gentrification s'est diffusée du centre (les abords de la place de la République, au sud de la rue de Paris) et du secteur des Guilands (Iris situé au Nord) vers le Sud, vers la Croix de Chavaux à l'Est et la porte de Montreuil à l'Ouest (avec une légère spécialisation socio-spatiale, les cadres et professions intellectuelles supérieures se dirigeant davantage vers le Sud, tandis que les abords de la Porte de Montreuil attirent davantage de professions intermédiaires) (carte 2-11). Aujourd'hui les Iris le ratio entre le nombre d'actifs occupés cadres et professions intermédiaires et le nombre d'ouvriers et employés est maximal dans les Iris qui bordent Vincennes et la Croix de Chavaux, ainsi que dans les Guilands. Ce ratio est toutefois très inférieur à celui relevé dans la plupart des Iris des Pentes : il ne dépasse pas 1,6 et il est encore favorable aux catégories populaires dans trois Iris de l'Ouest du quartier.

Carte 2-11 : Evolution du ratio entre le nombre d'actifs occupés cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires et le nombre d'actifs occupés employés et ouvriers, Bas Montreuil, 1990, 1999 et 2006



Source : Insee, Recensements de la population 1990, 1999 et 2006 (exploitation complémentaire)

Au total, les transformations du quartier sont conformes à l'évolution générale de l'Ile-de-France (croissance continue du salariat qualifié tertiaire et chute de l'emploi industriel) et rapprochent le Bas Montreuil du profil de la région capitale ; le reste de la commune semble avoir récemment rejoint le quartier dans cette évolution. Mais les évolutions de la population du Bas Montreuil ne sont pas simplement assimilables au mouvement général d'embourgeoisement de l'agglomération parisienne. Comme dans les Pentes des années 1990, elles s'articulent avec une forte précarité et des inégalités croissantes.

### 2.2.2 Précarité des emplois et croissance des inégalités

Dans la typologie socioprofessionnelle des Iris d'Ile-de-France élaborée par Edmond Préteceille à partir des données de 1999 (Préteceille, 2003), neuf des onze Iris du Bas Montreuil relèvent du type « MAC » évoqué au chapitre précédent<sup>146</sup>. Ce type représente à lui seul à la fois un sous-groupe et un type, unique dans son genre : il « a un profil particulier, puisqu'il compte à la fois une nette surreprésentation des ouvriers non qualifiés de type artisanal, des chômeurs ouvriers, des CDD ouvriers, des personnels de service, des chômeurs employés (...) mais aussi une forte surreprésentation des professions de l'information, des arts et du spectacle, une surreprésentation des professions intermédiaires indépendantes, et enfin une surreprésentation de toutes les catégories de précaires (sauf les apprentis) et de toutes les catégories de chômeurs » (Préteceille, 2003, p.36). En outre, ce type est l'un de ceux où la

<sup>146</sup> A l'exception des Iris 0201 et 0204 qui relèvent du type « MEP », le type des « espaces moyens des catégories moyennes, employés, ouvriers et précaires, ». C'est « le type qui a le profil le plus moyen, le plus conforme à l'idée de mixité sociale complète: très peu de catégories s'écartent sensiblement de la moyenne. Les catégories supérieures sont modérément sous-représentées, toutes les autres grandes catégories sont modérément surreprésentées, y compris les précaires et les chômeurs. » (Préteceille, 2003, p.34) ; cf. chapitre 1, point 2.1.

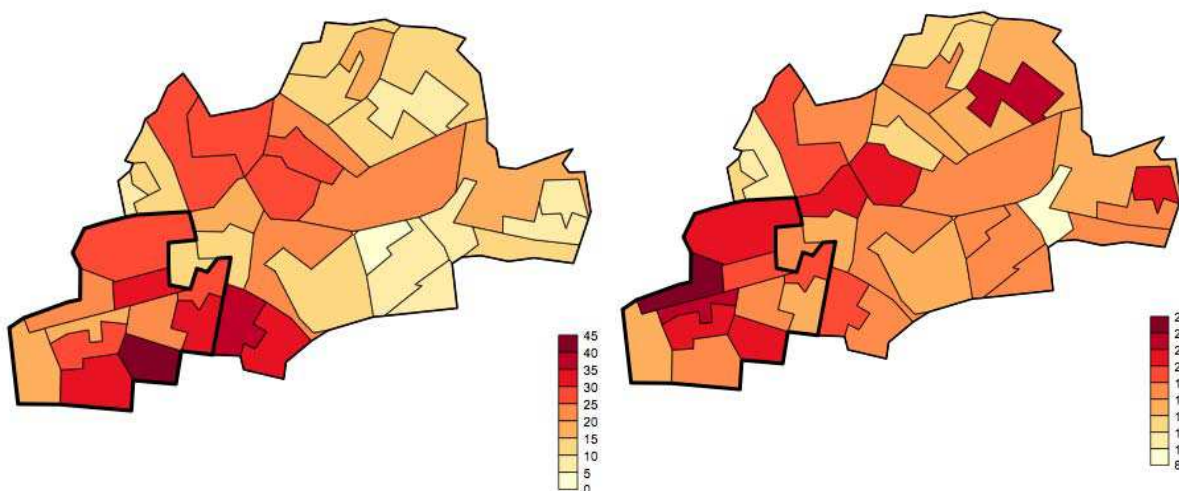


densité d'étrangers est la plus élevée et l'un de ceux où l'on trouve la plus forte densité de résidents logés à l'hôtel, en foyer, dans des logements provisoires ou pièces indépendantes.

En effet, les actifs du Bas Montreuil présentent quelques spécificités que révèle l'étude des statuts d'emploi et des PCS détaillées. Tout d'abord, le taux de chômage en 2006 est de 17 % dans le Bas Montreuil (18 % pour l'ensemble de la ville), un taux très élevé comparé à celui de l'Ile-de-France (11 %) et plus élevé que dans les Pentes (14 %). Ensuite, les actifs occupés du Bas Montreuil sont moins souvent des salariés que dans le reste de la ville ; la différence est due aux 8 % d'indépendants que compte le quartier, contre 5 % dans le reste de Montreuil (cette part est toutefois inférieure à celle mesurée dans les Pentes). Enfin les salariés eux-mêmes ont moins souvent des contrats stables que ceux du reste de la ville (72 % des actifs occupés sont fonctionnaires ou en CDI contre 77 % dans le reste de la ville). Les bas-montreuillois occupés, bien que globalement plus qualifiés, semblent donc un peu plus soumis à des incertitudes ou à des aléas dans leur emploi. Les deux cartes suivantes (cartes 2-12 et 2-13) montrent, comme dans le cas de Lyon, une concentration des salariés les plus qualifiés et des salariés les plus précaires dans les mêmes espaces de la ville.

Carte 2-12 : Part des cadres et professions intellectuelles supérieures parmi les actifs occupés, Montreuil, 2006

Carte 2-13 : Part des salariés en emploi précaire parmi les actifs occupés, Montreuil, 2006



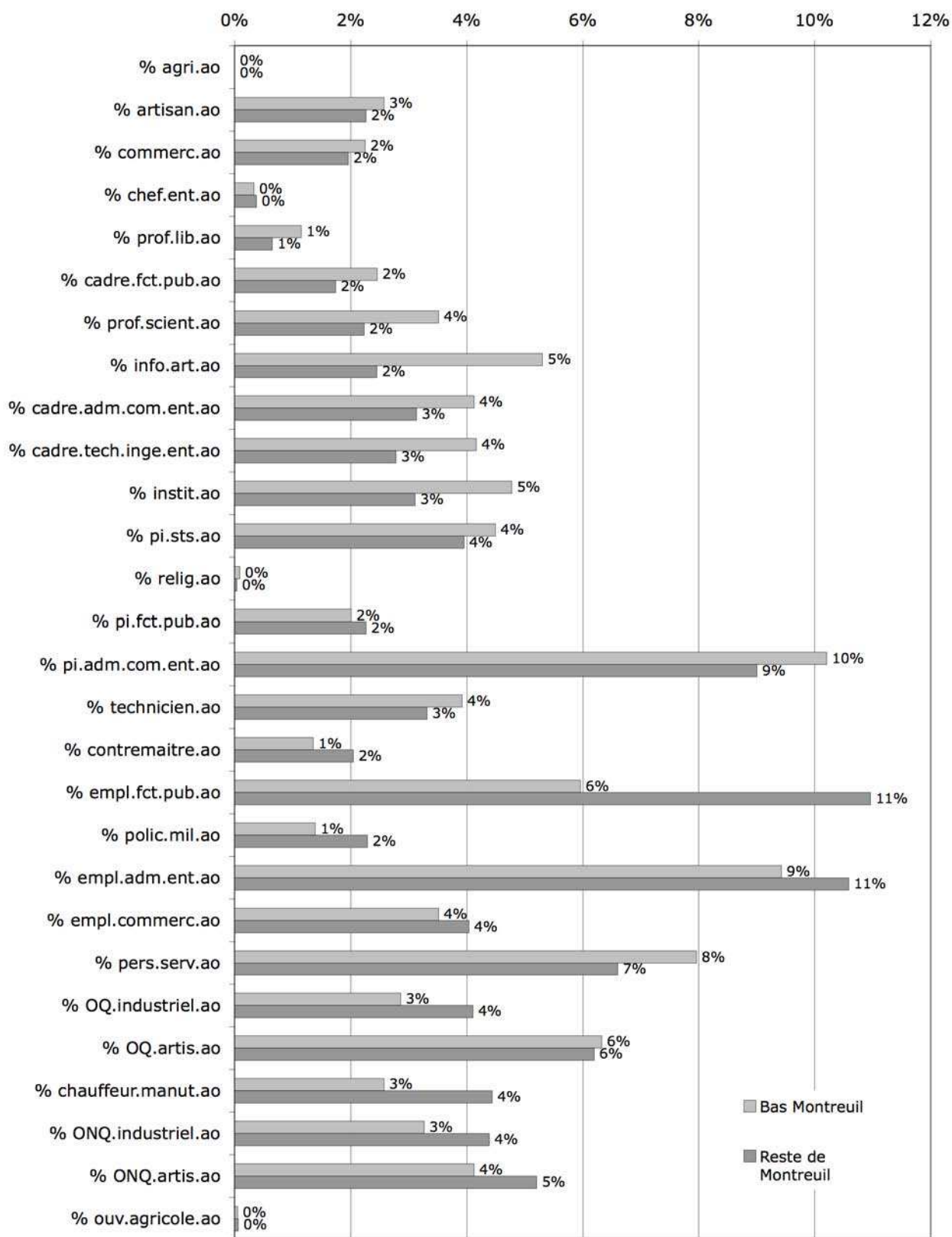
Source : Insee, Recensement de la population 2006 (exploitation complémentaire)

Ce constat s'explique sans doute, d'une part, par le fait que les actifs les moins qualifiés des HLM (cf. par exemple la forte concentration de stables dans le quartier la Noue, au Nord du Bas Montreuil) et du parc ancien pas encore rénové (comme dans le Bas Montreuil) n'ont probablement pas exactement les mêmes statuts d'emploi. D'autre part, le Bas Montreuil ne présente pas le profil socioprofessionnel observé dans les quartiers bourgeois traditionnels, mais il ne présente pas non plus le même profil que le reste de la ville. De fait, en 1999, outre les employés et professions intermédiaires des entreprises qui sont, comme dans le reste de la

ville, les actifs occupés les plus nombreux, deux catégories sont particulièrement représentées dans le Bas Montreuil : les professions de l'information, des arts et des spectacles et les personnels des services directs aux particuliers (cf. graphique 2-10). L'importance des personnels des services aux particuliers peut sans doute être reliée à l'importante population étrangère du Bas Montreuil (22,1 % des individus, 18,7 % en moyenne dans la ville). Du côté des cadres et professions intellectuelles supérieures, si toutes les catégories sont sur-représentées dans le Bas Montreuil par rapport à l'ensemble de la ville, l'écart maximal concerne, comme dans les Pentes, les professionnels de l'information, des arts et des spectacles, dont la part est plus de deux fois plus importante. C'est la catégorie du groupe des cadres qui est la plus représentée, et la cinquième catégorie la plus nombreuse dans le Bas Montreuil. La part des professions libérales est elle aussi près de deux fois plus importante dans le Bas Montreuil, même si elle concerne des effectifs beaucoup plus réduits. En outre, dans le Bas Montreuil, la catégorie des professions intermédiaires administratives et commerciales comporte une part non négligeable d'indépendants de niveau intermédiaire, comme l'a souligné Edmond Préteceille. Nous avons en effet rencontré dans le quartier un grand nombre de ces professionnels *free lance*, graphistes ou maquettistes par exemple, classées par l'Insee dans cette catégorie socioprofessionnelle. Il s'agit souvent de femmes ayant trouvé dans le statut d'indépendant un moyen de travailler à domicile et de concilier activité professionnelle et vie familiale, comme nous le verrons. Ces non-salariés, qui représentent 11,5 % des actifs occupés en 2006 et entre 14 et 19 % dans plusieurs Iris, ne sont pas assimilables aux seules professions libérales.

Plus encore que dans les Pentes, la précarité de l'emploi et les salaires médiocres dans le Bas Montreuil sont à relier non seulement aux emplois spécifiques des actifs plus qualifiés, mais surtout à ceux des actifs les moins qualifiés. En effet, contrairement aux Pentes, le Bas Montreuil demeure, comme l'ensemble de Montreuil, avant tout populaire en 1999 (33 % d'employés et 23 % d'ouvriers).

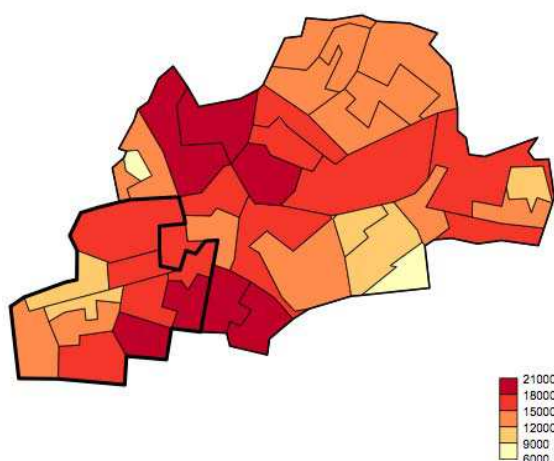
Graphique 2-10 : Actifs occupés selon les catégories socioprofessionnelles détaillées, Bas Montreuil et ensemble de Montreuil, 1999



Source : Insee, Recensement de la population 1999 (exploitation complémentaire)

Si la gentrification est souvent vite assimilée à une arrivée de riches dans un quartier de pauvres, ici il est clair que cet afflux d'actifs qualifiés n'est pas suffisant pour tirer significativement les revenus moyens et médians vers le haut. Le Bas Montreuil n'apparaît pas clairement comme le quartier le plus aisé de la ville et les contrastes sont importants, au sein même du quartier, entre les Iris situés aux portes de Paris ou le long de la rue de Paris d'un part, et ceux jouxtant Vincennes d'autre part (carte 2-14).

Carte 2-14 : Revenus médians des ménages fiscaux par unité de consommation, Montreuil, 2005



Source : Insee-DGI 2005

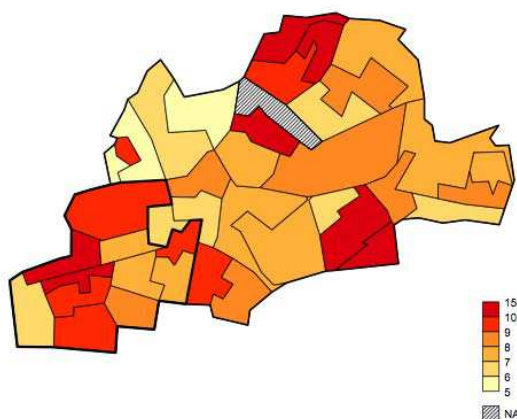
Les revenus médians (revenus déclarés, avant impôts et prestations sociales) sont au demeurant plutôt faibles comparés à ceux de la région (près de 20 000 € par an et par U.C.) ou même de la France entière (16 910 €) : aucun des Iris de la ville n'a un revenu médian supérieur à la médiane régionale et seuls quelques Iris (la plupart hors du Bas Montreuil) se situent dans la tranche 16 000 – 20 000 €. Les revenus médians sont donc généralement inférieurs à ceux observés dans les Pentes.

En effet, dans le Bas Montreuil, la présence de ces catégories populaires ne semble pas être une simple survivance d'un passé antérieur à la période de gentrification ; d'autres tendances se sont manifestées en même temps. Ainsi, si les revenus médians des Iris du quartier restent modérés, c'est en raison de la coexistence de deux tendances opposées : c'est dans le Bas Montreuil que l'on trouve les Iris où les hauts revenus ont le plus augmenté sur la période 2002-2005<sup>147</sup> (ils couvrent les abords de la rue de Paris et de la place de la République, et dans une moindre mesure les abords du parc des Guilands et de Vincennes) ; mais les bas revenus y ont en même temps plutôt moins progressé qu'ailleurs. Ils restent

<sup>147</sup> La période 2002-2005 est certes courte, mais les revenus fiscaux ne sont pas disponibles à l'échelle infra-communale avant 2002. Ces trois années montrent néanmoins des évolutions prononcées ; elles correspondent en outre à la fois à la période d'envolée rapide des prix de l'immobilier et aux trois années précédant notre enquête.

particulièrement faibles : en 2005, les revenus fiscaux du premier décile restaient inférieurs à 4500 € par an et par unité de consommation<sup>148</sup> dans plus de la moitié des Iris du Bas Montreuil (à titre de comparaison, le premier décile est de 6346 € pour la France métropolitaine en 2006<sup>149</sup>). Au total, les inégalités de revenus se sont creusées dans la majorité des Iris du Bas Montreuil : l'écart inter-quartiles s'est accru dans tous les Iris, le rapport interdéciles a augmenté dans huit des onze Iris. Le secteur est aujourd'hui l'un de ceux où les inégalités sont les plus marquées, dans une ville où elles sont déjà très fortes<sup>150</sup>.

Carte 2-15 : Rapport inter-déciles des revenus fiscaux par unité de consommation au sein des Iris en 2005, Montreuil



Source : Insee-DGI 2005

Le quartier est ainsi davantage caractérisé par ses inégalités croissantes de revenus que par une élévation globale du niveau de richesse des ménages. Les populations pauvres et fragiles sont aussi importantes dans le Bas Montreuil que dans les quartiers populaires du Nord et de l'Est de la commune<sup>151</sup> ; en même temps, la part des plus riches et leur niveau de revenus tend à augmenter, sans que ce dernier soit très élevé<sup>152</sup>. La gentrification n'est donc pas la seule tendance à l'œuvre dans le Bas Montreuil.

La composition des nouveaux habitants (migrants externes) recensés en 1990 et en 1999 confirme la coexistence de diverses logiques de peuplement, non réductibles à la

<sup>148</sup> Il s'agit là, comme dans les Pentes, des revenus fiscaux des ménages, c'est-à-dire des revenus avant imposition et redistribution ; ils ne mesurent donc pas des niveaux de vie, mais ce sont les seuls accessibles à l'échelle infracommunale et ils permettent des comparaisons.

<sup>149</sup> Source : Insee-DGI

<sup>150</sup> Dans l'ensemble de Montreuil les inégalités de revenus sont bien supérieures à la moyenne française (5,4 en 2006) : il est compris entre 7 et 9 dans la majorité des Iris montreuillois (source : Insee-DGI).

<sup>151</sup> Quatre des onze IRIS du quartier présentent en 2002 un « risque d'exclusion » selon l'indice de la DIV, qui prend en compte le revenu fiscal médian par unité de consommation par rapport à celui de l'unité urbaine dans lequel s'inscrit l'iris, le taux de chômage, le taux de non diplômés parmi les plus de 15 ans, et la part des moins de 25 ans dans la population (source : Brion, 2007).

<sup>152</sup> Dans plus de la moitié des IRIS du quartier, le 9<sup>e</sup> décile ne dépasse pas le 9<sup>e</sup> décile de la France entière, qui est de 34367 € par an et par unité de consommation.

gentrification. La part importante et croissante des étrangers parmi les migrants (18 % en 1990, 25 % en 1999) en est un indicateur. Les proportions également importantes des locataires (75 % aux deux dates) et de ceux qui s'installent dans un logement construit après 1948 (55 % en 1990, 39 % en 1999) vont dans le même sens. En termes de professions, les néo-montreuillois actifs qui s'installent dans le Bas Montreuil entre 1982 et 1990 sont certes, en comparaison de ceux qui s'installent dans les autres quartiers de la ville, trois fois plus souvent chefs d'entreprise, deux fois plus souvent professions libérales, presque deux fois plus souvent cadres de la fonction publique, professeurs et professions scientifiques ou instituteurs. Toutefois plus de la moitié de ces nouveaux venus appartiennent aux classes populaires (33 % sont employés et 18 % sont ouvriers). Au cours des années 1990, les classes populaires forment encore la moitié des nouveaux résidents (29 % d'employés et 19 % d'ouvriers). Enfin la part des non diplômés parmi les migrants ne diminue pas d'une période à l'autre ; elle est même en légère augmentation (de 17,8 % à 18,6 %) alors que leur poids diminue partout (la baisse moyenne de la part des non diplômés est de - 32 % en Ile-de-France).

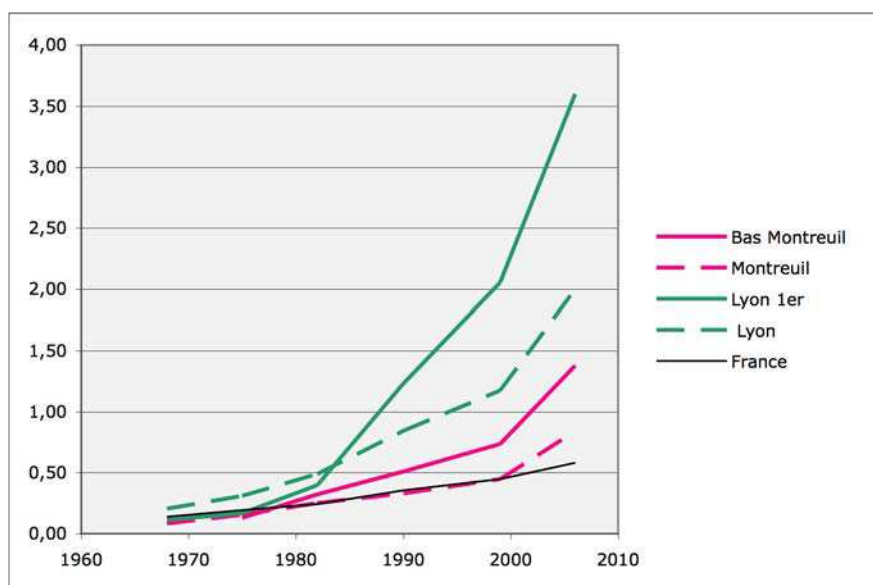
Tandis qu'une grande partie des nouveaux habitants contribue à élever les niveaux de diplôme, d'emploi et de revenus, le quartier reste donc une zone d'accueil pour un flux non négligeable d'habitants non diplômés, occupant des emplois faiblement qualifiés et peu rémunérateurs. La persistance d'un grand nombre de logements insalubres, qui constituent au moins jusqu'au début des années 2000 un parc social de fait, continue à attirer les familles les plus démunies. Par ailleurs, un nombre important de logements sociaux ont été construits dans le quartier au cours des années 1980 et 1990 (480 entre 1982 et 1990 et 360 entre 1990 et 1999). Ces logements, bâtis au Sud de la rue de Paris et près de la Porte de Montreuil, ont attiré une population de classes populaires stables et de classes moyennes un peu différentes des gentrificateurs. La diversité du parc de logements contribue donc à la diversité des tendances de peuplement à l'œuvre dans le quartier.

Sur ce point, le Bas Montreuil et les Pentes de la Croix-Rousse diffèrent. Dans le quartier lyonnais, le parc de logements est beaucoup plus homogène : le parc social est faible (moins de 13 % des résidences principales, contre 22 % dans le Bas Montreuil) ; les immeubles sont, on l'a vu, à 85 % anciens ; les logements, au sein de ces immeubles, sont plutôt homogènes (ils sont par exemple moins divers et moins hiérarchisés que dans les immeubles anciens des quartiers bourgeois, en particulier dans le haut des Pentes, où ils étaient dédiés uniquement au travail des canuts). A cette homogénéité du parc de logements, semble répondre celle des flux de nouveaux habitants des années 1980 et 1990 (migrants externes), qui diffèrent de ceux observés dans le Bas Montreuil : les étrangers y sont rares et en baisse (11 % des migrants externes recensés en 1990, 7 % en 1999), de même que les non diplômés (13 % en 1990, 7 % en 1999) ; en tout, moins du quart des nouveaux habitants arrivés dans les années 1990 n'a pas le bac, et moins du tiers sont employés ou ouvriers.

### **2.3 Des conditions d'« appropriabilité » différentes**

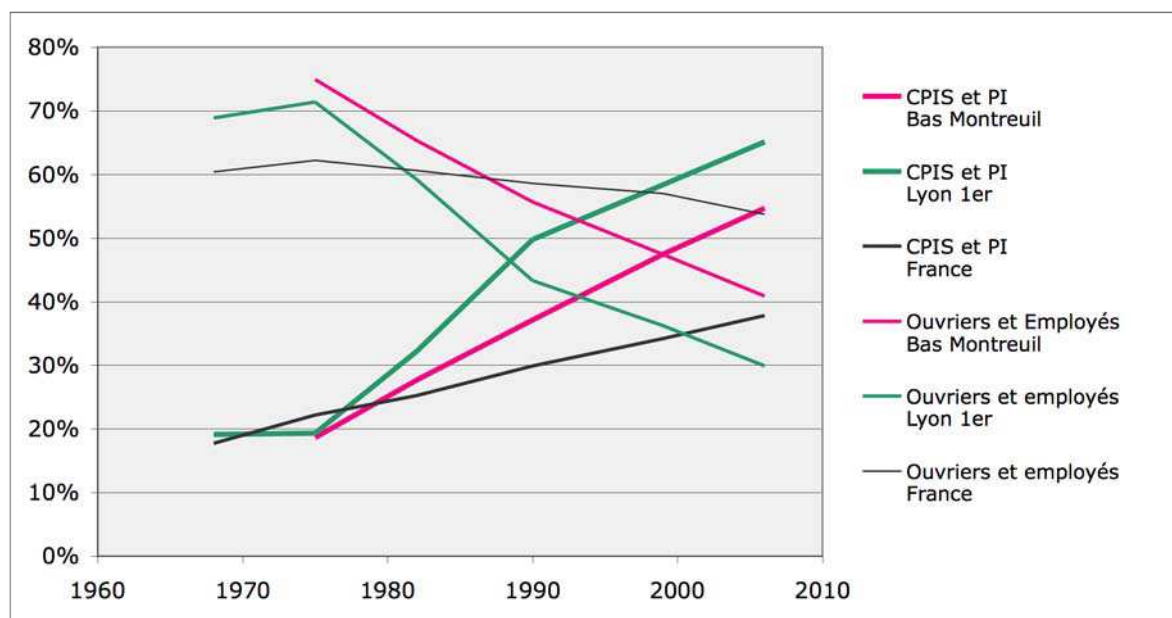
La gentrification apparaît aujourd'hui bien plus « avancée » sur les Pentes de la Croix-Rousse que dans le Bas Montreuil. Sur les Pentes, les titulaires d'un diplôme au moins équivalent au bac sont deux fois plus nombreux que ceux qui n'ont aucun diplôme ou ont un diplôme inférieur au bac, tandis que ces deux populations sont aussi nombreuses dans le Bas Montreuil. Les cadres sont aujourd'hui près de 3,5 fois plus nombreux que les ouvriers dans le quartier lyonnais, tandis que ce ratio est de 1,4 dans le Bas Montreuil (cf. graphique 2-11 ci-dessous). Dans le Bas Montreuil, les ouvriers étaient encore plus nombreux que les cadres en 1999 ; dans les Pentes, ce n'est plus le cas depuis la fin des années 1980. Le Bas Montreuil reste aujourd'hui nettement plus populaire (employés et ouvriers y représentent encore 43 % des actifs, contre 30 % dans les Pentes en 2006), plus mélangé du point de vue des origines (le quartier compte 20 % d'étrangers et 25 % d'immigrés, contre respectivement 10 % et 11 % dans les Pentes) et les revenus y sont moins élevés (en 2005, les revenus annuels moyens par Iris avant redistribution vont de 14 800 à 23 400 euros par unité de consommation dans le Bas Montreuil, de 17 000 à 26 600 euros dans les Pentes). Néanmoins dans les deux villes ces revenus sont très moyens et plus du tiers des ménages sont non imposables. Finalement, selon le seul critère du ratio cadres / ouvriers, l'ensemble de la ville de Lyon apparaît comme plus « gentrifiée » que le quartier du Bas Montreuil ; mais la gentrification d'un quartier est relative à son environnement, et à l'égard du reste de Montreuil, le Bas Montreuil apparaît bien avoir connu depuis les années 1980 une gentrification.

Graphique 2-11 : Evolution comparée du ratio entre nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures et nombre d'ouvriers, Bas Montreuil et Lyon 1<sup>er</sup>, 1968-2006\*



Source : Insee, Recensements généraux de la population 1968, 1975 (dépouillement exhaustif), 1990, 1999, 2006 (exploitation complémentaire). \*Données non disponibles pour le Bas Montreuil pour 1968 et 1982 en raison des changements de découpage du quartier (cf. annexe 2)

Graphique 2-12 : Evolution comparée de la part des ouvriers et employés et de la part des professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles supérieures (CPIS et PI) parmi les actifs, Bas Montreuil et Lyon 1<sup>er</sup>, 1968-2006\*



Source : Insee, Recensements généraux de la population 1968, 1975 (dépouillement exhaustif), 1990, 1999, 2006 (exploitation complémentaire). \*Données non disponibles pour le Bas Montreuil pour 1968 et 1982 en raison des changements de découpage du quartier (cf. annexe 2)



Les statistiques permettent de nuancer l'idée selon laquelle la gentrification aurait commencé plus tardivement dans le Bas Montreuil et s'y serait ensuite déroulée de la même façon qu'à la Croix-Rousse. Le graphique 2-12 montre plutôt que le remplacement des classes populaires par des classes moyennes et supérieures d'actifs s'est opéré extrêmement rapidement entre 1975 et 1990 dans les Pentes et un peu moins vite dans le Bas Montreuil. Depuis 1990, les deux quartiers connaissent un rythme d'évolution similaire. Les deux quartiers ne présentaient sans doute pas les mêmes conditions d'« appropriabilité », pour reprendre le terme que nous avons proposé au premier chapitre. Comme nous l'avons souligné, le déclin démographique et la vacance des logements sont extrêmement marqués dans les Pentes au début des années 1970. Plusieurs enquêtés arrivés à cette époque racontent s'être installés dans des immeubles à moitié vides. Des maisons individuelles, aujourd'hui extrêmement prisées, sont restées à l'abandon pendant des années. En outre, les habitants des Pentes ne formaient plus depuis longtemps une classe ouvrière mobilisée. Comme on l'a vu, les activités de tissage avaient disparu au lendemain de la Seconde guerre mondiale. La population des années 1970 est composée à plus du quart de personnes âgées et pour près de 20 % d'étrangers, notamment de travailleurs logés dans les garnis des abords de la Grande Côte. Dans ces conditions, des jeunes diplômés, même peu fortunés, peuvent assez aisément s'imposer et « donner le ton » (Chamboredon, Lemaire, 1970).

La gentrification du Bas Montreuil commence de façon analogue dans un quartier en proie à la crise de l'artisanat et de la petite industrie et au déclin démographique. Mais la crise y est beaucoup plus récente : des activités industrielles s'installent encore dans le quartier au cours des années 1960 et même 1970 (Huguet *et al.*, 1982). La « disponibilité » physique et symbolique n'advient que bien après le déclin de la Croix-Rousse. La barrière du périphérique joue en outre un rôle de frein sans doute important. Nous reviendrons sur ces questions. Nous pouvons en tous cas noter, comme le remarquait déjà Jean-Samuel Bordreuil, que la gentrification se produit moins dans des quartiers populaires que dans des quartiers *anciennement* populaires, qui se présentent plutôt comme relativement vacants. On peut en outre faire l'hypothèse que la gentrification est d'autant plus aisée que la distance sociale et culturelle avec les habitants restants est importante (les étrangers représentent 18 % des habitants des Pentes en 1975, comme dans le Bas Montreuil quinze ans plus tard).

Outre ces conditions socio-économiques d'émergence de la gentrification, les pages qui précèdent suggèrent que la vitesse de diffusion du phénomène est fortement liée à la structure du parc de logements et à l'action des pouvoirs publics sur ce parc. Dans les Pentes de la Croix-Rousse, plusieurs OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat) ont été mises en place dès la fin des années 1970. Deux informateurs travaillant à la SERL (Société d'Équipement du Rhône et de Lyon, société d'économie mixte en charge des OPAH dans les Pentes) expliquent que le parc de logements était dans un tel état à la fin des années 1970 que l'objectif était bien de « remettre ces logements sur le marché immobilier » en

contribuant à leur revalorisation. Ces OPAH s'inscrivent également dans le contexte politique décrit par Jean-Yves Authier (1993), celui du « surgissement, au tournant des années quatre-vingt, d'une nouvelle politique urbaine lyonnaise, dont les composantes principales ne sont plus comme sous le « règne » de Louis Pradel (maire de Lyon de 1957 à 1976) les grands travaux, la quantité, le béton et la rénovation, mais plutôt « la reconquête du centre », « l'amélioration de la qualité de la vie au 'cœur' de la ville », la réhabilitation » (Authier, 1993, p. 102). Les réclamations des premiers gentrificateurs et plus généralement la montée en puissance des « nouvelles classes moyennes » sont une des causes de ce revirement. Toutefois, l'objectif des pouvoirs publics est plus de revaloriser le parc immobilier que de garantir le maintien sur place des anciens habitants<sup>153</sup> (cf. Authier, 1993, chapitre 6). Par ailleurs, la construction neuve de logements sociaux était très difficile dans un quartier densément bâti et, depuis 1994, classé en ZPPAUP.

Les cinq OPAH qui se sont succédées dans les Pentès ont eu des effets importants sur le peuplement, à la fois en raison des limites intrinsèques à cet outil (le conventionnement des loyers non obligatoire et d'une durée limitée à neuf ans<sup>154</sup>) et en raison du contexte historique : d'une part, les loyers étaient tels avant la réhabilitation que, même conventionnés, les nouveaux loyers étaient nettement plus élevés. Un informateur ayant vécu dans les Pentès depuis les années 1960 indique que son loyer était progressivement passé de 300 francs par trimestre en 1978 à 2600 francs par trimestre en 1998 ; en 1999, suite à la réhabilitation de son immeuble, ce loyer a doublé, passant à 245 euros par mois. D'autre part, la conjoncture immobilière du début des années 2000 a rendu le conventionnement très peu profitable et de nombreux propriétaires modestes ont préféré revendre leur bien.

Les prix ont beaucoup augmenté dès les années 1980, sans toutefois rattraper ceux des quartiers environnants ; en 1990, ils varient entre 810 euros /m<sup>2</sup> et 1230 euros/m<sup>2</sup> selon les secteurs, en étant globalement plus élevés à l'Ouest (secteur Normale-Chartreux notamment) qu'à l'Est (secteur Grande Côte notamment) (Bonneval, 2008). Dans les années 1990, où c'est l'atonie qui prévaut dans l'ensemble du marché immobilier, les prix sont relativement stables dans la majeure partie des Pentès, hormis dans le secteur Grande Côte où ils augmentent de 40 %. Au tournant des années 2000, la fin des conventionnements se combine à l'augmentation générale des prix au pour conduire à l'une des plus fortes hausses de Lyon (avec Monplaisir et le Vieux Lyon), si bien que Loïc Bonneval parle de « survalorisation marchande des quartiers gentrifiés » (Bonneval, 2008). La hausse des prix a été facilitée, tout

---

<sup>153</sup> Le recours, pour le bas de la Grande Côte, à la procédure de classement en Périmètre de Restauration Immobilière mise en place dès 1986, illustre bien la priorité de cet objectif. Cette procédure, qui suppose une Déclaration d'Utilité Publique, permet des expropriations et offre des incitations financières plus intéressantes que l'OPAH.

<sup>154</sup> Le dispositif d'OPAH consiste en une aide financière aux particuliers qui entreprennent des travaux de rénovation dans leur logement ; cette aide est majorée si le propriétaire s'engage à louer son bien à un loyer modéré, dit « conventionné », sur une durée de neuf ans. Au terme de ces neuf années, il est libre de disposer de son bien – de le vendre, de l'occuper ou d'augmenter le loyer.

au long de la période, par la forte rotation dans les logements, le premier arrondissement étant l'un de ceux où la part de sédentaires est la plus faible tout au long de la période.

Alors qu'à la Croix-Rousse les pouvoirs publics se sont entièrement concentrés sur la réhabilitation et la remise sur le marché des vieux immeubles insalubres, dans le Bas Montreuil la mairie a poursuivi simultanément des objectifs plus variés : elle a encouragé la réhabilitation du bâti via des OPAH, mais elle a aussi cherché à attirer des activités secondaires puis tertiaires, à bâtir des logements sociaux et à lutter contre la hausse des prix dans l'immobilier, en recourant à d'autres outils comme les ZAC (Zones d'aménagement Concerté) et le droit de préemption. Si les articulations entre OPAH et trajectoires résidentielles des ménages dans les quartiers anciens centraux sont aujourd'hui relativement connues (cf. par exemple Authier, 1993 ; Bidou-Zachariassen, 1996), il nous faudra observer la façon dont ces trajectoires s'articulent, à Montreuil, à des politiques d'aménagement plus diverses, aux objectifs moins clairs, menées sous la bannière de la résistance à la spéculation et à la « résidentialisation » mais aussi sous le mot d'ordre de la mixité sociale (chapitre 5).

Avant cela, il nous faut observer de plus près les habitants qui ont contribué aux processus de gentrification que nous venons de décrire. Dans quelle mesure les transformations des Pentes et du Bas Montreuil sont-elles directement liées à l'afflux de nouveaux habitants ? Quels habitants ces deux quartiers attirent-ils aux différentes périodes ?

### 3. Nouveaux habitants et nouveaux propriétaires : approche statistique des gentrificateurs

Deux types de sources statistiques ont été mobilisées pour approcher le profil des gentrificateurs des Pentes de la Croix-Rousse et du Bas Montreuil des années 1980 aux années 2000. D'une part, nous avons analysé les flux de « migrants externes » de 1990 et 1999, c'est-à-dire les habitants des deux quartiers recensés en 1990 et en 1999 qui n'habitaient pas le quartier au recensement précédent.<sup>155</sup> La seconde source permet néanmoins de palier partiellement ce défaut. En effet, nous avons pu, d'autre part, analyser le profil des individus ayant acquis un logement dans nos deux quartiers en 1998 et en 2007, recensés dans les bases de données notariales BIEN et PERVAL. Les deux dates ont été choisies car elles correspondent aux points le plus bas et le plus haut du dernier cycle immobilier. Ces deux ensembles de données, dont nous présentons la construction, les intérêts et les limites en annexe (annexe 3), ne concernent ni entièrement ni exclusivement ceux que l'on pourrait

---

<sup>155</sup> Ces données n'ont malheureusement pas pu être élaborées au-delà de 1999 pour des questions de délais de livraison. Elles auraient de toutes façons été difficilement comparables en raison du nouveau mode de recensement continu adopté par l'Insee après 1999. La catégorie de « migrants externes » ne désigne alors plus une population arrivée entre des dates fixes, mais la part de la population sondée chaque année qui ne résidait pas là *cinq ans auparavant*.

appeler « gentrificateurs » ; mais en les juxtaposant, nous accumulons différents indices sur les ménages ayant participé à la gentrification des deux quartiers.

### **3.1 Les nouveaux habitants des Pentes et du Bas Montreuil de 1982 à 1999 : profils sociologiques et configurations sociospatiales**

Rappelons tout d'abord que 32 % des habitants des Pentes de la Croix-Rousse en 1990 et 39 % en 1999 sont des nouveaux venus ; dans le Bas Montreuil les nouveaux habitants forment à chaque date 40 % des bas-montreuillois recensés. Impossible en revanche de savoir la part ces « migrants externes » qui sont ensuite repartis, ou de saisir les habitants éventuellement arrivés et repartis entre deux recensements. On décrit donc ici des flux d'entrants (cf. annexe 3).

#### **3.1.1 Variation des profils des nouveaux habitants selon les quartiers et selon les époques**

Parmi ces vagues de « migrants externes », les poids des différentes tranches d'âge sont assez différents d'un quartier à l'autre et d'une époque à l'autre, hormis pour les personnes âgées de plus de 60 ans dont la part est faible dans les deux quartiers et aux deux époques (5 % en 1990 et 3 % en 1999 dans le Bas Montreuil, 6 % et 5 % dans les Pentes). Les principales différences concernent les parts respectives des jeunes adultes (part des 15-29 ans) et des familles (part des enfants de moins de 15 ans et des adultes de 30 à 39 ans). De façon générale et aux deux périodes, les Pentes attirent beaucoup de jeunes adultes tandis que le Bas Montreuil attire davantage de familles : en 1990, les 15-29 ans représentent près de la moitié (47 %) des migrants des Pentes contre un peu plus d'un tiers dans le Bas Montreuil (35 %) ; en 1999, ils forment encore 45 % des migrants des Pentes et plus que 24 % dans le Bas Montreuil, soit dix points de moins qu'en 1990 (une chute qui concerne autant les 15-24 ans que les 25-29 ans). Les enfants et les adultes de plus de 30 ans sont en revanche nettement plus nombreux parmi les habitants qui s'installent dans le Bas Montreuil. En outre, si la part des enfants est stable dans les deux quartiers d'une date à l'autre, les adultes de 30 à 59 ans sont plus nombreux en 1999 qu'en 1990 (ils passent de 40 à 51 % des migrants).

Tableau 2-10 : Migrants externes selon la classe d'âge, Bas Montreuil et Pentès de la Croix-Rousse, 1990 et 1999 (en %)

		0-14	15-29	30-39	40-59	60 et +
Bas Montreuil	1990	21	35	24	16	5
	1999	22	24	31	20	3
Pentès	1990	14	47	19	14	6
	1999	14	45	23	14	5

Source : Insee, recensements de la population 1990 et 1999, tableaux à façon ADISP-CMH, exploitation au quart

Le profil des nouveaux bas-montreuillois apparaît ainsi comme plus familial et plus avancé dans le cycle de vie que dans les Pentès de la Croix-Rousse, où il s'agit davantage de célibataires ou de jeunes ménages sans enfants (en 1999, dans les Pentès, plus de 70 % des migrants ont entre 15 et 39 ans).

Les habitants qui s'installent dans les Pentès sont également plus massivement diplômés du supérieur que ceux qui s'installent dans le Bas Montreuil, et ce aux deux périodes : dans le Bas Montreuil, les titulaires d'un diplôme du supérieur (bac + 2 ou au-delà) représentent 25 % des migrants externes en 1990 et 35 % en 1999<sup>156</sup> ; sur les Pentès, ils en constituent 41 % en 1990 et 52 % en 1999<sup>157</sup>. De même, les actifs des catégories socioprofessionnelles supérieure et intermédiaire sont plus fréquents parmi les nouveaux habitants des Pentès que du Bas Montreuil. Leur poids a tendance à croître dans les deux quartiers (tableau 2-11).

Tableau 2-11 : Part des cadres et professions intellectuelles supérieures (CPIS) et des professions intermédiaires parmi les migrants externes, Bas Montreuil et Pentès de la Croix-Rousse, 1990 et 1999 (en %)

		1990		1999	
Bas Montreuil	CPIS	18	45	23	49
	Professions intermédiaires	27		26	
Pentès	CPIS	27	58	31	63
	Professions intermédiaires	31		32	

Source : Insee Recensements de la population 1990 et 1999, tableaux à façon ADISP-CMH, exploitation au quart

Ces chiffres nous renseignent toutefois davantage sur l'ampleur et le rythme de la gentrification dans les deux quartiers que sur les profils des gentrificateurs eux-mêmes. Il faut pour cela regarder la composition socioprofessionnelle détaillée des migrants actifs appartenant aux cadres et professions intellectuelles supérieures et aux professions

<sup>156</sup> La structure de ce flux de nouveaux habitants contraste ainsi radicalement avec celle de la population qui y réside au début de la période (9 % de diplômés du supérieur en 1982, 13 % en 1990).

<sup>157</sup> Cette forte croissance de la part des diplômés du supérieur est bien sûr en lien avec la hausse généralisée des niveaux de diplôme ; elle est tout de même un peu supérieure à la moyenne nationale (hausse de 8,4 points en 9 ans). En termes de niveaux de diplômes, les migrants du Bas Montreuil se situent dans une fourchette plus parisienne (29 % de diplômés du supérieur en 1990 et 44 % en 1999 parmi les habitants) que séquano-dyonisienne (9 % en 1990 et 15 % en 1999). Ceux des Pentès sont bien plus diplômés que la moyenne des lyonnais (34 % de titulaires d'un diplôme du supérieur en 1999).

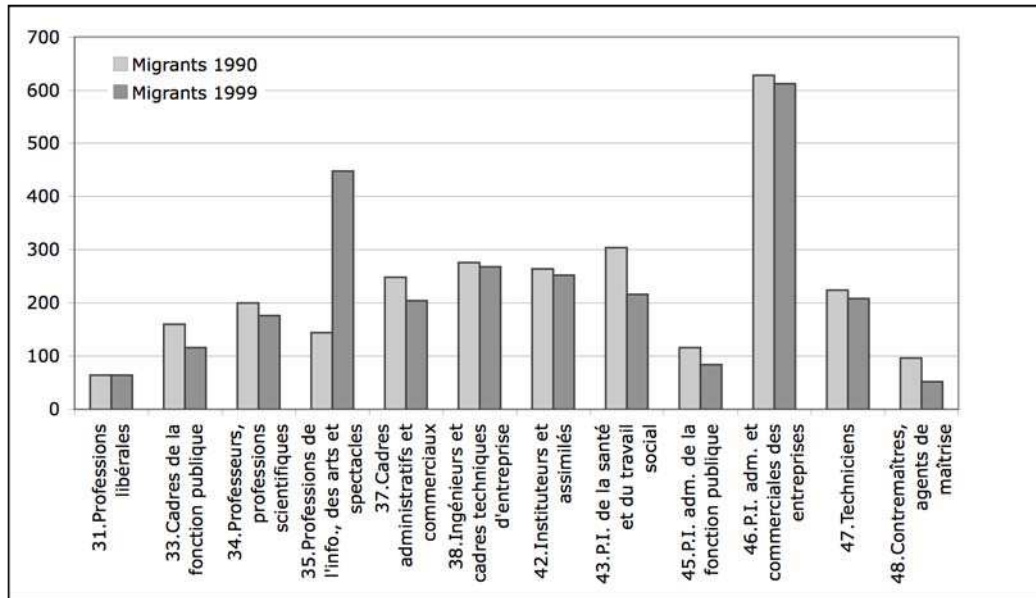
intermédiaires. Sont-ils, comme dans les quartiers gentrifiés des années 1980, membres des professions de l'enseignement, de la culture, de la santé et du travail social ? Sont-ils plutôt, comme le suggèrent les travaux récents sur la gentrification, des cols blancs qualifiés des entreprises des secteurs de pointe ? Voit-on apparaître des profils de « gentrifieurs » différents selon les quartiers ? Leur profil change-t-il d'un recensement à l'autre ? Regardons d'abord l'évolution de ces profils entre 1990 et 1999 dans chaque quartier avant de comparer les quartiers entre eux.

Dans le Bas Montreuil, les habitants de 1990 qui se sont installés après 1982 et qui appartiennent aux catégories supérieures et intermédiaires sont avant tout des cadres et des professions intermédiaires des entreprises, ainsi que des techniciens (CS 37, 38, 46 et 47). Viennent ensuite les professions du public et du parapublic : d'abord les instituteurs et professions intermédiaires de la santé et du travail social (CS 42 et 43), qui sont aussi nombreux que les cadres d'entreprise, puis, un peu moins nombreux, les cadres de la fonction publique, les professeurs et professions scientifiques (CS 33 et 34). Les membres des professions de l'information, des arts et spectacles (CS 35) ne sont pas particulièrement nombreux à s'installer dans le Bas Montreuil à cette période – ils sont notamment plus nombreux à s'installer dans le quartier de la mairie. En comparaison avec les actifs les plus qualifiés qui s'installent dans le reste de la ville, les professions du public et du para-public sont un peu mieux représentées dans le Bas Montreuil et les cadres d'entreprise y sont plus fréquemment des ingénieurs que des cadres commerciaux. Ces écarts sont somme toute assez peu marqués.

Les nouveaux habitants arrivés dans le quartier à partir de 1990 et recensés en 1999 présentent en revanche un profil plus particulier. Ils apparaissent d'abord plus souvent bi-actifs que ceux qui se sont installés ailleurs dans la ville (le taux d'activité est de quatre points plus élevé parmi les migrants du Bas Montreuil). Surtout, une part particulièrement importante d'entre eux est constituée de professionnels de l'information, des arts et des spectacles (CS35) (graphique 2-13) : cette catégorie regroupe plus du tiers des migrants « cadres et professions intellectuelles supérieures » de 1999 (35,1 %). En tout, un nouvel habitant actif sur douze est membre de ces professions en moyenne dans l'ensemble du Bas Montreuil, jusqu'à un sur neuf dans certains Iris. La place des professions du public et du para-public parmi les migrants est en revanche plus faible que parmi les migrants arrivés entre 1982 et 1990 : les instituteurs et les professionnels de la santé et du travail social continuent à représenter comme les cadres d'entreprise un poids non négligeable, mais les cadres du public et les professeurs sont moins nombreux. Les professions intermédiaires des entreprises restent la première catégorie de migrants ici comme dans le reste de la ville. En fait, dans le Bas Montreuil, l'intégralité de la hausse des catégories moyennes et supérieures parmi les migrants entre 1990 et 1999 est due à la croissance du nombre de professionnels de

l'information, des arts et des spectacles : toutes les autres CS voient leurs effectifs reculer, tandis que les effectifs de la CS 35 triplent d'une date à l'autre.

Graphique 2-13 : Migrants des groupes socioprofessionnels 3 et 4 en 1990 et 1999, Bas Montreuil (en effectifs)



En 1990, N = 2724. En 1999, N = 2700.

Source : Insee Recensements de la population 1990 et 1999, tableaux à façon ADISP-CMH, exploitation au quart

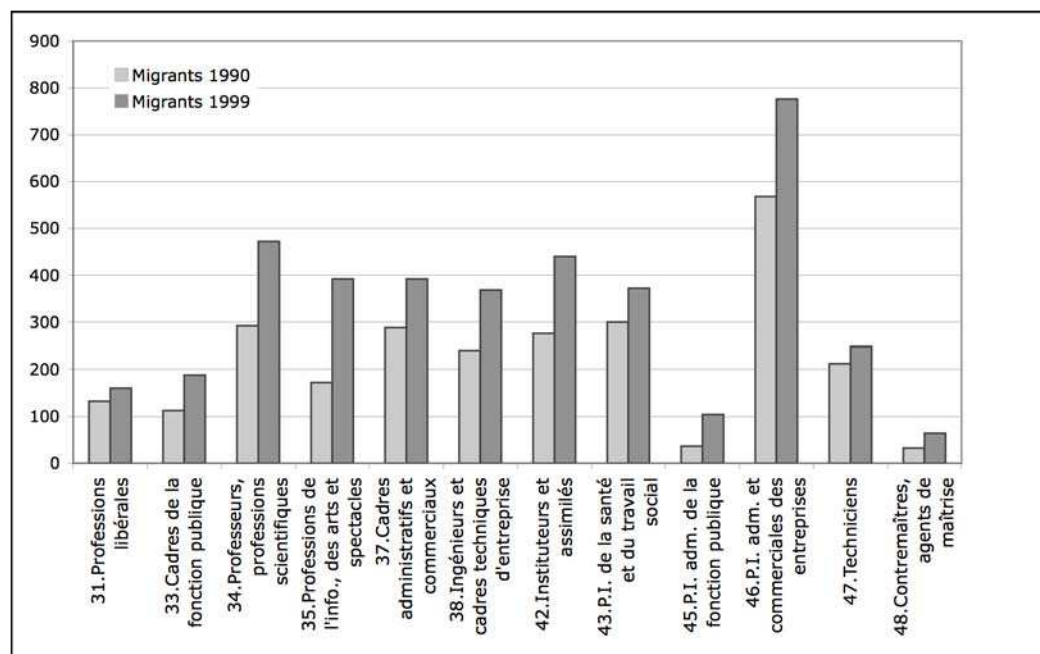
Le Ministère de la Culture a réalisé plusieurs études sur l'emploi dans les professions culturelles (Patureau, Jauneau, 2004a) et du secteur culturel (Patureau, Jauneau, 2004b) à partir des données du recensement de 1999. Dans ces études, sont considérées comme professions culturelles les architectes, les professions de l'audiovisuel et du spectacle (artistes, cadres et techniciens), les professions des arts plastiques et des métiers d'art (métiers d'arts, photographes, artistes plasticiens, stylistes et décorateurs), les cadres et techniciens de la documentation et de la conservation, les professions littéraires (auteurs, scénaristes, journalistes, cadres de l'édition) et les professeurs d'art<sup>158</sup>. L'emploi dans les professions culturelles a crû de 19 % entre 1990 et 1999 en France (alors que l'emploi total n'a crû que de 4 %), ce dynamisme étant avant tout le fait de l'audiovisuel et du spectacle vivant. En 1999, près de 400 000 personnes exerçaient l'une de ces professions en France, soit 1,7 % de la population active occupée ; mais ces professions sont particulièrement concentrées en Ile-de-France (notamment les professions de l'audiovisuel et de l'édition), où elles occupent près de 4 % des actifs. La croissance de la part de la CS 35 parmi les migrants surprend moins dans ce contexte. Les professionnels de l'information, des arts et des spectacles sont néanmoins encore deux fois plus fréquents parmi les nouveaux habitants du Bas Montreuil qu'en

<sup>158</sup> Certaines de ces professions culturelles peuvent être exercées hors du secteur culturel (exemple d'un designer travaillant dans l'industrie automobile) ; inversement, l'emploi dans le secteur culturel inclut des professions non artistiques (exemple d'une secrétaire dans un théâtre).

moyenne en Ile-de-France (et dans le reste de la ville). Il y a donc bien une concentration particulière de ces emplois dans le quartier au cours des années 1990.

Dans les Pentes de la Croix-Rousse, la croissance de la CS 35 parmi les migrants est également forte, même si elle est légèrement moindre : elle fait plus que doubler en valeur absolue. Cette hausse y est moins spectaculaire dans la mesure où toutes les autres catégories supérieures et moyennes voient également leurs effectifs augmenter (graphique 2-14), mais elle est très importante compte tenu de la concentration plus faible de cette catégorie socioprofessionnelle hors de la région parisienne. Le poids de la CS 35 parmi les migrants des groupes socioprofessionnels 3 et 4 passe de 6,5 % à 9,9 % dans les Pentes de la Croix-Rousse ; dans le Bas Montreuil il passe de 5,3 % à 16,6 % (tableau 2-12). Les professeurs, professions scientifiques et les instituteurs et assimilés, nombreux dès les années 1980, voient leurs effectifs largement augmenter. Ils sont un peu plus nombreux que les cadres d'entreprise, dont le poids augmente également fortement entre les deux dates ; ce sont toutefois les professions intermédiaires des entreprises qui représentent le groupe le plus nombreux parmi les migrants aux deux recensements.

Graphique 2-14 : Migrants des groupes socioprofessionnels 3 et 4 en 1990 et 1999, Pentes de la Croix-Rousse (en valeurs absolues)



En 1990, N = 2660. En 1999, N = 3976.

Source : Insee Recensements de la population 1990 et 1999, tableaux à façon ADISP-CMH, exploitation au quart.

Ce poids à la fois nouveau et très important des professionnels de l'information, des arts et des spectacles parmi les nouveaux résidents de la période 1990-1999 est l'un des enseignements principaux de l'étude de ces flux de migrants. Il semble contredire le schéma classique de la gentrification, le *stage model* tout du moins (Clay, 1979 ; Gale, 1980 ; Van



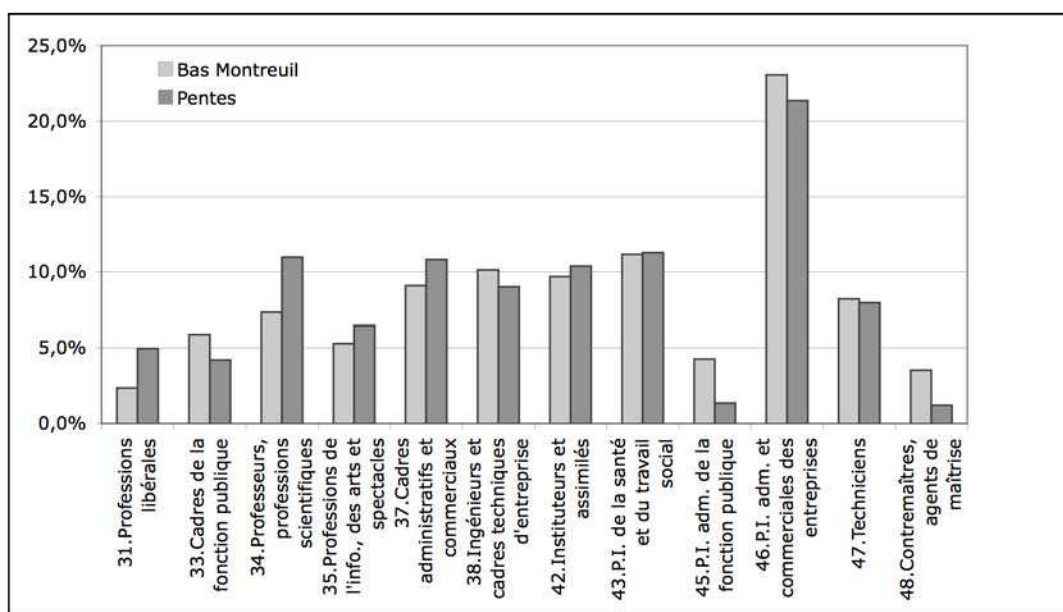
Crieking, 2001), dans lequel les artistes formeraient le gros de la vague des « pionniers ». Dans le Bas Montreuil, où l'on a vu que la gentrification débute dans les années 1980, ce rôle semble assumé par d'autres catégories socioprofessionnelles comme les cadres de la fonction publique ou les professions intermédiaires de la santé et du travail social, dont le poids parmi les migrants diminue de plus d'un quart entre 1990 et 1999. Les membres de la CS 35 jouent ainsi probablement davantage un rôle de *convertisseurs* (de l'espace physique du quartier et de son image) que de pionniers ; c'est en tous cas ce que nous retrouvons dans notre enquête (cf. chapitre 3). Il faut en outre probablement distinguer différents profils au sein de la CS 35 – notamment les artistes au sens strict des autres professions – qui peuvent être arrivés dans le quartier à des dates et dans des conditions différentes ; un artiste plasticien a par exemple peu à voir avec un directeur de production en termes de ressources financières comme de goûts.

Cette croissance du poids des professions de l'information, des arts et des spectacles, concomitante dans les deux quartiers alors même que la gentrification est beaucoup plus ancienne à la Croix-Rousse, révèle en même temps l'importance d'un effet de période (croissance numérique de ces professions parmi les actifs dans les années 1990) par rapport à la seule logique de succession des sous-groupes des classes moyennes propre au phénomène de gentrification.

Enfin, nettement plus marquée dans le Bas Montreuil, elle révèle aussi l'importance d'effets liés aux contextes locaux. On pense bien sûr à l'effet de la structure particulière de l'emploi en Ile-de-France, mais aussi aux caractéristiques du bâti propre au Bas Montreuil (la présence d'anciens locaux d'activité désaffectés surtout). On peut également faire l'hypothèse d'un effet de bouche à oreille dans une catégorie socioprofessionnelle où les réseaux amicaux et professionnels se recouvrent fréquemment : les conseils et informations donnés aux amis sur le quartier conduiraient alors à y attirer des membres des mêmes professions. Nous reviendrons ultérieurement sur ces recommandations qui ont conduit les enquêtés vers le Bas Montreuil et aux intermédiaires qui sont intervenus dans la recherche et l'acquisition du logement ; toutefois cette hypothèse ne saurait suffire, puisque l'« homophilie » (Bidart, 1988) est également très marquée dans d'autres milieux socioprofessionnels comme celui des enseignants, dont le nombre n'a pas pour autant triplé d'une période à l'autre. On a donc également été attentive aux conditions d'entrée sur le marché du logement du Bas Montreuil dans les années 1990 qui peuvent avoir favorisé certains types d'acquéreurs (chapitres 5 et 6).

Outre la question des professions de l'information, des arts et des spectacles, la comparaison des flux de migrants actifs des catégories supérieures et moyennes de chaque quartier en 1990 puis en 1999 fait apparaître quelques autres spécificités locales, liées aux caractéristiques de ces quartiers et à leurs évolutions au fil du déroulement des deux processus de gentrification.

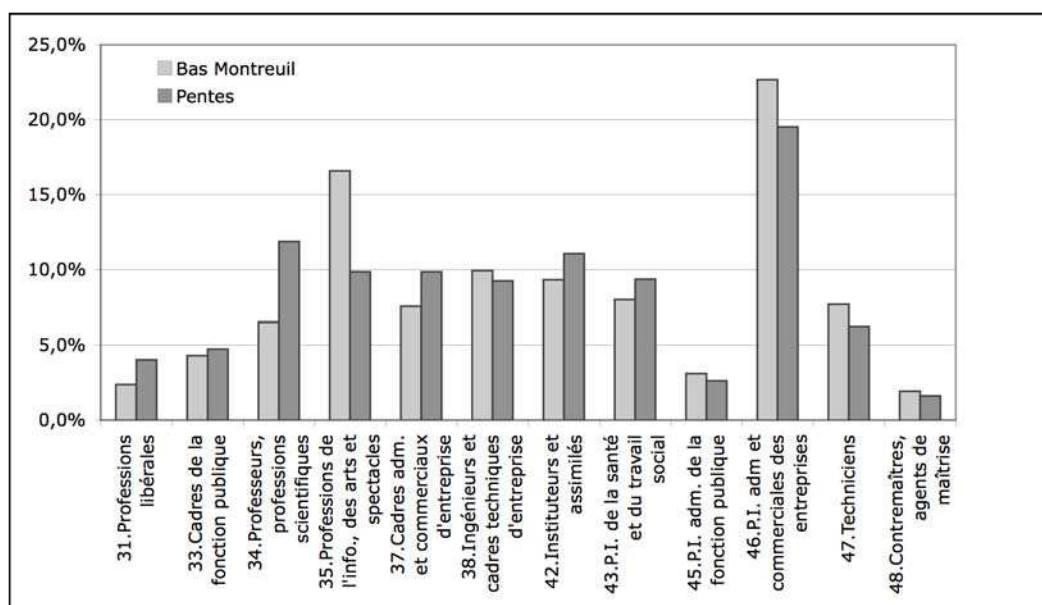
Graphique 2-15 : Répartition des migrants des groupes socioprofessionnels 3 et 4 selon la CS, Bas Montreuil et Pentès de la Croix-Rousse, 1990 (en %)



Source : Insee Recensements de la population 90, tableaux à façon ADISP-CMH, exploitation au quart

La concomitance d'un début de gentrification avec d'autres tendances de peuplement dans les années 1980 dans le Bas Montreuil se lit bien dans cette comparaison avec Croix-Rousse : en 1990, les professions intermédiaires « non gentrifieuses » – CS 45, 46, 47 et 48, dotées d'un capital culturel moyen et travaillant plutôt dans le secteur privé – y sont relativement plus nombreuses, ce que l'on peut mettre en rapport avec l'importante construction de logements sociaux intermédiaires au cours de cette période, notamment près de la porte de Montreuil. Parmi les catégories supérieures, les cadres de la fonction publique et les ingénieurs y sont un peu plus représentés, tandis que les cadres commerciaux, les professions de l'information, des arts et des spectacles, les professions libérales et surtout les professeurs et professions scientifiques sont plus fréquents parmi les migrants qui s'installent sur les Pentès de la Croix-Rousse.

Graphique 2-16 : Répartition des migrants des groupes socioprofessionnels 3 et 4 selon la CS, Bas Montreuil et Pentes de la Croix-Rousse, 1999 (en %)



Source : Insee Recensement de la population 1999, tableaux à façon ADISP-CMH, exploitation au quart

On retrouve dans les années 1990 cette prédominance parmi les gentrificateurs croix-roussiens des enseignants (professeurs, professions scientifiques, instituteurs et assimilés), des professionnels intermédiaires de la santé et du travail social ainsi que des cadres d'entreprise et des professions libérales. Dans le Bas Montreuil, on l'a vu, les professions de l'information, des arts et des spectacles forment le gros du flux des migrants des catégories supérieures ; les professions intermédiaires administratives et commerciales des entreprises restent nombreuses. Les professeurs sont nettement moins représentés que dans les Pentes et les cadres d'entreprises sont un peu plus souvent des ingénieurs et un peu moins souvent des commerciaux. Les prochains chapitres visent à éclairer ces spécificités locales. On peut déjà mentionner d'une part les effets de la structure des emplois dans chaque agglomération (et notamment la sur-représentation des professionnels de l'information, des arts et des spectacles en région parisienne), d'autre part les effets de la structure du bâti, et notamment l'importance des anciens locaux d'activité prisés par un certain nombre de ces professionnels. Les configurations socio-spatiales internes à chaque quartier confirment l'importance de ce deuxième facteur.

### 3.1.2 Diversité des configurations socio-spatiales au sein des quartiers

Les statistiques concernant les migrants permettent également d'observer la répartition spatiale et la composition de ces flux d'entrants à l'intérieur de chaque quartier (les données de 1990 concernant les migrants sont disponibles à l'échelle des grands quartiers, celles de

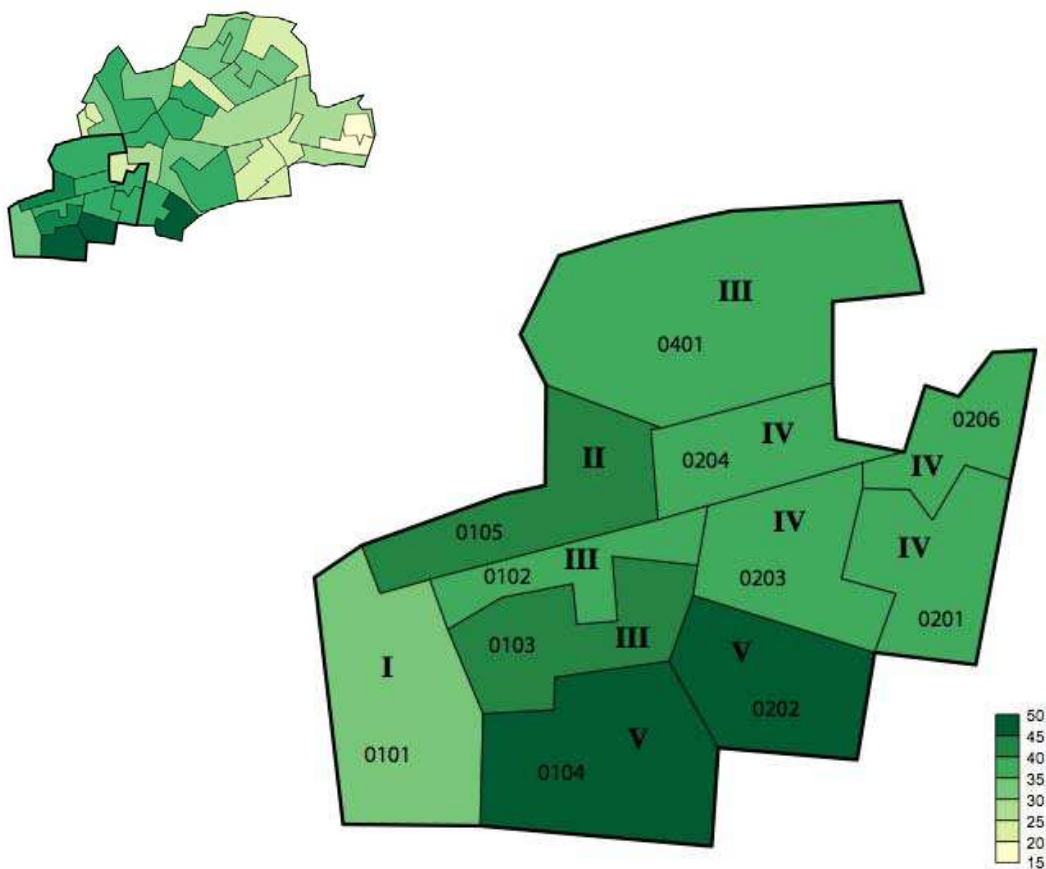
1999 à l'échelle des Iris). On peut ainsi repérer des secteurs du Bas Montreuil et des Pentes qui attirent des profils particuliers de migrants, dessinant des configurations socio-spatiales diverses (rappelons qu'un Iris recouvre une dizaine de rues environ).

Dans le Bas Montreuil, le renouvellement est dans un premier temps plus frappant dans la partie Ouest, de loin la plus ouvrière du quartier et même de l'ensemble de la ville en 1982, et qui reste encore la plus ouvrière en 1990 (on compte encore 40 % d'ouvriers parmi les actifs). C'est cette partie Ouest du Bas Montreuil qui concentre la plupart des constructions neuves de HLM réalisées dans la ville entre 1982 et 1990. Dans la partie Est du Bas Montreuil, où la croissance démographique atteint un niveau record (près de 700 habitants supplémentaires en huit ans), les arrivées extérieures contribuent à rajeunir une population qui reste néanmoins l'une des plus âgées de la ville, et accentuent un profil déjà plutôt qualifié par rapport au reste de la commune. Dans les années 1990, c'est à nouveau le Bas Montreuil qui connaît le plus fort renouvellement dans l'ensemble de la ville<sup>159</sup>. Celui-ci touche cette fois davantage sa partie Est. Les données de 1999 font apparaître des associations entre certains secteurs géographiques et certains profils de gentrificateurs qui peuvent se résumer en cinq types.

---

<sup>159</sup> Hormis le quartier Solidarité-Carnot, également en fort renouvellement, le taux de renouvellement externe ne dépasse pas 34,8% dans le reste de la ville (la moyenne de la commune entière s'établissant à 32,4%) tandis qu'il est supérieur à 35 % dans tous les Iris du Bas Montreuil sauf un et supérieur à 40 % dans la moitié des Iris du Bas Montreuil.

Carte 2-16 : Part des migrants externes dans la population totale (en %) et types de migrants, Bas Montreuil, 1999



Source : Insee, Recensement de la population 1999, tableaux à façon ADISP-CMH, exploitation au quart

- Type I : Le secteur de la porte de Montreuil ( Iris 0101) se distingue nettement des autres. Plus de 45 % des logements y ont été construits après 1982 et près de 58 % sont en location HLM ; il attire des habitants de catégories nettement moins élevées que le reste du Bas Montreuil : les nouveaux résidents arrivés entre 1990 et 1999 sont composés d'environ 10 % de cadres, 30 % de professions intermédiaires, 40 % d'employés et 20 % d'ouvriers. Parmi les 10 % de cadres, près des trois quarts sont des cadres d'entreprise ; parmi les professions intermédiaires, les professions de la santé et du travail social ainsi que les techniciens sont également sur-représentés. On s'éloigne d'autant plus de l'idéal-type de la gentrification que ces nouveaux résidents s'installent pour près de la moitié (46 %) dans les logements récents et dans huit cas sur dix comme locataires. C'est aussi l' Iris où la proportion de diplômés d'un niveau supérieur à bac + 2 est la plus faible et où le taux de chômage est le plus élevé.
- Type II : L'Iris 0105 connaît à la fois la plus forte baisse de population et le plus fort taux de renouvellement de l'ensemble de la commune. Il borde la rue de Paris au Nord

et plusieurs immeubles sont particulièrement délabrés<sup>160</sup>. Plus du tiers des nouveaux arrivants sont étrangers et plus du quart n'ont aucun diplôme ; c'est également l'Iris qui accueille les plus forts taux de personnels de service aux particuliers et d'ouvriers de l'industrie (un peu plus de 12 % à chaque fois). Une fraction importante du flux des externes migrants est donc ici composée de ménages fragiles très éloignés de la situation des gentrificateurs<sup>161</sup>. On n'est cependant pas étonné de leur présence dans le quartier : l'existence d'un parc de logements anciens dont une partie n'est pas encore réhabilitée induit ce type de cohabitation.

- Type III : Parmi les secteurs qui accueillent davantage de migrants clairement gentrificateurs, on peut distinguer le secteur de la place de la République<sup>162</sup> (Iris 0103 qui est marqué simultanément par une très forte croissance démographique et par un fort renouvellement et Iris 0102) et les Guilands (0401). Ces Iris accueillent à la fois le moins de cadres du privé et le plus de professions de l'information, des arts et des spectacles, de professions libérales, d'enseignants et d'ouvriers (avec davantage un profil légèrement supérieur dans l'Iris 0102, où on compte un maximum de professeurs et moins d'ouvriers que dans les deux autres). Un ensemble fort hétérogène à première vue, mais qui présente quelques points communs, notamment des revenus médiocres ou irréguliers et une propension plus importante que d'autres catégories à passer du temps sur le lieu de résidence (sauf pour les ouvriers).

Selon un classique processus d'agrégation, le sud-est du quartier, traditionnellement le plus bourgeois, attire à lui un maximum de cadres (surtout du privé mais aussi du public) mais aussi des proportions importantes de professions de l'information, des arts et des spectacles (presque autant que de cadres). On peut y distinguer deux secteurs :

- Type IV : Les trois Iris qui entourent la Croix de Chavaux (0204, 0203, 0201 et 0206) accueillent dans des logements en partie récents des parts importantes de cadres du privé et du public, de professions de l'information, des arts et des spectacles et de professeurs – et de façon générale les parts les plus importantes de cadres et professions intellectuelles supérieures de l'ensemble du Bas Montreuil (sauf pour l'Iris 0201 qui a un profil plus intermédiaire : davantage de diplômés de niveau bac et bac + 2 et d'employés).
- Type V : Les deux autres Iris, qui bordent Vincennes (0104 et 0202), apparaissent comme attirant à eux un maximum de gentrificateurs. Ils forment un secteur contigu

---

<sup>160</sup> Certains sont gérés par des « marchands de sommeil ».

<sup>161</sup> De fait, cet Iris est l'un de ceux qui accueillent les ménages les plus pauvres de la ville : en 2002, plus de 45 % des ménages n'y sont pas imposables, et entre 2002 et 2004 les revenus fiscaux du premier décile, inférieurs à 2500 € par an en 2004, ont chuté de plus de 10 %.

<sup>162</sup> C'est l'un des pôles de centralité du quartier : la place de la République et ses abords accueillent un marché, la maison de quartier, un square, des commerces et cafés et, régulièrement, des vides-greniers ou des manifestations festives.

proche de Vincennes, bien doté en transports (métro 9 et RER A) et comportant une part importante de maisons individuelles (14 % des résidences principales dans l'Iris 0104, 30 % dans l'Iris 0202). La population y est légèrement décroissante mais les taux de renouvellement y sont maximums. Les migrants s'installent à près de 80 % dans des constructions d'avant 1949 et sont parmi les plus diplômés, sans présenter pour autant les plus fortes concentrations de cadres et professions intellectuelles supérieures. Les professions de l'information, des arts et des spectacles y sont particulièrement fréquentes parmi les nouveaux venus, ainsi que les ingénieurs et cadres techniques des entreprises et les cadres du public, peu nombreux ailleurs.

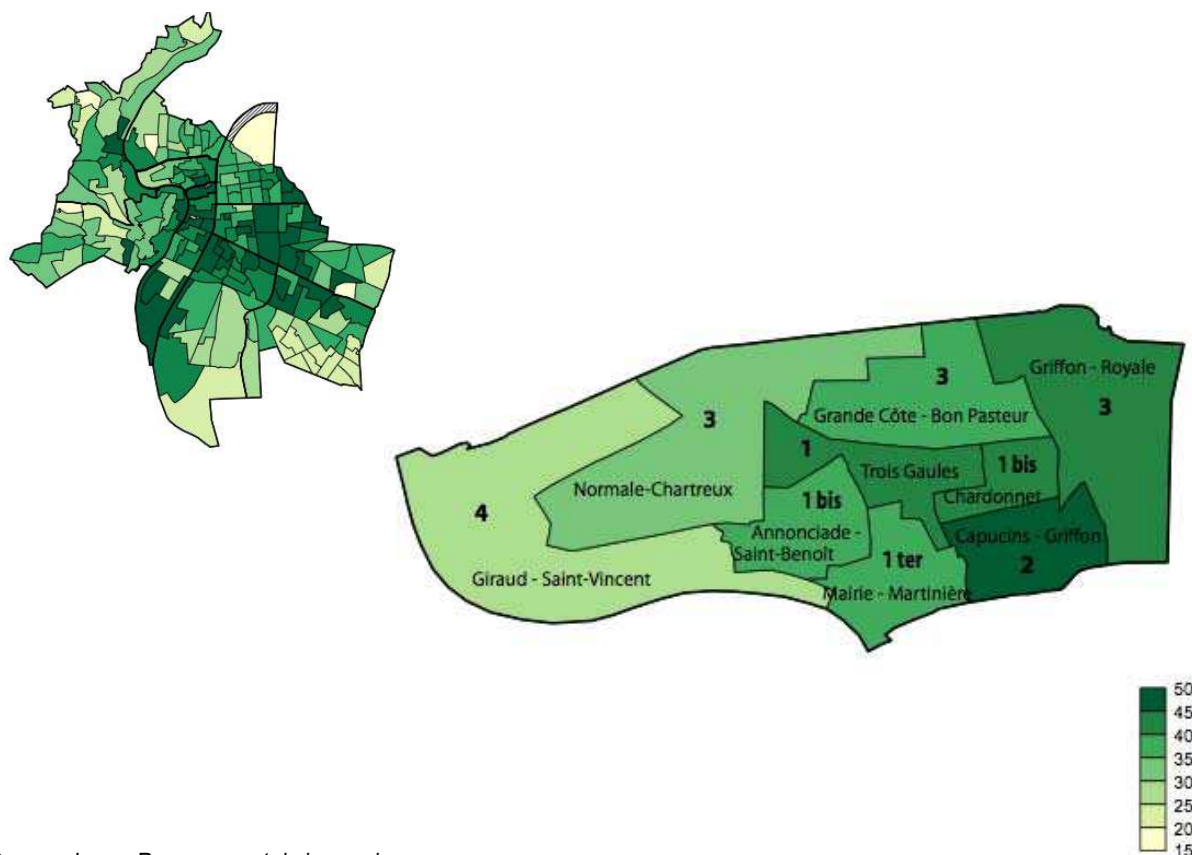
Il est intéressant de noter que ces deux derniers Iris ainsi que les secteurs de la République et des Guilands, qui accueillent les concentrations les plus importantes de professionnels de l'information, des arts et des spectacles, sont aussi ceux où la part des logements individuels est la plus importante. Ce sont dans ces secteurs du Bas Montreuil (type III et type V) que résident la plupart de nos enquêtés.

Dans les Pentes de la Croix-Rousse, plus encore que dans le Bas Montreuil, la géographie des migrants n'est pas réductible à de grandes oppositions Est - Ouest ou Nord - Sud. Plus précisément, ces grandes lignes qui semblaient structurer le territoire dans les années 1980<sup>163</sup> paraissent s'être brouillées. Entre autres, l'opposition classique entre un Est des Pentes plus populaire et un Ouest plus aisé doit être nuancée avec l'afflux de jeunes actifs très diplômés accédant à la propriété dans le secteur Griffon-Royale à l'Est et à l'inverse un secteur, situé entre le quai Saint Vincent et le Jardin des Plantes (l'iris Annonciade - Saint-Benoît) qui attire encore dans les années 1990 des migrants relativement populaires.

---

<sup>163</sup> Mais n'était-ce pas qu'un artefact de l'échelle à laquelle les données statistiques étaient disponibles (l'échelle des grands quartiers, moins fine que celle des Iris) ?

Carte 2-17 : Part des migrants externes dans la population totale (en %) et types de migrants  
Pentes de la Croix-Rousse, 1999



Source : Insee, Recensement de la population 1999, tableaux à façon ADISP-CMH, exploitation au quart

On peut distinguer quelques lignes structurantes, d'abord en termes de types de ménages. Le cœur et le bas des Pentes accueillent majoritairement des « jeunes » de 15 à 29 ans : ils forment près de 60 % des migrants dans le quartier Capucins-Griffon et plus de 50 % dans le quartier Mairie-Martinière (autour de la place Sathonay) et au milieu des Pentes, entre la rue Leynaud au Sud et les rues Imbert Colomès et Neyret au Nord (Iris Trois Gaules et Chardonnet). *A contrario*, le haut des Pentes et les secteurs plus périphériques accueillent davantage de familles avec enfants, un peu plus jeunes à l'Est et dans le haut des Pentes (parents trentenaires) et un peu plus âgées et plus nombreuses à l'Ouest (davantage de quadragénaires eu quinquagénaires). On retrouve dans une certaine mesure l'opposition Est - Ouest à travers quelques indicateurs sociaux, notamment la part des étrangers et des chômeurs parmi les migrants, plus importante à l'Est qu'à l'Ouest. Mais cette opposition n'est pas pertinente en ce qui concerne les niveaux de diplôme et les catégories socioprofessionnelles, les flux de nouveaux habitants dessinant davantage une mosaïque d'espaces plus ou moins gentrifiés et avec des dominantes un peu différentes d'un secteur à l'autre :

- Type 1 : L'Iris Trois Gaules, situé dans le cœur des Pentes autour du Jardin des Plantes, accueille des migrants dont la structure est très caractéristique d'un processus



de gentrification en cours : les cadres et professions intellectuelles supérieures forment près de 40 % de ce flux et plus de la moitié sont professeurs ou professionnels de l'information, des arts et des spectacles ; les instituteurs sont également nombreux. A elles trois, ces catégories regroupent un tiers des migrants actifs, plus que les ouvriers et les employés réunis (28 % des migrants). C'est le premier Iris pour la part de migrants titulaires d'un diplôme supérieur à bac +2 mais aussi le premier pour la part de titulaires d'un CAP ou d'un BEP et le deuxième pour la part de chômeurs parmi les migrants.

- Type 1 bis : De part et d'autre de cet Iris central, les migrants des Iris Annonciade – Saint-Benoît et Chardonnet constituent une déclinaison de ce premier type. Ils sont encore plus jeunes (plus de la moitié des migrants sont âgés de 15 à 29 ans et moins de 1 % ont plus de 60 ans) et plus diplômés (55 % de diplômés du supérieur). Les professions intellectuelles et artistiques y sont très bien représentées : les enseignants (professeurs et instituteurs) et les professions de l'information, des arts et des spectacles forment respectivement 18 % et 10 % des migrants actifs ; en revanche c'est là que l'on trouve les parts minimales de cadres du public comme du privé parmi les migrants (7,6 % des actifs, toutes catégories de cadres confondues !). Les professions intermédiaires et les employés y sont un peu plus représentés que dans le type 1. C'est aussi dans ces deux Iris que le poids des chômeurs et des étrangers est maximal parmi les nouveaux habitants (mais il reste modéré : de 10 à 12 % de chômeurs, de 7,5 à 9,5 % d'étrangers). Ces nouveaux habitants sont donc particulièrement hétéroclites.
- Type 1 ter : Le quartier de la place Sathonay (quartier Mairie-Martinière) constitue encore une autre déclinaison de ce type. A nouveau, plus de 52 % des migrants qui s'y installent ont entre 15 et 29 ans et 38 % sont élèves ou étudiants. La part des cadres et professions intellectuelles supérieures parmi les migrants actifs y est maximale, avec toujours beaucoup de professeurs (9,6 %) et de professions de l'information, des arts et des spectacles (8,9 %), mais aussi un poids record pour les professions libérales (6 %) et pour les cadres commerciaux des entreprises (cependant pas plus nombreux que les professeurs). Le contraste est intéressant avec le flux des habitants qui s'y étaient installés dans les années 1980 : on y trouvait un maximum de cadres (du public comme du privé) et un minimum de chômeurs, d'étudiants, de professions de l'information, des arts et des spectacles et d'enseignants<sup>164</sup>. A nouveau, sur ce petit secteur parfois présenté comme typique de la gentrification lyonnaise (Authier *et al.*,

---

<sup>164</sup> La comparaison des flux de migrants à cette échelle n'est possible que pour cet Iris qui forme à lui seul un quartier. En effet les données concernant les migrants de 1990 ne sont disponibles qu'à l'échelle des quartiers, et ceux-ci forment dans le 1<sup>er</sup> arrondissement des alliances d'Iris « contre nature », en tous cas du point de vue du renouvellement sociodémographique (cf. par exemple les différences entre les Iris 0201 et 0202 (Capucins - Griffon et Griffon - Royale), ou entre les Iris 0401 et 0402 (Normale - Chartreux et Giraud - Saint-Vincent)).

2010), on voit que les « pionniers » de la gentrification ne sont pas forcément ceux décrits par le *stage model*.

Ces quatre Iris, les plus représentatifs d'un mouvement de gentrification par des ménages non familiaux, des enseignants, des artistes et des actifs très qualifiés et néanmoins relativement précaires, sont aussi caractérisés par un parc de logements particulièrement ancien et encore parfois inconfortable (environ 7 % des logements n'ont ni douche ni baignoire encore en 1999).

- Type 2 : Les habitants qui s'installent dans l'Iris Capucins-Griffon au cours des années 1990 sont à près de 60 % des jeunes de 15 à 29 ans ; près de 40 % des plus de 15 ans sont des élèves ou étudiants. On compte dans ce flux une part maximale de locataires, dans un parc de logement datant à plus de 98 % d'avant 1915. C'est dans ce quartier que les migrants actifs sont le moins souvent cadres et le plus souvent ouvriers.
- Type 3 : Le long du Rhône et dans le haut des Pentes (Iris Griffon-Royale, Grande Côte-Bon Pasteur, et Normale-Chartreux), s'installent prioritairement des jeunes familles plutôt aisées. On note parmi les migrants un maximum d'actifs occupés (et peu de chômeurs, d'inactifs et d'étudiants), beaucoup de diplômés d'un niveau supérieur à bac +2 (entre 35 et 37 % des migrants ayant achevé leurs études) et une part importante de cadres et professions intellectuelles supérieures, avec toujours beaucoup d'enseignants mais moins d'artistes et davantage de cadres que dans les types précédents. Ces migrants accèdent davantage à la propriété que dans les autres secteurs. A l'Ouest (Iris Normale-Chartreux), où l'on trouve quelques maisons individuelles (3 %) et des logements globalement moins anciens, le profil est un peu plus familial et plus intermédiaire, avec davantage d'enfants, de quadragénaires et d'inactifs, et des actifs plus souvent professions intermédiaires (38 %) que cadres et professions intellectuelles supérieures (29 %).
- Type 4 : C'est dans l'Iris Giraud - Saint-Vincent, composé de logements HLM situés en haut des Pentes (34 % des résidences principales), de quelques maisons individuelles sur les pentes qui plongent vers la Saône et d'immeubles anciens le long du fleuve, que les migrants des années 1990 correspondent le moins à un profil « gentrifieur » : on y trouve un minimum de jeunes adultes (de 15 à 39 ans) et un maximum de personnes âgées de plus de 60 ans ; un maximum de non-diplômés (14 %) ou de titulaires d'un diplôme inférieur au bac (28 %) et un minimum de titulaires d'un diplôme du supérieur (tout de même 36 % des migrants) ; un minimum d'élèves, d'étudiants et de chômeurs, un maximum d'inactifs. C'est le secteur où les actifs sont le plus souvent employés (26 %) (mais les cadres et les professions intermédiaires y sont malgré tout plus fréquents, respectivement 28 et 33 %). On y

trouve des populations plutôt stables dans l'emploi (cadres et surtout professions intermédiaires et employés de la fonction publique, cadres et professions intermédiaires du privé, instituteurs, contremaîtres) mais aussi 10 % de personnels de service aux particuliers ; en revanche c'est le secteur où les migrants sont le moins souvent professeurs, artistes ou professions intermédiaires de la santé et du travail social.

Les nouveaux habitants du Bas Montreuil et des Pentes appartiennent donc bien aux classes « moyennes-supérieures » plutôt qu'aux classes supérieures, si l'on suit la définition d'Edmond Préteceille (cf. chapitre 1, 2.1) : parmi les cadres et professions intellectuelles supérieures, les professeurs, les professionnels de l'information, des arts et des spectacles et les cadres du public y sont plus représentés que les cadres d'entreprise. Leur jeunesse, surtout dans les Pentes, tend à renforcer cette position intermédiaire entre « vraies » classes moyennes et « vraies » classes supérieures. Ces nouveaux habitants présentent une certaine diversité, qui se traduit par une distribution spatiale non aléatoire au sein des quartiers. Les informations concernant les acquéreurs de logements permettent de compléter ce portrait collectif et de le prolonger jusqu'en 2007.

### **3.2 Les acquéreurs de logements en 1998 et en 2007**

Les données notariales que nous avons pu exploiter concernent les transactions entre particuliers réalisées dans les deux quartiers lors de deux années témoin, 1998 et 2007. Rappelons qu'au recensement de 1999 (comme d'ailleurs en 1990), les migrants externes ne se sont rendus propriétaires de leur logement que dans un cas sur quatre dans le Bas Montreuil et un peu plus d'un cas sur cinq dans les Pentes de la Croix-Rousse. Dans le Bas Montreuil, on dénombre 127 « nouveaux propriétaires » en 1998 et 200 en 2007 ; dans les Pentes, ils sont 323 en 1998 et 285 en 2007. Toutefois, alors que la base BIEN, dont sont extraites les données sur le Bas Montreuil, est exhaustive, la base Perval dont sont extraites les données sur Lyon est alimentée sur la base du volontariat des notaires ; on ne peut donc pas conclure de ces chiffres à une diminution réelle du nombre de transactions entre les deux dates. Les analyses qui suivent portent donc dans le cas de la Croix-Rousse sur les seules transactions enregistrées par les notaires, qui constituent un échantillon satisfaisant selon eux mais non raisonné (cf. annexe 3). Notons que les « nouveaux propriétaires » ne sont pas nécessairement des nouveaux habitants : ils peuvent déjà résider dans le quartier (et y être déjà propriétaires) ; ils peuvent également vivre ailleurs et réaliser un investissement locatif.

Les transactions effectuées dans le Bas Montreuil concernent à chaque date environ 13 % de maisons et 87 % d'appartements. Entre 1998 et 2007, la hausse des prix est très nette : les appartements s'échangent à environ 1300 euros/m<sup>2</sup> en 1998, à plus de 4000 euros/m<sup>2</sup> en 2007 ; les maisons sont achetées en moyenne pour 160 000 euros en 1998,

pour près de 350 000 euros en 2007. Dans les Pentes, les transactions concernent quasiment exclusivement des appartements<sup>165</sup> ; le prix moyen au mètre carré passé entre les deux dates de 990 euros/m<sup>2</sup> à 3000 euros/m<sup>2</sup>. Sans surprise, les cadres et professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires sont largement surreprésentés parmi les acquéreurs de ces biens, dès 1998 dans les deux quartiers (voir le tableau 2-12, qui n'a toutefois qu'une valeur indicative dans la mesure où les données comparées ne portent pas sur la même base : celles concernant les migrants comptabilisent les individus, tandis que les données notariales concernent des ménages<sup>166</sup>).

Tableau 2-12 : Part des cadres et professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires parmi les migrants externes actifs et parmi les acquéreurs actifs, Bas Montreuil et Pentes de la Croix-Rousse

	Part en % de...	parmi les migrants externes actifs de 1999	parmi les acquéreurs actifs de 1998	parmi les acquéreurs actifs de 2007
Bas Montreuil	C.P.I.S.	23%	35%	41%
	Professions intermédiaires	26%	34%	39%
Pentes	C.P.I.S.	31%	46%	48%
	Professions intermédiaires	32%	32%	37%

Sources : Insee RP 1999, tableaux à façon ADISP-CMH ; bases BIEN et PERVAL 1998 et 2007.

Pour les acquéreurs du Bas Montreuil, N 1998 = 127 et N 2007 = 200. Pour les acquéreurs des Pentes, N 1998 = 323 et N 2007 = 285.

Dans le Bas Montreuil, si l'on considère l'ensemble des acquéreurs, actifs ou non, dès 1998, ils sont en majorité des actifs cadres et professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires (61 % des acquéreurs) ; leur poids est encore plus important en 2007 (76 % des acquéreurs)<sup>167</sup>. Cette hausse importante se fait principalement au détriment des employés et des retraités (la part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise et celle des ouvriers sont déjà faibles en 1998 et varient peu). Sur le micro-marché des maisons individuelles, la place des cadres et professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires est quasiment hégémonique (95 % en 1998, 80 % en 2007 – mais ces statistiques portent sur des effectifs faibles, respectivement 17 et 25 maisons) (tableau 2-13).

<sup>165</sup> Deux maisons seulement sont échangées en 1998 comme en 2007 ; nous les avons exclues des traitements statistiques.

<sup>166</sup> Dans la base BIEN comme dans la base PERVAL, la catégorie socioprofessionnelle retenue est celle du plus âgé des acquéreurs s'ils ne sont pas mariés, celle de l'homme s'ils sont mariés.

<sup>167</sup> Ces données confirment en outre la diffusion de la croissance des cadres à l'ensemble de la ville que nous avons observée à partir des données de recensement : en 1998, les cadres représentaient 31 % des acquéreurs d'un logement dans le Bas Montreuil et 18 % dans le reste de la ville ; en 2008, ils représentent 39 % des acquéreurs dans le Bas Montreuil et 31 % dans le reste de la ville. Globalement, la structure socioprofessionnelle des acquéreurs du Bas Montreuil de 1998 se retrouve presque à l'identique dans le reste de la ville en 2007.

Tableau 2-13: Acquéreurs selon la CS agrégée, 1998 et 2007, Bas Montreuil

	artisans, commerçants, chefs d'entreprise	cadres et prof. intellectuelles supérieures	professions intermédiaires	employés	ouvriers	retraités	inactifs
1998	2%	31%	30%	19%	8%	8%	3%
2007	1%	39%	37%	13%	6%	3%	3%

N 1998 = 127 et N 2007 = 200

Source : Base BIEN 1998 et 2007, Association Paris Notaires

La gentrification du Bas Montreuil est souvent présentée comme un afflux de Parisiens. De fait, les Parisiens, qui ne sont les acquéreurs majoritaires ni dans le Bas Montreuil ni dans le reste de la ville en 1998, le deviennent en 2007 dans l'ensemble de la commune. De façon peu surprenante, les acquéreurs actifs des catégories supérieures et intermédiaires, qui nous intéressent, sont relativement plus souvent parisiens que les autres, en tous cas en 1998 (tableau 2-14).

Tableau 2-14 : Provenance géographique des acquéreurs selon la PCS en 1998 et en 2007, Bas Montreuil

	Tous		Actifs CPIS ou PI	
	1998	2007	1998	2007
Montreuil	24%	31%	17%	30%
Paris	33%	40%	39%	41%
Autre	43%	29%	44%	29%

N 1998 = 127 et N 2007 = 200

Source : Base BIEN 1998 et 2007, Association Paris Notaires

Mais en parallèle un autre mouvement se dessine : un regain d'intérêt des Montreuillois pour le Bas Montreuil (leur part parmi les acquéreurs augmente de 7 points dans le Bas Montreuil et diminue de 6 points dans le reste de la ville). Ce mouvement est plus précisément le fait des Montreuillois appartenant aux PCS les plus élevées, comme le montre la partie droite du tableau 2-15 : entre 1998 et 2007, la part des Montreuillois parmi les acquéreurs cadres passe de 15 à 29 % et de 18 à 31 % parmi les acquéreurs des professions intermédiaires. D'après notre enquête, il peut s'agir d'anciens Montreuillois qualifiés mais peu fortunés (enseignants par exemple) quittant un pavillon ou un logement social sur le plateau pour s'installer, à quarante ans passés, dans le Bas Montreuil devenu plus attractif ; il peut également s'agir de Bas-Montreuil plus jeunes, arrivés récemment, et qui déménagent en restant dans le quartier (agrandissement, opportunité immobilière, rupture). En définitive, en 2007 plus de 70 % des acquéreurs dans le Bas Montreuil sont soit Parisiens soit Montreuillois ; les acquéreurs provenant des autres communes d'Ile-de-France (qui forment la plupart des provenances « autres ») se sont raréfiés. Les cadres et professions intermédiaires parisiens qui achètent dans le Bas Montreuil à la fin des années 1990 semblent ainsi d'une

certaines façon « ouvrir la voie » aux acquéreurs parisiens des autres catégories socioprofessionnelles et aux cadres et professions intermédiaires montreuillois.

L'existence de gentrificateurs arrivés avant 2007 et qui revendent déjà leur logement à cette date semble corroborée par l'évolution des caractéristiques des vendeurs. Leur âge moyen passe de 57 ans en 1998 à 52 ans en 2007 (alors qu'il est stable ailleurs dans la ville). Leur structure sociale change encore plus nettement entre les deux dates : en 1998, près de la moitié des vendeurs sont des retraités (contre 36 % ailleurs dans la commune) ; ce chiffre indique bien le caractère encore particulièrement âgé de la population bas-montreuilloise en 1998 et montre que la gentrification se fait en grande partie par remplacement non de classes populaires encore actives, mais de personnes âgées. Leur part tombe à 27 % neuf ans plus tard (soit 6 points de moins que dans le reste de la ville) et cette chute de 17 points de pourcentage est presque intégralement compensée par une augmentation de 16 points de la part des vendeurs cadres et professions intermédiaires (qui représentent 50 % des vendeurs en 2007). Un tel changement de profil des vendeurs n'a pas lieu ailleurs dans la commune. Ces chiffres traduisent une mutation profonde du profil des propriétaires immobiliers dans cette partie de Montreuil et indique qu'on est bien en 2007 dans une deuxième ou une troisième phase de la gentrification, où des acquéreurs des classes supérieures viennent remplacer non plus des classes populaires mais d'autres classes supérieures. L'absence d'informations plus détaillées sur les PCS dans la base BIEN nous empêche d'affiner ce constat, mais l'enquête de terrain corrobore ce résultat. Ces acquéreurs des catégories moyennes et supérieures achètent-ils préférentiellement dans le parc ancien ?

L'âge de la construction n'a pas été renseigné dans un tiers environ des transactions enregistrées (36 % en 1998, 29 % en 2007). Les logements anciens (c'est-à-dire construits avant 1948) représentent 49 % des transactions pour lesquelles l'information est disponible en 1998 et 41 % en 2007. Logements anciens et logements récents n'attirent pas les mêmes acquéreurs (tableau 2-15).

Tableau 2-15 : Acquéreurs de logements anciens et récents selon la PCS, Bas Montreuil, 1998 et 2007

Logements...		Artisans, comm., chefs d'ent.	Cadres et prof. intell. sup.	Prof. interm.	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres inactifs	Total
1998	anciens	0%	28%	30%	18%	15%	5%	5%	100% (N=40)
	récents	5%	20%	34%	17%	7%	15%	2%	100% (N=41)
	Total	2%	23%	32%	17%	11%	10%	4%	100%
2007	anciens	0%	31%	40%	12%	10%	0%	7%	100% (N=58)
	récents	2%	41%	35%	11%	4%	6%	1%	100% (N=85)
	Total	1%	37%	37%	11%	6%	3%	3%	100%

Source : Bases BIEN 1998 et 2007, Association Paris Notaires

Comme dans les données concernant les migrants, les données concernant les acquéreurs de logements anciens suggèrent l'hypothèse selon laquelle la gentrification du Bas Montreuil serait portée d'abord par des classes supérieures puis par les classes moyennes. En effet, en 1998, les cadres sont surreprésentés parmi les acquéreurs de logements anciens (aux côtés des ouvriers et des inactifs) tandis que les professions intermédiaires « préfèrent » un bien récent. En 2007, c'est l'inverse que l'on constate. On pourrait faire l'hypothèse que les acquéreurs cadres et professions intellectuelles supérieures de 1998 et de 2007 n'ont pas les mêmes profils, les premiers étant intéressés en 1998 par les logements anciens à refaire tandis qu'en 2007, devant un parc de logements désormais déjà largement réhabilité, leurs successeurs préfèrent un logement récent plutôt qu'un logement ancien aménagé par d'autres. Au total, les acquéreurs actifs cadres ou professions intermédiaires qui achètent dans l'ancien représentent en tout 29 % des transactions réalisées dans le quartier en 1998 comme en 2007 ; à titre de comparaison, dans le reste de Montreuil elles constituent 12 % des transactions réalisées en 1998 et 11 % en 2007 (dans le 20<sup>e</sup> arrondissement, elles représentent 37 % des transactions en 1998 et 22 % en 2007). Par ailleurs, les logements anciens du Bas Montreuil attirent clairement plus les Parisiens que les autres acquéreurs, surtout en 1998 : 51 % de l'ensemble des acquéreurs achètent un logement ancien, mais c'est le cas de 72 % des acquéreurs parisiens ; en 2007 ces chiffres sont respectivement de 41 % et 44 %.

Dans les Pentes, la catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs n'a pas été renseignée dans 19 % des transactions de 1998 et dans 7 % de celles de 2007. Pour les transactions pour lesquelles l'information est disponible, la structure des acquéreurs est la suivante :

Tableau 2-16 : Acquéreurs selon la CS agrégée, 1998 et 2007, Pentes de la Croix-Rousse

	<b>artisans, commerçants, chefs d'entreprise</b>	<b>cadres et prof. intellectuelles supérieures</b>	<b>professions intermédiaires</b>	<b>employés</b>	<b>ouvriers</b>	<b>retraités</b>	<b>inactifs</b>
1998	7%	41%	29%	9%	4%	6%	5%
2007	5%	46%	35%	5%	4%	2%	3%

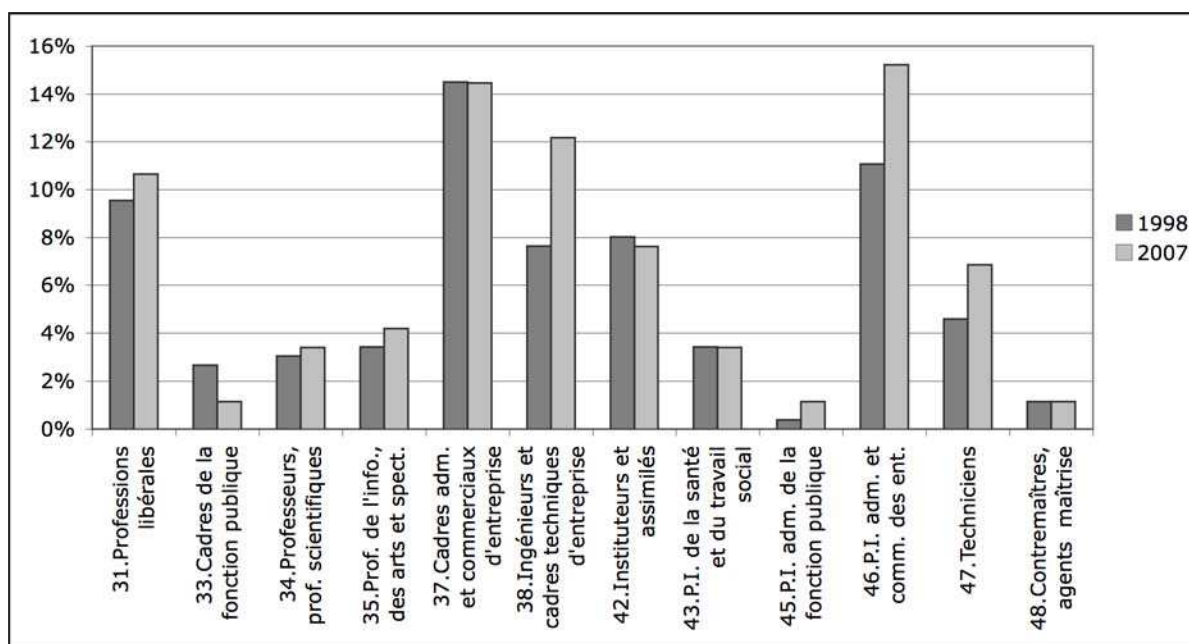
*N 1998 = 262 et N 2007 = 263*

*Source : Base PERVAL 1998 et 2007, Association Notaires de France*

Dès 1998, les actifs cadres et professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires représentent 70 % des acquéreurs ; en 2007 ils forment plus de 80 % des acquéreurs. Les autres catégories d'actifs et d'inactifs sont résiduelles, la part des employés étant presque divisée par deux entre les deux dates, la part des retraités divisée par trois. La base PERVAL fournit la catégorie socioprofessionnelle à un niveau plus détaillé, ce qui permet d'observer la composition de ces trois quarts d'acquéreurs des catégories supérieures et intermédiaires. Les cadres et professions intermédiaires d'entreprises y sont prépondérants ; les professions intermédiaires administratives et commerciales et les cadres techniques sont en nette croissance. Au total, ces salariés intermédiaires et supérieurs des entreprises représentent

34 % des acquéreurs en 1998 et 41 % en 2007. Un acquéreur sur dix exerce une profession libérale. Les instituteurs, professeurs, professionnels de la santé et du travail social et les professionnels de l'information, des arts et des spectacles sont nettement moins représentés parmi les acquéreurs que parmi les migrants.

Graphique 2-17 : Répartition des acquéreurs actifs des groupes socioprofessionnels 3 et 4 selon la CS détaillée, Pentès de la Croix-Rousse, 1998 et 2007



Source : bases PERVAL 1998 et 2007, Association Notaires de France

L'ancienneté du bâti est une variable nettement moins bien renseignée : elle n'est pas indiquée dans 32 % des transactions de 1998 et dans 40 % des transactions de 2007. Parmi les transactions pour lesquelles l'information est disponible, les acquisitions de logements récents semblent importantes au regard de la part de ces logements dans l'ensemble du parc : elles représentent 35 % des transactions, dans un arrondissement où les logements postérieurs à 1948 forment seulement 16 % des résidences principales. La composition socioprofessionnelle des acquéreurs de logements anciens et de logements récents ne présente pas de différence très significative, hormis une surreprésentation des professions intermédiaires parmi les acquéreurs de logements anciens aux deux dates, et une surreprésentation des cadres et professions intellectuelles supérieures parmi les acquéreurs de logements récents en 2007.



Tableau 2-17 : Acquéreurs de logements anciens et récents selon la PCS, Pentes de la Croix-Rousse, 1998 et 2007

Logements...		Artisans, comm., chefs d'ent.	Cadres et prof. intell. sup.	Prof. interm.	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres inactifs	Total
1998	anciens	6%	42%	31%	7%	3%	4%	6%	100% (N=116)
	récents	8%	40%	24%	10%	8%	8%	3%	100% (N=63)
	Total	7%	41%	28%	8%	5%	6%	5%	100%
2007	anciens	6%	45%	37%	5%	5%	1%	1%	100% (N=100)
	récents	5%	55%	26%	3%	2%	3%	5%	100% (N=58)
	Total	6%	49%	33%	4%	4%	2%	3%	100%

Source : Bases PERVAL 1998 et 2007, Association Paris Notaires

Il est intéressant de noter qu'un quart des acquéreurs de 1998 et 30 % de ceux de 2007 résident déjà dans le premier arrondissement au moment de leur achat, ce qui corrobore les résultats de l'enquête « Rapports résidentiels » : les Pentes apparaissent bien, dès le début des années 2000, comme un quartier où l'on reste et où l'on revient (Authier *et al.*, 2001, p. 48) (ou bien où l'on investit en terrain familial). Il s'éloigne sur ce point du Bas Montreuil, « très attractif pour les nouveaux venus » selon cette même enquête (*ibid.*, p. 48). Ces deux quartiers n'exercent pas, à la même date, le même effet sur les parcours résidentiels. On peut supposer que vingt ans plus tôt, les Pentes auraient présenté un profil plus proche de celui de l'actuel Bas Montreuil sur ce point.

En définitive, les données notariales confirment bien que la gentrification du Bas Montreuil s'est accélérée entre 1998 et 2007 : le profil des acquéreurs change assez nettement entre ces deux dates (diminution importante des employés et des retraités, croissance des acquéreurs parisiens) de même que celui des vendeurs. Dans les Pentes, en revanche, les acquéreurs autres que cadres ou professions intermédiaires sont déjà résiduels en 1998. Les CS détaillées montrent toutefois une évolution des profils interne à ces deux groupes, avec un poids croissant des cadres et des professions intermédiaires des entreprises parmi les acquéreurs.

Ces deux ensembles de données permettent également de nuancer le *stage model* au moins sur deux points. Les données notariales suggèrent dans le Bas Montreuil que l'achat de logements anciens a d'abord été le fait de cadres et professions intellectuelles supérieures plus que de professions intermédiaires. Les données concernant les migrants montrent par ailleurs que, parmi ces cadres et professions intellectuelles supérieures, les professionnels de l'information, des arts et des spectacles jouent un rôle important, mais pas pionnier. On peut formuler l'hypothèse selon laquelle l'assurance sociale que confère une position de cadre établi (cadre du public ou d'entreprise plutôt que professions des arts et des médias) serait nécessaire au franchissement des barrières sociales que suppose la gentrification dans ses

premiers temps. La composition des populations interrogées dans les deux quartiers permettra, entre autres, de travailler sur cette hypothèse.

## 4. La construction des populations enquêtées, entre recherche de la diversité et logique ethnographique

Nous avons proposé dans ce chapitre une exploration statistique des formes prises par la gentrification dans les Pentes et le Bas Montreuil ainsi que des types d'habitants qui y ont contribué au cours des trente dernières années. L'enquête par entretiens s'imposait pour aller au-delà des catégories statistiques et des découpages temporels et géographiques imposés par les bases de données. Si l'enquête par entretiens ne relève pas de la logique de représentativité qui guide l'exploration des statistiques, la constitution des populations enquêtées ne relève pas pour autant de l'aléa complet. Il importe donc de rendre compte de la façon dont les populations qui vont être étudiées dans les chapitres qui suivent ont été construites, et de les situer par rapport aux populations de référence que les données quantitatives ont permis de décrire.

### 4.1 Un double objectif de connaissance

Deux logiques se sont articulées dans la constitution progressive des deux ensembles d'enquêtés : une logique de choix raisonné et une logique plus ethnographique. Elles répondaient à toutes deux aux exigences de la problématique construite et aux hypothèses formulées au chapitre 1.

La première logique, qui a dominé la constitution des populations, est celle d'un choix raisonné des enquêtés ; elle correspond à l'objectif d'identification et de caractérisation des gentrificateurs du Bas Montreuil et des Pentes de la Croix-Rousse. Il s'agissait, à travers l'enquête par entretiens, de saisir les différents *types* de ménages et d'individus ayant participé en tant qu'habitants à la gentrification de chaque quartier à différents moments du processus et de comprendre la diversité des logiques sociales de leur inscription dans l'espace résidentiel. On partait donc d'une définition minimale des « gentrificateurs » avec des critères à satisfaire – des ménages jeunes, diplômés, s'installant dans des logements anciens et y réalisant des travaux même légers – permettant ensuite de relever les variations autour de ce modèle. La diversification des enquêtés n'était pas remise au hasard. Elle s'appuyait d'abord sur la date d'arrivée dans le quartier, supposée impliquer une certaine variété, dans les ressources économiques notamment mais aussi dans bien d'autres dimensions ; elle reposait aussi sur ce que le terrain faisait apparaître, progressivement, comme figures contrastées de gentrificateurs, la réflexion sur les dimensions faisant contraste révélant des dimensions structurantes des rapports au quartier et au logement. Cette première logique, que certains

auteurs critiquent pour ses « objectifs statistiques implicites » (Beaud, Weber, 1998), suppose en effet de réaliser un assez grand nombre d'entretiens, de contrôler la composition de l'ensemble et d'essayer d'éviter l'interconnaissance ; elle conduit à une analyse exhaustive de la diversité des entretiens et offre la possibilité d'un traitement par catégories, auquel nous nous sommes livrée au cours des deux chapitres qui suivent (chapitres 3 et 4).

A cette première logique, s'est progressivement articulée une seconde logique apparemment opposée<sup>168</sup> : plus ethnographique<sup>169</sup>, elle était dictée à la fois par les exigences de connaissance et par le déroulement de l'enquête. Les connaissances visées ne pouvaient être obtenues que par une démarche d'ethnographie urbaine, associée à des entretiens compréhensifs : il s'agissait d'abord de bien connaître le « contexte » résidentiel commun dans lequel les interviewés s'étaient installés et déployaient leurs pratiques, pour pouvoir ensuite saisir grâce à des entretiens longs et approfondis les rapports singuliers établis par chacun d'entre eux avec ce « contexte ». Comprendre la façon dont cette étape de leur trajectoire résidentielle s'articulait à leurs trajectoires familiale, professionnelle, parfois militante, supposait aussi ce type d'entretien où l'on ne s'adresse pas au représentant de tel ou tel « type » de gentrifieur mais à un individu singulier, différent de ses voisins malgré la similitude de leurs positions ou de leurs trajectoires. De ce point de vue, la représentativité de la population rencontrée – ou du moins sa capacité à couvrir le spectre des gentrifieurs locaux – comptait moins que la capacité à comprendre certaines logiques sociales et à les nuancer. Il a ainsi parfois été plus intéressant, lorsque les contacts le permettaient, de faire plusieurs entretiens avec des individus très proches du point de vue des critères de sélection habituels (date d'arrivée, âge, niveau d'études, profession, type de choix résidentiel, types d'engagement dans le quartier, etc.) pour repérer d'où provenaient certaines différences dans leurs pratiques, leurs représentations ou leurs jugements : leur proximité rendait d'autant plus visibles certaines de leurs différences et aidait à les analyser. Par ailleurs, la constitution de la population enquêtée a relevé d'une logique ethnographique dans la mesure où elle fut aussi guidée par le déroulement du terrain : les recommandations, les réseaux d'interconnaissance, les obligations, les entretiens informels lors de certaines occasions ont conduit vers certains interviewés. Dans la logique présentée ci-dessus, nous avons tout d'abord essayé de freiner l'effet « boule de neige » ; mais lorsque nous avons laissé jouer la dynamique de l'enquête, elle nous a permis d'approfondir la connaissance de certains milieux (voisinages, réseaux

---

<sup>168</sup> Si l'on suit tout du moins Beaud et Weber (1998). Pour une discussion des principes méthodologiques proposés par ces deux auteurs dans leur *Guide de l'enquête de terrain*, voir Mauger, Pinto, 2004.

<sup>169</sup> Dans le cas des enquêtes localisées comme celles que nous avons menées, on ne peut parler de l'étude d'un milieu d'interconnaissance ou d'une forme cristallisée de relations sociales (institution, cérémonie, lieu régi par des règles de fonctionnement, etc.), seuls objets susceptibles d'une enquête ethnographique selon Beaud et Weber (1998). Pourtant l'ethnographie en milieu urbain a montré sa pertinence et sa fécondité dans de nombreux travaux ; citons seulement, outre les travaux de l'école de Chicago (Grafmeyer, Joseph, 1984), les exemples paradigmatiques de Coing, 1966 et Chamboredon et Lemaire, 1970.

militants ou professionnels). De plus, ces milieux d'interconnaissance, souvent structurés par une forme sociale plus cristallisée (mobilisation collective, association de voisinage, etc.), ont facilité l'étude des cohabitations entre gentrificateurs et l'objectivation de certains propos (jugements portés sur d'autres gentrificateurs déjà rencontrés dans l'enquête, proximité ou distance à l'égard des formes de leur présence dans l'espace local, ...). Si cette seconde logique d'enquête a nourri les analyses des deux prochains chapitres, elle prédomine dans l'élaboration du matériau exploité dans la seconde partie de la thèse. Comment, concrètement, ces deux logiques se sont-elles articulées sur nos deux terrains ?

#### **4.2 Des critères communs, des enquêtes différentes**

Dans le Bas Montreuil comme sur les Pentes de la Croix-Rousse, la logique de l'enquête ethnographique s'est superposée aux principes de constitution d'une population relativement « maîtrisée », reflétant la diversité des profils des gentrificateurs. Explicitons d'abord les principes selon lesquels nous avons cherché à construire nos populations, puis la façon dont l'enquête ethnographique les a orientées.

Par définition même de la gentrification, nous avons tout d'abord cherché à interroger des ménages arrivés jeunes dans le quartier, avec ou sans enfants. Le deuxième critère de définition des gentrificateurs était leur niveau d'études ; dans les faits, ce critère a plutôt été appréhendé à travers les professions occupées, renseignement plus facile à obtenir lors d'une prise de contact ou de la part d'un tiers entremetteur. On a donc plutôt sélectionné les enquêtés sur la base de leur profession, dont on supposait qu'elles exigeaient un haut degré de qualification ou un niveau de diplôme élevé, supposition qui a parfois révélé des surprises. Nous avons ensuite sélectionné en priorité des individus qui se sont installés dans des logements anciens et ont contribué à les rénover ou à les transformer, en réalisant des travaux plus ou moins importants (depuis le coup de peinture jusqu'à la métamorphose complète des lieux), qu'ils les aient faits par eux-mêmes ou qu'ils les aient confiés à des professionnels<sup>170</sup>. La trame urbaine du Bas Montreuil, où les locaux d'activité et les logements individuels n'étaient pas rares, explique qu'un grand nombre de nouveaux habitants se soient installés en réalisant des travaux importants. De ce fait, nous avons involontairement marginalisé les occupants de logements peu rénovés parmi les enquêtés montreuillois. Beaucoup des enquêtés croix-roussiens ont également entrepris de gros travaux de rénovation même s'ils n'étaient pas aussi spectaculaires en raison du parc de logements des Pentes (des logements collectifs,

---

<sup>170</sup> Ce critère a été important dans la construction des échantillons pour deux raisons. D'une part, il nous paraissait, au tout début de la recherche et sur la base de la description de Ruth Glass (1964), être au cœur de la notion de gentrification : de fait, à ce moment, les travaux anglo-saxons suggérant d'élargir la définition aux opérations menées par des professionnels n'étaient pas encore diffusés en France – ou, du moins, nous n'en n'avions pas encore connaissance. D'autre part, dans les phénomènes de gentrification « spontanés » (Bordreuil, 1994) ou indirectement encouragés par les pouvoirs publics (Authier, 1993 ; Bidou-Zachariasen, 1995), nous étions particulièrement intéressée par le rôle des habitants eux-mêmes dans la transformation de l'espace – pour toutes les raisons évoquées au précédent chapitre.

où les possibilités de métamorphoses étaient limitées). Nous avons également recherché, sans que ce soit un critère discriminant, des habitants investis dans leur quartier sous quelque forme que ce soit (association de parents d'élèves, de défense du cadre de vie, travail en lien avec le quartier, militantisme politique...). Enfin, dans le Bas Montreuil, les intermédiaires à qui nous avons fait part de tous ces critères y ont très souvent spontanément ajouté celui de venir de Paris : cela semblait faire partie du portrait-robot que nous venions d'esquisser.

A l'intérieur de ces critères que nous nous étions fixés, nous avons assez vite rencontré des gentrificateurs presque caricaturaux, dans le Bas Montreuil plus encore que dans les Pentes : certains étaient très investis dans l'espace local sur des thématiques typiques de la gentrification (sauvegarde du patrimoine paysager, démocratie participative, lutte contre l'évitement scolaire, associations de quartier), d'autres avaient entrepris des travaux de reconversion ou de réhabilitation très importants dans d'anciennes usines ou d'anciennes maisons. Ces premières rencontres ont exercé une certaine fascination (voir son objet de recherche si bien incarné !) dont il n'a pas été facile de se défaire pour aller vers des cas moins « caractéristiques ». Elles révélaient en même temps que nous nous trouvions bien dans un espace en cours de conversion, où les enjeux de classement seraient intéressants à observer. La comparaison avec les enquêtés croix-roussiens, plus diversifiés, a aidé dans un second temps à corriger des généralisations et des simplifications liées à ces cas.

A partir de cette définition, un premier axe de diversification des populations fut celui de la date d'arrivée dans le quartier. Dans un premier temps, nous avons cherché de préférence des gentrificateurs très « anciens », arrivés au début du processus (entre 1970 et 1985 à Croix-Rousse, entre 1985 et 1992 dans le Bas Montreuil) et très récents (arrivés depuis 2000), afin de former des sous-populations que nous pourrions comparer. Cependant l'intérêt de certaines rencontres avec des gentrificateurs arrivés au cours des années 1990 nous a conduit à assouplir ces critères : leurs expériences résidentielles semblaient différentes à la fois de celles des « pionniers » et de celles des gentrificateurs les plus récents. De fait, cette décennie présente un contexte particulier en raison d'une part de la crise immobilière nationale de 1992 à 1997 (plus accusée en région parisienne) et d'autre part d'un fort interventionnisme municipal dans les deux quartiers. Finalement les deux populations présentent un continuum d'arrivées à partir de 1969 à Croix-Rousse et de 1985 dans le Bas Montreuil, avec une surreprésentation du tournant des années 2000 (1998-2003) dans le Bas Montreuil et des années 2000 à 2005 à Croix-Rousse, c'est-à-dire de la période de hausse très rapide des prix de l'immobilier.

La deuxième façon de s'assurer une population relativement « complète », ou présentant du moins une certaine diversité de profils de gentrificateurs, résidait simplement dans l'attention portée aux découvertes faites sur le terrain. Nous avons parfois fait exception à l'un ou à l'autre des critères de sélection des enquêtés, lorsque nous rencontrions des personnes dont la

présence, les pratiques résidentielles quotidiennes ou les investissements spécifiques relevaient manifestement de la gentrification. Nous avons ainsi interrogé des locataires n'ayant pas fait de travaux dans leurs logements, des anciens gentrifieurs des Pentes ou du Bas Montreuil ayant ensuite quitté le quartier, des habitants arrivés relativement vieux ou d'autres exerçant des professions moins qualifiées mais ayant manifestement participé à la gentrification par leurs investissements associatifs, et dont la trajectoire a été infléchie par cette participation.

Le souci d'équilibre de la population enquêtée a enfin porté sur deux dimensions qui sont apparues comme structurant fortement le rapport au quartier et au logement : d'une part, le fait de travailler ou non à domicile ; d'autre part, la présence ou l'absence d'enfants dans le ménage. Nous verrons que de ce point de vue les deux populations sont sensiblement différentes et reflètent les deux types de gentrification apparus dans les statistiques. Ces spécialisations différentes – une gentrification de jeunes adultes sans enfants d'un côté, de familles de l'autre, s'explique largement, nous le verrons, par les caractéristiques de localisation et de bâti propres à chaque quartier.

Par ailleurs, la logique ethnographique a orienté la composition des populations enquêtées. Dans le Bas Montreuil, le déroulement de l'enquête dans un quartier où nous n'avions à l'origine aucun contact personnel explique d'abord que l'on ait rencontré plusieurs personnes fortement mobilisées dans l'espace public : ces militants de quartier sont « le pain béni du sociologue » (Bidou *et al.*, 1983), notamment quand il débute son enquête. Ces enquêtés n'ont pas été qu'une « porte d'entrée » dans le terrain – nous avons d'ailleurs assez peu exploité leurs réseaux. Ils nous ont permis de travailler sur ces habitants qui contribuent particulièrement au changement social ou au changement d'image au cours de la gentrification. Nous avons d'autre part rencontré des gentrifieurs moins visibles soit par le bouche-à-oreille à plusieurs « degrés » à partir de notre réseau personnel, soit dans des espaces publics (dans la rue, au café, à des fêtes de quartier). Nous avons ensuite exploité les contacts que ces enquêtés proposaient ; sans suivre plus de deux ou trois recommandations d'une même personne, nous sommes retombée sur des réseaux d'interconnaissance imprévus qui nous ont surpris par leur intensité.

Dans les Pentes de la Croix-Rousse, nous disposions de contacts avant le début de l'enquête. De ce fait, nous avons « puisé » dans plusieurs réseaux, sans qu'aucun ne soit représenté par plus de trois personnes et généralement sans que ces personnes ne se connaissent entre elles (un réseau militant libertaire, un réseau militant écologiste, un réseau amical de jeunes cadres du public). La population enquêtée a également été nourrie par des rencontres en réunion d'association de quartier, à la sortie des écoles et au café. Les réseaux personnels des enquêtés ont été assez peu exploités. L'ensemble des enquêtés croix-roussiens

se présente donc comme plus diversifié que celui du le Bas Montreuil ; *a contrario*, il permet moins d'explorer les milieux d'interconnaissance locaux.

Pour finir, indiquons comment ces populations que nous avons construites pour les entretiens se situent par rapport à l'ensemble des « gentrificateurs potentiels » dont nous venons de dresser un portrait statistique.

### 4.3 Les enquêtés du Bas Montreuil et de la Croix-Rousse

Les enquêtés du Bas Montreuil sont âgés de 24 à 48 ans lorsqu'ils s'installent dans le quartier, de 25 à 63 ans au moment de l'entretien. La quasi-totalité des ménages comporte un ou des enfants (trois enquêtés n'ont pas d'enfant et dans deux cas ils ont quitté le domicile parental). Si l'on prend en compte les conjoints qui n'ont pas été directement interrogés, la population « élargie » (N = 44<sup>171</sup>) comporte deux inactifs – un étudiant en communication et un homme au foyer –, un chômeur diplômé en sciences politiques (bac +4) et quarante-et-un actifs occupés : vingt-six cadres et professions intellectuelles supérieures dont dix-huit membres des professions de l'information, des arts et des spectacles, onze membres des professions intermédiaires, trois personnes relevant à la fois de ces deux derniers groupes (qui associent une activité « alimentaire » relevant des professions intermédiaires – enseignement artistique, graphisme, décoration – et une activité artistique ou libérale présentant davantage de risque et relevant du groupe des cadres) et un artisan travaillant également comme artiste. Dix ménages enquêtés vivent dans une maison individuelle, dix autres dans un ancien local d'activité reconverti et seulement quatre en appartement ; vingt-et-un sont propriétaires occupants et trois sont locataires. En outre, comme nous l'avons indiqué, les gentrificateurs ayant réalisé d'importants travaux dans leur logement sont particulièrement représentés. Enfin, les enquêtés sont plus nombreux dans le centre et l'Est du quartier ainsi que sur le coteau des Guilands.

Dans les Pentes de la Croix-Rousse, les enquêtés se sont installés dans le quartier entre 17 et 34 ans ; au moment de l'entretien, ils sont âgés de 25 à 63 ans. Onze d'entre eux vivent sans enfants, sept avec un ou des enfants et six (parmi les plus anciens) ont eu des enfants qui ont quitté le domicile parental. Un seul habite une maison (en copropriété avec deux autres ménages), tous les autres vivent en appartement. Huit ménages sont locataires, seize sont propriétaires occupants. La population élargie (N = 37)<sup>172</sup> compte vingt-quatre cadres et professions intellectuelles supérieures (dont six cadres du public, quatre cadres commerciaux, quatre ingénieurs et trois chargés de mission dans le secteur associatif, cinq professions de l'information, des arts et des spectacles, deux enseignants) ; six professions intermédiaires

---

<sup>171</sup> Rappelons que nous avons rencontré 24 ménages ; au sein de ces ménages, 29 personnes ont été directement interrogées lors d'un entretien approfondi.

<sup>172</sup> De même que dans le Bas Montreuil, cet « échantillon élargi » correspond à 24 ménages rencontrés.

(deux institutrices, une assistante sociale, trois techniciens) ; deux artisans ou chefs d'entreprise (une peintre-décoratrice et un restaurateur) ; deux femmes au foyer et une inactive en reconversion ; deux étudiants. Les enquêtés croix-roussiens vivent très majoritairement dans la moitié Est du quartier (c'est-à-dire à l'Est du Jardin des Plantes), où ils sont en revanche assez équitablement distribués.

Construites sans exigence de représentativité, ces populations paraissent *a posteriori* assez convergentes avec les caractéristiques des gentrificateurs montreuillois et croix-roussiens tels que les données statistiques les ont fait apparaître. Toutefois, la population montreuilloise présente deux caractéristiques qui ne sont pas sans effet sur les analyses que nous mènerons dans la suite de ce travail : les professionnels de l'information, des arts et des spectacles d'une part, et les propriétaires de logements individuels d'autre part, y sont particulièrement représentés<sup>173</sup>. Ce « biais » nous a permis d'approfondir certains profils de gentrificateurs contemporains et certains types de rapport à l'espace en quartier gentrifié.

## Conclusion

Les gentrificateurs arrivés dans les Pentes au début des années 1980 sont aujourd'hui âgés de cinquante ou soixante ans. Certains ont quitté le quartier, d'autres y sont restés. Depuis, de nombreuses « vagues » de gentrificateurs se sont succédées dans un espace en perpétuelle évolution. Jeunes adultes qualifiés, ils représentent autant de générations de classes moyennes-supérieures, dont le gonflement numérique laisse présager la diversité interne. Dans le Bas Montreuil, même si la gentrification fut initialement plus lente, elle est palpable dès les années 1980. Là aussi, s'intéresser aux gentrificateurs arrivés depuis cette période permet d'explorer les fractions sociales auxquelles ils appartiennent. Les transformations des classes moyennes et supérieures observées au premier chapitre se retrouvent pour partie dans ces deux espaces : tassement de la croissance des cadres du public et des enseignants, croissance des professions de l'information, des arts et des spectacles dans les années 1990, des cadres techniques tout au long de la période et des cadres administratifs et commerciaux au cours des dernières années, précarité croissante de l'emploi... Ils constituent donc de bons points d'observation pour approfondir la connaissance de ces différentes composantes des nouvelles « nouvelles classes moyennes ». En même temps, comme les statistiques des recensements l'ont montré, les Pentes et le Bas Montreuil ont offert des visages très contrastés au fil des vingt-cinq dernières années, que ce soit en termes de bâti ou de peuplement. Il apparaît

---

<sup>173</sup> Si nous sommes en grande partie responsable de ce deuxième « biais », le premier est davantage dû à la disponibilité plus grande des intermittents et indépendants du secteur culturel en journée et dans le quartier. La souplesse de leur emploi du temps nous a permis de réaliser des entretiens longs, parfois en plusieurs fois, à leur domicile. A contrario, nous n'avons pas réussi à surpasser les contraintes horaires opposées par un couple formé d'un médecin et d'un avocat et par un chef d'entreprise.



clairement que, dans chacun des quartiers, les gentrificateurs des années 1980 et des années 2000 n'ont pas fait le même choix résidentiel.

A cette différenciation temporelle des profils de gentrificateurs et des motifs de leurs choix résidentiels, s'ajoute la différence géographique : situés dans deux agglomérations qui diffèrent par leur taille et leur histoire mais aussi par la structure des emplois, les niveaux de revenus ou encore l'état du marché immobilier (ces deux derniers éléments suggérant que des niveaux de qualification ou de revenus identiques n'offrent pas la même place dans la structure sociale locale à Lyon et à Paris), les Pentes et le Bas Montreuil présentent des caractéristiques contrastées, notamment en termes de localisation et de parc de logement. Il ont aussi des images différentes. D'un côté, les Pentes se présentent comme un quartier de gentrification ancienne toujours en cours de valorisation – le processus étant étayé par des politiques publiques –, devenu *le* quartier en gentrification par excellence dans son agglomération. De l'autre côté, le Bas Montreuil constitue un quartier de gentrification plus récente, aux références symboliques et esthétiques moins établies, qui prend place parmi beaucoup d'autres dans une agglomération offrant toute une palette de lieux de résidence aux jeunes classes moyennes-supérieures diplômées. Là aussi, nous retrouvons certaines des évolutions de la gentrification présentées au précédent chapitre – valorisation immobilière des centres, participation sous diverses formes des pouvoirs publics, diffusion de la gentrification à des espaces moins clairement anciens et centraux et à un bâti non originellement bourgeois, apparition de nouvelles normes esthétiques – à l'égard desquelles les deux quartiers présentent des configurations différentes. En particulier, on peut se demander comment les choix résidentiels « spontanés » des ménages s'articulent à des politiques urbaines *a priori* aussi différentes que celles de la mairie de Lyon et de la mairie de Montreuil. Devant des quartiers aussi différents, se pose aussi la question plus large de ce qui motive les choix résidentiels des gentrificateurs et de ce qui fait que l'on peut parler de gentrification à propos des rapports qu'ils établissent avec leur environnement. Comment le nouveau contexte immobilier redéfinit-il les choix résidentiels des gentrificateurs ? Ces derniers sont-ils toujours en quête de centralité et d'ancienneté ? Y a-t-il en définitive des points communs entre gentrificateurs montreuillois et croix-roussiens ? Les propos de cette pionnière de la gentrification des Pentes de la Croix-Rousse incitent à répondre par l'affirmative :

*Ah ! j'adore Montreuil ! J'y étais dimanche dernier, [...] j'adore cet endroit ! [...] j'adore la vie de quartier, ce côté mélange, ce côté tout est pas cher, t'as le marché en permanence... [...] il y a toutes les nationalités, et je trouve que c'est... et en plus, enfin j'idéalise pas, hein, j'y vis pas donc je peux pas dire, mais j'ai l'impression que ça se passe relativement bien entre les gens. [...] Et puis j'aime bien parce que c'est ce côté village comme la Croix-Rousse, en fait. Moi ce qui me fait marrer, c'est qu'à Montreuil, j'y vais, je vais boire un café au Bar du marché, une fois sur deux je rencontre quelqu'un que je connais, quoi ! Et puis, ce qui est sympa, c'est que les gens sont investis dans leur quartier... (Valérie, peintre décoratrice, arrivée dans les Pentes en 1986)*

Nous allons donc dans les deux prochains chapitres observer de plus près les points communs et les différences entre gentrificateurs croix-roussiens et montreuillois des différentes époques, et analyser les ressorts de leurs choix résidentiels.



## Chapitre 3. Trois générations de gentrificateurs : les « nouvelles classes moyennes » et leurs successeurs

Analyser les différentes « vagues » de gentrificateurs qui se sont installées à des dates différentes dans les deux quartiers étudiés nécessite de mobiliser la notion de générations. On peut tout d'abord parler de « générations de gentrificateurs », définies par leur date d'arrivée dans le quartier et le contexte dans lequel elles s'installent. Marqués par ce contexte commun d'installation, que les générations suivantes ne connaîtront pas, les gentrificateurs d'une même génération appartiennent en outre à une même classe d'âge. Nous avons pu identifier dans chaque quartier plusieurs « générations de gentrificateurs ». Dans les Pentes de la Croix-Rousse, les gentrificateurs interrogés se sont installés dans le quartier entre 1970 et 2005, soit à trente-cinq ans d'écart ; on peut discerner trois générations, arrivées dans des contextes variés, qui présentent des profils et des projets résidentiels un peu différents :

- les « pionniers » arrivent dans les années 1970 et la première moitié des années 1980, à une période où le bâti est très dégradé physiquement et peu valorisé sur le marché de l'habitat lyonnais et où se déploie dans le quartier une intense activité politique et associative. Les sept enquêtés arrivés à cette période sont des baby-boomers nés entre 1943 et 1966, fortement (mais diversement) marqués par les mouvements politiques des années 1960-1970, pendant lesquelles ils ont fait leurs études. Attirés par l'image du quartier mais surtout par le mode de vie qu'il permet de vivre et les réseaux qu'il permet de côtoyer, l'acquisition et la réhabilitation de logements ne sont pas au cœur de leurs préoccupations.
- Une deuxième génération arrive dans les Pentes au cours des années 1990, dans une période où le parc de logements est progressivement réhabilité et revalorisé sur le marché immobilier lyonnais, tandis que les commerces ferment tour à tour ; les quatre enquêtées arrivées à cette période (ce sont toutes des femmes dans notre échantillon) ont participé à ce mouvement de réhabilitation (achat, fusion et rénovation d'anciens appartements de canuts). Nées dans les années 1960, elles ont un projet résidentiel

familial et s'installent toutes dans le haut des Pentes, que deux sur quatre quittent après quelques années pour vivre sur le Plateau.

- Les « jeunes croix-roussiens » s'installent à partir de 2000, dans un contexte de très forte valorisation du quartier sur le marché immobilier lyonnais, d'ouverture de nouveaux commerces et de nouvelles activités et d'accélération des transformations socio-démographiques. Nés dans les années 1970, leur installation dans le quartier correspond aux premières années de leur vie professionnelle et aux débuts d'une vie conjugale envisagée dans la durée. Qu'ils soient locataires ou propriétaires, ils voient leur vie à la Croix-Rousse comme une étape et envisagent d'aller vivre ailleurs leur vie de famille.<sup>174</sup>

Dans le Bas Montreuil les gentrificateurs que nous avons interrogés se sont installés entre 1985 et 2007. On peut cette fois distinguer, à la lumière du contexte et des profils des entrants, deux principales vagues d'arrivées :

- les « pionniers » arrivent entre 1985 et 1992, dans un contexte de spéculation immobilière à Paris, à une période où la population du quartier se renouvelle fortement (42 % de migrants externes en 1990) et où la crise industrielle a engendré de nombreuses friches. Ce sont des baby-boomers « tardifs », aujourd'hui âgés d'environ cinquante ans. Ayant fait leurs études à la fin des années 1970, ils sont sensibles à des courants variés de la gauche politique et syndicale. Ils s'installent dans d'anciens locaux d'activité parfois seulement pour y vivre, parfois également pour y travailler.
- La deuxième génération est composée presque exclusivement de parisiens travaillant dans le secteur culturel. Ils arrivent dans la deuxième moitié des années 1990 et au début des années 2000, au fur et à mesure que les prix de l'immobilier grimpent et que les biens à convertir ou à réhabiliter se raréfient. Jeunes parents, ils cherchent à s'installer de façon pérenne après plusieurs années de vie active et de vie en couple. On les appellera « convertisseurs » tant ils transforment le bâti ainsi que l'image du quartier<sup>175</sup>.

On doit compléter ce découpage en indiquant qu'à partir de 2003 arrivent des habitants qui semblent constituer une troisième vague, un peu différente de ces deux premières. Nous

---

<sup>174</sup> On retrouve bien dans cet échantillon les trois catégories de gentrificateurs croix-roussiens identifiés par J.-Y. Authier sur les Pentes à partir d'une enquête par questionnaires (Authier, 2008) : les « habitants militants », membres des nouvelles couches moyennes, qui ont aujourd'hui à cinquante ans passé une vie de quartier moins dense que par le passé tout en restant attachés à leur lieu de résidence ; les « gentrificateurs fortunés », proches de la cinquantaine et vivant en famille, qui sont se sont installés plus récemment dans le quartier dont ils appréciaient l'esthétique mais qui y ont des relations de voisinage plus limitées que leurs prédécesseurs et parfois même tendues ; enfin les « éternels étudiants », jeunes diplômés sans enfants qui choisissent le quartier pour la vie locale qu'il permet (sorties nocturnes, commerces, amis) mais sont également très mobiles, développent des sociabilités entre pairs et sont peu impliqués dans les enjeux locaux.

<sup>175</sup> Ce terme doit être provisoirement accepté ; nous l'expliciterons davantage dans la troisième partie de la thèse, largement consacrée à ce travail de conversion. Notons toutefois d'emblée que certains parmi les « pionniers » sont aussi des « convertisseurs » qui transforment l'espace résidentiel dans sa dimension physique, sociale ou symbolique ; mais cela ne les caractérise pas autant que cette deuxième génération.

n'avons réalisé que quatre entretiens avec ces « suiveurs », assez différents. Deux concernent plutôt des jeunes nés à la fin des années 1970, célibataires et locataires, encore dans un mode de vie étudiant ; ils ont pour particularité de ne pas venir de Paris mais d'arriver de province ou d'une banlieue plus éloignée. Deux autres sont des familles plus aisées que les « convertisseurs ». Enfin, une catégorie de gentrificateurs un peu à part, que nous avons appelée les « gentrificateurs de l'intérieur », est apparue au fil de l'enquête. Il s'agit d'enseignants et de cadres du public (pour la plupart) arrivés à Montreuil dans les années 1980 à l'heure de fonder une famille, qui ont habité dans un premier temps les pavillons ou les HLM des hauteurs de la ville, et qui sont « descendus » dans le Bas Montreuil autour de cinquante ans, une fois que leurs enfants étaient partis et après un héritage ou une hausse de revenus. Le quartier était entre-temps devenu attractif. S'ils ressemblent aux « pionniers » par leur date de naissance et leur profil sociologique, ils doivent être rattachés en tant qu'habitants au second groupe de gentrificateurs, puisqu'ils s'installent dans le quartier au tournant des années 2000, dans un contexte social et urbain différent<sup>176</sup>.

La gentrification du Bas Montreuil ayant débuté plus récemment que celle des Pentes de la Croix-Rousse, les dates d'arrivée de ces « générations de gentrificateurs » sont décalées de quelques années d'un quartier à l'autre ; mais les gentrificateurs montreuillois sont globalement un peu plus âgés lors de leur installation, en raison d'un parc de logement plus familial (maisons individuelles) et de la localisation du quartier en banlieue. De ce fait, les deux générations de gentrificateurs montreuillois appartiennent aux mêmes générations socio-démographiques que les deux premières catégories de croix-roussiens.

On peut à la suite de Karl Mannheim (1928) distinguer trois significations du terme « génération » en sociologie : la génération au sens généalogique désigne la filiation et renvoie à la question des transmissions, des socialisations ; la génération socio-démographique désigne l'ensemble des individus nés la même année, qui partagent objectivement des « situations de génération » ; enfin la génération socio-historique désigne une totalité, un groupe constitué autour d'une « conscience de génération » forgée dans l'expérience commune d'un moment historique (guerre de 14-18, événements de mai 68...). Ces générations socio-historiques, qui seules peuvent être prises dans des « conflits de générations » selon Mannheim, sont plus rares que les générations socio-démographiques ; elles ne forment pas un continuum. Cependant l'absence de « conscience de génération » n'exclut pas de parler des générations socio-démographiques comme d'ensembles d'individus se situant de façon analogue dans le devenir social, dans des champs de possibles économiques et sociaux et face à des schèmes de pensée historiquement situés<sup>177</sup>. Bien sûr,

---

<sup>176</sup> Cette catégorie est cohérente avec les statistiques des notaires, où l'on a vu que le Bas Montreuil est devenu dans les années 2000 attractif pour des montreuillois qualifiés venant d'autres quartiers (cf. chapitre 2). Nous avons rencontré au cours de l'enquête plusieurs de ces « migrants internes » (notamment dans les organisations politiques et militantes) ; le couple formé par François et Josette en est un exemple (cf. tableau 4-3).

<sup>177</sup> C'est le fondement du travail de Louis Chauvel (1997), puisqu'il explore les conditions sociales des cohortes au cours du 20<sup>e</sup> siècle sans poser la question de l'existence de « consciences de générations ».

les groupes d'âge n'ont pas d'homogénéité intrinsèque liée à leur inscription historique et doivent toujours être rapportés aux caractéristiques sociales de leurs membres. C'est précisément ce qui rend ces générations socio-démographiques de gentrificateurs intéressantes : elles ne sont pas que des cohortes mais présentent aussi des caractéristiques sociales proches. Dès lors, on peut les aborder sous l'angle de leurs « situations de génération », et regarder comment celles-ci se traduisent dans cette strate sociale particulière. Quels sont les champs de possibles dans lesquels leurs membres évoluent, et quels sont les modes de pensée auxquels ils se réfèrent ? Ces générations sont-elles homogènes ? La « classe d'alternative » n'était-elle qu'une génération, ou bien connaît-elle des descendants ? De quels traits ont-ils hérité et en quoi sont-ils différents ? Dans quelle mesure ces différences sont-elles dues aux contextes historiques ? L'articulation des appartenances générationnelles et des appartenances de classe nous permet d'interroger la pérennité des « nouvelles classes moyennes » et d'observer quelques-unes de leurs transformations sur plusieurs décennies.

Au-delà de l'expérience de gentrification, ces trois générations de gentrificateurs partagent plusieurs caractéristiques. Diplômés du supérieur, proches du « foyer » de la vie sociale (Halbwachs, 2008), ils sont tout d'abord à la frontière entre classes moyennes et classes supérieures telles qu'Halbwachs les définissait : ils exercent généralement une technique sur de l' « humanité matérialisée », ce qui les rattache aux classes moyennes ; mais ils sont également amenés, pour certains d'entre eux et par intermittence, à travailler sur « les hommes considérés dans leur personnalité et leur humanité »<sup>178</sup>. Ce qui les place sur cette frontière entre classes moyennes et classes supérieures, c'est également le décalage entre l'importance de leur capital culturel et le niveau moyen de leur capital économique. On verra les différences au sein de ce positionnement très large (prise en compte du patrimoine et pas seulement des revenus d'activité, différences entre capital culturel principalement scolaire et capital culturel hérité, etc.), mais tous sont concernés par cette « contradiction » identifiée par Alvin Gouldner (1979) à propos de la « new class » entre degré de culture et de connaissance et niveau de revenu et de pouvoir<sup>179</sup>. Au-delà de ce positionnement, ils montrent également un appétit pour la culture et la connaissance, qu'ils n'ont pas à l'égard de la richesse économique et du pouvoir. Ils partagent en effet, pour la plupart, une « culture critique » (Gouldner, 1979) à l'égard de la société capitaliste. A nouveau, celle-ci prend des formes et des significations très différentes, selon que c'est l'exploitation ou l'aliénation capitalistes qui sont principalement visées, selon qu'elle passe par des discours politiques ou idéologiques ou par

---

<sup>178</sup> Plusieurs enquêtés exercent alternativement ces deux types d'activités, travaillant par exemple sur « de l'humanité matérialisée » comme graphistes ou enseignants d'art, et sur une personnalité particulière, la leur, lorsqu'il s'agit de création artistique. Halbwachs précise cette frontière : « On trouverait aussi dans les milieux artistiques, les lettres, tout un ensemble de personnes qui, par la modestie de leur activité, par le fait qu'ils se bornent à s'inspirer de ce que font ceux qui sont plus importants, de ce qu'ils diffusent les conceptions, les modèles et les œuvres des maîtres dans le public, occupent aussi une situation inférieure, mais ne sont pas des ouvriers et appartiennent à la classe moyenne » (Halbwachs, 2008, p.170)

<sup>179</sup> Ou par Monique Dagnaud et Dominique Mehl à propos de la « sous-élite », « dotée de pouvoirs (pouvoir culturel, pouvoir technico-scientifique, pouvoir de négociation au sein des organisations) mais tenue à l'écart du pouvoir » (Dagnaud et Mehl, 1983, p.62).

des pratiques, selon qu'elle s'exprime par l'adhésion à des courants politiques structurés ou au contraire par une valorisation de l'individu, et bien sûr selon que cette critique est fortement affirmée ou non (ce qui varie en fonction des générations mais également de l'âge). Nous allons donc explorer ici les générations de gentrificateurs identifiées dans nos deux quartiers en suivant ces deux axes : d'une part celui de la situation professionnelle et du rapport au travail, d'autre part celui des valeurs et des engagements. Positions et prises de position sont bien sûr étroitement liées<sup>180</sup>. Nous serons donc attentif à la façon dont ces deux dimensions s'incarnent et s'articulent, en fonction notamment des trajectoires sociales de nos enquêtés. Les origines sociales, études, emplois, rapports au travail et à l'emploi<sup>181</sup>, valeurs et engagements militants des trois principales « générations de gentrificateurs » que l'on a présentées seront donc observés et analysés en tenant compte tant des contextes macrosociologiques dans lesquels chaque génération entre dans la vie active, que des trajectoires sociales des individus.

Les « générations de gentrificateurs » brièvement présentées ci-dessus sont des types-idéaux apparus au fil des enquêtes et des analyses, à partir de sources plus larges que les seuls entretiens (lectures, rencontres avec des informateurs, statistiques, etc.). Elles ne sont pas incarnées de façon équilibrée dans les corpus d'entretiens en raison d'une part des objectifs initiaux des enquêtes (privilégier les gentrificateurs les plus anciens et les plus récents), d'autre part de la difficulté plus grande à rencontrer des gentrificateurs arrivés dans les années 1970 et 1980 que ceux arrivés plus récemment (ne serait-ce que parce qu'une partie des « pionniers » sont depuis repartis, dont nous ignorons d'ailleurs le profil).

---

<sup>180</sup> La critique du capitalisme les porte par exemple vers des secteurs professionnels particuliers (organismes publics ou conseil aux organismes publics, enseignement, activités de création et de diffusion artistique, professions de la santé et du travail social). Inversement les études suivies et les professions exercées façonnent les représentations et les valeurs (le fait d'être ou non en contact avec un public, le fait de dépendre ou non de l'État, sont par exemple structurants des prises de position à l'égard de la société).

<sup>181</sup> Par « rapport à l'emploi » nous entendons sécurité ou insécurité économique et sociale (Castel, 1995) ; par « rapport au travail », épanouissement ou souffrance (Gollac, Baudelot, 2003).



Tableau 3-1 : Répartition des entretiens selon les « générations de gentrifieurs »

<b>Croix-Rousse</b>	<b>Bas Montreuil</b>
<b>« Pionniers », arrivés entre 1970 et 1986, nés entre 1943 et 1966 – 7 entretiens</b>	<b>« Pionniers », arrivés entre 1985 et 1991, nés entre 1943 et 1961 – 6 entretiens<sup>182</sup></b>
Deuxième génération, arrivée entre 1990 et 1996, nés entre 1960 et 1970 – 4 entretiens	<b>« Convertisseurs », arrivés entre 1993 et 2003, nés entre 1960 et 1972 – 14 entretiens</b>
<b>« Jeunes Croix-Roussiens », arrivés entre 2000 et 2005, nés entre 1968 et 1981 – 13 entretiens</b>	Nouveaux montreuillois, arrivés entre 2003 et 2007, nés entre 1966 et 1981 – 4 entretiens

Les matériaux recueillis dans chaque quartier, ainsi que les réalités assez différentes auxquelles ils renvoient, incitent donc à étudier ces générations de gentrifieurs de la façon suivante : les « pionniers », assez proches dans les deux quartiers et déjà bien connus grâce aux travaux des années 1980, seront présentés à partir d'entretiens avec des gentrifieurs aussi bien croix-roussiens que montreuillois ; cela permettra, à partir des figures des « aventuriers du quotidien » (Bidou, 1984), de la « classe d'alternative » (Dagnaud, 1981), de la « sous-élite cultivée » (Dagnaud et Mehl, 1983), des « nouvelles couches moyennes salariées » (Bidou *et alii*, 1983), de souligner leur diversité. La deuxième génération sera abordée uniquement à partir des quinze entretiens recueillis dans le Bas Montreuil ; la troisième génération sera au contraire incarnée par les treize « jeunes Croix-Roussiens ». Cela ne nous empêchera pas de donner quelques éléments sur les « convertisseurs » des Pentes ou sur les « nouveaux » du Bas Montreuil. Ce choix indique évidemment que l'appartenance générationnelle ne suffit pas à décrire ces gentrifieurs : divers au sein d'une même génération (on tâchera de cerner les facteurs de cette diversité), ils présentent aussi des différences explicables par les contextes locaux dans lesquels ils s'installent. Cette dimension, un peu laissée de côté dans ce chapitre, sera davantage explorée au prochain chapitre. Soulignons toutefois ici un élément de différenciation important qui semble lié à ces contextes : les gentrifieurs des Pentes et du Bas Montreuil n'ont pas exactement le même âge au moment où ils s'installent dans ces quartiers. Les Pentes accueillent majoritairement des célibataires ou des jeunes couples sans enfants âgés de 19 à 34 ans, tandis que les gentrifieurs montreuillois sont tendanciellement plus âgés (en moyenne de cinq ans : ils ont entre 24 et 39 ans à leur arrivée) et plus engagés dans la vie professionnelle et surtout dans la vie familiale ; ils ont en général déjà au moins un enfant. Ces positions légèrement décalées dans le cycle de vie ont bien sûr des effets sur les projets résidentiels, que nous préciserons au prochain chapitre ; mais elles affectent aussi le rapport au travail et aux engagements militants, ce qu'il faudra garder à l'esprit en lisant ce chapitre. D'autres caractéristiques de leurs vies professionnelles et militantes sont liées aux contextes

<sup>182</sup> En comptant l'entretien avec le couple de « gentrifieurs de l'intérieur », Josette et François, nés en 1955 et arrivés dans le quartier en 2000.

locaux, notamment aux spécificités des bassins d'emploi dans lesquels ils se trouvent ; on mentionnera ces effets des lieux lorsque ce sera nécessaire.

## 1. Les « pionniers » des deux quartiers : des représentants de la « classe d'alternative » très divers

Les « pionniers » des Pentes comme du Bas Montreuil ressemblent fort aux « nouvelles couches moyennes » rencontrées par Catherine Bidou et Sabine Chalvon-Demersay à Aligre et à Daguerre (Bidou, 1984, Chalvon-Demersay, 1984). Ils ont fait leurs études dans les années 1960 et au début des années 1970 dans des filières universitaires en sciences humaines (histoire, sociologie, information et communication), dans le domaine médico-social, dans des écoles d'art ou des écoles d'ingénieurs. Ils travaillent à des niveaux de cadres supérieurs ou de professions intermédiaires dans l'enseignement (une professeure d'arts appliqués dans le secondaire, deux professeurs aux beaux Arts dont un exerce également comme graphiste indépendant), dans la recherche (une documentaliste dans un laboratoire de recherche), la santé publique (une chargée de prévention bucco-dentaire en conseil régional). Ceux qui ne sont pas salariés de l'Etat sont une journaliste, ancienne salariée à la CSCV<sup>183</sup>, un ancien réalisateur de films documentaires et une productrice de documentaires, une sculptrice, un ingénieur technico-commercial, un animateur de quartier et deux décoratrices. Il faut ajouter à cette liste un couple (Véronique et Michel, cf. tableau 4-2 placé à la fin du chapitre) moins haut placé dans la hiérarchie socioprofessionnelle (lui est agent de maîtrise, elle a travaillé par intermittence comme ouvrière qualifiée ou comme agent technique d'entretien) mais qui a pris part à la gentrification du quartier en participant aux mouvements associatifs locaux des années 1980 puis en réhabilitant successivement deux appartements. Tous sont fortement (mais diversement) marqués par les mouvements politiques actifs pendant leurs années de jeunesse.

Ces enquêtés, surtout dans les Pentes de la Croix-Rousse, ressemblent également aux descriptions faites par Jacques Bonniel et Bernard Bensoussan au début des années 1980 même s'ils ne sont pas tous « à la recherche d'un mode de vie intégral » (1982, p. 133). Ils sont d'origines sociales variées : certains ont des origines populaires (ouvriers en usine ou dans le bâtiment), d'autres proviennent des anciennes couches moyennes (artisans, commerçants, instituteurs), d'autres enfin de la bourgeoisie traditionnelle (chefs d'entreprise, médecins...). Mais tous sont en décalage par rapport à la morale de classe qui prévalait dans leur milieu. Artistes, intellectuels, ils sont aussi pour certains en rupture avec les normes familiales traditionnelles au moment où ils s'installent dans les deux quartiers : on trouve

---

<sup>183</sup> Confédération Syndicale du Cadre de Vie, étudiée par Michel Chauvière et Bruno Duriez dans le cadre des travaux sur les « nouvelles couches moyennes » (Chauvière, Duriez, 1985).

pêle-mêle un père divorcé avec son fils, une mère célibataire avec sa fille, une autre, bisexuelle, avec ses deux enfants, un homme marié avec sa femme « un accord de vie très souple sur les relations extraconjugales », des jeunes couples habitant en colocation avec des amis, une célibataire vivant « en collectif »... Ils n'ont pas tous fini leurs études, qu'ils ont parfois suivies de façon discontinue – notamment pour les enquêtés d'origines les plus populaires – et certains sont, au moment où ils « gentrifient », dans un temps de latence par rapport au travail ; la plupart néanmoins sont engagés dans la vie professionnelle, mais viennent vivre dans ces quartiers une vie sociale riche, souvent associative et militante.

Dans les entretiens avec les « pionniers », la vie hors travail prend de fait une place très importante ; elle est souvent très remplie, notamment à l'époque où ils s'installent dans les deux quartiers. C'est particulièrement frappant dans certains cas où les enquêtés, à qui l'on demandait pour commencer l'entretien dans quelles circonstances ils étaient arrivés « là », les renvoyant à cette période d'installation tout en les laissant assez libres quant à la façon de l'aborder, parlent en premier lieu de leurs activités militantes<sup>184</sup>. C'est également patent lorsque l'installation elle-même s'inscrit dans un projet ayant une dimension idéologique, comme c'est le cas pour Yves ou Marc qui s'installent chacun dans un Habitat Groupé Autogéré. Les pionniers se caractérisent globalement par l'importance qu'ils accordent, dans leurs récits, à leurs activités militantes ou aux convictions idéologiques ayant guidé certaines séquences de leur vie. L'importance des militants parmi les personnes interrogées découle peut-être en partie du mode de constitution de l'échantillon (les « pionniers » les plus facilement identifiés étant ceux qui sont restés dans le quartier et y sont devenus des « figures locales »). Les rencontres qui ont été moins guidées par des réseaux d'interconnaissance ont donné lieu des récits moins marqués par des engagements associatifs ou politiques ; néanmoins, même ces enquêtés revendiquent une façon de vivre globalement orientée par des valeurs, par un rapport au monde qu'ils sont capables d'explicitier. Ces valeurs et ces engagements sont toutefois assez divers.

### 1.1 Des affiliations idéologiques diverses

Presque tous ces « pionniers » sont porteurs d'une critique à l'égard de la société d'après-guerre dans laquelle ils ont grandi, d'une « morale d'émancipation dont 1968 reste la référence symbolique » (Chauvel, 2006, p. 33) qui s'érige « non seulement face au traditionalisme bourgeois, mais aussi face aux embrigadements révolutionnaires ou radicaux qui ont souvent relégué au troisième plan les désirs individuels d'émancipation, d'expressivité et de reconnaissance de sa subjectivité » (*ibid*, p. 33). Mais si ils participent individuellement « à l'élaboration politique de l'avenir », ils le font en ordre dispersé ; la forte représentation

---

<sup>184</sup> Cela a d'ailleurs donné lieu à des malentendus intéressants, les enquêtées justifiant leur arrivée à Lyon ou dans le quartier par la localisation d'activités que nous pensions être professionnelles et qui étaient en fait militantes, comme avec Dominique, qui situe sa recherche de logement par rapport à son « lieu de militance » et non à son lieu de travail.

des militants dans l'échantillon permet d'entrevoir la variété des fronts de la critique : les normes familiales et sociales, le pouvoir technocratique, le modèle économique consumériste, l'organisation du travail hiérarchisée et parcellisée, le salariat : il est intéressant de constater l'extrême diversité des revendications, des idéaux politiques et des éthiques parmi ce petit groupe de représentants de la « classe d'alternative » (Dagnaud, 1981). Cet échantillon montre comment un même contexte historique peut façonner des convictions et des éthiques profondément différentes ; ce que partagent ceux qui ont vécu Mai 68 pendant leur jeunesse, c'est finalement moins un contenu idéologique que certaines dispositions à la critique, une réflexivité, une tendance à forger une opinion et une position par rapport au monde social.

A la Croix-Rousse, par exemple, Jacques, diplômé des Beaux-Arts, a vécu Mai 68 comme un « terrain de jeu » plutôt que comme un mouvement politique :

*Donc votre mode de vie était quand même un peu influencé par ces premières expériences... ?*

*Très, très. Très. Par mai 68, par l'aventure de mai 68. Parce que pour moi c'était pas du tout une histoire idéologique, ni maoïste, ni rien du tout ; c'était un terrain de jeu... magnifique ! [éclate de rire] un terrain d'aventure ! (Jacques, enseignant aux Beaux Arts, arrivé dans les Pentes en 1972)*

Il en a surtout retenu l'opposition à l'autorité et à la censure ainsi que la libération sexuelle : porteur de la morale hédoniste, il est plutôt individualiste, encourage l'initiative personnelle et ne prend part à aucune formation politique ou associative. Yves, ingénieur élevé dans le protestantisme, valorise en revanche le collectif et participe à divers mouvements ; il croit en l'autogestion et la met en œuvre d'abord de façon informelle avec ses voisins dans son premier immeuble, puis de façon plus formelle lors de son installation dans un « habitat groupé autogéré » en haut des Pentes. Militant au Mouvement des femmes, il fonde également une association politique autour de la prise en main par les citoyens de leur santé. Il s'intéresse à la politique des partis et considère que faire de la politique est un métier. Dominique, qui a quitté à quatorze ans une famille d'hommes qui considérait que son devoir était « de servir de bonne à la maison », a accédé à l'enseignement supérieur en étudiant le soir grâce à la solidarité d'un réseau d'amis ; elle s'investit surtout dans le Mouvement des femmes puis dans le mouvement de reconnaissance des homosexualités. L'association fondée par Yves, dont elle est proche par ses positions sur l'avortement et la contraception, ne l'inspire pas : elle relève d'un courant de l'extrême gauche qu'elle juge trop intellectuel et « un peu paranoïaque ». A Montreuil, Marc et Agnès, eux aussi inscrits au MHGA<sup>185</sup>, partagent les idéaux autogestionnaires d'Yves et prennent part eux aussi à un « habitat groupé autogéré ». Ils sont en même temps sensibles aux idées à la fois de développement personnel

---

<sup>185</sup> Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré. Ce mouvement, né en 1977, actif dans les années 1980 puis en déclin progressif jusqu'à un regain récent, s'inscrit dans l'histoire des expériences alternatives dans le champ de l'habitat qui visent à répondre à la question du logement par la mobilisation de la société civile plutôt que par l'Etat ou le marché<sup>185</sup> ; il reprend également les théories de l'autogestion développées à cette époque dans le champ de l'entreprise (Rosanvallon, 1976). Le MHGA entend faire sortir le logement du secteur marchand et le faire entrer dans l'économie sociale afin de prendre en compte dans sa production des « valeurs d'usage » et « valeurs culturelles » (Bonnin, 1983; Bacqué, Vermeersch, 2007).

et d'égalité sociale qui semblent marquer la gauche catholique. Josette et François, ces « gentrificateurs de l'intérieur » qui n'arriveront dans le Bas Montreuil qu'en 2000, militent à cette époque au PSU et avec des amis prennent le pouvoir municipal dans le village picard où ils ont été nommés comme enseignants, exactement à la manière des enquêtés périurbains de C. Bidou (1984, p. 123-133)<sup>186</sup>. Après 1981, ils continuent à militer au sein des partis politiques traditionnels<sup>187</sup> et s'investissent en même temps dans des syndicats et des associations (SNES, Ligue des droits de l'homme, SOS Racisme) visant par les seconds à dynamiser les premiers.

Parmi les plus jeunes de cette génération, les références politiques sont encore différentes<sup>188</sup>. Valérie, qui arrive dans les Pentes à vingt ans, au milieu des années 1980, milite dans le réseau anarchiste. Son rapport à la politique est ainsi assez différent – par exemple, elle tient à être inscrite sur les listes électorales mais ne vote jamais, car « ne pas voter c'est un acte politique » ; c'est dans la vie quotidienne que l'on peut être militant :

*Pour moi, la politique c'est la quotidienneté. L'acte le moins important, c'est d'aller voter, à la limite. Moi les gens qui vont voter et puis au quotidien ils font n'importe quoi – enfin qui ont des comportements qui ne correspondent pas à leurs idées, ça n'a aucun intérêt. Pour moi, la politique, au sens premier du terme, c'est la vie de la cité, la vie au quotidien, et ça commence par le quotidien. (Valérie, bénévole dans un label libertaire puis peintre décoratrice, arrivée dans les Pentes en 1986)*

Elle participe à l'animation d'un label et d'une salle de concert libertaires et habite dans plusieurs formes d'habitat collectif dans les Pentes. Francine, « pionnière » du Bas Montreuil, a également pris part à ce mouvement libertaire lyonnais et habité dans un appartement communautaire avant de partir pour Paris puis Montreuil. Enfin Véronique et son mari, lorsqu'ils s'installent très jeunes en colocation avec un autre couple dans les Pentes, travaillent juste ce qu'il faut pour vivre et animent des associations de jeunes en filiation avec la gauche catholique. D'origines plus populaires<sup>189</sup>, ils parlent d'un « style de vie » plutôt que de « conscience politique » mais apprécient les initiatives des réseaux libertaires qu'ils côtoient, comme ce restaurant autogéré :

---

<sup>186</sup> François est ainsi adjoint de 1977 à 1981 au sein d'« une bande de fous qui avaient pris la mairie » de cette commune de 10 000 habitants sous le drapeau de l'union de la gauche, et qui mettent en place une bibliothèque et des institutions culturelles.

<sup>187</sup> Le pluriel est dû au fait que Josette et François n'ont jamais fait partie du même parti, du même syndicat, ni des mêmes associations (ce qu'ils revendiquent) tout en participant globalement au courant de la Nouvelle Gauche puis à la réforme du PS.

<sup>188</sup> Ce qui semble lié au calendrier et notamment à l'arrivée de la gauche au gouvernement. C'est ainsi que Valérie explique son adhésion au courant libertaire : « Moi je suis d'une génération, j'avais 13 ans quand Mitterrand est passé au pouvoir, et je crois que... il a dû tuer un peu ma génération au niveau politique. Les désillusions par rapport à la gauche et tout ça, moi je les ai vécues de plein fouet. Je me rappelle des gens, de la joie des gens et de ce que ça a donné après. Donc j'ai un peu du mal. [...] Les gens ont cru vachement, les illusions, là où j'étais... et de voir ce que ça a donné après... » (Valérie, bénévole dans un label libertaire puis peintre décoratrice, arrivée en 1986)

<sup>189</sup> Véronique a grandi dans une barre HLM de Caluire ; son père était dessinateur industriel. La mère de Michel est une transfuge de classe : d'origine très populaire, elle a travaillé très tôt tout en étudiant la philosophie, ce qui lui a permis d'obtenir l'agrégation puis un doctorat de philosophie.

*Elle : Ca permettait de sortir, dans des restos pas chers, et de rencontrer des gens sympas.*

*Lui : C'était des lieux de rencontre.*

***Est-ce qu'il y avait une teinte politique derrière ça ? Vous dites que c'était « un repaire d'anars » ; est-ce que vous vous y alliez aussi par conviction politique, anarchiste, ou...***

*Elle : Sans s'en rendre compte ! On s'en rendait pas compte. C'est que ça nous plaisait. Mais c'était pas...*

*Lui : C'était pas affiché. Mais bon c'était un style de vie, à l'époque on avait un style de vie comme ça. J'avais les cheveux jusqu'aux épaule, je roulais en bécane, bon voilà, quoi c'était notre style !*

*Elle : On n'était pas conscients des problèmes politiques.*

***D'accord. Il n'y avait pas de théorie politique derrière ça.***

*Lui : Non, on l'a jamais vu comme ça, nous. [...] C'était des gens qu'on appréciait, qu'on avait envie de voir. C'étaient des lieux de rencontre qui étaient... enfin, il y en avait pas des wagons, à l'époque, des lieux de rencontre comme ça, hein ! Où tu pouvais parler... Des fois à table il y avait un gars qui se levait : « j'ai quelque chose à dire » et puis il parlait à tout le monde ! (Michel, agent de maîtrise, et Véronique, agent technique d'entretien, arrivés dans les Pentes en 1979 et 1982)*

Tous présentent ces années (1968 pour ceux qui l'ont vécue suffisamment âgés, les années 1970 pour les autres, jusqu'au succès du PS aux municipales de 1977, puis le début des années 1980 pour les plus jeunes, sensibles à la mouvance anarchiste) comme des années fondatrices, qui expliquent bien des traits de la trajectoire qu'ils ont eue par la suite. La participation à ces événements a même des effets directs sur la trajectoire de certains (par exemple Jacques doit quitter la France pendant quelques années pour échapper à sa condamnation suite à des « conneries » faites pendant les événements de mai 68 ; François fait l'expérience à moins de trente ans d'un mandat d'adjoint dans une équipe municipale composée d'amis et de pairs, mandat qu'il occupera à nouveau à Montreuil quelques années plus tard). Hors de ces implications pratiques, ces années vécues sur le mode de l'engagement militant irriguent ensuite la plupart des domaines de la pratique.

Tous les pionniers ne sont pas aussi marqués par les mouvements politiques des années 1970 ; dans nos échantillons, ce sont les artistes qui sont les moins engagés dans ces réseaux et collectifs. Edith porte un discours politique un peu différent des autres, puisqu'il concerne uniquement la place des artistes et de l'art dans la société ; elle est aussi engagée dans des expériences collectives (notamment le lieu qu'elle crée dans le Bas Montreuil), mais ceux-ci sont également destinés à soutenir les artistes et n'ont pas vocation à transformer globalement les rapports sociaux. Pierre, formé au dessin publicitaire suite à son échec aux Beaux-Arts, n'a pas non plus de discours politique – du moins au moment où il s'installe dans le Bas Montreuil ; il a toutefois le désir, comme Edith, d'un lieu collectif qui permettrait à des plasticiens de travailler et d'exposer leurs œuvres. Claudine, artiste peintre et enseignante, n'est pas non plus politisée. Elle est, en revanche, en rupture avec le modèle d'ascension sociale prôné dans son milieu d'origine petit bourgeois et bien décidée à remettre en cause les codes de la morale et de la bienséance (son appartement, où pullulaient à une époque insectes

morts et rats vivants, est aujourd'hui décoré d'œuvres d'art provocatrices ; sa tenue la fait également remarquer dans la rue, aujourd'hui encore, à plus de 60 ans).

En outre leurs convictions politiques ou leur éthique s'expriment souvent simultanément dans plusieurs espaces de pratique : dans des associations ou des réseaux militants (souvent plusieurs, portant sur des objets ou des publics différents mais relevant des mêmes convictions), dans l'espace résidentiel, dans l'espace professionnel... ces engagements traversent la vie privée, la vie sociale, la vie professionnelle. Ainsi Dominique – qui en est sans doute l'exemple le plus « achevé » – milite pour les droits des femmes à disposer de leur corps (MLAC puis Maison des Femmes) ; elle fait en même temps partie d'associations et de réseaux d'entraide entre femmes ; elle côtoie dans son quartier et dans ses amitiés des milieux homo-, bi- ou trans-sexuels ; elle éduque ses enfants puis sa petite-fille avec une vigilance extrême à l'égard de tous les supports vecteurs des représentations genrées traditionnelles (les livres d'enfants notamment) ; cette thématique nourrit les sujets de plusieurs de ses mémoires au cours de ses études de sociologie ; son engagement se transforme enfin après de longues années en activité professionnelle. On retrouve ici l'emboîtement des registres privé, collectif et politique de l'engagement identifié par Marie-Hélène Bacqué et Stéphanie Vermeersch dans un groupe d'habitants (2007).

## **1.2 Les rapports au travail : la diffusion du modèle hédoniste**

Les discours des « pionniers » sur le travail sont fortement marqués par ces idéologies ; ils participent en général à la psychologisation des rapports au travail, autour de l'idée d'épanouissement :

« Postérieur à 1968, l' « épanouissement » introduit une dimension psychologique nouvelle. Celle-ci suppose un lien entre satisfaction et identité du travailleur : être satisfait de son travail signifie pouvoir y réaliser des traits de son identité, y développer ses compétences. [...] Un métier doit être intéressant non par les bénéfices qu'il procure, mais par ses profits symboliques : un métier intéressant est un métier qui excite, qui stimule et permet à celles et à ceux qui l'exercent de créer, d'innover, de se réaliser, voire de « s'éclater », etc. On touche là au bonheur de l'artiste ou de l'écrivain. » (Baudelot, Gollac, 2003, p. 33)

Cette idéologie « psychologisante » se mêle toutefois avec leurs origines, leurs contraintes objectives et avec d'autres représentations concurrentes : Valérie récusé pendant longtemps la place du travail dans l'épanouissement, avant de se lancer dans une activité de peinture décorative qui devient centrale dans sa vie ; à l'opposé, Yves reste marqué par une éducation plus protestante, faisant de « l'assiduité au travail » (Weber, 1905) un devoir moral. Véronique et Michel, qui sont d'origines plus populaires et exercent des activités plus déqualifiées que les autres, ne diffusent pas ce discours de l'épanouissement dans le travail ; l'idéologie hédoniste, valorisant la recherche de l'épanouissement de l'individu, les conduit plutôt à un certain retrait vis-à-vis du travail. Le rapport au travail identifié dans les entretiens avec les pionniers est ainsi de deux natures : le travail est envisagé soit comme un gagne-pain

permettant de se consacrer à côté aux choses importantes (le militantisme, la peinture, les amis et la famille), soit comme quelque chose de central mais en parfaite continuité avec ce que l'on est par ailleurs. Ces deux perspectives ne sont pas opposées ; elles constituent en fait plus souvent deux phases successives : on constate le passage de l'une à l'autre lorsque les études sont finies et que la qualification atteinte permet de disposer dans son travail d'un certain degré d'autonomie.

Ainsi, pour les enquêtés d'origine populaire et/ou encore en cours d'études au moment de l'installation dans le quartier, le travail apparaît ainsi comme une activité secondaire ; à cette époque, l'essentiel est ailleurs. Ils cherchent néanmoins à s'épanouir dans leur travail plus tard dans leur trajectoire. On a évoqué juste au-dessus le cas de Dominique : pendant quelques années, sa vie professionnelle est surtout un gagne-pain lui permettant de s'extraire de son milieu d'origine et de poursuivre ses études, puis de militer et de prendre part à divers mouvements ; assez vite cependant elle obtient un diplôme de bibliothécaire et devient documentaliste dans une équipe de recherche, travail précaire (elle reste vacataire pendant plus de vingt-cinq ans) mais épanouissant :

***Et il y avait une compensation en termes de niveau de salaire, le fait d'être plus précaire, c'était compensé ? Vous étiez payée davantage ?***

*Non, c'était compensé par l'intérêt du travail, pas par le salaire ! C'est vrai que moi je trouve que c'est quand même important d'avoir un travail qu'on fait sinon avec passion, du moins avec beaucoup d'intérêt, parce qu'on y passe quand même énormément de temps dans la vie. (Dominique, documentaliste puis coordinatrice dans une association, arrivée dans les Pentès en 1973)*

Véronique et son mari connaissent aussi une première phase où le travail est avant tout un gagne-pain (elle va travailler de temps à autre en usine, lui travaille seulement à mi-temps pour pouvoir s'occuper d'une association de loisirs à destination des jeunes du quartier) :

*Bon enfin on s'est plus amusés qu'autre chose, hein, en fait ; on s'amusait, quoi. On allait au boulot parce qu'il fallait bien manger, quoi, mais on pensait...*

***Vous ne pensiez pas à ça ?***

*Ben non ! (Véronique, agent technique d'entretien, arrivée sur les Pentès en 1982)*

Pour elle qui n'a pas fait d'études, cette situation dure et devient moins épanouissante lorsque les activités se recentrent sur le foyer (elle élève trois enfants)<sup>190</sup>. Pour lui, le travail devenant plus central dans la vie quotidienne, il devient en même temps un champ d'expression de certaines valeurs, au niveau permis par ses qualifications ; agent de maîtrise spécialisé dans la reprographie, il est ainsi délégué syndical et secrétaire du Comité d'Hygiène et de Sécurité de son entreprise :

*Lui : Bon ça correspond, je pense, un petit peu, à une mentalité croix-roussienne, qui fait que on ne veut pas que n'importe quoi soit fait n'importe comment au niveau des gens, de l'entreprise. On veut qu'il y ait du respect, on veut l'égalité des salaires et... la totale, quoi ! C'est politique aussi ! c'est politique quelque part !*

*Elle : C'est un investissement pour mieux vivre.*

---

<sup>190</sup> Véronique dit clairement que la vie de mère au foyer n'était pas épanouissante ; ce qui la « fait vivre », ce sont les amis du quartier, les loisirs en famille et leurs engagements associatifs.



*Lui : Dans le cadre du travail. C'est ce qui fait que les congés payés existent, que les allocs fonctionnent, que les arrêts de travail soient normaux, que les arrêts maladie soient payés, c'est tout ce genre de chose ; c'est une protection, c'est d'être vigilant aux gens. Et ça correspond aussi un petit peu je dirais à la mentalité que j'ai au niveau du patrimoine – enfin pas forcément le mien, mais celui d'un quartier, les gens du quartier, pourquoi les gens ils s'en vont ? Ah ben parce qu'ils ont plus de fric, parce que les loyers ils augmentent, parce que ci, parce que ça... bon c'est tout imbriqué, quoi. (Michel, agent de maîtrise, et Véronique, agent technique d'entretien, arrivés sur les Pentes en 1979 et 1982)*

Dans le cas d'une autre enquêtée, qui n'a jamais quitté le travail accepté initialement pour financer ses études aux Beaux Arts, on perçoit bien ces deux statuts que le travail peut avoir – gagne-pain ou lieu d'expression de soi. Elle et son mari se définissent avant tout comme des artistes peintres :

*Nous on s'est axés beaucoup sur la peinture, hein, parce que c'est notre métier, notre plaisir et notre formation ; notre ambition c'était de développer cet aspect-là, mais pour gagner notre vie c'était pas ça. (Claudine, professeur d'arts appliqués à la retraite, arrivée dans les Pentes en 1970)*

Mais si son mari a fait une carrière artistique épanouie grâce à son emploi de professeur aux Beaux Arts (qui lui laissait toute liberté pour peindre), elle a travaillé comme enseignante vacataire en collège puis comme maître auxiliaire en lycée professionnel, ce qui lui prenait beaucoup plus de temps et l'empêchait de peindre comme elle le souhaitait. Elle regrette ce qu'elle considère comme un choix « à moitié » :

*Je ne conseille pas de faire le choix à moitié, comme j'ai fait. Parce qu'on n'est ni bien ni d'un côté ni de l'autre. Non, c'est pas une bonne solution. Mais c'est la solution : on continue à faire ce qu'on a envie de faire, sans trop de danger, sans se mettre en danger financièrement. Mais ça ne fait pas une carrière épanouie au plan artistique. (Claudine, professeur d'arts appliqués à la retraite, arrivée sur les Pentes en 1970)*

Pour les plus qualifiés, le travail peut au contraire occuper d'emblée une place importante mais il est présenté comme en continuité avec le reste de la vie ; c'est un espace où l'on se sent libre d'exprimer sa personnalité, ses goûts et ses convictions comme dans la sphère privée. Le travail en lui-même n'est pas vécu comme une « vocation », il n'est pas toujours choisi librement en fonction des goûts et des convictions, mais on y déploie les mêmes façons d'être qu'en dehors du travail : résistance à la rationalisation économique, insistance sur les relations humaines, sur l'intérêt intellectuel et le caractère formateur, liberté de proposition, autonomie et responsabilité. Monique, devenue dentiste alors qu'elle voulait être médecin, quitte ainsi rapidement le cabinet privé où elle avait débuté : elle refuse d'être payée à l'acte et de travailler seule, et choisit d'exercer dans un centre social où elle est payée à l'heure et travaille en équipe. Cette continuité entre ce que l'on est au travail et hors du travail se manifeste particulièrement pour ceux qui ont le plus de liberté dans leur travail, comme Marc le cinéaste ou Jacques le graphiste. Agnès, qui est journaliste pigiste, Edith, Claudine et son mari, qui sont artistes et enseignants, disposent également de cette relative autonomie. Marc choisit ainsi les films sur lesquels il travaille :

*J'ai fait plusieurs reportages, j'ai réalisé pas mal de reportages en Afrique, et puis quand je ne faisais pas des films pour moi, je travaillais pour des amis sur des projets qui m'intéressaient. Je n'étais pas un mercenaire du cinéma ; c'est-à-dire je ne suis pas capable d'aller travailler sur n'importe quoi, on m'appelle la veille, j'y vais le lendemain. Non, il faut que j'aie envie, avec les gens et sur le sujet qui est traité ; là je peux m'investir. Donc j'ai travaillé pas mal par exemple avec un ami [...] qui faisait beaucoup de documentaires, dont un très grand film sur le Canard Enchaîné, par exemple. Alors là je veux bien, parce que ça m'intéresse passionnément. (Marc, ancien réalisateur de documentaires, arrivé dans le Bas Montreuil en 1986)*

La plupart tiennent à une certaine séparation entre travail et hors travail dans l'usage du temps et des lieux<sup>191</sup>, mais ils souhaitent pouvoir exprimer leur personnalité dans leur travail.

En définitive, tous ne mettent pas complètement en œuvre cette idéologie hédoniste dans le travail, mais ils la diffusent, notamment par l'éducation de leurs enfants. Jacques raconte ainsi ses discussions avec son fils au moment où celui-ci doit choisir ses études supérieures. Le mot d'ordre est clair : « tu obéis à ton désir, tu fais le job où tu prends du plaisir ». Son fils choisit alors la biologie marine, puis la plongée :

*Bon, j'ai jamais dit, « les métiers de la mer, c'est mort » ; j'ai dit : « ça te fait bander, vas-y, hein ! c'est là que tu auras le plus de chances de développer ton travail, dans le plaisir. Si tous les matins tu te lèves et ça te fait chier d'aller au boulot, c'est perdu ! » (Jacques, enseignant aux Beaux Arts, arrivé dans les Pentes en 1972)*

Les enfants de ces pionniers sont généralement incités à s'exprimer, à suivre leurs désirs, et en même temps à en assumer la responsabilité, dans un contexte toutefois très sécurisant :

*Bon, on l'a quand même beaucoup accompagné, même si je lui ai dit « le jour où tu ne fais plus d'études, tu n'as plus un sou », hein... mais on l'a beaucoup accompagné – bon, donc il était sécurisé, il n'avait aucune inhibition, un minimum d'inhibition. (Jacques)*

Incités à l'autonomie et à l'initiative, les enfants sont en même temps très entourés. Ils sont habitués tôt à discuter avec des adultes autres que leurs parents, qui choisissent de ne pas clôturer la sphère familiale : « habitats groupés autogérés » pour Yves et Marc, vie en communauté dans un château en Bourgogne pour Jacques (« en été, en Bourgogne, quand j'avais mon château, eh ben de fin juin à mi-septembre, c'était 15 à table midi et soir ! ») et en collectivité dans une usine pour Edith, présence rapprochée d'amies « référentes adultes » pour les enfants de Dominique, fêtes et sorties amicales où les enfants sont toujours « embarqués » pour Véronique et Michel...

Ces valeurs, lorsqu'ils peuvent eux-mêmes les mettre en œuvre dans leur travail, les conduisent à élaborer de nouvelles façons de travailler. Critiques vis-à-vis du salariat capitaliste jugé aliénant, ils valorisent le fait d'élaborer de nouvelles pratiques et relations de travail, plutôt que de reproduire des modèles antérieurs. Ils laissent donc libre cours à leurs initiatives, qui contribuent à remodeler d'anciennes activités ou à en créer de nouvelles ; on retrouve chez certains enquêtés (mais pas la majorité) cette tendance à l'innovation, attribuée

---

<sup>191</sup> Même Dominique, qui a fait de son engagement militant sa profession, n'apprécie pas d'avoir à travailler chez elle et souhaiterait plus de distance entre son lieu de travail et son lieu de vie.

par plusieurs auteurs à leur mobilité sociale<sup>192</sup>. Jacques, qui a créé une agence de graphisme publicitaire avec un ami avant d'être enseignant aux Beaux Arts, l'illustre particulièrement bien. Dans cette structure où ils jouissent d'une totale liberté, les façons de travailler qui se mettent en place font la part belle à leur personnalité (leurs goûts, leurs envies, leur affinités) et à leurs valeurs (importance de la liberté et du plaisir, goût pour les relations humaines). L'amitié ou les affinités commandent les relations de travail avec la clientèle comme avec les collègues : l'associé de Jacques est un ami avec qui il a auparavant vécu en Scandinavie et avec qui il va ensuite à nouveau vivre avec sa femme et d'autres amis dans son château en Bourgogne ; quant à sa femme, elle est initialement salariée dans cette agence. Personnalités et valeurs sont totalement mises au service du travail :

*Il y a beaucoup de gens qui venaient, hein. Des fois, souvent, en fin de soirée, à 11 heures du soir, quand on avait des clients qui sortaient du cinéma : « Oh, ben vous êtes là ! ». Ils passaient prendre un café et on discutait jusqu'à 2 heures du matin !*

*En plus, cette liberté permettait des relations avec les clients, et un développement de clientèle, assez facilement. Par exemple, le responsable de l'édition chez Berliet, qui était un client régulier, des fois il nous téléphonait parce qu'on avait installé un petit auditorium dans le... On avait un magnétophone type Revox – parce qu'à l'époque les cassettes n'existaient pas ou c'était pourri – et puis une bonne installation son, et puis on avait une collection de bobines Revox avec du jazz, avec un tas de... Bon donc quand il s'emmerdait chez Berliet à Vénissieux, il venait nous voir ! [...] Il nous téléphonait, il nous disait : « Oh je m'emmerde ! est-ce que je peux aller chez vous ? » Je lui disais : « Ben viens écouter de la musique » alors il venait ; puis il nous faisait « tiens, si on allait au cinéma ? » alors on partait au cinéma avec lui. Mais le fait d'aller au cinéma avec lui faisait qu'on avait deux contrats de plus, quoi ! (Jacques, graphiste indépendant et professeur aux Beaux Arts, arrivé dans les Pentes en 1972)*

Expressivité et relations humaines sont les fondements de leur réussite, ce que ne comprennent pas les publicitaires formés à l'école du commerce traditionnel :

*On a vendu l'agence, avec sa notoriété, à une agence de publicité qui voulait se monter un studio d'arts graphiques. Ils ont fait faillite en six mois.*

**Ah oui ?**

*Oui. Parce qu'ils avaient fait école de commerce, c'était des jeunes kakous, ils avaient des costumes gris, des attachés-cases... Et comme toutes les relations clients, ou 80 %, c'était des gens euh... des amis, c'était devenu des amis, de par ce type de fonctionnement... et eux, ils n'ont pas du tout compris ça ; non seulement ils n'ont pas compris, mais ils étaient incapables de faire ça. Donc quand les contrats ont été finis, c'est des clientèles qu'ils ont perdues. [...]*

**Et en fait, ce qu'ils ne savaient pas faire, c'était justement –**

*Cette relation humaine. Ouais. Oui, parce qu'on leur a appris le commerce au sens : on facture tant, on a tant de frais, point à la ligne ; on fait des prospects, on va les voir avec son petit attaché-case, son petit costume gris, on arrive en Alfa Roméo ou en*

---

<sup>192</sup> Cf. par exemple, Monique Dagnaud et Dominique Mehl à propos de la « sous-élite » : « De surcroît, ce groupe a un destin social qui le porte vers la modernité. Constitué en grande partie de métiers nouveaux, il n'est pas englué dans une tradition professionnelle. Ses membres, soit enfants déçus de la bourgeoisie, soit méritants venus des couches populaires, sont en « décalage » par rapport à leur origine familiale. N'ayant pas de référents historiques à protéger, la sous-élite est spontanément disposée à assumer et susciter l'innovation. Elle y est même la plus directement intéressée, puisque les secteurs d'activité dans lesquels elle se déploie sont par excellence les vecteurs de l'avenir : informatique, recherche, communication, éducation. » (Dagnaud, Mehl, 1985, p.134).

*BMW parce que ça fait plus chic ou plus sérieux, et... en six mois – j'exagère, mais en moins d'un an ils ont fait faillite. Le temps de finir les contrats. (Jacques)*

L'importation d'une rationalité orientée en valeurs dans des domaines traditionnellement régis par la rationalité en finalité est une innovation qui se diffuse dans certains secteurs (et que l'on va retrouver dans les activités professionnelles des deux générations suivantes) – même si on voit bien dès cet exemple que ces deux types de rationalité ne sont pas exclusifs l'un de l'autre ; ils s'articulent plutôt dans des configurations nouvelles.

En fait, qu'il soit considéré comme secondaire ou comme central dans leur vie quotidienne, le travail ne semble pas « modeler » les enquêtés ; il n'est pas vécu douloureusement, comme quelque chose qui leur impose des pratiques ou des normes discordantes avec les leurs. Même lorsqu'il occupe une place importante dans leur vie, il est soumis aux mêmes valeurs et idées qui guident leur vie hors travail. Si l'on écoute les enquêtés, leur activité professionnelle apparaît davantage *expliquée par* ce qu'ils sont qu'*explicative de* ce qu'ils sont. Intégré à une façon de vivre orientée en dernière instance par des valeurs ou des idées, il devient un des champs d'application de ces valeurs, il est un prolongement de la personnalité. Même pour les plus qualifiés, le travail peut être abandonné sans grand regret en partie ou totalement, pour un temps ou de façon définitive, car ce qui s'y joue se joue également dans d'autres dimensions de l'existence. Ainsi Marc ou Monique vont réduire ou arrêter leur activité professionnelle quand ils voient que le quartier leur offre d'autres ressources et satisfactions et permet d'exprimer au moins aussi bien ses valeurs et ses convictions (cf. chapitre 7).

Ce rapport assez détendu au travail est bien sûr lié à un rapport détendu à l'emploi. Rappelons les chiffres de Louis Chauvel (1998, 2006) : la génération née en 1948 (qui a 25 ans en 1973, 30 ans en 1978) quitte l'école et le système scolaire à une période où le taux de chômage dans les deux ans suivant la sortie des études est de 4 %. Ceux qui naissent jusqu'à 1955 bénéficient de l'expansion des emplois parmi les professions intermédiaires et les cadres<sup>193</sup>. De fait, aucun des enquêtés de cette génération n'évoque de difficultés à entrer dans la vie active. Les emplois trouvés ne sont pas forcément ni bien rémunérés, ni très stables (ils sont plusieurs à commencer comme vacataires, gardant ce statut d'autant plus longtemps que leur niveau de diplôme est moins élevé semble-t-il<sup>194</sup>), mais ils semblent faciles à obtenir. Tous expriment le sentiment d'avoir été chanceux sur ce point, même s'ils n'ont pas tous vécu leur jeunesse de façon aussi légère que Jacques :

---

<sup>193</sup> Si on regarde la structure socioprofessionnelle pour chaque cohorte de naissance, « le retournement est clairement observé pour ceux qui sont venus au monde après 1955 : le développement des catégories intermédiaires de la société s'est rompu à la racine du renouvellement générationnel » (Chauvel, 2006, p.58).

<sup>194</sup> Ainsi Yves, ingénieur, est d'emblée recruté de façon pérenne, tandis que Dominique, formée en deux ans au métier de bibliothécaire, reste vacataire dans le secteur de la recherche puis dans le secteur associatif pendant près de trente ans. Entre ces deux extrêmes, Claudine, diplômée des Beaux-Arts, commence comme enseignante vacataire avant d'être titularisée ; Agnès, titulaire d'une maîtrise de sociologie, est journaliste pigiste pendant quelques années avant d'être recrutée dans un grand quotidien.

*Oui mais à l'époque c'était – c'est con, et puis ça fait un peu ancien combattant – c'était l'époque beatnik, quand même, c'était... c'était rock'n roll, quoi, la vie était rock'n roll ! [rit] [...] C'était : on vit ensemble, on est contents de vivre ensemble, on prend du plaisir. Si on a besoin de trouver du travail, on sait où en trouver, on est suffisamment démerde pour en trouver, voilà, quoi. Parce que entre mon copain, moi, ma femme, et d'autres, on savait faire un tas de choses !*

**Comme quoi ?**

*Oh, on aurait pu monter un restaurant, on aurait pu... On n'avait aucune – on n'avait pas de préoccupation : « est-ce qu'on sait faire, est-ce qu'on sait pas faire... » (Jacques)*

Au moment de s'installer dans le quartier, ils ne sont donc pas riches et ne se dirigent pas vers des carrières très lucratives, mais ils ne sont pas préoccupés par le fait de trouver un emploi et de pouvoir subvenir à leurs besoins. Sans que l'on puisse dire, de façon aussi radicale que Jacques Bonniel et Bernard Bensoussan à propos de leur enquêtés, qu'ils substituent au carriérisme social « un horizon existentiel référé au plaisir de l'instant, à une vie au jour le jour » (Bensoussan, Bonniel, 1979, p. 119), ils ne semblent pas s'être alors projetés à long terme ou avoir fait des choix en prévision de l'avenir. Leur avenir n'est ni tracé ni garanti, mais il ne les préoccupe pas. Pour Jacques, cet état d'esprit n'est pas qu'une question de taux de chômage, c'est aussi une question de contexte idéologique :

***Vous n'étiez pas inquiets par rapport aux ressources et par rapport au boulot ?***

*Non. C'est des questions qu'on s'est jamais – ça fait longtemps, enfin depuis quelques temps, que de temps en temps je repense à ça ; quand les gamins dans les banlieues, bon, l'histoire du CPE à l'heure actuelle... Je me dis : mais nous on a vécu une période dorée, quoi ! Si il avait fallu faire facteur, on aurait fait le facteur, on ne se posait pas de question. Et quand on a eu besoin d'argent, on a toujours trouvé ; d'ailleurs c'est toujours encore le cas. Et ça, je crois que c'est une histoire d'attitude mentale - [rectifie] que c'est aussi une histoire d'attitude mentale.*

***C'est-à-dire... de confiance ?***

*Oui, de confiance en soi, et de confiance dans la vie. Et que à l'heure actuelle, on est dans un contexte qui est très timoré, et les gamins sont... harcelés par les parents : « fais pas ci, il n'y a pas de boulot là etc. », et tout le monde devient parano sur le job et tout ça. Ça fabrique des raidissements qui font que face à la vie, les gamins sont mentalement moins disponibles.*

***Et vous croyez que c'est en grande partie une histoire d'attitude mentale par rapport à...***

*Je ne dis pas que ce n'est qu'une histoire d'attitude mentale ; mais je dis que c'est en partie une histoire d'attitude mentale. Parce que du boulot, c'est pas vrai : un gamin qui a 20 ans, qui est démerde et qui a un goût du risque, il se le fabrique, son boulot. Il commence par laver des carreaux, bon. Et c'est pas du tout un discours réactionnaire, hein, je veux pas du tout dire « ah, vous êtes de petits branleurs », c'est pas du tout ça ! Ils sont vraiment le produit d'une société de la peur. C'est pas eux qui sont responsables dans cette affaire, c'est le contexte idéologique dans lequel on vit qui est terrifiant. Qui est terrifiant. (Jacques)*

La valorisation de l'initiative individuelle est un trait que l'on retrouve chez plusieurs autres enquêtés, qui la mettent en valeur dans leur propre trajectoire<sup>195</sup> ou regrettent au contraire de ne pas en avoir suffisamment fait preuve. Mais tous n'ont pas cette confiance en eux et en « la vie » qu'affiche Jacques ; surtout, ils ne partagent pas tous sa tendance à psychologiser les

---

<sup>195</sup> Voir par exemple Yves à propos de son habitat groupé autogéré, point 3.2.2 de ce chapitre.

rappports sociaux et à nier la pesanteur sociale. Jacques illustre en effet parfaitement les descriptions de Catherine Bidou à propos des « aventuriers du quotidien » : à la fin de l'entretien, il évoque les travaux d'un sociologue qui aurait proposé un modèle alternatif à la sociologie « un peu marxiste, qui fait ses classements sur la base des classes sociales et des revenus », proposant plutôt de classer les gens par « classes de comportements » : le collectionneur, le père de famille, l'aventurier, le nomade... « je me souviens des deux derniers car je m'y reconnais un peu », précise-t-il avec satisfaction. De façon peu surprenante, les « pionniers » ayant connu une trajectoire ascendante moins achevée ou une trajectoire descendante n'ont pas (ou plus) ce type de représentation, et montrent davantage de lucidité.

Ces « pionniers » partagent donc largement les traits des « aventuriers du quotidien » rencontrés par Catherine Bidou, Sabine Chalvon-Demersay et Bernard Bensoussan à la fin des années 1980, mais ils montrent aussi la diversité des profils de militants et de travailleurs que cette catégorie peut recouvrir. Retrouve-t-on ces valeurs et représentations du monde social et ces dispositions à l'égard du travail et de l'avenir parmi les « convertisseurs » arrivés dans le Bas Montreuil dans les années 1990 ?

## 2. Les « convertisseurs » du Bas Montreuil

### 2.1 Epanouissement dans le travail et précarité de l'emploi

La deuxième génération de gentrificateurs, arrivée dans le Bas Montreuil entre 1992 et 2003, est composée d'habitants nés entre 1960 et 1973 (la plupart entre 1965 et 1970). Ils entrent sur le marché du travail entre 1985 et 1995, à une période où le taux de chômage deux ans après la fin des études fluctue entre 20 et 33 %. En même temps que l'accès à l'emploi devenait plus difficile, les discours psychologisants et l'injonction à s'épanouir dans son travail portés par les « nouvelles classes moyennes » se sont diffusés ; *a contrario*, les conduites de retrait et d'investissement minimal dans un travail jugé peu épanouissant sont à la fois condamnées, du moins dans les classes moyennes et supérieures, et rendues beaucoup plus difficiles par la situation de l'emploi.

« Les discours sur le sens et la valeur du travail ont ainsi pris un tour plus psychologique. Qu'il s'agisse d'en valoriser la fonction – le travail est alors une source d'épanouissement personnel – ou de dénoncer les effets destructeurs que les mauvaises conditions de travail exercent sur la personnalité. Car, dans le même temps, le travail, devenu un bien de plus en plus rare, s'est transformé dans des conditions qui rendent plus difficile d'y trouver son bonheur : explosion des emplois à statut précaire, développement du sous-emploi, accroissement de l'intensité du travail à salaire égal. » (Baudelot, Gollac, 2003, p. 18)

Dans ce contexte, il apparaît de plus en plus nécessaire de dissocier travail et emploi, le travail désignant l'exercice d'une activité (manuelle ou intellectuelle) rémunérée (Méda,

1995) tandis que l'emploi renvoie, depuis l'après-guerre et l'instauration du rapport salarial fordiste, à la fois à un statut social (« traduction de l'activité laborieuse en termes de distribution des gratifications réelles et symboliques qui accompagnent l'exercice d'une activité de travail reconnue socialement utile », Maruani, 1994) et une relation liant l'individu à des institutions (l'entreprise, l'Etat, le droit du travail) qui s'inscrit dans la durée. A partir de ces définitions, on peut définir l'intégration professionnelle de la façon suivante :

« On peut donc définir le type idéal de l'intégration professionnelle comme la double assurance de la reconnaissance matérielle et symbolique du travail et de la protection sociale qui découle de l'emploi. On peut estimer que la première condition est remplie lorsque les salariés disent qu'ils éprouvent des satisfactions au travail. La deuxième condition sera remplie si l'emploi exercé n'est pas aléatoire et qu'il implique une certaine durée, autrement dit, lorsqu'il permet au salarié de planifier son avenir. » (Paugam, 2000, p. 97)

La distinction entre travail et emploi s'impose pour décrire les situations des gentrificateurs de la deuxième génération rencontrés dans le Bas Montreuil : l'immense majorité des enquêtés éprouve une grande satisfaction dans l'exercice même de son travail, tout en se trouvant dans une situation d'emploi marquée par l'incertitude permanente, très éloignée du modèle salarial fordiste. Hormis une professeure certifiée d'histoire et une institutrice (mariée à un professeur d'arts appliqué), ils font tous partie des « professions culturelles », catégorie dans laquelle le Ministère de la Culture range les architectes, les professions de l'audiovisuel et du spectacle, les professions des arts plastiques et des métiers d'arts, les cadres et techniciens de la documentation et de la conservation, les professions littéraires et journalistiques et les professeurs d'art (Patureau, Jauneau, 2004)<sup>196</sup>. Artisan d'art, décoratrice de théâtre, sculptrice, graphistes indépendants, danseuse, photographe, chef-opérateur, comédien, maquettiste, auteure et correctrice, éditeur, producteur intermittent... ils semblent avoir assimilé les valeurs d'épanouissement au travail portées par leurs prédécesseurs : ils ont choisi leur travail, l'ont parfois même inventé, façonné selon leurs capacités et leurs goûts, et l'ont placé au centre de leurs préoccupations et de leur quotidien. Il n'est pas du tout relégué au second plan et c'est un rapport électif à ce travail qui domine. En même temps, ils sont confrontés à un marché du travail assez différent de celui de leurs prédécesseurs et se trouvent dans des situations d'emploi assez éloignées de l'emploi fordiste qui intègre, fournit un ensemble de droits sociaux et permet de se projeter dans l'avenir (Castel, 1995 ; Paugam, 2000). Ils sont soit intermittents, soit indépendants ; quelques-uns ont le statut de la Maison des Artistes, celui d'auteur ou pas de statut du tout (du moins au moment où ils s'installent), et ce pour des travaux proches et dans les mêmes secteurs professionnels. Ils semblent incarner à la perfection l'externalisation, la flexibilisation, la responsabilisation individuelle

---

<sup>196</sup> Cette quasi-unanimité tient là aussi certainement à certains « biais » de l'échantillon ; le fait d'avoir privilégié les habitants ayant fait d'importants travaux chez eux a par exemple contribué à écarter des salariés ayant un emploi fixe et à temps plein. Encore une fois, ces résultats ont donc une valeur moins par leur représentativité que par les configurations particulières qu'ils mettent en lumière.

qui caractérisent les conditions d'emploi dans la société « post-salariale » et qui rendent le travail à la fois central et incertain :

« C'est donc bien autour de l'emploi que continue à se jouer une part essentielle du destin social de la grande majorité de la population. Mais la différence par rapport à la période antérieure – et elle est énorme –, c'est que si le travail n'a pas perdu de son importance, il a perdu beaucoup de sa consistance, d'où il tirait l'essentiel de son pouvoir protecteur. La mise en mobilité généralisée des situations de travail et des trajectoires professionnelles place l'incertitude au cœur de l'avenir dans le monde du travail. » (Castel, 2003, p. 80)

L'intermittence est la figure type de cette « mise en mobilité généralisée » et préfigure selon Menger (2002) le nouveau mode d'organisation capitaliste du travail. Sans revenir sur cette thèse, déjà discutée ailleurs<sup>197</sup>, indiquons que le statut d'intermittent s'est largement diffusé ces quinze dernières années dans le domaine de la production artistique et culturelle<sup>198</sup>. Il a diffusé au-delà du seul travail artistique un mode de travail par projets, qui associe au coup par coup par des liens contractuels temporaires des structures et des professionnels indépendants. Seules les grandes institutions culturelles publiques fonctionnent encore partiellement sur le modèle du salariat de longue durée (tout en recourant de plus en plus au statut de l'intermittence, créant la figure des « permittents ») (Vivant, 2006, p. 44). Pour ces « salariés itinérants, intermittents et à employeurs multiples » (selon l'intitulé de leur statut dérogatoire au régime général d'assurance chômage), être intermittent signifie une forte discontinuité dans l'emploi<sup>199</sup> mais pas forcément dans le travail (étant donné le temps de préparation des projets, diversement inclus dans l'emploi, et le temps important d'autoformation), une déconnexion partielle entre emploi et revenu, un risque récurrent, celui de la perte de son statut (qui doit être renouvelé environ tous les dix mois en justifiant d'un certain nombre de cachets) et une incertitude toujours renouvelée, celle de « faire ses heures », qui entraîne une recherche permanente de nouveaux engagements. Deux traits méritent encore d'être soulignés, tant nous les avons souvent retrouvés parmi nos enquêtés : d'une part, contrairement à la carrière du salarié qui est en quelque sorte « verticale » (il est pris dans une hiérarchie, dans laquelle il essaie de s'élever), celle du travailleur intermittent serait davantage « horizontale », l'avancement dans la carrière se mesurant plutôt à l'étendue des réseaux de collaborateurs et d'employeurs potentiels et au portefeuille d'activités qui permet de minimiser les risques (Rémy, 2006). D'autre part, le travail ne s'échange pas systématiquement contre une rémunération financière ; il est parfois « bénévolé », c'est-à-dire qu'il peut s'échanger contre des gratifications symboliques (une reconnaissance, un « nom »,

---

<sup>197</sup> Cf. Lojkine, 2005, p. 180 sq.

<sup>198</sup> Le nombre d'intermittents a doublé en dix ans dans le spectacle vivant, le cinéma et l'audiovisuel, passant de 61 600 à 123 000 entre 1992 et 2002 (source : caisse des congés spectacles, Rémy, 2006).

<sup>199</sup> Celui-ci est de plus en plus émietté, comme l'indiquent les statistiques de la caisse des congés spectacle, traitées par le Cesa : pour une base 100 en 1992, on compte dix ans plus tard 151 équivalents-journées de travail, 200 intermittents, et 295 contrats de travail signés ; le nombre d'intermittents a augmenté plus vite que le volume total de travail, et le nombre de contrats encore plus rapidement. La durée moyenne des contrats est ainsi passée de 28 jours en 1987 à 7 jours en 2000 (Rémy, 2006).



une expérience valorisante), contre des contacts ou encore contre une rémunération en nature (c'est le principe des « résidences »). Les caractéristiques du travail des indépendants (l'autre statut le plus répandu dans ce groupe de gentrificateurs), sont assez proches de celles des travailleurs intermittents dans ces milieux et tels qu'on les a rencontrés : forte incertitude sur le travail et les revenus, économie de projet, flexibilité, collaborations sans cesse revues... Toutefois ils ne bénéficient pas du même régime assurantiel (ce qui constitue une différence importante).

Cette organisation du travail, si elle est inspirée des spécificités du travail artistique, nous semble cependant assez différente du rapport au travail proprement artiste : pour décrire les intermittents et les indépendants du monde culturel, Pierre-Michel Menger fait le « portrait de l'artiste en travailleur » (2002), mais ces deux termes ne sont-ils pas sinon incompatibles, du moins assez étrangers l'un à l'autre ? Si la création artistique représente à n'en pas douter du travail, l'artiste se considère-t-il comme un travailleur ? Si le titre choisi par P.-M. Menger n'évite pas la question – au contraire –, celle-ci nous paraît particulièrement justifiée à la lumière des cas rencontrés dans notre échantillon ; par exemple celui de deux sculptrices qui recourent à un autre travail (fabrication de décors ou de marionnettes pour le théâtre ou la publicité), pour lequel elles sont payées au cachet et grâce auquel elles peuvent éventuellement prétendre à l'intermittence, afin de gagner leur vie et de pouvoir sculpter *à côté*. Une autre est photographe, inscrite à la Maison des artistes (ce qui suppose entre autres une reconnaissance de son travail par des pairs), expose, partage un atelier avec d'autres artistes ; mais elle travaille comme graphiste à temps partiel en free lance (en général pour une entreprise pharmaceutique) afin de gagner sa vie et de pouvoir, à côté, se consacrer à son travail d'artiste. Dans ces deux cas, le travail artistique est plus proche de la définition de l'artiste et des activités créatrices proposée (entre autres) par Nathalie Heinich (2000) à partir des catégories wébériennes : l'artiste comme virtuose désintéressé pour qui la carrière et la rémunération ne sont que des moyens permettant de se consacrer à sa passion, l'activité artistique soumise au régime de la vocation, où l'identité du créateur est engagée. La distinction proposée par Hannah Arendt (1958, 1993) entre travail et œuvre semble également rendre compte de la dimension d'accomplissement de soi que nos enquêtés placent dans leurs activités artistiques.

Ces deux façons d'envisager le travail de ces « professions culturelles » – plutôt comme une façon de travailler associant l'individualisme et le risque (Menger, 2002) ou plutôt comme un travail d'une nature particulière, artistique, c'est-à-dire expressif et désintéressé (Heinich, 2000) – correspondent en fait à deux rapports au travail identifiés dans l'échantillon et qui semblent liés à la pente de la trajectoire des enquêtés. On trouve en effet dans l'échantillon des gentrificateurs issus de milieux très contrastés : certains ont grandi dans des milieux populaires (comme Jean, fils d'un ouvrier électricien et d'une mère inactive tous deux immigrés, Loïc, fils de coiffeurs de province, Irène, fille d'immigrés italiens entrepreneur du bâtiment et commerçante, ou Julie, fille d'un dessinateur industriel et d'une institutrice, issue

de « trois générations de HLM au Pré Saint-Gervais ») ; d'autres sont issus de la bourgeoisie traditionnelle (comme Bérengère, dont le père, cadre supérieur dans une banque, et la mère, assistante d'un conservateur de musée, viennent tous deux de la bourgeoisie catholique possédante) ou plus souvent d'une « bourgeoisie nouvelle » formée des membres les plus brillants des « nouvelles classes moyennes » (comme Julien, fils d'un cadre dirigeant de la banque et d'une mère psychanalyste, Lilas, dont le père était consultant pour des organisations internationales et la mère galeriste dans le 6<sup>e</sup> arrondissement de Paris, Rémi dont les deux parents ont été enseignants aux Arts Déco, ou Hugo dont le père était architecte et la mère céramiste, issue d'une famille bourgeoise). Selon ces origines et ces trajectoires, le choix d'une « profession culturelle » avec un statut d'indépendant ou d'intermittent ne revêt pas le même sens : les uns misent sur la prise de risque individuelle pour se fabriquer une position inatteignable par les seuls diplômés ; les autres visent la qualification d'artiste, pour laquelle ils ont abandonné des études plus sûres ou qui leur permettrait de rétablir la trajectoire fragilisée par des études moyennes. Les pages de *La Distinction* concernant les « professions nouvelles » aident à analyser ces trajectoires (même si les cas rencontrés ne valident pas entièrement les résultats énoncés par Pierre Bourdieu en 1979) : ces professions sont en effet d'après lui « le lieu d'élection de tous ceux qui n'ont pas obtenu du système scolaire les titres leur permettant de revendiquer avec succès les positions établies auxquelles les promettait leur position sociale d'origine et aussi de ceux qui n'ont pas obtenu de leurs titres tout ce qu'ils se sentaient en droit d'en attendre par référence à un état antérieur de la relation entre les titres et les positions » (Bourdieu, 1979, p. 409). Face à une « trajectoire interrompue », les uns essaient de prolonger leur ascension sociale, les autres de « rétablir » la pente de leur trajectoire.

## **2.2 Prolonger des trajectoires ascendantes par une « profession culturelle »**

Pour ceux que leurs origines n'ont pas poussé très loin dans les études, ou qui ne disposent pas du capital social et culturel permettant de valoriser au mieux le diplôme supérieur obtenu au prix d'importants efforts, le choix d'une profession « culturelle » ou artistique exercée comme indépendant ou intermittent permet de sortir des positions moyennes d'exécution, plus ou moins qualifiées mais toujours subordonnées à la création ou à la compétence de quelqu'un d'autre : « gratteuse » de plans dans un cabinet d'architecte, iconographe au service des rédactions de presse, éducateur spécialisé au service de l'institution judiciaire... Il permet de devenir son propre patron et, en prenant des risques, d'atteindre des positions à la fois plus rémunératrices et – par le fait même de prendre des risques et d'être à son compte – plus valorisées socialement. Ainsi Jean, peu soutenu par sa famille, quitte le lycée technique en même temps que le logement familial en classe de première et trouve, après quelques mois de petits boulots (caissier, déménageur, vendeur en porte à porte, serveur), un travail d'animateur auprès des enfants (surveillant et surveillant de cantine pendant le temps scolaire, animateur de colonies et en centre aéré pendant les

vacances). Ce travail bien rémunéré lui laisse le temps de faire une école de danse ainsi que du théâtre : « je bossais, puis je faisais ma vie à côté, quoi ». Il découvre ainsi ce que pourrait être une vie de danseur professionnel (pendant un an, il « fait des contrats en télé » et va danser dans des boîtes) mais juge ce choix trop risqué. Il envisage alors de devenir éducateur, puisque le travail auprès des enfants lui plaît ; mais il sait que ce métier, inversement à celui de danseur, est peu risqué mais mal rémunéré. Il profite alors de l'opportunité qui s'offre à lui de « bifurquer » dans une sorte de voie intermédiaire, avec une prise de risque moyenne :

*Moi je venais d'une famille d'ouvriers, donc je voyais ce que c'était que de pas gagner de thune. Donc c'est vrai que... et en même temps, j'avais pas envie de faire n'importe quoi, j'avais envie de faire quelque chose qui me plaisait, quoi. Donc c'est vrai que bifurquer, ça m'intéressait, et puis après, bon, je savais que financièrement, tu pouvais gagner quand même correctement ta vie, donc bon. Mais la bifurcation a été un peu... un peu rude. (Jean, producteur intermittent, arrivé en 1996)*

Il se lance avec des copains dans la production vidéo, à la faveur d'un réseau forgé dans le monde de la fête et de la nuit parisienne où la danse l'a conduit.

*Et là je me suis lancé, donc avec des copains, on a monté – c'est-à-dire qu'on sortait pas mal, alors après, c'est un milieu où c'est vrai que dès que tu commences à sortir, à aller dans les fêtes, les soirées, les machins, tu rencontres du monde – et suite à ça, on a monté à une époque une maison de production. Alors bon, c'est-à-dire que nous on n'a rien payé : on a rencontré un mec qui était producteur, qui avait une boîte de prod' qui au jour d'aujourd'hui est une grosse boîte de pub et tout, et lui nous a proposé de nous héberger dans les bureaux, et nous on faisait les directs vidéo dans les soirées ; c'est-à-dire que tu vois, on allait dans plein de soirées et à chaque fois on délirait là-dessus, et on s'est dit, voilà, on va filmer dans les soirées, pour projeter, et puis on mettait un mec derrière les machines qui faisait des effets, machins, tu vois.*

***Pour projeter en direct dans la soirée, filmer la soirée ?***

*Oui, dans la soirée, on filmaient les gens qui étaient dans la soirée. Tu vois, donc on a fait ça, et puis ça, ça nous a amenés à faire des clips et des machins. Mais le seul truc, c'est que pendant un an, là, c'était... tu vois je gagnais la moitié de ce que je gagnais quand j'étais avec les gamins, tu vois ! Je ne gagnais plus que 4000 balles par mois. Donc là, je vivais dans une chambre de bonne à Belleville, et là, ça a été une année genre argh ! à l'arrache. Mais, c'était un changement, c'était un choix, quoi. (Jean)*

Cette activité est moins lucrative que le travail d'animateur, mais elle ouvre des possibilités de carrière. Jean découvre le métier de producteur dans cette société, puis se lance comme intermittent, d'abord stagiaire, puis assistant, premier assistant, régisseur, régisseur général et devient enfin directeur de production – un métier dans lequel il renoue finalement en partie avec des savoir-faire forgés dans l'animation auprès des enfants, tout en gagnant beaucoup mieux sa vie et en accédant au titre de « directeur » :

*Bah après c'est pareil, hein, après la vie avec les adultes c'est exactement la même chose. [...] La moitié de ton temps c'est quand même la gestion humaine des gens ! Y en a une qui pleure parce que machin lui a parlé comme ça, l'autre son hôtel lui plaît pas... Tu leur mettrais des baffes ! mais t'es obligé de les gérer, donc... et je trouve que les gamins, c'est une bonne... c'est vraiment une bonne formation. (Jean)*

De la même façon, Irène, qui « traîne » alors en DEUG de Lettres, tire profit de sa rencontre avec les milieux artistiques alternatifs dans le milieu de la nuit parisienne des

années 1980 pour devenir successivement chanteuse d'un groupe de rock, assistante de l'administratrice d'une compagnie de théâtre assez réputée, attachée de presse d'un groupe de rock alternatif connu, et enfin chargée de production dans l'événementiel. Dans tous ces emplois, elle est intermittente, ce qui lui permet de bénéficier un peu plus tard d'une formation longue de peintre-décoratrice, dont elle se saisit pour tenter de professionnaliser l'activité immobilière qu'elle mène en parallèle depuis quelque temps (achat d'anciens locaux d'activités ou de pavillons anciens, rénovation, revente). L'accès à toutes ces activités tient plus à sa capacité à « gérer un projet, l'organiser à la fois au niveau financier et au niveau logistique », à un certain « bluff »<sup>200</sup>, à un âge et à une période propices qu'à des talents artistiques<sup>201</sup>. On reviendra sur le rôle joué par son expérience immobilière de gentrifieuse dans cette trajectoire (chapitre 7), mais on voit déjà comment l'intermittence, comme « association de l'individualisme et du risque », lui permet de pallier la médiocrité de ses études pour poursuivre la trajectoire d'ascension sociale entamée par sa famille (une famille d'immigrés italiens, commerçants et entrepreneurs du bâtiment).

Développons encore deux exemples de ces trajectoires d'ascension sociale « prolongées » par l'indépendance ou l'intermittence dans le milieu artistique. Loïc comme Julie sont plutôt des « rescapés » de la filière professionnalisante, qu'ils ont su pousser assez loin et associer à une prise de risque (en se mettant à leur compte) pour convertir ce qui se présentait comme une « voie de garage » en une « profession nouvelle », pour « produire des postes ajustés à leurs ambitions plutôt que d'ajuster leurs ambitions à des postes déjà existants » (Bourdieu, 1979, p. 415). Loïc, « cancre » à l'école, s'était vu orienté dès la cinquième vers le jardinage (CAP puis BEP de jardinage) ; il poursuit cependant ses études dans cette voie au-delà du bac technique en se faisant accepter en BTS « jardins et espaces verts » dans une école réputée à Paris. Ayant contracté un emprunt pour faire cette formation, il ne peut poursuivre vers le paysagisme comme il le souhaitait ; mais il a en même temps travaillé la photo et s'oriente vers la photographie de plantes et de jardins, en se faisant embaucher comme iconographe pour la presse<sup>202</sup>. Cette bifurcation, rendue possible grâce à sa formation parisienne, est suivie d'une deuxième, une dizaine d'années plus tard, puisqu'il se met à son compte et devient photographe de jardins : il passe ainsi « de l'autre côté », du côté

---

<sup>200</sup> Elle l'explique elle-même à demi-mot : « *Mais j'imagine que c'est pas évident de débarquer comme ça à la Cartoucherie... ? Ben j'étais très culottée. J'étais quand même très culottée, je le serais moins maintenant. Mais à l'époque, c'est vrai que... je bluffais pas, c'est-à-dire que tu vois, j'embobinais pas les gens, mais j'étais vraiment prête à me lancer dans un nouveau truc, et je suis assez dynamique quand je fais quelque chose donc – et je pense que c'était plus facile à l'époque que maintenant. Il y avait plus d'occasions.* » La réussite de ce « bluff social » ne semble pas indexée sur l'origine sociale, contrairement à ce que suggère Bourdieu (1979, p. 419), du moins dans cette région culturelle moyennement légitime dans laquelle Irène comme Jean évoluent professionnellement : théâtre « alternatif » à la Cartoucherie de Vincennes, rock alternatif, monde de la « nuit parisienne » des années 1980.

<sup>201</sup> « La petite bourgeoisie nouvelle s'accomplit dans les professions de présentation et de représentation (représentants de commerce et publicitaires, spécialistes des relations publiques, de la mode et de la décoration, etc.) et dans toutes les institutions vouées à la vente de biens et services symboliques » (Bourdieu, 1979, p.415) ; la professionnalisation de son activité immobilière elle-même relève de cette « vente de biens et services symboliques ».

<sup>202</sup> Ce métier consiste à trouver les photographies permettant d'illustrer les articles.

du producteur d'images, et donne une connotation artistique à son travail qui revalorise son statut socioprofessionnel. Julie parvient de la même façon à prolonger une trajectoire d'ascension sociale interrompue par la séparation de ses parents (qui fragilise économiquement sa mère institutrice, la condamnant à rester en HLM en banlieue, et qui fragilise Julie dans sa scolarité). Après des années de collège difficiles, en fin de troisième elle entre sur concours dans une école d'arts appliqués de Paris, où elle prépare un bac F12. Elle se forme au graphisme mais n'obtient pas le bac, ce qui l'empêche de s'inscrire en école d'architecture comme elle le souhaitait ; elle passe alors le concours d'entrée dans une école supérieure d'arts décoratifs privée, où existe une filière d'architecture d'intérieur, malgré les moyens économiques limités de sa mère :

*J'ai passé le concours, j'ai été reçue première au concours d'entrée ! Oh la la, la revanche, elle était bonne ! [...] J'étais la seule pauvre, entre guillemets. Vraiment, j'étais considérée comme la pauvre prolo, hein ! Mais j'en étais très très fière ! Ca, ça a été ma douce revanche sur tous ces bourgeois. Parce que c'en était vraiment, hein, des gens de Saint-Cloud, de Versailles, de tout ça, ou alors des grosses familles bourgeoises de province... (Julie, graphiste indépendante, arrivée en 2000)*

Elle finance ces études (qui lui coûtent 4000 euros par an pendant cinq ans, sans compter le coût du matériel) en travaillant dans une agence d'architecture pendant les vacances et les week-ends, redouble à cause de cette surcharge de travail, et finit par obtenir son diplôme. Pour obtenir ce travail en agence d'architecture, elle recourt comme Irène et Jean aux réseaux et au bluff :

*Et dans le groupe de jazz où j'étais, il y a un mec qui me dit : « tiens, j'ai un copain architecte qui cherche quelqu'un ». Je dis : « ça m'intéresse, on va se rencontrer ». De toutes façons, la vie aide beaucoup plus quand on rencontre par copains que quand on vient sonner aux portes et qu'on connaît personne, si ce n'est avoir un CV de... je sais pas, je ne sais pas ce qu'il faut, mais enfin j'ai jamais vraiment très bien saisi ce genre de système, ça n'a jamais vraiment marché. Bon, ce mec-là, il était architecte à Cergy-Pontoise [...] il me dit : « oui, en effet, je cherche quelqu'un ; tu sais gratter les plans ? » – Gratter, c'est l'expression pour dire tracer. – « Bien sûr. » J'y suis allée à l'intox, mais parce qu'il fallait que je bosse ! Donc j'ai menti mais sur toute la ligne ! « Tu sais faire de la perspective ? » ça oui, parce que j'avais appris : « oui ». Euh... je savais tout faire ! [rit] Sauf le chantier. Là, j'ai pas pu mentir, parce que je me suis dit, pour la construction d'une usine, je le sentais pas trop ! (Julie)*

Julie ne parvient donc pas à être architecte à l'issue de son parcours d'études, mais architecte d'intérieur<sup>203</sup>. Elle commence par « gratter » des plans en intérim, un travail « absolument chiant » mais lucratif, et cherche toujours à travailler en agence d'architecture. Diplômée en architecture d'intérieur et formée au graphisme dans les deux écoles qu'elle a fréquentées, on lui propose de faire « graphiste pour architecte ». Cette spécialité « très rare en France » lui permet de travailler pour Jean Nouvel en sous-traitance ; elle va en faire sa profession, en se mettant à son compte. Elle explique le choix de l'indépendance par son

---

<sup>203</sup> Contrairement à « beaucoup d'anciens » de son école, qui ensuite passent le diplôme d'architecte « parce qu'un moment, tu bloques sur la façade, tu vois, donc t'as besoin d'un permis de construire, bêtement, pour une fenêtre que tu changes, t'as besoin d'être architecte, tu vois, c'est bête mais c'est comme ça » (Julie).

« goût » pour la diversité des projets et des collaborateurs, par l'envie de ne pas dépendre d'un supérieur hiérarchique, par le fait que « c'est gratifiant » de pouvoir refuser des projets et d'en assumer seule les risques, par son caractère fort ou encore par la souplesse horaire qui lui permet de concilier travail à temps plein et tâches familiales – des aspects soulignés par Menger dans son « portrait de l'artiste en travailleur » (2002). Mais ce « choix » est aussi dû à une contrainte d'ordre purement professionnel : cette profession de « graphiste pour architecte » qu'elle s'est quasiment fabriquée est si peu répandue en France qu'il lui serait difficile de l'exercer comme salariée.

*Et aussi, mon métier est tellement pas répandu en France – aux Etats-Unis, je t'ai dit, hein, tout le monde a un graphiste minimum par agence, même dans une agence de trois personnes, sur trois, il y a un graphiste – alors qu'en France, c'est vraiment un truc, c'est de l'inconnu, ils se demandent bien à quoi tu sers !*

***C'est du luxe ?***

*Oui. De toutes façons, c'est du luxe. Je ne sais pas comment marchent les salaires aux USA et ailleurs, mais en France, il y a beaucoup de charges et tout ça, donc c'est ça aussi : de savoir que t'es profession libérale et qu'ils ne dépendent pas de toi, qu'ils n'ont pas un fil à la patte, pas de charge, ils te font une facture pour une journée, tu vois, ils te paient, et puis au revoir, merci, si ça se trouve on ne se revoit jamais. Et puis si ça ne va pas, eh ben on s'arrête dans la minute qui suit... (Julie)*

Finalement, Julie gagne nettement moins que lorsqu'elle travaillait en agence (elle passe de 2000 à 1000 euros de revenu mensuel net), mais ce métier qu'elle s'est forgé lui permet d'être collaboratrice d'architectes plutôt que « sous-architecte », et son statut d'indépendante vient entériner sa trajectoire d'ascension sociale. Pour tous ces gentrificateurs, l'association de l'individualisme et du risque (Menger, 2002) a permis de s'extraire de la condition moyenne à laquelle ils étaient voués, en autorisant la production de « postes ajustés à leurs ambitions » (Bourdieu, 1979, p. 415). Les domaines de la communication, du design et de la production culturelle semblent particulièrement adaptés à cette opération, car les métiers et les filières d'accès y sont peu institutionnalisés<sup>204</sup>.

### **2.3 Réparer des trajectoires descendantes par une activité artistique**

Pour les gentrificateurs issus de milieux bourgeois, le choix des mêmes professions prend une signification un peu différente et peut également se traduire par des productions différentes. Issus d'une bourgeoisie intellectuelle ou artistique, ils ont fait des études dans des

---

<sup>204</sup> « Au lieu de plus grande indétermination d'une région d'indétermination, c'est-à-dire principalement du côté du pôle culturel de la classe moyenne, se situent des positions encore mal déterminées, tant pour le présent qu'elles proposent que pour l'avenir très incertain, et du même coup très ouvert, c'est-à-dire à la fois risqué et dispersé, qu'elles promettent (par opposition à l'avenir assuré mais fermé des positions fortement prédéterminées) : ces positions nouvelles sont nées des transformations récentes de l'économie (et en particulier de l'accroissement de la part qui revient, jusque dans la production des biens, au travail symbolique de production du besoin – conditionnement, design, promotion, relations publiques, marketing, publicité, etc.) ou ont été en quelque sorte « inventées » et imposées par leurs occupants qui, pour pouvoir vendre les services symboliques qu'ils avaient à offrir, devaient en produire le besoin chez les consommateurs potentiels par une action symbolique (ordinairement désignée par des euphémismes tels que « travail social », « animation culturelle », etc.), tendant à imposer des normes et des besoins, en particulier dans le domaine du style de vie et des consommations matérielles ou culturelles. » (Bourdieu, 1979, p. 397) La citation nous paraît pouvoir être transposée à la période actuelle, avec un certain renouvellement des professions concernées.

écoles d'art plus ou moins réputées, parfois à l'étranger, certains évitant de justesse la relégation dans des filières courtes (comme Lilas qui passe un bac technique puis un BTS en publicité avant d'aller passer deux ans dans une école d'arts à Londres). Ils sont « dotés d'un fort capital culturel imparfaitement converti en capital scolaire » (Bourdieu, 1979, p. 414) et disposent d'un capital économique hérité qui les rend tolérants au risque « en partie par un effet des dispositions mêmes, d'autant plus assurées que l'on a plus d'assurances, [et] en partie en raison de la distance réelle à la nécessité que donne la possession des moyens économiques de tenir dans des positions provisoirement peu rentables » (Bourdieu, 1979, p. 414). En outre, ils sont familiers, par leurs origines, de la démarche artistique.

C'est donc dans cette optique – avoir une démarche artistique – qu'ils vivent leur choix d'une profession de création exercée en indépendants. Ils recourent pour expliquer leur orientation au registre de la vocation, de la passion. Ils aspirent à un travail artistique envisagé comme libre expression de soi, accomplissement par le geste et par l'imagination. Ils sont également porteurs d'une « critique artiste » du mode de production capitaliste – notamment de la standardisation de la production, de la marchandisation des œuvres et de la dépossession de son travail dans le salariat. Hugo, qui a grandi dans l'atelier de sa mère, souhaite avant tout se sentir libre de créer et d'exprimer sa singularité d'« auteur » :

*Mes maîtres à penser du graphisme étaient tous des free-lance, des auteurs, donc l'idée de sacrifier son boulot dans une boîte qui elle-même négocie avec un client, c'était impossible. Ça l'est toujours. [...] Soit tu es un auteur, et à ce moment-là, tu dois écrire en ton nom. Soit tu deviens... exécutant. Mais si tu choisis d'être auteur, il faut que tu signes, quoi.*

***D'accord. Et si tu es exécutant, on ne te laisse pas tellement de marge de manœuvre, en fait ?***

*Ah non, tu fais un compromis, tu es au service de, et moi je ne voulais pas. (Hugo, graphiste indépendant puis vidéaste, arrivé en 1997)*

Julien, qui vient d'un milieu bourgeois plus classique, semble – dans un premier temps au moins – aspirer moins au travail de création qu'à la vie d'artiste, libérée des conventions, des modes de vie et de production standardisés. Cela le conduit à s'installer avec des amis de son école d'art dans un entrepôt désaffecté des docks de San Francisco, et c'est par cette expérience qu'il découvre la ferronnerie d'art :

*Moi je vivais sur une plate-forme qui était à huit mètres de haut, je descendais par un tube, tu sais, comme les poteaux de pompier [...] Tu passais d'une plate-forme à une autre par un escalier qui était à 10 mètres de hauteur, enfin bon. [...] Tout ça entièrement fait nous-mêmes, avec de la récup' de-ci de-là. Ceux qui étaient peintres ramenaient de la peinture, celui qui était métallo – et c'est à cette époque-là que j'ai découvert la ferraille, je suis tombé dedans, je me suis mis à souder souder souder, et c'est devenu ma... ma raison de vivre, quoi.*

***Et toi tu étais dans quoi à ce moment-là ?***

*J'étais en design industriel [...] je travaillais sur des produits plastiques, et... et j'ai failli me tirer une balle. D'ailleurs je ne fais plus du tout de design.*

***Pourquoi ?***

*Tellement c'est insupportable.*

***Qu'est-ce qui est insupportable ?***

*De faire des boîtiers d'ordinateurs, euh, des boîtiers – ça, tu vois ? [il montre mon enregistreur], des trucs comme ça. (Julien, ferronnier d'art indépendant, arrivé en 1995)*

Julien porte la critique artiste de la société de consommation moins comme une idéologie que comme un élément d'identification à un univers socioprofessionnel qui l'attire : il évoque énormément l'esthétique d'un « univers artistique » qui semble presque unifié et homogène dans son esprit, et parle peu de sa propre démarche de création ou d'un éventuel rôle de l'art ou de l'artiste dans la société. On reviendra sur ce point à partir de la question du choix d'habiter un « loft » (chapitre 6). On peut en tous cas faire l'hypothèse que l'affiliation à la figure de l'artiste, qu'il recherche, a à voir avec une stratégie de « rétablissement symbolique » d'une trajectoire qui serait sans cela nettement descendante (et discordante par rapport à celle de sa sœur, restée dans « le sérail » capitaliste du père) : se placer sur une « échelle » ou dans un champ alternatifs lui permet d'éviter de se trouver en position subordonnée (celle de *designer* de produits plastiques par exemple) dans la chaîne de production à la tête de laquelle son père exerçait des fonctions de commande.

Hugo et Julien, comme Lilas, Martine et d'autres, sont confrontés à la nécessité de gagner de quoi vivre et faire vivre une famille en sacrifiant le moins possible leurs exigences artistiques. Il s'agit en fait pour eux de trouver un équilibre entre activités rémunératrices et activités proprement artistiques, ces deux figures constituant non pas deux catégories étanches mais plutôt deux pôles entre lesquels ils réalisent un continuum de productions : ouvrages de commande effectués avec autant d'indépendance et de « sincérité » que possible, œuvres d'art que l'on tente de reproduire lorsqu'elles ont rencontré du succès... le modèle auquel ils souhaiteraient pouvoir pleinement adhérer étant celui d'un travail complètement détaché des gratifications économiques et de toute forme de commande. Hugo par exemple saisit toutes les occasions d'accroître la part de ce type de travail dans sa vie active, se contentant d'un petit revenu pour vivre : avant son installation à Montreuil, il travaille avec un ami comme graphiste indépendant afin de gagner juste de quoi vivre en faisant le minimum de compromis et passe le reste de son temps à peindre :

*On était deux auteurs, et on avait des revendications – je sais qu'on avait une mauvaise presse dans le métier parce qu'on travaillait bien, mais on était un peu emmerdants, parce qu'on avait des exigences qui n'étaient pas forcément commerciales. (Hugo, graphiste puis vidéaste, arrivé en 1997).*

Plus tard, face à des dépenses plus importantes que prévues pour le remboursement de son prêt immobilier et pour les travaux dans son logement, il est obligé de travailler davantage et d'abaisser son niveau d'exigences :

*Je suis passé à la vitesse supérieure, j'ai fait des pochettes de disques pour Stone et Charlene, l'épouvante, enfin toutes ces choses que je refusais catégoriquement avant, j'ai commencé à les faire pour que ça accélère, [...] je travaillais comme un dingue et dès que j'avais 10000 francs je faisais des travaux. (Hugo)*



Il devient également enseignant dans son ancienne école. Enfin, peu de temps avant l'entretien, il hérite d'une somme qui lui permet d'achever de rembourser son emprunt et de l'atelier de sa mère, dont la location lui rapporte une rente d'environ 1500 euros par mois. Cela lui permet « de [se] libérer d'un certain nombre de contraintes » : d'abandonner non seulement l'enseignement mais aussi le graphisme et « d'attaquer des boulots beaucoup moins commerciaux, voire pas du tout commerciaux » dans la photo et la vidéo, où il se sent enfin une totale liberté de création. Il le souligne aussi bien à propos du livre de photos qu'il vient d'achever (« je n'ai eu aucune aide, d'aucune institution, ni publique ni privée ; et j'ai pas sacrifié mon livre, je l'ai fait vraiment comme je voulais ») qu'à propos du film qu'il prépare (« de toutes façons, je ferai le film que je voudrai faire, et personne ne me dira : il faut que ça fasse 15 minutes de moins ou une demi-heure de plus »). Ce qu'il souhaiterait serait en fait une déconnexion complète entre travail et revenu :

***Tu te considères comme rentier, en fait ?***

*Ben... je le suis ! Il faudrait que je le sois un peu plus pour ne pas avoir à travailler du tout, mais oui, maintenant je suis rentier [rit], depuis deux ans.*

***C'est un objectif - je veux dire, de ne plus avoir à travailler du tout, ça serait un objectif ?***

*Ah ben, de pouvoir ne plus travailler que sur mes – parce que je travaille énormément, je sors de six mois complètement cinglés. Je suis un gros bosseur. Donc mon objectif c'est de travailler sans souci de la rémunération de ce travail... (Hugo, graphiste indépendant puis vidéaste, arrivé en 1997)*

Il est intéressant de voir l'usage qu'il fait de la liberté que cette rente lui offre : il préfère vivre avec son fils et sa compagne (une comédienne qui ne gagne presque pas d'argent) avec ces 1500 euros mensuels et disposer de son temps pour créer, plutôt que de chercher à gagner davantage<sup>205</sup>. Hugo est un cas extrême dans ses choix et dans sa façon de les exprimer, mais tous partagent cet idéal d'indépendance dans le travail, ce détachement à l'égard des gratifications économiques et cette préférence pour des gratifications symboliques ou psychologiques (liées à l'accomplissement de certaines valeurs). De manière analogue, Julien ne choisit pas la voie la plus facile ni la plus rémunératrice, lorsqu'il quitte le design industriel aux Etats-Unis pour l'artisanat et la ferronnerie d'art en France. C'est aussi le cas dans des métiers non artistiques : ainsi Tiphaine choisit à la fin de ses études de monter avec trois amis un bureau d'étude en urbanisme plutôt que de se faire embaucher comme salariée ; après quelques années seulement, elle et ses amis sont en mesure d'embaucher d'autres jeunes diplômés et ont développé des spécialités relativement nouvelles (comme la concertation avec les habitants ou la communication sur les projets urbains). Tiphaine tire de cette indépendance et du fait d'avoir contribué à créer des emplois un sentiment de responsabilité et de fierté qui justifie à ses yeux le sacrifice économique que cela supposait (après cinq années d'activité, son salaire est d'environ 1000 euros nets par mois pour un temps partiel à quatre cinquièmes ;

---

<sup>205</sup> Il pourrait assez aisément avoir un revenu nettement plus élevé, puisqu'il indique ailleurs dans l'entretien qu'il a pu facturer jusqu'à 450, voire 600 euros la journée de graphisme.

elle s'est vu proposer à plusieurs reprises des postes intéressants dans des institutions plus rémunératrices, qu'elle a refusés).

Cependant tous n'ont pas la même liberté financière qu'Hugo ou Tiphaine (dont le mari est expert-comptable) et si les capitaux familiaux de ces enquêtés aux origines bourgeoises leur permettent une assez grande tolérance au risque, ils doivent néanmoins exercer des travaux rémunérés. Chacun s'arrange donc pour maximiser son temps et sa liberté de création en combinant les statuts, les sources de rémunérations, en partageant son temps de travail ou en étant aussi intransigeant que possible vis-à-vis des commanditaires tout en honorant les commandes. Ils passent ainsi fréquemment d'un statut à l'autre au gré des besoins et des possibilités, les cumulent ou les articulent au sein du couple de manière à assurer au maximum la continuité des revenus et de la protection sociale<sup>206</sup>. Le statut d'intermittent par exemple assure un revenu, tandis que celui de la Maison des artistes n'offre qu'une protection sociale et une exonération de taxe professionnelle ; les rémunérations en droits d'auteur ou même en prix et bourses diverses (« aide à l'écriture » du CNC par exemple) se cumulent aux cachets ou aux CDD ; l'indépendance permet de facturer tout type d'intervention mais ouvre des droits sociaux moindres... Ils ont acquis une connaissance fine de ces différents statuts en se frottant au monde du travail dans diverses configurations.

Il faut compléter ce portrait en précisant les choix de spécialisations professionnelles qu'ils opèrent au sein même des professions culturelles (ou qu'ils valorisent, s'ils ne peuvent eux-mêmes les assumer faute de moyens). Ils tendent en effet à occuper dans leurs champs respectifs (l'édition, le cinéma, le graphisme, etc.) des positions marginales, « alternatives » en ce qu'elles récusent les critères de réussite dominants, sanctionnés par le marché : cinéma d'auteur, graphisme de création, éditions alternatives... Ce positionnement se lit particulièrement bien dans le champ du cinéma, les enquêtés exprimant un refus du cinéma « commercial » qui se traduit par une critique du milieu de la fiction et de la télévision : ce milieu est par exemple jugé « super hystérique, vachement auto-centré » et « prétentieux » par Alice, qui a travaillé dans la production pour des filiales d'UGC. Alice quitte d'ailleurs ce domaine après quelques années pour refaire des études à Sciences Po puis entamer une thèse sur l'histoire de la CGT, avant de devenir auteure et correctrice pour des éditions universitaires. Ceux des enquêtés qui travaillent toujours dans le cinéma affichent tous une

---

<sup>206</sup> Julien, d'abord étudiant en arts appliqués puis artiste sans statut, entre ensuite dans l'artisanat comme apprenti, puis successivement comme salarié, indépendant, employeur et enfin redevient « artiste » avec cette fois le statut de la Maison des artistes. Francine et son conjoint ont monté leur société de production, lui en est le gestionnaire et ne peut pas gagner d'argent, elle est payée par cette entreprise comme intermittente et gagne de l'argent pour eux deux. Lilas cumule statut d'indépendante et statut de la Maison des artistes, partageant ses semaines entre trois jours de graphisme et deux jours de photo. Luc alterne les périodes d'intermittence et les périodes où il ne vit que sur ses droits d'auteur, prix et aides à l'écriture. Etc. Hatzfeld *et al.* remarquent également cette circulation des individus entre les statuts : « A Montreuil, les cas sont fréquents où un décorateur, ou bien un producteur de vidéo est tantôt l'un [employé] tantôt l'autre [employeur], selon qu'il a reçu lui-même la commande, ou qu'un ami a besoin de ses compétences. Il arrive même que, sur un coup, on embauche son employeur d'un coup précédent ! On assiste donc à des sortes de troc de travail qui échappent complètement au droit du travail mais constituent de l'emploi. » (Hatzfeld *et al.*, 1998, p. 51).

préférence pour le milieu du documentaire, qui correspond davantage à leurs valeurs comme l'indique clairement Hugo :

*Tu sais, dans le cinéma, c'est assez complexe, parce que t'as... moi je connais très mal ce milieu-là, mais l'autre jour, il y avait des gens qui avaient l'air assez imbuables qui parlaient de – ils venaient de faire un film, je crois, c'était la table à côté de nous – qui parlaient d'Adjani, de Bohringer, et ils étaient dans une espèce de surenchère d'esbroufe... donc il y a ce cinéma-là. [...] Et puis après, il y a les gens du documentaire indépendant où il y a très peu de sous, c'est des gens qui ont beaucoup d'années de métier, qui ont une vision beaucoup plus passionnée et moins dans la réussite. Donc ils sont patients, attentifs, curieux... et en général généreux. (Hugo)*

Ce rapport à la culture – le choix de la marge, qui permet l'innovation, la création – s'inscrit selon nous également dans l'espace urbain et n'est pas étranger aux choix résidentiels de ces gentrificateurs ; on y reviendra à propos du choix du quartier au chapitre suivant. Pour conclure sur ces gentrificateurs des professions culturelles en trajectoire descendante, ils nourrissent donc un rapport enchanté à l'art, se situent dans leur travail dans un entre-deux entre liberté et création sous contrainte, et en matière d'emploi jonglent avec les statuts.

Il faut ajouter, à ces longs portraits d'intermittents et d'indépendants, les quelques salariés de l'échantillon. Ils partagent avec les indépendants et les intermittents l'expérience de la mobilité sociale et des efforts faits pour rétablir leurs trajectoires descendantes ou (plus souvent) pour prolonger leurs trajectoires ascendantes. C'est le cas de Samuel et de sa compagne, enfants de petits commerçants et titulaires respectivement d'une maîtrise de sciences politiques et d'un DEA de biologie, qui ont beaucoup de mal à trouver un emploi en CDI. C'est aussi le cas de Noémie, professeure certifiée d'histoire-géographie, qui a arrêté Sciences Po en cours de scolarité après y avoir redoublé deux fois. Fille d'une institutrice et d'un directeur de piscine, mais élevée par sa mère et un beau-père maître de conférence en sociologie, elle ne se sent « pas très à l'aise » dans cet établissement. Le fonctionnement pédagogique et le rythme ne lui conviennent pas :

*Je trouvais que c'était – je crois je suis trop lente – c'était trop... j'aimais pas cette façon de réfléchir au lance-pierre, [...] de devoir faire des exposés tout le temps, en dix minutes, où t'as le temps de rien vraiment apprendre... Moi j'étais plus à l'aise dans l'esprit universitaire, où tu digères, tu te poses des questions, cette espèce de recherche, un peu, plus approfondie, plus dans la durée. (Noémie, professeure d'histoire certifiée, arrivée en 2003)*

Mais il semble qu'il s'agisse aussi d'un problème de trajectoire sociale : faire cette école prestigieuse répond à la fois à une inquiétude liée au marché de l'emploi et à une injonction implicite de son beau-père :

*Je crois que j'avais aussi un rejet de ce que ça représentait pour moi. Je crois que j'ai un peu fait ça aussi pour des contraintes d'emploi, parce que bon, avec une maîtrise d'histoire, tu fais quoi après ? Voilà... Non, mais ça m'a formée, hein ! Mais je me suis un peu sabordée sur certains examens, j'avais l'impression de faire ce que mon beau-père voulait que je fasse, tu vois ? Ce que mon grand-père voulait que je fasse... (Noémie)*

Elle passe finalement le CAPES d'histoire et devient professeure en lycée. Bérengère, originaire de la bourgeoisie traditionnelle, tâtonne elle aussi un certain temps à l'université dans diverses filières jusqu'à un DEA qu'elle n'achève pas, avant d'entamer une série de CDD dans un établissement culturel ou elle sera finalement recrutée au bout de six ans en CDI.

Ces gentrificateurs salariés ont donc tâtonné un certain temps sur les bancs de l'université voire de grandes écoles sans parvenir à décrocher un diplôme vraiment brillant ou en tous cas suffisant pour permettre une entrée aisée sur le marché du travail à un niveau de cadres. Ils partagent avec les indépendants et les intermittents ce « rapport à la culture et, partiellement, au monde social qui trouve son fondement dans une *trajectoire interrompue* et dans l'effort pour prolonger ou rétablir cette trajectoire » (Bourdieu, 1979, p. 409)<sup>207</sup>. Ils ressemblent également aux « professions nouvelles » par la nature de leurs emplois et les secteurs où ils exercent : maquettiste, éditeur scientifique, rédacteur en chef d'un site Internet, conceptrice d'expositions... Ces effets des trajectoires sociales nous semblent d'autant plus importants pour la compréhension de leur position sociale que l'on se rappelle que lors de la refonte du code des CSP en 1982, les professions artistiques (CS 35) et d'enseignement (CS 34) ont dû leur inscription dans le groupe socioprofessionnel « cadres et professions intellectuelles supérieures », en partie, aux trajectoires sociales auxquelles elles étaient statistiquement associées. En ce qui concerne les artistes, cette inscription parmi les cadres malgré l'hétérogénéité de leurs métiers, leur caractère plus ou moins intellectuel, la très grande variabilité de leurs revenus et leur niveau d'étude moyen (équivalent à celui des professions intermédiaires du privé) est due à leurs origines sociales très nettement supérieures : seul le groupe des professions libérales présente une fréquence plus importante de parents cadres et professions intellectuelles supérieures. Quant aux enseignants et chercheurs, spécialistes du savoir, s'ils sont classés dans les couches les plus élevées, c'est en raison du destin probable de leurs enfants : c'est parce que leurs enfants réussissent mieux à l'école que leur milieu est considéré comme supérieur, dans une société où la réussite scolaire est de plus en plus importante (Desrosières, Thévenot, 2002). On mesure l'importance de la trajectoire dans la définition des positions sociales occupées par une grande partie des individus formant le groupe des gentrificateurs.

La trajectoire est également à prendre en compte pour caractériser ces *ménages* de gentrificateurs : en effet les couples rencontrés sont fréquemment des couples « mixtes » du point de vue de la trajectoire sociale, en général l'alliance d'un enfant des plus qualifiées des « nouvelles classes moyennes » (parfois de la bourgeoisie traditionnelle) en trajectoire descendante (au moins du point de vue des revenus et de la stabilité de l'emploi) et d'un enfant issu des classes populaires ou de la petite bourgeoisie traditionnelle (petits

---

<sup>207</sup> Il s'agit encore une fois d'un idéal-type (certains semblent parvenir à satisfaire leurs ambitions sociales).

commerçants notamment) en ascension sociale. Les uns et les autres montrent des signes de distanciation à l'égard de leur milieu d'origine qui les conduit dans un entre-deux où les jugements de goût semblent comme inversés, les premiers montrant une mise à distance des codes des classes dominantes tandis que chez les seconds les intenses efforts d'ascension sociale se traduisent par une exigence culturelle de « convertis ». Dans le couple formé par Julie et Guillaume par exemple, lui vient, selon Julie, d'une « famille intellectuelle de gauche », elle d'une famille de « prolos » ; lui a redoublé trois fois sa Terminale et n'aimait pas l'école, elle aimait ça et malgré ses difficultés scolaires s'est toujours battue dans ses études ; lui aime la télévision, le foot, elle « ne supporte pas la télévision » et adore apprendre... Dans le couple formé par Bérengère et Loïc, elle qui est issue de la grande bourgeoisie peut critiquer ce milieu d'origine, revendiquer dans son travail de conceptrice d'exposition une dimension d'ouverture et de démocratisation des savoirs ou se moquer dans sa vie quotidienne des propositions trop « intellos » de certains de ses amis, tandis que son conjoint se contente de les trouver « surprenantes » et fait de son mieux pour donner à son travail de photographe de presse une dimension artistique (il a par exemple un projet de livre). Ces divergences se retrouvent dans leur choix résidentiel, Bérengère n'ayant pas de rejet *a priori* de la banlieue tandis que Loïc trouve que « l'haussmannien ça a quand même plus de charme ». Dans le Bas Montreuil, ces couples aux trajectoires contrastées semblent pouvoir trouver satisfaction : le choix d'un tel quartier, les fréquentations et le mode de vie qui en découlent permettent aux « descendants » d'exprimer une mise à distance de leur milieu d'origine tout en autorisant des stratégies de « rétablissement symbolique » (Bourdieu, 1979) ; il offre en même temps aux « ascendants » une proximité avec des héritiers de la culture légitime qui consolide leur trajectoire. Cette « mixité » de trajectoires peut aussi selon nous expliquer certaines des « contradictions » que l'on reproche aux « bobos » et aux gentrifieurs : là où P. Bourdieu relie leurs goûts hétérogènes, leurs « incertitudes, voire [leurs] incohérences » au fait qu'ils ont « à inventer un nouvel art de vivre, notamment en matière de vie domestique, et à redéfinir leurs coordonnées sociales » (*ibid.*, p. 419), on peut également voir des effets de composition liés à ces trajectoires hétérogènes, le produit de « syncrétismes matrimoniaux ».

## **2.4 Des rapports à l'avenir et à la collectivité marqués par l'incertitude et l'individualisme**

Les trajectoires sociales et les choix professionnels de ces « convertisseurs » se combinent à leur appartenance générationnelle pour produire quelques effets que nous allons évoquer plus rapidement. Tout d'abord, la vie d'indépendant ou d'intermittent a des conséquences pratiques en termes de niveau de vie et d'emploi du temps : c'est l'imprévisibilité qui règne dans ces deux domaines, et qui ne diminue qu'en progressant dans la carrière. Est-ce qu'ils auront du travail quelques semaines ou quelques mois plus tard, où,

avec quels horaires... Les conséquences pratiques sont particulièrement importantes pour les intermittents du spectacle et de l'audiovisuel, comme le résume Jean :

*Je te dis, nous on a une vie très au présent, quoi : bon, demain, on va voir comment ça se passe. Donc on essaie d'anticiper un peu, parce que des fois t'as une visibilité sur 15 jours... Là [en mai] je sais que tout l'été je vais bosser, bon. Mais tu vois, là je connais mon planning jusqu'à septembre, quoi ; après je sais pas. Même l'articulation d'une journée... (Jean, producteur indépendant, arrivé en 1996)*

Cela pose des problèmes d'organisation lorsqu'ils ont des enfants : l'entraide entre voisins est alors bienvenue. Pour Jean, ce statut est aussi présenté comme un obstacle à des engagements réguliers en-dehors du travail, par exemple des engagements associatifs :

*Si t'as un boulot régulier, moi je trouve que, bon ben c'est justement ces gens-là qui peuvent dire : le mardi soir, je me fais la réunion machin, le mercredi j'ai ça... Tu vois, moi j'ai jamais de planning ! Et puis nous on n'a pas de visibilité à long terme, quoi, c'est toujours au jour le jour, tu vois. Nous on vit au présent, constamment. Donc tu ne programmes pas des trucs comme ça, lourds, quoi. Tu vois, je me suis embarqué dans cette association de parents d'élèves, et je me dis « merde, je suis con », parce que... [...] Tu peux être plein de bonne volonté, mais dès que t'as une galère sur le boulot, t'y restes ; alors que quand t'es fonctionnaire, tu sais qu'à 5h, tu quittes, c'est sûr. Donc la voilà, ma vie associative. (Jean)*

Les indépendants, qui travaillent plus souvent à domicile, sont un peu plus maîtres de leur emploi du temps – l'indépendance est d'ailleurs souvent un choix que font les femmes afin de pouvoir concilier travail et tâches domestiques.

Ces statuts et ces domaines d'activité entraînent aussi une imprévisibilité financière et, souvent, des budgets relativement serrés. Leurs revenus vont de 530 euros par mois pour une sculptrice vivant seule (et n'ayant plus de remboursement d'emprunt) à 5500 euros pour un couple (lui chef-opérateur de télévision, elle chef-maquettiste) avec un enfant et 1000 euros par mois de remboursements d'emprunt. Entre ces deux extrêmes, les configurations les plus fréquentes sont des couples avec un à trois enfants ayant entre 2000 et 4000 euros de revenus mensuels, dont un seul salaire fixe et garanti (CDI ou fonction publique), ou bien des mères seules avec un ou deux enfants et au plus 2000 euros de revenus mensuels<sup>208</sup>. Les questions sur la gestion du budget au sein des couples avec enfants, même mariés, montrent qu'ils relèvent plus d'une gestion des dépenses (qui dépense quoi) que d'une gestion de l'épargne, du patrimoine du ménage qui pourrait se constituer. Cette faiblesse de l'épargne est probablement due en grande partie au moment de leur trajectoire où nous les avons rencontrés : phase d'acquisition du logement et de travaux d'aménagement, et configuration familiale avec de jeunes enfants. Toutefois même dans les phases antérieures de leurs vies, la tendance est plutôt à gagner assez peu et à tout dépenser, sans épargner. Il n'est pas rare qu'ils se trouvent dans des situations financières délicates, alors même que leurs revenus sont

---

<sup>208</sup> Leurs revenus les placent, selon les cas, de la « classe moyenne inférieure » à la « classe moyenne supérieure » si l'on suit la classification proposée par Louis Chauvel (2006) sur la base des revenus ; ils se situent dans une fourchette comprise entre 0,75 fois et deux fois le salaire médian (1524 € en 2006 pour un temps plein).

corrects. Les pratiques de consommation sont avant tout dictées par les contraintes budgétaires : les courses d'alimentation sont souvent effectuées à Leader Price ou à Carrefour, le Monoprix est en tous cas unanimement jugé trop cher et y faire des courses relève du plaisir que l'on s'offre exceptionnellement, tout comme l'épicerie bio – sauf pour les gentrifieurs arrivés le plus récemment, plus à l'aise financièrement. Les habits d'enfants sont fréquemment achetés aux puces, au marché ou dans les vide-greniers. Les pratiques de consommation relèvent en tous cas très peu de préoccupations éthiques ou esthétiques ; lorsque c'est le cas, l'agrément individuel l'emporte (magasins où l'on a plaisir à aller, aliments de qualité) sur des considérations plus collectives, sociales ou politiques. Par exemple, la mise en place de caisses automatiques (sans caissier) dans certaines grandes surfaces suscite plutôt un rejet en termes de désagrément pour le consommateur qu'en termes d'emploi (remplacement de la main d'œuvre par des machines). Les sorties au restaurant sont rares et les restaurants fréquentés en général peu onéreux. Selon les revenus, deux domaines peuvent échapper aux restrictions : les livres et le cinéma – et cela en partie grâce à deux équipements locaux qui offrent de la qualité à un bon prix : la librairie Folies d'Encre et surtout le cinéma municipal le Méliès sont unanimement cités par les enquêtés comme des lieux régulièrement fréquentés.

Ces deux éléments – imprévisibilité de l'emploi, caractère moyen ou incertain des revenus – sont mobilisés par plusieurs enquêtés pour expliquer leur malaise à l'égard de l'étiquette « bourgeois-bohème », par laquelle ils se sentent désignés dans les médias. C'est le « bourgeois » qui leur pose problème (le terme « bohème » ne leur évoquant pas grand chose).

*Faut arrêter de fantasmer sur le côté « bourgeois » de Montreuil. Alors peut-être que, si tu veux, effectivement, gagner 13 000 balles par mois, c'est effectivement très correct, hein, y a pas de problème. Maintenant, quand t'es seule avec deux enfants sans pension alimentaire, 13 000 balles par mois, c'est pas énorme. Tu vois ? Pour payer un loyer, un machin, un truc – et encore, 13 000 balles, je sais même pas, l'année dernière j'ai fini à – oh putain je sais plus, je dois même pas gagner 13 000 balles. Je suis au minimum de la cantine ! C'est pour te dire, je paie le minimum. Donc voilà. Donc moi je fais partie des bourgeois de Montreuil. Bon, ben si c'est ça, effectivement, alors, la bourgeoisie, elle est vraiment près du plancher. (Lilas, graphiste indépendante, arrivée en 2000)*

Lilas insiste sur la situation des nombreux « intermittents fauchés » qui selon elle peuplent le Bas Montreuil, et sur la différence « évidente » qu'elle perçoit lorsqu'elle va faire ses courses à Vincennes. Cet écart entre leurs niveaux de vie et ceux de la « vraie » bourgeoisie est d'autant mieux perçu par ceux qui en sont originaires, comme Bérengère :

*Non, mais on n'est pas à plaindre, je ne me plains pas. Mais c'est vrai que les vacances, on ne part pas en Afrique à quatre ! Là, les vacances, il y a plein de copains qui nous ont invités, super ! On va aller chez les copains. On fait du petit camping qu'on adore, à la ferme, c'est parfait pour tout le monde... On ne se plaint pas, on est très bien, mais faut pas... on ne vit pas comme des bourgeois, hein. Je ne vis pas comme je vivais avec mes parents. (Bérengère, conceptrice d'expositions salariée, arrivée en 1998)*

Si Bérengère admet qu'en raison de ses origines familiales, elle a pu garder des habitudes bourgeoises, son conjoint, aux origines beaucoup plus modestes (Loïc, dont nous avons évoqué la trajectoire plus haut) supporte mal cette assimilation. Ces discussions sur la catégorie « bobo » se finissent à plusieurs reprises, dans les entretiens, par des traits d'humour concernant les produits qu'ils achètent, qui reflètent un niveau de vie peu élevé<sup>209</sup>. Seul un enquêté assume complètement cette étiquette (« nous on fait partie des bobos, hein, on s'en cache pas ») ; c'est lui qui, parmi les « convertisseurs », déclare les plus hauts revenus.

Une autre conséquence de leurs choix professionnels est leur socialisation professionnelle très différente de celle des nouvelles classes moyennes salariées et, comme le souligne une enquêtée, « un état d'esprit particulier » lié à leurs statuts et à leurs domaines d'activité. Aucun d'entre eux n'a d'activité syndicale, hormis les enseignants. Les carrières sont très variables d'un individu à l'autre, elle ne dépendent pas de critères standardisés (diplôme, ancienneté...) et sont faiblement prévisibles. L'individualisme qui prévaut n'exclut pas l'entraide, mais celle-ci est basée sur les affinités plus que sur un sentiment d'appartenance à un collectif. Enfin, les réseaux sont particulièrement importants. Peu d'entre eux semblent familiers de l'idée selon laquelle « l'intégration professionnelle ne passe pas uniquement par l'affirmation de soi dans l'univers du travail, mais qu'elle implique également la reconnaissance de droits dérivés de la logique protectrice de l'Etat providence » (Paugam, 2000, p. 96). Cependant, même si peu d'entre eux sont des salariés de l'Etat, presque tous dépendent indirectement de ses dépenses et de ses aides (aides à la création artistique, subventions aux institutions culturelles qui les font travailler en sous-traitance, etc.) et dépendent de la solidarité nationale (notamment via le régime d'assurance chômage des intermittents). Ils sont donc attachés à l'existence d'un service public et à un Etat fort, mais moins pour les droits sociaux qu'il garantit que pour le secteur culturel qu'il fait vivre.

Leurs engagements militants (politiques ou associatifs) sont très faibles. Les rares engagements associatifs concernent soit des associations de voisinage fondées sur les affinités et revendiquant leur caractère « apolitique » (cf. chapitre 7), soit des associations d'aide aux pays du Sud très faiblement politisées, aidées à distance. Cela ne veut pas dire qu'ils n'ont pas de convictions, mais celles-ci ne s'expriment pas par le biais des représentations politiques traditionnelles. D'ailleurs leur culture politique et leur intérêt pour la vie politique nationale sont faibles et beaucoup expriment en entretien un sentiment d'incompétence sur ce sujet, comme Julien :

*Je me situe pas vraiment. Je vais te dire, je ne me situe pas vraiment, parce que j'ai beaucoup de mal avec les politiciens. [...] Je ne saurais pas te dire, parce que, que ce soit à gauche comme à droite, j'ai des... j'ai des reproches à leur faire, aux uns et aux autres, et tu vois, et ils ont aussi leurs bons points, mais... je ne me suis vraiment pas*

---

<sup>209</sup> « Finalement les couches Leader Price sont très très bien ! » (Bérengère). « Et donc si tu veux voir les marques que l'on achète [rit], nous avons la marque Leader Price, tu vois ! Ca, ça fait partie quand même des trucs haut de gamme ! Non, j'ai de la purée Mousseline. Et sur les produits pour nettoyer, par contre, nous investissons dans de la très bonne qualité, Johnson. » (Lilas).



– non, là, c'est vraiment une question sur laquelle je ne peux pas te répondre. (Julien, ferronnier d'art, arrivé en 1995)

Ils essaient également de se « débattre » avec les questions concernant la politique nationale, mais cela donne lieu à des analyses improvisées qui reflètent une faible culture politique :

*Mais par rapport au référendum, j'aurais plutôt dit oui, sachant que j'ai plein de bonnes raisons de dire non, au passage, aussi. Mais j'aurais voté oui. Pour que les choses se fassent, parce que je suis plutôt dans la dynamique, même si les choses sont lourdes et qu'elles ne sont pas claires, plutôt pour mettre les choses en avant. J'ai toujours été un entrepreneur, j'ai toujours été un fonceur passionné et... et j'aime pas dire non. (Julien, ferronnier d'art, arrivé en 1995)*

*Après c'est vrai que je suis plutôt écolo, je suis plutôt – enfin tu vois ! Je suis pour une planète propre, je suis pour qu'on arrête les magouilles, tu vois ! Je suis pour un truc normal, quoi ! Mais bon, qui ?... tu vois...*

**Un truc normal ?...**

*Non mais... tu vois, même les Verts, je trouve ça super, mais en même temps, il y a des trucs où ça pêche aussi, hein ! Tu vois, tu peux pas non plus euh... être super, super écolo partout, tout le temps ! Ou alors ça veut dire qu'il y a un moment donné où sur l'économie, ça va jouer, donc je pense qu'il faut d'abord éduquer les gens... Mais je pense que tout se passe – de toutes façons, la connerie qu'ils font tous, c'est que tout se passe à l'école, quoi. C'est-à-dire que c'est former les gamins pour l'avenir, et c'est là qu'il faut mettre le paquet ! (Jean, producteur indépendant, arrivé en 1996)*

Jean poursuit ainsi sur l'importance des écoles, comme s'il était conscient de la vacuité de son discours politique jusque-là et qu'il avait enfin trouvé un sujet sur lequel exprimer quelques réflexions personnelles.

Peu de temps avant les entretiens, a eu lieu le référendum sur le Traité constitutionnel européen : la plupart des enquêtés considérait qu'il fallait voter (ils considèrent de façon générale que c'est un devoir de voter), mais ils étaient indécis jusqu'au dernier jour. Leur indécision, et leurs votes finalement très partagés entre le « oui » et le « non », ont évidemment à voir avec les lignes de fracture parcourant ces classes moyennes analysées par ailleurs<sup>210</sup>. Mais aux différents scrutins nationaux et locaux, l'indécision semble également forte. Une tendance se dégage en fait à propos des scrutins aussi bien nationaux que locaux : celle de se constituer en contrepoids afin d'éviter une trop grande concentration du pouvoir, même entre les mains d'un parti ou d'un homme que l'on apprécie plutôt (« j'aurais tendance à vouloir de la diversité plutôt que de miser sur un homme » est une idée que l'on a entendue à plusieurs reprises). Les décisions de vote se prennent donc tardivement, en fonction de la perception du rapport de forces plutôt qu'en fonction d'une adhésion inconditionnelle à un parti ou à un programme, et visent à atteindre un certain équilibre.

Les « convertisseurs » expriment un rapport utilitariste et désenchanté au pouvoir politique, qui reflète leur rapport au monde social. Leur bonne connaissance de la structure sociale et de leur position au sein de celle-ci, leur lucidité sur les mécanismes de la

---

<sup>210</sup> Cf. Todd, 2005 ou Goux et Maurin, 2005 ; pour une présentation et une discussion de ces analyses, cf. Ferreira, 2006.

reproduction des inégalités et leur pessimisme quant au pouvoir de changement des collectifs politiques les conduisent à un certain individualisme désillusionné. Ils préfèrent la notion de « citoyenneté » à celle d'engagement : en effet, elle renvoie à des comportements individuels et à un contenu moral assez mal défini, qui autorise diverses interprétations. Cela leur permet par exemple de qualifier de « citoyenneté » les relations d'entraide qu'ils entretiennent avec leurs voisins ou avec leur réseau amical et professionnel, comme l'indiquent Julien ou Hugo après plusieurs questions sur leur participation à la vie politique et militante :

***Tu es déjà allé dans des réunions municipales, ou des conseils de quartier, ou dans des associations... ?***

*Non, non. Jamais. Non, j'ai toujours – tout ce qui est politique, j'ai toujours zappé ; je ne suis vraiment pas citoyen à cet endroit-là. J'ai ma... Ma citoyenneté, je l'ai faite en relations... amicales, dans mes relations immédiates avec les gens. Et c'est vrai qu'aussi, j'ai mis un point d'honneur à ne jamais, j'ai jamais fait de... d'abord, de mettre à mal les gens. J'ai toujours eu des bons rapports avec mes voisins. Et j'ai toujours répondu positivement à leurs demandes. Parce que c'est vrai que t'es serrurier, recta, les gens ils viennent te voir, « ah, tu peux me re-souder ci, tu peux me réparer ça, tu peux me resouder mon pot d'échappement, mon machin, mon truc ». Donc j'ai toujours fait des gros efforts à ce niveau-là.*

***D'accord. Mais tu votes ? T'es sur les listes électorales à Montreuil ?***

*Non, non, il faut que je m'inscrive, d'ailleurs. [...] Non, je ne suis vraiment pas dans ce genre de trucs, j'en reviens même – tu vois, je mets en place des liens privilégiés avec certaines personnes ; j'aime bien construire des amitiés. Et j'ai peut-être le tort – c'est peut-être une force, ou un tort, je ne sais pas – d'accorder ma confiance aux gens. Et j'aime pas être déçu. Alors des fois ça paie, quand ça paie c'est bingo, mais je suis souvent déçu. Mais je n'arrive pas à changer de... sinon tu ne serais pas là. (Julien, ferronnier d'art, arrivé en 1995)*

***Et ça t'est arrivé de t'engager pour des associations, des partis, des courants... ?***

*Non. Mais si tu veux, mon engagement, il est depuis que je suis rentier, on va dire, que je travaille énormément gratuitement pour des amis-voisins*

***Des amis-voisins ?***

*Oui, qui ont chacun des petits projets et qui n'ont pas d'argent, et pour lesquels je travaille gratuitement. (Hugo, graphiste puis vidéaste, arrivé en 1997)*

Hugo décrit ces différentes aides professionnelles apportées à des « amis-voisins » et conclut : « c'est mon côté militant » ; il établit un lien avec l'entraide dans le milieu du cinéma documentaire, dont il a bénéficié :

*C'est-à-dire que tu vois, par rapport à mon film, il y a plein de gens qui ont donné des heures et des heures de présence ; donc je renvoie un peu la balle, pas aux mêmes, et bon, c'est une espèce d'échange, quoi. (Hugo)*

Ce « militantisme » de proximité passe, on le voit, par un travail gratuit : donner de leur temps de travail, ils considèrent que c'est ce qu'ils savent faire de mieux et de plus utile. Mais après tout, qu'est-ce qui le différencie du militantisme des libertaires, pour qui « la politique, c'est la quotidienneté » ? La position défendue par Valérie, « pionnière » des Pentes, pour qui la façon même dont on côtoie ses voisins fait sens<sup>211</sup>, est-elle si différente de l'attitude de

---

<sup>211</sup> « Mais tout est politique ! tout est politique ! La façon dont tu cotoies les gens, la façon dont tu te comportes au travail, dont tu achètes ton pain... pour moi, tout est politique ! [...] Aller à Monoprix, c'est politique ! Oui, y aller un jour férié, pendant que les caissières sont en train de travailler, c'est politique ; de

Julien ou d'Hugo à l'égard de leurs « amis-voisins » ? Il semble bien qu'elles soient radicalement différentes : l'une relève bien de la politique, l'autre non. Pour Valérie, il s'agit d'appliquer des principes inconditionnels en toute situation et avec tout le monde. Dans le travail, par exemple, « c'est une certaine façon d'être traitée : c'est refuser de faire des heures sup' si tu n'es pas payée, c'est... pas accepter qu'on te parle pas décevement, pas travailler en dessous d'un certain prix ; c'est me comporter de façon collectiviste avec les gens avec qui je travaille, ne pas être dans des rapports de hiérarchie ». Au contraire, la logique qui sous-tend l'attitude de Julien et d'Hugo n'est pas inconditionnelle : elle est d'abord sélective (elle ne concerne que des « élus » parmi les voisins, des gens avec qui on établit une relation d'affinité) ; elle est ensuite fondée sur une attente de réciprocité, sur une logique d'échange. Hugo « renvoie la balle » à ceux qui l'ont aidé, ou à d'autres qui en aideront d'autres à leur tour ; quant à Julien, il indique bien sa déception lorsque son investissement affectif ne « paie » pas.

A nouveau, ce portrait est un type-idéal plus qu'un exact reflet de la réalité. Un autre type-idéal, dont l'expression est plus discrète dans cette génération mais qui existe néanmoins, relève davantage de la culture des « nouvelles classes moyennes » : familiarité avec le monde syndical, affiliation idéologique à des partis politiques, militantisme associatif, et surtout capacité à élaborer un discours de nature politique. Ces dispositions se retrouvent, sans surprise, chez les rares enseignants de l'échantillon, comme Cécile (institutrice) ou Noémie (professeure d'histoire-géographie) ainsi que chez Alice, la rédactrice, les deux dernières étant passées par Sciences Po. Les propos de Noémie quant à ses engagements militants contrastent ainsi avec ceux de Jean ou d'Hugo ; ils ne reposent manifestement pas sur la même définition du militantisme ou de l'engagement :

*Mais je ne suis pas militante, tu vois. Je vais aux AG, je fais grève, je participe aux manifs, tu vois, je vais aux réunions dans mon lycée. Mais je ne suis pas – pas parce que ça ne m'intéresse pas, tu vois, je trouve ça super important. Mais moi, dans mon quotidien, j'ai pas le temps, quoi. Mais j'aimerais bien plus m'investir, en fait. Oui, dans des trucs de commerce équitables, tu vois, dans des choses plus techniques, parce que j'ai le sentiment que... c'est là où j'aurais envie d'œuvrer, parce que c'est ça qui... tu sais, chacun s'identifie à des causes, voilà... (Noémie, professeure d'histoire-géographie, arrivée en 2003)*

Toutefois, les enseignants sont beaucoup plus rares que les professions culturelles dans l'échantillon comme parmi l'ensemble des nouveaux habitants du Bas Montreuil (cf. chapitre 2). Ce ne sont pas eux qui « donnent le ton » dans le quartier (Chamboredon, Lemaire, 1970).

Nous verrons de façon plus concrète comment ces systèmes de valeurs et ces rapports à la politique (au sens large) s'expriment dans l'espace du quartier. Les façons de gentrifier font

---

*refuser d'y aller, c'est politique. J'ai la philosophie de Guédiguian, là-dessus, je pense que tout est politique. [...] Ma façon de me comporter dans le travail, mes choix dans le travail, c'est politique. Ce que je refuse, ce que je n'accepte pas, ce que je ne fais pas, ce que je fais... » (Valérie, bénévole dans un label libertaire puis peintre-décoratrice, arrivée dans les Pentes en 1986).*

bien apparaître des cultures spécifiques, issues notamment de la combinaison d'effets de l'appartenance générationnelle et de la socialisation professionnelle.

### 3. Les « jeunes Croix-Roussiens »

#### 3.1 Des « jeunes bien portants »<sup>212</sup>

Les seize gentrificateurs que nous avons rencontrés qui sont arrivés sur les Pentes entre 2000 et 2005 présentent une assez grande homogénéité tant en termes d'âges (ils sont nés entre 1970 et 1980) que de niveaux de diplôme et de situations professionnelles. Ils s'installent dans le quartier âgés de 23 à 36 ans ; un seul est encore étudiant, tous les autres sont entrés dans la vie active après des études longues et ont déjà connu une ou plusieurs expériences professionnelles (à Lyon, à Paris ou l'étranger principalement). A l'inverse des « convertisseurs » du Bas Montreuil, ils sont caractérisés par un rapport positif à l'emploi et un rapport un peu plus distendu au travail.

A l'époque où ils sont entrés sur le marché du travail (fin des années 1990, début des années 2000), le taux de chômage deux ans après la fin des études était de l'ordre de 20 % (18 % en 2001 selon Chauvel, 2006). Leurs diplômes leur ont permis une insertion professionnelle assez aisée et même les moins diplômés n'ont pas eu de difficulté à trouver un emploi. Ils n'expriment pas d'inquiétude sur ce plan et sont en mesure de se projeter dans l'avenir – ce qu'ils font volontiers, contrairement aux « pionniers » et aux « convertisseurs ». Les incertitudes, lorsqu'elles existent, viennent plutôt d'eux-mêmes, de choix qui ne sont pas encore bien arrêtés, que de leurs situations professionnelles actuelles. Ils travaillent dans l'enseignement-recherche, la formation, l'aménagement du territoire, l'environnement, les droits et services sociaux (droit au logement, droits de l'homme, protection des mineurs), le secteur médico-social et l'industrie ; une seule enquêtée, rédactrice pour une compagnie d'assurances, s'écarte des secteurs d'emplois repérés comme typiques des « nouvelles classes moyennes ». A part un étudiant en design et un musicien, aucun d'entre eux n'exerce une profession artistique ou de création<sup>213</sup>, et hormis ces deux enquêtés et une inactive en reconversion professionnelle, ils ont globalement des emplois stables : deux seulement ne sont pas salariés (l'un est monteur vidéo intermittent, l'autre propriétaire d'un restaurant-galerie d'art sur les Pentes). Les salariés travaillent tous à temps plein et sont presque tous en CDI ou fonctionnaires (une seule est en CDD, elle réalise des missions pour des associations de défense des droits de l'homme). Ils se ressemblent également par leurs origines géographiques provinciales et par leur rapport au travail, qui expliquent en partie leur choix

---

<sup>212</sup> Expression d'un enquêté à propos de lui-même et de ses semblables dans le quartier.

<sup>213</sup> Il est donc clair, encore une fois, que nous ne présentons pas ici des échantillons représentatifs statistiquement des gentrificateurs des Pentes, dont on a vu qu'ils étaient fréquemment artistes ou enseignants, deux catégories plutôt sous-représentées parmi nos enquêtés.

de vivre à Lyon – ou plutôt leur refus de vivre à Paris, où leurs diplômes auraient pu les conduire et auraient sans doute été mieux valorisés en termes de carrière.

En effet, ils ont presque tous un haut niveau de diplôme (en général bac + 5 – deux ont été jusqu'au doctorat, deux ont fait seulement un ou deux ans à l'université, une dernière enfin a un BTS), qu'ils ont atteint par la voie universitaire plutôt que par les grandes écoles, dans des filières plutôt prestigieuses ou en tous cas valorisées sur le marché du travail (droit, gestion, urbanisme...) ; et pour les ingénieurs, par des écoles de second rang plutôt que par les plus cotées. Ces lignes rédigées par Monique Dagnaud et Dominique Mehl en 1983 à propos des « sous-élites » décrivent bien leurs formations :

« Littéraires ou scientifiques, ils sont munis d'un bagage scolaire pluridisciplinaire acquis dans l'enceinte des universités, grandes écoles ou écoles d'ingénieur. Si leurs cursus incluent des apprentissages techniques spécialisés, ceux-ci s'intègrent à un fond culturel nourri de références générales. Ils ont emprunté les chemins de la connaissance qui préparent à une fonction plus qu'à un métier, qui inculquent des aptitudes plus que des savoir-faire » (Dagnaud, Mehl, 1983, p. 58).

Selon les deux auteurs, cette instruction constituait pour les nouvelles couches moyennes le nerf de la mobilité sociale ascendante. De fait, nos enquêtés sont également très souvent en mobilité ascendante (parents artisans, ouvriers, représentants de commerce, employés). Quelques-uns sont plutôt à même de reproduire les positions supérieures de leurs parents (comme cette inspectrice des impôts, fille d'un médecin hospitalier et d'une mère orthophoniste, ou ces enfants d'enseignants et de cadres du public, aujourd'hui chargés de mission ou de projet dans des structures associatives, qui peuvent aspirer à de plus grandes responsabilités). On ne retrouve pas en tous cas dans cet échantillon le profil montreuillois des artistes et indépendants du secteur culturel en trajectoire descendante. On ne retrouve pas non plus l'impression de « trajectoires interrompues » : à part les deux enquêtés qui ont quitté tôt l'université, ils ont pu faire les études qu'ils souhaitaient, sont allés au bout de leurs cursus, ont obtenu leurs masters, ont réussi leurs concours de la fonction publique (parfois après plusieurs tentatives ou en franchissant progressivement des paliers successifs) ; ils ne montrent aucune frustration à cet égard.

Pour les plus diplômés, leur appartenance aux classes moyennes, qui nous semble assez peu discutable du fait de leur pouvoir de décision et de leurs salaires encore moyens, pourrait n'être qu'une question d'âge : ils pourraient d'ici quelques années faire clairement partie des classes supérieures. Toutefois, leurs choix professionnels et leur rapport au travail ne confortent pas une telle hypothèse. En effet, ils privilégient la qualité de leur vie hors du travail ainsi que l'intérêt qu'ils portent à leur travail et sa conformité avec leurs valeurs, plutôt que l'idée de « faire carrière » et l'aspiration aux gratifications classiquement associées à la réussite professionnelle. Ils choisissent pour certains dès leur entrée sur le marché du travail les secteurs public et associatif, par goût pour « le social, l'autre, les gens » et dégoût de la « machine à fric » (Bertrand, chargé d'étude dans une association d'aide au logement) ou par envie de travailler pour la collectivité (pour Fabien, Emmanuelle ou Nathalie par exemple).

D'autres opèrent une bifurcation après quelques années de vie professionnelle, quittant un emploi plus prestigieux et rémunérateur correspondant à leur niveau de diplôme pour un travail qui leur convient mieux, comme Antoine (cas que nous développons à la section suivante), Denis ou Damien, pour qui cela va de pair avec le fait de quitter Paris.

*A Paris, j'aurais pas pu faire le quart de ce que j'ai fait ici !*

***Mais au contraire, ce n'est pas plus facile de trouver du boulot à Paris ?***

*Oui, peut-être, mais des trucs qui t'intéressent, pas forcément... Je préfère mille fois faire des trucs que j'aime. (Denis, ancien chargé de revues de presse pour des groupes financiers à Paris, gérant d'un restaurant-galerie d'art sur les Pentes, arrivé en 2004)*

*J'en avais marre d'être au niveau... enfin de discuter avec des représentants des ministères etc., et puis de voir que ni eux ni moi on ne connaissait les solutions de terrain et on ne comprenait pourquoi ça ne se mettait pas en œuvre sur le terrain... Je pense que c'est bien que les gens qui veulent faire de la problématique globale aient fait un peu de terrain et puis réciproquement, quoi. (Damien, ingénieur spécialisé environnement, arrivé en 2004)*

Un grand nombre d'enquêtés dit en effet avoir quitté Paris ou renoncé à y faire étape, en dépit des avantages de la capitale en termes de carrière, par rejet à la fois de la ville elle-même et du rapport au travail qu'ils y avaient ou qu'il y auraient eu : un travail central dans leur vie quotidienne, phagocytant les autres activités amicales, familiales, de loisir. Ils manifestent aussi une distanciation à l'égard des critères dominants de la réussite et un refus d'un rapport au travail fait de soumission aux exigences de la carrière. Au sein de ce portrait collectif, la teneur de ces choix professionnels et leurs articulations avec d'éventuels engagements hors travail doivent être précisés. Elles font apparaître deux types idéaux de « jeunes croix-roussiens », liés aux deux types de trajectoires sociales identifiées (ascension ou reproduction).

Un premier ensemble est formé de gentrificateurs en ascension sociale, qui occupent les mêmes emplois que les « nouvelles couches moyennes » il y a vingt-cinq ans : enfants d'artisans, d'ouvriers, d'employés, de professions intermédiaires du public, ils sont enseignant-chercheur, cadres dans des organismes publics (spécialisés dans la protection judiciaire de la jeunesse, l'environnement, l'aménagement, les affaires sanitaires et sociales) ou, pour les rares salariés du privé, ont des fonctions d'expertise plutôt que de décision. Ils ont également hérité des valeurs hédonistes portées par les « nouvelles couches moyennes » : s'ils sont intéressés par leur travail, ils ne sont pas mus par des ambitions de réussite mesurées en termes de pouvoir ou de rémunération, mais cherchent plutôt un équilibre entre travail et vie hors travail, clairement séparés. L'argent est de façon générale considéré comme un moyen pour vivre plutôt que comme une fin en soi ou comme la manifestation de qualités morales ou psychologiques mises en œuvre dans la profession. Ils cherchent en fait une reconnaissance symbolique et des bénéfices psychologiques moins dans le travail qu'en-dehors du travail, dans un mode de vie faisant une large place à l'épanouissement personnel à travers des loisirs ou simplement dans la mise en place d'un mode de vie cohérent avec leurs

valeurs. Leur hédonisme est en effet fortement encadré par une morale bannissant la consommation de masse, les loisirs « bêtes », et valorisant le « fait maison », l'effort désintéressé, la convivialité, la simplicité, la modestie. Ces valeurs s'accommodent bien d'un mode de vie encore étudiant<sup>214</sup>, concentré sur la qualité du quotidien, ni inquiet ni ambitieux pour l'avenir, où les plaisirs existent et sont souvent liés à la conviction d'être vertueux. Toutefois, ces valeurs qui guident leurs pratiques ne font l'objet d'aucun discours. La différence par rapport à leurs aînés réside aussi dans l'absence de projet politique et dans la défiance à l'égard des mouvements collectifs visant la transformation des rapports sociaux.

Thomas, maître de conférence en mathématiques, incarne ces traits de manière exacerbée ; on les retrouve à des degrés moindres chez les autres enquêtés. Thomas est arrivé dans les Pentes en 2002, sa compagne Joan l'a rejoint en 2005 avec sa fille âgée de cinq ans et ils ont eu ensemble un bébé. Joan, 29 ans, est étudiante en archéologie et touche une rente d'une activité dont elle a hérité à la mort de son père ; cette rente (au moins 1500 euros par mois) lui suffit largement pour vivre. Deux ans après son recrutement à l'université, Thomas a demandé à travailler à temps partiel, pour ne pas gagner trop d'argent et pour s'occuper du bébé ; sa charge d'enseignement est entièrement concentrée sur un seul semestre.

*Ca fait deux ans que je suis comme ça. La première année, la motivation c'était plutôt de dire que j'avais pas besoin de gagner tant d'argent que ça, finalement. Et cette année j'ai choisi de tout mettre sur le premier semestre à cause du bébé.*

***Donc l'année dernière, c'était un arbitrage temps libre / salaire, c'est ça ?***

*Mmmh...*

***Ou juste tu voulais pas gagner beaucoup d'argent ? [ton incrédule]***

*C'est plutôt ça, oui, en fait. Je commençais à me sentir dépassé par rapport à l'argent que je gagnais. En fait je gagnais pas tant que ça, mais sans compter que je touchais des sous – enfin j'ai pu acheter un appart à Rennes avec un héritage de famille, donc en plus ben un salaire de maître de conf' c'est à peu près 2000 euros par mois net. Et je commençais à trouver que c'était trop, parce qu'en fait je roule à vélo, j'ai juste mon loyer à payer et à bouffer, et donc tu dépenses pas 2000 euros par mois avec ça ! [...] En fait, pendant deux ans j'ai été ATER ; et là, de fait, j'étais à mi temps sans qu'on m'ait demandé mon avis ! Là, tout le monde trouve normal que tu aies un demi-poste. Mais finalement le salaire c'était celui que j'ai maintenant, et moi j'étais très heureux comme ça. (Thomas, maître de conférence, arrivé en 2002)*

Thomas ne ressent pas de pression du côté de la recherche, pas plus que quand il était ATER, et il souhaite que l'univers du travail et celui de la maison restent relativement « étanches » l'un à l'autre. A 32 et 29 ans, Thomas et Joan ont un mode de vie étudiant malgré leurs deux enfants : ils travaillent peu, aiment prendre leur temps, cuisiner, jouer. Thomas est impliqué dans deux associations, l'une de jonglage où il est responsable de la salle, l'autre de jeu de go où il donne des cours. Il joue au tennis le week-end (« on joue et après on mange et on boit, c'est assez convivial »). Lors des questions sur ses habitudes de courses et de sorties, il indique qu'il « n'achète pas de fringues, plutôt des bières » ; il lui semble évident d'avoir des bars et des restaurants de prédilection, où il sort régulièrement. Ses habitudes sont aussi

---

<sup>214</sup> Même lorsqu'ils ont déjà un enfant.

structurées par quelques choix moraux : ne se déplacer qu'en vélo ou à pieds, ne pas acheter d'aliments déjà préparés, faire ses courses à la coopérative bio pour éviter les supermarchés :

*Enfin moi c'est pas tant le truc bio qui m'attire, que le fait que tu trouves des trucs en vrac. Tu peux prendre ton riz en vrac, enfin ils vendent plein de trucs en vrac.*

***Et pourquoi ça te plaît, ça ?***

*Euh... pourquoi ça me plaît... J'aime pas trop avoir des boîtes avec marqué « Oncle Ben's », ou... c'est l'aspect marques, ou l'aspect... j'aime pas trop les grandes surfaces. C'est un peu le contraire d'une grande surface. Monoprix, c'est quand même la grande surface, j'y vais le moins possible.*

Cependant, hormis ces quelques mots, Thomas n'explique pas ses choix, ne les justifie pas par des discours écologistes ou anticapitalistes. Il ne fait pas non plus partie de courants, d'associations ou de partis politiques, ne se rend jamais dans des réunions organisées par ce type de structure.

*Ah non ! jamais, ni politique, ni comité de quartier, ni... c'est pas un truc où j'ai envie de passer du temps, c'est pas un truc auquel je crois beaucoup. Enfin disons, bon, l'engagement politique en général... même si – le syndicat, par exemple à la fac ils font une grève en ce moment – même si je sympathise avec les revendications, je vais pas faire grève, par exemple.*

***Pourquoi ?***

*[Long silence] Je sais pas.... Parce que je trouve pas ça très utile en fait.*

Thomas explique un peu plus loin ce qu'il entend pas « sympathiser » : il est au courant de ces revendications, son collègue de bureau est syndicaliste et les lui explique, mais cela ne va pas plus loin. Les autres enquêtés de ce premier groupe de jeunes croix-roussiens ne sont pas aussi radicaux dans la mise à distance du travail et la minimisation des revenus (tous n'ont pas de revenus du patrimoine) mais ils partagent les représentations qui les fondent. Ils ont un mode de vie, des valeurs et des pratiques de consommation très proches ; la liste des loisirs qu'ils pratiquent est longue (tango, danse, chorale, atelier de travail du bois, théâtre, jonglage) ; en revanche ils n'ont aucune activité militante, associative, syndicale ou politique.

Le second ensemble de « jeunes croix-roussiens » est constitué d'enfants des « nouvelles couches moyennes » plus ou moins aisées (leurs parents sont enseignants, chercheurs, formateurs, cadres supérieurs du public ou bien employés mais à l'université ou en librairie, ils sont inscrits dans des mouvements syndicaux, écologistes, dans le mouvement pour l'éducation populaire ou sont simplement sympathisants du PS). On ne les retrouve pas dans les institutions où travaillaient leurs parents (universités, services publics) mais dans des associations qui se placent en opposition et en aiguillon vis-à-vis de l'Etat. Une grande partie des « nouvelles couches moyennes » militait certes dans les années 1970-1980 dans ce type d'associations, mais tout en travaillant pour l'Etat (c'était par exemple le cas des deux plus militantes de nos « pionniers » des Pentes : Dominique, qui militait au Mouvement des femmes et travaillait pour un laboratoire de recherche ; Valérie, militante libertaire et éducatrice dans des foyers d'accueil publics). Le choix de leurs enfants, de faire du milieu associatif leur secteur d'activité professionnel, semble résulter d'un double processus de professionnalisation de ces associations et de déclin du rôle de moteur du changement social



de l'Etat<sup>215</sup>. Critiques à l'égard du travail mené par leurs aînés au sein des institutions publiques, ils ont choisi de mettre leurs compétences au service de leurs valeurs dans les structures qui leur semblaient plus à même de les défendre. Antoine par exemple exprime bien son incrédulité à l'égard de la recherche publique :

*Moi j'ai une image des universitaires, les mecs, faut limite les supplier pour qu'ils fassent une publication ; ils font des cours, oh la la mon Dieu, il y avait encore la TVA de 1984 dans nos cours de compta ! Des profs d'éco qui te présentent toutes les théories d'analyse économique, très intéressant, mais incapables d'appliquer ça, d'illustrer ça à la réalité. Et puis tu sens qu'il y a pas de prise de recul par rapport à l'enseignement. Concurrence pure et parfait, machin et tout, tu verrais les conneries qu'ils nous ont enseignées ! « Oh, la Chine y a pas de risque, ils vont se cantonner à l'industrie manufacturière et s'arrêter là » : c'était en 2000 ! C'était énorme ! Non, et puis tu sentais le truc – je m'amusais à chercher les publis – pas du tout pour les piéger ou quoi que ce soit, mais parce que je me suis demandé si je faisais un DEA et puis embrayer sur quelque chose après ; mais quand j'ai vu le manque de dynamisme... (Antoine, chargé de l'information dans une association de promotion des énergies renouvelables, arrivé en 2004)*

Les jeunes croix-roussiens du premier ensemble, d'origines plus modestes, semblent ainsi se glisser, lors de leur ascension sociale, dans les positions et les prises de position forgées par les nouvelles couches moyennes. Ceux du deuxième ensemble, qui en héritent directement, les retravaillent et les transforment en rapport avec les transformations du monde associatif et de l'emploi destiné aux classes moyennes diplômées. Partageant les mêmes valeurs de critique sociale et (surtout) de critique écologique, ils ne se contentent pas d'un travail qui ne les mette pas en contradiction avec ces valeurs, ils en font leur cœur de leur activité professionnelle.

Lobbyistes de l'environnement, du droit au logement ou des droits de l'homme, ils ont donc un rapport expert à ces causes et, contrairement à leurs aînés, mobilisent des savoir-faire professionnels spécifiques pour les défendre. Leur engagement est aussi plus individualisé : ils appartiennent en général – ou ont appartenu – à une multitude d'associations, de courants, de réseaux et naviguent de l'une à l'autre et de l'adhésion minimale à la collaboration professionnelle. Contrairement aux « pionniers », ils ne se sentent pas liés à un collectif mais connectés à un réseau. Leur objectif n'est pas de progresser collectivement sur le plan des pratiques ou des idées, mais de participer à l'obtention par telle ou telle association de résultats concrets et, à titre personnel, d'exprimer le plus complètement possible leurs valeurs par l'adhésion à une multitude de mouvements. Dans leur cas, c'est donc la liste des mouvements associatifs auxquels ils adhèrent, plutôt que la liste de leurs activités de loisirs, qui est remarquable. Damien, par exemple, en plus d'adhérer à quelques associations croix-roussiennes (un bar à jeux où « on s'amuse collectivement et intelligemment », un bar à thés, un lieu de réparation de vélos où « le principe c'est que c'est toi qui fais, mais on te montre

---

<sup>215</sup> Dominique semble d'ailleurs accompagner ce processus : à la fin des années 1990, elle quitte son laboratoire de recherche pour devenir la première salariée d'une association qu'elle a créée un peu plus tôt et qui milite toujours pour les droits des femmes ; étant toujours restée vacataire à l'université, elle semble par sa flexibilité en position de suivre ce mouvement de professionnalisation des associations.

comment faire »), est adhérent d'un certain nombre d' « assos nationales environnement, droits de l'homme, droits sociaux » :

*Alors dans les environnement, il y a Greenpeace, Amis de la Terre, Févus [association qui défend les grands prédateurs : ours, lynx, loups]. Oui, c'est assez spécifique, mais j'aime bien l'idée qu'il y a encore des ours, des loups et des lynx en France. [...] Après, dans les droits sociaux, il y a ATD Quart monde, il y a Amnesty. Dans les trucs non-violence, il y a le MAN : Mouvement pour une Alternative Non-violente. Il y en a une autre que je soutiens qui est l'Observatoire des Armements – c'est le cercle non-violence, ça . Dans les aspects solidarité Nord-Sud, il y a Agir Ici. Qu'est-ce que j'oublie... Survie, aussi [...], c'est un mouvement contre la Françafrique, contre tous les réseaux Afrique noire post-coloniaux...*

**Ca fait un paquet d'associations...**

*Oui, ça en fait un certain nombre. Je pense que j'en oublie quelques unes. Mais après je suis abonné à des journaux un peu militants aussi, à La Maison écologique par exemple, qui est un magazine d'éco-construction, et... à L'Ecologiste aussi, qui est une revue un peu plus de réflexion... (Damien, ingénieur spécialisé environnement, arrivé en 2005, locataire puis propriétaire)*

On retrouve ici en partie les traits observés par Stéphanie Vermeersch auprès des bénévoles des *Restos du Cœur* ou d'*Urbanisme et démocratie* : même si leurs membres s'inscrivent bien dans des courants idéologiques (le catholicisme social pour les premiers, le syndicalisme et l'altermondialisme pour les seconds), leurs discours mettent en avant des objectifs concrets plutôt que des convictions idéologiques<sup>216</sup> (Vermeersch, 2004). Cette forme d'engagement serait, selon elle, propre à « l'individu moderne, attaché à son autonomie mais non moins lié aux différents « autres » qui jalonnent son parcours social » (*ibid*, p. 686) ; elle serait « nécessaire dans la mesure où l'étayage de l'identité qu'elle supporte doit permettre à l'individu de se représenter comme subjectivité libre et autonome » (*ibid*, p. 695).

Dans leur vie quotidienne, le travail prend dès lors une place plus importante que chez les autres « jeunes croix-roussiens » – même s'ils partagent avec eux le souhait d'un équilibre entre travail et vie privée ainsi que le refus du carriérisme. L'étanchéité entre vie professionnelle et vie privée est beaucoup moins recherchée, mais la continuité observée est différente de celle constatée chez leurs aînés : elle se présente plutôt comme une professionnalisation de leur vie tout entière. Certains donnent presque l'impression d'un « mode de vie intégral » (Bensoussan, Bonniel *et alii*, 1979), entièrement guidé par une éthique ; mais alors que, dans les Pentes des années 1970, les convictions politiques et idéologiques semblaient imprégner tous les secteurs de la vie quotidienne, dont le travail, on a l'impression avec ces jeunes gentrifieurs d'avoir à faire à des professionnels de ces valeurs, qui appliquent dans leur vie quotidienne les solutions élaborées dans le cadre de leur travail. Il s'agit d'être globalement fidèle à une éthique et de se montrer exemplaire dans le domaine dans lequel on intervient professionnellement. Damien et Antoine, qui travaillent sur les questions énergétiques, sont ainsi des virtuoses de l'écologie : approvisionnement par les

---

<sup>216</sup> Contrairement aux « pionniers », ils ne cherchent d'ailleurs pas à me convaincre en entretien du bien-fondé et de la nécessité de leur engagement ni même de l'importance de la cause qu'ils défendent.

réseaux AMAP<sup>217</sup>, les coopératives bio et des réseaux personnels de producteurs indépendants (pour les fruits et légumes, mais aussi les pâtes, les laitages, la viande, le vin et la bière), déplacements à vélo, réduction maximale des déchets, etc. Les réseaux qu'ils côtoient professionnellement structurent aussi leur vie hors-travail : ils retrouvent dans l'AMAP leurs collègues de travail, se font livrer les aliments au bureau, testent les vélos électriques dont ils ont entendu parler par le travail, et bien sûr mettent en œuvre dans la rénovation de leurs logements les solutions énergétiques les plus performantes qu'ils voudraient voir adoptées, à moyen terme, par la collectivité<sup>218</sup>.

Nous allons, pour finir ce chapitre, approfondir le portrait de ce deuxième type de « jeunes croix-roussiens » et interroger les effets de leurs origines sociales (être des enfants d'« aventuriers du quotidien ») à partir du cas d'un couple arrivé dans les Pentes en 2004, Antoine et Stéphanie.

### **3.2 Etre enfant d'« aventuriers du quotidien » : rapports au travail et militantisme**

Parmi les « jeunes croix-roussiens » rencontrés, un couple a particulièrement retenu notre attention sur cette question des métamorphoses des « nouvelles classes moyennes » et du profil sociologique de leurs successeurs. Antoine et Stéphanie, arrivés sur les Pentes en 2005, sont en effet emblématiques de plusieurs des caractéristiques relevées parmi les « nouveaux » croix-roussiens : un rapport distancié au travail et à la carrière ; un rapport expert et individualisé aux engagements associatifs ; une absence de discours politique ou idéologique accompagnant les choix professionnels ou militants. Ce qui nous intéresse ici est qu'Antoine a été élevé par des parents typiques de la « classe d'alternative », un chercheur et une documentaliste-traductrice au CNRS, qui ont quitté Paris dans les années 1970 dans le mouvement de « retour à la terre » et ont par la suite été engagés dans les mouvements d'opposition au nucléaire. Antoine est né et a été élevé dans la ferme qu'ils ont rénovée dans le Bugey. Stéphanie vient d'un milieu plus populaire : son père était viticulteur, sa mère aide maternelle en école maternelle, ils se sont séparés quand elle était enfant. Tous deux diplômés d'un Master de gestion, Antoine et Stéphanie ont donc des trajectoires sociales et des socialisations familiales différentes. En nous concentrant sur le cas d'Antoine, et à l'aide des légères différences que nous avons décelées dans les propos de sa compagne, nous pouvons dans cette section aborder cette question des générations de gentrificateurs non plus seulement sous l'angle des générations socio-démographiques, mais aussi sous l'angle des générations familiales : c'est la filiation directe à ces « nouvelles classes moyennes » qui est explorée ici, en montrant les effets de la socialisation familiale et leurs recompositions liées aux socialisations ultérieures et à l'appartenance à une autre génération sociale.

---

<sup>217</sup> Associations pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne.

<sup>218</sup> Tout comme les consommations, les travaux de rénovation de leurs logements sont des terrains privilégiés pour la manifestation de ces vertus et redoublent leur légitimité professionnelle.

Antoine et Stéphanie ont été interrogés ensemble au cours d'une longue soirée à leur domicile (plus de cinq heures de discussions enregistrées). Nous allons commencer par analyser leur rapport au travail et à la carrière, puis nous étudierons l'engagement associatif d'Antoine sur un projet qui avait mobilisé la « classe d'alternative » : la possibilité d'un « habitat différent » (Bacqué, Vermeersch, 2007).

### 3.2.1 Le rapport au travail et à la carrière

Antoine et Stéphanie se sont rencontrés à Lyon, en faculté de gestion. Après avoir obtenu leur Master, tout les pousse à chercher du travail à Paris, dans « un grand groupe américain », « passage obligé » de la carrière de consultant débutant :

*Quand tu sors de ce type d'école, t'es « appelé » à devenir consultant, c'est ce pour quoi on était formés. Tu rentres généralement dans des grands groupes américains, donc des très grosses boîtes. Et donc le passage par Paris est quasiment le passage obligé. (Antoine)*

Ils font pourtant le choix de ne pas aller à Paris, quitte à renoncer à des gratifications symboliques et matérielles dans le travail :

*On avait vraiment décidé de rester à Lyon. Par rapport à nos amis, on voulait avoir... un job, mais on voulait pas forcément gagner plein d'argent. Enfin... c'est bien de – enfin on voulait gagner de l'argent, mais on était prêts à faire le compromis de se dire, ben non, on reste sur Lyon et on gagne peut-être un peu moins, on va mettre peut-être un peu plus de temps à faire notre carrière – au lieu d'aller deux ans sur Paris et puis tu reviens sur Lyon, tu as une bonne expérience et – nous on avait envisagé le truc comme ça : rester sur Lyon. On voulait éviter de se taper la case Paris. (Stéphanie)*

Ce choix est fondé sur une remise en cause de la valeur réelle de ces gratifications. Lors d'un stage dans une de ces entreprises parisiennes, Antoine s'est en effet rendu compte que les trois assistantes, les « titres ronflants » et les costumes dissimulaient une fonction finalement assez subalterne :

*Il y avait des systèmes de motivation où en fait on te flatte l'ego en permanence, quoi. C'est-à-dire que tu te retrouves très vite avec des positions, des titres ronflants etc., mais au finish t'es quand même sur un boulot, au début en tous cas, de back office, où tu vas être petite main et tu vas produire pour des gens qui vont pomper ton boulot derrière. [...] En fait t'as pas un boulot hyper reluisant, mais c'est très clinquant [...] Il fallait être en costume tous les jours, t'as trois assistantes, toutes ces choses là qui sont des choses qui généralement font du bien à l'ego quand t'attaques dans ta vie professionnelle – surtout quand on t'a bien gonflé, on t'a bien bourré le mou à l'école, en te disant que tu fais partie de l'élite de la France... (Antoine)*

Quant à la différence de salaire, elle est vite absorbée par le coût de la vie à Paris. Mais si, avec des salaires plus faibles, Antoine et Stéphanie ont réussi à mettre de l'argent de côté tandis que leurs amis reviennent de Paris sans aucune épargne, c'est aussi une question de « train de vie » :

*Elle : Il y a plein de gens de notre âge, leur seule motivation, c'est d'avoir l'écran plasma, le home cinéma, l'appareil photo numérique... moi je m'en fous, quoi !*

*Lui : Oui voilà. Oui, mais c'est aussi parce que quand tu passes beaucoup de temps à ton travail, t'as besoin sur ton espace de loisirs de maximiser ce temps ; tandis que nous, on essaie plutôt de vivre autrement, donc on a beaucoup moins de besoins matériels, on va dire.*

Rester à Lyon et éviter Paris n'est donc pas qu'une question de « qualité de vie ». Ou plutôt, on voit ce que cette catégorie recouvre : une attitude critique vis-à-vis du milieu professionnel pour lequel ils ont été formés, une volonté de « vivre autrement » qu'en travaillant beaucoup et en dépensant beaucoup : deux prises de position qui font écho aux discours des « nouvelles classes moyennes », et qui ne sont pas sans lien avec le milieu familial dans lequel Antoine a grandi. En témoigne la réaction différente de Stéphanie et des parents d'Antoine, quelques années plus tôt, face à ce dernier en costume, dans la peau du jeune consultant stagiaire :

*Elle : Rappelle-toi quand tu faisais ton stage, moi je disais « oh, il est beau, Antoine en costume, etc » - tu vois ton gars en costume... Et je sais pas... je sentais qu'ils [tes parents] étaient pas forcément super emballés, eux.*

*Lui : Non, ils étaient pas emballés du tout.*

***Ils ne te voyaient pas là dedans ?***

*Lui : Non, c'était que ça les gênait.*

Alors que pour Stéphanie, le costume et le stage dans une grande entreprise parisienne sont des signes de réussite sociale, pour les parents d'Antoine ils entrent en contradiction directe avec les choix qu'eux-mêmes ont faits un peu plus tôt. Le père d'Antoine, économiste à l'université Paris-Dauphine, et sa mère, documentaliste et traductrice originaire de la bourgeoisie lyonnaise, « auraient pu aussi faire des belles carrières » comme le dit Stéphanie, auxquelles ils renoncèrent en partant s'installer à la campagne après mai 68. Sa mère essaie pendant un temps de travailler à distance sur des traductions, puis abandonne et devient documentaliste en CDI dans un lycée ; son père continue à faire des recherches pour le CNRS mais renonce à la carrière d'enseignant-chercheur. Il devient en revanche l'un des leaders du mouvement contre la centrale nucléaire Superphénix ; le réseau des militants écologistes défile à la maison. Antoine vit assez mal son enfance dans le Bugey en raison de la distance qui sépare sa famille des autres (qu'il décrit par la référence aux chasseurs et au politicien Frédéric Nihous), distance qui rend difficile son intégration parmi les autres enfants. Il dit avoir été « tête de Turc », avoir subi la défiance des autres enfants face au « gamin des écolos, des rurbains » : « on me faisait payer le choix de mes parents ». Il explique ainsi son choix de faire des études de gestion : par un goût précoce pour « les projets » mais aussi par une volonté de « rentrer dans le rang ».

*Il y avait aussi l'idée de rentrer dans le rang. [...] Dans le sens où j'ai des parents qui ont fait le retour à la terre sans avoir une forte intégration au niveau de la population, et en tant que gamin, je l'ai bien payé. [...] Donc après ça explique peut-être le fait que je suis parti sur un truc très conventionnel, et je me suis pas posé la question de me dire : est-ce que je veux devenir berger, quoi. (Antoine)*

Mais la socialisation familiale est tenace, et défait en peu de temps ce que la fac de gestion avait fait. Tout d'abord, Antoine et Stéphanie affirment que le travail n'est pas pour

eux une fin en soi, que ce n'est qu'un moyen pour vivre « une vie à côté ». On se souvient que l'inversion des moyens et des fins, le fait de considérer le travail et le gain d'argent comme une fin en soi et non plus comme un moyen de vivre, c'est ce processus qui selon Max Weber caractérise le passage du traditionalisme à l'esprit du capitalisme. Ils rejettent donc cet esprit du capitalisme que l'on a tenté de leur inculquer au cours de leurs études :

*Elle : Dans notre formation, à mon avis, pour 90 % des gens qui sont sortis de notre formation, le truc numéro un c'était la carrière, et après la vie de famille. Ben avec Antoine, je ne sais pas pourquoi, mais on s'est toujours dit que ce qui comptait, c'était d'abord notre vie de couple.*

*Lui : Moi j'ai pas pensé comme ça...*

*Elle : Pas notre vie de couple, mais nous deux, quand même...*

*Lui : Ben oui, nous deux ! Mais c'était surtout, une vie culturelle, une vie à côté, quoi !*

*Elle : Oui, voilà : une vie à côté du boulot. Pas que le boulot, pas le boulot numéro un.*

*Lui : C'est un moyen, c'est pas une fin, quoi. Voilà.*

*Elle : Oui, c'est un moyen, pas une fin. Ca n'empêche pas que, enfin moi, je m'éclate bien dans le boulot aussi, hein.*

Ils renoncent à la fois au travail comme fin en soi, à l'éthique du métier comme devoir, et à l'accumulation d'argent comme manifestation de cette « assiduité au travail » (Weber, 1905). Dans ce dialogue, l'influence des origines sociales se perçoit d'autant mieux qu'à nouveau, Stéphanie est dans un premier temps un peu « décalée » par rapport aux représentations en vigueur dans le milieu d'Antoine, et se reprend suite à l'intervention de ce dernier : il ne s'agit pas de renoncer à la carrière pour se consacrer à la famille ou au couple, mais pour avoir « une vie culturelle », « une vie à côté », bref pour s'épanouir. En ascension sociale par ses études, par sa profession et par alliance, elle montre à plusieurs reprises dans l'entretien avoir adopté les représentations du milieu d'Antoine tout en exprimant spontanément des visions un peu différentes.

La socialisation familiale exerce à nouveau son effet sur le choix du travail, puisqu'il faut néanmoins travailler, c'est-à-dire plus précisément sur le secteur d'emploi et le type d'employeur, plutôt que sur le métier en lui-même : tous deux souhaitent rester gestionnaires, mais pas dans n'importe quelle entreprise. Ce ne sont pas tant les conditions de travail (qui comptent un peu pour Stéphanie toutefois) que le contenu même du travail et le sens qu'il prend dans l'ensemble du processus de production qui leur importent. Ils ont en effet tous deux expérimenté un premier emploi dans des entreprises privées à but lucratif (en plus du stage parisien d'Antoine) où ils condamnaient ce qu'on leur demandait de faire. Stéphanie, en tant qu'acheteuse dans une entreprise industrielle, se trouvait contrainte, en raison du rachat de l'entreprise par une banque d'investissement américaine, de délocaliser une partie de la production en Chine, contribuant à la destruction d'emplois en France – dont le sien, à terme – ce qui lui posait un problème « éthique » et « ne [lui] ressemblait pas ». Antoine quant à lui a débuté dans le secteur du conseil puis de la formation, où il avait une sensation d'imposture : « le fait qu'à vingt et quelques années tu te retrouves consultant et tu donnes des

conseils, t'as pas plus d'expérience que ça », le fait de « donner des formations à des gens, t'en connais pas plus qu'eux » tout en facturant des prix de journée « impressionnants », cela le gênait (et gênait aussi sa compagne<sup>219</sup>) même s'il y trouvait un intérêt intellectuel (ce travail satisfaisait notamment sa disposition à apprendre toujours de nouvelles choses sur de nouveaux sujets). Ces deux expériences constituent pour eux « une bonne prise de recul par rapport à [leur] formation » et les amènent à se réorienter, à essayer de « trouver un boulot dans lequel [ils] puisse[nt] donner un sens intéressant, faire autre chose que de ramener du fric et en vivre ». Antoine trouve du travail dans une association de promotion d'énergies « propres » et de construction écologique. Stéphanie se fait embaucher comme acheteuse dans une clinique religieuse, où elle s'occupe du matériel et des services non médicaux ; ce travail la satisfait à la fois par le fait de ne plus être soumis aux lois de la rentabilité des entreprises cotées en bourse et pour son caractère plus « humain » :

*Le truc qui m'intéressait, c'était plutôt de faire les frais généraux, ce que je fais à la clinique : c'est-à-dire m'occuper de plein plein de choses, plutôt des services que d'acheter des pièces. Parce que c'est uniquement le prix qui compte, dans l'achat de pièces ; alors que là où je suis, il y a quand même un grand côté qualité par rapport aux patients, tu vois il y a ce côté très humain... Et c'est une association, donc ça reste... on est indépendants. (Stéphanie)*

Ce qui est intéressant et qui semble caractériser ce couple ainsi que d'autres « jeunes gentrificateurs » des Pentes, c'est le mélange de cette éthique et de dispositions professionnelles – en l'occurrence de gestionnaires – qui conduit à une imbrication forte entre rationalité en valeur et rationalité en finalité. On la lit dans les critiques adressées à leurs premiers emplois, dans les hésitations et tâtonnements lors de la recherche du deuxième emploi, et enfin dans les formes de leur investissement dans le secteur associatif. Avant de développer ce troisième point, nous dirons juste un mot des deux premiers. Dans les commentaires que font Stéphanie et Antoine sur leurs premiers emplois, il y a, on l'a vu, l'expression d'une critique sociale (dans le travail de Stéphanie, la délocalisation de la production et la destruction d'emplois qui s'ensuit sont liées au rachat de l'entreprise par une banque d'affaire américaine et à la gestion purement financière qui en résulte<sup>220</sup> ; dans le travail d'Antoine, c'est aussi le fonctionnement capitaliste qui est visé à travers la recherche de profit à tout prix). Mais en parallèle, ils formulent des critiques « internes » à ce système, fondées sur leur expertise de gestionnaires, qui portent davantage sur la façon dont l'activité est gérée que sur sa légitimité. L'entreprise de formation par exemple était « une boîte qui allait mal », qu'il fallait « remettre à flot » : « il n'y avait pas de stratégie dans la boîte et ça me gênait » (Antoine). Cet état d'esprit de gestionnaire et d'entrepreneur, Antoine le montre à nouveau quand il se met à chercher un travail qui aie « un sens » : dans un premier temps, il envisage de créer sa propre entreprise

---

<sup>219</sup> « Tu connais rien, la veille tu bosses un sujet, et puis t'es censé former les gens derrière. Enfin je trouve que c'est un peu limite aussi. » (Stéphanie)

<sup>220</sup> L'entreprise est achetée en « LBO », ce qui implique que les salariés travaillent pour rembourser eux-mêmes à la banque le coût de ce rachat ; il s'agit d'un « dispositif qui a été mis en place pour que les employés d'une entreprise puissent racheter leur entreprise et [...] qui a été complètement dévoyé, qui permet d'acheter une entreprise sans mettre d'argent sur la table, en pariant sur sa rentabilité » (Antoine).

dans le cadre du dispositif des « défis-jeunes » (il y renonce à la fois en raison de difficultés techniques et de la nécessité de recourir massivement à la publicité) ; puis il se tourne vers le secteur associatif à la fois pour « ouvrir le champ, prendre le temps de réfléchir » et pour se faire un réseau (il travaille ainsi bénévolement pour la Semaine de la solidarité internationale, prépare des conférences sur la responsabilité sociale des entreprises, va au Forum Social Européen faire des rencontres). Enfin, il explique le choix de son travail à l'association davantage par un goût pour le « projet » en soi que par une conviction écologique (même si celle-ci est bien réelle) :

*Oui, non mais... non mais c'est aussi parce que j'ai toujours aimé être dans une démarche – c'est aussi via nos études : on nous met vraiment dans une démarche entrepreneuriale, dans une démarche de projet, de choses comme ça, ce qui fait qu'on a tendance à, ça titille, on aime bien le faire. (Antoine)*

Le récit de ces démarches révèle une rationalité instrumentale et un goût pour le projet que l'on retrouve dans la façon dont Antoine s'investit dans le secteur associatif. Les deux – recherche d'emploi et investissement associatif – sont d'ailleurs intimement liés dans sa trajectoire et sont mus par cette « démarche de projet » héritée de sa formation et associée à une recherche de sens. On va voir maintenant comment ces traits de caractère diffèrent de ceux de militants associatifs qui se sont investis vingt-cinq ans plus tôt dans le même domaine que lui (l'habitat alternatif) et qui font partie des « pionniers » des Pentes et du Bas Montreuil.

### **3.2.2 « Habiter autrement » : deux générations de militants**

Antoine est président d'une association visant la promotion d'une forme d'habitat alternative, coopérative et écologique. La longue partie de l'entretien consacrée à cet engagement est éclairante d'abord par la façon dont il m'est présenté, qui révèle moins des convictions qu'une disposition à mener des projets liée à la socialisation estudiantine ; ensuite, par le contenu des actions menées et la confrontation avec les projets d'habitat autogéré présentés dans trois entretiens avec des « pionniers » des Pentes et du Bas Montreuil.

Lorsque nous abordons dans l'entretien cette activité associative, Antoine commence par la situer dans son parcours professionnel, m'indiquant qu'elle est liée à cette période de chômage « mise à profit » pour « ouvrir le champ et prendre le temps de réfléchir » que nous venons d'évoquer. Il raconte ses démarches vers le secteur associatif et comment il a trouvé son travail, oubliant en cours de récit la question sur son association. Après une relance, il reprend sur l'association sous la forme d'un long récit des démarches successivement entreprises : d'abord la création de l'association en 2005, immédiatement suivie du dépôt d'un dossier de demande de subvention au Fonds Social Européen (catégorie « micro-projets associatifs ») « pour étudier la faisabilité de la mise en place de sociétés coopératives d'habitants en France » ; suite à l'acceptation du dossier, l'embauche d'un salarié pour réaliser cette étude sur les aspects techniques, juridiques, financiers et humains du projet et la mise au point des solutions les plus adaptées aux objectifs ; l'étape suivante fut l'« activation



d'un réseau », c'est-à-dire la recherche de partenaires parmi les professionnels de la construction écologique et des énergies propres, dans le milieu de l'économie sociale (auprès d'une « banque éthique » notamment) et la recherche de soutiens auprès des politiques<sup>221</sup> et des acteurs du logement social ; ensuite ont commencé les démarches pour « trouver du foncier »<sup>222</sup>. A ce point du récit, je ne sais toujours pas exactement quel est l'objectif de cette association ; à une question sur ce point, il répond de façon assez abstraite (« de monter un projet pilote de construction, un site expérimental, avec accompagnement d'un collectif »), me renvoie vers le site Internet de l'association, enfin me décrit le projet en énumérant de façon méthodique tous les aspects de l'habitat souhaité<sup>223</sup>. Mais il ne m'explique pas à quel « problème social », à quelle insatisfaction il entend répondre, de quelle conviction il découle ; il ne formule ni diagnostic ni discours idéologique. Bien sûr, de nombreux militants associatifs de toutes générations commencent par raconter ce qu'ils font avec leur association avant de formuler, éventuellement, le constat et les aspirations de changement qui les motivent. Mais ici non seulement Antoine n'exprime ce constat et ces aspirations qu'en tout dernier, longtemps après le passage que nous venons d'évoquer, encore une fois à ma demande et de façon très succincte ; mais en outre, il raconte ici non pas vraiment ce qu'ils font, mais plutôt ce qu'ils font pour pouvoir faire, c'est-à-dire toutes les démarches pour faire exister l'association, la doter d'outils, de soutiens etc. sans expliquer le contenu de ses missions. Enfin, sur le fait d'avoir choisi cette implication plutôt qu'une autre, Antoine répond qu'elle vient de l'expérience de leur propre difficulté à se loger alors même qu'ils se savent privilégiés, du fait qu'ils se sont sentis concernés par la crise du logement. Ses convictions écologistes, qui se traduisent pourtant concrètement dans son mode de vie et qui sont au cœur du projet tel que je le comprends, ne sont jamais exprimées. Finalement Antoine formule un diagnostic d'ensemble sur les « problèmes » auxquels son association entend répondre ; mais il s'agit moins d'une critique politique de la société formulée en son nom que du diagnostic de l'existence d'une demande sociale, qui expliquerait la naissance simultanée d'autres associations comme la sienne – un peu comme on expliquerait la naissance de

---

<sup>221</sup> Elus du Grand Lyon et de l'agglomération lyonnaise, comme les maires de Vaulx-en-Velin et de Villeurbanne.

<sup>222</sup> « On pensait que vraiment ça allait être le point dur, donc on a tapé partout, partout. Des entretiens, on a rencontré des centaines de personnes, des décideurs, des maires, des techniciens, le gars qui va être en fonction au Grand Lyon, le mec qui va s'occuper des logements sociaux au Grand Lyon, tous les bailleurs sociaux de la région, la CAF, enfin tout le monde, vraiment ! Et finalement, résultat : on a plein de foncier ! » (Antoine)

<sup>223</sup> « Oui, alors le projet – il y a un site Internet. Mais en gros c'est au niveau du bâtiment : très haute performance énergétique – même plus, très basse énergie, on va dire ; en collectif – du petit collectif ; zone urbaine proche des transports en commun ; voilà, en gros, c'est ce qu'on appelle un habitat durable sur toute la ligne ; coopératif dans le mode de gouvernance et dans les modes de fonctionnement, c'est-à-dire qu'on a des espaces communs, ça commence à une salle commune, une buanderie mutualisée, en gros quelques machines à laver mutualisées pour gagner sur les espaces privés et pouvoir se permettre d'avoir des espaces plus petits, et de répondre aussi à ces questions de construction ; et puis en termes de matériaux de construction, ben de la très basse énergie, des matériaux sains dans la mesure du possible et derrière, l'objectif, c'est quand même de rester sur un public large. / **En accession à la propriété ?** / Non, justement, c'est du coopératif, c'est-à-dire que c'est une propriété collective : c'est comme dans une entreprise classique, tu es actionnaire, tu as des parts de la coopérative ; t'as un double statut, t'es propriétaire de parts, et tu es locataire de la coopérative. Et au niveau de la gouvernance, c'est une personne égale une voix, c'est-à-dire que, que tu aies la moitié de l'immeuble ou un petit studio, t'as autant de pouvoir, t'es entendu. » (Antoine)

plusieurs entreprises suite à une étude de marché ayant montré l'apparition d'une nouvelle « niche » :

*Au bout de six mois d'existence, on a découvert qu'il y avait un groupe sur Lyon qui allait dans cette démarche [...] et on s'est rendu compte après que tous les groupes en France se sont montés à peu près au même moment, c'est assez impressionnant. Ils se connaissaient pas. C'est étonnant. Il y a quelque chose, il y a une aspiration qui est sortie du jour au lendemain.*

*Stéphanie : Oui, ben les gens ils en ont marre d'entendre des trucs comme 320 000 € pour 70 mètres carrés !*

*Oui mais il y a aussi – c'est pas la question du prix, c'est pas que la question du prix ; c'est la question aussi d'habiter autrement. De vivre autrement. C'est-à-dire, on n'arrête pas de parler de la montée de l'individualisme, on n'arrête pas de parler du problème de l'étalement urbain, enfin il y a un certain nombre de problèmes, et des gens qui se sont mis dans une réflexion, qui se sont retrouvés autour de cette réflexion de dire : comment est-ce qu'on fait autrement ? Comment est-ce qu'on peut faire autrement ? Avec une entrée, généralement, plutôt environnementale.*

On veut ainsi souligner, d'une part, la faiblesse du discours d'ordre politique ou idéologique quant aux objectifs finaux et la prépondérance d'une rationalité instrumentale, servie par un grand professionnalisme, sur une rationalité en valeur ; d'autre part, ce qui nous semble être une inversion des moyens et des fins : la fin, c'est de faire exister et réussir l'association, comme on peut le lire dans ce passage :

***Et aujourd'hui, vous en êtes où du projet pilote ?***

*Aujourd'hui, ben... bon, sur la partie financière, on a trois ans de financement ; on a une salariée à temps plein ; on va avoir un ou une deuxième salariée à temps plein dans quelque temps, il y a un poste qui va être créé, on a les financements. Euh... On a du foncier un peu partout...*

Antoine applique à son engagement associatif les exigences et les critères de réussite du monde de l'entreprise ; dans tout son récit, il insiste systématiquement sur les succès et la bonne santé de l'association, mesurés surtout en termes de financements et de nombre de partenaires. Le contraste est frappant avec le discours d'autres enquêtés, comme Dominique qui se désole de voir que son association d'aide aux femmes atteintes du SIDA existe encore et est toujours sollicitée dix ans après sa création, ou comme Valérie qui trouve inquiétant que l'appartement collectif de « dépannage » géré par son association soit autant demandé : c'est l'état du problème qu'elles combattent qui fournit ou non des raisons de se réjouir. Quant à leurs associations en elles-mêmes, les critères de jugement de leur bonne santé relèvent plutôt de la conformité du fonctionnement aux valeurs défendues ou de l'état des relations entre les membres.

Plus qu'un engagement pour une cause, pour un contenu idéologique ou pratique, Antoine exprime un goût et une compétence pour la démarche de mener des « projets », qui apparaît (comme il le dit lui-même) très liée à ses études en fac de gestion :

*Elle : Déjà à la fac on était dans des associations d'étudiants.*

*Lui : Moi j'ai toujours été responsable associatif en fait [rit]. Oui.*

***T'avais quoi comme responsabilités ?***

*Lui : J'ai été président de junior entreprise, des choses comme ça... J'ai monté aussi une boîte - une asso pour la mise en place de réseaux d'anciens, tout le bazar.*

***D'accord ; donc plus des trucs professionnels alors.***

*Lui : Oui, très orientés boulot.*

***Et pas particulièrement solidarité internationale, ou écologie...***

*Lui : Non, pas plus que ça. C'était dans le milieu du moment.*

*Elle : C'était dans le milieu étudiant, alors : bureau des étudiants, enfin voilà. [...] C'était dans l'ambiance du truc, on était toute une bande de copains, on était tous dans des associations, et puis voilà !*

***Et donc ça s'est poursuivi après dans d'autres engagements associatifs qui n'avaient rien à voir comme objets, en fait ?***

*Elle : Ben oui, après, quand tu te dis, ben putain, quand t'étais étudiant t'avais du temps, c'est con, t'as organisé des soirées, des trucs comme ça mais bon ça sert à rien – enfin ça sert à rien, oui et non, parce que c'était aussi sympa, quoi ! [...] Mais après tu te dis ben peut-être que t'aurais pu faire des trucs plus... plus social, faire un truc plus social.*

*Lui : On en a fait des trucs sociaux aussi ! Des trucs de SDF, des machins, des actions pour -*

*Elle : On l'a fait une seule fois !*

*Lui : Oui, mais c'était déjà un gros truc, c'était un gros projet, qui nous a pris huit mois, un truc comme ça !... Mais oui, voilà : après t'as aussi l'habitude de passer du coq à l'âne, de voir plein de choses, de... d'ouvrir, quoi, d'ouvrir le champ en fait ; c'est vraiment ma démarche.*

***Ca c'est peut-être un truc de la formation de gestion, aussi, parce que vous appliquez un savoir-faire à des tas de domaines différents...***

*Elle : Planning ! Planning pour les travaux ! [rit]*

*Lui : C'est exactement ça, oui. [Récite] Finalité, objectifs, moyens, rétro-planning ! Tout le temps ! Projet, projet, projet !*

Comme sur la question professionnelle, on perçoit chez Antoine comment peuvent se rencontrer des valeurs héritées de la socialisation familiale (des préoccupations sociales et écologiques bien réelles, mais incorporées et peu verbalisées) et un goût et des compétences forgés par la socialisation estudiantine et professionnelle pour la gestion de projet. On retrouve d'ailleurs ces dispositions lors de l'achat de leur appartement (par exemple dans les motivations du recours à une banque coopérative, qui sont à la fois éthiques et instrumentales, fondées sur une connaissance fine du secteur bancaire lucratif et de ses évolutions en cours) ou dans la façon d'y mener les travaux (comme le suggère Stéphanie par son intervention teintée d'autodérision sur l'usage du planning).

Sur la façon même dont ce projet de créer un habitat coopératif et écologique est mené à bien (et non plus sur la façon dont il nous est présenté dans l'entretien), il est intéressant de confronter les démarches racontées par Antoine avec les démarches de trois gentrificateurs « pionniers » impliqués vingt-cinq ans plus tôt dans des projets d'« habitat groupé autogéré » ou de « logement communautaire » – Yves et sa maison partagée à trois familles sur les Pentès de la Croix-Rousse, Marc et son habitat groupé autogéré dans une ancienne usine du Bas Montreuil, Valérie et son appartement dans un immeuble associatif du bas des Pentès – ce dernier projet ainsi que le MHGA dans son ensemble étant connus et jugés par Antoine. On est tout d'abord frappé par le contraste entre d'un côté une approche rationnelle en finalité, méthodique, qui planifie, prévoit les difficultés et les résout en amont, et de l'autre une

approche expérimentale : faire, constater en temps et en heure les difficultés qui surgissent et chercher alors des solutions. Rappelons que la toute première démarche de l'association créée par Antoine est de préparer un dossier pour demander de l'argent pour pouvoir étudier la faisabilité du projet. La démarche de Yves, de Marc ou de Valérie est au contraire d'essayer, de voir si cela se met en place et de quelle façon. Les expérimentateurs des années 1970 valorisent le passage à l'acte débarrassé des entraves intellectuelles, comme le formule Yves à propos de l'achat de la maison qu'il avait trouvée avec deux autres familles :

*C'est vrai que je prends les décisions vite. Je me suis dit : des gens qui sont amoureux de cette maison, qui ont envie de construire quelque chose, je me lance avec eux même si je ne les connais pas très bien, et on verra bien, inch allah ! Avec le vrai sens d'inch allah, hein, c'est-à-dire que on fera tout pour que ça réussisse, et puis si ça ne marche pas, ben tant pis. Mais je les connaissais peu, c'est vrai. Mais on avait en commun – et à mon avis c'était suffisant – coup de foudre pour cette maison, coup de foudre pour ce projet, même si on n'avait pas formalisé... plutôt que d'être avec, si tu veux, une attitude – Alors ça c'est quelque chose qui m'intéresse beaucoup dans la vie [...] c'est de partir dans des projets, de pas trop se torturer la cervelle, se lancer dans des projets et les construire en marchant. Je ne crois pas du tout – il faut avoir des grands axes, des croyances, des valeurs, mais je crois beaucoup à ça : quand tu as envie de faire quelque chose dans la vie, faut que tu sois costaud et tout, mais tu ne peux pas tout dessiner dans les détails. Et souvent les gens ils pinaillent sur les détails, [...] mais on est incapable de décider – on ne peut pas tout décider sur le moyen terme.*

***Vous êtes d'accord sur la ligne générale.***

*Oui, c'est ça. Faut être d'accord sur la ligne générale, et on se fait confiance. (Yves, ingénieur, arrivé en 1979 dans les Pentes)*

Il est frappant qu'Antoine, au contraire des trois « pionniers », ne fasse pas lui-même partie du premier « groupe de coopérateurs ». Il a bien envisagé, avec Stéphanie, de participer en tant qu'habitant à un projet de ce type, mais celui-ci n'était pas mûr au moment où ils cherchaient un logement ; c'est en partie pour cette raison qu'il a repris un peu plus tard l'idée de développer ce type d'habitat, mais en l'envisageant d'emblée comme un système de logement généralisable (destiné à prendre place à côté de la propriété occupante ou de la location traditionnelles) et non comme une expérience ponctuelle et particulière. Son projet est une aventure intellectuelle mais ce n'est pas une « aventure au quotidien »...

La deuxième différence frappante, bien sûr liée à la première, concerne la place des habitants dans les deux types de projets. Les gens sont très absents dans le discours d'Antoine et ils sont toujours abstraits (il parle d'« un public assez large » ou d'« une aspiration qui est apparue du jour au lendemain » comme s'il parlait d'une demande sur un marché), réduits à un « défi humain ». Celui-ci est identifié comme les autres défis – technique, juridique et financier – et doit être géré comme eux, grâce à une « structure », une « entité » calquée sur les dispositifs d'assistance à maîtrise d'ouvrage :

*Et donc nous l'idée de l'association, c'était de se dire : si on veut monter ce type de bâtiment, ce type de possibilité, déjà, il faut qu'on ait des possibilités de financement particulières, qui n'existent pas aujourd'hui ; il faut qu'on ait un statut juridique, qui n'existe pas aujourd'hui ; et il faut qu'on ait une structure qui puisse accompagner des gens. Parce que dans le défi à relever, il y a le défi technique de monter un immeuble ; il y a le déficit du montage juridique ; le défi du montage financier ; et*

*après, tu as le défi humain, qui est de créer un groupe : le fait qu'ils s'entendent sur des valeurs, qu'ils partagent des valeurs, qu'ils se mettent d'accord sur des règles de fonctionnement. Voilà. Autrement dit, ça faisait un nombre de possibilités d'échec énorme ! Et une probabilité de réussite du projet infime ! [rire] Donc on s'est dit, il faut qu'on monte une entité qui pourra accompagner ce type de projet, faut qu'on monte une entité qui va suivre, et capitaliser, capitaliser, capitaliser. Travailler dessus, faire une deuxième expérience, apporter les expériences de la première, re-capitaliser, etc. Donc en gros, il fallait une entité différente. D'où [l'association] qui n'est pas le projet pilote [mais qui] est une structure qui va accompagner le premier groupe, et sera capable d'accompagner ensuite les autres, et ainsi de suite. (Antoine)*

Le fait de s'entendre sur des valeurs et des règles n'est pas un préalable comme pour Yves, c'est quelque chose qu'ils comptent créer comme le montage financier ou le montage juridique. Il est d'ailleurs intéressant de noter l'évaluation « techniciste » des risques : la probabilité d'échec ou de réussite du projet est vue comme la simple addition des probabilités de réussite sur chaque aspect du dossier, y compris l'aspect « humain ». Il est symptomatique que la formation du premier groupe d'habitant soit la dernière démarche dans l'ordre chronologique, et qu'elle passe par une « recherche » et un dispositif de communication :

*Et bon on s'est dit : on ne fait pas de collectif tant qu'on n'est pas au clair sur la partie d'ingénierie financière et d'ingénierie juridique. Et là on commence à être au clair, donc on commence à monter des groupes. Et ce soir avait lieu la première réunion de groupe, de coopérateurs. Pour monter une coopérative.*

***Il y avait du monde ?***

*Sur le premier site, là, il y avait 15 personnes. Ce qui est plutôt très bien sur un truc où on a commencé la communication il y a trois semaines ! (Antoine)*

Pour Yves, Marc et Valérie, l'habitat groupé autogéré, ou coopératif, ou communautaire (ils utilisent toutes ces dénominations mais le plus souvent ils ne désignent pas leur habitat par ces termes, ils parlent d'un lieu singulier : « ici », ou « ce lieu ») est d'abord une façon de vivre qu'ils souhaitent pour eux-mêmes (Yves cherchait « une maison pour habiter avec des amis », Valérie voulait « avoir un lieu à la fois individuel mais dans un cadre collectif », etc.). C'est ensuite un projet qui ne devient possible que parce que c'est avec ces gens-là et dans ce lieu-là – même si l'envie existe en amont – et qui ne prend sens que dans cette double dimension exprimée par Valérie : l'importance du collectif, et l'importance des individus dans le collectif. Bien sûr il serait plus approprié de comparer le discours d'Antoine à celui des fondateurs du Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré plutôt qu'aux propos des habitants eux-mêmes. Ce mouvement vise comme l'association d'Antoine à faciliter la constitution de groupes d'habitants et à « assurer auprès des groupes qui en font la demande des missions de conseil sur les problèmes fonciers, juridiques et organisationnels, techniques, nécessaires à la réalisation de cet habitat » ainsi qu'à « rendre utilisable pour les autres l'expérience de chaque groupe » (extrait de la Charte du MHGA, in Bonnin (dir.), 1983, p. 29). Mais la différence essentielle est justement que les fondateurs du MHGA étaient d'abord des « habitants groupés autogérés », cherchant à mutualiser des expériences déjà existantes : les expériences ont commencé semble-t-il en 1965 avant la création en 1977 du MHGA. De plus, leurs propos n'accordent pas du tout la même place aux habitants : ceux-ci sont premiers et omniprésents

dans les projets, et ils ne sont pas substituables d'un projet à l'autre, comme l'indique Philippe Bonnin en qualité à la fois de sociologue et de militant dans un livre « réalisé par le MHGA » :

« Il n'est pas bien difficile de caractériser ces groupes, malgré la grande diversité dont ils font preuve – gage de leur capacité d'adaptation. Ils se signalent avant tout par la primauté du groupe d'habitants au cours du processus de construction et d'habitation, qui constitue à elle seule un renversement des pouvoirs habituels, et justifie le terme d'autogestion. Ce sont alors les habitants qui se cooptent, constituent une association en société douée de personne morale. Ce sont eux qui définissent le programme, puis le projet, en collaboration avec un architecte. Ce sont eux qui prennent en charge les opérations administratives, juridiques et financières effectuées généralement par un promoteur et enfin, eux qui gèrent l'habitat quand ils l'occupent. Auto-conception, auto-promotion et auto-administration composent ainsi une gestion globale de l'habitat. » (Bonnin, 1983, p. 8)

Si le MHGA souhaitait une diffusion aussi large que possible de ce mode d'habitat, ce ne pouvait être au détriment de l'autogestion qui en était le caractère essentiel, et l'initiative restait donc dans les mains des habitants. Pour Antoine, au contraire, le succès (c'est-à-dire le développement d'un nouveau rapport juridique au logement, entre la propriété et la location) viendra du caractère reproductible de ce type d'habitat, du fait qu'il pourra être approprié par « les gens » quels qu'ils soient, qui n'attendent que d'être « responsabilisés » :

*Et puis après voilà : l'objectif aussi de monter la structure, c'est de se dire : c'est un système qui n'aura de succès que s'il y en a beaucoup, énormément. Et que ça prenne une part prépondérante dans l'alternative locataires / propriétaires, que le monde coopératif prenne une part importante là-dedans. Donc pour pouvoir faire de la grande échelle – c'est là justement où ma formation me revient – il faut être dans une optique d'industrialisation du procès : c'est comment on arrive à attirer, à responsabiliser les gens... à créer des projets collectifs au kilomètre. Autrement dit, on lève un maximum de barrières pour que les gens déjà travaillent juste sur cette question du comment est-ce qu'on vit ensemble. (Antoine)*

Là où le MHGA essayait d'élaborer « des outils non-normatifs » et « de faire circuler et partager l'information et l'expérience acquises » (« et plus sous forme de questions que de solutions : quelles formes juridiques sont les plus appropriées ? Quelle architecture peut-on espérer ? Quels services et quels espaces communs peut-on imaginer ? » (Bonnin (dir.), 1983, p. 28), laissant aux groupes toute leur autonomie<sup>224</sup>, Antoine entend davantage standardiser les projets dans une logique « d'industrialisation du procès ». Mais en levant en amont « un maximum de barrières », l'association d'Antoine les dépossède de toutes les questions foncières, juridiques, administratives, financières, ne leur laissant que la question de la cohabitation.

Sur ce dernier point enfin, celui de la cohabitation et du fonctionnement des groupes, Antoine est très critique envers les expériences des années 1970. Il critique le MHGA et

---

<sup>224</sup> « Il ne s'agit certes pas de fixer un modèle unique et normatif, d'oublier ou de nier la diversité des groupes. Tout au contraire. Pour cela, ce livre reposera avant tout sur la description des groupes existants, sur leurs difficultés, sur leurs réussites, avant que ne soient donnés quelques éclairages sur les tenants et la aboutissants de ce mouvement » (Bonnin, 1983, p. 9).

l'ensemble du monde coopératif, qui « s'est vraiment endormi, qui a complètement stagné », mais ses exemples concernent en fait davantage les expériences collectives d'anciens squats légalisés qui se situaient davantage dans la mouvance anarchiste que dans celle du MHGA.

*Je disais, j'ai fait un entretien avec quelqu'un qui a fait ça dans une maison, style MHGA. Mais bon il n'y avait pas du tout la dimension écologique, énergétique.*

*Mmm. Mais c'est pas mal, on travaille pas mal justement en lien avec les expériences d'habitat groupé autogéré, qui sont, de manière générale – je vais être un peu critique, mais en France, c'est un lamentable échec.*

*Ah oui ? [...] Dans quelle mesure c'est un échec ?*

*Ben si tu veux, la dimension politique a eu du mal à tenir dans la durée. Ce qui fait qu'aujourd'hui, la plupart des anciens squats, type rue Leynaud, type Duende [...], sur la partie politique, ils ont pas réussi à tenir bon, il y a eu des problèmes d'unité de manière générale, et ils ont eu un gros souci – c'était plutôt de tendance anar – et ils ont eu un gros souci de travailler avec le propriétaire des lieux, qui était en fait le Grand Lyon. Ils n'ont pas réussi à établir un dialogue sérieux dans la mesure où ils n'arrivaient pas, déjà, à désigner un représentant. [...] Nous on s'est vraiment renseignés sur ces expériences-là, aussi de voir – de voir qu'il y a eu plein de soucis ; genre t'en as toujours qui payaient les loyers et d'autres qui profitaient, enfin bref la solidarité s'est faite mais plutôt par la contrainte que par le choix. (Antoine)*

Antoine organise d'ailleurs des visites dans différents lieux autogérés pour les personnes intéressées par son association, les amenant dans des lieux qu'il considère comme des réussites (comme une expérience à Fribourg, la plus visitée d'Europe) et aussi dans d'anciens squats passés en statut coopératif :

*Et là on a vu toute la gamme, et c'était vachement bien pour des gens qui soit avaient besoin de savoir, soit un peu idéalistes sur leur nuage, à planer grave à 20000, qui avaient besoin de voir, que voilà : t'as le groupe du squat qui t'explique à quel point ça a quand même merdé grave sur certains aspects, et que le fait de se dire « y a pas de chef, y a pas de règles », ils se sont foutu dedans grave aussi, et ainsi de suite. Et c'était vachement intéressant aussi d'avoir ce retour d'expérience avec 15-20 ans d'expérience. (Antoine)*

Valérie, qui vit dans l'immeuble associatif de la rue Leynaud évoqué par Antoine, présente les choses autrement. Tout d'abord, il ne s'agit pas d'un squat : l'association est locataire d'un office HLM de la région lyonnaise. Il n'y a en effet pas de « chef » dans leur association mais il y a, comme dans toute association loi 1901, un président, un trésorier etc. et les membres de l'association tournent sur ces postes afin de partager les responsabilités. En ce qui concerne le paiement des loyers, elle explique que l'association étant bénéficiaire<sup>225</sup>, « si il y a quelqu'un qui est en difficulté à un moment donné, on a ce qu'il faut pour payer quand même les loyers »<sup>226</sup>, et ne précise pas si certains ont « profité » de cette solidarité. Quant aux règles, il y en a eu de multiples : le choix était de s'imposer des contraintes, mais avec la liberté de les changer, celles-ci étant perpétuellement soumises à la discussion ; ainsi

---

<sup>225</sup> Notamment du fait que les membres se partagent chaque mois le loyer d'un appartement collectif, qui sert de buanderie, de salle de réunion et de fêtes et de bibliothèque. Il sert aussi à dépanner des gens qui ont besoin d'un hébergement pour deux nuits, deux semaines ou deux mois ; dans ce cas, leur contribution au loyer permet d'alimenter le fond de roulement de l'association.

<sup>226</sup> L'association, qui est locataire d'un bailleur HLM, avance les loyers sur son fond de roulement et les membres paient ensuite leur part de loyer, calculée en fonction de la surface du logement.

divers modèles d'organisation interne ont été expérimentés en vingt ans d'existence, mais les choses ont évolué en accord avec l'esprit du temps :

*En fait, cette asso, on a fêté il y a deux ans les vingt ans. Donc ça a beaucoup changé par rapport au départ. Au départ, les gens étaient plus dans un esprit post-soixante-huitard, plus baba-cool, plus collectiviste. [...] Ils ont tourné à un moment donné sur les appartements. Il y a eu un appartement non mixte, pour les filles. Il y a eu plein d'expériences diverses. Maintenant, le fait est que, ben voilà, [...] disons qu'il y a des colocations, il y a toujours l'appartement collectif qui sert, mais c'est vrai que bon, ben on est le reflet de notre société, quoi, on a... petit à petit, glissé vers des choses plus individualistes. (Valérie)*

En fait la lecture que font Valérie et Antoine du même lieu apparaît opposée car ils ne partagent pas les mêmes critères de jugement ni les mêmes objectifs : Antoine voit comme des échecs ce qui relevait du choix pour les anarchistes (ne pas avoir de chef ou de représentant, ne pas avoir de « bonnes relations » avec les propriétaires, être solidaire dans le paiement des loyers). Ils ne partagent pas les mêmes représentations concernant le rapport aux institutions politiques ou la place de l'argent dans les relations sociales. Dans les trois projets des années 1980 dont nous avons rencontré des représentants, ceux-ci retirent plus ou moins explicitement de leur expérience l'idée que la longévité et le bon fonctionnement ne dépendent pas du fait de se doter de règles, mais du fait de partager des valeurs et éventuellement des liens affectifs. Dans le cas de l'immeuble collectif, on a vu l'évolution des règles au fil du temps, fondée sur le partage d'une volonté d'expérimenter de nouveaux rapports sociaux et sur la discussion collective de ces règles ; d'autres squats anarchistes ont sans aucun doute périclité du fait de n'avoir pas fait évoluer leurs règles (comme l'indiquent D. Pucciarelli (1996) et A. Pessin (2001), qui soulignent toutefois plutôt l'effet de la lassitude et de la fatigue). Pour Yves, qui est pleinement satisfait de son expérience, la réussite est liée au fait de ne pas s'être fixé de règles de vie contraignantes et d'avoir plutôt développé une « culture commune », ainsi qu'au fait de ne pas avoir eu de « gestes inamicaux » envers ses voisins :

*Il y a eu des collectifs, des gens qui se faisaient des règles de vie qui étaient très contraignantes – ce qui fait que d'ailleurs ça ne pouvait pas rester longtemps. Tandis que nous, les règles de vie ici – ceci n'empêche pas de développer une culture commune, hein, c'est ce qu'on a fait ; par exemple, manger tous les dimanches ensemble, on le fait, mais c'est pas marqué dans un règlement de copropriété ni rien du tout ; c'est quelque chose qui est souple, qui peut évoluer. (Yves)*

Pour Marc, les problèmes qui se sont posés dans le groupe n'étaient pas liés à l'absence de règles, mais au fait que tous les participants ne partageaient pas les valeurs de l'autogestion. Son groupe aurait souhaité se doter de règles de copropriété assez strictes, ce qui était juridiquement impossible (il s'agissait de donner aux copropriétaires un droit de préemption en cas de vente d'un lot par l'un d'entre eux) :

*Mais avec le recul, on aurait eu tort de le faire, parce que de fait, on a vendu à n'importe qui ! C'est-à-dire que, c'est pas parce qu'on dit Habitat Groupé Autogéré qu'on n'attire que des gens passionnés par l'autogestion, uniquement coopératifs. On attire aussi des gens qui veulent simplement faire une affaire, des économies ! On a*



*déjà dû en virer une, faire une procédure contre elle et récupérer 350 000 balles de l'époque, ça fait quand même pas mal de sous. [...] Et puis il y a des gens qui sont ici qui ne se sont jamais investis dans la vie collective, et qui se sont même débrouillés pour ne pas avoir à le faire, en s'engueulant un peu avec tout le monde, de telle sorte qu'on n'aille plus, qu'on n'ose même plus leur demander quoi que ce soit, fût-ce de sortir une poubelle. [...] Il y a ça aussi. Et puis il y a des gens qui sont... qui ont ce sens-là, et avec lesquels c'est merveilleux d'habiter, quoi ! (Marc)*

Finalement, si les expériences des années 1980 et la démarche d'Antoine diffèrent tant, c'est aussi qu'*in fine* l'objectif visé n'est pas le même. Dans le cas du MHGA, comme le résume Philippe Bonnin, « les motivations énumérées sont très variables [...] mais l'idée d'une transformation des relations entre individus, internes et externes à la famille, apparaît constamment et correspond assez bien à la vie des groupes » (Bonnin, 1983, p. 12). Pour Antoine, il s'agit de ressusciter le secteur coopératif et de créer un troisième statut d'occupation, entre la location et la propriété occupante. Ses ambitions sont en même temps professionnelles, et il imagine que cette activité pourrait devenir un jour son métier. Cette transformation de l'engagement militant en profession ne serait pas une nouveauté : c'était même selon Monique Dagnaud et Dominique Mehl (1983) un trait caractéristique des « nouvelles couches moyennes », et on le constate en effet dans notre échantillon de « pionniers ». Mais alors que leur passage du militant au professionnel se faisait sur une continuité de contenu, ici ce serait davantage une continuité de savoir-faire et un goût pour l'effort intellectuel qui permettraient ce glissement.

Antoine semble finalement assez représentatif de certains de ces enfants des « nouvelles classes moyennes » : conduits par la socialisation familiale à faire des études supérieures menant à une bonne intégration professionnelle, ils ont en même temps hérité de dispositions critiques à l'égard du système capitaliste. En découlent des rapports particuliers au travail et aux engagements associatifs, où les valeurs de leurs aînés sont défendues par l'expertise plutôt que par l'expérimentation. En découlent aussi peut-être ces « contradictions » souvent reprochées aux « bobos », entre les objectifs (des valeurs proches de celles de leurs parents) et, pour y parvenir, des pratiques guidées par une rationalité en finalité.

## Conclusion

Parmi nos enquêtés, nous avons donc d'une part constaté la diversité des représentants de la « classe d'alternative », qui est aussi une « génération d'alternative », et d'autre part identifié trois types de nouvelles « nouvelles classes moyennes », qui reflètent plusieurs transformations ayant affecté cette strate intermédiaire de la structure sociale depuis les années 1970<sup>227</sup>. Ils sont salariés du privé ou du secteur associatif autant que du public,

---

<sup>227</sup> Rappelons encore une fois que nous ne prétendons pas avoir rendu compte de toute la diversité des gentrificateurs rencontrés, sauf en ce qui concerne les « pionniers », membres de nouvelles classes moyennes » déjà bien connus ; notre objectif a plutôt été de dégager de cette diversité des types idéaux de gentrificateurs du point de vue du rapport au travail et des engagements militants. Nous avons donc accentué certains traits et passé sous silence quelques cas discordants, qui ne manqueront pas de réapparaître ici ou là.

indépendants et intermittents autant que salariés, travailleurs intellectuels mais aussi parfois manuels... le portrait des gentrificateurs en travailleurs intellectuels salariés de l'Etat ne tient plus. Les jeunes générations de gentrificateurs donnent à voir le renouvellement des anciennes « nouvelles couches moyennes » dans des contextes bien différents, marqués par l'arrêt de l'expansion de l'emploi public, par la hausse du chômage (notamment dans les premières années de la vie active), par la diffusion de la « culture critique » de la classe d'alternative en même temps que son affaiblissement, et enfin par la montée d'un désaveu à l'égard de la politique, lié notamment à l'échec des régimes communistes et à l'exercice du pouvoir par la gauche.

Dans les Pentes de la Croix-Rousse, deux types de successeurs de ces « nouvelles couches moyennes » sont apparus. Les premiers, principalement cadres du public en ascension sociale, en sont les *héritiers* au sens où ils héritent de leurs emplois et de leur système de valeurs ; mais ces emplois ne sont plus si nouveaux et ces valeurs ne sont plus vraiment alternatives, de sorte que ces héritiers n'occupent plus la même place relative et la même fonction dans l'ordre social contemporain. Les seconds, intellectuels du secteur associatif, en sont les *descendants* au sens généalogique. En durcissant un peu l'opposition avec les précédents, on peut dire qu'ils reprennent à leur compte plutôt la place relative de leurs aînés dans la structure sociale et leur rôle de porteurs de la modernité et du changement social, rôle qui s'exerce désormais davantage *via* le lobbying associatif qu'à l'intérieur des structures étatiques. Enfin, les gentrificateurs arrivés dans le Bas Montreuil à la fin des années 1990 constituent un troisième type de successeurs des nouvelles couches moyennes : au carrefour de trajectoires descendantes et ascendantes, il est constitué de professionnels de la culture qui tentent de concilier l'injonction à l'épanouissement personnel dans le travail hérité de leurs aînés avec un contexte d'emploi bien différent. Le poids des trajectoires descendantes dans cet échantillon apparaît comme une dimension nouvelle, les auteurs des années 1980 soulignant plutôt les effets de la mobilité ascendante d'origine structurelle sur le rapport au travail et au quartier (Bidou, 1984 ; Chalvon-Demersay, 1984)<sup>228</sup>.

Ces deux derniers ensembles nous semblent constituer au sens plein de nouvelles « nouvelles couches moyennes ». Tout d'abord, alors que la croissance de l'emploi public s'est tarie, les effectifs des professions culturelles d'une part, des associations à but non lucratif d'autre part, ont crû plus vite que la moyenne : l'emploi dans les professions culturelles a augmenté de 19 % entre 1990 et 1999, en particulier dans l'audiovisuel et le spectacle (+ 37 %), pour une croissance de + 4 % de l'emploi total (Patureau, Jauneau, 2004) ; quant à l'emploi associatif national, il a crû de + 5 % entre 2004 et 2008<sup>229</sup>. Ces

---

<sup>228</sup> Bernard Bensoussan *et alii*, dans leurs travaux sur la Croix-Rousse, avaient déjà mentionné l'existence de ces jeunes « déclassés » dans le quartier en gentrification ; mais seul Jean Rémy avait explicité les motifs de leur présence et leur rôle aux côtés de gentrificateurs en ascension sociale (Remy, 1990).

<sup>229</sup> Source : Chambre régionale de l'économie sociale et solidaire du Nord Pas de Calais. Nous n'avons pas trouvé de données plus anciennes.

gentrifieurs font donc partie des « professions nouvelles ou renouvelées » (Bidou, 1984) de leur époque. Des professions en croissance numérique peut aussi venir le changement social ; indépendants d'un Etat devenu conservateur comme des grands groupes privés, à la marge des cercles exerçant le pouvoir tant dans le secteur culturel que dans l'économie sociale ou dans la protection de l'environnement, ils innovent, proposent des productions intellectuelles et esthétiques nouvelles, inventent de nouvelles façons de travailler . D'autre part, ils ne sont plus directement employés par l'Etat, mais leur économie dépend toujours en grande partie de ses subsides. Ils restent ainsi attachés à l'idée d'un Etat fort, garant des services publics, d'une régulation de l'économie et d'une solidarité nationale, mais ce lien est plus indirect et leur culture professionnelle s'est éloignée de celle de la fonction publique. Là où prévalait une gestion bureaucratisée des carrières et des trajectoires en fonction du diplôme, les réseaux, le « bluff », l'expérience de terrain jouent désormais un rôle plus important. Toutefois, la nouvelle « nouvelle classe » ne se montre pas moins capable d'organiser le marché du capital culturel de manière à le monnayer (Gouldner, 1979). Mais il ne s'agit plus tant de faire reconnaître ses diplômes, que de mener un véritable travail d'organisation du marché de l'art et de l'information pour les montreuillois, de structuration et de développement d'un secteur associatif professionnel pour les croix-roussiens. Enfin, en ce qui concerne la place du travail dans leur vie, ils tentent d'assumer une partie de la culture critique et de l'injonction hédoniste de leurs aînés dans un contexte d'emploi moins favorable. Ils sont toutefois plus sensibles à la « critique artiste » refusant l'aliénation capitaliste qu'à la « critique sociale » dénonçant l'exploitation (Boltanski, Chiapello, 1999). Ils sont également porteurs d'une « critique écologique », moins développée par leurs prédécesseurs.

Leurs rapports à la politique et au militantisme ont également changé ; en l'absence d'un « événement fondateur » (Mannheim, 1928, 1990) de nature politique, comme mai 68, ou d'un « courant social » qui traverserait leur génération, leur culture politique et leur mobilisation éventuelle semblent désormais dépendre principalement de facteurs individuels : types d'études, milieu professionnel, socialisation familiale. Enfin, si les engagements militants peuvent demeurer importants pour certains d'entre eux, on assiste à une dissociation des registres d'engagement privé, collectif et politique, dont l'emboîtement caractérisait nombre d'initiatives de la « classe d'alternative » (Bacqué, Vermeersch, 2007, p. 85 sq.). Subsistent des engagements dans le registre privé (pratiques de consommation, de déplacement, etc.) et dans le registre politique (adhésion et mobilisation dans des associations nationales par exemple), mais la dimension collective a disparu en même temps que la logique d'expérimentation locale et quotidienne. La professionnalisation des associations a sans doute contribué à l'affaiblissement de cette dimension.

On voit désormais que le portrait des gentrifieurs ne peut se résumer à l'idée d'individus aux valeurs progressistes, caractérisés par un déséquilibre entre capital économique et capital culturel. D'une génération à l'autre, ces traits se déclinent et s'articulent de diverses manières. La diversité des gentrifieurs que nous avons rencontrés tient aussi aux contextes locaux : il est

clair que les trois types-idéaux dégagés sont fortement façonnés par les caractéristiques des espaces plus ou moins larges dans lesquels ils s'inscrivent. La concentration de l'emploi culturel en région parisienne (les trois quarts des artistes français vivent en région parisienne contre un cinquième des actifs (Menger, 1994) et l'emploi culturel représente 4 % des emplois en Ile-de-France, soit le double de la moyenne nationale (Patureau, Jauneau, 2004)) et à plus petite échelle leur tendance à l'agrégation spatiale (Préteceille, 2003) expliquent en partie les spécificités des « convertisseurs » montreuillois. Par ailleurs, pour des jeunes très diplômés comme ceux rencontrés à la Croix-Rousse, le passage par Paris constitue généralement un moteur d'avancement dans la carrière ; le fait de trouver à la Croix-Rousse des jeunes ayant un haut niveau d'exigences intellectuelles mais valorisant également la sphère hors travail n'est donc pas surprenant. Enfin, la vitalité du tissu associatif croix-roussien explique la présence importante dans le quartier de jeunes salariés de ce secteur. Ces caractéristiques objectives des espaces génèrent en même temps des images qui contribuent à les renforcer. L'analyse des choix résidentiels des gentrificateurs, conçus non comme le produit logique découlant de ce qu'ils sont « par ailleurs », mais plutôt comme un élément à part entière de leur construction identitaire, permet d'éclairer cette dynamique de qualification mutuelle entre des habitants et leurs espaces. Après avoir dressé le portrait de nos enquêtés en travailleurs et en militants, nous allons donc maintenant les étudier en tant qu'habitants confrontés à la question du choix d'un espace de résidence.

Tableau 3-2 : Les enquêtés des Pentes de la Croix-Rousse : profils sociologiques

Arrivée dans le quartier	Prénom	Date de naissance	Age à l'arrivée dans le quartier	Composition du ménage	Etudes	Activité à l'arrivée dans le quartier et changements éventuels	Profession des parents	Age en 2006 (1)
<i>Pionniers</i>								
1970	Claudine	1943	27	Mariés	Beaux Arts de Lyon	Etudiante aux Beaux Arts puis maître auxiliaire arts plastiques et travaux manuels en collège.	Mère tenait un magasin de jouets (grand-mère droguiste). Père VRP dans le textile	63
	mari				Beaux Arts de Lyon	Etudiant aux Beaux Arts puis enseignant aux Beaux Arts	Mère professeure de couture. Père peintre en bâtiment	
1972	Jacques	1944	28	Célibataire	Beaux Arts de Besançon	Graphiste salarié, puis directeur d'une agence de publicité, puis enseignant aux Beaux Arts.	Père géomètre puis architecte. Mère inactive	62
1973	Dominique	1949	24	Séparée, 2 enfants	Quitté l'école à 14 ans, bac en 1975 en candidate libre puis formation de documentaliste puis études de sociologie (DEA)	Militante féministe et jobs, puis documentaliste dans un laboratoire de recherche, puis coordinatrice d'une association	Grand-père, père et frère artisans maçons. Mère décédée tôt.	57
1979	Yves	1945	34	Séparé, 1 enfant	Ecole d'ingénieur	Ingénieur technico-commercial dans une entreprise privée		61
1979	Marie-Luce	1956	23	Mariée		Au foyer. Mari ingénieur au Grand Lyon	Père douanier, mère documentaliste. Parents mari : mineur et couturière	50
1979	Michel	1957	22	En couple	Bac F1 + CAP auto-moto	Réparateur auto-moto, puis agent de maîtrise réparateur de photocopieurs	Mère professeur de philosophie, agrégée et docteur	49
1982	Véronique	1963	17		BEP	Jobs d'ouvrière puis au foyer puis agent technique d'entretien	Père dessinateur industriel	43
1986	Valérie	1966	20	Célibataire	DEUG Psychologie	Bénévole dans un label de rock indépendant, militante libertaire, jobs. Puis peintre décoratrice à son compte.	Père ouvrier spécialisé industrie du verre. Mère au foyer	40

*Deuxième génération*

1990	Brigitte	1962	28	Célibataire	BTS Economie sociale et familiale, PEGC, CAPES	Professeur certifiée de technologie	Père intendant au CROUS. Mère au foyer	44
1991	Corinne	1960	31	Mariée, 2 enfants		Assistante sociale, ancienne institutrice. Conjoint chargé de communication, ancien professeur du secondaire.		46
1995	Sophie	1967	28	Mariée	MST Economie et langues + Institut d'Administration des Entreprises. Mari fac d'histoire + CELSA	Cadre dans l'industrie, puis institutrice. Mari responsable ressources humaines dans l'industrie		39
1996	Mathilde			Mariée	BTS tourisme, Licence LEA et 1er cycle à l'Ecole du Louvre	Au foyer. Mari magistrat au Tribunal administratif		

*Jeunes Croix-Roussiens*

2000	Bertrand	1974	26	Célibataire	Licence d'histoire	Chargé de mission dans une association de veille et d'aide au logement	Père employé dans une bouquinerie. Mère secrétaire dans une université	32
2002	Thomas	1974	28	En couple	Doctorat de maths	Maître de conférence en mathématiques	Père responsable informatique dans une entreprise privée. Mère gynécologue libérale	32
2005	Joan	1977	28		En DEA d'archéologie	Etudiante et rentière	Père décédé, ancien patron d'une affaire d'immobilier commercial	29
2003	Mélanie	1971	32	Mariée, 3 enfants	BTS assurance. Conjoint BTS hôtellerie restauration	Rédactrice de contrats d'assurance. Mari agent de maîtrise en maison de retraite		35
2003	Laurent	1970	33		Ecole d'ingénieur + doctorat en mécanique. Conjointe DESS d'urbanisme	Ingénieur chef de projet dans une entreprise privée. Conjointe urbaniste au Grand Lyon		36
2003	Nathalie	1973	30	Célibataire	Diplôme d'ingénieur des techniques agricoles	Ingénieur, cadre à la Direction régionale de l'environnement	Père électricien, patron de PME. Mère aide à la PME	33
2004	Fabien	1975	28	PACSés	Institut Régional d'Administration	Attaché administratif à la Direction régionale de la protection judiciaire de la jeunesse	Mère ouvrière en usine. Père commercial matériel agricole	30
	Emmanuelle	1978	26		Maîtrise de Droit, Institut d'Etudes Judiciaires	Inspectrice des impôts, en reconversion pour être institutrice	Père médecin hospitalier. Mère orthophoniste	28

2004	Luigi	1981	23	Célibataire		Etudiant en design	Parents ouvriers	25
2004	Denis	1968	36	En couple	Bac +1 en droit	Restaurateur-galeriste dans les Pentes	Père prof en lycée. Mère institutrice et tenait des chmabres d'hôtes (je crois)	38
2004	Damien	1974	31	En couple	Ingénieur environnement	Chargé de mission dans une association de promotion des énergies renouvelables. Puis chargé de projet à l'agence climatique du Grand Lyon	Père directeur d'une chambre de commerce. Mère prof en lycée	33
2005	Marianne				Licence d'Histoire, Sciences Po Paris, DEA	Chargée de programme droits de l'homme et solidarité internationale dans le secteur associatif	Père inspecteur général des travaux publics. Mère gestion et comptabilité dans le privé	
2004	Antoine	1980	24	En couple	Institut d'Administration des Entreprises. DESS de gestion, spécialité systèmes d'information	Chargé de mission dans une entreprise de formation- conseil. Puis chargé de l'information dans une association de promotion des énergies renouvelables	Père maître de conférence puis recherches contractuelles. Mère documentaliste au CNRS puis en lycée ("retour à la terre")	26
	Stéphanie	1980	24		Institut d'Administration des Entreprises. DESS de gestion, spécialité achats	Acheteuse dans une entreprise privée, secteur industriel	Père viticulteur. Mère aide maternelle	26
2005	Lucie	1972	33	PACSées	Maîtrise d'économie (études médico-économiques)	Au chômage. Projet de reconversion dans l'artisanat (travaux de rénovation)	Père responsable logistique et planification en entreprise privée. Mère comptable	35
	Anke	1972	33		Doctorat d'économie	Consultante en stratégie marketing dans l'agro-alimentaire et le vin	Père directeur juridique d'une poste. Mère professeure dans le secondaire	34
2005	Emilie	1981	24	En couple	Maîtrise de sociologie, DESS d'évaluation des politiques publiques et Master en prévention	Cadre B fonction publique territoriale, affaires sanitaires et sociales. Conjoint monteur vidéo intermittent	Père conseiller technique jeunesse et sports à la Direction départementale. Mère prof en collège	25
2005	Fred	1972	33	En colocation	CNSM pas fini	Musicien, au chômage	Père architecte d'intérieur décorateur. Mère au foyer	34

(1) L'enquête dans les Pentes a eu lieu en 2006-2007

Tableau 3-3 : Les enquêtés du Bas Montreuil : profils sociologiques

Arrivée dans le quartier	Prénom	Date de naissance	Age à l'arrivée dans le quartier	Composition du ménage	Etudes	Activité à l'arrivée dans le quartier et changements éventuels	Profession parents	Age en 2005 (2)
<i>Pionniers</i>								
1985	Monique	1955	30	Mariée	Dentaire	Dentiste en centre social puis chargée de prévention bucco-dentaire. Conjoint comédien	Mère institutrice	50
1986	Marc	1955	32	En couple, attendent le 1er enfant	Ecole de cinéma (IDHEC, actuelle FEMIS)	Réalisateur de films documentaires puis homme au foyer	Père expert dans des organisations internationales. Mère au foyer	50
	Agnès	1955	32		Maîtrise de Sociologie	Journaliste pigiste puis salariée, spécialisée immobilier.	Père médecin. Mère infirmière	50
1990	Edith	1942	48	Divorcée, deux enfants	Ateliers de dessin, Beaux Arts et Proficiency de Littérature anglaise	Sculptrice et professeur de sculpture	Père banquier, puis éditeur, puis « gentleman farmer », puis bibliothécaire. Mère inactive.	63
1991	Francine	1961	30	En couple	Licence d'histoire et Licence d'Information Communication	A créé avec son mari une société de production en cinéma documentaire. Elle monteuse et productrice, intermittente. Lui gérant	Père enseignant-chercheur en physiologie. Mère professeur de français en lycée technique.	44
1992	Pierre	1956	36	Célibataire	Ecole de dessin industriel	Petits boulots, puis gère avec sa compagne un centre d'animation de quartier	Mère secrétaire de direction. Compagne : père plasticien, mère professeur de français	49
<i>Convertisseurs</i>								
1992	Irène	1963	30	Mariée, 1 enfant	DEUG Lettres	Chômeuse puis chargée de production événementiel. Puis décoratrice (activité immobilière)	Père entrepreneur du bâtiment. Mère commerçante. Aujourd'hui tiennent des chambres d'hôte au Maroc	42
1994	Luc	1958	36	En couple, 2 enfants	Ecole de théâtre (cours Florent)	Acteur et réalisateur de fictions. Conjointe actrice	Père ingénieur centralien	47
1995	Julien	1969	26	Célibataire	B.A. Design industriel, Ecole d'arts appliqués à San Francisco	Apprenti en ferronnerie-serrurerie, puis artisan d'art	Père cadre dirigeant dans la banque. Mère psychanalyste	36



1996	Jean	1960	36	Marié, 1 enfant	Arrêté le lycée en Première	Producteur télé, intermittent. Conjointe danseuse, intermittente	Père électricien. Mère au foyer	45
1997	Hugo	1970	27	En couple	Ecole de graphisme, niveau Bac +4	Graphiste indépendant, puis photographe et vidéaste	Père architecte. Mère sculptrice et céramiste	35
2002	Francesca	1975	27		Etudes de danse et de théâtre au Mexique	Danseuse, comédienne, prof danse	Père politologue. Mère philologue	30
1998	Samuel	1973	25	En couple, attendent leur 1er enfant	Maîtrise de sciences politiques	Au chômage	Parents commerçants ambulants (textile)	32
	Justine				DEA Biologie	Chargée de mission à la direction de l'ANPE (CDD)	Père vendeur de chaussures. Mère vendeuse linge de maison	
1998	Bérengère	1970	28	En couple, attendent leur 1er enfant	Licence physique-chimie, Maîtrise Info et Com Scientifique et Technique	Conceptrice d'expositions dans un établissement public	Père cadre dirigeant. Mère assistante d'un conservateur de musée	35
	Loïc	1968	30		BTS Jardins et paysages	Photographe de jardins	Parents coiffeurs	37
1999	Martine	1965	34	En couple, 1 enfant	Maîtrise histoire de l'art, diplôme des Beaux-Arts et CAP d'accessoiriste	Sculptrice et décoratrice-accessoiriste intermittente. Conjoint éducateur spécialisé	Père cadre "maison" RATP. Mère vendeuse hifi	40
1999	Julie	1969	31	En couple, 2 enfants	Ecole de design et architecture d'intérieur, niveau bac+5	Graphiste indépendante spécialisée architecture et expositions. Conjoint rédacteur en chef d'un site internet	Père dessinateur industriel. Mère institutrice	36
2000	Josette	1951	49	Mariés, 2 enfants	Agregation et doctorat d'histoire, concours de conservatrice du patrimoine	Conservatrice au Ministère de la Culture, spécialisée patrimoine	Parents agriculteurs	54
	François	1951	49		Sciences-Po Paris et agregation d'histoire	Directeur adjoint d'un établissement d'enseignement supérieur et auteur spécialisé enseignement.	Père ouvrier tailleur. Mère plumassière	54
2000	Lilas	1967	33	Mariée, 2 enfants	BTS Publicité puis Master of Arts en Angleterre	Graphiste indépendante et photographe. Conjoint réalisateur de téléfilms	Père chargé de mission pour des organisations internationales. Mère galeriste puis fermière (« retour à la terre »)	38

2001	Claire	1970	30	En couple, 2 enfants	DEA de sociologie	Cadre technique dans un syndicat. Conjoint consultant développement		35
2002	Yves	1970	32	Mariés, attendent leur 2e enfant		Prof d'ébénisterie en lycée technique	Père gérant d'un commerce d'aliments et semences pour l'agriculture. Mère ouvrière	35
	Cécile	1973	29			Institutrice	Père ingénieur et prof agrégé d'électronique en IUT. Mère infirmière	32
2002	Rémi	1963	39	En couple, 1 enfant		Chef-opérateur télé et cinéma, intermittent.	Père architecte, prof aux Arts Déco puis entrepreneur du bâtiment (réhabilitation). Mère prof aux Beaux-Arts puis aide son mari	42
	Valérie					Chef-maquettiste	Père professeur. Mère vendeuse en maroquinerie de luxe	
2003	Noémie	1966	36	Séparée, 1 enfant	Maîtrise d'histoire, Sciences-Po Paris, CAPES d'histoire	Prof certifiée d'histoire	Père directeur d'établissement sportif, décédé. Mère institutrice. Beau-père maître de conférences en sociologie	39
<i>Suiveurs</i>								
2003	Simon	1978	25	Célibataire	Bac E, Diplôme d'Etudes Musicales	Musicien percussionniste, intermittent	Père chef de chœur et prof en conservatoire. Mère sportive de haut niveau puis prof d'EPS et de relaxation	27
2004	Alice	1966	38	Pacsés, 2 enfants	DESS Economie du cinéma, puis Sciences-Po Paris, puis DEA d'histoire	Auteur et correctrice de manuscrits, indépendante	Père cadre ressources humaines dans l'industrie. Mère institutrice	39
	Gabriel				Licence physique-chimie, DESS de communication	Editeur scientifique, salarié	Mère ouvrière agricole	
2004	Romain	1980	24	Célibataire	Etudiant en communication		Père agriculteur-éleveur. Mère ancienne infirmière	25
2007	Tiphaine	1981	26	Mariés, 3 enfants	DESS d'urbanisme	Urbaniste, a créé son bureau d'études	Père cadre dans le transport maritime. Mère secrétaire.	
	Benoît	1977	30		Sciences-Po Paris et diplôme d'expert-comptable	Consultant financier	Mère docteure en histoire de l'architecture, enseignante dans le supérieur, deux mandat d'adjointe au maire d'une grande ville.	

(2) L'enquête dans le Bas Montreuil a eu lieu en 2005 (sauf un entretien)



## Chapitre 4. L'identité sociale à l'épreuve du choix résidentiel

« Dès l'instant où une sociologue anglaise inventa le terme 'gentrification' pour décrire le mouvement résidentiel de ménages de classes moyennes dans les quartiers pauvres de Londres (Glass, 1964), le mot évoqua plus qu'un simple changement de scène. Il suggérait un nouvel attachement symbolique aux vieux immeubles et une sensibilité accrue à l'espace et au temps. Il indiquait aussi une rupture radicale à l'égard des banlieues, un éloignement des ménages centrés sur les enfants pour se rapprocher de la diversité sociale et de la « promiscuité esthétique » de la vie urbaine. Pour le sens commun, au moins, les gentrificateurs étaient différents des autres individus des classes moyennes. Leurs choix résidentiels collectifs, les services qui s'agrégèrent autour d'eux et leurs professions en général très qualifiées étaient structurés par – et, en retour, exprimèrent – un *habitus* distinctif, une culture de classe et un milieu au sens de Bourdieu (1984). C'est pourquoi la gentrification peut être décrite comme un processus de différenciation spatiale et sociale. » (Sharon Zukin, 1987, p. 131, traduction de nous)

Les processus de gentrification, quelles que soient les interventions inégalement incitatives des professionnels de la ville (aménageurs publics et privés), sont d'abord le résultat collectivement émergent d'une série de choix résidentiels individuels qui se renforcent mutuellement. C'est en ce sens que Sharon Zukin les présente comme des « processus de différenciation sociale spatiale et sociale » (Zukin, 1987, p. 131). Aussi bien Bernard Bensoussan que Sabine Chalvon-Demersay ou Catherine Bidou-Zachariasen ont montré au début des années 1980 comment le choix du quartier ancien central résultait à la fois d'une position originale combinant contrainte économique et richesse culturelle et d'une volonté d'exprimer un nouveau modèle culturel grâce à la mobilisation de symboles inscrits dans les lieux et à des pratiques quotidiennes. Le choix résidentiel, c'est-à-dire la prise de position dans l'espace urbain, n'apparaissait ainsi pas seulement comme un reflet de la position occupée dans l'espace social, mais aussi comme l'affirmation de goûts et de valeurs nouvelles qui allaient s'incarner dans de nouvelles façons d'habiter. Toutefois la diversification des formes prises par la gentrification et l'apparition de nouvelles générations

de gentrificateurs pris dans des enjeux de classement social différents suggèrent que le temps de l'opposition simple « des gentrificateurs » aux « autres individus des classes moyennes » (*ibid.*, p. 131) est révolu. A la diversité sociale des nouvelles « nouvelles classes moyennes » s'ajoutent des effets d'âge (il n'est pas identique de gentrifier à 20 ans ou à 40) et de « générations de gentrificateurs » (ce choix résidentiel étant plus difficilement revendiqué comme « alternatif » après trente ans de revalorisation des centres anciens). Quelles positions et prises de positions reflète aujourd'hui le choix d'habiter dans les Pentes ou dans le Bas Montreuil ? Ce choix est-il l'expression d'une affiliation au modèle culturel élaboré par les « pionniers », ou est-il pris dans de nouveaux enjeux de classement socio-spatial ?

Les choix résidentiels des individus « dépendent de deux ordres de facteurs [...] : d'une part les ressources et les contraintes objectives de toute nature qui dessinent le champ de ce qui leur est possible ; d'autre part les mécanismes sociaux qui ont façonné leurs attentes, leurs jugements, leurs attitudes, leurs habitudes, et par conséquent ce qu'ils estiment souhaitable » (Grafmeyer, in Authier, Bonvalet, Lévy (dir.), 2010, p. 35). Les gentrificateurs des années 1980 et des années 2000, de la Croix-Rousse et du Bas Montreuil, sont-ils caractérisés par des contraintes et des ressources similaires dans le choix de leur quartier d'habitation ? Comment se traduisent les différences de position dans le cycle de vie, d'emploi, de pratiques hors travail dans le choix des Pentes ou du Bas Montreuil ? Le lieu de résidence est avant tout un espace de pratiques et de socialisation. A quelles pratiques résidentielles, à quelles attentes en termes d'environnement social et spatial ont répondu les choix résidentiels des gentrificateurs interrogés ? Les travaux des années 1980 soulignent, à l'instar de Sharon Zukin, que le choix des gentrificateurs exprimait « une rupture radicale à l'égard des banlieues, un éloignement des ménages centrés sur les enfants pour se rapprocher de la diversité sociale et de la « promiscuité esthétique » de la vie urbaine » (*ibid.*). Le choix du Bas Montreuil rend-il complètement caduque cette analyse ? Ne révèle-t-il pas au contraire des formes de compromis entre des valeurs héritées et de nouvelles valeurs et contraintes d'ordre générationnel ? Par ailleurs, la place de la « diversité sociale » dans les motivations des gentrificateurs est à interroger, singulièrement pour ceux des deuxième ou troisième génération : dans les années 2000, ne vient-on pas habiter les Pentes ou le Bas Montreuil autant pour être entouré de ses pairs que par « goût » pour la diversité sociale ? Enfin, l'espace résidentiel est également un « support de projections [...] et réservoir de sens » (Bidou, 1984, p. 86). Le choix résidentiel dépend des goûts et des valeurs que l'on souhaite manifester, mais aussi des représentations et des symboles attachés, à chaque génération, aux espaces urbains et aux formes architecturales. Dans quelle mesure les gentrificateurs des années 1990 et 2000, dans les Pentes et dans le Bas Montreuil, se réfèrent-ils au mythe du « quartier village » mobilisé par les nouvelles classes moyennes à la fin des années 1970 ? L'historicité, la centralité, la convivialité (Remy, 1983) sont-elles unanimement valorisées et sont-elles dotées d'une même signification à toutes les époques ? Dans quelle mesure ce modèle peut-il s'exporter en

banlieue ? D'autres représentations apparaissent-elles en lien avec l'installation de ce nouveau type d'espace ?

Les choix résidentiels sont réalisés à l'échelle des ménages. C'est donc à cette échelle que nous les avons appréhendés, à partir de ce que les enquêtés des deux quartiers et des trois générations nous ont dit *a posteriori* des représentations du quartier qu'ils avaient au moment de s'y installer, de la situation dans laquelle ils se trouvaient et des « motifs, circonstances et intentions qui ont orienté leurs décisions » (Grafmeyer, 2010). Nous verrons d'abord les enjeux liés à la position différente qu'occupent les gentrificateurs des Pentes et du Bas Montreuil dans le cycle de vie. Nous explorerons ensuite les ressorts de l'installation dans les Pentes de la Croix-Rousse des années 1970 aux années 2000 et dans le Bas Montreuil à partir des années 1980. Nous nous pencherons pour finir sur la question du choix du logement et sur l'émergence de formes architecturales prisées propres à chaque quartier : les appartements canuts d'un côté, les *lofts* et les maisons de ville de l'autre.

## 1. Des âges et des enjeux de socialisation différents

L'installation dans les Pentes et dans le Bas Montreuil ne correspond pas exactement aux mêmes âges et aux mêmes étapes du cycle de vie ; ces différences apparues dans les statistiques (cf. chapitre 2) se retrouvent parmi nos enquêtés. Agés de 19 à 34 ans, les enquêtés croix-roussiens s'installent seuls, en colocation ou en couple, mais très rarement accompagnés d'enfants ; quand c'est le cas, c'est autant suite à une séparation que dans une logique d'installation dans la vie de famille : on compte deux parents célibataires et deux couples avec enfants dans l'échantillon. Les enquêtés ont fini leurs études et travaillent déjà depuis quelques années, mais pour la plupart ils n'ont pas de projet familial quand ils s'installent. Beaucoup viennent sur les Pentes sans savoir s'ils y resteront longtemps. La gentrification du Bas Montreuil est le fait de ménages un peu plus âgés (de 24 à 39 ans), qui arrivent généralement en couple et souvent déjà accompagnés d'un enfant, avec le projet que la famille s'agrandisse ; engagés plus avant dans la vie professionnelle et familiale, ils cherchent à s'installer de façon pérenne. Les Pentes apparaissent donc comme un quartier où l'on vient vivre la fin de sa jeunesse, tandis que l'installation dans le Bas Montreuil correspond à l'acceptation pleine et entière des responsabilités (professionnelles et familiales) de la vie d'adulte.

Cette différence de types de gentrificateurs et de gentrifications a clairement à voir avec les propriétés urbaines des deux quartiers : localisation en plein centre de l'agglomération pour les Pentes, en proche banlieue pour le Bas Montreuil ; bâti très dense, logements presque exclusivement collectifs dans les Pentes, tissu plus lâche dans le Bas Montreuil, avec

davantage de logements individuels et de grandes surfaces. Toutefois le bâti dense des Pentes et son parc de logements ne seraient sans doute pas un obstacle à une gentrification plus familiale<sup>230</sup> s'ils n'étaient pas redoublés par une morphologie spatiale peu propice à la vie avec des enfants : les rues en pente raide et les trottoirs étroits rendent difficile la circulation avec une poussette et la plupart des commerces et des équipements (l'accès au métro notamment) se trouvent soit en bas des Pentes soit sur le Plateau. Les rues se prêtent également très mal au stationnement et l'utilisation quotidienne d'une voiture n'est pas aisée si l'on n'a pas de garage – un équipement rare dans un parc de logements aussi ancien. Enfin, les commerces du bas des Pentes, où les lieux de sortie nocturne sont nombreux, sont destinés à une clientèle plus étudiante que familiale. La question des écoles, qui supposerait de passer outre tous ces éléments morphologiques, n'est même pas envisagée par les gentrificateurs au moment de leur installation. Le Bas Montreuil se présente comme un quartier un peu plus propice à la vie familiale : moins central, moins dense, il est plus favorable à l'usage quotidien d'une voiture mais tous les commerces et équipements quotidiens y sont accessibles à pieds. La présence de logements individuels souvent dotés de petits jardins (15% des résidences principales en 2006), de cours en cœur d'îlot, de friches et de quelques parcs rendent le quartier plus aéré ; en outre, hormis la rue de Paris, les rues n'y sont pas très passantes. On peut lire les effets de ces caractéristiques au sein même de chaque quartier : le bas des Pentes, plus dense et plus proche du centre ville de Lyon, accueille relativement plus d'étudiants et de « jeunes » tandis le haut des Pentes, plus aéré et plus proche des commerces du plateau attire davantage de familles ; dans le Bas Montreuil, le quartier des Guilands et les secteurs proches de Vincennes, plus pavillonnaires, accueillent également davantage de familles que les abords de la rue de Paris.

On doit toutefois relativiser le poids de ces déterminants « objectifs ». Tout d'abord, si ces caractéristiques (localisation, déclivité, bâti, trame commerciale, etc.) distinguent les deux quartiers l'un de l'autre, c'est surtout relativement à leurs agglomérations respectives qu'ils apparaissent comme plus ou moins centraux et denses, plus ou moins propices à la vie avec des enfants. Ensuite, ces spécialisations sont autant des réalités sociodémographiques que des images, construites au fil du temps et sous l'effet de groupes d'âge qui « donnent le ton », et qui contribuent en retour à les renforcer. Rappelons que d'après les statistiques des recensement, les Pentes sont moins clairement un quartier de « jeunes » et d'étudiants dans les années 1970 et 1980 qu'aujourd'hui (cf. chapitre 2). La construction progressive de ces représentations (« un quartier de jeunes », « un quartier familial ») se lit également dans les entretiens. Enfin, pour les individus et ménages, le choix résidentiel ne se résume pas à la recherche d'un cadre de vie matériellement propice aux activités quotidiennes. Il s'agit aussi

---

<sup>230</sup> La taille des appartements en particulier n'est pas un obstacle : le regroupement de plusieurs petits appartements en un vaste logement familial est fréquent : c'est ce que font les rares enquêtés arrivant en famille, et c'est ce que font ceux qui décident de rester dans le quartier après la naissance d'un enfant.

de choisir un espace physique, social et symbolique qui « corresponde » à ce que l'on souhaite faire de sa jeunesse, de sa vie de famille ou de sa vie professionnelle et qui contribuera à orienter ces pratiques et ces normes. En ce qui concerne les âges de la vie, Olivier Galland nous aide à saisir les enjeux de socialisation associés aujourd'hui à la jeunesse et à l'âge adulte.

La jeunesse, cet âge intermédiaire « entre deux états stables que sont les unités familiales constituées », où l'on vit seul, à plusieurs (hors d'une vie familiale) ou en couple non marié, a eu tendance à s'étirer dans le temps du fait de la désynchronisation entre les différents éléments de passage à l'âge adulte (accès aux rôles familiaux, aux rôles professionnels et autonomie financière)<sup>231</sup>. Pour Galland, si la « jeunesse » s'est ainsi allongée au cours des Trente Glorieuses, c'est qu'elle devenait « ce moment de définition ou de redéfinition d'aspirations sociales moins bien définies qu'autrefois par le milieu d'origine et la transmission intergénérationnelle » (2001, p. 616) ; aujourd'hui, l'identité professionnelle et sociale se formerait au moins autant par *l'expérimentation* que par la *transmission*. Période d'expérimentations, de constitution de l'identité sociale hors de la famille d'origine, la jeunesse diffère donc de l'âge adulte, où *a contrario* le rôle de parent rappelle au groupe familial et à sa fonction de transmission. Définis ainsi plutôt que délimités par des âges biologiques ou même par la naissance du premier enfant, la jeunesse et l'âge adulte semblent bien éclairer les situations et les perspectives de nos enquêtés croix-roussiens et montreuillois au moment où ils gentrifient. Les enjeux de socialisation qui y sont associés sont de plus en plus clairs au fil du temps, à mesure que ces « spécialisations » des deux quartiers se cristallisent. En début de période, ils se mêlent avec des préoccupations politiques dans les Pentes et professionnelles dans le Bas Montreuil. En découlent des projets résidentiels différents : une installation souhaitée comme plus ou moins pérenne, en location ou comme propriétaire, dans des espaces aux propriétés différentes.

## **1.1 Les Pentes : de l'expérimentation à la « jeunesse »**

### **1.1.1 Les « pionniers » : de l'espace disponible pour expérimenter**

Dans les Pentes, l'idée d'« expérimentation » associée à la jeunesse recouvre deux significations un peu différentes d'une génération à l'autre. Les « pionniers » arrivés dans les années 1970-1980 sont plus hétérogènes que leurs successeurs en ce qui concerne les indicateurs de l'âge social (âge, fin des études, installation dans la vie active, mariage, naissance du premier enfant) et l'ordre dans lequel ces étapes sont franchies. Lorsqu'elle s'installe, Claudine est âgée de 27 ans et tout juste mariée ; elle enseigne pour financer les

---

<sup>231</sup> La période qui sépare la fin de la scolarisation de l'entrée dans la vie familiale (naissance 1<sup>er</sup> enfant) dure en moyenne six ans pour les femmes et huit ans pour les hommes selon les données de l'enquête INSEE-CNRS « Entrée dans la vie adulte » de 1992 (Galland, 2001, p. 619).



études qu'elle poursuit aux Beaux Arts. Jacques, 28 ans, célibataire, revient de l'étranger où il était parti travailler. Dominique, 24 ans, arrive sur les Pentes avec ses deux enfants après une séparation ; ayant quitté l'école très tôt pour travailler, elle a repris ses études et passe beaucoup de temps à militer. Yves a 34 ans et travaille comme ingénieur depuis plusieurs années déjà ; il arrive avec son fils après une séparation et s'installe avec deux autres familles. Véronique n'a que 17 ans, elle a arrêté son BEP et travaille par intermittence comme ouvrière ; elle vient sur les Pentes rejoindre son compagnon qui travaille à mi-temps et anime une association, et qui habite avec « pas mal de monde » dans un vieil appartement délabré. Valérie enfin a 20 ans, elle quitte sa ville natale et ses études de psychologie pour venir militer dans le réseau libertaire lyonnais. Ce qui les caractérise le mieux, ce n'est donc pas une configuration donnée, identique de l'un à l'autre ; c'est leur façon de vivre ces situations familiales, étudiantes ou professionnelles sur le mode de la rupture. L'installation dans les Pentes correspond pour eux à un moment où l'on rompt avec les trajectoires dessinées d'avance : en redoublant les efforts pour mener ou reprendre des études supérieures, en quittant son milieu social d'origine, en prenant un nouveau départ après une séparation, en refusant la vie professionnelle pour laquelle on était programmé, etc. Nos enquêtés opèrent bien une « déconnexion [...] par rapport à ce qu'ils sont censés devenir, aux stratégies familiales à leur égard, ou aux pressions sociales qui leur aménagent un devenir, que ce soit en termes de statut ou de mise au travail » (Bensoussan et Bonniel, 1979, p. 133). Cette expérimentation au sens individuel, ces tâtonnements de chacun pour redéfinir sa trajectoire et déplacer les limites fixées par le milieu d'origine, se doublent d'une expérimentation sociale, c'est-à-dire du fait de proposer et de revendiquer sur la scène politique des alternatives aux modes de vie dominants : vivre seul avec un enfant, vivre en couple homosexuel, vivre avec plusieurs partenaires et dans plusieurs endroits à la fois, vivre dans un collectif, faire des amis une famille de substitution, ne pas travailler ou seulement de temps en temps, prolonger ses études au-delà de l'âge « normal », passer plus de temps à militer qu'à travailler... Il s'agit moins de retarder l'entrée dans les vies familiale et professionnelle que de remettre en cause les normes dominantes qui les régulent.

Pour eux, le quartier se présente alors comme cet espace de possibles en raison de la disponibilité des locaux et des loyers très faibles : Pucciarelli (1996) relève l'importance de ce facteur, que tous nos enquêtés « pionniers » ont également souligné. De l'anarchiste (Valérie) à la féministe (Dominique), de l'artiste provocatrice (Claudine) à l'autogestionnaire (Yves), nos enquêtés trouvent malgré leurs faibles moyens des lieux où se loger seul ou à plusieurs, où peindre, se réunir, accueillir des concerts, bref participer par petites touches à ces expérimentations décrites par Bensoussan et Bonniel (1979a, 1979b), Pucciarelli (1996), Pessin (2000). Ils soulignent aussi la permissivité du quartier, où ces activités ne suscitent pas de marques de désapprobation de la part des autres habitants – il est vrai largement « recouverts », voire « domestiqués », pour reprendre les termes de Bensoussan et Bonniel

(1979a). Ces projets résidentiels se traduisent différemment en termes immobiliers (certains achètent, d'autres louent, en fonction de l'âge et du petit pécule qu'ils ont pu amasser – les dons familiaux étant rares et faibles – ainsi que de la situation conjugale) ; mais l'important est pour tous de trouver ces espaces disponibles et peu chers.

### **1.1.2 Les « jeunes croix-roussiens » : profiter de sa jeunesse tout en préparant l'avenir**

Pour les « jeunes croix-roussiens » qui arrivent dans les Pentes au début des années 2000, on peut encore parler d'« expérimentation » au sens des trajectoires individuelles et de Galland (2001), mais plus au sens de l'expérimentation sociale. Ils viennent vivre dans le quartier la fin de leur jeunesse, âge désormais bien défini socialement, institutionnalisé et délimité par la fin de la scolarité d'une part, l'entrée dans la vie familiale d'autre part. Ils arrivent dans le quartier après des études supérieures souvent longues et après une première période de travail faite de stages ou de CDD, conçue soit comme un prolongement des études (à l'étranger par exemple), soit comme une mise en route de la carrière (à Paris par exemple). Ils sont à la recherche d'un emploi plus stable, correspondant à leurs aspirations en termes de contenu comme de mode de vie (horaires, lieu de travail, niveau de revenus, milieu fréquenté). Souvent en ascension sociale, ils cherchent à atteindre rapidement la position sociale à laquelle ils aspirent. Quelques-uns vivent en colocation, d'autres seuls, mais le plus souvent cette phase d'installation dans la vie professionnelle correspond aussi à l'entrée dans la vie de couple. Toutefois, même dans ce dernier cas, ils cherchent encore à conserver un mode de vie étudiant : une vie au jour le jour, sans planification de l'avenir, où les sorties et les loisirs occupent une place importante, où les sociabilités amicales remplacent en partie la famille conservée à distance. Cela leur semble par exemple évident d'avoir des lieux de sortie réguliers et ils en citent facilement plusieurs (dans le Bas Montreuil, la question est apparue déplacée : les gentrificateurs familiaux n'ont plus le temps de sortir et cela leur coûte trop cher en baby-sitting).

Le quartier des Pentes est choisi non plus pour ses locaux disponibles et peu chers, mais pour vivre au centre d'une grande ville qui, contrairement à Paris, semble permettre de profiter du temps hors travail. Avant de partir s'installer dans un quartier plus familial ou dans une ville plus petite (types d'espaces où ils ont le plus souvent grandi), il s'agit de « profiter à fond de la vie en ville », d'être « là où la vie urbaine prend tout son sens » (Emmanuelle). Cette fonction du quartier – permettre une vie de sorties et de sociabilités vécue au jour le jour – se lit bien dans une trajectoire accidentée, celle de Nathalie. Après une enfance en Provence et des études à Marseille, Nathalie s'était installée à Tarbes avec l'intention d'y rester (elle passe un an à chercher l'appartement de ses rêves, qu'elle achète). Une déception amoureuse lui fait quitter la ville pour un exil qu'elle souhaite temporaire (elle ne vend pas son logement

mais le met en location), afin de s'éloigner un temps de la vie qu'elle avait construite. Les trois ans qu'elle compte passer à Lyon sont envisagés comme une parenthèse, le retour au célibat forcé comme une occasion de renouer avec les plaisirs de sa vie citadine d'étudiante (notamment les nombreuses sorties au cinéma et au théâtre), en attendant un dénouement amoureux espéré ; c'est vers les Pentes qu'elle se dirige pour vivre cette période. Le quartier est perçu par tous les enquêtés comme un quartier « qui a la réputation de bouger », où se trouvent de nombreux lieux de sortie destinés aux jeunes, et surtout comme un quartier de pairs ; c'est d'ailleurs en suivant les conseils des collègues qui ont son âge que Nathalie a choisi de s'y installer, plus que par repérage immédiat de cette animation ou de ces lieux de sortie :

*Sachant que ce qui m'a influencée aussi, c'était que sur tout l'étage, par exemple, tous les collègues, finalement – Mélanie, Guillaume, Jérôme, Caro – ben tout le monde habitait la Croix-Rousse, quoi. [...] C'était vraiment, toute la tripotée de jeunes qui bossaient et qui était un peu de ma catégorie socioprofessionnelle, ils habitaient tous la Croix-Rousse, quasiment. Donc c'était assez unanime... Bon, euh, je me suis même demandé qu'est-ce qu'il avait, ce quartier, là ! Moi quand je l'avais visité je ne l'avais pas forcément trouvé plus chouette qu'un autre, quoi. (Nathalie, ingénieur à direction régionale de l'environnement, arrivée en 2003, propriétaire)*

Après quelques mois de vie dans le quartier, elle est en effet frappée par l'importance numérique des gens de son âge, qui contraste fortement avec son expérience à Tarbes :

*J'avais lu ça, statistiquement, entre une population et une autre ; mais là j'ai eu l'impression de le vivre, quoi. Parce que vraiment, à Tarbes, il n'y avait que des vieux, au marché il n'y avait que des vieux, dans l'immeuble il n'y avait que des vieux. Moi, mes copains, ils avaient 50 ans, ils avaient 40 ans, je veux dire, j'étais jamais, quasiment jamais, avec des gens de mon âge, la trentaine, quoi. [...] Et là, j'étais vraiment impressionnée. Ma voisine elle avait mon âge, mon autre voisine aussi... (Nathalie)*

Joann fait cette expérience au sein même de Lyon : après avoir habité le sixième, très « familial », puis le Vieux Lyon, où il y avait surtout « des extrêmes, très jeunes ou très vieux », elle apprécie de se trouver dans un quartier qu'elle perçoit comme « jeune », c'est-à-dire où prédominent les gens ayant la vingtaine ou la trentaine.

Comme de nombreux quartiers anciens centraux, par exemple dans les villes belges (Van Criekingen, 2007), les Pentes de la Croix-Rousse illustrent bien l'inscription spatiale de ce « nouvel âge de la vie » qui s'est allongé et institutionnalisé surtout dans le haut de la hiérarchie sociale. Le fait que ce « mode de vie de la jeunesse », qui déborde désormais largement le temps des études, s'étende dans notre échantillon parfois au-delà de la naissance du premier enfant (certains de nos enquêtés parvenant à combiner la présence d'un bébé avec ces sorties, ces réceptions) apparaît en partie lié à l'aisance financière, qui permet par exemple de se passer de la famille pour faire garder l'enfant).

Van Criekingen explique en partie cette spécialisation des centres anciens par l'importance du parc locatif privé<sup>232</sup>. Celui-ci joue indéniablement un rôle dans les Pentes : il accueille notamment les enquêtés qui arrivent de l'étranger et ne savent pas encore bien ni dans quel métier ni dans quelle ville ils vont se stabiliser (Bertrand, Emilie). Mais nombre de nos enquêtés choisissent d'acheter leur logement, et ce même s'ils n'envisagent pas leur installation comme pérenne. L'achat représente davantage un investissement financier qu'un ancrage de longue durée. C'est particulièrement frappant dans deux cas. Celui de Nathalie tout d'abord, que nous avons évoqué : alors même qu'elle prévoit de ne rester que trois ans à Lyon et qu'elle est déjà propriétaire d'un appartement à Tarbes où elle compte revenir, elle souhaite acheter. La motivation est essentiellement économique et repose sur sa première expérience d'achat à Tarbes qu'elle juge « plutôt concluante » : elle a en effet acheté pour 43 000 euros un appartement qui en vaut aujourd'hui près du double, en raison des petits travaux qu'elle y a faits mais surtout de l'augmentation générale des prix. Grâce à des économies réalisées plus tôt, elle rembourse les 12 000 euros d'emprunt qu'il lui reste pour en être complètement propriétaire, puis réinvestit à Lyon en faisant un nouvel emprunt dont les mensualités sont ajustées au loyer qu'elle pense pouvoir en demander après les trois ans qu'elle compte y passer. Comme Nathalie, Damien souhaite concilier une logique habitante (trouver un logement dans lequel il se sente bien) et une logique de placement financier, comme il l'indique à propos de l'idée d'acheter à Confluence<sup>233</sup> :

***Et là tu t'es pas dit « oui, c'est absolument l'endroit où il faut être » ?***

*Ben je me suis dit que c'était le coin où il fallait investir pour faire une bonne opération, mais en même temps il y a plein de gens qui se le sont dit déjà depuis quelques années. Et puis voilà, j'investis pas forcément pour un placement sur 15 ans, quoi ! enfin c'est pas gagné qu'on y reste éternellement, non plus, ici. Donc il fallait qu'on y soit bien tout de suite, j'avais envie d'être bien tout de suite dans le lieu, c'était pas un placement locatif, quoi. (Damien, ingénieur environnement secteur associatif, arrivé en 2004, propriétaire)*

La motivation d'achat de Damien est aussi l'idée de pouvoir faire une rénovation d'appartement performante au niveau énergétique (c'est sa spécialité professionnelle). Mais alors même qu'il se lance dans des travaux de très grande ampleur, il prévoit ce qui se passera lorsqu'il revendra et envisage le cas où il revendrait moins de cinq ans plus tard (auquel cas il serait assujéti à l'impôt sur les plus-values). Il évalue et réévalue les travaux au fur et à mesure que les factures s'accumulent (elles sont précieusement conservées pour pouvoir s'y référer en cas de revente), comptabilise ses heures de travail dans l'appartement à leur coût d'opportunité (mise en congé sans solde donc absence de revenu de son activité professionnelle) : la logique financière est assez importante. Ces réflexes révèlent un rapport

---

<sup>232</sup> Il « permet en effet des adaptations rapides aux modalités changeantes de la trajectoire professionnelle et de la situation familiale (déménagements fréquents, sous-location en cas de séjours temporaires à l'étranger, par exemple) », Van Criekingen, 2007, p. 16.

<sup>233</sup> « Confluence » est le nom du quartier en construction à l'extrémité Sud de la Presqu'île.

au présent et à l'avenir qui contraste fortement avec, d'un côté, celui des « pionniers », de l'autre, celui des « convertisseurs » montreuillois. Détendus à l'égard du présent (ils pourraient rester sur le marché locatif, où ils occupent en raison de leurs revenus et leurs statuts d'emploi une position plutôt confortable), les « jeunes croix-roussiens » nourrissent à l'égard de l'avenir un rapport d'anticipation, de prévision. Ayant fait des économies pendant leurs premières années de vie active et ayant parfois reçu en outre un peu d'argent familial, ils veulent acheter, moins pour ne pas perdre d'argent en loyers que pour placer cet argent et se constituer un patrimoine. La logique de capitalisation et de prévision par rapport à l'avenir est particulièrement lisible chez Antoine et Stéphanie :

*Lui : Pourquoi est ce qu'on veut être propriétaires ? Pour une raison toute simple, c'est qu'on n'a pas envie d'avoir à raquer le jour où on sera à la retraite et où on n'aura pas de retraite.*

*Elle : Oui, c'était ça. [...] On s'est tellement dit que de toutes façons on n'aura jamais de retraite, que c'est fini la répartition, ça sera que la capitalisation*

***Ca vous y pensiez vraiment ?***

*Lui : Ah ben c'était la motivation de départ, hein !*

*Elle : Ah oui oui ! Dès qu'on est rentrés dans la vie active, même je crois dans nos études, on le savait que de toutes façons, pour nous, c'est sûr et certain qu'à 60 ans, la retraite, y en aura pas ; ou peu ! On aura 2000 francs... C'est inéluctable, hein.*

*Lui : On a étudié l'évolution démographique, l'augmentation de la durée de la vie, le système de retraite par répartition qui a démarré au lendemain de 36, le système de fonctionnement, c'est-à-dire que tout ce qui est collecté aujourd'hui c'est pour les retraites d'aujourd'hui. Donc tu te dis : ben, c'est évident qu'on ne va rien avoir, dans la mesure où on va avoir deux retraités pour un actif dans quelques années ! Donc ça faisait partie de la logique du truc ! Donc on se dit : on essaie de se prévenir par rapport à ça. Voilà. [...]*

*Elle : Tout en se disant que franchement, on n'avait pas beaucoup de chance de tomber à notre époque, quoi ! Parce que nos parents, quand ils avaient 30 ans, ils pensaient à tout sauf à acheter un appartement. A tout sauf à ça ! Moi j'aurais préféré profiter de ma jeunesse, de mes 30 ans, de mes 40 ans à voyager, à être locataire, à m'en foutre, que d'acheter un appartement, hein ! Moi quand j'avais 18 ans c'était pas mon rêve, hein, d'acheter un appartement ! (Antoine, chargé de communication environnement dans le secteur associatif, et Stéphanie, acheteuse dans une clinique religieuse, arrivés en 2004, propriétaires)*

Cela n'exclut pas que l'achat constitue également un engagement mutuel pour ceux de nos enquêtés qui achètent en couple. Mais ils ne sont pas majoritaires et, même chez eux, la dimension familiale est assez absente : les logements achetés permettront d'accueillir un enfant tout au plus.

## **1.2 Le Bas Montreuil : contraintes professionnelles et transmission familiale**

Deux types-idéaux de projets résidentiels se dégagent de l'ensemble des entretiens réalisés dans le Bas Montreuil et se conjuguent diversement selon les cas : le premier entremêle des objectifs résidentiels avec des impératifs professionnels tandis que le second est un projet résidentiel familial plus classique. De ces projets résidentiels découlent des attentes

différentes vis-à-vis du quartier et du bien immobilier, ainsi qu'un rapport particulier à l'accession à la propriété.

### **1.2.1 Vivre et travailler au même endroit : un choix plus pratique qu'idéologique**

Artistes, artisans, indépendants ou petits entrepreneurs, une grande partie des gentrificateurs montreuillois cherche un lieu de travail en même temps qu'un lieu de vie lors de leur arrivée dans le quartier. Ils se trouvent alors dans des conditions de travail ou de logement (selon la priorité accordée à l'un ou à l'autre) peu satisfaisantes en raison de leurs revenus médiocres et c'est un des motifs de leur déménagement. Certains, sans enfants, vivent illégalement dans leur local d'activité, comme Francine et Vincent, réalisateurs et producteurs de documentaires, ou Pierre, responsable associatif. Parmi ceux qui ont des enfants, certains ont fait le choix d'un « vrai » logement et ont sacrifié leur espace de travail, aménagé dans un coin du logement ; c'est par exemple le cas d'Alice, auteure et correctrice, qui travaille dans l'entrée de l'appartement de 70 mètres carrés où elle vit avec son mari et ses deux enfants. D'autres, indépendants en général, tentent d'avoir un lieu de vie et un lieu de travail séparés, avec pour conséquence de limiter fortement les loyers consacrés à chaque espace. C'est le cas de Julie, qui loue pour 150 euros par mois un espace de travail dans des bureaux partagés avec d'autres indépendants ; en contrepartie, elle loge avec son compagnon puis leur premier enfant (et pendant quelques mois avec deux enfants) dans un deux pièces de 30 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée (pour un loyer de 360 euros). Enfin, avant de s'installer à Montreuil, un certain nombre d'enquêtés, parmi les moins aisés, n'a tout simplement aucun espace consacré à ce qu'ils aimeraient être leur principale activité professionnelle. Pour certains, comédiens ou photographes, cette situation est somme toute courante et n'affecte pas fondamentalement leur activité professionnelle. En revanche, pour d'autres, le local professionnel est la condition de possibilité de certains développements dans le travail. Ainsi, avant de s'installer à Montreuil, Martine, qui se considère sculptrice, ne peut pas en réalité exercer ce métier : elle loge avec son compagnon et son fils dans un logement social et ne dispose d'aucun espace pour sculpter ; l'absence d'un atelier et le besoin d'argent la conduisent à accepter des activités de fabrication de décors ou d'accessoiriste de spectacles. Edith, plasticienne, ou Julien, ferronnier d'art, sont également gênés dans l'exercice de leur art en raison du manque d'espace. Pour ces professionnels, disposer d'un atelier est nécessaire à la mise en œuvre complète de leur métier. En somme, le moment du départ vers le Bas Montreuil correspond pour une partie des enquêtés à la recherche d'une meilleure organisation, qui prend deux voies légèrement différentes selon le type de travail et le moment de la trajectoire conjugale et familiale : la recherche prioritaire d'un local professionnel (le logement étant considéré comme secondaire) ou la recherche d'un lieu qui permette de combiner espace de vie familiale et espace de travail.

La première démarche est surtout celle d'artistes, d'artisans et de petits entrepreneurs pour qui les conditions de logement sont secondaires par rapport au projet professionnel au moment de leur installation et qui ont besoin de locaux particulièrement vastes. Edith, Julien, Francine et Vincent les producteurs de documentaires, Pierre et Anne les animateurs socioculturels, sont prêts à se loger sur une mezzanine ou entre quatre murs de parpaing dressés dans leur local professionnel. Ils n'ont pas non plus la volonté (et souvent pas les moyens) de devenir propriétaires. Cela correspond aussi à un moment de leur cycle de vie ; les préoccupations familiales qui surgissent pour tous quelques années plus tard<sup>234</sup> ne remettent pas en cause leur choix du Bas Montreuil mais les conduisent à séparer lieu de travail et lieu de vie et à chercher à devenir propriétaires – à l'instar de Julien qui, lorsqu'il rencontre sa compagne, vit sur une mezzanine au fond de l'atelier où il travaille le métal avec son associé :

*On a vécu trois ans là-bas ensemble ; et puis quand même le jour où elle est tombée enceinte, on s'est dit « bon on va peut-être s'affoler et sortir de là » parce que c'était... y avait de la limaille de fer dans ton lit, quoi, c'était vraiment... c'était vraiment roots. (Julien, ferronnier d'art, arrivé en 1995, propriétaire)*

Cette première logique n'est pas la plus fréquente au moment de l'enquête, mais elle est significative d'un des traits particuliers des débuts la gentrification à Montreuil : le quartier est remodelé d'abord par l'arrivée de jeunes entrepreneurs, notamment du secteur de l'audiovisuel et de la réalisation de décors de cinéma qui, chassés de Paris, investissent des friches (Hatzfeld *et al.*, 1998). Francine et Vincent sont emblématiques de ce phénomène : titulaires d'un bail commercial sur un local professionnel du 20<sup>ème</sup> arrondissement où ils travaillent avec trois autres sociétés d'audiovisuel et se logent de façon illégale, ils sont expropriés début 1991, en pleine bulle immobilière parisienne, par un promoteur qui rachète l'immeuble où se trouvent leurs locaux. Ils souhaitent continuer à travailler groupés avec d'autres sociétés, mais aussi continuer à se loger au même endroit. Ils trouvent à Montreuil un local de 600m<sup>2</sup> qui leur permet de reproduire leur organisation : un hangar totalement vide, qu'ils font aménager en locaux professionnels grâce à l'indemnisation de l'expropriation (130 000 euros) ; ils y créent aussi un logement qui aura un statut de loge de gardien, ce qui règle en même temps leur problème de logement.

La deuxième logique de recherche combine d'emblée un projet clairement familial et résidentiel avec le souhait d'un espace professionnel. Elle est particulièrement fréquente parmi les indépendants qui s'installent dans le quartier à la fin des années 1990. Le projet familial est important à leurs yeux, et rassembler travail et logement en un même endroit présente avant tout des avantages pratiques et économiques. De surcroît, leurs emplois du temps sont souples et mouvants : ils disposent d'une certaine liberté dans l'organisation de

---

<sup>234</sup> Hormis pour Edith, dont la fille est déjà grande et a également besoin d'un espace de pratique artistique (elle se destine aux métiers du cirque).

leur temps de travail, mais sont aussi soumis à des horaires atypiques ou à des « charrettes » selon les projets et les aléas du travail en cours et souhaitent pouvoir facilement travailler le soir ou le week-end. Cette « souplesse » est surtout bienvenue pour les femmes qui concilient vie active et tâches domestiques : les tâches familiales sont, dans la plupart des couples, assez inégalement réparties. Etre mère et travailler au même endroit facilite la vie, comme le résume Julie :

*Alors moi c'est un choix. Pour plein de choses. Voilà, c'est un choix financier : c'est un choix financier parce que je n'ai pas de l'argent à ressortir ailleurs alors que j'ai un crédit sur le dos. C'est un choix géographique, parce que j'ai pas envie de perdre deux heures, ou minimum une heure dans les transports en commun tous les jours. J'ai envie d'emmener mes mômes à 9h du matin, alors que si j'étais ailleurs, tu poses ton môme à 9h, tu pars en courant, t'arrives il est dix heures – alors que là, entre 9 et 10h, j'ai le temps de boire mon café, tu vois ? [rit] Ou 9h30, je suis déjà au boulot. Et euh... Et je suis au coin de la rue des écoles, si à 4h30 il faut que j'aille les chercher. J'ai de la place chez moi, et je ne vois pas pourquoi j'irais me mettre ailleurs. Et voilà, tout ça, c'est vraiment « une pierre, plein de coups », vraiment ; financière, géographique, organisation... Le soir, si je bosse chez moi, j'ai pas besoin de revenir. Parce qu'avant, tu vois, avant de venir ici, j'avais donc mon bureau à une rue, dans le 14<sup>ème</sup> ; j'y allais le week-end, mais ça veut dire que je quittais chez moi, donc je peux pas surveiller mes mômes en même temps ; si mon mec il est pas là... tu vois, moi je peux continuer à bosser ; à la sieste, je bosse. (Julie, graphiste indépendante, arrivée en 1999, propriétaire)*

Le projet de trouver un lieu de travail en même temps qu'un logement caractérise les ménages enquêtés arrivés dans le Bas Montreuil avant 2000, c'est-à-dire avant le début de la hausse des prix. En effet, pour la plupart d'entre eux, il ne s'agit pas seulement de disposer d'une pièce supplémentaire : leurs activités professionnelles nécessitent des espaces vastes, modulables, dans lesquels il est possible d'accueillir des clients, des collègues ou du public, d'installer du matériel, de travailler sur des objets de grand format, pour certains de faire du bruit, de la poussière, des taches, de se mettre en scène, de travailler à plusieurs... Les sculptrices par exemple ont besoin d'un espace en rez-de-chaussée doté d'un accès à l'eau, où pouvoir faire du bruit et de la poussière - un type d'espace difficile à trouver dans Paris. Les contraintes sont moins importantes pour d'autres professionnels : graphistes et photographes par exemple n'ont pas particulièrement besoin de récupérer d'anciens locaux d'activité. Ils ont néanmoins besoin d'espace pour accueillir un poste de travail, des rangements, du matériel et éventuellement des associés ou des clients. La hausse des prix et la raréfaction des locaux d'activité désaffectés rendent ce type de projet mêlant habitat et travail beaucoup plus rare après l'année 2000.

Dans les travaux des années 1980 menés à Aligre, Daguerre ou Croix-Rousse, le « recouvrement des espaces de pratiques » rencontré dans les faits ou dans les discours renvoyait à des partis-pris idéologiques ou à des valeurs. En pratique, à Aligre, ce recouvrement était surtout le fait des vieux artisans ; les nouvelles couches moyennes le valorisaient sur un mode contemplatif, comme un élément alimentant l'image positive du



quartier-village. Il renvoyait aussi à la volonté d'effacer l'opposition travail / loisir, d'en brouiller les frontières. Sur les Pentes de la Croix-Rousse, où l'on a vu que les tout premiers gentrificateurs tentaient d'adopter « un mode de vie intégral »<sup>235</sup>, il s'agissait également d'incarner une position idéologique : le refus de l'éclatement des rôles sociaux propre à la grande ville et de la division du travail imposée par l'ordre industriel. Cette dimension idéologique est presque totalement absente de nos entretiens : ceux de nos enquêtés qui cherchent à rassembler en un même lieu travail et habitat le vivent sur un mode beaucoup plus pragmatique, voire contraint. D'ailleurs il ne s'agit pas pour eux de confondre les espaces et les temps de travail et de vie quotidienne, qui restent bien distincts, mais, sur un plan pratique, de les rapprocher et de les gérer simultanément. Une seule enquêtée, Edith, associe une dimension idéologique ou du moins un discours donnant un sens à ce choix ; elle rattache la porosité de la frontière entre travail et vie quotidienne à la spécificité du travail artistique :

*On est dans des domaines dans lesquels le privé et le travail, donc le public, en gros, se mélangent beaucoup. Il est très difficile de dire à quel moment on travaille, et à quel moment on est soi-même en privé. (Edith, plasticienne, arrivée en 1990, propriétaire)*

Edith décrit là ce qu'elle pense être la situation de bon nombre de Bas Montreuillois. Pourtant ce discours ne se retrouve pas vraiment chez nos autres enquêtés, qu'ils soient véritablement dans des recherches artistiques ou dans des professions créatives moins libres. Les explications qu'ils donnent à leur volonté de réunir travail et vie privée dans un même lieu puisent dans les registres pratique et économique. Cependant, malgré l'absence de discours ou de projet idéologique accompagnant ce recouvrement des espaces de pratiques, plusieurs enquêtés nourrissent leur travail professionnel de leur vie quotidienne (du lieu où ils habitent, de personnes qui les entourent, des espaces qu'ils fréquentent). Ce qui frappe, c'est donc plutôt l'absence de discours accompagnant ces pratiques, comme si les gentrificateurs artistes et indépendants du Bas Montreuil ressemblaient moins aux gentrificateurs d'Aligre qu'aux artisans que ces derniers contemplaient, vivant quotidiennement ce recouvrement des espaces de pratiques sans le théoriser.

### **1.2.2 S'installer en famille, s'installer en banlieue**

L'arrivée dans le Bas Montreuil correspond pour une grande majorité des enquêtés à l'entrée dans la vie familiale, après un « mode de vie intermédiaire » qu'ils ont souvent prolongé au-delà de la naissance du premier enfant (voire du deuxième). Cela n'a d'ailleurs pas toujours été un choix, le choix étant plutôt de ne pas repousser la naissance désirée du premier enfant malgré une entrée dans la vie active tardive et cahotante ; il est alors accueilli dans un contexte de contraintes matérielles correspondant à la « jeunesse ». En comparaison,

---

<sup>235</sup> « Ces nouveaux « colons » ne font pas que résider. Dans leur recherche d'un mode de vie intégral, ils opèrent une confusion des temps et des lieux habituellement réservés à des activités segmentées : travail, loisirs, temps familial etc... » (Benoit-Guilbot, Bensoussan, 1980, p. 12)

les jeunes croix-roussiens apparaissent plus libres financièrement de quitter ce mode de vie pour s'installer dans un logement et un quartier plus familiaux.

La logique familiale, présente dès le début de la période dans presque tous les entretiens, tend à s'imposer comme la logique unique à partir de 2000. Le Bas Montreuil accueille donc des gentrificateurs à l'heure de la transmission : la fondation de la « famille de procréation » s'accompagne de manière très classique d'une réactivation des liens avec la famille d'origine, notamment sous la forme d'aides financières et matérielles lors de l'installation. Il s'agit également d'un moment de reconnaissance de la part du transmis dans la formation de l'identité sociale. Dans leur recherche d'un endroit pour « nidifier » (selon l'expression d'une enquêtée), les enquêtés manifestent davantage d'exigences sur le logement que sur le quartier. La première exigence est d'avoir de l'espace, mais la priorité n'est pas tant d'avoir une chambre par enfant (il est fréquent que deux enfants partagent une même chambre dans les logements choisis par les enquêtés, y compris quand ceux-ci sont très vastes) que de disposer d'une vaste pièce commune pour recevoir, et éventuellement d'une chambre d'amis pour héberger famille ou amis de passage. Il n'est en fait pas question de « sacrifier » à la venue des enfants la vie sociale du ménage. Le deuxième critère familial dans la recherche du logement est de disposer d'un accès à l'extérieur – terrasse, cour, jardin – pour que les enfants puissent sortir. Cet accès à l'extérieur ne semble en fait pas primordial pour le mode de vie des enquêtés, mais correspond plutôt à une compensation exigée du fait d'aller vivre en banlieue, un compromis passé au sein du couple. Enfin, dans cette recherche d'un logement familial, apparaît confusément la préoccupation que le quartier ne soit pas un environnement « hostile » pour les enfants. Peu d'enquêtés évoquent en fait explicitement le quartier comme lieu de socialisation pour les enfants ; certains disent s'être renseignés sur les écoles mais seulement après avoir choisi le logement – et dans ces cas il s'agit plutôt de vérifier la proximité géographique d'une école que sa composition sociale. L'appréciation est en fait plus diffuse : elle passe par l'attention portée à l'environnement immédiat, au bâti, à l'« ambiance », à des indices variés permettant de se faire une idée du peuplement et des rapports sociaux locaux.

*Ce qu'on voulait, c'était – ben voilà : en fait, comme on avait un enfant, que j'en attendais un deuxième – et c'est le cas pour la majorité des gens qui viennent à Montreuil – dès que t'as un enfant, t'as envie de calme et de verdure... un peu plus d'espace... donc tu vas là où les prix sont accessibles et où c'est quand même relativement agréable de vivre. Et euh... la seule banlieue à l'époque qui avait ces critères-là, c'était le Bas Montreuil. Parce que tout le reste de l'Est, c'était encore plus « zone » – déjà Montreuil, il n'y avait qu'un quartier qui était sympa, c'était vraiment – même pas au-dessus de la mairie ou au-dessus du marché, on n'en parlait pas encore – c'était vraiment le bas, quoi (Irène, décoratrice, arrivée en 1993, propriétaire)*

Dans cette image du Bas Montreuil comme quartier « relativement agréable [à] vivre », se mêlent d'après la suite de l'entretien des caractéristiques morphologiques objectives (le

quartier est peu dense, on y trouve davantage de petites maisons avec des cours ou des jardins que de grands immeubles), des représentations qui sont associées à ces caractéristiques morphologiques et permettent de se faire une idée approximative du peuplement (plus ou moins « zone »), et des purs effets de réputation : le quartier est vu comme « sympa », le *seul* quartier « sympa » même de toute la banlieue Est – c'est-à-dire en fait le seul quartier « dont on parle » à cette époque dans le milieu où évolue cette enquêtée. La réputation rassure en fait autant que les observations, souvent très maigres, que font les enquêtés avant de se décider pour un logement familial dans le Bas Montreuil. Cet effet de réputation va s'amplifier à mesure que le quartier acquiert une visibilité et les enquêtés arrivés le plus récemment en ont tous entendu parler comme d'un quartier familial.

Un point commun aux jeunes parents qui s'installent à différentes époques dans le Bas Montreuil est qu'ils partagent tous l'expérience du départ de Paris pour la banlieue. Presque tous ont commencé par chercher un logement familial dans Paris avant de se rendre compte que leur budget était insuffisant<sup>236</sup>. Si la banlieue proche permet de rester près du centre tout en améliorant significativement ses conditions matérielles de logement, ce que tous mettent en avant, le départ n'en est pas pour autant indolore : il matérialise l'entrée dans l'âge adulte, il traduit géographiquement la fin de la « jeunesse », dont tous n'avaient pas encore conscience. Alice, qui vit cette transition avec difficulté, exprime très bien cette identification entre déplacement géographique en banlieue et étape du cycle de vie lorsqu'elle évoque les motifs de son hésitation à acheter la maison trouvée dans le Bas Montreuil :

*C'était... oui, enfin c'était de plus être dans Paris ! Alors, c'est vrai qu'après, j'ai fait aussi un travail : c'est vrai qu'on s'est rendu compte qu'on raisonnait comme si on n'avait pas deux gamins, dont une petite, et tout. On se disait : par rapport à notre vie d'avant, c'est pas génial. Et après, à tête reposée, on s'est dit : en même temps, notre vie d'avant, elle est super loin derrière nous, là ! maintenant, de toutes façons, on sort vachement moins, enfin... Et donc voilà. [...] Donc on s'est rendu compte que, comme notre vie avait beaucoup changé, on pouvait changer aussi, et voilà. (Alice, auteure-correctrice, arrivée en 2004, propriétaire)*

Globalement, pour tous les enquêtés, le projet familial se double de l'exigence forte de rester près de Paris. La proximité d'une ligne de métro est exigée, notamment par ceux qui ont expérimenté en tant qu'enfant une vie familiale en banlieue lointaine : ils rejettent ce modèle résidentiel trop centré sur la famille et le modèle familial traditionnel qui l'accompagne souvent (l'éloignement de la capitale impliquant souvent l'arrêt de l'activité pour la mère et de longs trajets quotidiens pour le père). La proximité de Paris apparaît comme la garantie de ne pas « s'enfermer » dans la vie de famille et de ne pas renoncer à la bi-activité. Il est d'ailleurs intéressant de noter que ceux qui acceptent le plus facilement l'idée de s'installer en banlieue sont paradoxalement ceux qui travaillent dans Paris : ayant l'assurance de s'y rendre

---

<sup>236</sup> Le départ en province est envisagé par quelques-uns, mais parmi ceux que nous avons interrogés – qui sont donc restés – c'est l'attachement à Paris et à un travail qui ne pourrait être reproduit ou retrouvé à l'identique en province qui font renoncer à cette option.

régulièrement, ils craignent moins l'enfermement dans la vie familiale en banlieue que ceux qui travaillent chez eux ou en banlieue. Cette partition recouvre également un clivage entre hommes et femmes, ces dernières étant plus sensibles au risque d'enfermement familial à Montreuil, non sans raison comme nous le verrons (chapitre 7). Cette dimension familiale explique aussi que les gentrificateurs montreuillois soient, bien plus que les croix-roussiens, dans une logique d'installation durable, et qu'ils cherchent plus souvent à devenir propriétaires.

### 1.2.3 Accéder à la propriété pour sécuriser la trajectoire familiale et sociale

Contrairement aux jeunes croix-roussiens, les gentrificateurs du Bas Montreuil vivent l'accès à la propriété moins comme un placement que comme une étape du cycle de vie allant de pair avec l'entrée dans la vie familiale<sup>237</sup>. Mais pour un grand nombre d'entre eux, l'achat du logement ne vient pas, en revanche, entériner l'accès à la stabilité professionnelle et économique ; il semble permettre au contraire d'assurer ses responsabilités d'adulte et de parent *malgré* des revenus faibles et incertains. L'accès au statut de propriétaire vient limiter les effets du décalage qui se manifeste entre la stabilité conjugale et familiale à laquelle ils accèdent et l'instabilité professionnelle et économique inhérente à leurs choix professionnels.

Comme nous l'avons vu, les gentrificateurs montreuillois donnent priorité, autant que possible, à leurs choix professionnels sur les considérations matérielles. Nous avons aussi vu qu'il s'agit bien de choix : un certain nombre d'entre eux pourraient sacrifier certaines de leurs exigences professionnelles pour contenter leurs aspirations résidentielles (comme celle de rester dans Paris). Assumer ces choix a jusque-là été assez aisé : soit ils ont vécu dans des appartements exigus (toujours moins de cinquante mètres carrés, souvent plutôt trente, deux pièces au maximum), parfois peu confortables<sup>238</sup> mais tout à fait acceptables dans un « mode de vie intermédiaire » ; soit ils ont bénéficié de logements appartenant à leurs parents ou grands-parents. Mais ils sont dans l'incapacité financière de payer des loyers nettement plus élevés et sont confrontés à l'insuffisance de leurs garanties, liée notamment à leurs statuts d'emploi. Julien, artisan ferronnier, a d'ailleurs essayé de louer, avec sa compagne, la sœur de sa compagne et son conjoint, une petite maison en banlieue qui était « dans [leurs] prix » ; ils se sont vus refuser la location en raison du statut de profession libérale des deux hommes. La caution d'un père cadre dirigeant d'un grand établissement bancaire et d'une mère

---

<sup>237</sup> Ces deux représentations sont très classiques. D'après le travail effectué par M. Choko sur la littérature française et anglo-saxonne (Choko, 1994), les représentations classiquement associées à l'accès à la propriété en font une aspiration profonde de l'homme, un symbole d'ascension sociale, un mode de constitution du foyer familial et du patrimoine, une façon de gagner sécurité et indépendance et enfin un investissement permettant de s'enrichir.

<sup>238</sup> « On était au-dessus des caves, et on n'avait pas d'isolation sur les murs périphériques, on était au rez-de-chaussée donc en fait on était obligés de vivre la lumière allumée toute l'année et le chauffage allumé toute l'année. » (Julie, graphiste indépendante, arrivée en 2000, propriétaire). D'autres vivaient dans des locaux professionnels, comme Hugo et sa compagne qui habitent illégalement dans un atelier de peinture insalubre.

psychanalyste libérale ne suffit pas à compenser les statuts professionnels incertains. Ils font alors partie de ce « très petit nombre » d'acquéreurs qui le sont « par défaut », c'est-à-dire en raison de l'impossibilité de se loger dans le parc locatif (Bosvieux, 2005, p. 54). L'inquiétude qu'ils peuvent retirer de leurs expériences est en outre redoublée pendant une grande partie de la période qui nous occupe par le contexte immobilier : de 1988 à 1995 puis à partir de 2002, les prix atteignent des taux de croissance inédits, notamment sur le marché parisien. Devenir propriétaire de son logement, c'est alors sortir de la vulnérabilité sur le marché du logement ou de la dépendance familiale, situations considérées dans les représentations collectives comme acceptables tant que l'on est jeune. Il s'agit donc de passer à l'âge adulte, en accédant à l'indépendance et en sécurisant sa trajectoire. On peut interpréter ici l'aspiration à la propriété du logement comme la recherche d'une sécurité ou de garanties autrefois fournies par l'emploi salarié de type fordiste. Elle doit agir en quelque sorte comme un contrepoids à la précarité de la trajectoire induite par leurs choix professionnels et par la période à laquelle ils entrent sur le marché du travail (Chauvel, 1997), ainsi que comme une garantie face à l'instabilité des marchés immobiliers.

Si l'on met de côté deux couples d'enseignants, il y a dans tous les couples que nous avons rencontrés au moins un membre dont la position professionnelle et les revenus sont instables. Ils sont en outre plus jeunes que la moyenne des primo-accédants (qui se situe à 36 ans pour la période 1998-2001) et leurs revenus sont également plutôt plus faibles<sup>239</sup>. Comment peuvent-ils alors accéder à la propriété ? Deux éléments, dont le rôle varie de façon inverse au fil du temps, expliquent à nos yeux qu'ils aient pu devenir propriétaires : d'une part, des aides financières familiales particulièrement importantes ; d'autre part, le « pari » immobilier qu'ils font en choisissant un bien atypique, peu habitable ou en mauvais état dans un quartier dévalorisé socialement et économiquement. D'autres facteurs jouent encore, comme l'accès à des ressources non financières leur permettant de faire ce pari. Les ressorts de cette promotion résidentielle initialement peu évidente seront développés au chapitre 6.

Les rares locataires de l'échantillon sont des individus ou des ménages qui arrivent dans le quartier dans une phase de leur vie encore étudiante ou post-étudiante et ne sont pas motivés par le désir d'acheter un logement. Ils correspondent à la troisième génération de gentrificateurs qui se dessinait au moment de l'enquête. S'ils contribuent aussi à la gentrification du quartier et en préfigurent peut-être les développements à venir, ils ne sont pas représentatifs des ressorts premiers, dans le temps comme dans les causes, de la gentrification du quartier. Contrairement aux Pentes de la Croix-Rousse, le Bas Montreuil est bien un quartier de gentrification familiale plutôt qu'un quartier de gentrification étudiante ou post-étudiante.

---

<sup>239</sup> Ils ne se situent pas dans les 30% de revenus les plus élevés (le 7<sup>ème</sup> décile des revenus se situant à 3051 euros par mois et par ménage en 2006), contrairement à plus de la moitié des acquéreurs (Bosvieux, 2005, p. 52).

A travers les générations de gentrificateurs de ces deux quartiers, on aperçoit finalement comment les âges se redéfinissent au cours du temps et se déclinent dans les classes moyennes-supérieures : la « jeunesse » s’institutionnalise à la fois comme âge de la vie et comme classe d’individus, et perd en même temps sa caractéristique d’expérimentation sociale ; à l’âge adulte, le rôle de parent doit pouvoir être combiné à la bi-activité et, dans les professions culturelles, le statut d’indépendant travaillant à domicile s’avère être une des solutions de cette équation. Ces deux âges de la vie, combinés aux différences d’emplois occupés par les gentrificateurs des deux quartiers, induisent des rapports différents à l’espace et au temps ; ceux-ci se traduisent dans le choix d’un quartier central ou d’un quartier plus périphérique et dans le rapport à la propriété du logement, vécue comme un moyen de préparer son avenir ou comme une nécessité pour vivre le présent. Au-delà de ces effets d’âge, comment est-on amené à s’installer dans les Pentes en 1975, en 1990 ou en 2005 ? Et dans le Bas Montreuil, des années 1980 à aujourd’hui ? Ces quartiers sont-ils choisis ou bien sont-ils une variable d’ajustement face à d’autres priorités ? Nous allons voir que, si les Pentes de la Croix-Rousse sont un quartier d’élection, le Bas Montreuil apparaît plutôt, en tous cas jusqu’au début des années 2000, comme une destination acceptée « faute de mieux ». Toutefois les représentations de ces deux quartiers évoluent largement d’une génération à l’autre.

## 2. Choisir les Pentes

S’installer dans les Pentes en 1970 ou en 2003, c’est s’installer dans deux quartiers complètement différents. La composition sociale, le confort des logements, les activités et normes d’usages des espaces, mais aussi l’image, la réputation du lieu se sont complètement transformés entre les deux dates. De fait, les Pentes sont choisies pour des raisons à première vue opposées par les « pionniers » et les « nouveaux » croix-roussiens : alors que les premiers le choisissent car il est peu valorisé, à contre-courant, marginal, c’est au début des années 2000 dans un quartier « central », cher, demandé, que veulent s’installer nos enquêtés. Pourtant, des plus anciens aux plus récents, les propos des enquêtés montrent une étonnante continuité dans les représentations associées au quartier. Ce paradoxe apparent traduit en fait le mouvement de diffusion et de normalisation des goûts et des valeurs portés par les premiers gentrificateurs ; l’« invention du patrimoine » (Bourdin, 1984) se lit ici particulièrement bien, l’historicité du bâti devenant peu à peu une sorte de label, de garantie d’un certain nombre de propriétés sociales attendues du quartier, dans un rapport métonymique. Cependant, si les images mobilisées se retrouvent d’une génération à l’autre – un quartier convivial, un quartier central mais « pas prétentieux », un quartier rebelle aux normes sociales dominantes –, elles ne recouvrent pas les mêmes attentes et les mêmes rapports pratiques à l’espace local. La participation des premiers à ce qui fait des Pentes un quartier populaire, convivial, rebelle

cède peu à peu le pas à un rapport plus « contemplatif », pour reprendre le terme employé par Catherine Bidou à propos des gentrificateurs d'Aligre (Bidou, 1984).

## 2.1 Dans les années 1970-1980...

Parmi les pionniers, on choisit d'habiter les Pentes avant tout parce que s'y loger n'est pas cher. C'est la première raison que donnent Claudine, arrivée en 1970 (« ici ça coûtait rien du tout ! »), Jacques, arrivé en 1972 (« j'avais pas du tout d'argent ») ou Véronique, arrivée vers 1980 (« ben les appartements étaient pas chers ! »), qui s'installent tous dans des logements anciens peu confortables : une chambre de bonne « avec un robinet d'eau froide, point à la ligne », « quelque chose qui n'avait pas bougé certainement depuis des générations », « un petit truc délabré »... Plusieurs enquêtés insistent sur le caractère vétuste, « délabré », « abandonné » des rues et des logements, sur le caractère populaire des habitants, immigrés des garnis ou personnes âgées finissant leur vie dans des appartements n'ayant pas changé depuis l'entre-deux guerre. Mais contrairement à d'autres quartiers anciens très peu chers, aujourd'hui également en gentrification, celui-ci présente l'avantage d'être central et « vivant » - par opposition à Vaise par exemple, jugé « encore plus triste » (Claudine).

Mais la motivation n'est pas seulement économique. Choisir ce quartier, c'est aussi quitter les espaces dans lesquels ils ont grandi et rompre avec une trajectoire de reproduction ou de promotion sociale qu'ils rejettent.

*On voulait un quartier surtout pas cher, pas prétentieux, parce que moi je sors du sixième et le sixième c'est le quartier un peu bourge, et, bah j'ai eu une éducation un peu comme ça et je voulais pas rester là-dedans. Donc ici c'était aux antipodes, juste en traversant le pont, il y avait déjà un grand contraste.*

***D'accord, vous vouliez sortir de –***

*De mon milieu. [...]*

***Et la famille, elle a réagi comment à votre achat d'appartement ?***

*Oh ben j'étais un peu la révoltée de la famille, donc on a compris. (Claudine)*

Claudine et son mari prennent leurs distances à l'égard de leurs origines petite bourgeoise pour elle, populaire pour lui, et organisent leur vie autour de la peinture et de l'école des Beaux Arts, située sur les Pentes. Yves, tout juste séparé de la mère de son fils, tourne le dos au mode de vie que ses revenus d'ingénieur lui auraient permis d'avoir, celui de l'installation dans « une villa *posh* à Ecully, Dardilly, Limonest ». Jacques, hébergé un temps à la Duchère chez son frère, critique le mode de vie de ce dernier structuré autour d'un travail à horaires fixes où il se rend chaque matin en voiture, attendant le soir de retrouver « sa petite femme » restée à la maison. L'aspiration à une mobilité sociale est aussi souvent horizontale qu'ascendante – passer de la « petite bourgeoisie traditionnelle » des commerçants indépendants à la « petite bourgeoisie nouvelle » des professions artistiques, du monde des entrepreneurs traditionnels à celui des ingénieurs porteurs de la « modernité ». Elle est redoublée par l'aspiration à vivre pleinement cette « jeunesse » que la démocratisation de

l'enseignement et la croissance économique permettent désormais. Un des moteurs de leur choix résidentiel est ainsi le refus de la banlieue au sens anglo-saxon de *suburb* : un espace purement résidentiel de classes moyennes au mode de vie organisé autour du salariat, de la famille nucléaire et de l'espace domestique.

La « banlieue » renvoie aussi chez eux à l'idée de rationalisation des modes de vie et des usages de l'espace. Jacques par exemple cherche en s'installant dans les Pentès à rompre avec ses expériences précédentes : il a vécu deux ans à Stockholm dans un immeuble collectif proche de l'idéal corbuséen de la « cité radieuse » (des logements et des équipements collectifs rassemblés dans un même bâtiment fonctionnel) et travaillé dans un bureau dont l'équipement permettait aux salariés de rationaliser parfaitement l'usage de leur temps (des boxes individuels dotés de lits, une cuisine avec une cuisinière disponible jour et nuit, etc.) :

*Donc vous pouviez, des fois, rester une semaine sans sortir de l'agence quand il y avait du boulot. Vous bossez jusqu'à 2h du matin, vous allez dormir un coup, vous vous relevez, vous demandez à la cuisinière : « Vous pouvez me faire deux œufs, voilà, et puis un verre de lait » et bon, elle vous faisait deux œufs, vous préparait à bouffer, vous bossez, vous allez dormir, hein, bon. Et chaque fois qu'on avait besoin de quelque chose, on passait un coup de fil, [...] paf, une demi-heure après il y a un livreur qui arrivait, très organisé, hein. » (Jacques, graphiste puis enseignant aux Beaux-Arts, arrivé en 1972)*

Lassé de ce mode de vie « super efficace, mais qui humainement ne [lui] convenait pas » et de l'absence de « vie urbaine », c'est-à-dire de fréquentation des espaces publics (« quand on est latin culturellement, on aime la rue et les terrasses de bistrot »), il choisit de venir vivre à Lyon, mais il ne s'installe pas tout de suite dans les Pentès :

*J'ai d'abord habité deux mois à la Duchère. Où je me suis retrouvé dans une barre. Alors c'était... la Suède, c'était le bonheur à côté ! Parce que les barres à la Duchère, il n'y a rien – à l'époque, il n'y a pas de commerces, vous prenez le bus le matin, vous allez au boulot, vous rentrez le soir, crevé... C'est vraiment le dortoir, quoi. (Jacques)*

La critique qu'il adresse aux quartiers bourgeois est de la même nature ; elle vise le rationalisme technocratique, la spécialisation des espaces et des temps et le repli sur la sphère privée typiques des Trente Glorieuses :

*De l'autre côté du Rhône c'est... pour les raisons que j'expliquais... il n'y a pas de vie urbaine, quoi ! Il y a une vie de confort.*

***Une vie de confort ?***

*Ben oui... De l'autre côté du Rhône, c'est beaucoup d'appartements bourgeois, beaucoup de gens ont leur garage, ils roulent en Porsche, c'est des grandes avenues qui sont faites pour la circulation des voitures... C'est pas du tout le même tissu urbain que la Presqu'île. (Jacques)*

L'opposition entre cette « vie de confort » très schématique et la « vie urbaine », que seules les Pentès ou la Presqu'île permettraient de mener, rejoint la critique du matérialisme et l'insistance sur les relations humaines qui structure déjà, on l'a vu, leurs rapports au travail, et rappelle la revendication d'« authenticité » des modes de vie portée par les « aventuriers du quotidien » (Bidou, 1984). Ce type de discours, qui associe le « tissu urbain » à des modes de



vie socialement situés, se retrouve très largement chez les plus jeunes, notamment l'opposition entre quartiers modernes et quartiers anciens.

Pour l'heure, au tournant des années 1970-1980, on n'associe pas encore aux Pentes une image aussi nette qu'aux quartiers qui sont critiqués, et c'est aussi un des attraits du quartier : aucun groupe social ne semble y « donner le ton » (Chamboredon, Lemaire, 1970), même si plusieurs imprègnent l'atmosphère du quartier. Le mélange de classes populaires âgées, d'immigrés et de jeunes offre une permissivité qui est appréciée. Toutefois, derrière ce jugement largement partagé, les enquêtés apprécient en fait des éléments très différents en fonction de leurs origines sociales, de leur âge ou de leur expérience résidentielle antérieure. Claudine et Véronique, qui disent toutes deux apprécier le caractère « populaire », « pas bourgeois » du quartier, portent en fait des jugements diamétralement opposés sur un certain nombre de points. Claudine apprécie la possibilité d'avoir des attitudes peu conventionnelles, qui vont du refus de la salle à manger au fait de vivre avec douze rats ou de s'habiller dans le style gothique – choses impossibles dans le sixième arrondissement où elle a grandi et où elle se sentait représenter « un danger » aux yeux des « bourgeois ». Elle apprécie également la présence des petits commerces alimentaires (dont un grand nombre ferme cependant peu après) et la simplicité des rapports sociaux. Mais elle apprécie beaucoup moins la présence visible et audible des boîtes de nuit homosexuelles et d'autres activités nocturnes, ainsi que des populations qu'elles drainent dès la fin des années 1970.

*Il y avait pas mal de boîtes comme ça, étranges ; beaucoup de bagarres, ça entraîne aussi des choses comme ça. On se réveillait avec les cris dans la rue des gens qui s'agressaient, on a vu des gars se planter des couteaux... (Claudine, enseignante d'arts appliqués, arrivée en 1970 comme propriétaire)*

Claudine est également sensible aux remarques de ses amis et collègues sur le quartier :

***Vous avez eu des remarques, vous, quand vous vous êtes installée ici ?***  
*Ah oui, oui ! Des amis qui disaient mais moi je ne sors pas de ma voiture quand je passe dans ta rue, je ferme les quatre portes ! Et des gens qui m'ont dit : mais c'est sale, dans ton quartier ! Des collègues qui me disaient mais c'est tellement sale ! Les crottes de chien. Des gens qui habitent évidemment en-dehors de Lyon, ils n'aiment pas passer dans ce quartier. Donc il a une sale réputation . Moi ça m'écoeure pas vraiment, mais on me l'a fait remarquer, c'est plus finalement le regard des autres que le mien qui me gêne. (Claudine)*

Véronique, qui a grandi en HLM à Caluire et qui arrive dans les Pentes dix ans plus jeune que Claudine (à 17 ans), porte sur les mêmes aspects des jugements totalement opposés. Elle est ravie de retrouver des modes d'interaction populaires, apprécie aussi le fait d'être au cœur d'un quartier « pour les jeunes » et tire une certaine fierté de la « mauvaise réputation » du quartier :

*On adorait le quartier, et la rue Leynaud, c'était une rue qui était vachement... vachement vivante quoi, à l'époque. C'était un foutoir monstre, c'était impossible de se garer, enfin c'était vraiment un gros bordel. Mais bon, on aimait ça ! on aimait le quartier. La circulation, le mélange des cultures, c'est ça qui était sympa, quoi. [...]*

*C'était un quartier populaire, ça brassait, jusqu'à point d'heure de la nuit, il y avait du monde, des boîtes de nuit, des restos... Non, c'était un quartier... branché, quoi ! pour les jeunes ! C'était un quartier qui avait très mauvaise réputation pour ceux qui – enfin ceux qui n'y habitaient pas, ils se demandaient comment on faisait pour habiter là, quoi ! (Véronique, agent technique d'entretien alors ouvrière, arrivée en 1982 comme locataire)*

Elle n'est pas dérangée par les boîtes de nuit et les altercations entre leurs clients ; cette animation, et plus généralement la régulation spontanée des conflits entre habitants, la rassurent plutôt (en tous cas tant qu'elle n'a pas d'enfant) :

*Bon il y avait des boîtes homo, des restos homo et des fois il y avait des règlements de compte, bon on a vu des règlements de compte dans la rue, on a vu d'autres choses qui se passaient sur le capot de voiture, enfin bon, un peu de tout, quoi ! Mais en même temps, c'était un quartier où on était... on était très en sécurité, en fait ! on a toujours été en sécurité dans ce quartier !*

**Ah oui ?**

*Oui oui. Parce que c'est un quartier où il y a tellement de monde, que si il t'arrive quelque chose, tu cries, il y a quelqu'un qui vient. [...] Dans le 6<sup>e</sup>, tu gueules, personne ne vient t'aider. Nous très souvent, pis même encore maintenant, quand il y a des cris un peu forts, des fois y a des scènes de ménage, dès qu'il se passe quelque chose, toutes les fenêtres s'ouvrent, quoi. Et puis si il faut descendre, les gens descendent. Pour intervenir, pour... [...] Et puis des fois, il y a des gamins, du tapage nocturne, mais les gens sont vachement indulgents, les flics n'arrivent pas de suite, on essaie d'abord de discuter. Bon des fois y a des gros coups de gueulante, mais c'est pas... c'est pas facho, quoi. (Véronique)*

Pour Claudine, ces pratiques sont une mauvaise surprise. Sa quête de liberté individuelle (pouvoir vivre en artiste) rencontre en fait ses normes de vie en collectivité – ce qui se traduit par une comparaison entre les Pentes et le sixième arrondissement finalement ambivalente :

*Moi par exemple je viens du sixième, c'est bourge, c'est conventionnel, faut pas qu'il y ait un truc qui dépasse, euh... C'est vrai qu'en même temps il y a un respect, les choses sont là parce que... Ca a des avantages, chaque chose, hein ; mais c'est tellement rigide que c'est pénible, il y a un carcan. Alors qu'ici il y a pas de carcan, il y a une espèce de liberté, mais à l'excès. Mais en même temps, tant qu'à choisir, on préfère l'excès de liberté au carcan. (Claudine)*

Finalement, l'épithète « populaire », souvent associé aux Pentes par la suite, renvoie selon nous à cette permissivité qui semble être un produit de deux dimensions : d'une part, des normes d'interaction issues de la culture à proprement parler populaire (interactions verbales entre inconnus, vie sociale intense dans les espaces publics, « franc-parler » et règlements de compte entre soi, etc.) ; d'autre part, des usages et des activités déviantes en partie associées à la jeunesse et à son « libéralisme culturel », sans doute permises à la fois par la vacance des locaux et par l'absence de groupe social dominant. On voit bien comment, selon les origines sociales et les âges, ce sont des réalités très différentes qui sont appréciées dans ce « quartier populaire ».

La dernière raison qui pousse les « pionniers » à s'installer dans les Pentes est la présence d'amis et de réseaux de connaissances, notamment militants. Comme on l'a vu, les

engagements politiques de nos pionniers sont fort divers au sein de la nébuleuse « post-soixante-huitarde », mais tous les militants sont conduits dans le quartier par la connexion à ces réseaux. Dominique côtoie depuis longtemps les féministes qui s'y réunissent ; lorsqu'elle déménage, elle cherche donc à se loger sur les Pentes « parce qu'il y avait plein d'amis qui habitaient là, et c'était simple, quoi ». Elle apprécie le voisinage d'un « collectif d'autogestion libertaire » et de l'équipe d'un « fanzine » dirigé par un « dragking », avec qui elle sympathise rapidement ; elle retrouve ses amis du mouvement féministe dans diverses initiatives locales, comme la communauté « Moulinsart » installée dans une villa du haut des Pentes. Par la suite, elle a quitté deux fois le quartier pour vivre ailleurs, et y est revenue les deux fois pour les mêmes raisons :

*En fait on pouvait partir pendant longtemps et puis revenir un dimanche, aller au marché de la Croix-Rousse, aller au café de la Soierie et retomber sur des gens qu'on connaissait et recréer des liens facilement. C'était un grand lieu d'échanges et de rencontres. (Dominique, coordinatrice secteur associatif, alors documentaliste, arrivée en 1973 comme locataire)*

Véronique arrive aussi dans le quartier guidée par un réseau à la fois amical et associatif (associations catholiques de jeunesse où son mari est impliqué). Valérie est attirée par la Croix-Rousse depuis Angers, où elle a grandi et entamé des études supérieures, *via* le réseau des bénévoles de labels, « fanzines » et radios libres du rock alternatif, branché sur le réseau plus large des militants libertaires :

*Il s'est avéré que tous ces gens-là habitaient à la Croix-Rousse. [...] C'était une dynamique déjà un peu militante, on va dire ça comme ça. Un système de réseau, je sais pas comment le définir. (Valérie, peintre décoratrice, alors bénévole dans un label, arrivée en 1986 comme locataire)*

Elle va organiser sa vie au sein de ce réseau libertaire, toujours dans le quartier : appartements collectifs avec d'autres militants, bénévolat pour ce label, animation d'un lieu de concerts, participation à diverses actions collectives (soutien aux quats, aide aux sans-papiers, etc.) ; « on passait nos journées plutôt à militer qu'à travailler ». La présence de ces nombreux réseaux de jeunes et militants, qui a bien sûr à voir avec la disponibilité et le faible coût des locaux, constitue une véritable filière d'arrivée dans le quartier : d'abord par interconnaissance, puis *via* l'image de convivialité et d'alternative qui en émane peu à peu.

Si nos enquêtés « pionniers » sont arrivés dans le quartier par interconnaissance et implication directe dans ces réseaux, dès la fin des années 1970 (et peut-être même avant) les images de « la Croix-Rousse alternative » décrites par Bernard Benoussan et Jacques Bonniel exercent un effet d'attraction sur des individus qui y sont encore extérieurs. Il existe déjà une sorte d'effet d'adresse : choisir d'habiter dans les Pentes est vécu comme le signe d'une proximité idéologique avec ces réseaux. Un de nos enquêtés, Yves, illustre bien ce mécanisme d'identification. Son discours montre aussi comment l'histoire des révoltes des canuts et des premières coopératives ouvrières, l'histoire de la résistance, celle des vagues d'immigration

successives et la présence du mouvement libertaire dans les années 1970 se mêlent pour former l'image d'une Croix-Rousse « haut lieu » des marginaux et des contestataires :

*Nous quand on a acheté ici, on disait « un jour ce sera un quartier pas possible, ça va être la délinquance, ça va être le centre-ville qui va être... dont les voyous vont s'emparer... ». La Croix-Rousse était quand même considéré comme un endroit où la pègre dominait, quoi.*

***Carrément ?***

*Oui, oui, carrément. Ça traîne encore [dans le Bas des Pentès], mais autrefois c'était toute la Croix Rousse qui était considérée comme telle. Mais aussi avec – alors là, étant de gauche, carrément, ça ne me gênait pas trop – c'était quand même considéré comme un haut-lieu des libertaires, des anarchistes ; à la Croix Rousse, il y a toute une tradition politique de révolte, d'émeutes, qui doit traîner dans l'inconscient de la bourgeoisie lyonnaise, hein. C'est sûr que quand on lit toutes les révoltes, tout ce qui s'est passé – et même pendant la guerre, hein, des hauts-lieux de résistance, des rafles, euh... Il y avait une communauté juive très très importante, hein, rue Sainte-Catherine, d'ailleurs c'est là où le père de Badinter s'est fait rafler, hein, pendant la guerre. Donc dans la rue Sainte-Catherine il y avait une communauté juive très importante. Donc c'est là où il y avait tous les émigrés qui habitaient, disons les parias de la société, des endroits où la société était contestataire et l'a toujours été, la Croix-rousse, hein. Donc tu peux relire des textes des révoltes des Canuts, 1848 et autres, tu retrouveras c'était toujours bien parti de la Croix-Rousse, hein. Et des Pentès.*

***Et ça, cet aspect, cette histoire là, tu la connaissais à ce moment-là ?***

*Ah oui, oui, bien sûr, oui. Moi je suis quand même – oui, depuis toujours, il y a quand même eu des tas de communautés pendant toute l'époque, là, il y a quand même eu tout un mouvement... le berceau des libertaires était à la Croix Rousse. Il y a toute une vieille tradition anarcho-syndicaliste qui existe à la Croix Rousse. Ca j'en étais conscient, oui oui, tout à fait.*

***En t'installant ?***

*Ah oui, absolument. Pour moi c'était un atout, si tu veux, j'étais quand même – disons que, cette maison collective s'inscrivait quand même dans cette culture-là. (Yves, ingénieur technico-commercial, arrivé en 1979 comme propriétaire)*

Yves fait de sa volonté de côtoyer les « parias » et les « révoltés » un signe de son engagement à gauche ; il souhaite aussi se rapprocher du mouvement anarcho-syndicaliste et des associations féministes, auxquels il va prendre part. Sa venue n'est donc pas déconnectée d'une participation réelle à ces mouvements, mais il est le premier à manier cette construction symbolique du « quartier rebelle » et à en faire une image attractive du quartier. Soulignons qu'il est beaucoup moins contraint financièrement que les autres « pionniers » (c'est le seul qui n'indique pas être venu habiter là en raison des prix bas et aussi le seul à souligner la « bonne affaire » qu'il a faite en achetant une maison dont le prix allait augmenter). Il est enfin le seul à exprimer clairement la part de distinction qu'il y a, pour des intellectuels de la classe moyenne supérieure, à choisir d'habiter dans les Pentès à cette époque : il s'agit de se distinguer des familles bourgeoises et des autres classes moyennes diplômées et, déjà, de faire partie d'une avant-garde :

*Une famille qui aurait eu les moyens n'aurait jamais imaginé venir habiter la Croix Rousse, où c'était quand même mal famé. Si quelqu'un avait les revenus pour se payer ça, à cette époque-là, c'était forcément, on allait forcément se faire construire ou*

*acheter une maison en banlieue. [...] Même des gens qui faisaient de l'habitat groupé autogéré, les gens qui étaient des classes moyennes, euh... moyennes-sup, hein, il faut te dire – moyennes par le revenu, mais sup par, disons, les fonctions – ces gens-là, quand même, avaient tous envie de partir à la campagne, d'habiter dans les banlieues [...]. Nous on était peut-être les seuls à faire ce retour en ville, déjà. Ca c'est quelque chose d'un peu unique. [...] tout était quand même assez crade, il fallait faire preuve d'imagination et de... prospective pour dire ce que ce serait ! [...] Et alors curieusement, donc on a signé le compromis de vente en juin 79, et en juillet 79, il y a eu des articles qui sont parus dans Le Progrès disant : « la Croix-Rousse va devenir quelque chose à la mode », donc ça a été le déclic. Donc on a vraiment été des précurseurs. (Yves)*

En 1979, Yves avait-il déjà identifié ce double mouvement de revalorisation des centres anciens et de « retour en ville » des nouvelles classes moyennes ? Il est clair en tous cas qu'il tient *a posteriori* à retirer des gratifications symboliques du fait d'y avoir pris part, en se présentant comme un avant-gardiste. Avoir été un gentrifieur de la première heure le qualifie socialement : le fait d'avoir fait preuve de « prospective » est aussi valorisant que le fait d'avoir accepté d'aller côtoyer la pègre et de braver les mises en garde de ses pairs. La valorisation de ce choix résidentiel tient évidemment à la diffusion, depuis lors, des valeurs nouvelles portées par ces « pionniers ».

## **2.2 ... et dans les années 1990-2000**

Pour les quatre enquêtées arrivées dans les années 1990 et les treize enquêtés arrivés à partir de 2000, l'installation dans les Pentes est un choix coûteux ; aucun d'entre eux ne mentionne désormais les prix des logements comme un atout du quartier (de fait, ils sont multipliés par trois en moyenne au cours des années 1980). Au contraire, certains s'endettent de façon excessive pour pouvoir y vivre (par exemple Corinne, assistante sociale, et son mari journaliste, qui achètent leur appartement plus de 150 000 euros en 1991) ou consentent à une multiplication par trois de leurs dépenses de logement pour s'y rendre propriétaires (Lucie et sa compagne passent d'un loyer de 500 euros dans le deuxième arrondissement à un remboursement mensuel de 1500 euros dans les Pentes pour un appartement de 100 mètres carrés acheté en 2005). Ils valorisent en effet certaines caractéristiques du quartier.

### **2.2.1 Un quartier « central, historique, convivial »**

Alors que les parcours des « pionniers » et les raisons pour lesquelles ils s'installent dans les Pentes sont finalement assez variés, les discours des gentrifieurs arrivés à partir de 1990 sont extrêmement semblables. Non seulement les enquêtés partagent la même image du quartier – un quartier historique, central et convivial, ces caractéristiques étant toutes connotées très positivement –, mais ils émettent aussi les mêmes jugements de goût sur les autres quartiers de la ville et emploient le même vocabulaire pour décrire et juger ces espaces : la présence ou l'absence d'une « vie de quartier » ou « vie locale », de « mixité

sociale », d'une « richesse culturelle », l'impression d'être « dans un village », le caractère « mélangé », « vivant », si le quartier est « chargé d'histoire », avec « des vieilles pierres », ou s'il n'a « pas d'âme »... Le sixième arrondissement est unanimement jugé bourgeois et familial, trop résidentiel, pas assez vivant (« c'est un quartier à familles et à jeunes cadres, et puis surtout il n'y a pas de vie le soir, tout est fermé, c'est chiant »). Villeurbanne rime avec « moderne », « tout béton », « moche » ; c'est un repoussoir pour beaucoup d'enquêtés. Le Vieux Lyon est jugé « trop touristique », il « manque d'authenticité ». Ils sont plus divisés sur la Presqu'île : l'architecture leur plaît, mais ce sont les activités « trop commerciales » et la fréquentation qui leur posent problème – des « gens qui viennent du périurbain, de la banlieue pour se divertir dans le centre-ville » (Antoine), des supporters de l'OL ou des étudiants en bizutage (Marianne). Quant au plateau, ils l'apprécient en général mais ne souhaitent pas y vivre tant qu'ils n'ont pas d'enfants, le jugeant trop loin du centre. Certains agents immobiliers les ont incités à investir dans le futur quartier Confluence, derrière Perrache, mais c'est à leurs yeux « un quartier de projet d'architecte », pas un quartier de « gens » - contrairement à Vaise, autre quartier en transformation, qui paraît davantage « co-produit » par les habitants<sup>240</sup>.

Dans l'espace lyonnais, la Guillotière est l'autre quartier qui leur est le plus sympathique. Plusieurs d'entre eux disent qu'ils auraient pu y vivre, ou qu'ils chercheraient à s'y loger s'ils arrivaient de nouveau à Lyon. Le quartier est jugé « assez sympa, assez vivant », avec « des boutiques qui sortent un peu de l'ordinaire, des boutiques chinoises, des boutiques africaines ». Un système d'équivalence se dessine entre Vaise, la Guillotière et les Pentes de la Croix-Rousse et s'étend, pour les anciens parisiens, à d'autres quartiers qu'ils ont fréquentés comme Belleville, les Buttes Chaumont ou Gambetta (Ménilmontant) : des quartiers « mélangés », « commerçants », « animés ».

Ce goût pour les quartiers anciens de faubourg (la Croix-Rousse, Vaise et la Guillotière furent rattachés à Lyon simultanément) illustre parfaitement les analyses de Jean Remy concernant le « retour aux quartiers anciens » (Remy, 1983). Si ces quartiers leur plaisent – et les Pentes plus que les autres – c'est parce qu'ils satisfont aux trois « valeurs nouvelles » que les « pionniers » ont portées et dont ils héritent : la centralité, la convivialité, l'historicité (Remy, 1983). La centralité est une exigence forte de tous nos enquêtés ; quelques-uns ont envisagé de s'installer à la campagne (et souvent très vite renoncé lorsqu'ils réalisaient la rupture que cela impliquait à l'égard de la ville-centre), mais « l'entre-deux », c'est-à-dire non seulement la banlieue mais aussi les arrondissements périphériques, est catégoriquement rejeté. L'historicité du quartier et l'ancienneté des bâtiments sont ensuite très importants à leurs yeux, et plus généralement, le pittoresque, l'artisanal, l'autochtone, tout ce qui porte la

---

<sup>240</sup> On peut lire dans ce jugement une filiation directe avec le « syndicalisme de la vie quotidienne » décrit par Bensoussan et Bonniel où la prise de position repose sur la dévalorisation de la maîtrise de compétences techniques et la revalorisation des usages (Bensoussan, Bonniel, 1979, p. 103).

trace d'autres usages. On retrouve comme chez les « pionniers » un rejet de l'architecture moderniste et de la rationalité, du fonctionnalisme et de la standardisation qu'elle prône. Les quartiers modernes « n'ont pas d'âme » et pas de « richesse culturelle », au contraire des Pentes qui sont « chargées d'histoire ». Par ce plébiscite de l'« ancien » et de l'« authentique », c'est la valeur symbolique du quartier ancien contre sa valeur utilitaire qui est affirmée ; la logique de la signification se voit réaffirmée contre celle de l'utilité (Remy, 1983). Enfin, la « convivialité », l'existence d'une « vie locale » ou d'une « vie de quartier » est une demande forte ; mais il s'agit là aussi surtout d'un élément de décor (beaucoup parlent d'« ambiance ») aux vertus plus symboliques que pratiques.

*Je trouve ça facile d'arriver dans ce quartier, parce que c'est... il y a effectivement une vie de quartier – moi pour l'instant je suis même pas dedans – mais qu'on sent courir tout autour, et rien que ça c'est agréable. (Marianne, chargée de programme secteur associatif, arrivée en 2005 comme locataire)*

Quels symboles, quelles significations sont recherchés dans la contemplation de ces sociabilités ? L'insistance sur la convivialité peut se lire, comme le suggère Jean Remy (1983), comme la manifestation d'une rupture entre la vie socio-économique (activités professionnelles, contraintes, gestion des rapports sociaux à petite échelle) et la vie socio-affective qui est revalorisée (sociabilités, exaltation des émotions, rapport affectif au bâti)<sup>241</sup> ; ou, selon les termes de Catherine Bidou (1984), comme une dénégation des rapports sociaux de domination. Ainsi, Antoine et Stéphanie voient leur « utopie d'un quartier où les gens se parlent » se réaliser quotidiennement

*T'as beau être pressé, tu rencontres toujours du monde, tout le temps ! Et les gens se parlent ! Ils se parlent ! Les gens n'ont pas peur de t'accoster dans la rue pour te demander l'heure ou te demander des trucs, quoi ! (Stéphanie, acheteuse en clinique associative, arrivée dans les Pentes en 2004 comme propriétaire)*

Mais surtout, les conversations sont (elles aussi) empreintes d'« authenticité », c'est-à-dire qu'elles ne semblent pas le produit de convenances sociales et ne visent pas – du moins c'est l'impression qu'elles donnent – à réactiver les classements socio-économiques. Les rapports sociaux contraints semblent comme magiquement effacés, grâce aux qualités humaines propres aux Croix-Roussiens :

*C'est de l'ordre de « où est-ce que tu en es de ci, de ça » ; si tu leur as parlé d'un sujet avant, ils s'intéressent. Et nous c'est pareil, on s'intéresse à leurs trucs. On te dit un truc, tu le retiens, tu t'en fous pas, c'est pas histoire de faire la conversation ! (Stéphanie)*

*Les gens ils commencent à parler avec toi, leur première question c'est pas de te demander ce que tu fais dans la vie ! Moi ça m'a vraiment marqué ! Des gens qui peuvent se satisfaire de la relation avec toi sans te demander ce que tu fais dans la vie ! Non, ça te paraît pas étonnant ? [...] Ca m'a fait plaisir, c'est tout. Parce que tu sens que quand on te demande pas ça, c'est qu'on te pose pas des questions sur toi*

---

<sup>241</sup> On peut y voir une autre dimension du rejet du mouvement moderniste, qui valorisait l'efficacité et une intelligence analytique.

*pour te juger, tu sais qu'il y a pas de place au jugement finalement. Enfin, pas un jugement... de pedigree ! T'as pas de jugement de pedigree, on ne cherche pas à te mettre dans une case ! (Antoine, chargé de communication secteur associatif, arrivé dans les Pentes en 2004 comme propriétaire)*

Toutefois, Antoine et Stéphanie perçoivent bien que ces interactions ne sont pas dénuées de jugement social, malgré les apparences :

***Et est-ce qu'il n'y a pas des jugements sur d'autres choses, c'est-à-dire, est-ce qu'on ne vous attend pas au tournant, justement ?***

*Si, on nous attendait au tournant. On nous attendait gravement au tournant, parce qu'on voulait pas qu'on pète l'ambiance du quartier.*

***Et alors sur quoi, il y a eu des trucs concrets où vous avez mesuré que...***

*C'est-à-dire qu'on est arrivés, c'était le raz de marée bobo, hein. C'est-à-dire qu'on avait cette étiquette. Ils nous l'ont dit ! Ils nous ont vu arriver... enfin quand ils ont vu que c'était en vente, déjà, leur première angoisse c'est : qui ils vont nous mettre. Et je sais pas, ils voulaient pas que ce soit des gens d'un esprit classique comme on imagine, des gens qui sont cloîtrés chez eux, qui ont peur de l'autre... Ils voulaient pas que ça plombe l'ambiance, d'une certaine façon. Et d'une certaine façon, ils ont vachement apprécié qu'on retape nous-mêmes, ils ont été très admiratifs de ce qu'on faisait... (Antoine)*

Cette convivialité particulière, cette « ambiance » est donc une construction sociale fragile à laquelle tous doivent participer en montrant qu'ils en comprennent les codes. Savamment entretenue, elle qualifie le quartier : les Lyonnais et les nouveaux venus, après quelques années passées à Lyon, savent qu'ils peuvent trouver à la Croix-Rousse cette « ambiance de petit village » qu'ils affectionnent :

*Je cherchais la Croix-Rousse plus particulièrement, parce que j'habitais dans la région parisienne une petite ville entre Orléans et Paris et j'avais envie de retrouver l'ambiance de petit village que j'avais beaucoup appréciée dans cette ville-là : donc des petits commerces de proximité, la possibilité de côtoyer les voisins et je savais, étant lyonnaise, qu'à la Croix-Rousse j'allais retrouver ça. (Brigitte, enseignante de technologie, arrivée dans les Pentes en 1990 comme propriétaire)*

L'image du village permet la synthèse de trois éléments : le village est un centre, il est une survivance du passé et il est un lieu d'échanges et de sociabilités. Deux places des Pentes incarnent cette image : dotées de terrasses de cafés, d'arbres et de joueurs de pétanques, la place Colbert (qui « fait hyper vie locale » pour Marianne) et la place Sathonay sont particulièrement appréciées des gentrificateurs.

L'« utopie » d'un quartier où les gens se connaissent ou font facilement connaissance et la référence au village traduisent le même projet de résistance à l'égard d'un agresseur, le capitalisme moderne, vecteur d'éclatement des rôles sociaux et des solidarités traditionnelles<sup>242</sup>. Mais comme l'indique Jean-Yves Authier, le quartier-village est plus qu'une image, c'est une « construction qui produit en retour certains effets sur la réalité de ce

---

<sup>242</sup> « L'image du quartier-village permet également de « (fixer) une sorte de « solidarité résiduelle » qui (s'affiche) face aux « dangers extérieurs » » (Authier, 1993, p. 95).



quartier » (Authier, 1993, p. 95)<sup>243</sup>. Les gentrificateurs ne sont pas uniquement dans un « rapport de contemplation » (Bidou, 1984) avec les sociabilités locales ; ils s'efforcent d'y participer. Venus dans le quartier sans y connaître personne, peu impliqués dans des réseaux associatifs locaux, ils essaient au moins de reproduire dans leurs relations de voisinage immédiat cet « esprit croix-roussien » qu'ils observent autour d'eux. Cela commence en général (mais s'arrête aussi parfois) lors des déménagements : aidés par leurs nouveaux voisins lors de leur emménagement, ils aideront les suivants à s'installer. Le voisinage immédiat, de façon générale, est vite rencontré, et des efforts sont faits pour faire vivre une petite collectivité à l'échelle de l'immeuble.

On perçoit bien dans tous ces discours les valeurs de leurs prédécesseurs, qui se sont diffusées à la fois par contiguïté dans l'espace social, par transmission familiale dans le cas des enfants d' « aventuriers du quotidien », mais aussi par le biais des politiques qu'ils ont contribué à mettre en œuvre à mesure qu'ils « investissaient des lieux de pouvoir », comme l'indiquait Francine Dansereau dès 1985. En témoigne l'importance croissante, dans les jugements portés par nos enquêtés, de l'architecture et des critères esthétiques des différents quartiers pour qualifier la vie sociale qu'ils abritent : cet écologisme s'enracine dans les politiques urbaines que les « nouvelles classes moyennes » ont contribué à façonner. Alain Bourdin (1984) et Sylvie Tissot (2007) ont montré, chacun de leur côté et à partir de deux ensembles de politiques urbaines *a priori* étanches, comment leurs membres ont contribué à la valorisation des quartiers anciens d'un côté, à la stigmatisation de l'architecture moderne de l'autre, et plus largement à la diffusion de catégories de jugement des espaces et de leurs habitants fondées sur des propriétés architecturales. D'une part, « l'invention du patrimoine » et la mise en place des politiques de protection et de réhabilitation des bâtiments et quartiers jugés anciens a contribué à la valorisation de ces espaces bâtis (Bourdin, 1984). Un peu plus tard, la mise en place de la politique de la ville a en partie reposé sur une exaltation des quartiers anciens garants de « mixité sociale » et a conduit à la dépréciation de l'architecture « de barres et de tours », déjà condamnée dans les années 1980 par rejet du modernisme (Tissot, 2007). Les jugements esthétiques (beau/laid) portés par nos enquêtés sont, pour partie, le reflet de la valorisation ou la dévalorisation du bâti que ces politiques ont entraînées ; ils recourent exactement l'opposition ancien/moderne. Ainsi le quartier des Etats-Unis, dans le 8<sup>e</sup> arrondissement fait à Nathalie l'effet d'un puissant repoussoir<sup>244</sup> : hébergée, le temps de trouver un appartement, au Centre International de Séjour de Lyon, avenue des Etats-Unis, elle souffre d'un environnement marqué par les symboles du « problème des

---

<sup>243</sup> C'est donc un mythe au sens où les mythes sont « nécessaires à la mise en forme des produits de [l'activité intellectuelle] et à l'organisation des relations entre les individus. [...] servent à constituer les catégories dans lesquelles s'enracinent les cultures [...] jettent à la fois les bases de la signification et celles de la communication », selon l'*Encyclopedia Universalis* citée par Bidou (1984, p. 89).

<sup>244</sup> Les enquêtés n'évoquent aucun des quartiers d'habitat social construit après la Seconde guerre mondiale ; ils ne font absolument pas partie de leurs références.

banlieues » que sont l'architecture de « barres » ou simplement les noms (celui des Minguettes, terminus du bus qu'elle prend tous les jours, jusqu'où elle ne va jamais) ainsi que de l'absence de « convivialité » du quartier (on retrouve bien dans ses propos la dimension socio-affective dont parle Jean Remy, selon lui constitutive des classes moyennes<sup>245</sup>, ici redoublée par une situation de rupture amoureuse) :

*J'y ai beaucoup séjourné, c'était dans le 8<sup>ème</sup> ; et donc pour aller au boulot je prenais le 36, donc les Minguettes, enfin c'était... c'était affreux, j'ai vécu ces deux mois, vraiment... Habiter là-bas, je trouvais que c'était vraiment horrible, c'était vide à partir de 7 heures... Donc c'était vraiment, pour moi une transition très difficile, sachant que, en plus, mon départ pour Lyon était lié à une rupture, etc. donc le psychologique, enfin le cœur, l'affectif, plus arriver comme ça dans ce quartier-là de barres, justement, enfin, un boulevard où il y avait un truc à quatre voies et puis des immeubles et basta quoi, c'était vraiment terrible. Donc j'ai tout de suite su que je n'habiterais pas là. Ca a été ma première décision [rire] [...] Je voyais les voitures arriver au feu rouge, freiner, s'arrêter et redémarrer, mais y a jamais âme qui vive ! Tu vois, donc la solitude personnelle, elle était comme redoublée par cette solitude... spatiale. Enfin, c'était vraiment, j'en ai pleuré, des soirs, c'est vraiment fort, quoi... l'antipathie de ce quartier. (Nathalie, ingénieur à direction régionale de l'environnement, arrivée en 2003 comme propriétaire)*

Toutefois l'opposition ancien/moderne est également une construction sociale, comme en atteste l'exemple du quartier des Gratte-Ciel à Villeurbanne, qui montre bien l'importance du travail symbolique de patrimonialisation. Bâti à la même époque que le quartier des Etats-Unis et composé de tours de béton, il est unanimement critiqué par nos enquêtés qui l'évoquent (il est jugé « laid », « tout béton », « moderne », « pas du tout mélangé »), sauf par une enquêtée ayant suivi des études d'histoire, Marianne, qui a été réceptive à la patrimonialisation dont il fait l'objet depuis plusieurs années. Des livres et une exposition auxquels des historiens ont contribué ont en effet réussi à mettre en valeur la spécificité de son architecture des années trente, qui le distingue des opérations de logement social d'après-guerre. Egalement valorisé par une mise en lumière et (surtout) par la proximité d'un grand établissement culturel (le Théâtre National Populaire), il est alors jugé « beau » et « vivant » :

*Et après, juste en y passant, donc vraiment c'est des sensations comme ça, j'ai bien aimé le quartier des Gratte-ciel à Villeurbanne : pareil, l'architecture, et puis ça a l'air vivant, ça fourmille un peu... au niveau économique, au niveau culturel, il y a le théâtre, ça a l'air bien ! Mais bon j'ai dû y passer une soirée ! Mais c'est beau, quoi, il est vraiment chouette cet ensemble. (Marianne, chargée de programme secteur associatif, arrivée dans les Pentes en 2005 comme locataire)*

Le quartier des Etats-Unis, qui date pourtant de la même époque et a été dessiné par l'architecte Tony Garnier, bien connu des Lyonnais, a pourtant également fait l'objet d'une mise en valeur historique et d'une patrimonialisation, mais Nathalie est moins sensibilisée à

---

<sup>245</sup> « En effet, la classe moyenne peut être définie comme une position sociale de transition qui cherche à dissocier son groupe de référence de son groupe d'appartenance et à se construire un passé et une identité enracinée. Dans la poursuite de cet effort, elle tend à donner priorité à un certain nombre de problèmes affectifs et notamment à s'assurer un réseau de relations pour sortir d'un isolement ; elle est ainsi très séduite par tout ce qui lui semble favoriser la convivialité, alors qu'est réduite sa volonté d'acquisition d'un certain capital social. » (Remy, 1998, p. 347)

l'histoire urbaine que Marianne et ne connaît pas du tout Lyon lorsqu'elle y arrive. Elle ne voit donc « que » l'architecture de ce quartier, et trouve *a contrario* refuge dans l'ancien « labellisé » des Pentes, décor vivant contenant tous les éléments symboliques associés à une « urbanité » positive, réussie.

Le quartier des Pentes est bien, pour ces jeunes gentrificateurs, un « support de projections [...] et réservoir de sens » (Bidou, 1984, p. 89). La description que fait un enquêté de l'itinéraire qui le mène du centre-ville à chez lui montre comment chaque élément de décor est investi d'une signification : écologie, connotation négative de la police, rejet de la clôture de l'espace urbain...

*« Quand on vient de l'hôtel de ville, on enchaîne : place Sathonay, qui est super sympa, où t'as les gens qui jouent aux boules, les petits commerces, enfin tu vois c'est une place... c'est la place où il y a le plus de vélos de Lyon, donc nous comme on est un peu écolos, ça nous plaît. Et puis elle est super agréable, cette place. T'as toujours des joueurs de boules, t'as... un commissariat, qui ne casse pas l'ambiance, paradoxalement. Et puis après il y a des escaliers. Tu tombes sur le jardin des plantes donc t'entres dans un espace vert qui est ouvert, tout le temps, c'est-à-dire qui ne ferme pas [la nuit]. Ensuite montée des Carmélites et on arrive ici. » (Damien)*

Ce décor recèle aussi quelques figures, « personnages » qui incarnent les valeurs que l'on apprécie à la Croix-Rousse. Dans l'immeuble d'Antoine et Stéphanie, les voisins incarnent ainsi différentes facettes du quartier. La Croix Rousse immigrée, ce sont les quatre familles du clan Attilio, des immigrés italiens « là depuis toujours » : « eux c'est vraiment l'esprit Croix Rousse d'origine [...], les vrais habitants de la Croix Rousse d'il y a vingt ans ». La Croix Rousse anticapitaliste, c'est l'ancien locataire du logement qu'ils ont acheté, qu'ils ont quelques remords à avoir délogé : un quadragénaire « plutôt artiste », qui travaille dans un centre culturel à Vaulx-en-Velin, « donc à petits revenus » ; « c'était l'exemple type de l'esprit Croix Rousse, super cultivé, mais très décroissant dans l'âme – des décroissants qui n'ont pas attendu la théorie pour l'être ; [...] pas société de consommation du tout, la richesse culturelle avant tout ». Et puis la Croix Rousse marginale, c'est ce menuisier de soixante-quinze ans, « un mec super, un baroudeur » marié à une Algérienne : « mixtes, à l'époque – tu vois moi de cette époque, j'en connais pas. Et puis c'était un personnage. Nous on l'a connu trop peu parce qu'il est décédé très vite, mais il était très attachant » (Stéphanie). Toutefois, les militants associatifs rencontrés par Bernard Benoussan et Jacques Bonniel (1979a, 1979b) vingt ans plus tôt sont plutôt absents de ces représentations : ne sont-il pas également un facteur d'attraction pour les jeunes gentrificateurs ?

## **2.2.2 Un quartier encore « rebelle » ?**

Parmi les pionniers déjà, certains n'étaient pas intéressés par les associations à caractère militant : Claudine ou Jacques étaient plus concentrés sur leur production artistique et sur leur vie affective qu'attirés par les mouvements collectifs. Mais c'était aussi, on l'a vu, un puissant

vecteur d'attraction et de vie sociale dans le quartier. Or, dès le début des années 1990, cette activité militante disparaît de la liste des motifs d'arrivée dans les Pentes et même, pour une majorité d'enquêtés, des représentations du quartier. La plupart n'en parle pas du tout. Certains ont une connaissance abstraite de ces activités et réseaux, qu'ils situent largement dans un passé lointain et révolu, comme Emilie :

*Par rapport aux récits de l'histoire des canuts, des squats, du quartier populaire... tout ça ne se sent pas du tout, ça paraît loin. (Emilie, cadre B chargée des affaires sanitaires et sociales, arrivée en 2005 comme locataire)*

Quelques-uns, une minorité, les évoquent avec enthousiasme : il s'agit sans surprise des enfants des nouvelles classes moyennes travaillant dans le secteur associatif. Cependant même eux n'ont pas été attirés dans le quartier ni par ces réseaux ni même par l'image du quartier militant<sup>246</sup>. On a vu en effet que leurs engagements se déploient dans la sphère privée ou dans des associations très ciblées, mais plus dans le registre collectif qui suppose la proximité spatiale. Leurs choix résidentiels sont guidés par les goûts que nous venons de décrire. Ce « côté un peu lutte, un peu remuant, un peu pêchu, un peu festif » est toutefois une des « spécificités de la Croix-Rousse » qu'ils apprécient et qui fait écho à leurs engagements professionnels dans le secteur associatif. Pour Bertrand, qui travaille dans une association de défense du droit au logement, ce sont différentes associations de défense des droits sociaux qui forment la trame principale de ce militantisme local ; Damien, ingénieur travaillant dans la promotion d'énergie renouvelables, met en avant les associations écologistes. Mais ces domaines sont loin d'être étanches et aux associations militantes se mêlent les initiatives plus « festives », les unes et les autres étant liées par un positionnement politique commun et qui leur semble propre à la Croix-Rousse :

*Lui : Un des autres trucs, dans les spécificités de la Croix-Rousse, c'est le réseau associatif un peu militant, qui joue quand même je trouve dans le – enfin moi ça joue dans ma représentation de la Croix-Rousse, clairement.*

**Comment ?**

*Alors dans les gens que j'identifie, t'as le réseau Sortir du nucléaire, t'as Silence, La Décroissance ; tout ça c'est le réseau écolo-roots on va dire, qui est vraiment une spécificité – enfin c'est national, quoi, comme spécificité, c'est carrément à l'échelle nationale. Vraiment un courant, une idéologie écolo qui est spécifique à la Croix-Rousse. [...] Après il y a le réseau des vélos aussi, avec Le Recycleur en bas des Pentes, les assos de vélo, Pignon sur rue. Et puis au niveau culturel [...] il y a une vie de quartier locale un peu militante.*

*Elle : Le côté initiatives pour s'approprier des espaces.*

*Lui : Dans cet esprit, t'as le crieur – t'as entendu parler du crieur j'imagine ? Il faut aller le voir ! C'est vraiment un personnage sociologique de la Croix-Rousse !*

*Elle : T'as la batucada aussi, c'est festif.*

*Lui : C'est vachement bien notre quartier, hein ! c'est cool ! (Damien, ingénieur secteur associatif, arrivé en 2004 comme locataire et Marianne, chargée de programme secteur associatif, arrivée en 2005 comme locataire)*

---

<sup>246</sup> Une enquêtée seulement indique que « ça [les] a complètement attirés positivement », mais elle évoque ensuite pêle-mêle les repas collectifs à l'extérieur, « l'aspect communautaire », « avec des valeurs humaines », les « échanges avec d'autres nationalités » ou encore la « vie de quartier » et les cafés-concerts...

Damien, Marianne, Bertrand, Antoine soulignent la dimension politique de ces initiatives et savent expliquer précisément leur positionnement idéologique, qui correspond bien à la teneur de leurs propres convictions (à quelques nuances près, importantes pour eux mais qui révèlent surtout leur connaissance fine de ces réseaux) : des mouvement de gauche qui revendiquent davantage « un autre modèle de société que la prise du pouvoir politique ou la représentation au niveau des partis » (Marianne). Ils relient ce « refus de participer » à la tradition politique anarchiste croix-roussienne et apprécient la façon dont elle s'inscrit dans le paysage et dont elle se transmet d'ancien en nouveau croix-roussien.

*Elle : Pour moi qui suis nouvelle ici, ça recoupe vachement mon imaginaire de l'histoire de la Croix-Rousse. [...] J'ai l'impression que ça s'inscrit dans un – enfin c'est ce que moi je projette, hein, mais du coup c'est une des choses qui me parle sur ce quartier là aussi – c'est que tu vois, quand tu marches, c'est vrai qu'il y a un nombre de graffitis encore ici qui est important, mais c'est des graffitis de type anarchiste ; ou alors il y a eu beaucoup ces dernières semaines des collages... Enfin c'est juste pour dire que c'est aussi cette forme d'expression et d'imaginaire sur les murs, quoi, dans l'urbain. Et moi ça me le rend sympathique, quoi.*

*Lui : Moi c'est le premier quartier dont j'apprends l'histoire parce que je la sens vivante quoi ! Je sais que ça existe aussi à Montreuil, dans d'autres lieux, mais... Marianne se documente là-dessus, s'y intéresse de près ; moi ça m'intéresse aussi. Et puis je l'entends d'autres gens, quoi. Enfin Bruno, au boulot, c'est un croix-roussien de deux générations et il connaît vraiment l'histoire du quartier, quoi. Donc voilà, il y a des croix-roussiens anciens qui font vivre aussi cette histoire là. Et qui transmettent parce que les nouveaux ont envie d'apprendre d'une certaine façon. (Damien et Marianne)*

Marianne, Damien et leur colocataire font en effet un travail d'apprentissage et de transmission de cette « histoire vivante » : Marianne, historienne de formation, a suivi trois visites avec les guides de la ville, est allée à une exposition et à une conférence sur « Lyon au 19<sup>ème</sup> siècle », a emprunté des livres à la bibliothèque sur l'histoire du quartier. Ces recherches (menées alors qu'elle n'est à Lyon que depuis trois mois) lui permettent de raconter pendant l'entretien divers épisodes relatifs à la Révolution française, à la Commune, aux révoltes des canuts, aux premières mutuelles et coopératives... Son compagnon Damien et leur colocataire ont une approche moins universitaire de cette histoire ; leurs réactions aux récits de Marianne sont l'occasion de voir comment ils se l'approprient de façon sélective et parfois déformante et comment ils y placent une charge identitaire, voire affective :

*La colocataire : C'est révolutionnaire !*

*Damien : Ouais, révolutionnaire, bon, on peut aller jusque là...*

*Coloc : Ben attends, eh, si !*

*Damien : Les canuts, oui, c'était des révolutionnaires.*

*Coloc : Non, pas les canuts, mais les prémisses de la Révolution française, ça a eu lieu à Lyon ! T'apprends ça dans le détail de l'histoire avec un éminent spécialiste qui a travaillé soixante-dix ans sur le sujet, il a dit : les premiers, Lyon en fait partie.*

*Marianne : [rectifie] Parmi les prémisses de la révolution, il y avait Lyon. [Hausse le ton] Non mais après tu peux dire ce que tu veux, Marx est venu à la Croix-Rousse, enfin, tu vois !*

*Coloc : [Ton d'apaisement] Bon [...] ça a été une source d'inspiration à un moment donné dans l'histoire de la France. Après il faut relativiser les choses, ça a pas créé la*

*Révolution française ! Mais ça en fait partie. Dans la littérature lyonnaise, on parle souvent des Pentes.*

*Damien : En tous cas, cette histoire, comme elle est vachement marquée politiquement, t'es pour ou t'es contre, mais tu vois, t'es obligé de choisir ton camp tout de suite !*

Pourtant Damien est conscient que ce ressort identitaire n'est que symbolique :

*Tu vois, l'autre truc que j'ai trouvé marrant, c'est que t'as cette histoire-là qui circule, qui est quand même un peu de l'arrogance pour la plupart des gens qui n'ont aucun lien avec ça, quoi. Enfin, notamment pour moi : j'arrive, j'apprends ce truc-là, je le savais pas il y a six mois et ça existait pas dans ma vie. En même temps, la Croix-Rousse, ça a été le seul lieu où quand Sarkozy s'est pointé, il a carrément pas pu faire son meeting et il s'est fait chasser directement. Parce que spontanément, t'as des réseaux de gens, qui sont marqués politiquement sans nul doute, et qui se sont organisés pour foutre la merde, quoi. Et le faire de façon suffisamment intelligente pour que ça marche, en plus.*

***Et ça s'est passé comment, en fait ? Moi j'ai que la version des grands médias...***

*Oui, moi c'est pareil ! Je l'ai appris par les journaux, j'étais même pas sur place quand ça s'est passé, et – mais tu vois, ce côté-là, je l'ai trouvé marrant, parce que j'ai identifié sur les photos des gens que j'avais déjà aperçus, et tu vois, j'ai reconnu des gens de ma vie de quartier qui ont réussi à foutre Sarko dehors, tu vois, j'étais content ! J'ai frimé, j'ai envoyé des petits mails à la famille pour dire « oui, chez nous ça s'est passé comme ça, allez-y les petits gars » ! Mais j'y ai pas participé du tout ! (Damien)*

Comme pour la convivialité du quartier, l'apprentissage et la diffusion du mythe de la Croix-Rousse militante se nourrissent d'un rapport de contemplation avec des signes visibles de sa véracité : cette mobilisation contre Sarkozy, par exemple ; ou les réseaux qui se donnent à voir le dimanche au marché :

*Globalement on a quand même l'impression de vivre dans un quartier où il se passe des trucs ; où il y a plein de gens qui font plein de trucs qui ont l'air de leur plaire beaucoup. (Marianne)*

Ou encore des « figures locales » (selon l'expression de nos enquêtés) que l'on croise dans le quartier – Vincent Chesnais, le fondateur de *La Décroissance*, Michel Bernard, rédacteur en chef de *Silence*, Bernard Bolze, fondateur de l'*Observatoire International des Prisons*, et même son fils Mathurin Bolze, « une des stars du cirque contemporain »<sup>247</sup>. Le rapport à ces réseaux et à ces figures passe par le quartier mais aussi, on l'a vu dans le cas de la mobilisation anti-Sarkozy, par la médiatisation à l'échelle nationale :

*Mais c'est aussi parce que t'as un rayonnement national de ces courants que les gens s'y intéressent localement, tu vois, ça se nourrit. Tu le vois dans certains médias, et ça se passe chez nous, donc on fait plus gaffe aussi. (Damien)*

La satisfaction tirée de la proximité spatiale avec un milieu particulier vient moins de la participation à ce milieu que de son rayonnement à l'extérieur du quartier<sup>248</sup>. La présence

---

<sup>247</sup> « Je l'ai déjà vu passer deux fois, j'étais super fière ! » (Marianne)

<sup>248</sup> Un autre enquêté illustre bien la façon dont les identités locales se nourrissent de la présence de ces réseaux militants *via* leur professionnalisation et leur structuration à l'échelle nationale : Thomas, un autre de nos enquêtés arrivé récemment dans le même immeuble que Damien, retire une certaine satisfaction du fait d'être

visible de ces militants vient conforter, labelliser leurs propres engagements, le côtoiement dans le quartier créant un sentiment d'appartenance commune. Comme pour la convivialité du quartier, on tente aussi de faire vivre ces réseaux, mais il est frappant que les participations militantes passent uniquement par le travail : on adhère aux autres associations faisant partie du même réseau que celle pour laquelle on travaille pour se soutenir mutuellement, participer aux C.A., faire circuler les informations etc. Les autres adhésions ou participations à des associations locales concernent les associations les moins politisées (à l'exception de Damien qui a fait partie quelque temps du comité de rédaction de *La Décroissance*) : le *Recycleur* (réparation de vélos), des cafés littéraires ou culturels... Leur participation à la vie des réseaux militants locaux qu'ils admirent est donc limitée. Néanmoins, si l'image d'un quartier où « tout est possible », où l'on pouvait se réunir et remettre en cause collectivement les normes sociales (Pucciarelli, 1996), n'est plus très répandue aujourd'hui, quelques-uns continuent à se faire héritiers de « formes » (réseaux, pratiques, discours) mises en place par leurs aînés et à les remobiliser : formes de sociabilité « populaire », formes d'organisation sociale et politique, formes d'opposition à l'économie capitaliste, formes d'acceptation et d'intégration au quartier des étrangers – travailleurs régionaux, étrangers, marginaux de toute la France, étudiants de la campagne, parisiens déracinés, etc.

Comme on l'a vu dans les extraits d'entretien avec Damien et Marianne, l'image du quartier militant se mêle volontiers à l'image d'un quartier festif et « artiste », les artistes (comme Mathurin Bolze) incarnant comme les militants un rapport électif aux activités (ils font aussi partie de ces « gens qui font plein de trucs qui ont l'air de leur plaire beaucoup »). Se mêlent dans cette image les effets de l'héritage d'un militantisme festif (les libertaires des Pentes étant connus autant pour leurs réunions politiques que pour leurs soirées et concerts), d'une bonhomie et d'un art de vivre qui seraient tout croix-roussiens (Saunier, 1995) et d'une politique municipale favorisant l'implantation d'ateliers d'artistes (dans la rue du Bon Pasteur par exemple).

Il est intéressant de voir ainsi comment l'image du quartier se transforme au fur et à mesure de l'arrivée des nouvelles populations par des syncrétismes successifs : des éléments du passé sont mis en avant par les premiers et réinterprétés dans leurs pratiques ; ils sont à leur tour mis en avant par les suivants, qui en font un usage différent. Par exemple, les premières coopératives fondées par les canuts sont invoquées par les jeunes alternatifs des années 1970 pour donner une légitimité historique à leur action ; quelques années plus tard, les expériences autogérées de ces alternatifs et les premières coopératives canuts sont rassemblées derrière la même image d'un quartier « rebelle », politiquement actif, ce qui sera apprécié sur un mode beaucoup plus contemplatif par des habitants intéressés par la politique et plutôt de gauche. De la même façon, les premiers gentrificateurs mettent en avant le caractère

---

son voisin du seul fait que le frère de Damien « c'est une star », que « dans le milieu écolo tout le monde le connaît » : il a un poste de responsabilité dans une grosse association nationale, vit et travaille à Paris.

« convivial » du quartier à travers par exemple le marché de la Croix-Rousse, et par leurs pratiques réinterprètent cette convivialité par de nouvelles formes de sociabilité – en la faisant reposer davantage sur les réseaux amicaux que sur les lignées familiales par exemple ; à la période suivante, l'image d'un quartier « convivial » renvoie tout à la fois lointainement à la sociabilité des croix-roussiens « traditionnels » et, de façon plus proche, aux réseaux d'interconnaissance serrés tissés par les alternatifs des années 1970 qui se donnent à voir sur le marché du dimanche matin. Les images associées à la Croix-Rousse, sans cesse en évolution, résultent ainsi d'un mélange de pure nostalgie et de réinterprétations, en actes, de ces éléments du passé investis, mobilisés ; d'où l'impression confuse exprimée dès 1980 par Belbahri *et al.* :

« Bien évidemment, le jeu de boules dans le quatrième arrondissement, où l'on se retrouve le soir après le travail, ou les jours d'oisiveté, les bistrotts où l'on « tape le carton » autour d'un pot de vin, subsistent comme pôles d'animation de la sociabilité masculine, mais on ne sait plus très bien ce qui est de l'ordre du vestige et ce qui est actualité vivante, ce qui est prétexte à nourrir la nostalgie et ce qui est affirmation d'une vitalité présente. » (Belbahri *et al.*, 1980, p. 73)

La Croix-Rousse se présente ainsi comme un quartier où l'on peut venir se glisser dans des formes héritées du passé et les réinterpréter à sa façon. Ce n'est pas seulement un « quartier ancien », c'est un quartier qui offre des supports imaginaires appropriables dans le présent. On peut le distinguer, d'un côté, du quartier complètement patrimonialisé, où une lecture de l'histoire « officielle » domine désormais et où les marges de réinterprétation sont faibles (le Vieux Lyon) et, de l'autre, du quartier ancien dont l'histoire est encore assez peu mobilisée, assez peu cristallisée en des formes appropriables (la Guillotière). La Croix-Rousse offre *a contrario*, cette « histoire vivante » que l'on peut s'approprier, éventuellement compléter ou réinterpréter.

Néanmoins, une histoire unique et simplifiée a tendance à se diffuser (par exemple par le biais des itinéraires touristiques mis en place par la mairie) et à paraître de plus en plus détachée du présent d'un quartier qui a changé extrêmement vite ces dernières années. Dès lors, c'est vers la Guillotière que se tournent les regards.

*Il y a un quartier [...] aujourd'hui, si j'achetais, j'achèterais là-bas, c'est très très clair parce que c'était mes critères, c'est la Guillotière, en fait. Où il y a une mixité qui me rappelle énormément Marseille et qui me va bien, où, enfin, il y a à la fois le côté vie de la Croix-Rousse, mais c'est vraiment populaire ; alors que maintenant la Croix-Rousse, ça dit que ça l'a été, quoi. [...] Enfin, je trouve la Croix Rouse très sympathique, mais un peu... presque un peu surfaite, maintenant. (Nathalie, ingénieur à direction régionale de l'environnement, arrivée en 2003, propriétaire)*

Si la Croix-Rousse paraît « surfaite » (c'est-à-dire plus « authentique »), c'est parce que les traces de réappropriation tant symbolique que physique sont devenues trop visibles ; la nouvelle population a complètement « recouvert » l'ancienne (Bensoussan, 1982). Dès lors,



certains sont partis retrouver à la Guillotière les bas prix et la mixité sociale et ethnique qu'ils aimaient dans les Pentes :

*C'est comme si la Croix-Rousse s'était un peu transportée par là-bas, en fait. J'ai pas mal de potes qui commencent à habiter là-bas aussi, et qui me racontent cette vie de quartier, cette mixité qui était chère à la Croix-Rousse il y a quelques années – même si encore une fois c'est pas tout à fait fini ; mais c'est plus tout à fait la même chose qu'avant. (Bertrand, chargé de mission secteur associatif, arrivé en 2000, locataire)*

Ceux-là bénéficient des mêmes profits symboliques qu'Yves lorsqu'il s'installait vingt-cinq ans plus tôt dans les Pentes, à en croire Damien et Marianne :

*Elle : Du coup il y a des compétitions entre les quartiers. Il y a un peu de snobisme d'être dans un – pour ceux qui sont à la Guillotière – enfin, c'est pas le bon terme, c'est pas péjoratif, mais t'entends souvent des blagues sur le fait que eux ils ont bougé vers un quartier qui est plus à l'avant-garde, et qui est plus remuant, et qui est plus...  
Lui : Oui, eux ils sont le quartier émergent et nous on est le quartier sur le déclin, quoi. On croit encore qu'on est à la pointe, mais... (Damien et Marianne)*

Moins cher, plus cosmopolite, plus remuant, plus ouvert sur le reste de l'agglomération (tandis que le quartier de la Croix-Rousse « ne bouge plus que pour lui-même » selon Marianne), le quartier de la Guillotière fait des jeunes des classes moyennes qui s'y installent des « avant-gardistes » - à moins que ce ne soient ces jeunes qui, en rendant visibles à la fois le quartier et leur installation dans le quartier, ne l'aient fait entrer dans cette hiérarchie urbaine des quartiers en gentrification. La distinction entre « eux » et « nous » indique bien la façon dont les choix résidentiels qualifient les habitants et permettent, au sein même des couches moyennes « cultivées », des micro-distinctions.

Le goût pour les quartiers anciens populaires s'est comme cristallisé et diffusé depuis les années 1970, en même temps que le groupe social qui le porte a vu sa position dans l'espace social s'affirmer. Les quartiers en gentrification forment désormais un système dont la particularité est d'être sans cesse changeant, puisque ce qui est apprécié réside dans un équilibre instable. Ils offrent en même temps une palette de positions et de supports d'identification répondant à la diversité interne des couches moyennes « cultivées ». Le Bas Montreuil semble avoir rejoint depuis quelques années ce système d'espaces de références des gentrificateurs. Valérie, militante libertaire, engagée depuis ses vingt ans dans des formes de vie et d'action collectives dans les Pentes, « pionnière » par sa participation aux formes de gentrification qui ont marqué la Croix-Rousse dans les années 1980 mais plus jeune que les autres « pionniers », connaît le Bas Montreuil. Son jugement, dont nous avons déjà cité un extrait (chapitre 2), révèle l'inclusion de ce quartier dans le système de goûts des gentrificateurs, en même temps que la puissance normative de ce goût : elle emploie le même vocabulaire que les jeunes gentrificateurs et souligne les mêmes dimensions – la dimension politique apparaissant de façon marginale dans sa description.

*Ah ! j'adore Montreuil ! J'y étais dimanche dernier. J'ai mon amie d'enfance qui habite là-bas, à Croix de Chavaux. J'avais une journée de pause dans mon chantier, donc j'ai filé direct à Montreuil, j'adore cet endroit ! c'est vraiment... en plus eux ils*

*ont acheté il y a cinq ans, une petite maison avec un jardin derrière, quand ça valait encore le coup, tu vois ? c'était pas devenu hors de prix, et donc c'est vraiment à deux minutes de Croix de Chavaux, t'as tout à proximité et puis hop ils ont leur maison, ils ont fait des travaux pour avoir une grande pièce et un jardin derrière, et c'est super. Là, on a fait des barbecues ce week-end, c'était vraiment la classe. Près de Paris... J'aime bien ce quartier.*

***Qu'est-ce qui te plaît ?***

*Ben moi j'adore la vie de quartier, ce côté mélange, ce côté tout est pas cher, t'as le marché en permanence... Moi je vois ma copine, déjà elle, elle est tunisienne, son mari est breton ; les voisins d'à côté ils sont tchèques, les autres ils viennent de Côte d'Ivoire ; il a un copain qui passe l'autre fois faire le carrelage, l'un il est irlandais, l'autre il est sicilien... enfin je trouve ça super agréable ! Il y a vraiment... Tu vas aller chercher les gamins, là, je vais chercher ses enfants à la maternelle, c'est genre « United Colors of Montreuil », il y a toutes les nationalités, et je trouve que c'est... et en plus, enfin j'idéalise pas, hein, j'y vis pas donc je peux pas dire, mais j'ai l'impression que ça se passe relativement bien entre les gens. Par exemple, là où j'étais, en banlieue parisienne où je travaillais, je trouvais les gens hyper agressifs ! C'était à XX, Je trouvais les gens hyper agressifs, les gens qui te branchent, enfin c'était... Je suis arrivée à Montreuil le samedi soir, pfffou... je trouvais que ça changeait complètement d'ambiance. [...] Mais je sais pas, moi Montreuil j'y vais toujours quelques jours, j'aime bien. Et puis j'aime bien parce que c'est ce côté village comme la Croix-Rousse, en fait. Moi ce qui me fait marrer, c'est qu'à Montreuil, j'y vais, je vais boire un café au Bar du marché, une fois sur deux je rencontre quelqu'un que je connais, quoi ! Et puis, ce qui est sympa, c'est que les gens sont investis dans leur quartier...*

***Tu veux dire ?***

*C'est pas pareil qu'ici ; c'est ambiance coco-banlieue. Les villes coco, c'est pas pareil, ça a rien à voir. Nous on est quand même centre-ville, à côté du fief de la vieille bourgeoisie lyonnaise, c'est pas du tout la même ambiance ! (Valérie)*

Comment se fait-il que les réseaux d'interconnaissance de Valérie passent par Montreuil (après être passés par le 20<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, où elle rencontrait aussi souvent une connaissance quand elle entrait dans un café) ? D'où vient l'image de village pacifique qui contraste avec les autres banlieues ? Et comment se fait-il que Valérie valorise la petite maison avec le jardin et le barbecue près de Paris, elle qui a toujours voulu habiter « au sein d'un collectif » ? Enfin, qu'est-ce que cette ambiance « coco-banlieue » que l'anarchiste trouve « sympa » ? Les entretiens avec des « pionniers » et des « convertisseurs » (dont son amie semble faire partie) ayant contribué à la gentrification du Bas Montreuil nous éclairent sur les représentations qui ont pu les mener à faire un tel choix résidentiel.

### 3. Accepter le Bas Montreuil

Soulignons pour commencer que la plupart des gentrificateurs que nous avons rencontrés ont davantage « accepté » le Bas Montreuil sous la contrainte financière qu'ils ne l'ont choisi ; s'ils s'y sont installés, c'est avant tout pour les biens immobiliers qu'ils ont pu y acquérir ou y louer. Nous allons donc nous pencher sur ce qui a fait non pas l'attractivité du quartier mais son « acceptabilité » en regardant d'abord, comme pour les Lyonnais, quelles

représentations nos enquêtés avaient des différents espaces de l'agglomération parisienne qu'ils connaissent (de près ou de loin) et comment le Bas Montreuil prend place dans cet ensemble, puis en étudiant de plus près l'effet de la constitution d'une image négative des « banlieues » au cours de la période qui nous intéresse (fin des années 1980, années 1990). « Pionniers » et « convertisseurs » partagent ici nombre de représentations ; nous les distinguerons seulement lorsque ces catégories seront éclairantes (principalement dans le deuxième point concernant l' « effet-banlieue »).

### 3.1 Les quartiers parisiens en gentrification, un système d'espaces de référence

Les gentrificateurs montreuillois ont presque tous déjà habité dans des quartiers de Paris anciens et populaires, souvent en cours de gentrification et parfois déjà gentrifiés. Ces expériences et les jugements qu'ils en retirent font apparaître un véritable système de quartiers couvrant presque parfaitement la géographie et l'histoire de la gentrification parisienne<sup>249</sup>, comme si leurs trajectoires résidentielles suivaient la diffusion du phénomène. Cette dernière image est probablement excessive, mais les cas sont fréquents de gentrificateurs montreuillois ayant vécu, seuls ou en famille, dans les Pentes de la Croix-Rousse ou à Daguerre dans les années 1980, puis habité à la fin des années 1990 dans le 11<sup>ème</sup> ou le 20<sup>ème</sup> arrondissement. Martine considère ainsi sa trajectoire résidentielle « 14<sup>ème</sup> - 20<sup>ème</sup> - Bas Montreuil » comme « un trajet typique » et les enquêtés qui disent arriver du 20<sup>ème</sup> arrondissement s'excusent presque de la banalité et de l'évidence de cette information. Ces quartiers constituent aussi un système de références, même lorsqu'ils n'ont pas été habités, exactement comme à Lyon. Plus précisément, ces anciens Parisiens ont fait l'expérience de trois types de quartiers :

- plusieurs enquêtés, surtout parmi les « pionniers », ont habité des secteurs mélangés des 13<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup> arrondissements ;
- quelques-uns ont habité dans des quartiers clairement bourgeois (Saint Germain des Prés, le Parc Montsouris, le Marais) ; ces quartiers sont néanmoins associés à une bourgeoisie intellectuelle voire artistique plutôt qu'à la bourgeoisie traditionnelle, et on peut dans une certaine mesure les dire anciennement gentrifiés<sup>250</sup> ;

---

<sup>249</sup> Un certain nombre d'enquêtés ont habité ou souhaité habiter les quartiers qui ont déjà fait l'objet de travaux scientifiques sur la gentrification (Daguerre et Aligre pour les plus âgés, mais aussi Belleville (Simon, 1994), Oberkampf/Ménilmontant (Clerval, 2008), la Goutte d'Or (Fijalkow, Carriou, 2006)) ou que nous avons envisagés comme terrains d'enquête (quartier de la Réunion). Citons seulement cet extrait d'entretien : « *Le 20<sup>ème</sup>, c'était pas possible, parce que [c'était] cher, même à l'époque, tu vois ! Donc bon, c'était même pas la peine de chercher à Paris, à moins de trouver un truc dingue ! mais ... tu vois, Ménilmontant avait déjà commencé, il y avait la rue Oberkampf qui était en plein, qui battait son plein, donc c'était hors de question de ... Ou alors c'est la rue de la Réunion, tu vois !* » (Julie, graphiste indépendante, arrivée en 1999, propriétaire). Pour se faire une idée générale des quartiers en gentrification ou gentrifiés dans Paris, cf. Clerval, 2008.

<sup>250</sup> C'est clairement le cas du Marais ; dans le cas de Saint-Germain des Prés, la transformation correspond moins précisément à la gentrification mais en a tout de même quelques traits, comme le remplacement des commerces et des lieux « intellectuels » (librairies, cafés historiques) par des grandes enseignes de la mode ou du luxe ; Lilas évoque ainsi son ancien quartier : « Ca c'était la période en plus où le 6<sup>ème</sup> a commencé à changer, tu vois. A l'époque je pense que c'était un quartier sympa ; mais c'était, tu sais,

- la plupart arrivent de quartiers en cours de gentrification, à des degrés et sous des formes divers : principalement l'Est parisien (11<sup>ème</sup> et surtout 20<sup>ème</sup> arrondissement), mais aussi la Goutte d'Or / Château Rouge (18<sup>ème</sup>) ou les Batignolles (17<sup>ème</sup>).

Presque tous sont au demeurant passés par ce dernier type de quartiers à un moment de leur trajectoire. L'homogénéité des expériences résidentielles est frappante. Les jugements portés sur ces expériences montrent que les quartiers les plus appréciés sont les quartiers *en cours* de gentrification bien plus que les quartiers anciens populaires *avant* gentrification. Ceux qui habitaient les 11<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements (les Buttes Chaumont, Belleville, Ménilmontant) ou les Batignolles dans les années 1990 appréciaient beaucoup ces quartiers et auraient souhaité pouvoir y rester. Les autres quartiers fréquentés sont davantage critiqués.

Les enquêtés ayant vécu dans des quartiers anciens du 13<sup>ème</sup> et du 14<sup>ème</sup> arrondissement (Tolbiac, Plaisance) les trouvaient en général trop excentrés, trop vieux et peu animés. Marc parle ainsi pour le quartier Tolbiac-Massena des années 1980 d'un « faubourg paumé ». Ces enquêtés résidaient en fait dans des quartiers anciens et populaires qui auraient pu être gentrifiés mais ne l'étaient pas encore (ou ne l'ont pas été : le quartier Tolbiac-Massena a été rasé dans le cadre de la ZAC Rive Gauche). Ces jugements sont similaires à ceux que portent des enquêtés ayant connu le 20<sup>ème</sup> arrondissement avant qu'il ne se gentrifie, à la fin des années 1980, ou le quartier Guy Môquet-Epinettes à la fin des années 1990. Francine décrit ainsi le quartier de la Place des Fêtes (20<sup>ème</sup> arrondissement) qu'elle quitte en 1990 :

*Bon j'arrivais de la rue Pelleport, c'est-à-dire au niveau de la Place des Fêtes, qui est un quartier – qui était à l'époque, je ne sais pas comment c'est aujourd'hui – c'était un quartier pas très vivant, plein de vieux... où il n'y avait pas beaucoup de commerces... un quartier un peu excentré de Paris... (Francine, chef-monteuse et productrice, arrivée en 1991, locataire)*

Rémi, chef opérateur arrivé dans le Bas Montreuil en 2002, porte le même jugement sur le quartier Guy Môquet, qu'il fréquente à la fin des années 1990 (« il y a beaucoup de vieux, c'est très vieux, en fait, c'est ça que j'aime pas beaucoup »). Mais il critique également le quartier Goutte d'Or / Château Rouge, pourtant nettement plus jeune et plus animé. Ce quartier est encore très populaire à la fin des années 1990 mais connaît une amorce de gentrification (Bacqué, Fijalkow, 2006). Son appréciation dépend en fait clairement du fait d'avoir ou non des enfants.

*Moi je n'irais pas à Château Rouge. Surtout avec un enfant, alors là ! Bizarrement, les gens pensent Paris, Paris. Mais on se rend compte que finalement à Paris, il y a encore énormément de quartiers qui sont vraiment... qui sont encore vraiment populaires. Surtout la Goutte d'Or, là c'est – il y a du mieux, par rapport à ce que ça a été, mais il y a encore énormément de délinquance. Il y a plein de deal, ça craint, vraiment. (Rémi, chef-opérateur, arrivé en 2002, propriétaire)*

---

c'est quand Cartier a racheté, que toute la fringue s'est installée ; on est arrivés au moment où la fringue s'installait dans le 6<sup>ème</sup> ».

*C'était un quartier qu'on aimait bien en tant que jeunes adultes : c'était sympa, il y avait plein de cultures, enfin il y avait plein de gens différents, quoi, c'était un quartier vivant. Mais dès qu'on a commencé à avoir des enfants, on l'a vu différemment, parce que le matin, en allant à la crèche, c'est un peu gênant, à huit heures du matin, de passer déjà devant les prostituées, les tox, heu, des tox qui sont couchés sur le trottoir, de temps en temps... C'est un peu lourd, quoi. (Yves, professeur d'arts appliqués, arrivé en 2002, propriétaire)*

Enfin, les enquêtés ayant résidé dans des quartiers bourgeois le doivent tous à leur famille (Irène était logée par sa grand-mère dans le Marais, Lilas par sa mère à Saint-Germain-des-Prés et Julie par sa belle-mère au Parc Montsouris). Lilas comme Julie disent clairement qu'elles ne se sentaient pas à l'aise dans ces quartiers, en comparaison du 20<sup>ème</sup> arrondissement où elles ont toutes deux habité avant ou après : relations insatisfaisantes avec les autres habitants, impression d'être jugée...

*C'était pas du tout un endroit où on se sentait bien... c'est pas un quartier – c'est très joli et tout, mais c'est pas très... la population, tu vois, on n'avait pas beaucoup d'échanges avec les gens dans le quartier. [...] On a réussi quand même à se faire des copains, mais c'était vraiment à l'arraché, quoi, le forcing. (Lilas, graphiste, arrivée en 2000, propriétaire)*

*Quand on sortait, moi j'étais mal à l'aise dans ce quartier ! c'était horrible.*

***Pourquoi ?***

*Ben parce que le parc Montsouris, quand même, c'est les petites fleufleurs Laura Ashley, les petits mocassins, les garçons en petits knickers, là, tu vois. [...] Non, je te promets, tu sors avec ta poussette jaune, il y a tout le monde qui est comme ça... ma mère elle était habillée comme elle est habillé ici, mais ici on ne se retourne pas, tu vois... [...] A la Butte aux Cailles à la limite ça va un peu mieux, mais euh... là-bas, le parc Montsouris, c'est bien propre, hein. Ca aurait été aux Buttes Chaumont<sup>251</sup> ! mais pas au parc Montsouris, tu vois ? [...] Les gens faisaient des réflexions sur ma mère, qu'elle était pas assez habillée, qu'elle était habillée ci, qu'elle était habillée là... que je la sortais trop petite, que... enfin bon, peuvent pas se retenir, les gens. Et puis tu sais, c'est beaucoup de mères au foyer, qui élèvent leurs enfants, et tout ça ! Moi, je suis pas dans cet univers-là ! Moi je suis plutôt Pré Saint Gervais, je suis née aux Lilas ! Non, c'est un quartier qui commence à, à être propre, quoi. Tu vois ? Enfin bon, j'étais pas à l'aise. (Julie, graphiste indépendante, arrivée en 1999, propriétaire)*

Ces appréciations nous paraissent diversement liées à la position socioprofessionnelle actuelle occupée par les gentrifieurs ou à leurs origines : si pour Julie, d'origine populaire, le quartier Montsouris représente un réel dépaysement par rapport à tous ces anciens quartiers de résidence (la banlieue Est et Ménilmontant), Lilas a en partie grandi dans ce 6<sup>ème</sup> arrondissement qu'elle critique ; de même que Rémi, qui rejette en bloc la banlieue Ouest, a grandi à Saint-Germain-en-Laye :

***Mais tu as souvenir de choses précises qui te plaisaient pas ?***

*Par rapport à Saint-Germain et tout ça ? Les mentalités en général, quoi. Les mentalités des gens en général. [...] C'est difficile à dire. Voilà, je ne dis pas que j'ai été malheureux, hein, c'est pas ça, mais... tu sais comment c'est, t'as des affinités,*

---

<sup>251</sup> La Butte aux Cailles, les Buttes Chaumont, Ménilmontant qu'elle évoque plus loin (« là, j'étais très à l'aise ») sont tous trois des quartiers anciens et anciennement populaires marqués par un phénomène de gentrification.

*plus ou moins, tu vas dans un quartier, c'est impalpable, je veux dire... c'est difficile à expliquer. [...] J'avais pas... pas d'affinités particulières avec les gens. (Rémi, chef-opérateur intermittent, arrivé en 2002, propriétaire)*

Leur choix résidentiel nous paraît, pour les enquêtés en trajectoire descendante au moins, relever de l'ajustement au milieu socioprofessionnel qu'ils ont choisi et au niveau de revenus qu'il entraîne, ainsi que de la distanciation à l'égard de leur milieu d'origine.

Les autres enquêtés, qui n'ont jamais habité la banlieue Ouest, la rejettent unanimement en la désignant toujours par ses villes les plus « typiques » de son peuplement bourgeois (Versailles, Neuilly, Boulogne...). Issy-les-Moulineaux, commune de la banlieue Ouest qui fut ouvrière et industrielle en même temps que Montreuil mais a suivi une autre voie de changement (démolition des usines, construction d'immeubles « de standing » en accession privée à la propriété ou en logement social intermédiaire et attraction de sièges sociaux notamment dans le domaine des médias), a l'image d'une ville « petite bourgeoise », de « nouveaux riches ». Ils sont plus partagés sur la banlieue Sud, dont l'identité sociale est, de fait, beaucoup moins claire et moins homogène ; les seules communes de la banlieue Sud qui sont citées – cette fois de façon plutôt positive – sont Malakoff et Ivry, deux communes ayant connu un début de gentrification à la même période que Montreuil (ou légèrement avant) et dans lesquelles ils ont des amis qui se sont installés « dans des endroits supers » (des usines reconverties en lofts). Cela souligne avant tout leur ignorance de la banlieue en général (sur laquelle nous allons revenir au point 3.2) et leur réceptivité aux réputations et aux images en ce qui concerne ces territoires méconnus.

A des expériences résidentielles différentes répond donc une homogénéité dans les jugements, qui convergent vers l'appréciation de quartiers populaires mais déjà en cours de gentrification. Si l'on trouve un rejet à peu près unanime des quartiers « chics »<sup>252</sup>, les enquêtés ne sont pas complètement enthousiastes à l'égard des quartiers encore « vraiment populaires » (Rémi), c'est-à-dire d'une part les quartiers anciens encore peuplés de personnes âgées et d'autre part ceux largement peuplés de ménages étrangers et qui accueillent des pratiques déviantes comme la Goutte d'or ou Stalingrad. Ce sont les quartiers en cours de gentrification qui leur plaisent. Le parcours résidentiel de Luc et les jugements qu'il porte sur les différents quartiers où il a vécu sont finalement un concentré des expériences et des goûts de nos enquêtés : Montmartre-Place Clichy, qu'il commente peu ; puis Bastille au début des années 1980, qu'il « adore » ; Gobelins-Mouffetard, jugé agréable mais « mou » ; Ménilmontant, « génial » ; la mairie du 18<sup>ème</sup>, puis les Batignolles, qu'il aurait voulu ne jamais quitter ; enfin un immeuble moderne à la porte d'Asnières, dans le nord-ouest de la

---

<sup>252</sup> Rejet conscient et revendiqué, comme en témoigne cette réaction écrite de l'un des enquêtés aux travaux sociologiques en général et à mon article paru dans *Espaces et Sociétés* (Collet, 2008) « Il y a un postulat (pas de vous, très général) sur lequel on passe toujours un peu vite, celui de l'aspiration réputée automatique à s'installer dans "un quartier mieux coté", c'est à dire cher, au milieu de gens forcément riches et triés sur le volet. Nous savions déjà que c'étaient les pires quartiers où habiter et notre envie d'un coin comme Montreuil était réelle, consciente. Il y a quand même quelque avantage à être jeune et fauché ! »

capitale, le fait fuir vers Montreuil. Luc a circulé de quartier en gentrification en quartier en gentrification, passant d'un appartement à l'autre uniquement *via* son réseau d'interconnaissance, sans jamais recourir à des intermédiaires institutionnels. L'extrait d'entretien, trop long pour être inséré ici, a été placé en annexe (annexe 4). Il est extrêmement explicite également en ce qui concerne les catégories d'appréciation de ces quartiers, largement partagées par les autres gentrifieurs : la proximité sociale avec les voisins, l'« ambiance village », la « vie de quartier », l'animation, l'équilibre entre « nouveaux » et « anciens » (résidents, cafés), entre la bourgeoisie et la zone, le « vieux Paris » avec ses « figures », les « bonnes ondes » des appartements anciens, etc., qui s'opposent à l'immeuble « moderne », « impersonnel » (Porte d'Asnières) et au quartier bourgeois (les Gobelins), « mou, chiant »... On retrouve les mêmes catégories que dans la bouche des « jeunes croix-roussiens ».

Leur référentiel est donc avant tout constitué de ces images répulsives de quartiers bourgeois et, à l'opposé, d'une attirance pour les quartiers gentrifiés ou en cours de gentrification, avec des sentiments plus mitigés à l'égard des quartiers « vraiment populaires ». Cela les conduit à privilégier l'Est de Paris, une polarité est redoublée par leur géographie professionnelle.

### **3.2 Le centre, c'est l'Est : l'homologie des positions professionnelles et géographiques**

Les principaux secteurs d'emploi de nos enquêtés montreuillois – journalisme et édition, audiovisuel, arts plastiques, arts vivants – sont des secteurs particulièrement parisiens. Mais plus précisément, il apparaît que leur géographie professionnelle, c'est-à-dire la localisation de leur lieu de travail ou de leurs clients, commanditaires ou associés, est centrée sur l'Est de Paris. Pourtant, les maisons d'édition sont concentrées rive gauche, les télévisions comme les agences de publicité sont à l'Ouest et les institutions culturelles dans l'hypercentre. Ce décalage géographique renvoie en fait à la position « off » qu'ils occupent dans leurs secteurs d'activité (Vivant, 2006), comme nous allons le voir avec l'exemple des professionnels de l'audiovisuel.

Dans le cadre de leur travail, Jean, Rémi, Francine et Vincent ou Luc ont à faire aux télévisions, dont les locaux (bureaux, plateaux) sont situés massivement dans l'Ouest de Paris (Issy-les-Moulineaux, Boulogne, Neuilly, le 16<sup>ème</sup> arrondissement). Dans cet ensemble de secteurs, Issy-les-Moulineaux est celui où l'immobilier est le plus abordable. La ville apparaît à plusieurs reprises dans les entretiens comme un exemple de choix résidentiel qui n'a pas été fait : la ville est considérée comme trop « excentrée » par rapport à Paris, en comparaison de Montreuil – or les deux communes occupent des positions identiques du point de vue de la distance au « centre » géographique de Paris. Mais Jean ne travaille pas directement pour les

chaînes de télévision ou pour les agences de publicité : celles-ci passent commande à des sociétés de production qui font elles-mêmes appel à des intermittents comme lui pour la direction de production. Les locaux de ces sociétés de production, moins « riches » que les chaînes de télévision ou que les agences de publicité, sont généralement situés à l'Est ; quant aux intermittents qui travaillent pour elles, encore plus précaires, ils sont comme repoussés plus loin encore vers l'Est. Cette différenciation spatiale ne doit pas être lue uniquement en termes hiérarchiques et économiques ; elle correspond également à des spécialisations différentes. Ainsi Francine et Vincent, en installant leurs locaux (et leur logement du même coup) dans le Bas Montreuil, vont entériner leur spécialisation dans les activités de production (de films documentaires et de reportages principalement) et l'abandon des activités de prestation (location de la salle de montage, réalisation de services tels que montage ou post-production), spécialisation déjà réalisée *de facto* lorsqu'ils étaient dans le 20<sup>ème</sup> en raison de l'éloignement des chaînes de télévision.

*Au niveau professionnel, peut-être que ça nous a permis de trancher certains dilemmes. Par exemple, toute l'activité prestation, on l'a laissée tomber. Enfin, on a plus investi dans notre activité de production que dans celle de prestation. [...]*

***D'accord. Finalement ça a eu un effet sur, oui, le type d'activité euh... que vous avez mené.***

*Non. Non, ça coïncidait, si tu veux. On n'aurait pas fait le choix de s'installer à Montreuil si on avait décidé d'investir dans la prestation de service. Là, effectivement, on aurait cherché quelque chose plus proche de l'Ouest que Montreuil. (Francine, chef-monteuse et productrice, arrivée en 1991, locataire)*

La prise de distance géographique à l'égard des télévisions va de pair avec une prise de distance professionnelle, vers plus d'indépendance (aider des réalisateurs à faire des documentaires et des reportages) et moins de prestation de services (travailler directement pour les grands groupes audiovisuels). Le fait que pour nos enquêtés le centre soit à l'Est (vers la place de la République, en général) correspond donc dans une certaine mesure à la position qu'ils occupent (position hiérarchique, fonction et spécialisation) dans leur champ professionnel : producteur intermittent plutôt que société de production ayant pignon sur rue (Jean), producteurs de documentaires plutôt que prestataires de services (Francine et Vincent) et, de façon générale, fonctions artistiques et techniques plus que fonctions commerciales, et spécialisation dans le cinéma d'auteur plus que dans le cinéma commercial. Apparaît donc une homologie entre leurs positions « off » dans le travail et dans l'espace socio-géographique parisien, comparable à l'homologie mise en évidence par Pierre Bourdieu entre la position occupée par les créateurs de la haute couture dans leur champ professionnel et celle qu'ils occupent dans l'espace géographique parisien (Bourdieu, 1984). Dans la même optique, Hatzfeld *et al.* (1998) parlent à propos du Bas Montreuil d'un « un espace de production



intermédiaire », choisi par de jeunes professionnels qualifiés dans une double opposition à « Boulogne » et à « Taïwan »<sup>253</sup>.

L'exemple de l'audiovisuel est très clair, mais on pourrait mener le même raisonnement avec le secteur de l'édition (les enquêtés concernés ne travaillant pas pour des maisons d'édition anciennes et classiques du faubourg Saint Germain, mais pour des éditions en ligne, « alternatives » ou scientifiques), du graphisme (on a vu la spécialisation d'Hugo et de Julie, qui revendiquent leur indépendance et cherchent avant tout à travailler pour des projets artistiques et culturels), de la culture (Bérenghère travaille à la Cité des Sciences de la Villette, à l'Est, plutôt qu'au Musée d'Histoire Naturelle dans le 5<sup>ème</sup> arrondissement) voire de l'enseignement (les enseignants que nous avons rencontrés ont choisi d'enseigner en Seine-Saint-Denis plutôt que dans les Hauts-de-Seine, en dépit de la différence de familiarité des élèves avec la culture scolaire à laquelle ils peuvent s'attendre). Pour résumer, la polarité des espaces valorisés est en quelque sorte inversée en même temps que les critères de valorisation du travail.

Un autre point intéressant dans le rapport entre localisation géographique et situation professionnelle concerne le rapport à la centralité : pourquoi les enquêtés tiennent-ils autant à habiter près du centre de Paris, et ce en dépit de leurs petits budgets, alors même que leurs activités ne les y obligent pas ? Précisons d'abord ce dernier point. Dans les explications courantes de la gentrification, le choix de la centralité est souvent expliqué par la bi-activité des jeunes ménages de classes moyennes et supérieures, qui souhaitent concilier au mieux activité féminine et vie de famille (Rose, 1984 ; Karsten, 2003). Or si dans notre échantillon la bi-activité est en effet la règle, elle n'explique pas à elle seule la volonté d'habiter près du centre : nous avons vu que, hormis les couples d'enseignants, beaucoup de ménages de jeunes parents sont composés d'au moins un artiste, artisan ou indépendant qui n'est pas obligé de voir chaque jour ses clients, commanditaires ou associés et travaille fréquemment à domicile. Alors qu'une installation en banlieue plus lointaine leur permettrait d'avoir un logement beaucoup plus vaste, le RER assurant les navettes quotidiennes du membre salarié du ménage, cette option est catégoriquement rejetée. Tous veillent à ne pas s'éloigner de Paris intra-muros et le terminus du métro doit être accessible à pieds. Cette exigence peut s'expliquer si l'on considère que le choix résidentiel n'est guidé ni par des exigences purement pratiques ni même par des considérations purement résidentielles. En l'occurrence, le choix de la

---

<sup>253</sup> « Ce qui est refusé, c'est à la fois une place dans la production, une façon de travailler et un lieu, qui sont étroitement associés dans les représentations : une place réduite à l'exécution sur ordres, sans véritable possibilité de création, un travail de qualité médiocre ou nulle (« produire des Dorothee, ça ne m'intéresse pas »), un lieu de prestige (l'ouest parisien, Boulogne). [...] C'est cette double opposition qui définit le Bas Montreuil comme un espace de production intermédiaire. Nous entendons par là un espace qui trouve sa valeur en se distinguant à la fois des espaces centraux où se produit l'image à consommer, où s'autocélèbre le monde du spectacle, tel Boulogne ; et des espaces où se fabriquent et se dupliquent toutes les productions, notamment cassettes et vidéos en série, pour le Tiers Monde. Ce double refus, « ni Boulogne ni Taïwan », se fonde sur la volonté de produire des objets de qualité et de garder une part d'autonomie. » (Hatzfeld, Hatzfeld et Ringart, 1998, p. 68-69)

centralité engage l'intégration à des réseaux professionnels et à des aires de pratiques, ainsi que l'image que l'on a de sa propre position sociale.

En restant « à portée de métro » du centre de Paris, il s'agit d'abord de conserver un accès privilégié au foyer culturel que la capitale constitue à travers ses productions culturelles, ses lieux de diffusion et ses réseaux plus ou moins institutionnalisés d'acteurs exerçant un pouvoir de décision et de prescription dans le monde de la culture. La proximité du centre permet de continuer à fréquenter les expositions, les galeries, les spectacles, de se rendre à des vernissages, de se tenir au courant des dernières productions artistiques et de l'accueil qu'elles reçoivent... activités nécessaires non seulement à l'entretien des réseaux professionnels d'un certain nombre de nos enquêtés, mais aussi, beaucoup plus largement et au-delà des seuls professionnels de la culture, à l'entretien des capitaux culturels et sociaux qui constituent l'essentiel de leurs ressources. En plus de l'image « familiale » de la banlieue (vie centrée sur la cellule familiale) qui ne leur plaît guère, son identité sociale de « classes moyennes » ne leur permet pas de valoriser leurs ressources culturelles et sociales et ne fait que matérialiser et souligner la faiblesse de leurs ressources économiques. La volonté de rester près du centre de Paris semble s'expliquer à la fois par un mécanisme d'identification et par une forme de compensation entre position socio-professionnelle et position socio-géographique, la proximité géographique des lieux du pouvoir et de la richesse compensant d'une certaine façon la distance sociale à ce pouvoir et à cette richesse.

Une deuxième remarque s'impose à ce sujet. Malgré l'importance des ressources offertes par Paris, certains ont à un moment envisagé de profiter de la souplesse de leurs emplois pour s'éloigner de la capitale afin de mieux se loger. Ils s'étaient alors imaginés partir pour la campagne, voire pour une ville de province quand leur travail le leur permettait, mais jamais pour une banlieue plus lointaine. On retrouve chez eux l'alternative « ou bien la campagne, ou bien le centre-ville, mais pas l'entre-deux » énoncée par les croix-roussiens, à cette différence près que nos enquêtés montreuillois, ayant des enfants, n'ont pas les moyens d'habiter dans Paris et doivent se rabattre sur cet « entre-deux » *a priori* écarté, la banlieue, jamais désignée comme telle :

*Restait la possibilité d'acheter en-dehors ; parce qu'à l'époque je n'avais pas vraiment l'argent, parce que les prix commençaient à monter vraiment, et j'avais envie quand même d'acheter grand. Donc moi c'était ou la campagne, ou, effectivement, ce genre de quartier. Et voilà, il s'est trouvé que j'ai eu l'opportunité d'acheter ici, donc j'ai acheté ici.*

***Quand tu dis acheter en-dehors de Paris, oui, ça aurait été vraiment à la campagne ? C'était pas dans une ville de province, ou une ville –***

*C'aurait pu être une petite ville de province, mais en tous cas, ça aurait été un endroit où il y a de l'air. Où il y a de l'air, où il y a un peu plus d'air qu'à Paris [...] et je suis vraiment content parce que j'ai trouvé finalement l'entre-deux. C'est-à-dire qu'ici, on se retrouve, finalement, je suis à 500 mètres de la porte de Bagnolet, et malgré tout, je me retrouve quand même dans un endroit où, où... comme dans une ville de province, d'une certaine façon, c'est-à-dire qu'il y a un certain calme et une certaine – il y a*

*aussi quelque chose qui se passe entre les habitants, ici. Il y a des rencontres qui se font. (Rémi, chef-opérateur intermittent, arrivé en 2002, propriétaire)*

Par l'expression « ce genre de quartier », Rémi rapproche le Bas Montreuil des quartiers parisiens en gentrification où il espérait pouvoir se loger. C'est pourtant bien en banlieue qu'il s'est installé – cet « entre-deux », à la fois près de Paris et plus calme – et il en est très content ; mais il ne perçoit pas sa situation résidentielle à travers cette catégorie. L'installation à Montreuil suppose en effet de la part des gentrificateurs un travail de mise à distance du stigmatisme de la banlieue, travail dont la nature et l'ampleur varie selon la période à laquelle ils viennent s'installer ; les années 1985-1995 sont en effet les années de cristallisation du « problème des banlieues ».

### **3.3 La « banlieue » : face à une *terra incognita*, l'influence des représentations dominantes**

Une bonne partie de nos enquêtés exprime une certaine crainte à l'idée de s'installer en banlieue. Si l'on regarde de plus près, il s'agit non pas des « pionniers » qui arrivent dans le quartier au tournant des années 1980-1990, comme on pourrait l'imaginer, mais au contraire des « convertisseurs » qui s'y installent à partir du milieu des années 1990 et jusqu'au début des années 2000. Leurs représentations de Montreuil se trouvent en effet marquées par l'image négative « des banlieues » qui est en train de se cristalliser, tandis que la gentrification du quartier, encore modérée, est invisible. Dans leur recherche de logement, ils sont ainsi particulièrement attentifs aux espaces et aux formes urbaines vers lesquels ils se dirigent. Une troisième phase semble avoir commencé au moment où nous réalisons l'enquête, en 2005 : dans les entretiens avec les gentrificateurs les plus récemment installés, la petite notoriété acquise par le Bas Montreuil le distingue du reste de la ville et le quartier échappe au stigmatisme de la banlieue pour apparaître de plus en plus comme un espace parisien.

Les gentrificateurs arrivés dans le Bas Montreuil au tournant des années 1980-1990 méconnaissent tous la banlieue parisienne<sup>254</sup> ; mais l'idée de s'y installer ne leur pose pas de problème, ils n'ont « pas d'a priori » comme le dit Monique. Le quartier se définit avant tout par ses prix immobiliers peu élevés, par la présence du métro et par sa population mélangée, avec notamment la forte présence africaine qui est plutôt appréciée par ces quatre enquêtés. Le quartier se présente même comme plus « vivant » et mieux desservi que les quartiers parisiens où ils habitaient auparavant, ce qui le rend d'une certaine manière presque « plus parisien »<sup>255</sup> :

---

<sup>254</sup> Hormis deux années passées à l'étranger, Marc a toujours vécu à Paris et se définit comme très parisien ; c'est aussi le cas de Monique, après qu'elle a quitté sa Normandie natale pour faire ses études ; Edith a davantage déménagé (Strasbourg, Perpignan) mais a toujours habité en centre-ville ; quant à Francine, lyonnaise d'origine, elle a habité à Vaise puis en Algérie avant de venir dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

<sup>255</sup> Sans que ce jugement ait aucun lien avec la présence d'anciens parisiens « gentrificateurs » puisque la gentrification n'est alors qu'embryonnaire.

***Mais le fait d'aller en banlieue, par exemple, étant parisien, c'était... ?***

*Oui, ça ne me dérangeait pas du tout ; au contraire, on avait l'impression d'être... On avait l'impression d'améliorer nettement notre cadre de vie, vraiment, de l'améliorer beaucoup. Et on n'avait pas l'impression que le prix à payer, c'était de se retrouver à Montreuil.*

***C'était pas, oui, c'était pas un sacrifice à faire ?***

*Non mais même par rapport – ici, si vous voulez, c'est beaucoup plus parisien qu'au fin fond de la rue Cantagrèle dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement, qui faisait faubourg paumé comme on peut pas imaginer à l'époque. [...] [C'était vers Tolbiac] mais alors vraiment, presque à la limite des extérieurs, près des voies ferrées et tout, c'est... pas marrant, hein. A deux bornes du premier métro – là je suis à vingt mètres ! (Marc, ancien réalisateur au foyer, arrivé en 1987, propriétaire)*

Au sein de la proche banlieue Est et de Montreuil, le principal critère de différenciation entre diverses localisations possibles est la présence du métro et la proximité de Paris ; l'espace paraît sinon relativement indifférencié. Même si l'on peut imaginer qu'au-delà de l'argument de l'éloignement de Paris, par lequel Monique explique par exemple qu'elle n'ait pas voulu vivre à Bobigny, d'autres représentations sont à l'œuvre, celles-ci ne trouvent pas à s'exprimer, comme si les catégories n'existaient pas – ou pas encore. Pour Edith, qui découvre aussi la banlieue, ce sont les exigences quant au type de bâtiment qu'elle cherche (une usine vaste, donnant sur deux rues) et la proximité de Paris et du métro qui guident la recherche, sans a priori sur les différents secteurs de Montreuil ou sur la commune voisine de Rosny.

*Alors moi je n'avais jamais mis les pieds dans une banlieue, donc je ne savais pas ce que c'était, je ne connaissais pas. J'étais sur le lieu, j'y ai connu des gens, je circulais, je voyais. J'ai cherché bêtement aux plus proches alentours. Je trouvais que c'était proche de Paris. Et puis alors ce qui m'a décidée à rester ici, c'était que l'école de cirque que voulait faire ma fille était à Rosny-sous-Bois. [...]*

***Après, ça aurait pu être n'importe où dans Montreuil, par exemple, ou... ?***

*Alors, je voulais que ce soit proche du métro. Or Rosny, il y a pas de métro, il y a un train.*

***Ca, ça a été un critère important, donc ?***

*Ca a été un des critères principaux. [...] L'espace, l'ouverture sur deux rues, la proximité du métro, et la proximité de Paris. (Edith, sculptrice, arrivée en 1990, propriétaire)*

Edith n'est pas pour autant indifférente à l'environnement bâti ou à l'ambiance ; elle rejette d'ailleurs dans la suite de l'entretien certains quartiers de Montreuil en raison de leur architecture ou de leur atmosphère. Mais il est intéressant de constater que ses catégories de perception de l'architecture ou de l'atmosphère « craignos » ne correspondent pas aux traits caractéristiques de la « cité » ou des « quartiers sensibles » qui vont se diffuser par la suite : le quartier qu'elle rejette en raison de son architecture « communiste sordide » est celui de la mairie, c'est-à-dire un quartier très central plutôt marqué par un tissu hétéroclite, au milieu duquel trône l'imposant bâtiment de la mairie, qui date des années 1930, et se dressent deux tours abritant alors des services de la mairie et de l'URSSAF. Le même quartier est jugé « vachement beau » un peu plus tard par d'autres enquêtés car il est le seul de Montreuil où

l'on trouve quelques immeubles de type haussmannien. D'autre part, lorsque est évoquée la possibilité de s'installer « plus haut » dans Montreuil, Edith montre quelques réticences liées à l'environnement pour sa fille adolescente ; mais contrairement aux enquêtés qui arriveront plus tard, elle n'a pas en tête les grands ensembles du plateau. Elle pense aux « petites rues » autour de la mairie (des rues plutôt anciennes et centrales) et place sur le même plan le fait de ne pas laisser sa fille s'y déplacer seule le soir et le fait de venir la chercher quand elle est dans Paris la nuit. Les jugements portés par les premiers gentrificateurs sur Montreuil et sur la « banlieue » en général ne sont pas structurés par une représentation unifiée et péjorative comme celle que l'on va rencontrer dans les discours des enquêtés arrivés quelques années plus tard.

Les rapports à la banlieue diffèrent en effet significativement pour ceux qui s'y installent à partir du milieu des années 1990 : le terme « banlieue » et cette ville qu'ils ignorent les inquiètent davantage, ils se montrent plus attentifs et plus exigeants sur la localisation de leur futur logement. La fin des années 1980 et le début des années 1990 sont en effet marqués par la territorialisation de la question sociale, qui s'accélère à la suite des émeutes de 1990 à Vaulx-en-Velin (Tissot, 2007). Sylvie Tissot a montré comment se construit et se diffuse à cette période une représentation unifiante des banlieues qui assimile certaines populations jugées « à problèmes » et perçues à travers leur âge ou leur origine ethnique à certains espaces, désignés comme « quartiers sensibles » et appréhendés par leur architecture et leur époque de construction. Or, dans les récits de recherches de logement effectuées à cette période, nous voyons apparaître cette grille de lecture des espaces urbains : les enquêtés repèrent certaines formes architecturales (les tours et les barres de logements), les désignent par la catégorie de « cités » (qui, au pluriel, date de cette époque et renvoie à la « nouvelle question sociale » des banlieues ; Quadrio, 2005), à laquelle sont associées des catégories de populations (des hommes jeunes en général) et des images de violence ou de petite délinquance (« rodéos », vols). Le terme de « banlieue » synthétise désormais ces représentations et est utilisé pour caractériser certains espaces plutôt que d'autres, à travers des expressions comme « ça fait banlieue » :

*On a tous des a priori par rapport à la banlieue. C'est vrai qu'il y a des banlieues qui craignent, c'est évident. Tu vas dans les cités... qui aurait envie d'aller – tu vois les gens si ils y sont, c'est qu'ils n'ont pas le choix ; qui aurait envie d'aller habiter là-bas ? (Rémi, chef-opérateur intermittent, arrivé en 2002, propriétaire)*

*Loïc : Non, et puis il y a un fait, aussi, qui – pourtant, moi je suis pas du tout parisien, je suis venu de province, mais [...] la banlieue, j'y mettais jamais les pieds, tout ça. Et c'est vrai qu'il y a cet espèce de frein – la banlieue, déjà à l'époque on commençait à parler des banlieues, machin, plutôt en mal...*

*Bérenghère : Et c'est vrai que dès que ça faisait trop banlieue, on...*

*Loïc : Et puis je sais pas, moi je trouvais, l'haussmannien, ça a quand même plus charme. (Bérenghère et Loïc, conceptrice d'expositions salariée et photographe indépendant, arrivés en 1998, propriétaires)*

Ils évoquent *a contrario* le quartier de la mairie, qu'ils apprécient donc en raison des quelques immeubles haussmanniens de la rue Rouget de l'Isle, ainsi que le sud du Bas Montreuil qu'ils trouvent également « joli », dense et homogène. Leur quartier des Guilands leur convient aussi, mais ils ont du mal à s'adapter à son côté « brouillon » et « hétéroclite » lié à l'importance de l'autoconstruction : le bâti est clairement de moins bonne qualité que dans les deux autres secteurs et la faible densité inquiète un peu quant à l'urbanité du quartier. L'« environnement », comme critère de choix du logement, est de plus en plus perçu à travers la grille de lecture des « quartiers sensibles » : architecture, origine et âge des populations.

Bérengère et Loïc racontent ainsi une visite en bordure du quartier de la Noue : les tours et leurs parkings évoquent spontanément l'image « oppressante » de « mecs » roulant trop vite, comme dans les vidéos médiatisées des « rodéos ». Martine, qui arrive en 1999, associe quant à elle à ce quartier l'idée que « c'est un autre monde, quoi, un autre monde, de violence... » ; elle n'en connaît pourtant que quelques enfants, sectorisés à la maternelle de son quartier, où « ça se passe très bien, il n'y a pas de violence ». Julien, qui cherche aussi une maison en 1999, est également attentif à « l'environnement » :

*On nous avait montré des baraques à la Boissière, qui étaient pas chères, mais qui étaient collées entre deux cités, donc ça, c'était pas question.*

***C'est-à-dire que tu voulais être dans un environnement...***

*Ben, je ne voulais pas me retrouver dans un environnement ultra-craignos, tu vois, pas question. (Julien, ferronnier d'art, arrivé en 1995, propriétaire)*

A nouveau, le quartier est jugé à partir de l'indicateur architectural. L'effet de la criminalisation de la forme urbaine « grands ensembles » se lit particulièrement bien dans cet entretien : Julien explique sa réticence à habiter là par une sensation vécue dans un *autre* quartier de grands ensembles :

*Mais, tu sais, là, la Boissière [...] tu rentres et t'en ressors, t'as plus tes baskets !*

***A ce point-là ?***

*Ah oui ! Oui, non, y a quand même des quartiers comme ça ici. Bon, il y a un quartier à Montreuil, où une fois ou deux je me suis paumé en bagnole, et je me suis dit – j'ai eu le même sentiment qu'à San Francisco de : « je m'arrête pas au feu rouge ».*

***A ce point-là, ah oui ?***

*Je m'arrête pas au feu rouge, parce que tout le monde te mate, tu te dis mais je fais pas partie de ce petit bout de ville-là, vraiment, il ne m'appartient pas. Et t'as peur, quoi, tu...*

***A quel endroit ?***

*Euh c'est à côté du parc... je confonds toujours Montreau et... Oui, c'est à côté du parc Montreau. [...] Ben si tu veux, je t'emmène, hein ; mais on ne s'arrête pas ! [rit] (Julien)*

Julien tient donc à rester dans les quartiers plus anciens de Montreuil et préfère un environnement d'usines désaffectées et squattées plutôt que de grands ensembles. Il est intéressant de noter que ceux que nous avons appelés « gentrificateurs de l'intérieur » (des baby-boomers arrivés dans le Haut Montreuil dans les années 1980 et descendus dans le Bas Montreuil à la fin des années 1990) s'étaient initialement installés dans les quartiers évités par

les « convertisseurs » (avec des revenus pourtant équivalents, deux salaires d'enseignant par exemple) ; il est notable aussi que ce mouvement de gentrification « de l'intérieur » se soit amorcé au cours des années 1990, alors que le discrédit est jeté sur les grands ensembles et que c'est le Bas Montreuil qui attire désormais l'attention et les soins des élus (cf. chapitre 5).

Les gentrificateurs des années 1993-2003 adhèrent donc à cette partition binaire entre grands ensembles et quartiers anciens ; mais ils découvrent progressivement qu'il existe en banlieue des quartiers anciens comme le Bas Montreuil ou le vieux Saint Denis<sup>256</sup> :

*Près de la Villette [...] c'est vrai qu'il y avait La Courneuve, tout ça, mais ça faisait un peu loin ; et c'est vrai que ça a pas super bonne réputation, alors – [elle se reprend] mais bon, c'est des a priori débiles, parce que c'est pareil, Montreuil il y a des quartiers qui craignent et des quartiers sympas ; Saint Denis aussi, hein, le vieux Saint Denis c'est vachement mignon. (Béregère, conceptrice d'expositions, arrivée en 1998, propriétaire)*

Peu d'enquêtés (pas même Béregère) trouvent en fait le Bas Montreuil « mignon » ; son architecture très hétéroclite est souvent qualifiée de « moche » et n'a en tous cas aucune qualité particulière, si ce n'est la qualité majeure de ne pas ressembler à une « cité ». De ce mélange de constructions de la fin du 19<sup>ème</sup>, des années 1930 ou des années 1980, d'immeubles de rapport, d'immeubles de HLM de taille moyenne, de maisons modestes ou plus bourgeoises et de bâtiments industriels, il sera possible de faire l'antithèse de l'uniformité des grands ensembles et, avec un peu de travail symbolique et physique, de mettre en avant l'ancienneté de la majorité des constructions (nous y reviendrons au chapitre 7). Au tournant des années 2000, alors que la crainte d'assimilation à la banlieue « dont on parle » est maximale, Montreuil inquiète mais le Bas Montreuil rassure. Les récits de visites montrent ainsi, encore plus clairement que dans les cas de gentrification de quartiers vraiment centraux comme les pentes de la Croix-Rousse, ce que l'attachement aux quartiers centraux et au bâti ancien doit à la volonté de mise à distance des espaces stigmatisés.

***Donc oui, vous avez fait un petit tour, quand même, avant l'achat ?***

*Oui, bien sûr, bien sûr. Ben on n'est pas idiots, on sait très bien, enfin [baisse le ton] on sait très bien que, voilà, c'est un quartier populaire, avec des gens souvent précaires, point ! Au-delà de ça, voilà, je veux dire... c'est pas pour ça que c'est pas – que c'est moins sympathique ! C'est pas pour ça qu'on n'a pas des rapports avec les gens, c'est pas pour ça qu'on se fait agresser... On n'a jamais eu aucun problème. C'est des quartiers qui sont populaires et familiaux... Bon, là-haut c'est autre chose, tu vois ; on aurait été proches de tours et des cités, là, c'est sûr qu'on n'aurait pas acheté.*

***Oui ?***

*Ça c'est évident. On reste dans des quartiers – c'est pour ça que le premier truc qu'on a fait c'est d'aller voir la mairie, pour savoir ce qu'ils projetaient dans ce quartier : justement, on voulait savoir s'ils allaient faire des tours ou quoi. Bon, ici, c'est pas du*

---

<sup>256</sup> Les deux quartiers sont justement ceux choisis par Fol, Bacqué et Lévy pour illustrer les effets des politiques de mixité sociale mises en œuvre dans les quartiers anciens suite à la condamnation des grands ensembles (Bacqué, Fol, Lévy, 1998).

*tout le cas, parce qu'ici c'est vraiment le vieux... [...] c'est la vieille banlieue parisienne, quoi. (Rémi, chef-opérateur intermittent, arrivé en 2002, propriétaire)*

Notons que l'adjectif « populaire » est rattaché au quartier ancien « sympathique » et non pas aux « cités », illustrant en creux l'analyse de Sylvie Tissot (2007) qui souligne l'abandon des catégories sociales au profit des catégories d'âge et d'ethnicité pour décrire la population des grands ensembles.

Les enquêtés, qui se renseignent souvent sur les projets de construction dans le quartier, craignent surtout les tours, mais aussi les zones pavillonnaires :

*Elle : Enfin, on s'était quand même renseignés, pour savoir, on avait vu que c'était pas constructible, quand même, rappelle-toi, on s'était renseignés. On avait vu que c'était une carrière, donc on ne savait pas ce que ça allait être, mais on était sûrs que ça n'allait pas être une grosse tour de 48 étages.*

*Lui : Oui, oui. Mais enfin, les zones pavillonnaires, ça se construit dans des carrières, hein.*

*Elle : Oui, non mais c'est sûr qu'on a eu vachement de chance. (Bérengère et Loïc, conceptrice d'expositions et photographe indépendant, arrivés en 1998, propriétaires)*

Insistons sur ce dernier point : ce sont les *espaces* et les *formes urbaines* stigmatisés, dépréciés, qui sont mis à distance, bien plus que les *espaces populaires*. Habiter à la Goutte d'Or n'est pas qu'un plaisir, on l'a vu, mais vaut bien mieux à leur yeux qu'habiter à la Noue ou à la Boissière. Les gentrificateurs partagent ou adoptent les représentations légitimes, celles des experts de l'urbain (des urbanistes et quelques sociologues et géographes), dans lesquelles le grand ensemble et le quartier pavillonnaire sont les deux maladies contemporaines de la ville. La doxa des urbanistes au tournant des années 2000 fonde l'urbanité sur la densité et la mixité et associe à ces deux propriétés une dimension morale<sup>257</sup> : la densité et la mixité sont censées garantir le bon fonctionnement de la ville comme entité politique et les citoyens, en cohabitant dans leur diversité, font preuve de citoyenneté<sup>258</sup>. Les grands ensembles, et peut-être plus encore le pavillonnaire puisqu'il a été *choisi* par les habitants, sont des formes urbaines accusées d'un déficit de citoyenneté. Luc, décrivant un quartier pavillonnaire de Montreuil, livre une version caricaturale de cette accusation

*C'est un des seuls quartiers qui ne vote pas unanimement pour le maire [communiste], et où il y a le plus de gens qui votent pour Le Pen. Donc il y a forcément des beaufs ! Les petits pavillons, le côté... oui, pavillonnaire, quoi ! (Luc, acteur et réalisateur, arrivé en 1993, locataire)*

Julie reprend surtout à son compte l'idée de mixité et attribue aux habitants des « pavillons Phénix » la même uniformité que celle de leurs logements :

---

<sup>257</sup> Nous n'employons pas ici le mot « politique » afin de ne pas créer de confusion, mais la morale dont il s'agit ici est une morale politique, elle concerne le citoyen et non l'individu dans sa sphère privée. Cette doxa est renforcée par la montée en puissance des préoccupations écologistes.

<sup>258</sup> Le géographe Jacques Lévy va dans ce sens lorsqu'il définit l'urbanité à partir du « modèle d'Amsterdam » (Lévy, 2004).



*Il avait grandi, lui, dans des, tu sais, des zones pavillonnaires Phénix, là, tu vois ? les trucs où tout le monde est pareil ! (Julie, graphiste indépendante, arrivée en 1999, propriétaire)*

Les « convertisseurs » du Bas Montreuil partagent donc comme les « jeunes croix-roussiens » les valeurs et les normes de l'urbanité qui fondent la politique de la ville (la mixité, la convivialité, la citoyenneté, supposées garanties dans les quartiers anciens centraux) et qui résultent en partie de l'adoption par les « réformateurs sociaux » de la grille de lecture sociologique élaborée dans les années 1980 (celle-là même qui structurait les représentations des « gentrificateurs » rencontrés par Catherine Bidou et Sabine Chalvon-Demersay, notamment le rejet d'une lecture classiste de la société).

A la fin de la période, vers 2005, les choses ont encore changé : le Bas Montreuil semble s'être soustrait aux représentations concernant la « banlieue » à mesure qu'il intégrait le marché immobilier et l'espace des pratiques parisiens, dans les faits comme dans les représentations. Dans ces entretiens, le Bas Montreuil apparaît comme un espace d'entre-deux, à la fois pas tout à fait parisien et en même temps complètement dissocié du reste de Montreuil. Alice, parisienne d'origine arrivée en 2004, est étonnée et rassurée par la similitude entre l'environnement de la maison qu'elle va visiter et celui de l'appartement du 20<sup>e</sup> arrondissement qu'elle quitte, tous deux balisés par un Monoprix et le métro ; la seule différence consiste finalement dans quelques stations de métro supplémentaires pour se rendre dans ses espaces de pratiques habituels. Pour son compagnon qui a grandi en province – et qui semble finalement exprimer en toute naïveté ce que les parisiens « découvrent » – s'il y a le métro, c'est déjà Paris :

*Et mon copain il venait de province, donc... du coup, c'était pas pareil, quoi, lui ça le gênait pas, il voyait pas la différence. Et en fait, il croyait que Montreuil ça faisait partie de Paris ! En fait il croyait – je me suis rendue compte qu'il croyait que partout où il y avait le métro, c'était Paris ! [rit] (Alice, auteure et correctrice, arrivée en 2004, propriétaire)*

Tous deux vont d'ailleurs vivre tournés vers Paris, ignorant jusqu'à la superficie et jusqu'aux limites de Montreuil :

***Et tu connais, en fait, le reste de Montreuil, ou... ?***

*Non. Ah non, mais alors pas du tout, et je sais même pas... Cet hiver, [ma fille] a été malade deux fois de suite, on a dû aller aux urgences à l'hôpital, là, et on s'est rendu compte que c'était super grand ! On a mis – en plus c'était avec les pompiers qui roulaient super vite et avec la sirène, et on a mis quand même genre un quart d'heure pour aller à l'hôpital ! Donc j'ai déduit que ça avait l'air d'être quand même vachement grand, et que je regarderais un jour sur une carte, et... je l'ai jamais fait. Donc j'ai aucune idée... (Alice)*

La mise en place de la politique de la ville a semble-t-il contribué à durcir les frontières symboliques entre types d'espaces et de bâti<sup>259</sup>. La gentrification apparaît de ce point de vue

---

<sup>259</sup> Les effets de période que nous avons soulignés, qui conduisent les « convertisseurs » de la deuxième moitié des années 1990 à montrer davantage de méfiance que les « pionniers » à l'égard de la banlieue, pourraient également être liées aux légères différences sociologiques entre ces deux populations : alors que les

également comme une lutte de classement : il s'agit d'échapper au stigmat, en tombant du bon côté de la frontière ou en parvenant à la déplacer par un « travail » de gentrification sur le bâti, sur le tissu social ou sur la réputation du quartier. Le choix résidentiel doit donc être celui d'un espace physique et social relativement malléable et « disponible » pour un reclassement, que les gentrificateurs devront s'appropriier avant de le transformer.

### 3.4 De l'espace appropriable à l'espace approprié

C'est finalement cette caractéristique qui nous semble commune aux représentations qu'ont du Bas Montreuil tous les gentrificateurs arrivés avant le milieu des années 2000 : un espace à l'identité sociale faible, qui paraît (de façon non consciente) relativement « appropriable ». Aucun des enquêtés ne perçoit le Bas Montreuil comme un « quartier-village » avant de s'y installer. Les qualificatifs positifs sur le quartier sont peu nombreux et ne convergent pas. Certains apprécient la présence visible d'une population d'origine étrangère (surtout parmi ceux arrivés à la fin des années 1980) ; ils aiment également l'animation de la rue de Paris. D'autres apprécient plutôt le calme des petites rues, la faible densité du bâti, la verdure. En revanche la présence résiduelle d'artisans n'est pas particulièrement valorisée – certains leur prêtent d'ailleurs des opinions politiques racistes ou « poujadistes ». De même, la présence de personnes âgées n'est jamais mentionnée comme un trait positif. Certains cherchent (et trouvent) des éléments d'identification au « quartier-village », mais l'impression de pauvreté et de saleté reprend vite le dessus :

*La première fois qu'on est venus ici, on a été... on a été dans un bar qui s'appelle « Chez Paulette » qui est à 100 mètres d'ici et qui est vraiment, c'est une femme, c'est vraiment une figure de quartier, quoi. C'est un bar qui doit dater des années 1920 et qui n'a pas bougé, qui est vraiment dans son jus ; et voilà, ça nous a amusés, quoi. Ça nous a amusés. On a vu que c'était effectivement assez pauvre, assez sale – plus sale que ça ne l'est encore aujourd'hui. Bon, mais on était prêts à passer au-dessus de ça, quoi. [...] Mais ça faisait beaucoup plus pauvre et plus sale que dans le 20<sup>ème</sup>, oui. Ça fait toujours plus pauvre et plus sale que dans le 20<sup>ème</sup>. (Rémi, chef-opérateur intermittent, arrivé en 2002, propriétaire)*

Nulle image de « village dans la ville » ne s'impose dans les appréciations portées sur le peuplement, nul enchantement pour le spectacle de la vie du quartier qui serait, comme Aligre dans les années 1970, un « petit théâtre du monde » (Bidou, 1984). Lorsque des perceptions de cette nature affleurent, elles s'accompagnent presque toujours de la sensation, au moins aussi importante, que ces cohabitations exigent de faire des efforts, de prendre sur soi. Il ne

---

« pionniers » appartiennent plutôt à une bourgeoisie intellectuelle aux origines aisées (mais ce n'est pas le cas de tous), les « convertisseurs » peuvent davantage être qualifiés de techniciens des arts et de la culture, et une partie plus importante d'entre eux est en ascension sociale (mais les trajectoires descendantes sont également nombreuses). Les effets de génération aidant, les positions sociales des seconds apparaissent moins assurées, ce qui pourrait expliquer aussi leur plus grande appréhension à l'égard des « cités », sous l'hypothèse de la « peur du déclassement » (Jaillet, 2004). Toutefois, nous n'avons pas remarqué de relation récurrente entre stabilité de la position socioprofessionnelle et jugements sur les espaces de la ville (par exemple, Bérengère ou Rémi, qui cumulent des origines aisées et un emploi plus stable et plus rémunérateur que d'autres enquêtés, sont parmi les plus loquaces sur ce thème des « banlieues » ; la relation inverse est également observée).

faut « pas être trop snob », comme le dit un enquêté, pour côtoyer au quotidien une population très différente et souvent très pauvre ; il faut être « prêt à accepter » un tel environnement social et ses reflets dans le paysage urbain (la saleté, le faible entretien des bâtiments, la pauvreté des constructions, la nature des commerces).

*En tous cas, voilà, ce quartier il était – nous on était prêts à accepter ce quartier avec cette diversité culturelle, et son état aussi ! Parce que Montreuil, les maisons – bon la nôtre aussi – mais souvent les maisons elles ne sont pas entretenues, etc. Il y a tout ça, donc il fallait vouloir accepter tout ça, et euh... il fallait, voilà, accepter tout ça : l'état des maisons, et la diversité culturelle des gens, aussi. Et souvent aussi leur pauvreté, parce qu'il y avait une forme de pauvreté, c'est pas des gens hyper riches qui habitent dans le Bas Montreuil. [...] En même temps, on... on l'aime cet environnement dégradé, je dirais ; c'est bizarre mais c'est comme ça. (Monique, dentiste dans un centre social, arrivée en 1986, propriétaire)*

Ce goût pour le quartier s'explique probablement en partie par l'impression qu'ils peuvent s'y faire une place. Cette « appropriabilité » du quartier est d'abord économique : les biens immobiliers leur sont accessibles d'un point de vue financier et les prix au mètre carré sont la première raison donnée par tous les enquêtés pour expliquer leur installation, des années 1980 aux années 2000<sup>260</sup>. La desserte en métro le rend également plus facilement accessible, matériellement et symboliquement. Comme ceux de Daguerre vingt ans plus tôt, les gentrificateurs du Bas Montreuil choisissent donc le quartier avant tout pour son offre immobilière et pour l'accès aisé qu'il permet aux espaces réellement appréciés mais financièrement inaccessibles. En outre, comme dans les Pentes des années 1970, aucun groupe social ne semble « donner le ton » : ni les personnes âgées, ni les artisans sur le déclin, ni les étrangers des foyers et des immeubles insalubres ne sont en mesure de leur imposer des normes d'occupation des espaces<sup>261</sup>. Si Rémi, Monique et les autres se sentent capables et disposés à cohabiter avec cet environnement, c'est aussi parce qu'ils perçoivent plus ou moins confusément que cette saleté, cette pauvreté, voire cette « diversité culturelle » ne sont pas destinées à s'amplifier, ou du moins qu'elles ne menaceront pas leur mode de vie comme la pauvreté, la saleté ou la diversité culturelle d'une « cité » auraient pu le faire. La connaissance diffuse des processus de gentrification – par l'observation des transformations urbaines autant que par la vulgarisation scientifique – joue bien plus que l'image du quartier-village, dans l'esprit de nos enquêtés, dans un sens favorable à leur installation dans le Bas Montreuil. En rejetant les espaces socialement trop marqués « banlieue » mais aussi les quartiers « vraiment populaires » comme la Goutte d'Or ou « vraiment bourgeois » comme Saint-Germain-en-Laye, et à défaut de pouvoir vivre dans les espaces déjà gentrifiés, les gentrificateurs semblent chercher un espace qui soit le moins possible marqué par une identité sociale autre que la leur.

---

<sup>260</sup> On verra que d'autres ressources sont nécessaires pour s'approprier certains de ces biens, ce qui joue un rôle de filtre au sein de la population potentiellement gentrificieuse (cf. chapitre 6).

<sup>261</sup> Précisons que cette caractéristique ne nous semble pas du tout commune à tous les quartiers anciens populaires : le Panier à Marseille semble resté pendant longtemps peu appropriable par des gentrificateurs du fait de la présence d'une population mobilisée et active dans l'occupation des espaces publics et privés (on pense par exemple à la gestion des stocks de logements par des réseaux professionnels locaux).

Le choix d'un espace urbain peu marqué socialement (ou marqué par une histoire populaire appartenant déjà au passé, qui ne représente donc pas une menace d'identification réelle) correspond à leur position socio-économique intermédiaire, mais aussi à leurs aspirations sociales (poursuivre la trajectoire ascendante, limiter le déclassement) : il offre en effet l'opportunité de mener un travail de revalorisation des lieux qui les qualifiera en retour (c'est ce travail qui fait l'objet de la deuxième partie de cette thèse).

On voit se diffuser à la fin de la période une image nouvelle associée au quartier : approprié, socialement marqué, il (re)prend place dans la géographie sociale parisienne avec une identité sociale renouvelée. Les enquêtés arrivés tardivement mentionnent de moins en moins les opportunités immobilières et de plus en plus l'image du quartier et l'idée qu'on y trouvera de nombreux semblables. L'image des *lofts* que les premiers gentrificateurs se sont aménagés n'est pas étrangère à cette nouvelle attractivité, comme celle des appartements canuts dans les Pentes.

#### 4. L'appartement canut, l'usine reconvertie : de l'utilité à la signification

Les luttes symboliques « prennent corps et réalité à travers les qualités formelles, qui sont aussi symboliques, des lieux où elles sont mises en œuvre », rappelle Catherine Bidou-Zachariasen (1998, p. 56). Ces luttes symboliques sont importantes à toutes les générations de gentrificateurs, et s'inscrivent dans les bâtiments qu'ils réhabilitent ou transforment ; mais elles ne recouvrent pas les mêmes enjeux et ne prennent pas les mêmes formes.

Figure 4-1 : Dans le Bas Montreuil, annonces immobilières en façades (le 5 août 2009) : « loft brut », « surfaces atypiques » et « plateaux à aménager »



Figure 4-2 : Une annonce immobilière sur Internet, le 31 juillet 2010 : « canut authentique »

Rhône-Alpes | Rhône | Lyon | vente appartement



Très jolie vue sur la ville et les toits pour ce lumineux canut authentique bien au calme, avec plafond à la française, beaux volumes et plancher en chêne, idéalement situé tout contre l'esplanade du Gros Caillou, côté Place Colbert, et à deux pas des métros Croix-Rousse et Hôtel de ville. 61 m carrez, mais 72 m utiles, il comporte un grand salon, deux chambres séparées et une cuisine équipée fermée. Un 5e et dernier étage de ciel et de charme ! [canutaudran.blogspot.com](http://canutaudran.blogspot.com) A voir absolument ! 204 000 euros de particulier à particulier. Agences s'abstenir.

#### 4.1 Le « canut », un archétype du logement ancien dans les Pentes

La question du choix du logement occupe une place croissante dans les entretiens à mesure que les enquêtés sont arrivés plus récemment. Les « pionniers » y répondent en général en peu de mots, leur choix résidentiel étant avant tout celui d'un quartier. A partir des années 1990, les exigences concernant les logements s'élèvent, un goût pour les « appartements canuts » apparaît et se généralise rapidement. Pour ceux qui arrivent dans les années 2000, c'est cette forme architecturale qui sert de référence dans l'évaluation des logements ainsi que dans leur aménagement.

#### 4.1.1 Les « pionniers » : un choix dicté par les contraintes économiques

Les pionniers croix-roussiens ont raconté en général en peu de mots leur « recherche » de logement : pour la plupart, le choix se résume à une opportunité, celle de se loger pour presque rien en centre-ville. A part Yves, qui a ce projet bien spécifique d'un habitat groupé autogéré et qui cherche une maison avec jardin (un type de bien rare sur les Pentès, qu'il trouve néanmoins), l'arrivée des enquêtés dans leur logement est guidé par la disponibilité et les prix des logements et par la proximité des réseaux amicaux. Les locataires, Dominique, Véronique et Michel, Valérie, Jacques n'ont pas réellement cherché leur premier logement dans les Pentès : ils ont saisi une proposition – rejoindre une colocation, remplacer des amis qui quittaient leur appartement. Jacques a pris la première chambre qu'on lui a fait visiter, qui n'avait qu'un robinet d'eau froide. L'ancienneté des logements est alors synonyme de vétusté et de mise au rebut du marché immobilier. Les propriétaires bailleurs se désintéressent de ces logements encore en « loyers de 48 » qui ne leur rapportent presque rien, de même que les héritiers des logements laissés vacantes par le décès de leurs occupants âgés. Les enquêtés, comme tous les jeunes croix-roussiens à l'époque (Benoussan, 1982 ; Pucciarelli, 1996), se saisissent de ces opportunités. Claudine décrit ainsi l'appartement de quarante mètres carrés qu'elle achète en 1970 avec son mari pour l'équivalent de 3000 euros aux héritiers d'une vieille dame morte là :

*Ah c'était en mauvais état, hein. Oui c'était très ancien, tout sombre, il n'y avait pas eu de travaux depuis très longtemps. Il y avait des cheminées, il y en a une qu'on a fait démolir, c'est un peu dommage. Et il y avait le trou des WC, c'est tout hein ! C'était juste le plateau et le trou des WC comme à la campagne on peut voir encore. Donc il n'y avait pas d'hygiène vraiment, la salle de bain n'existait pas. Il y avait l'évier, mais la cuisine c'était d'un sommaire ! [...] Je crois que c'est comme à la campagne, quand vous voyez des maisons d'après-guerre. On oublie. J'ai des amis qui connaissent bien la Pologne et qui me disent : c'est comme en France quand on était petits. C'est-à-dire y a pas de peinture, pas de décoration, que l'essentiel. (Claudine, enseignante d'arts appliqués, arrivée en 1970 comme propriétaire)*

En s'installant à plusieurs, les locataires se logent pour « des loyers dérisoires » (Valérie). Au début des années 1980, Véronique et son mari partagent avec un autre couple un loyer de 1500 F ; la plupart de leurs amis paient encore moins cher grâce aux loyers de 48 ou en squattant les appartements inoccupés.

*Lui : Mais à l'époque le quartier était plein de jeunes, plein de squats, c'était des jeunes qui ouvraient des portes parce que c'était pas habité, et c'était insalubre ! Faut se souvenir que nous, dans notre appartement, on avait de la chance, parce qu'on avait les WC dedans, mais tous les copains, les WC étaient sur le palier !*

*Elle : Ben c'était des appartements pas chers, quoi ; parce que c'était insalubre, c'était en sale état, et donc c'était dans les moyens des jeunes. Et les jeunes y sont restés, en fait. En améliorant. Nous on est restés, et tous nos copains, ils sont quasiment tous restés ! Ils sont tous restés dans le coin, à 300 ou 400 mètres les uns des autres. [...]*

*Lui : Quand moi je suis arrivé en 79, il n'y avait pas de salle de bain ; il y avait une sorte de bac. Il n'y avait pas d'eau chaude – enfin il y avait un truc bidouillé avec des bouteilles de gaz, donc les 13 kg à monter !*

*Elle : On se chauffait au charbon, aussi, au poêle à charbon. Donc l'hiver on consommait 15 kg de charbon, et comme bien sûr on n'avait pas de cave, on descendait à l'épicerie, chez Messaoud [...], avec nos sacs à dos ! Après on a mis des radiateurs électriques, et on a truandé, comme tout les croix-roussiens – tous les jeunes croix-roussiens de notre génération, qui habitaient des appartements un peu pourris, ils ont tous bloqué leur compteur et mis des chauffages électriques – tous les copains ont fait ça, hein. (Michel, technicien, et Véronique, agent technique d'entretien, arrivés sur les Pentès en 1982 comme locataires)*

Les avantages ou inconvénients des logements – confort, esthétique – se résolvent alors dans cette seule variable économique ; l'allure du logement leur importe peu, pourvu que celui-ci soit abordable et au cœur de cette vie sociale locale. Pour ceux qui cherchent à acheter, les critères esthétiques et symboliques passent également bien après le prix et la centralité du quartier :

***Et en fait, qu'est-ce que vous cherchiez ?***

*Euh ben on cherchait simplement à se loger, parce qu'on avait un atelier qu'on habitait, qui était en même temps une habitation, on a cherché simplement un minimum de confort. [...]*

***Et quand vous avez précisé un peu ce que vous vouliez, votre budget...***

*Oui, on a dit qu'on n'avait pas d'argent, c'est aussi simple que ça. On avait très très peu de moyens, donc c'est ça qui nous a limités. C'est vrai que c'était dans les moins chers. [...] Maintenant on l'a complètement transformé, mais au début c'était une pièce carrée qu'on a divisée. Là c'était une pièce atelier, et puis là il y avait un lit, on mangeait ici, et puis... voilà. C'était le minimum, mais pour nous c'était bien déjà ! Je veux dire, on ne concevait pas d'avoir le luxe. (Claudine, enseignante d'arts appliqués, arrivée en 1970 dans les Pentès, propriétaire)*

Les travaux effectués visent davantage à obtenir « un minimum de confort » qu'à mettre en valeur l'ancienneté du lieu. Par exemple, Claudine et son mari coulent une chape de béton et posent de la moquette par-dessus les anciennes tomettes, que les jeunes croix-roussiens s'évertueront quelques années plus tard à faire réapparaître. Michel et Véronique, après avoir acheté l'appartement qu'ils louaient, refont les peintures, fabriquent des mezzanines et installent le chauffage central. S'il y a une dimension symbolique dans les travaux que ces acquéreurs effectuent, elle réside plus dans l'affirmation de goûts et de normes d'usage relativement novateurs, qui se démarquent à la fois des goûts populaires et du style bourgeois traditionnel : aménagement de la cuisine comme pièce de vie et rejet de la salle à manger, qui reflètent une remise en cause de la distribution sexuelle des tâches et des pièces afférentes ; rejet du luxe et du clinquant, matériaux solides et pas précieux... En même temps, quelques-uns apprécient l'historicité des lieux, les traces à la fois de la grande histoire et d'histoires individuelles :

*C'est des vieux immeubles, hein, c'est tout un quartier des Chartreux, là, hein, donc c'était des couvents. Quand on va vers notre salle de bain, il y a encore des parties de murs, on sait que c'est une architecture ancienne qui est liée à l'architecture des Chartreux. La culture à Lyon elle est quand même très religieuse. De l'autre côté il y*

*a Fourvière, il y a Saint Bruno, les Chartreux... oui c'est intéressant de savoir qu'il y a eu une vie un petit peu religieuse et puis ésotérique. Il y a quand même un mystère ! [...] Oui, moi j'ai vraiment ressenti quelque chose de positif, ici. Et puis de savoir que quelqu'un a vécu toute sa vie là-dedans, c'est quelque chose de positif, un peu comme des ondes, hein, des choses qui nous traversent. Moi je suis assez réceptive à ça. Je rentre dans un lieu, je me sens bien ou pas bien. Et là ici je me suis sentie bien. (Claudine)*

Ils évoquent toutefois plus souvent cette histoire religieuse que l'histoire ouvrière, que seul Yves évoque (cf. supra) – mais il s'installe pour sa part dans une ancienne « villa » dont il met en valeur l'architecture bourgeoise. Ils sont donc déjà sensibles à l'historicité des lieux, mais pas spécialement au « style canut » qui n'existe pas encore. L'évocation des canuts se fait davantage à travers les discours que par l'architecture. C'est frappant dans le cas de Valérie et de ses amis militants libertaires : l'immeuble collectif qu'ils fondent prend le nom des ouvriers de la soie, mais l'aménagement des logements ne met pas particulièrement en avant l'ancienne occupation des lieux.

#### **4.1.2 Les années 1990-2000 : la fabrication et la valorisation du « canut » comme bien immobilier**

Parmi nos enquêtés, un tournant apparaît clairement au début des années 1990. A partir de cette date, tous racontent leur recherche de logement en spécifiant d'abord leur exigence d'un appartement ancien. Qu'ils en soient les « diffuseurs » ou les héritiers, tous partagent les « valeurs nouvelles » mises en évidence par J. Remy (1983) et A. Bourdin (1984) et déjà évoquées à propos du choix du quartier (rejet de la rationalité, du confort et de la standardisation, affirmation de la logique de la signification contre celle de l'utilité, valorisation de ce qui a traversé le temps, qui prouve ainsi sa solidité et sa résistance aux agressions de la modernité, recherche de « naturalité ») :

*J'ai habité que des apparts anciens. Parce que j'aime pas les... j'aime pas les immeubles modernes tout carrés, bas de plafond, tout rectangle et tout ; j'aime bien quand c'est un peu tordu, pas complètement rationnel et tout ça... (Damien, ingénieur environnement secteur associatif, arrivé en 2004, propriétaire)*

*Je ne suis pas adepte du... du récent, ou des années soixante, quoi, j'aime autant... J'aime bien rechercher – j'aime bien, c'est vrai, tout le côté familial, les maisons familiales, retrouver le côté un peu rustique, pas forcément nickel-carré d'un appartement neuf aux normes, et au confort... aux normes actuelles, quoi. (Laurent, ingénieur, arrivé en 2003, propriétaire)*

*Mais je crois qu'on est assez attachés au cachet, au détriment de la fonctionnalité. (Fabien, cadre à la protection judiciaire de la jeunesse, arrivé en 2004, propriétaire)*

*Ma vie idéale, tu vois, plus tard, en famille, c'est dans une maison en pierres, vieille. Parce que les maisons neuves c'est trop moche et sans charme, tellement sans charme que j'aurais peur de ne jamais sentir de charme à l'intérieur. Donc en pierre ou en*



*bois, mais vieux. Avec un potager. (Emilie, cadre B affaires sanitaires et sociales, arrivée en 2005, locataire)*

*[Le moderne] ça fait faux logement ; ça fait carton, ça fait pas durable, quoi. (Antoine, chargé de communisation secteur associatif, arrivé en 2004, propriétaire)*

Parmi les « jeunes croix-roussiens » qui héritent de ces valeurs, ce goût pour l'ancien renvoie à des images légèrement différentes selon la trajectoire sociale. On retrouve la distinction entre, d'une part, les descendants généalogiques de membres des « nouvelles classes moyennes », qui cherchent à reproduire dans leur logement les sensations associées aux expériences enfantines ; leurs références sont souvent de grandes maisons anciennes réhabilitées par leurs parents. D'autre part, pour les gentrificateurs aux origines plus modestes, accéder à un logement ancien semble entériner l'ascension sociale. Aux logements modernes sont associés « des matériaux de mauvaise qualité, des cloisons trop fines, des façades en carrelage » (Fabien) ; leurs logements anciens de référence sont les immeubles haussmanniens parisiens (Fabien) et marseillais (Nathalie).

Lorsqu'ils arrivent à Lyon, les gentrificateurs des années 1990, qui ont souvent habité dans des quartiers anciens à Paris (le Marais notamment), identifient à la Croix-Rousse une architecture historique spécifique, qu'ils intègrent à ce mouvement général de mise en valeur de l'ancien et du patrimoine :

*On avait trouvé ça très original en fait ; parce que c'est vrai que les appartements de canuts c'est vraiment très spécifique et venant de Paris on n'avait jamais vu des appartements comme ça, très hauts de plafond... (Corinne, assistante sociale, arrivée en 1991, propriétaire)*

C'est dans ces entretiens avec d'anciens parisiens que le terme « canut » désigne pour la première fois un type de bien immobilier, immeuble ou appartement :

*Alors pour le coup c'était un vrai canut, [...] un vieil immeuble canut, classé Bâtiment de France ; en fait il y avait deux immeubles et il y avait une cour pavée au milieu qui était classée aussi. Donc c'était un très bel ensemble, avec des escaliers en pierre – bon, comme beaucoup de canuts d'ailleurs, hein. (Corinne)*

*Il était typiquement canut, avec une grande pièce à vivre et une cuisine aménagée dans un coin, une chambre séparée et puis une chambre d'amis en mezzanine, des murs en pierres apparents, très haut de plafond... avec un plafond à la française. Par contre c'était pas du parquet, c'était du carrelage. (Mathilde, femme au foyer, arrivée en 1996, propriétaire)*

Le terme « canut » ne désigne plus les ouvriers de la soie, il désigne le logement ancien lyonnais typique, un « produit » immobilier local, comme l'explique Damien, qui a dû spécifier ce critère sur le site Internet où il a fait sa recherche :

*C'est une autre possibilité que tu peux mettre comme critère, sur le quartier, c'est de dire je veux du style canut, ou je veux du style bourgeois, ou je veux du style moderne. En gros dans le bas des Pentes tu trouves du style bourgeois, avec des moulures au plafond et des choses comme ça, et dès que tu montes un peu tu trouves beaucoup plus de style canut, avec ces plafonds là, des grosses poutres carrées et des plafonds à la*

*française, qu'on voit ou qu'on voit pas. (Damien, ingénieur environnement secteur associatif, arrivé en 2004, propriétaire)*

Bien valorisé symboliquement et économiquement, les canuts deviennent à la fois un habitat classant et un placement sûr, ce qui explique le développement d'une logique d'investissement<sup>262</sup>. Les gentrificateurs des années 2000 ont de plus en plus de mal à en trouver sur le marché immobilier. Ce qui est recherché, ce n'est pas l'originalité ni la singularité mais au contraire le « canut-type ». Les enquêtés sont d'ailleurs conscients que cet habitat a été produit de manière standardisée.

*Les canuts, c'est du standardisé ; ils sont tous pareils, quoi. Ils font tous à peu près la même profondeur, ils ont tous le même diamètre de poutre, ils ont tous la même hauteur de fenêtre, ils ont tous été construits à la même époque, ils ont tous le même sol, enfin ils sont tous pareil, quoi. [...] C'est du HLM de 1830 ! (Damien)*

Ils sont également conscient du caractère standardisé des rénovations qui y sont faites ou qu'ils entreprennent eux-mêmes (cloisons intérieures abattues, poutres mises à nu, boiserie sablée, parquets ou tomettes rénovées, murs en pierres apparentes, mezzanine en bois) qui participent bien à la normalisation et à l'homogénéisation qui accompagnent « l'invention » de ce patrimoine (Bourdin, 1984). Le « canut » devient « ce produit [caractérisé] par une coque et un environnement anciens associés à une cellule qui ne se distingue de celles que l'on produit actuellement que par quelques signes d'ancienneté » (Bourdin, 1979, p. 21). Les rénovations, qui doivent mettre en valeur ces signes d'ancienneté, représentent un enjeu d'autant plus important ; c'est sur ce point que les habitants de « canuts » vont se distinguer les uns des autres.

Les gentrificateurs des années 2000, qui achètent ou louent le plus souvent des biens déjà rénovés, sont souvent critiques à l'égard de leur logement. Sont incriminés les particuliers, gentrificateurs des générations précédentes, qui ont parfois fait passer le confort avant l'esthétique (comme Corinne, arrivée au début des années 1990, qui par-dessus les anciennes tomettes a fait un ré-agrèage en béton recouvert de coco) et surtout les investisseurs et les propriétaires bailleurs, qui ont rapidement rénové ces logements avant de les revendre ou des les louer : ils en ont amélioré le confort mais n'ont pas mis en valeur les éléments les plus anciens comme les poutres (le sablage étant une opération lourde et coûteuse). On rencontre souvent ce type de jugement, empreint de contradictions (mettre à nu les poutres diminue l'insonorisation, comme de nombreux gentrificateurs en font la découverte après coup) :

*Ce qui me plaît, c'est que [...] c'est très bien insonorisé – pas par rapport à la rue parce que c'est pas du double vitrage, mais la rue est plutôt calme – mais c'est bien insonorisé par rapport aux voisins, ce que j'apprécie vraiment beaucoup, vu que je ne dors pas bien, c'est précieux. Ce qui est bien aussi c'est que la propriétaire nous a*

---

<sup>262</sup> Pour certains « pionniers », cette valorisation est une aubaine. Ainsi Véronique et Michel ont pu acheter en 1987 l'appartement qu'ils louaient pour « une bouchée de pain » (80 000 F) (la propriétaire âgée souhaitait se débarrasser de bien qui ne lui rapportait rien) ; ils le revendent en 1990 pour 250 000 F, ce qui leur permet de racheter un logement plus grand dans les Pentes, qu'ils rénovent eux-mêmes.

*laissé la cuisine équipée, donc elle est fonctionnelle. Je déteste la chambre sans fenêtre... et le prix.*

***Et sinon, au niveau de l'aménagement, de la déco... c'était déjà comme ça ? où vous avez changé des choses ? les murs...***

*C'était déjà tout comme ça, en fait la propriétaire a fait des travaux pour refaire tout l'appart avant de le louer. Donc ben, les murs... en fait, comme j'ai habité dans une maison vieille et toute de guingois, je trouve que ça manque de charme. J'aimerais mieux qu'il y ait des poutres au plafond, des vieilles pierres... J'aurais préféré un vieil appart. J'aime bien les mezzanines – à vivre, pas juste pour dormir. J'aime bien les apparts du quartier avec des poutres. Bien sûr, j'aurais bien aimé ça. ici je trouve ça trop neuf. (Emilie, cadre B affaires sanitaires et sociales, arrivée en 2005, locataire d'un appartement ancien rénové)*

Les acquéreurs vont donc le plus souvent refaire des travaux pour améliorer certains points. Les plus exigeants préfèrent trouver un logement qui n'a pas encore été rénové (ce qui devient rare dans les années 2000) et le refaire entièrement eux-mêmes. Les récits d'une enquêtée montre bien en quoi la réhabilitation est re-création d'un « nouveau logement ancien ». Brigitte a acheté en 1994 un appartement ancien en haut des Pentes, partageant les critères de jugement des autres enquêtés :

*Je ne voulais pas de neuf, non. Parce que j'avais envie d'un logement avec une âme, quoi. Je trouvais que les logements neufs n'avaient pas d'âme, et je le trouve encore, d'ailleurs, hein, c'est mon goût. Et au niveau du confort, du bien-être intérieur, je préfère vivre dans de l'ancien que dans du neuf. Les matériaux de construction ne sont pas les mêmes... (Brigitte, professeure de technologie, arrivée en 1990, propriétaire)*

Mais le logement est entièrement vidé, les cloisons démolies, les murs et les plafonds mis à nu :

*Il ne restait plus rien que les murs et les fenêtres. Il ne restait vraiment plus rien. [...]  
On se retrouvait avec un plateau : « qu'est-ce qu'on va en faire ? ». C'est pas évident.*

Finalement seules les poutres sont laissées à nu. Les murs en pierre sont isolés, enduits, peints. Les sols sont refaits en « nouveau parquet ancien » : le plancher en chêne du salon est décloué planche par planche, poncé, recoupé, taillé pour le mettre dans le couloir et les chambres où les tomettes s'avèrent irrécupérables ; dans le salon, une chape de béton est coulée, un nouveau plancher est réalisé à l'aide de planches de chênes récupérées ailleurs. Pour ceux qui achètent et rénovent dans les années 2000, les matériaux utilisés ont une importance capitale : vraies tomettes, parquet de chêne... Ils vont les récupérer ailleurs, les déplacent d'une pièce à l'autre etc ; il s'agit de réaliser « un compromis entre confort et esthétique », comme le dit Brigitte, et non de retrouver le « véritable » appartement ancien, qui au demeurant n'existe pas (est-ce celui des précédents occupants, même très âgés ? il est souvent bricolé à l'aide de matériaux de mauvaise qualité, comme ces couches de papier journal que Marianne retrouve dans l'épaisseur du mur). Les travaux plus ou moins importants réalisés par les enquêtés produisent deux types de logements, au style plutôt bourgeois moderne ou plutôt rustique (cf. photos figures 5-3 à 5-5), selon les modèles de logements anciens de référence (maison ancienne à la campagne, appartement parisien). Les

travaux sont aussi l'occasion pour les militants écologistes de mettre en œuvre les solutions énergétiques qu'ils prônent dans leur travail ; Damien et Antoine se lancent ainsi dans des travaux de très grande envergure, où le respect de l'esthétique ancienne se double d'une exaltation des matériaux naturels et cache des dispositifs de chauffage ou d'isolation très innovants.

Figure 4-3 : Des appartements canuts rénovés (1)

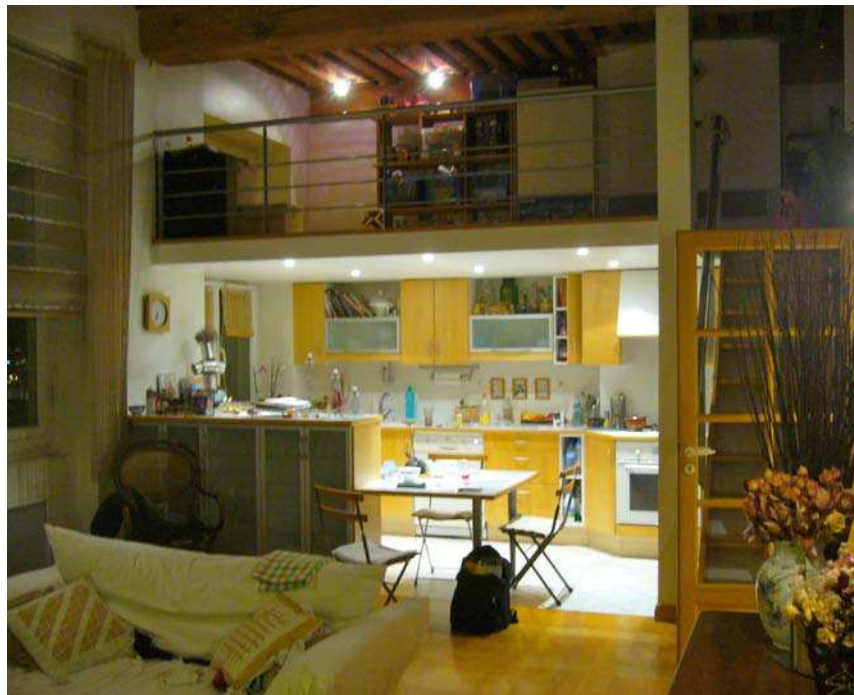
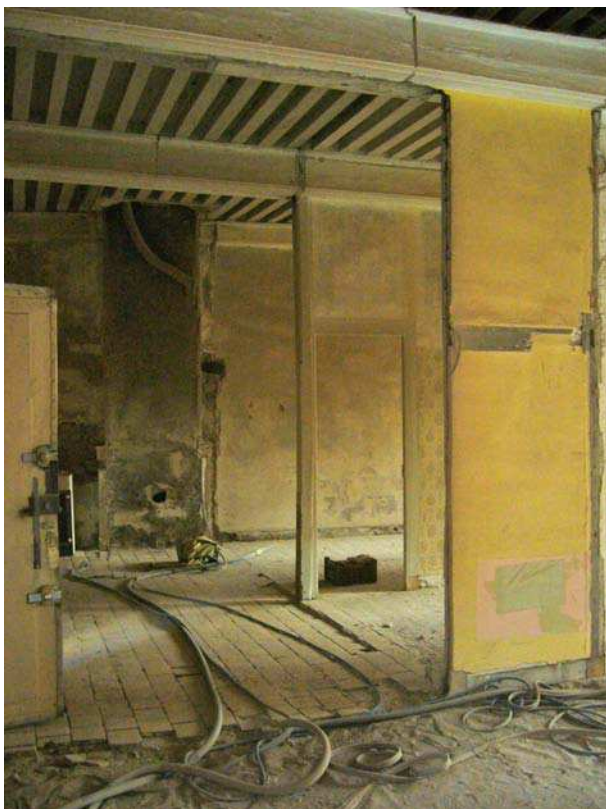


Figure 4-4 : Des appartements canuts rénovés (2)



Figure 4-5 : La réunion d'anciens ateliers de canuts en un seul appartement : abattre les cloisons, mettre à nu les poutres, les tomettes et les pierres murales



## 4.2 De l'usine reconvertie au loft : de nouveaux canons esthétiques dans l'ancienne banlieue rouge

Dans le Bas Montreuil, l'équivalent des appartements canuts commence à se dessiner au moment où nous entamons notre recherche : les « lofts » montreuillois font leur apparition dans les articles des magazines consacrés à l'immobilier de la petite couronne et commencent à se vendre cher dans les agences. Dans un article du *Parisien* de 2003 consacré aux parisiens qui s'installent en banlieue, les nouveaux Isséens habitent « typiquement » dans un appartement neuf et les nouveaux montreuillois dans une ancienne usine qu'ils ont eux-mêmes transformée. Autant le « canut » représente une forme locale du « logement ancien » comme nouveau produit immobilier, autant le loft est une forme urbaine qui s'est diffusée à une échelle nationale et internationale. Plusieurs auteurs ont souligné la transformation du rapport au loft qui a accompagné cette diffusion : d'abord utilitaire et « authentique », propre aux artistes puisqu'il répondait à leur revendication d'un espace unique de résidence et de travail, il serait devenu consumériste pour un ensemble plus large d'habitants à la recherche d'un « habitat distinguant » (Biau, 1988), d'un « espace domestique d'avant garde » (Podmore, 1998 ; Vivant, 2006, p. 260). Véronique Biau a montré comment, en France, la presse magazine a contribué au cours des années 1980 à faire de cet « espace architectural spécifique » un « bien classé », « présenté comme l'habitat spécifique des professions artistiques ou para-artistiques, intellectuelles éventuellement » (Biau, 1988, p. 152). Il nous semble que le début de la gentrification dans l'ancienne banlieue rouge (à Montreuil mais aussi à Malakoff et à Ivry) a donné un second souffle à la constitution du loft comme bien « classé, donc classant » (Bourdieu, 1979) et à sa diffusion comme produit immobilier valorisé. Une autre esthétique propre à ces nouveaux quartiers gentrifiés se mettrait donc en place, en parallèle du goût pour les appartements anciens, et toucherait non seulement les anciens locaux industriels mais aussi les maisons de ville, et toutes sortes de locaux pouvant être convertis en « surfaces atypiques ». Dans cette évolution, se mêlent des effets de génération (*via* la transformation des valeurs vue au chapitre 3) et de « générations de gentrificateurs » (*via* les effets des expériences résidentielles des premiers gentrificateurs sur le tissu urbain et sur les projets résidentiels de leurs successeurs). Ce processus est lisible dans les récits que font « pionniers », « convertisseurs » et « suiveurs » du choix de leur logement (qui est aussi parfois, on l'a vu, leur lieu de travail), de ce qu'ils en attendent et de ce qu'ils en font.

### 4.2.1 Les « pionniers » : des visées pratiques et idéologiques

Pour les « pionniers », le détournement d'anciens locaux industriels répond à des objectifs à la fois pratiques et idéologiques. Ces vastes locaux doivent leur permettre de mettre en œuvre leurs projets résidentiels particuliers. Le mari de Monique est comédien et



veut disposer d'une salle de répétition où accueillir sa compagnie ; à l'étroit dans Paris, il trouve dans le Bas Montreuil une ancienne maison transformée en local d'activité et agrandie d'un petit entrepôt par une société. Luc est également comédien et trouve avec un groupe de décorateurs une ancienne teinturerie où aménager des ateliers et une salle de répétition. Francine et son conjoint, producteurs et réalisateurs de films documentaires, sont chassés de Paris où ils louaient des locaux avec trois autres sociétés spécialisées dans l'audiovisuel ; ils ont besoin de 600 mètres carrés pour pouvoir continuer à travailler groupés, et trouvent une ancienne fabrique de pianos assez grande pour accueillir leurs bancs de montage, de mixage, leurs bureaux et un appartement. Marc et Agnès n'ont pas eu à chercher : comme Luc, ils prennent part à un groupe qui a déjà trouvé une ancienne usine. Dans leur cas, il s'agit d'un projet d'habitat groupé autogéré, regroupant une dizaine de ménages qui souhaitent rester près de Paris. Acheter une ancienne usine leur permet d'obtenir une parcelle importante en proche banlieue ; conserver les murs permet en outre d'économiser sur la construction du gros œuvre, tout en ayant la possibilité d'intervenir sur la conception des espaces<sup>263</sup>. Edith est plasticienne et souhaite avec deux amis artistes mettre en place un lieu de vie et de travail collectif, où d'autres artistes extérieurs seront bienvenus ; ils achètent à trois une ancienne fonderie de 750 mètres carrés.

Dans tous ces cas, le choix d'un local d'activité ne relève pas seulement de raisons pratiques et économiques. Il découle certes des contraintes liées à leurs choix professionnels (qui nécessitent de vastes espaces dont la location serait incompatible avec leurs faibles revenus), mais aussi de façons de travailler (et de vivre, pour Marc et Agnès) qui font une large place au collectif. Ces « lieux » sont tous semi-publics et accueillent régulièrement des personnes qui n'y vivent pas – pour travailler, se réunir, faire des fêtes, etc. A cette dimension collective, s'ajoute dans deux cas une dimension idéologique explicitement formulée par les enquêtés : leurs lieux sont au service d'un rôle politique qu'ils souhaitent jouer à l'égard de la société. Dans le cas de Marc, le projet est typique des démarches des « aventuriers du quotidien » puisqu'il s'agit de promouvoir par l'expérimentation quotidienne des rapports sociaux alternatifs au modèle dominant. Inscrit dans le cadre du MHGA, il en met en œuvre les principes : autogestion tout au long de la conception des opérations ; construction d'espaces communs pour développer une vie sociale commune ; ouverture vis à vis des sociétés locales ; culture valorisant la prise en compte des différences (Bonnin, 1983; Bacqué, Vermeersch, 2007). La dimension politique du projet se lit dans la publicité qui en est faite sur les murs de l'usine (cf. figure 5-4). L'habitat groupé permet aussi de mettre en œuvre certains principes éducatifs (la moitié environ des participants a un enfant l'année suivant

---

<sup>263</sup> A cette époque, la plupart des habitats groupés autogérés de la région parisienne ont choisi de construire des logements neufs, leurs habitants étant intéressés par la conception de leur habitat. La reconversion d'anciennes usines ne fait pas partie d'une « esthétique MHGA ».

l’emménagement) : faire grandir les enfants ensemble et les habituer tôt à la fois à la vie en collectivité et à une ouverture sur la société locale.

Figure 4-6 : Sur les murs de l’usine de Marc : le projet d’habitat groupé autogéré



Source : archives privées de l’enquêté, photo reproduite avec son autorisation

Dans le cas d’Edith, le projet répond au triple choix « d’un mode de vie, d’une idéologie et d’un travail » qui sont selon elle intrinsèquement liés et constitutifs de la démarche artistique. Il s’agit tout d’abord de « vivre et travailler au même endroit ». Il s’agit aussi de promouvoir dans le travail les échanges transdisciplinaires, avec ses deux amis habitant le même lieu mais aussi avec de nombreux artistes invités à venir profiter de l’atelier. Il s’agit enfin de s’engager auprès de la communauté des artistes et notamment des plus jeunes, et de les aider dans le choix difficile qu’ils font, qui est selon elle celui d’une place spécifique dans la société, provoquant à la fois fascination et rejet :

*Parce que la position artistique – que ce soit théâtre, musique, ou autre – l’artiste et la position artistique, c’est une zone extrêmement particulière dans une société. C’est l’acceptation de quelque chose entre l’ordre du sublime et de l’infâme, du Dieu et du moins que rien, qui exerce une fascination face à ceux qui ne le sont pas, parce que ce sont des registres qui jouent entre le côté pulsionnel de surgissement de tous les comportements humains et la capacité de les maîtriser (Edith).*

Son « lieu » à la fois professionnel et résidentiel, public et privé, est le vecteur de ce projet à la fois personnel, professionnel et politique. Les espaces semi-privés de vie et de travail des trois amis sont disposés autour d’un jardin commun. Dans son atelier, Edith travaille la sculpture, la peinture et la céramique et accueille des musiciens et des artistes de cirque extérieurs qui viennent s’entraîner là, permettant une « communication de créativité », des échanges féconds et conviviaux. C’est aussi un espace de solidarité professionnelle qui dépasse les échanges artistiques : il sert de lieu de répétition, mais aussi de scène pour artistes débutants (des « soirées cabarets » ouvertes au public sont organisées et peuvent rassembler



plus de 200 personnes), ainsi que de pied-à-terre pour un réseau de jeunes artistes en tournée et de lieu d'hébergement de plus longue durée ceux qui ont des difficultés de logement.

*On leur demande la peau du cul pour l'entraînement, pour se loger aussi, et ils bougent tout le temps [...]. Donc c'était un peu mon but, c'était un peu un truc promotionnel par rapport aux jeunes ; parce qu'ils me touchent, parce que leur travail me touche, parce que ça correspond à mes réflexions par rapport à... au but de mon existence, en gros, et puis voilà. [silence] Et à ce que j'ai envie de défendre. (Edith)*

Ce lieu est enfin l'occasion, comme pour Marc et son groupe, de mettre en place un fonctionnement et des rapports sociaux qui traduisent quelques principes forts : le caractère non figé du découpage et de l'usage de l'espace et du temps, avec une relative séparation entre espaces privés et espaces publics mais une porosité totale entre travail et hors-travail ; le non-respect des normes de sécurité et des règles administratives et juridiques extérieures au lieu ; à l'intérieur, le respect de règles non écrites, avec un primat du dialogue sur la règle ; le désintéret économique, la confiance et l'entraide au sein du réseau artistique fondé sur l'interconnaissance ou la recommandation ; le primat de l'activité artistique sur la recherche du confort matériel ; l'ouverture sur le quartier et l'accueil de publics locaux. Ces principes et règles de fonctionnement se transmettent au sein du réseau d'artistes qui y séjournent, tout comme les doubles des clés :

*Je sais qu'il y a toute une série de clés qui sont en circulation, et qu'il n'y a jamais eu aucun problème. Et quand ils m'appellent : « bon tu sais, je crois que j'ai encore une clé ». « OK, bon ben écoute tu sais comment ça se passe, là il y a un panier, il y a des draps, des trucs »... Voilà. L'autre jour, le soir de la fête, moi je descends le matin il y en avait deux qui dormaient là. [...] Ça fait partie de l'histoire, ça ne me gêne pas, ils sont au courant – ou mis au courant par les autres copains – du lieu ; donc ils dorment ici, ils savent où sont les couettes et les draps, bon et puis le matin on fait un café, ils repartent, et puis voilà. (Edith)*

Même à propos de ces deux cas, nous pouvons parler d'un rapport utilitaire aux locaux industriels, dans la mesure où ces projets auraient pu se déployer dans d'autres espaces. Plus précisément, l'usine comme forme architecturale ne suscite pas d'intérêt particulier, pas plus que l'histoire de chacun de ces bâtiments, que les enquêtés n'hésitent pas à largement détruire quand c'est nécessaire<sup>264</sup>. Dans aucun de ces cas la transformation de l'ancienne usine n'était un objectif en soi et aucun de ces enquêtés ne semble dans son projet inspiré par l'image du loft qui se diffuse alors. La forme que prend leur logement traduit certes des façons de vivre et de travailler spécifiques et présente de ce fait une dimension symbolique ; c'est particulièrement clair pour les artistes (Luc, Edith) dont « le style de vie [...] est toujours un défi lancé au style de vie bourgeois, dont il entend manifester l'irréalité voire l'absurdité, par une sorte de démonstration pratique de l'inconsistance et de la vanité des prestiges qu'il poursuit » (Bourdieu, 1979, p. 60). Mais ces styles de vie sont, comme le dit Edith, liés au

---

<sup>264</sup> Marc et son groupe ne gardent de l'ancienne usine que les murs.

choix d'une idéologie et d'un travail, pas d'un bâtiment qui n'en est que le reflet. Dans le lieu de Francine, le « style de vie » semble surtout organisé autour du travail : les bureaux et les bancs de montage et de mixage occupent l'essentiel du bâtiment, pas du tout décoré ; le logement est très simple et fonctionnel. Dans la cas de Marc et Agnès, ce n'est pas dans le logement, somme toute plutôt classique (chambres séparées, mobilier ancien, piano et bibliothèque), que ce style de vie s'incarne, mais dans les espaces collectifs (jardin, salle de réunion, halle de jeux).

Figure 4-7 : Les transformations de l'usine en vue de l'habitat groupé autogéré : seuls les murs sont conservés, puis couverts d'un bardage



Sources : archives personnelles de l'enquête, photos reproduites avec son autorisation

#### 4.2.2 Les « convertisseurs » : la prépondérance des visées esthétiques

C'est à partir du milieu des années 1990 que l'usine à reconvertir (puis reconvertie) devient un bien immobilier recherché non plus pour des raisons pratiques et idéologiques, mais pour des raisons esthétiques et symboliques. Les « convertisseurs » puis les « suiveurs » (les nouveaux montreuillois du milieu des années 2000) sont nombreux à vouloir habiter dans ce type de bâtiment alors même qu'ils n'en ont matériellement pas besoin pour déployer leur activité. Hugo et Julie, graphistes, travaillent seuls et n'ont pas besoin d'un local très vaste ; Rémi, chef-opérateur, Noémie, enseignante, et Tiphaine, urbaniste, n'ont pas d'autre projet que celui de la vie de famille. Inversement, ceux qui souhaitent pouvoir vivre et travailler au même endroit ne cherchent pas systématiquement d'anciens locaux d'activité : Jean, producteur, Martine, sculptrice, Lilas et Loïc, photographes, se dirigent plutôt vers des maisons à rénover. Dans leurs projets résidentiels, la dimension collective et l'ouverture au public ont disparu pour laisser place à des espaces domestiques classiques, centrés autour de la famille nucléaire.

Ce choix résidentiel n'est donc plus lié ni à des besoins pratiques ni à la volonté de mettre en œuvre dans la vie quotidienne des convictions idéologiques. Il relève d'une attirance pour des images et des symboles, que les projets de leurs aînés ont nourries. Ils sont plusieurs à connaître les lieux de Marc et d'Edith mais en ont une image déformée : l'usine d'Edith nous est présentée par des gentrificateurs plus jeunes comme un squat (et non pas comme un lieu occupé légalement) dédié uniquement au travail artistique (et non à l'habitation) ; l'habitat groupé de Marc est surtout connu comme l'une des premières usines du Bas Montreuil à avoir été transformée en logements avec l'aval de la mairie, la dimension communautaire et militante ayant quelque peu disparu dans cette réputation. Ces deux lieux symbolisent bien plus les possibilités immobilières offertes pendant un temps par le Bas Montreuil que les revendications idéologiques de leurs fondateurs. Nul ne fait référence aux idées d'autogestion, de communauté, de refus des cadres bourgeois de la famille ou du travail – sauf, parfois, pour indiquer en quoi leur démarche s'en écarte, comme Rémi qui s'est installé avec deux autres couples ayant de jeunes enfants dans un ancien garage transformé en trois lofts :

*Il y a eu des heurts, parce que la voisine, Camille, en fait j'ai compris après que elle, elle avait une vision vachement idéalisée de la copropriété, où ça serait comme une espèce de communauté, un peu du genre où chacun soit tout le temps chez l'autre... Elle aurait voulu un truc comme ça... un peu comme on voyait les communautés dans les années 70. Je pense qu'elle a vu ça comme ça. Elle s'est dit « ça va être comme ça, ça va être génial » et... elle est un peu redescendue, elle est un peu retombée, par rapport à ça. Parce que effectivement, on a tous besoin de notre intimité et moi je ne considère pas – si tu veux, voilà, j'ai pas mis de poignée à ma porte parce que j'ai pas envie que n'importe qui rentre comme ça, même si c'est des gens que je connais... (Rémi, chef-opérateur intermittent, arrivé en 2002, propriétaire)*

Peu importe que dans l'habitat groupé de Marc les gens frappent avant d'entrer, la référence à ces expériences communautaires effraie Rémi. La gestion des espaces communs reflète aussi cette absence de projet collectif : chacun ayant essayé, sans succès, d'annexer à sa partie la cour commune, celle-ci reste désormais vide et très peu utilisée. Cela contraste avec la richesse des usages des espaces communs et leur gestion concertée dans l'habitat groupé de Marc.

*D'ailleurs c'est pas une mauvaise idée, hein ! Nous on y a pensé, de faire une espèce de – dans la partie commune, de créer une pièce où on mettrait les machines, au lieu d'avoir chacun sa machine à laver, on mettrait une seule machine. On y a pensé un instant. Mais, bon je ne sais pas pourquoi, est-ce qu'on est trop égoïstes, est-ce qu'on est trop individualistes, je ne sais pas, mais on n'a pas... on n'a pas... on n'a pas continué dans cette direction. (Rémi)*

La proximité permet de s'entraider, par exemple pour les gardes d'enfants, mais à la manière de voisins : il n'y a pas de projet éducatif particulier associé à cette forme d'habitat. Enfin les trois couples ne donnent aucune portée politique à leur choix résidentiel et n'ont pas de projet vis-à-vis du quartier ; ils tiennent d'ailleurs à leur discrétion dans un quartier où les cambriolages leur semblent fréquents.

L'absence de dimension collective et idéologique n'ôte pas pour autant son sens au fait d'acheter et de transformer un ancien bâtiment industriel : le bâtiment et sa transformation valent pour leurs dimensions esthétique et symbolique. Rémi raconte l'histoire du lieu<sup>265</sup> (contrairement à Marc ou Edith) et accorde de l'importance à son ancienneté ; si l'ensemble a été acheté avant tout « *parce que c'était une bonne opportunité, un rapport prix/grandeur hyper intéressant par rapport à Paris* », il n'était pas question d'en démolir tout ou partie pour construire du neuf (ce qui aurait probablement pourtant réduit les coûts) :

*Ah non, non ! Personne n'a envisagé ça, jamais ! Parce que t'as vu, il y a quand même un certain cachet ! Je veux dire, on est quand même dans de l'ancien, ici ! Moi le charme de l'ancien, c'est un truc auquel je suis sensible, effectivement. (Rémi)*

L'aménagement intérieur très soigné, fruit d'un important investissement personnel, traduit l'importance de la dimension esthétique, absente chez Marc, Yves, Valérie ou Edith : prédominance du blanc, lignes épurées, jeux de niveaux, matériaux bruts, originalité des objets et de leur disposition (objets de récupération, mobilier signé des années 1950) ; l'aménagement et la décoration renvoient à l'idéal-type du loft incarné par SoHo (Biau, 1988). Mais alors que l'éclairage zénithal, les murs blancs ou les vastes proportions avaient à SoHo comme chez Edith une fonction pratique, ici leur fonction est purement symbolique : ils permettent à Rémi d'exprimer une identification avec ces artistes et leur mode de vie, c'est-à-dire de citer, via un dispositif matériel, la « critique artiste » (Boltanski, Chiapello, 1999) sans pour autant la mettre en œuvre (le loft sert uniquement de logement familial). La critique est

---

<sup>265</sup> L'histoire racontée est d'ailleurs sélective, comme dans tout processus de « patrimonialisation » : Rémi évoque un inventeur et aventurier qui aurait vécu là mais ne dit rien de la vie du garagiste qui lui a succédé.

toutefois vidée de sa substance, dans la mesure où le loft est devenu un bien de consommation valorisé : Rémi retire à la fois des « bénéfices de distinction » (Bourdieu, 1979) et des bénéfices économiques potentiels de cette forme architecturale.

Les « convertisseurs », qui arrivent entre 1993 et 2003, sont en fait mus par des raisons à la fois économiques, pratiques, symboliques et éthiques que nous explorerons en détail au chapitre 6. En effet, leurs acquisitions<sup>266</sup> – d’anciennes usines, mais aussi des maisons de ville « pourries » – prennent sens dans leurs trajectoires. S’y mêlent une logique de consommation et une logique de coproduction qui méritent d’être davantage expliquées. Tous, en tous cas, transforment leur bien immobilier selon une esthétique composite où se mêlent le goût pour l’ancien (Remy, 1983 ; Bourdin, 1984) et l’esthétique du *loft* (Zukin, 1982 ; Podmore, 1998).

Leurs réalisations, la médiatisation de ces « opportunités » immobilières et de ces nouveaux types de biens attirent à leur tour une population encore plus large de *domestic tenants* dans un rapport cette fois tout à fait « consumériste » (Podmore, 1998). Encore peu nombreux au moment de notre enquête, ces enseignants, cadres et autres professions culturelles plus fortunées n’acceptent de franchir le périphérique qu’à la condition de pouvoir se loger dans ces « biens atypiques » désormais vendus en agence et parfois même produits par des promoteurs ; ils sont prêts pour cela à déboursier bien plus que les « convertisseurs »<sup>267</sup>. C’est le cas d’Alice, qui après avoir déjà vécu dans un loft dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement, déménage pour une maison du Bas Montreuil que revend un « convertisseur » en rupture conjugale, après l’avoir rénovée selon les canons à la fois du loft et de l’ancien (parquets bruts, murs de pierres apparentes, cuisine ouverte sur une vaste pièce principale aux cloisons abattues). C’est aussi le cas de Tiphaine, urbaniste, et de son mari consultant financier, qui acceptent l’idée de venir habiter à Montreuil parce qu’ils ont l’opportunité d’acheter un loft qui doit être aménagé par un promoteur. On verra toutefois que ces biens ne sont pas encore suffisamment nombreux et standardisés pour que les transactions se passent toujours bien ; ainsi Tiphaine et son mari devront renoncer au *loft* et se « rabattre » sur une maison ancienne. Au milieu des années 2000, les filières de production ne sont pas encore suffisamment rodées pour permettre à des « jeunes gentrificateurs » comme ceux des Pentes de venir et d’acheter facilement ces biens valorisés dans les magazines.

Comment, à partir de biens immobiliers désaffectés, délabrés, dépréciés, est-on passé à cette logique de produit, identique à celle qui a fait des anciens appartements des canuts un type de bien immobilier valorisé sur le marché lyonnais ? La diffusion d’une image idéaltypique du loft dans les médias ne nous semble pas suffisante pour expliquer ce phénomène. Il

---

<sup>266</sup> Notons que les « pionniers » ne souhaitent pas tous acheter : Luc et Francine par exemple sont locataires.

<sup>267</sup> Alice achète 400 000 euros sa maison de 180 m<sup>2</sup> en 2004 ; en 2008, Tiphaine paie 520 000 euros pour une maison de 150 m<sup>2</sup>. Les « convertisseurs » ont dépensé de 100 000 à 300 000 euros (souvent autour de 150 000), travaux compris, pour des surfaces parfois plus importantes.

nous semble que le *travail de conversion et de reclassement* effectué par les convertisseurs a contribué à l'émergence de ce marché de lofts et de maisons rénovées qui s'est développé à Montreuil, Malakoff et Ivry et s'étend aujourd'hui à Pantin, Aubervilliers ou Gentilly. Nous étudierons en détail les ressorts et les modalités de ce travail au chapitre 6, en ayant au préalable souligné les effets d'un contexte particulièrement favorable (chapitre 5).

Figure 4-8 : Un bâtiment industriel converti en habitation (août 2009)



Figure 4-9 : Des locaux d'activité et des maisons de ville rénovés (mai 2008)





## Conclusion

Un des principaux résultats de ces analyses est à nos yeux que les quartiers en gentrification ou gentrifiés forment aujourd'hui un système d'espaces de référence pour les « classes moyennes cultivées ». Dès la fin des années 1980, Jean-Yves Authier avait remarqué l'importance des circulations entre Saint-Georges et la Croix-Rousse à Lyon (Authier, 1993). Il semble que ces circulations et réseaux existent désormais à l'échelle nationale (ou du moins des grandes agglomérations du pays), comme l'indiquent les espaces pratiqués ou évoqués par nos enquêtés : le Marais, la Bastille, Belleville, Ménilmontant, les Batignolles, la Croix-Rousse, la Guillotière, le Bas Montreuil... Bien sûr, ces espaces ne sont pas les seuls fréquentés ni même les seuls appréciés par tous les gentrificateurs, mais ils semblent former, pour une partie d'entre eux au moins, un ensemble homogène de quartiers au sein duquel ils se déplacent comme en terrain connu et qui leur servent de points de référence.

Cet ensemble géographique apparaît sinon hiérarchisé, du moins différencié, certains de ces quartiers correspondant davantage à certaines fractions des « classes moyennes cultivées », à certains moments de leurs trajectoires (jeunes dans les Pentes ; familles dans le Bas Montreuil), à des déclinaisons de leur système de goûts (la Croix-Rousse étant aujourd'hui plus intéressante pour son « paysage urbain », la Guillotière pour son « paysage social », pour reprendre les termes d'une de nos enquêtées), à leurs sensibilités politiques (mouvance libertaire dans les Pentes, ancienne banlieue rouge dans le Bas Montreuil), etc. L'émergence des formes architecturales valorisées que sont le « canut » et le « loft » apparaît de ce point de vue comme un révélateur des systèmes de valeurs légèrement différents qui prédominent dans les Pentes et dans le Bas Montreuil – tout en étant directement liée à l'offre immobilière différente de ces deux quartiers.

Comment se forment les images qui sont aujourd'hui associés à ces différents quartiers ? Comment intègrent-ils ce système d'espaces de référence ? Comment des propriétés urbaines et des formes architecturales deviennent valorisées aux yeux des « classes moyennes cultivées » ? Il s'agit là, selon nous, du résultat d'un travail de (re)classement à la fois social et spatial effectué, de façon consciente ou non, par les gentrificateurs. C'est ce travail que nous allons analyser dans le cas du Bas Montreuil dans la deuxième partie de cette thèse. Avant cela, résumons les principaux résultats dégagés au cours de cette première partie.





## Conclusion de la première partie

Les analyses menées au cours de ces trois chapitres ont permis d'établir un certain nombre de résultats. Nous pouvons tout d'abord formuler une première remarque concernant les dynamiques de gentrification dans les deux quartiers. Le Bas Montreuil comme la Croix-Rousse ont connu un début de gentrification alors qu'ils étaient en crise démographique et économique. Le poids croissant des actifs qualifiés au détriment des moins qualifiés porte, il faut le souligner, sur une population qui est en net déclin numérique jusqu'en 1982 dans les Pentes et jusqu'en 1999 dans le Bas Montreuil. Ce sont donc moins des quartiers populaires qui se voient gentrifiés, que des quartiers *anciennement* populaires connaissant un déclin démographique, un vieillissement et une vacance des locaux. De ce point de vue, les Pentes apparaissent comme un exemple caricatural, le déclin démographique y étant particulièrement spectaculaire. Cette disponibilité physique et sociale du quartier explique sans doute en partie la vitesse remarquable des évolutions qui le touchent au cours des années 1980<sup>268</sup>. Le Bas Montreuil semble en revanche avoir été un peu moins « disponible » pour la gentrification : celle-ci y débute en même temps mais plus lentement, dans un quartier encore largement ouvrier, que la crise industrielle ne frappe que dans les années 1970. En outre, les données de recensement concernant les logements révèlent tout au long des années 1980 et 1990 une importante activité de construction de logement sociaux dans ce quartier. Or ceux-ci jouent un

---

<sup>268</sup> Des évolutions malgré tout moins rapides que dans le quartier Saint-Georges dans un premier temps (1975-1990) : la structure des actifs du premier arrondissement en 1990 est quasiment identique à celle de Saint Georges en 1982, les deux quartiers étant très similaires en 1975 (Authier, 1993, p. 254). Les Pentes de la Croix-Rousse se seraient donc gentrifiées moins vite que Saint Georges à la même époque – mais nous comparons là des secteurs de tailles bien différentes. Il est probable que certains secteurs à l'intérieur des Pentes aient connu une évolution aussi rapide que celle de Saint Georges, la moyenne de l'arrondissement gommant les disparités internes.

rôle évident de frein à la gentrification, qui se lit dans les cartes de la progression du phénomène à l'intérieur des quartiers. Si l'on connaît relativement bien l'impact de politiques urbaines comme celles menées dans les Pentes de la Croix-Rousse (incitations à la réhabilitation, restauration des édifices publics, mise en valeurs touristique), il nous faut donc observer de plus près la façon dont la municipalité est intervenue dans le Bas Montreuil et les effets de ces interventions sur la dynamique de gentrification.

Un autre ensemble de résultats qui se dégage tant des statistiques que des entretiens concerne le profil sociologique des gentrificateurs. Tout d'abord, si l'élévation des statuts socioprofessionnels est très claire dans les deux quartiers, il apparaît aussi clairement que les gentrificateurs n'appartiennent pas aux élites mais aux classes « moyennes-supérieures », c'est-à-dire aux professions les moins bien rémunérées du groupe des cadres et professions intellectuelles supérieures (enseignement, recherche, professions des arts et des médias) et aux professions intermédiaires les plus diplômées (enseignement, santé et travail social, indépendants du secteur culturel). En ce qui concerne la succession de ces professions au cours des processus de gentrification, les statistiques concernant les migrants et les acquéreurs remettent en cause l'idée selon laquelle les professions artistiques seraient systématiquement « pionnières » de la gentrification. Leur afflux au cours des années 1990, très important et simultané dans les deux quartiers (cf. chapitre 2), est à mettre en relation avec leur croissance forte à l'échelle nationale au cours de cette décennie (cf. chapitre 1). Nous suggérons ainsi que le profil des générations successives de gentrificateurs dépend autant des évolutions affectant la structure de l'emploi dans les couches intermédiaires et supérieures que d'une logique de succession inhérente à la gentrification (comme le *stage model* le suppose). Enfin, nous pouvons remarquer que les évolutions qui touchent ces quartiers sont dans un premier temps en décalage par rapport à ce qui se produit dans le reste de la ville, mais qu'elles apparaissent assez rapidement comme préfigurant et concentrant des tendances à l'œuvre de façon plus générale à Lyon et à Montreuil (croissance de la part des actifs les plus qualifiés, des plus diplômés, des inégalités de revenus, de la précarité de l'emploi). Plusieurs tendances du changement social s'y manifestent donc de manière exacerbée.

En particulier, la croissance générale de la précarité de l'emploi au cours des années 1990 s'y répercute plus fortement que dans les autres quartiers de Montreuil ou de Lyon, sans que l'on puisse dire si elle a touché principalement les habitants des catégories non gentrifieuses ou si elle concerne également les gentrificateurs. Parmi les catégories populaires, les fractions les plus stables sont sous-représentées ; les nombreux travailleurs des services aux particuliers ou du commerce semblent particulièrement vulnérables sur le marché de l'emploi. L'enquête par entretiens montre en même temps que, dans le Bas Montreuil, les actifs qualifiés sont également bien souvent dans des formes d'emploi instables. Cela ne va pas nécessairement de pair avec des revenus faibles, mais induit un rapport particulier à l'avenir, qui se répercute notamment dans le domaine du logement. On a ainsi vu apparaître,

parmi les enquêtés de ce quartier, une logique d'accession à la propriété relativement inédite, faisant de l'achat d'un logement à rénover dans un quartier encore peu valorisé une façon de sortir de la vulnérabilité sur le marché locatif et de limiter l'incertitude au moins sur la trajectoire résidentielle. Il nous faudra cependant voir comment ces acquisitions sont possibles, et si elles ne consistent pas à troquer une incertitude contre une autre – la qualité du bien immobilier et du quartier choisi étant en partie incertaines. Comment les gentrificateurs qui achètent ces biens dégradés évaluent-ils qu'ils pourront en faire un logement à leur goût ? Comment jugent-ils qu'il s'agit d'un investissement fiable ? L'émergence d'un marché de lofts repose en partie sur le travail des gentrificateurs qui, comme nous allons le voir, mobilisent un certain nombre de ressources non monétaires pour pallier l'insuffisance de leur capital économique.

Cette logique d'acquisition comme sécurisation de la trajectoire ne se retrouve pas sur les Pentes de la Croix-Rousse où, pour la jeune génération de gentrificateurs, la question de l'accès à l'emploi et au marché du logement semble moins problématique. On voit en revanche apparaître une autre logique d'acquisition, elle aussi nouvelle par rapport aux années 1980, dans laquelle le bien immobilier dans un quartier à la gentrification déjà bien avérée constitue un placement sûr. La construction du canut comme produit immobilier valorisé, conforme à l'analyse d'Alain Bourdin concernant la fabrication des « logements anciens » (Bourdin, 1984) (notamment en raison du rôle joué par les pouvoirs publics dans la valorisation de ce parc de logements), apparaît comme un préalable à l'émergence de cette logique d'investissement. Il est vrai aussi que les jeunes gentrificateurs croix-roussiens ne se situent pas exactement au même moment de leur trajectoire que les montreuillois et n'ont pas les mêmes contraintes. On ne peut gager qu'ils resteront longtemps dans un quartier qu'ils ont largement choisi pour prolonger le mode de vie étudiant au-delà de l'entrée dans l'emploi.

Les deux quartiers attirent en effet des gentrificateurs aux profils bien différents – tant en termes d'âge et de structure du ménage qu'en termes d'emplois. La diffusion de la gentrification à des espaces de plus en plus nombreux et de plus en plus variés (Authier, Bidou-Zachariassen, 2008) semble ainsi être allée de pair avec la formation d'un véritable système d'espaces de référence, au sein duquel chaque quartier en gentrification présente des caractères particuliers (en termes de localisation, de parc de logements, d'images, de prix, etc.) et attire des populations spécifiques. Ces spécialisations semblent se renforcer au fil du temps à travers la constitution de réputations : un quartier de familles et d'artistes dans le Bas Montreuil, un quartier de jeunes et de professions intellectuelles dans les Pentes... nous avons vu ces réputations véhiculées par la presse (cf. introduction). Elles ont effectivement guidé les choix résidentiels des gentrificateurs les plus récents. Enfin, la succession des générations de gentrificateurs et les propriétés différentes du Bas Montreuil et des Pentes de la Croix-Rousse permettent de mettre en évidence des déclinaisons nouvelles du goût pour l'ancienneté mis en évidence par Jean Remy au début des années 1980 (Remy, 1983). Pour les « pionniers », le

choix du quartier ancien de centre-ville apparaît moins comme un choix positif que comme l'expression du rejet du modernisme et du fonctionnalisme incarnés par les banlieues et les grands ensembles, c'est-à-dire l'expression d'une rupture à la fois culturelle et générationnelle à l'égard du pouvoir technocratique. Pour leurs « héritiers » identifiés dans les Pentes (cf. chapitre 3) qui, souvent en ascension sociale, se glissent dans leurs positions professionnelles et adoptent leur système de goûts et de valeurs, le choix du quartier et du logement ancien manifeste et entérine la trajectoire sociale souhaitée vers ces professions qualifiées du public et de l'expertise. Pour les « descendants » de ces « nouvelles classes moyennes », le choix du quartier ancien relève de la manifestation l'appartenance à ce groupe social dont ils sont issus, via l'expression de goûts acquis lors de la socialisation familiale. Dans le Bas Montreuil enfin, le choix du quartier ancien de la part des « convertisseurs », plus contraints financièrement et moins stables professionnellement que les jeunes gentrificateurs des Pentes, semble traduire la recherche de garanties et la mise à distance du stigmate associé à l'architecture « de barres et de tours ». La situation dans laquelle ils se trouvent, de devoir se repérer en banlieue pour choisir un environnement qui leur convienne, montre que le quartier ancien est investi d'un sens nouveau suite à la mise en forme du « problème des banlieues » (Tissot, 2007).

La question se pose dès lors de la façon dont ils parviennent à s'approprier ce quartier certes relativement ancien mais situé en banlieue. Le chapitre 3 a également mis en lumière les rapports différents des « pionniers » et des « convertisseurs » à l'action collective et au militantisme ; comment se traduisent-ils dans leurs façons de gentrifier le Bas Montreuil ? Nous allons tâcher de répondre à ces différentes questions au cours de la seconde partie de la thèse.

## Deuxième partie.

### Le « travail » de gentrification du Bas Montreuil : une valorisation réciproque de l'espace et des habitants

La relation entre un espace urbain et ses habitants peut être vue comme une relation de socialisation réciproque. L'espace socialise les habitants : il leur impose son cadre bâti, sa population, ses normes d'action et de pensée, son image<sup>269</sup>. Réciproquement les habitants socialisent l'espace urbain, ils le modèlent, lui confèrent une identité, y impriment leur marque, y imposent leurs normes de pratiques<sup>270</sup>. La reproduction de l'espace urbain à l'identique ne signifie pas pour autant l'absence de cette « interaction permanente entre deux formes du social, l'espace urbain et les agents » (Pinçon, Pinçon-Charlot, 1986, p. 56) : les travaux de M. Pinçon et M. Pinçon-Charlot ont bien montré dans le cas des espaces de la grande bourgeoisie comment leur conservation faisait l'objet d'un travail quotidien et d'intenses mobilisations de la part de leurs habitants (Pinçon, Pinçon-Charlot, 2007). Les phénomènes de gentrification peuvent être vus comme une mise en mouvement de cet édifice, une relation dynamique. Au lieu de travailler à la conservation de leur environnement urbain et social, des habitants contribuent à sa transformation ; le quartier ainsi transformé, avec son parc immobilier renouvelé, son peuplement modifié, son image changée, attire à son tour des habitants différents, qui le transformeront jusqu'à ce que les agents se mettent à travailler à sa reproduction à l'identique plutôt qu'à sa transformation.

---

<sup>269</sup> « Les sourdes injonctions et les rappels à l'ordre silencieux des structures de l'espace physique approprié sont une des médiations à travers lesquelles les structures sociales se convertissent progressivement en structures mentales et en systèmes de préférences » (Bourdieu, 1993, p. 163)

<sup>270</sup> « Il s'agit de considérer l'espace urbain comme du social objectivé – c'est-à-dire inscrit dans des formes concrètes, bâtiments ou équipements, dans des rapports sociaux codifiés, par exemple entre propriétaires et locataires, ou encore dans des hiérarchies mesurables, comme celle des prix immobiliers – et les agents sociaux comme du social incorporé – c'est-à-dire comme l'intériorisation d'une histoire et d'expériences sociales génératrices de dispositions durables et transposables. Ou, pour être plus précis, puisque le social objectivé dans les choses et le social objectivé dans les agents supposent la durée, comme de l'histoire réifiée et de l'histoire incorporée » (Pinçon, Pinçon-Charlot, 1986, p. 56).

Les Pentes de la Croix-Rousse des années 2000 nous sont apparues comme un espace parvenu à cette nouvelle stabilité, où les agents (habitants, mais aussi pouvoirs publics) travaillent désormais majoritairement à reproduire le bâti, les normes de sociabilité et l'image du quartier à l'identique<sup>271</sup>. Ceux qui viennent y vivre savent quel type d'espace physique et social ils vont trouver et à leur tour travaillent à sa reproduction ; il y a dans leur choix résidentiel un enjeu d'identification à un espace qui offre une position socio-spatiale connue. A la même époque, le Bas Montreuil est en pleine mutation. Les profits de localisation, de position, d'occupation qu'il peut offrir sont incertains. Pour les gentrificateurs qui s'y installent, l'enjeu est celui de la transformation, de la conversion, du reclassement, comme dans les Pentes du début des années 1980. Cet enjeu est très vif et se manifeste dans de nombreux domaines – le logement, l'environnement social pour soi et pour ses enfants, l'image du lieu, etc. –, entraînant des mobilisations individuelles et collectives importantes. C'est cette « mise en mouvement » de l'équilibre entre espace et peuplement et toutes les mobilisations qui participent au changement urbain qui nous intéressent ; nous avons donc choisi d'y consacrer une partie de la thèse à partir du cas du Bas Montreuil. Une telle démarche ayant été menée dans le cas des Pentes au tournant des années 1980 (Bensoussan et Bonniel, 1979a ; 1979b ; Bensoussan, 1982), comme d'ailleurs à Daguerre (Chalvon-Demersay, 1984) et à Aligre (Bidou, 1984), à SoHo (Bordreuil, 1994), à Saint-Georges (Authier, 1993) ou plus récemment à Sainte-Marthe (Bidou-Zachariasen, Poltorak, 2006), nous avons là l'occasion d'observer les formes contemporaines du travail gentrification, mené par des gentrificateurs aux profils nouveaux (les fractions des nouvelles « nouvelles classes moyennes » présentés au chapitre 3) et dans un contexte urbain nouveau (celui de la banlieue).

Dans la relation dynamique entre espace et habitants, les analystes (en particulier dans les travaux sur la gentrification) se placent souvent du côté de l'espace, observant quels habitants il attire et comment en retour ceux-ci le transforment. Nous avons écrit ces trois chapitres en prenant la relation par l'autre bout : en nous plaçant du point de vue des gentrificateurs, en observant comment ils ont pu être attirés par cet espace urbain, comment ils contribuent à sa transformation et ce que cela leur fait. Nous faisons en effet l'hypothèse que le « travail de gentrification » (Bidou-Zachariasen, Poltorak, 2008) affecte autant les gentrificateurs que les espaces gentrifiés : en qualifiant l'espace, ils se qualifient eux-mêmes. Si l'espace se transforme, c'est en effet que les gentrificateurs sont conduits (sous la contrainte économique) à y mettre en jeu certaines de leurs ressources ou de leurs attributs – capital économique, identité professionnelle ou sociale, socialisation des enfants, etc. – et qu'ils travaillent ensuite à ce que ces ressources ou ces attributs n'en soient pas dévalorisés : que l'argent investi dans la maison ne soit pas perdu, que l'identité sociale mise en jeu à aller

---

<sup>271</sup> Ce n'est pas le cas de tous les habitants ou de tous les agents, et nous simplifions ici un peu le propos ; néanmoins, les agents de la conservation apparaissent aujourd'hui plus nombreux et plus puissants que les agents du changement.

habiter en banlieue ne soit pas écornée, que la scolarité des enfants ne soit pas sacrifiée. Ils travaillent ainsi à un rétablissement de leur position sociale – fragilisée, on l’a vu, par l’écart entre leur capital culturel et leur capital économique – et participent du même coup au reclassement de leur espace résidentiel (son parc de logements, son image, la fréquentation et le niveau de ses écoles, pour reprendre nos trois exemples). C’est ce travail de reclassement à la fois spatial et social, qui nous semble être au principe de la gentrification, qui nous intéresse dans cette partie. Il n’est pas question pour autant de minimiser les effets des forces du marché et des politiques publiques, comme on va le voir dans les chapitres qui suivent ; mais nous voulons montrer comment ces effets passent (notamment) par les gentrificateurs qui s’y soumettent, les contournent ou les font évoluer (en fonction de leurs ressources). C’est donc à un travail de gentrification complètement pris dans les structures sociales à la fois locales et globales que nous nous intéresserons.

Dans un premier temps, nous analyserons les facteurs de la « mise en mouvement » du Bas Montreuil évoquée ci-dessus, c'est-à-dire les conditions qui ont fait que certains ménages chassés de Paris par les prix (ou par l’ambition de leur projet résidentiel) s’y sont dirigés à partir du milieu des années 1980. Comment un territoire devient-il « gentrifiable » et par qui ? En observant les caractéristiques matérielles et économiques du marché immobilier local, les conditions sociales d’entrée sur ce marché ainsi que le contexte politique et idéologique local des années 1980 aux années 2000, on se donnera la possibilité de saisir non seulement qui était en mesure de gentrifier au début et à la fin de la période mais encore sous quelle forme. On éclairera en même temps certains des mécanismes ayant favorisé ou au contraire freiné la gentrification de l’ancienne banlieue rouge (chapitre 5).

Puis nous nous intéresserons au travail de conversion des « rebuts du marché » (Chalvon-Demersay, 1984, p. 27) en logements socialement et économiquement valorisés (lofts, maisons transformées). Pourquoi et comment achète-t-on un bien immobilier très dégradé pour le transformer en loft ? Nous montrerons que ce choix peut prendre un sens très différent selon les trajectoires et qu’il suppose la mobilisation d’importantes ressources non financières, inégalement réparties entre les gentrificateurs eux-mêmes, qui conditionnent la qualité et la pérennité de leur opération. Comprendre les conditions de possibilité et le sens de ces opérations permettra de revenir sur la problématique plus large du déplacement de la frontière du marché, au cœur des analyses marxistes de la gentrification (Smith, 1979 ; Zukin, 1982). Après avoir montré les caractéristiques matérielles, économiques, mais aussi sociales et politiques de l’offre résidentielle du Bas Montreuil, nous explorerons en effet à travers les récits des enquêtés les conditions et les modalités concrètes de la rencontre entre cette offre et des demandeurs. Alors que les analyses marxistes supposent souvent la question résolue d’avance par la « logique du marché », nous montrerons que la mise en place de celui-ci est en fait une construction sociale complexe, à laquelle les gentrificateurs sont indispensables (chapitre 6).



Après avoir ainsi analysé les modalités du travail matériel et économique, nous consacrerons un dernier chapitre au travail social et symbolique dans et sur le logement, le quartier et la ville. Nous mettrons d'abord en évidence un travail qui nous semble rarement décrit en tant que tel : celui de la production symbolique, c'est-à-dire à la fois de l'« appropriation psychosociologique » de l'environnement (Chombart de Lauwe, 1979) par les nouveaux habitants, de la production et de la diffusion de nouvelles représentations du quartier, et enfin de la construction d'un nouveau goût, dans un travail d'ajustement entre social incorporé et social objectivé. Nous serons également attentive aux trajectoires sociales des gentrificateurs dans l'analyse de leurs mobilisations dans l'espace public : dans quelle mesure leurs investissements dans la localité s'articulent-ils avec leurs trajectoires sociales, familiales et professionnelles ? Nous observerons en même temps l'évolution des objets et des formes de mobilisation collective d'une génération à l'autre, des membres des « nouvelles classes moyennes » à leurs successeurs indépendants et intermittents des professions culturelles (chapitre 7).

## Chapitre 5. Le Bas Montreuil, un quartier « gentrifiable » : contexte morphologique, économique, idéologique et politique

Les travaux sur la gentrification accordent une importance croissante aux logiques politiques qui peuvent venir soutenir ou encourager la gentrification (Smith, 2003 ; Atkinson, Bridge, 2005 ; *Sociétés contemporaines*, 2006 ; Rousseau, 2008 ; *Urban Studies*, 2008 ; Clerval, Fleury, 2009). L'exemple new-yorkais (Smith, 2003) est paradigmatique de cette alliance entre pouvoir politique et pouvoir économique qui a pris la forme d'une « stratégie urbaine concertée » (*ibid.*, p. 59) et que l'on retrouve dans de nombreuses villes états-uniennes, mais aussi dans des villes européennes, notamment en Angleterre (Colomb, 2006). Cette alliance peut s'expliquer, en termes régulationnistes, par le passage au post-fordisme qui entraîne, dans le domaine des politiques urbaines, l'abandon du « managérialisme » au profit de l'« entrepreneurialisme » (Rousseau, 2008) : alors que l'objectif était, dans la première perspective, de « reproduire la force de travail par le biais d'investissements publics dans le logement, les transports, les services sociaux », la seconde « se caractérise par la primauté du développement économique local et la recherche d'alliances avec le secteur privé » (Rousseau, 2008, p. 76). Elle conduit les pouvoirs municipaux à prendre davantage de risques et à se lancer dans une compétition avec les autres villes. Or, des travaux récents ont montré que cette stratégie n'était pas uniquement le fait des « villes globales » façonnées par la dynamique du capitalisme mondialisé (Sassen, 1991), mais pouvait également être adoptée par des « villes perdantes » comme politiques de « sortie de crise ». Celles-ci mettent alors en œuvre un *marketing* territorial et des politiques culturelles destinées à attirer les classes moyennes (Rousseau, 2008).

Si la ville de Montreuil ne fait à l'évidence pas partie des « villes globales » à la pointe de la concurrence mondiale, elle ne semble pas non plus, au premier regard, avoir mis en œuvre ce type de politique ouvertement favorable à la gentrification, que l'on peut rencontrer dans d'anciennes villes industrielles comme Glasgow ou Bilbao. Ni livré aux libres forces du marché, ni lancé par les autorités politiques dans la compétition urbaine internationale, le territoire montreuillois est resté longtemps administré par une équipe communiste plus préoccupée de maintenir des activités et des emplois sur son territoire. Certains travaux, toutefois, suggèrent que les politiques mises en œuvre dans la ville au cours des vingt dernières années sont plus ambivalentes qu'il n'y paraît (Lévy, 1992 ; Bacqué, Fol, Lévy, 1998 ; Tissot, 2002, 2007). De fait, la gentrification s'est développée dans le Bas Montreuil à partir du milieu des années 1980 et s'est diffusée au cours des années 2000 à plusieurs autres secteurs de la ville (cf. chapitre 2). Peut-on identifier dans le Bas Montreuil des années 1980 et 1990 une configuration propice à la gentrification ? Quels sont les caractères qu'il réunissait et qui l'ont rendu disponible et attractif pour des « gentrificateurs potentiels » ? Et comment ce contexte local explique les traits caractéristiques des gentrificateurs qui s'y sont installés et de leurs rapports résidentiels ? Il s'agit ici de rendre palpable le contexte local morphologique, économique mais aussi social et politique dans lequel les gentrificateurs ont pris place aux différents moments de la période. Ce contexte n'est en effet pas qu'une toile de fond : il attire des gentrificateurs aux profils et aux projets résidentiels spécifiques qui contribuent ensuite à le faire évoluer.

La perspective historique permet de dégager des éléments ayant joué un rôle important dans le processus de gentrification qu'a connu le quartier à partir du milieu des années 1980 : des formes urbaines spécifiques héritées du passé, des mutations socio-économiques plus ou moins subies mais aussi des interventions municipales dans un contexte politique et idéologique particulier. On y retrouve certains des « ingrédients » pointés par les travaux mentionnés ci-dessus : la volonté d'attirer des activités tertiaires, le retour en grâce du bâti ancien, l'usage de politiques de « mixité sociale », la mise en place d'une certaine forme de démocratie participative ou encore le recours à la « culture » ; mais ceux-ci ont plus à voir, semble-t-il, avec les problématiques liées à la désindustrialisation, au développement de la thématique des « quartiers sensibles » et à la crise du communisme qu'avec la compétition urbaine internationale ou le développement du capitalisme mondialisé. La gentrification interroge ainsi le lien entre ces deux faces du passage au post-fordisme.

À partir de documents et de sources variés (études et documents d'urbanisme, entretiens avec des employés municipaux, travaux universitaires, revue de presse), nous présenterons de façon chronologique les éléments du contexte immobilier d'une part (section 1), idéologique et politique d'autre part (section 2), qui ont selon nous contribué à l'émergence de la gentrification du Bas Montreuil. Ils s'agira à la fois de saisir au plus près les conditions matérielles, économiques, sociales et politiques de l'arrivée des gentrificateurs et de voir de

façon beaucoup plus large en quoi les gentrificateurs et la gentrification sont pris dans des histoires qui les dépassent. En observant de très près tout ce qui a contribué à faire du Bas Montreuil un quartier « gentrifiable », on se donnera des éléments précieux pour comprendre *comment et par qui* il l'était.

## 1. L'offre immobilière du Bas Montreuil : héritage historique, effets des politiques urbaines et du contexte immobilier

Nous pouvons distinguer quatre phases, dans l'histoire urbaine du Bas Montreuil, qui ont contribué à la production d'un espace « gentrifiable », c'est-à-dire appropriable par les ménages présentés dans les chapitres précédents : une urbanisation de faubourg au cours de la deuxième moitié du XIXe siècle et du début du XXe, un certain déclin des années 1930 aux années 1990<sup>272</sup>, une « reprise en main » par la municipalité au cours des années 1980-1990 et enfin à partir de la fin des années 1990 une relative soumission aux forces du marché. L'urbanisation sur le mode faubourien a produit un tissu marqué par l'enchevêtrement de l'habitat et des activités, par la petite taille des locaux industriels et par la prédominance de la propriété privée ; le relatif abandon du quartier par les équipes municipales communistes puis la crise industrielle ont progressivement conduit à un vieillissement et à une dégradation du bâti puis, plus rapidement, à la multiplication de friches en lieu et place des anciennes industries. C'est de ce tissu urbain qu'héritent habitants et municipalité au début des années 1980. Après avoir précisé le contenu de cet héritage, nous analyserons les caractéristiques de la « reprise en main » du quartier par l'équipe municipale de Jean-Pierre Brard au cours des années 1980 et 1990, puis nous verrons les limites de ce volontarisme face aux deux « crises immobilières » de 1987-1995 et de 1998-2008.

### 1.1 La morphologie du quartier au début des années 1980 : le double héritage de l'urbanisation faubourienne et du communisme municipal

Le quartier présente au début des années 1980 une morphologie urbaine particulière, qui le distingue du reste de la ville et présente pour des « gentrificateurs » potentiels quelques caractéristiques intéressantes. Comme nous l'avons vu, il fut en effet urbanisé dès le XIXe siècle, accueillant petit à petit l'activité artisanale et industrielle chassée de Paris par les rénovations haussmanniennes (cf. chapitre 2). Cette urbanisation de faubourg est caractérisée par trois éléments. Tout d'abord, les locaux d'activité y sont de petite taille, comparativement à ceux que l'on peut trouver à Aubervilliers, Saint-Denis ou Boulogne-Billancourt. Les établissements industriels étaient modestes et l'artisanat très présent, notamment dans des

---

<sup>272</sup> La ville a été dirigée par des maires communistes de 1935 à 1996 (Jean-Pierre Brard, maire de 1984 à 2008, rend sa carte du PCF en 1996 mais reste apparenté PCF à l'Assemblée Nationale).

ateliers en fond de cour. Le deuxième élément concerne les logements : relativement anciens, ils sont de faible qualité et sont surtout très hétéroclites, en raison, entre autres, de la part d'autoconstruction. Des petites maisons voisinent ainsi avec des immeubles de rapport et quelques immeubles de plus grande envergure aux angles des rues. Au tout début des années 1980, l'habitat social est quasiment absent du Bas Montreuil. Enfin, la dernière caractéristique et sans doute la plus importante est la forte imbrication entre habitat et activités productives, « donnée morphologique de base » dans les quartiers de l'Est parisien et dans leur prolongement en plaine (Toubon *et al.*, 1990). Comme Hélène Hatzfeld *et al.* l'expliquent, « jusqu'au milieu du siècle, cette superposition est la trace d'un mode de production artisanal qui demande à la fois la proximité de l'habitat et du lieu de travail, et des connexions entre corps de métier complémentaires » (1998, p. 27). Cet entremêlement des espaces de logement et de travail, antithèse de la ville hygiéniste et fonctionnelle rêvée par les urbanistes de l'école moderne, est le produit d'une accumulation d'initiatives privées en grande partie antérieures à l'arrivée des communistes à la mairie. Ces derniers, pourtant en partie séduits par l'urbanisme corbuséen<sup>273</sup>, ont contribué à la préservation de cette mixité du tissu urbain en intervenant peu dans le Bas Montreuil.

En effet, comme nous l'avons vu, de la fin de la seconde Guerre Mondiale au début des années 1980, c'est le plateau qui concentre tous les efforts de construction, qu'ils soient privés ou (surtout) publics, avec le lotissement de secteurs pavillonnaires et la sortie de terre des quartiers d'habitat social. En 1952, l'équipe de Paul-Henry Chombart de Lauwe constate encore à Montreuil « l'opposition entre deux espaces nettement délimités : l'espace rural et l'espace industriel » (in Chombart de Lauwe, 1952, p. 217). Sur les « autres espaces non urbains » qu'elle identifie (cf. cartes 6-1 et 6-2 page suivante), se dressent en quelques années les grands ensembles du Bel-Air (1956-1968, 1250 logements), de la Noue (1958-1973, plus de 1400 logements), du Morillon (1965-1975), de la Boissière (1974-1975, 400 logements), des Grands Pêcheurs (1975-1976, environ 500 logements). L'aménagement de la ville et la construction de HLM constituent en effet, avec la politique culturelle, sanitaire et sociale, les fleurons d'une municipalité qui incarne bien l'esprit de la « ceinture rouge » (Tissot, 2002). Le Bas Montreuil est pendant ce temps resté livré à son développement spontané : hormis un ensemble important situé au-dessus de la Croix de Chavaux, en limite du quartier (environ 830 logements construits entre 1966 et 1968), on ne compte dans le quartier que trois opérations de logement social antérieures aux années 1980, dont deux datent de 1928 et 1934<sup>274</sup>. Le quartier est ainsi assez peu touché par les constructions des années 1950-1970, et

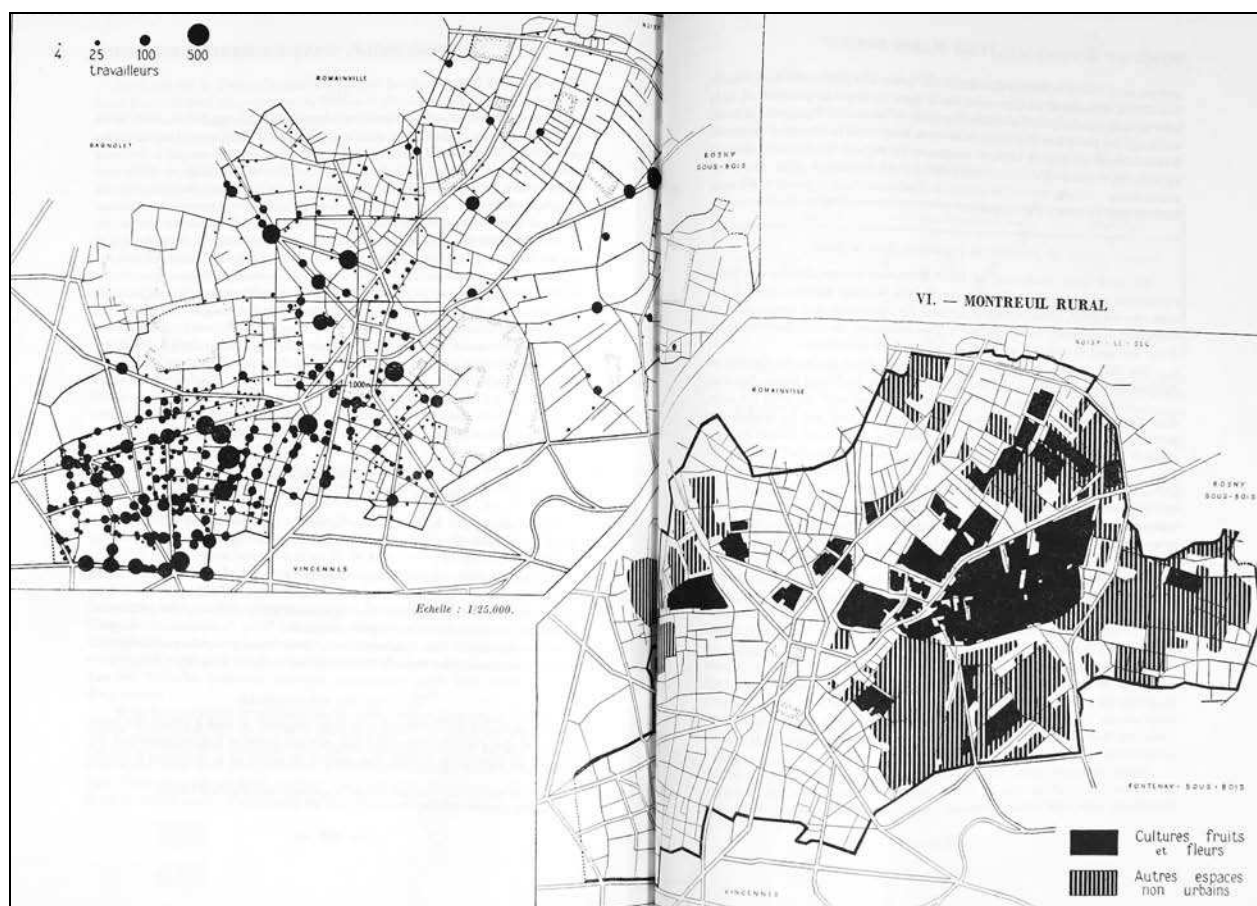
---

<sup>273</sup> Les influences des différentes « écoles » d'urbanisme sur la politique urbaine montreuilloise sont en réalité plus complexes qu'une simple adhésion au modernisme et renvoient à des jeux d'acteurs étudiés par Pellegrini (1992).

<sup>274</sup> Le premier, qui compte 95 logements, est situé rue Edouard Vaillant ; le second, de 96 logements, est rue de la Beaune. Le troisième, qui date de 1970, compte seulement une trentaine de logements (boulevard Chanzy).

presque vierge des formes urbaines diffusées à cette période – les pavillons standardisés et grands ensembles auxquels font référence nos enquêtés. Or avec la construction sociale du « problème des banlieues » et l'adoption collective des catégories qui sous-tendent la politique de la ville, la valeur symbolique associée à ces formes urbaines va se renforcer et se structurer autour de deux pôles : d'un côté, les grands ensembles « de tours et de barres », enclavés et « exclus » de la ville, avec leur lot de problèmes associés aux catégories de populations « jeunes » et « immigrées » (Tissot, 2002, 2007) ; de l'autre, les « quartiers anciens » ou « quartiers villages » (de centre-ville), bien connectés, mixtes, conviviaux, pacifiques (Fijalkow, 2006). Les connotations positives ou négatives concernant le bâti (ancien et mélangé *versus* récent et homogène) structurent également, on l'a vu, la perception des populations et des rapports sociaux qui y sont attachés.

Carte 5-1 : « Population active salariée en 1950 » à Montreuil (à gauche) ;  
« Montreuil rural » en 1950 (à droite)



Source : Chombart de Lauwe, 1952

Si le tissu urbain et industriel n'a guère changé au cours des trente glorieuses, il ne faut pas y voir un simple « assouplissement » du quartier qui aurait été purement et simplement délaissé par la mairie : celle-ci manifeste en fait la volonté très ferme d'en maintenir la vocation industrielle – au risque de le figer et d'en précipiter la dégradation. Le premier

document d'urbanisme d'après-guerre, élaboré en 1961, classe ainsi l'ensemble du Bas Montreuil en « zone industrielle de fait » malgré ses 20 000 habitants (alors que d'autres secteurs sont définis comme « mixtes »). La fonction logement est clairement orientée vers les nouveaux quartiers d'habitat social du plateau. Avec la création du boulevard périphérique autour de Paris (dont la construction est entamée en 1958), la fonction industrielle est remise en cause dans le secteur de la Porte de Montreuil, où se trouvent alors des entrepôts, des industries insalubres, des locaux sous-utilisés et un habitat très dégradé. Décidée en 1963 (et achevée seulement en 1990), la rénovation de ce secteur<sup>275</sup> n'est cependant considérée que comme une exception. Le reste du quartier demeure figé, en partie car il est concerné par des projets d'aménagement (une bretelle reliant le périphérique à l'autoroute A186 doit le traverser au sud ; ce projet est finalement abandonné au début des années 1980) mais surtout en raison de sa « vocation industrielle », réaffirmée par la mairie à plusieurs reprises ; il n'apparaît pas encore clairement à l'époque que la désindustrialisation du cœur de l'agglomération parisienne est un processus inéluctable<sup>276</sup>. Emmanuelle Pellegrini parle ainsi pour le Plan d'Occupation des Sols de 1976 d'un « POS bloqué », ayant pour but d'éviter tout investissement résidentiel (Pellegrini, 1992, p. 102)<sup>277</sup> ; seule concession : la reproduction des volumes résidentiels existants est tolérée dans la moitié Nord du quartier. « Cette occultation de la composante résidentielle finira par se traduire logiquement en termes socio-urbains, faisant du Bas Montreuil l'espace d'une relégation sociale involontaire, aux caractéristiques semblables à celles des tissus centraux dégradés » (Toubon *et al.*, 1990, p. 3).

La stratégie du gel des terrains industriels mène à la multiplication de friches dont la réaffectation ne suit pas : en effet, le Bas Montreuil est, comme tous les quartiers industriels, frappé de plein fouet par la crise des années 1970. Entre 1976 et 1982, la ville perd 50 % de ses emplois industriels, soit 6000 emplois dont 4000 localisés dans le Bas Montreuil (Toubon *et al.*, 1990)<sup>278</sup>. Les quelques grandes entreprises de plus de cent salariés (Dufour, Kréma), mais aussi nombre des petites et moyennes entreprises qui forment l'essentiel du tissu

---

<sup>275</sup> Réalisation de bureaux, de logements sociaux, d'un centre commercial et libération de plusieurs îlots pour le marché privé.

<sup>276</sup> En témoigne la décision prise en 1966 de construire dans le Haut Montreuil une « zone industrielle verticale » destinée à accueillir les activités délogées de la Porte de Montreuil. Le projet, baptisé « Mozinor », est un énorme bâtiment en copropriété industrielle aménagé en plateaux superposés accessibles aux semi-remorques par des rampes hélicoïdales. Achevé en 1975, le bâtiment apparaît à la fois en avance sur son temps comme outil et en retard par rapport à la crise : la Ville doit s'en porter acquéreur en raison des difficultés de commercialisation, et le bâtiment restera toujours sous-occupé. Il abrite encore aujourd'hui plusieurs entreprises industrielles, mais aussi un certain nombre d'ateliers d'artistes gérés par la ville.

<sup>277</sup> « Le POS rend l'activité industrielle prioritaire, impose une action concertée avec la municipalité pour la construction de logements. Outre une volonté politique de ne pas bouleverser la sociologie locale, ces directives répondent à plusieurs nécessités : tout d'abord l'urgence de ré-industrialiser [...], ensuite la volonté de poursuivre une action volontariste en matière de logement social. Ce POS « bloqué », s'il a pour but d'éviter l'investissement résidentiel, n'évitera pas une certaine valorisation sociale de la population montreuilloise ainsi que l'apparition d'opérations spéculatives » (Pellegrini, 1992, p.102).

<sup>278</sup> La commune perd à nouveau 28 % de ses emplois industriels entre 1982 et 1987 (- 19 % pour l'ensemble de la petite couronne, - 24 % pour la Seine-Saint-Denis), qui ne sont pas compensés par la croissance du secteur tertiaire.

industriel ferment leurs portes ; en même temps, les artisans vieillissent et disparaissent. Ces fermetures laissent place à de nombreuses friches industrielles, usines et ateliers vacants dont certains vont être rapidement squattés. La « réserve industrielle » se transforme progressivement en zone d'accueil pour les ménages les plus fragiles poussés hors de Paris par la hausse des prix de l'immobilier de la fin des années 1980 et pour ceux des étrangers n'ayant pas accès au logement social (Lévy, 1999, p. 25). En même temps, la politique de gel des terrains a entraîné la dégradation de l'habitat et la vacance d'une partie des logements, dont certains sont achetés à très bas prix et transformés en hôtels meublés par des « marchands de sommeil ». Ces friches industrielles, ces ateliers désaffectés, ces logements dégradés occupés par une population vieillissante vont intéresser particulièrement les gentrificateurs à la recherche de locaux vastes et peu onéreux.

L'histoire urbaine de cette portion de territoire jusqu'au début des années 1980 en fait ainsi un espace particulièrement adapté aux aspirations de jeunes professionnels à la recherche de locaux et de jeunes familles peu fortunées : un tissu ancien, faubourien, épargné par l'urbanisation des années 1970 ; une offre abondante de friches industrielles de taille modeste, d'ateliers vétustes et de logements anciens jamais réhabilités ; un peuplement qui fait cohabiter (non sans conflits) des habitants âgés appelées à disparaître, des artisans, des patrons et des ouvriers de PME qui tentent de résister à la crise et des populations étrangères de passage en situation précaire. Mais les friches et le tissu urbain en déréliction interpellent aussi la municipalité : « en 1975, le thème du dépérissement du Bas Montreuil<sup>279</sup> occupe désormais une place importante dans les représentations ainsi que son corollaire nécessaire : la reconquête de l'image de marque de ce quartier » (Toubon *et al.*, 1990, p. 6).

## **1.2 Les années 1980-1990 : un nouvel interventionnisme municipal dans le Bas Montreuil**

Les impasses de la politique de conservation industrielle et la paupérisation du Bas Montreuil conduisent à une véritable « rupture dans l'histoire de l'urbanisme local » (Pellegrini, 1992) : les années 1980 sont marquées par un redéploiement de l'interventionnisme municipal dans la plaine, destiné à répondre à la chute de l'emploi industriel et au délabrement du quartier et à faire face à la pression croissante de la spéculation immobilière dans le cœur de l'agglomération parisienne. L'arrivée de Jean-Pierre Brard à la mairie, d'abord comme premier adjoint chargé de l'urbanisme puis comme maire en 1984, est concomitante d'un véritable tournant dans la stratégie de développement et d'image de la ville. L'équipe municipale élue en 1984 souhaite reprendre la main sur les voies que prennent *de facto* les transformations du bâti et du peuplement du Bas Montreuil :

---

<sup>279</sup> A l'exception du quartier Solidarité-Carnot qui, abritant moins d'activités, n'a pas connu le même sort lors de la fermeture des PME et PMI. Ce quartier où l'on trouve de nombreux pavillons de meulière et plusieurs immeubles de standing a toujours eu un peuplement relativement bourgeois.



l'objectif est de « préserver l'identité de la commune, en surveillant les transformations morphologiques et fonctionnelles du tissu urbain », c'est-à-dire « de gérer la substitution de nouvelles populations aux anciennes, afin de préserver l'avenir politique d'une équipe communiste « dissidente » dirigée par M. Jean-Pierre Brard » (Vite, 1993, p. 130). Celle-ci va donc réaliser un compromis entre les mesures traditionnelles de maîtrise de l'occupation des sols et des opérations d'aménagement d'envergure destinées à accompagner les transformations spontanées.

Ce nouvel interventionnisme municipal dans le Bas Montreuil s'inscrit également à partir des années 1990 dans le contexte de la « réforme urbaine » décrite par Sylvie Tissot, à laquelle Jean-Pierre Brard participe à la fois au niveau national (comme député) et au niveau local (comme maire) (Tissot, 2007). L'équipe municipale adopte à partir des années 1990 les représentations qui se sont solidifiées dans le monde scientifique et politique (territorialisation des problèmes sociaux, identification de l'état social dans les quartiers à l'état du bâti, abandon de la représentation classiste de la société, ethnicisation des catégories de perception), représentations qui conduisent à la stigmatisation des grands ensembles et à la promotion de la mixité sociale vue comme caractéristique des quartiers anciens. Dans sa thèse, Sylvie Tissot met en évidence le renversement du regard porté sur les différents quartiers à partir de l'analyse des récits et images que la ville de Montreuil produit sur elle-même<sup>280</sup> : autrefois emblèmes de la municipalité communiste, les quartiers d'habitat social deviennent un « problème », tandis que le quartier ancien du Bas Montreuil, « naguère considéré comme le résidu d'une réalité vouée à disparaître », devient la vitrine de la ville et incarne sa modernité et son futur. Ce tournant se traduit aussi par l'adoption de nouveaux partis pris urbanistiques : abandon des principes modernistes et fonctionnalistes qui avaient guidé l'aménagement du plateau, reconnaissance de la valeur du tissu ancien, promotion de la mixité fonctionnelle et sociale (Tissot, 2007).

Il faut donc appréhender cette nouvelle politique de développement du Bas Montreuil à travers ces deux prismes, liés entre eux : celui de la crise du communisme municipal dans le contexte de la désindustrialisation et celui de la diffusion des catégories et des dispositifs de la réforme urbaine<sup>281</sup>. Les orientations de cette politique et les outils mis en place pour la mettre en œuvre vont structurer assez fortement le contexte résidentiel dans lequel les gentrificateurs apparaissent. Nous allons donc les présenter dans les grandes lignes afin de saisir si, et comment, ils ont pu favoriser l'arrivée d'un certain type de gentrificateurs.

---

<sup>280</sup> Deux supports de communication élaborés ou commandités par la ville à vingt ans d'écart témoignent de ce renversement des représentations : d'une part, un livre d'histoire, *Montreuil-sous-Bois, des origines à nos jours* commandé par la ville et publié en 1982 ; d'autre part, les textes et les images de « Coeur expo », exposition organisée en 2000 sur la place de la mairie afin de présenter aux habitants les projets urbanistiques en cours. Entre les deux, l'évolution des représentations et l'adoption progressive de nouveaux cadres d'interprétation se lit aussi dans les colonnes de *Montreuil-Dépêche* (Tissot, 2007).

<sup>281</sup> Diffusion favorisée par le contexte de décentralisation, qui impose aux communes de se saisir des opportunités financières de la politique de la ville quelle que soit leur adhésion à sa philosophie.

### 1.2.1 La volonté de maîtrise des transformations urbaines

Désormais consciente du caractère inéluctable de la désindustrialisation, la mairie va employer tous les moyens disponibles pour maîtriser au maximum les transformations de l'espace et du peuplement qu'elle induit dans le Bas Montreuil. Cela se traduit d'abord, de façon générale, par un interventionnisme très actif : alors que pendant les années 1970 la politique urbaine consistait essentiellement dans le gel des terrains industriels via l'urbanisme réglementaire, la décennie 1980 voit la municipalité multiplier les dispositifs lui permettant d'intervenir directement sur le tissu urbain et sur le peuplement du Bas Montreuil. Cela se traduit par la création de différents services municipaux<sup>282</sup>, d'une S.E.M. dédiée au quartier (la SEMIMO.B, Société d'Economie Mixte Immobilière et d'aménagement de Montreuil et de Bagnolet, qui est à la fois une société d'aménagement qui intervient par exemple dans les ZAC et un organisme de construction et de gestion dans le secteur HLM) et par la mise en œuvre massive de procédures d'aménagement, de construction, de rénovation. La mairie affiche également une volonté de connaissance approfondie du tissu urbain et social du quartier : elle commande à des organismes de recherche extérieurs des études sur le quartier du Bas Montreuil (comme l'*Enquête sur le Bas Montreuil* réalisée en 1982 par l'IAURIF) ou sur l'ensemble de la commune (partenariat avec l'organisme ARTURBATEC en 1985, récit historique confié à Claude Willart et José Fort, étude confiée au Centre de Recherche sur l'Habitat et à Jean-Pierre Lévy en 1990, etc.). En 1983, un « projet de quartier » est élaboré pour le Bas Montreuil, dont les objectifs sont résumés en 1987 par M. Gauthier, maire-adjoint chargé de l'urbanisme, dans les *Cahiers de l'ANAH*<sup>283</sup> : « le développement de l'activité économique du quartier, marqué par la présence de centaines de petites entreprises artisanales ou industrielles ; l'amélioration de l'habitat ancien accompagnée de la création de logements neufs, d'équipements et d'espaces collectifs ; la revitalisation et la modernisation du quartier, sans toutefois le bouleverser ». S'ensuivent le lancement de plusieurs OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat), qui couvrent progressivement la quasi-totalité du secteur et concernent quelques 3000 logements, ainsi que le classement en Z.A.C. (Zones d'aménagement Concerté) d'une partie importante du territoire. Jean-Pierre Lévy note qu'au début des années 1990, plus de 70 % des primes à la réhabilitation utilisées à Montreuil étaient localisées dans le Bas Montreuil et que s'y trouvaient sept des douze Z.A.C. en cours ou en projet dans la commune (Lévy, 1999, p. 25).

La tentative de maîtrise des transformations du quartier passe ensuite plus précisément par un contrôle étroit de l'occupation des sols. La municipalité a toujours eu le souci de ne

---

<sup>282</sup> Le service de l'urbanisme est créé en 1971 en remplacement du « bureau du plan » qui datait de 1959. L'un des plus anciens services économiques municipaux de la région parisienne, le service du développement économique, est fondé en 1979 ; placé sous contrôle direct du maire, il joue un rôle-clé dans la politique de revitalisation. Enfin le service de l'habitat est créé et doublé à la fin des années 1980 d'un « observatoire de l'habitat ».

<sup>283</sup> *Cahiers de l'ANAH*, n°40, mars 1987, p.6-7

laisser filer ni son électorat ni son capital urbain. À cette fin, des principes très clairs ont été formulés de longue date : d'une part la maîtrise de l'usage des sols, d'autre part « le maintien des valeurs foncières à un niveau compatible avec des fonctions « pauvres » (logement social ou production) » (Toubon *et al.*, 1990, p. 4). Dès les années 1960 la mairie a constitué des réserves foncières inconstructibles, gelé des « zones d'aménagement différé » et même parfois engagé des interventions publiques afin d'occuper le terrain pour déjouer les pressions privées. Jean-Pierre Brard reprend cette tradition et utilise particulièrement l'urbanisme réglementaire, qui permet de définir les types d'urbanisation souhaités selon les zones grâce au Plan d'Occupation des Sols, et de fixer des Coefficients d'Occupation des Sols (COS résidentiel, industriel, etc.) qui régulent fortement la construction ; la fixation d'un COS résidentiel très bas (0,7) dans de nombreuses zones du Bas Montreuil doit ainsi ôter toute rentabilité à d'éventuelles opérations de logement privées.

Les opérateurs privés ne sont pas entièrement écartés, mais ils sont étroitement encadrés notamment grâce à la procédure des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC). Dérogatoire au POS, elle permet encore plus que celui-ci à la mairie de contrôler les transformations du tissu urbain et va être largement utilisée. Appliquée aux friches industrielles, aux logements très dégradés et à tous les terrains recensés comme libres, elle permet d'y programmer des logements, des locaux d'activité et des bureaux, parfois des équipements et des commerces. La ville peut dès lors profiter du mouvement d'intérêt pour l'Est parisien qui se fait jour, en particulier dans l'immobilier d'entreprise<sup>284</sup>. Les ZAC apparaissent ainsi comme un outil de mixité fonctionnelle et d'ouverture très encadrée aux opérateurs privés.<sup>285</sup>

La résistance à la pression immobilière passe enfin par l'usage important du droit de préemption : « arme antispéculative », ce droit « permet, avant tout, de peser sur l'évolution des prix fonciers » en autorisant la collectivité à « intervenir lorsque la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), obligatoirement envoyée par le vendeur [...], fait apparaître un prix anormalement élevé » (Merlin, Choay (dir.), 1988, p. 532-533). Le classement en zone de « Droit de préemption urbain renforcé » (DPUR) de l'ensemble du territoire communal rend les DIA obligatoires et permet à la municipalité de surveiller systématiquement les changements de propriétaires<sup>286</sup> tant pour les locaux d'activités que pour les logements. Elle vise à favoriser le maintien dans les lieux des occupants, à limiter les hausses de loyer et

---

<sup>284</sup> « De 1980 à 1987, sur un total de sept ZAC, 150 300 m<sup>2</sup> d'activités et 187 000 m<sup>2</sup> de logements sont créés en diversifiant le panel des concepteurs, en adoptant plus de souplesse dans le montage opérationnel. » (Pellegrini, 1992, p.103)

<sup>285</sup> La relation avec le secteur privé reste ambivalente, comme l'illustre la ZAC Beaumarchais sur le site de l'usine Pernod, où la procédure de ZAC est mise en place avant tout pour soustraire l'emprise à un projet d'opération privée (Toubon *et al.*, 1990).

<sup>286</sup> « Une commission foncière se réunit chaque mois pour examiner tous les projets de mutation dans l'habitat et surtout sur les friches, placée sous la présidence du maire-adjoint chargé de l'urbanisme et du développement économique. La commune ne délègue jamais son droit de préemption et ne reçoit aucune aide de l'Etat ni du Conseil Général pour financer sa politique de préemption. » (Toubon *et al.*, 1990)

surtout à dissuader la spéculation : lorsque les acquéreurs sont soupçonnés de favoriser la spéculation foncière et immobilière, la mairie exerce son droit de préemption pour amener le propriétaire à réviser son prix de vente ou le faire renoncer à la transaction. Cette mesure dissuasive ne fonctionne pas toujours et la mairie peut être obligée d'acquérir les terrains préemptés, même si telle n'était pas son intention initiale, si le propriétaire ne renonce pas à la vente. Christophe Vite (1993) a pu repérer dans les comptes administratifs de la commune les dépenses annuelles correspondant aux préemptions destinées uniquement à contrôler les prix du marché<sup>287</sup> : elles augmentent nettement plus vite que le volume total des dépenses pour acquisitions foncières et représentent au début des années 1990 le premier poste (suivies par les acquisitions de terrains en faveur du logement social). Cette politique de préemptions – ou de menace de préemption – permet d'ailleurs également de protéger dans une certaine mesure la construction de logements sociaux en limitant la hausse du coût du foncier. Ce dispositif est sans aucun doute celui qui a le plus influé sur le mouvement de gentrification ; nous y reviendrons dans la section 2.

Ces outils opérationnels sont mis au service d'un double objectif de mixité tout à fait nouveau dans le quartier : mixité de fonctions (activités secondaires et tertiaires et habitat) et mixité sociale au sein de l'habitat<sup>288</sup>.

### **1.2.2 L'acceptation de la mixité activités / habitat et de la tertiarisation des activités**

Le projet de quartier élaboré en 1983 reconnaît la mixité comme une « donnée héritée » du quartier et la promeut comme principe de restructuration du quartier : il s'agit désormais de concilier spatialement habitat et activités, choix perçus jusqu'alors comme antagoniques. Le POS est révisé de façon à reconnaître la mixité au niveau de l'îlot ainsi que la typologie d'imbrication propre au Bas Montreuil. Traduit en termes de stratégies de développement, cela suppose en fait de remettre en cause une autre frontière, celle qui sépare traditionnellement industrie et activités tertiaires. La « vocation industrielle » du quartier est à nouveau affirmée, mais la municipalité essaie d'attirer de nouvelles filières de production

---

<sup>287</sup> Parmi les dépenses pour acquisition de terrains, celles qui sont classées au sous-chapitre des « réserves foncières », correspondant à l'acquisition de terrains dont l'usage reste indéterminé, peuvent être attribuées par élimination aux opérations de préemption pour contrôler les prix, puisque les acquisitions de terrains destinées à des opérations spécifiques – logement social, urbanisme pré-opérationnel, rénovation urbaine, zones d'activités – sont comptabilisées dans des sous-chapitres distincts (Vite, 1993, p.133).

<sup>288</sup> Les titres des articles d'urbanisme concernant Montreuil parus au tournant des années 1990 reflètent bien ces grandes orientations de la mairie (qui a manifestement su communiquer) : « Les aventures spatiales de la mixité » (Jacob, Sevin, Tanter, Toubon, *Urbanisme*, n°220, 1987) ; « Montreuil : un projet de quartier et une OPAH pour un même périmètre. L'équilibre préservé » (*Les cahiers de l'ANAH*, n°40, 1987) ; « Montreuil, éloge de la mixité » (Delluc, *Le Moniteur architecture*, n°40, 1993) ; et plus tard : « Les nouvelles mixités emploi/résidence en milieu urbain dense : exemples de Colombes, Montreuil et de la Plaine-Saint-Denis » (Darchin, Goumont, Ladet, 1998).

combinant activités secondaires et tertiaires, comme la bureautique ou l'informatique<sup>289</sup>. La partie Sud du Bas Montreuil, restée jusque-là à vocation seulement industrielle et considérée comme une « zone-tampon » destinée à protéger le marché immobilier montreuillois des influences de Vincennes, Saint-Mandé et Paris, est emblématique de cette nouvelle politique de mixité : elle peut désormais accueillir des activités industrielles, des bureaux, des parkings et des logements sociaux (malgré un COS industriel encore relevé, ce sont bien des entreprises du tertiaire qui s'installeront). La mairie reste préoccupée par les effets induits sur les valeurs foncières, mais les activités tertiaires sont désormais acceptées.

Le deuxième axe de cette politique de développement est de donner une seconde vie aux bâtiments industriels désaffectés et d'y attirer des PME : la priorité de la mairie reste en effet de défendre l'activité et d'éviter que le quartier ne devienne purement résidentiel. La fermeture d'une usine de papier peint, convoitée par le privé et à forte visibilité (bâtiment haut situé place de la République, au cœur du quartier), relance le débat sur la concurrence entre logements et activités. L'usine Dumas se transforme en symbole d'une volonté de défendre l'emploi et devient le premier Centre d'Activités de Pointe (CAP) : le bâtiment (16 000 m<sup>2</sup> de plancher) est intégralement transformé en hôtel d'activités. Inauguré en 1986, CAP 1 est un succès (tous les lots sont attribués en huit mois en grande partie à des entreprises de graphisme et d'images de synthèse, notamment les studios Disney) qui confirme l'existence d'une demande de locaux de la part de petites unités de production travaillant dans les technologies nouvelles, soit nouvellement créées soit venant de l'Est de Paris. La ville poursuit donc cette politique d'acquisition-réhabilitation de bâtiments industriels délaissés et « CAP » devient un label. Fin 1989, 50 000 mètres carrés de locaux d'activité sont réaménagés, et 200 000 mètres carrés encore projetés. On passe ainsi d'une logique d'aménagement des conditions de fonctionnement des entreprises industrielles locales (qui continuent à céder du terrain) à une logique de requalification du tissu industriel par l'apport exogène d'entreprises à forte valeur ajoutée faiblement consommatrices d'espace. En accueillant des PME « de pointe », les CAP permettent de maintenir l'emploi et la taxe professionnelle mais aussi d'amorcer une conversion en termes de spécialisation économique : un effet réseau, encouragé par une sélection lors de la commercialisation, transforme le site en pôle centré sur les métiers de l'image et de l'animation. Cette spécialisation, appuyée par l'activation d'une « tradition locale » redécouverte à l'occasion (Pathé et Méliès avaient au début du siècle leurs studios dans le Bas Montreuil)<sup>290</sup>, va produire un important effet de réputation. L'aménagement des CAP permet aussi d'éviter que

---

<sup>289</sup> L'objectif d'attirer des entreprises performantes et de compenser la chute des emplois industriels est d'autant plus important que les lois de décentralisation de 1983 et 1985 ont transféré aux communes de nouvelles compétences (notamment en matière d'urbanisme et d'action économique) sans que la dotation globale de fonctionnement allouée par l'Etat suive la courbe des dépenses. Les revenus de la taxe professionnelle deviennent donc cruciaux, pour Montreuil comme pour les autres communes.

<sup>290</sup> Nous revenons plus longuement sur ce point dans la deuxième partie de la section.

les bâtiments en friche ne soient squattés. « Le détournement des espaces est ainsi lancé mais reste totalement contrôlé, cadré par la puissance municipale » (Hatzfeld *et al.*, 1998, p. 28).

Enfin, la volonté de conserver une mixité activités / habitat se traduit par la règle dite des 80/20 qui interdit le changement d'affectation d'un local d'activité en logement et indique qu'un maximum de 20 % de la surface peuvent être affectés au logement, 80 % étant dédiés à l'activité. Cette règle doit empêcher des acquéreurs de racheter un local d'activité pour y vivre et vise à sauvegarder l'artisanat autrefois important dans le quartier. Inscrite dans le POS de 1998 et rédigée de façon volontairement complexe, elle offre en fait à la mairie un droit de regard et un pouvoir de négociation sur les permis déposés afin de contrôler les changements d'affectation.

Cette vigilance en ce qui concerne les bâtiments existants, dont la mairie cherche à maîtriser les transformations d'usage ainsi que la valeur sur le marché immobilier, vaut aussi dans le cas du logement ; s'y ajoute une volonté de contrôle du peuplement.

### **1.2.3 La promotion de l'ancienneté du bâti et de la « mixité sociale »**

Jean-Pierre Brard, alors premier adjoint délégué à l'urbanisme, rappelait en 1983 par ces mots les objectifs du Programme prioritaire de revitalisation du Bas Montreuil :

*« Les deux piliers de notre politique du logement sur le Bas Montreuil sont la réhabilitation et la rénovation avec pour objectif le maintien sur place de la population âgée, l'arrivée de nouvelles populations permettant le rajeunissement du quartier, la diminution sensible du nombre de travailleurs immigrés. » (Jean-Pierre Brard, 1983, cité in Toubon, 1990)*

En effet, la mise en valeur du quartier ne consiste pas seulement dans la valorisation économique d'un territoire dont la localisation aux portes de Paris était devenue stratégique, d'une réserve foncière où détruire et reconstruire pour accueillir des activités (ce qui sera également fait malgré tout). A côté de constructions neuves, on cherche à mettre en valeur le tissu ancien, bien qu'il soit de piètre qualité et plutôt délabré. Les rues, les bâtiments et les commerces vieilliss n'ont pas la valeur historique d'un centre ancien de province, mais cela n'annule pas leur valeur symbolique : divers et antérieur aux années 1960, ce bâti semble être un précieux contre-modèle aux grands ensembles, qui éloigne à lui seul le spectre des problèmes désormais rattachés aux quartiers de barres et de tours dans l'imaginaire collectif. Cela se traduit par un changement d'optique en ce qui concerne le traitement du bâti existant : « à la logique de la construction, qui négligeait le quartier, succède [...] une conception basée sur l'utilisation du parc existant » (Lévy, 1999, p. 25) et sur la préservation de la mixité du tissu urbain. On a vu comment les friches industrielles sont réutilisées, transformées parfois en immeubles de logements sociaux, plus souvent en locaux d'activités ; dans le parc de logements anciens, les propriétaires privés sont encouragés à la réhabilitation via les OPAH, avec succès (700 réhabilitations étaient prévues en dix ans, mais au bout de trois ans 900

logements ont déjà été réhabilités). Dans la construction de nouveaux logements sociaux enfin, l'accent est mis sur l'aspect qualitatif des opérations, qui sont beaucoup plus ponctuelles que dans le Haut Montreuil<sup>291</sup>. La politique mise en place se présente ainsi comme relevant à la fois de problématiques et de réponses locales d'un côté (CAP), de tendances et d'outils existant à l'échelle nationale de l'autre (OPAH).

Le deuxième objectif de la politique du logement présentée par Jean-Pierre Brard est en effet la réalisation d'une certaine « mixité sociale »<sup>292</sup>, qui passe par la réhabilitation mais aussi par la production de nouveaux logements. Cette formule, avec toutes ses ambiguïtés et les représentations qui la sous-tendent<sup>293</sup>, est utilisée au même moment dans plusieurs communes de la petite couronne, notamment celles gouvernées par des équipes communistes ou apparentées. En effet « les actions se réclamant d'un objectif de « mixité sociale » s'exercent fréquemment dans des villes directement touchées par les transformations de la société post-industrielle », c'est-à-dire les communes de tradition industrielle et ouvrière où les mutations économiques conduisent à la paupérisation de la population traditionnelle (Bacqué, Fol, Lévy, 1998). Les politiques dites de « mixité sociale » dans ces villes sont prises entre deux objectifs : à la fois répondre aux problèmes de logement des ménages les plus défavorisés sans constituer des poches de pauvreté (crainte de la ségrégation) et attirer des couches moyennes qui contribueront à faire évoluer l'image du quartier<sup>294</sup>. Ce double objectif caractérise sans conteste la politique de l'habitat menée dans le Bas Montreuil au cours des années 1980 et 1990. La réhabilitation du parc ancien et la construction de logement social intermédiaire sont les principaux moyens de rééquilibrer le peuplement en faveur des couches intermédiaires sans exclure radicalement les populations plus modestes et sans rendre cet objectif explicite. Si, dans le cas lyonnais évoqué au chapitre 2, la mise en place d'OPAH semblait largement guidée par une préoccupation immobilière (encourager la réhabilitation des logements, dynamiser le marché immobilier) dans les Pentes comme à Saint-Georges (Authier, 1993), les objectifs en termes de peuplement semblent davantage présents dans le cas montreuillois, comme le manifeste l'articulation de la réhabilitation et de la construction neuve dans un même dessein. Celui-ci n'en apparaît pas moins en partie dévié par rapport à la

---

<sup>291</sup> « La faillite déclarée du modèle d'aménagement centralisé et planifié et la condamnation de sa réalisation la plus frappante – les grands ensembles – laissent place, à Montreuil, à une action axée sur la réparation. [...] La métaphores de la chirurgie et de la couture, toutes deux évoquant un travail minutieux, à petite échelle et consensuel, loin de toute opération brutale et de grande ampleur, illustrent la nouvelle manière d'opérer sur le territoire » qui sera par la suite importée dans les quartiers de la politique de la ville (Tissot, 2007, p. 170-171).

<sup>292</sup> C'est selon Sylvie Tissot « le mot d'ordre de la politique de revalorisation du Bas-Montreuil » (2002, p. 283).

<sup>293</sup> Voir notamment Bacqué, Fol, Lévy, 1998 et Tissot, 2005.

<sup>294</sup> L'habitat doit ainsi participer au projet de développement économique et urbain du quartier, « d'une part parce qu'il doit permettre de loger les futurs cadres et employés des entreprises que l'on espère attirer, d'autre part parce qu'il est un élément essentiel à la constitution de l'image urbaine » (Lévy, 1992).

logique de maintien des anciens résidents dans les lieux qui légitimait initialement le dispositif d'OPAH.

La construction de logements sociaux est confiée à la SEMIMO, société d'économie mixte créée à cette occasion ; sa mission est de réaliser des logements destinés aux jeunes ménages et aux salariés des entreprises locales, qui ne portent pas l'étiquette de l'OPHLM. Comme l'explique l'un de nos enquêtés, ancien gestionnaire de cette SEM, l'objectif est d'attirer des classes moyennes sans pour autant céder le terrain à des promoteurs privés :

*Par rapport à cette libération d'espaces due à la délocalisation ou à la disparition des entreprises et de l'artisanat, la mairie a eu une action de construction de logements... je mets des guillemets : « sociaux », de qualité, pour de la classe moyenne susceptible d'être fidélisée par la mairie. Ca a été le travail de la SEMIMO devenue depuis Montreuilloise. C'est-à-dire du logement pour cadres moyens.*

**Pourquoi des guillemets ?**

*Non, mais parce que c'est pas du logement social ! C'est très bien, mais ça ne correspond pas à... c'est des profs de philo ! Mais y compris par rapport à ça, [il y avait] l'objectif de mainmise sur l'espace pour éviter qu'il ne soit totalement privatisé. Et compte tenu qu'on sait qui va y venir, on fait du logement qui n'est pas du HLM, aussi pour éviter l'image HLM [...]. ce qui veut dire en clair que par rapport à des terrains libres, la municipalité décide d'essayer de contrôler les prix et d'avoir des logements sociaux moyens pour des cadres moyens. (un ancien gestionnaire de la SEMIMO)*

Les données des recensements de 1990 et 1999 confirment comme on l'a vu que l'effort de construction s'est massivement déplacé du plateau vers le Bas Montreuil suite au virage du début des années 1980. Les logements sociaux représentent une part importante de ces nouvelles constructions (44 % entre 1982 et 1990 et 65 % entre 1990 et 1999), et ce malgré la diminution des aides à la pierre. A la fin des années 1990, le quartier compte 35 ensembles HLM dont 28 sont postérieurs à 1983<sup>295</sup> et dont la taille moyenne est d'une quarantaine de logements (seules quatre opérations dépassent les 100 logements, la plus grosse abritant 161 logements). La part du logement social parmi les résidences principales est donc bien plus importante dans le quartier en 1999 qu'en 1982 mais bien moins visible que dans d'autres quartiers : l'habitat social dans le Bas Montreuil doit à sa construction tardive le fait d'être disséminé en opérations de taille modeste, intégrées à une trame ancienne dont elles respectent les parcelles, le découpage en îlots et l'alignement sur la rue.

On comprend mieux alors une partie des évolutions constatées au chapitre 2 : recul sensible de l'inconfort des logements, fort renouvellement dans le peuplement<sup>296</sup>, rajeunissement<sup>297</sup> et élévation du niveau socio-économique des habitants. Les réhabilitations semblent avoir permis l'accueil de familles, par regroupement de petits logements sans

---

<sup>295</sup> Ce sont toutes des opérations de la SEMIMO, qui intervient jusqu'en 1995 dans le quartier.

<sup>296</sup> En 1990, 53 % des logements sont occupés par des ménages installés depuis moins de 8 ans ; entre 1990 et 1999, 58 % des logements voient à nouveau leurs occupants changer.

<sup>297</sup> Quatre classes de maternelles supplémentaires sont ainsi ouvertes entre 1983 et 1990.



confort en un seul grand appartement (Tartarin, 2003). Du côté du logement social, le peuplement du nouveau parc semble relativement équilibré, entre ménages des catégories populaires et intermédiaires, mais avec une prépondérance de ménages jeunes travaillant dans le tertiaire : Bacqué, Fol et Lévy (1998) indiquent que la composition sociale des 116 logements sociaux livrés en 1991 dans le Bas Montreuil présente une nette sous-représentation des chômeurs et des inactifs et une surreprésentation des professions intermédiaires et des employés. Les logements construits relèvent du financement de type PLA (Prêt Locatif Aidé)<sup>298</sup>. L'ancien gestionnaire de la SEMIMO que nous avons interrogé relève avec une certaine amertume :

*C'est un prof de philo qui est le président de l'amicale des locataires de l'office HLM, pour vous dire, dans le Bas Montreuil. Et il ne s'en cache pas. Je veux dire qu'aujourd'hui, on ne joue pas l'ouvriériste. (un ancien gestionnaire de la SEMIMO)*

L'émergence de la gentrification dans les années 1980 ne peut donc s'interpréter unilatéralement comme « spontanée » ou au contraire comme « déclenchée » par les politiques publiques ; celles-ci ne sont pas entièrement tournées vers l'attraction de classes moyennes et supérieures, mais elles leur accordent une large place. Les années 1980 et une bonne partie des années 1990 se caractérisent en tous cas par la forte présence de la municipalité sur le marché immobilier du Bas Montreuil : non seulement elle oriente et régule les transformations du parc, mais elle intervient aussi directement (construction sociale, CAP) et, plus encore, elle encadre les transactions des acteurs privés (particuliers ou entreprises), essayant de se substituer à la « loi du marché » pour la régulation des prix via les préemptions. De ce fait, pendant un temps, de nombreux critères autres que le pouvoir économique doivent être satisfaits pour intervenir sur ce « marché » local, critères qui portent entre autres sur le montant de la transaction, sa localisation et la nature des usages auxquels le bien est voué. Cependant la transformation du Bas Montreuil échappe progressivement au contrôle de la mairie à mesure que la pression immobilière s'accroît dans le cœur de l'agglomération parisienne.

### **1.3 Les limites des politiques municipales face au contexte immobilier**

Les années 1980 ont donc vu la mairie « reprendre la main » sur les locaux industriels et sur le parc de logements et essayer d'encadrer l'évolution des activités et du peuplement du quartier. Cependant les contraintes liées au contexte immobilier et foncier du début des années 1990 réduisent progressivement l'efficacité des mesures de contrôle des transactions ainsi que les marges de d'action de la municipalité. A la fin des années 1990, lorsque le marché immobilier repart de nouveau à la hausse, elle n'a plus les moyens de contenir les

---

<sup>298</sup> « Issu de la réforme Barre de 1977, prévu pour allier l'aide à la pierre à l'aide à la personne, [le logement social financé par PLA] peut accueillir 80 % des ménages grâce à un plafond de ressources supérieur de 50 % aux anciens plafonds HLM.O (HLM ordinaires) » (source : site Internet Vie-Publique.fr).

prix, alors même que la visibilité croissante des premiers gentrificateurs exerce un effet d'attraction grandissant.

### 1.3.1 La crise immobilière de 1987-1995 et ses effets<sup>299</sup>

La deuxième moitié des années 1980 correspond sur les marchés immobiliers à une période d'intense activité et de forte hausse des prix, particulièrement dans Paris où l'immobilier de bureaux est soutenu par une déréglementation de la construction et par la perspective de l'unification monétaire européenne (qui consolide la vocation de place financière de la capitale). « Paris : le prix des terrains a doublé en 1987 », peut-on lire dans le numéro 41 d'*Etudes Foncières* ; une autre étude parue dans le même périodique en décembre 1989 fait état d'un « triplement des prix de terrains à Paris au cours des deux dernières années ». En 1987 en effet, en Ile-de-France, l'indice du prix des logements rapporté au revenu disponible des ménages quitte pour la première fois, par le haut, le « tunnel » à l'intérieur duquel il évoluait depuis 1965<sup>300</sup> (Friggit, 2001 ; cf. graphique 5-1). La hausse des valeurs dans l'Ouest de Paris, secteur traditionnel d'implantation des bureaux et sièges sociaux des grandes entreprises, ainsi que la volonté parisienne d'un rééquilibrage vers l'Est avec les nouveaux pôles tertiaires de Bercy et Tolbiac, bénéficient dans un premier temps à Montreuil qui est enfin touchée en 1989-1990 par la demande de bureaux ; mais la spéculation touche en même temps la commune. A la suite de leur étude, menée à cette période, Toubon *et al.* écrivent : « en moins d'un an de nouvelles intentions se manifestent chez les propriétaires de grands terrains du Bas Montreuil occupés par des entrepôts et des garages pour réaliser des opérations de construction » ; les auteurs soulignent combien la commune doit être active si elle veut, dans ce contexte de désindustrialisation et de spirale spéculative, empêcher que le Bas Montreuil ne devienne « vincennois » (Toubon *et al.*, 1991).

---

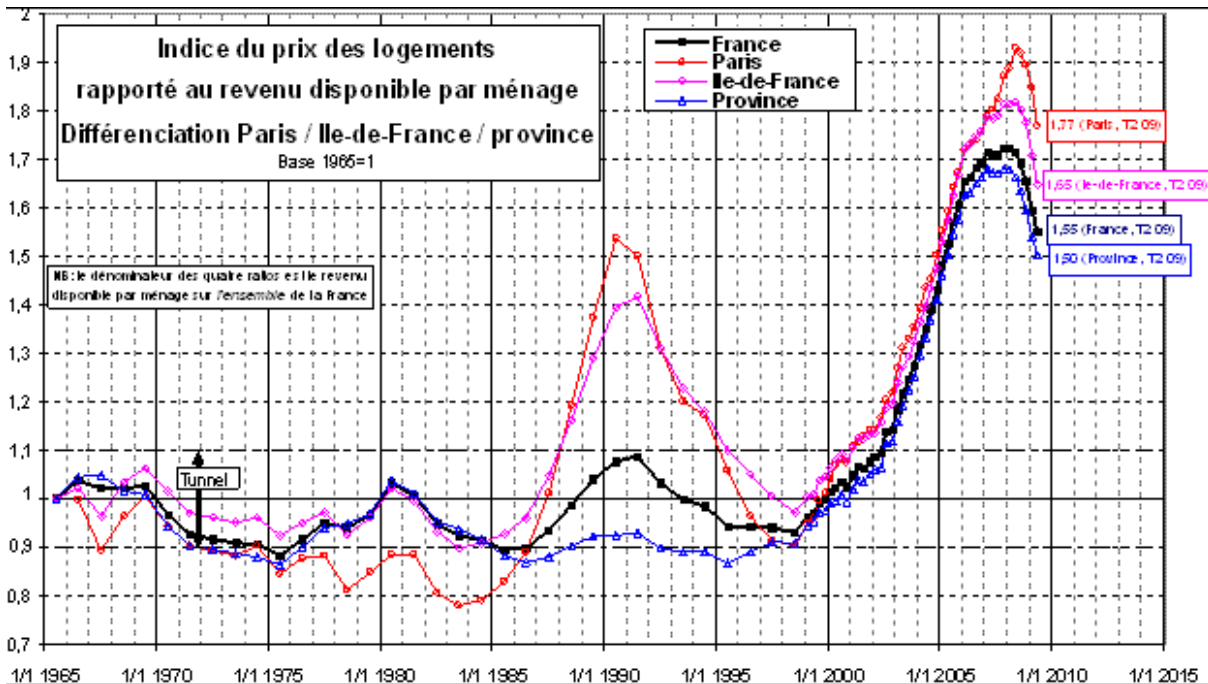
<sup>299</sup> Nous adoptons ici pour l'ensemble de la période le terme de « crise », suivant la proposition de J. Friggit : « On présente souvent cette période comme une période d'euphorie (1986-1990) suivie d'une période de crise (1991-1998). Cette terminologie est inadaptée.

- Elle est biaisée, privilégiant le point de vue du propriétaire au détriment de celui de l'utilisateur. Du point de vue des ménages, consommateurs finaux du service immobilier, la période 1986-1990 fut davantage une calamité qu'une cause d'euphorie. S'ils n'étaient pas propriétaires, la hausse des prix de cession et des loyers pénalisait leurs conditions de logement, et la période 1991-1998 fut au contraire une aubaine. S'ils étaient propriétaires, ils ne bénéficièrent de la crise que s'ils purent vendre et/ou acheter au bon moment, activité spéculative qui n'était pas leur métier et constituait un facteur de risque.
- Sur le plan de l'écart entre prix et "valeur" (indicateur d'efficacité du marché), rétrospectivement, la période 1987-1990 apparaît comme une aberration, qui recelait les causes du réajustement qui a suivi, et la période 1991-1995 comme le retour à une situation plus saine.

On étend donc ici le qualificatif de crise à l'ensemble de la période. » (Friggit, 2001). Le terme est non seulement plus adapté au point de vue des habitants mais semble également mieux correspondre à l'expérience de la mairie de Montreuil, comme on va le voir dans cette section.

<sup>300</sup> Tunnel de plus ou moins 10 % autour d'une base 1 en 1965 et 1999.

Graphique 5-1 : Indice du prix des logements rapporté au revenu disponible par ménage



Source : Friggit, 2001 (d'après INSEE, bases de données notariales et indices Notaires-INSEE désaisonnalisés)

Face à ces tendances, les politiques municipales destinées à maîtriser les valeurs immobilières et les loyers se trouvent en difficulté : la hausse des prix qui se poursuit jusqu'en 1991 dans l'immobilier de logement se répercute aussi sur les dépenses liées aux préemptions « anti-spéculatives » et aux constructions de logements sociaux. En découlent d'une part un accroissement de la dette de la ville, d'autre part une forte baisse de la production de logements aidés et une forte hausse du nombre de logements autorisés dans le secteur libre.

Mais le krach immobilier de 1991<sup>301</sup>, s'il stoppe la hausse vertigineuse des dépenses, porte également un coup d'arrêt à la revitalisation économique du tissu bas-montreuillois : l'immobilier d'entreprise est en effet le premier touché. A peine les bureaux sont-ils tolérés sur le territoire communiste que la conjoncture se retourne, gelant les projets de construction ou la vente des locaux réaménagés. Les Centres d'Activité de Pointe, qui avaient dans un premier temps amorti les effets de la crise industrielle<sup>302</sup>, pâtissent de ce retournement et de la crise économique beaucoup plus large qui s'ensuit. De nombreux CAP se vident, des lots sont

<sup>301</sup> Le krach immobilier est généralement daté de 1991 à Paris, 1992 en province. L'indice des prix commence en fait à baisser dès le mois de juin 1990 à Paris, mais la crise n'est réellement perçue par les acteurs qu'un an plus tard, comme l'indique la revue de presse disponible à l'adresse : <http://www.lesechos.fr/forums/Revuedepresse-Crise-immo-1991-LeMonde.pdf>. La baisse des prix se poursuit jusqu'en 1997.

<sup>302</sup> Du point de vue comptable, la politique de reprise en main des locaux d'activités menée dans les années 1980 apparaît dans un premier temps plutôt efficace : 50 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités sont construits ou aménagés en 1990 et accueillent les petites entreprises chassées de Paris. Le bilan en emplois et en taxe professionnelle de cette politique est plutôt bon, même si au total l'emploi diminue tout de même d'environ 5000 postes à Montreuil entre 1982 et 1987 (-14,7%). L'ouverture au tertiaire s'est avérée stratégiquement indispensable, puisque dans l'industrie l'emploi a diminué de 28% et le nombre d'établissements de 12%, tandis que les services progressaient en nombre d'établissements et ne perdaient que 5% d'emplois. En 1987, l'industrie occupe tout de même encore 33,5% de l'emploi total dans la commune (Toubon *et al.*, 1990).

concedés à des structures associatives ou à des entreprises du « tiers secteur » (économie solidaire), peu dynamiques en termes d'emplois et exonérées de taxe professionnelle ; des lots demeurés vides au milieu des années 1990 sont loués ou vendus à des artistes qui y installent leur atelier et parfois, illégalement, leur résidence.

Les deux piliers de la « revitalisation » du Bas Montreuil, construction de logements sociaux et aménagement d'anciens locaux industriels, se trouvent ainsi fragilisés à la fois par les années de spéculation immobilière et par la crise économique. La SEMIMO, dont l'originalité était de tirer son équilibre financier de la combinaison des deux activités, se trouve en grave difficulté et doit céder ses activités d'aménagement et de construction à des groupes privés :

*Alors le problème de la crise, c'est que construire du logement par rapport à des couches moyennes et faire de l'aménagement industriel, pour une municipalité, ça signifie qu'elle trouve des clients. Et donc le problème qui s'est posé, c'est que la crise économique des années 93... 90-95 a conduit à la fermeture de pas mal d'entreprises, donc à avoir un certain nombre de locaux municipaux qui se sont trouvés vides, donc qui ont accru le déficit ; puisque quand vous construisez, que vous rénovez un CAP, c'est un emprunt sur 30 ans, [...] emprunt que vous gagez sur les loyers qui devraient être payés par les industries ; s'il n'y a pas de loyer, ça veut dire que c'est un gouffre qui se fait. D'où les difficultés économiques de la SEMIMO et l'abandon, peu à peu, par la ville d'une politique d'aménagement, et le fait qu'on a sorti le logement social de la société. (un ancien gestionnaire de la SEMIMO)*

L'activité de logement est confiée à une nouvelle structure destinée à fusionner avec l'OPHLM tandis que la branche aménagement cède peu à peu ses réserves foncières et son activité à des sociétés privées de construction de logements en accession à la propriété et de bureaux. Emblématique de ces nouveaux « partenariats » avec le privé, le front de bureaux édifiés le long du périphérique et à l'entrée de la rue de Paris, où l'on trouve aujourd'hui les sièges sociaux d'Ubisoft ou de Nouvelles Frontières<sup>303</sup> et des bureaux d'Air France ou de BNP-Paribas ; emblématique aussi, l'ancienne usine Dumas, devenue le « CAP 1 », qui appartient aujourd'hui à un fond de pension et s'apprête à accueillir le siège de la banque Groupama. Dans ce virage plus ou moins contrôlé de la transformation du quartier, la mairie essuie un revers : alors qu'elle parvient à justifier aux yeux de son électorat la construction de bureaux par l'apport en taxe professionnelle qui lui permet de maintenir sa politique sociale culturelle, une partie de ces nouveaux bureaux est réservée par l'Etat pour y installer divers services (ASSEDIC, services des Impôts et des Douanes) ; or ces activités ne sont pas assujetties à la taxe professionnelle.

Enfin la « crise immobilière » de 1987-1995 porte également un coup fatal à la politique des préemptions, devenue extrêmement coûteuse pour la ville. Une démographe de la mairie que nous avons interrogée, et qui n'hésite pas à parler de la « catastrophe des préemptions »,

---

<sup>303</sup> L'installation de sièges sociaux est favorisée par une convention qui permet aux entreprises situées le long du périphérique du côté de Montreuil (sur le territoire de la commune de Montreuil, à laquelle elles versent la taxe professionnelle) de bénéficier d'une adresse à Paris (rattachement « postal » au 20<sup>ème</sup> arrondissement).

explique que malgré le prix relativement bas des achats, la mairie s'est lourdement endettée en raison de la quantité de biens et de terrains achetés et de l'augmentation des prix des années 1987-1991. D'après les observations de Christophe Vite (1993), les dépenses correspondant aux préemptions anti-spéculatives ont triplé entre la fin des années 1980 et le début des années 1990, où elles atteignent près de 28 millions de francs. Le krach de 1990-1991 stoppe cette hausse, mais empêche également la valorisation des locaux et terrains acquis<sup>304</sup>, qui grèvent les finances. Le déficit contraint finalement la mairie à lâcher prise, c'est-à-dire à cesser peu à peu les préemptions anti-spéculatives et à se dessaisir progressivement du patrimoine accumulé. Certains voient dans l'arrêt des préemptions un accélérateur de la remontée des prix qui s'amorce en 1997. L'évaluation de l'effet véritable de cette « politique de préemptions » sur l'évolution des prix n'est pas du ressort de nos compétences, mais nous pouvons en revanche remarquer que cette politique a provoqué un certain nombre d'effets secondaires et qu'elle a été contournée par un certain nombre d'acteurs. Ainsi, qu'elle ait ou non régulé le niveau moyen des prix sur le marché immobilier local, elle a à coup sûr contribué à attirer des acteurs particuliers sur ce marché, et notamment des gentrificateurs.

### **1.3.2 Les effets pervers des politiques municipales d'encadrement du marché immobilier : des « failles » propices aux gentrificateurs**

La politique de préemption destinée à limiter la spéculation et à contenir la hausse des prix a des effets ambivalents : elle entraîne en effet à moyen terme trois types d'effets non voulus. Précisons avant tout que les Montreuillois sont tout à fait au courant de cette menace de préemption que la mairie fait peser sur les vendeurs : là réside d'ailleurs toute l'efficacité de cette politique avant tout destinée à exercer un effet dissuasif<sup>305</sup>.

Premièrement, en gelant la valeur marchande des biens immobiliers, la politique des préemptions dissuade les propriétaires d'investir pour entretenir leur bien et d'essayer de le valoriser sur le marché. Elle freine ainsi les changements de propriété et entraîne une certaine dégradation du patrimoine bâti, d'autant plus importante qu'une large fraction de ces propriétaires dispose de ressources relativement faibles (Vite, 1993, p. 133).

---

<sup>304</sup> « Les promoteurs ne se pressaient pas à ce moment-là ; ils ont commencé à venir il y a seulement 3 ou 4 ans » (Marie Brion, entretien réalisé au printemps 2007 à la mairie de Montreuil)

<sup>305</sup> On peut se rendre compte de l'importance de ce thème des préemptions dans l'imaginaire des montreuillois lors du changement de municipalité en 2008 : c'est d'abord l'un des sujets sur lesquels l'équipe sortante est attaquée puis sur lequel l'équipe de D. Voynet va faire la démonstration du changement de cap opéré ; c'est un thème sur lequel les nouveaux élus communiquent régulièrement pour « rassurer » les montreuillois sur légitimité et la transparence qui accompagnent désormais ces opérations, comme dans ce billet intitulé « La vérité sur les préemptions à Montreuil » rédigé sur son blog par M. Martinez, conseiller général PS de Montreuil, ancien conseiller municipal devenu adjoint chargé de l'urbanisme dans l'équipe de D. Voynet (billet posté le 13 février 2009 à la page : <http://www.manuel-martinez.fr/blog/2009/02/la-verité-sur-les-préemptions-à-montreuil.html>).

Deuxièmement, dans le contexte de l'augmentation des prix parisiens, qui rend par comparaison les opérations de plus en plus intéressantes à Montreuil, les transactions illégales, qui contournent le contrôle de la mairie, se multiplient : les vendeurs annoncent dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner un prix relativement bas afin d'éviter la préemption ; le prix réellement négocié avec l'acheteur est plus élevé mais reste intéressant pour ce dernier, qui devra verser la différence en liquide de façon à ne pas laisser de trace du montant réel de l'échange. La politique de préemptions systématique conduit ainsi à une certaine opacité du marché immobilier local, qui contribue à sélectionner les agents qui y interviennent : cette pratique des « dessous de table » peut en effet rebuter un certain nombre d'agents qui n'en sont pas familiers et n'estiment pas le bénéfice à la hauteur de l'effort que suppose l'écart à la loi. Nous le verrons à travers plusieurs entretiens dans le prochain chapitre.

La troisième conséquence des années de préemptions sur le fonctionnement du « marché » immobilier du quartier est la constitution progressive d'un patrimoine municipal extrêmement important mais aussi extrêmement morcelé et dispersé. Aujourd'hui encore, dans des îlots anciens qui pourraient faire l'objet de projets urbains, le régime de propriété s'avère inextricable : il n'est pas rare que la mairie possède seulement un ou deux appartements dans un immeuble en copropriété ou seulement un immeuble de quelques logements en cœur d'îlot – par exemple un immeuble insalubre racheté à un marchand de sommeil. La multiplicité de propriétaires, d'habitants et d'activités à reloger empêchent la mairie d'entreprendre la moindre opération sur ce patrimoine et dans ces îlots. Dans ces conditions, les initiatives privées sont plutôt bien accueillies par le service des permis de construire ; « quand ils ont un apport personnel, sont de bonne famille, font ça proprement, c'est presque une aubaine », précise un employé de ce service<sup>306</sup>. Ces habitants qui prennent l'initiative d'une réhabilitation se substituent alors, à leur échelle, à un projet immobilier ou urbain de toutes façons impossible à court terme et permettent l'entretien d'une partie du patrimoine dans des îlots dégradés où les interventions publiques sont impossibles ou trop complexes. Ils apparaissent comme des micro-entrepreneurs immobiliers qui interviennent sur des petites surfaces et assainissent, modernisent, consolident, réhabilitent le patrimoine bâti là où la mairie ne peut pas intervenir.

Par ailleurs, les règles qui encadrent les travaux de conversion et de rénovation du bâti et qui visent à éviter la « résidentialisation » complète du quartier sont également contournées, comme la règle dite « des 80/20 » (cf. 1.2.2) : ou bien les travaux destinés à transformer la majeure partie du local professionnel en lieu d'habitation sont réalisés sans permis, ou bien la demande de permis de construire est déposée et acceptée sur la base de plans fictifs respectant le ratio ; dans ce cas, il suffit aux propriétaires de ne pas faire la déclaration de fin de travaux

---

<sup>306</sup> Employé du service d'urbanisme de la ville interrogé de façon informelle au cours d'une visite de terrain à Montreuil.

pour éviter les visites de conformité<sup>307</sup>. « De nombreux changements de destination ont été réalisés sans autorisation », regrette ainsi cet employé du service de l'urbanisme ; il faut dire, précise-t-il, que « la mairie ne dispose pas d'une véritable possibilité de sanction [puisque] les quelques procès-verbaux qui ont pu être dressés ont été classés sans suite par le parquet de Bobigny »... Le ratio 80/20, spécialité locale, encourage en lui-même d'une certaine façon à jouer avec l'affectation des locaux et à mixer activité et logement : les propriétaires sont incités à jouer avec les limites et les définitions, à travestir un peu la réalité, à dormir dans leur « atelier » en somme ou à travailler dans leur logement ce qui, on l'a vu, correspond finalement assez bien aux aspirations de nombre de gentrificateurs. Par ailleurs, lorsqu'elle est respectée par les acquéreurs, la règle ne conduit pas à l'installation des activités désirées par la mairie : les graphistes, photographes, architectes et autres professions libérales qui s'installent n'embauchent pas localement ; ils ne créent pas d'emploi à Montreuil et en général ne génèrent pas des bénéfices suffisamment importants pour représenter un apport significatif en termes de taxe professionnelle.

Globalement, beaucoup de travaux de conversion d'anciens locaux d'activité ou d'extension de maisons ne sont pas déclarés. Les aménagements ainsi entrepris sans autorisation sont parfois impressionnants par leur extravagance (creusement dans un sous-sol d'une « piscine » artisanale, aménagement d'une salle de cinéma) ou par leur ampleur (ils concernent parfois des bâtiments industriels très vastes). Ils produisent par endroits un paysage particulièrement hétérogène fait de maisons individuelles rénovées à l'aide de matériaux très divers et selon des plans variés. De façon générale, dans le contexte de prix élevés des années 1987-1994, les mécanismes de contrôle mis en place par la mairie sur l'usage des bâtiments et sur les prix de l'immobilier se révèlent insuffisants et sont souvent contournés. Le détournement des locaux professionnels et la transformation des logements par des initiatives privées s'accroissent, portés par des agents aux aspirations, aux dispositions et aux ressources spécifiques. La mairie ayant désormais relâché son contrôle, le jeu de l'offre et de la demande se déploie librement à partir de la fin des années 1990 sur le marché immobilier du Bas Montreuil et la seconde hausse des prix s'y répercute violemment.

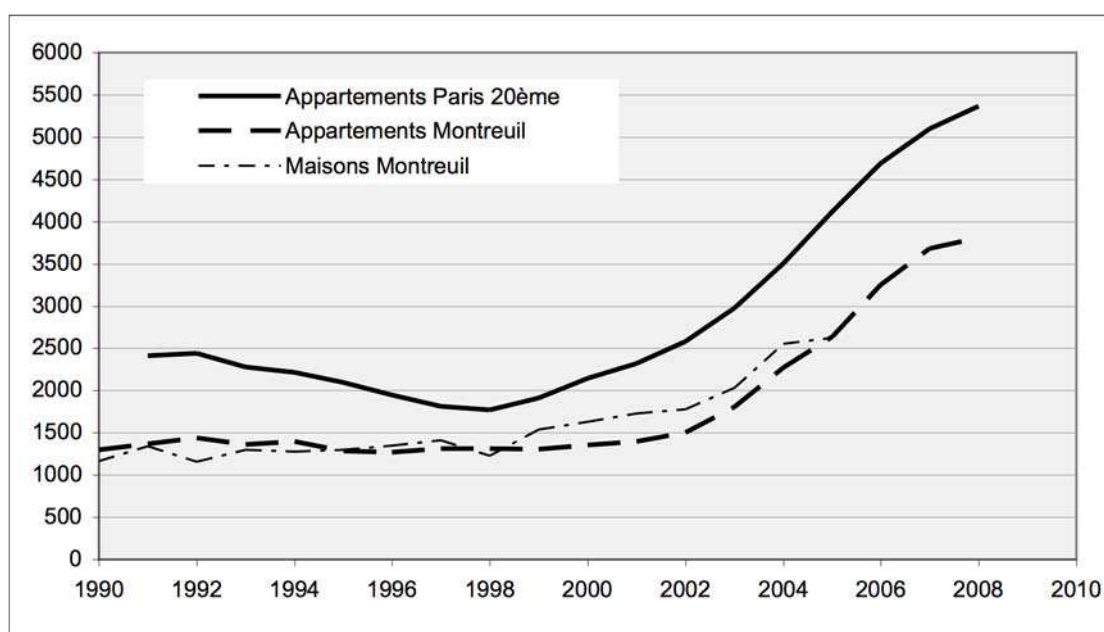
---

<sup>307</sup> En effet cette règle ne peut être appliquée que lors d'une demande de permis de construire (l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme exige le permis de construire « pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires » ; cela inclut la transformation d'un grenier en habitation ou la surélévation d'un bâtiment, même non visible de la voie publique (Merlin, Choay (dir.), 1988, p.479)). Une fois les travaux réalisés, le propriétaire doit déposer une déclaration d'achèvement de travaux, ce qui peut donner lieu à une visite de conformité avec le permis déposé et accepté.

### 1.3.3 Le tournant des années 2000 : essor et « normalisation » du marché immobilier montreuillois

Alors que les prix de l'immobilier à Montreuil étaient restés insensibles à la première « crise » immobilière de 1987-1995, ils suivent à partir du tournant des années 2000 les tendances de la capitale (cf. graphique 5-2). A partir de 1999, les prix moyens dans la commune commencent à croître à un rythme d'abord moins soutenu que dans la capitale, puis à un rythme comparable, la hausse s'accroissant brusquement en 2002. Les prix moyens au mètre carré passent de 1500 euros pour les appartements et 1800 euros pour les maisons à plus de 2500 euros en seulement trois ans (2002- 2005), soit une hausse de + 65 % pour les appartements et de + 40 % pour les maisons.

Graphique 5-2 : Prix moyen des logements au mètre carré, Paris 20<sup>ème</sup> et Montreuil, 1990-2008 (en euros courants)



Source : Chambre des Notaires d'Ile-de-France et Mairie de Montreuil  
Données disponibles seulement jusqu'en 2005 pour les maisons.

La fin des années 1990 est donc une période de transition pour Montreuil, non pas tant parce que les prix commencent à y augmenter que parce que cette hausse révèle une intégration nouvelle du marché montreuillois aux tendances immobilières qui affectent la capitale. Le nombre de transactions a crû d'un tiers entre 1998 et 2007 et la part de parisiens parmi les acquéreurs a crû de 5 points. Dans le Bas Montreuil, l'évolution est encore plus frappante : en 1998, le prix moyen des appartements y est identique à celui de l'ensemble de la commune (1 270 euros / m<sup>2</sup>) ; en 2007, il est de 12 % plus élevé (3 780 euros contre 3 370 euros / m<sup>2</sup>). Quelques transactions y ont été enregistrées en 2007 à près de 6000 € le mètre



carré ou plus de 600 000 € au total<sup>308</sup> et la part des parisiens parmi les acquéreurs y a crû de 7 points (de 32 % en 1998 à 39 % en 2007).

Le marché immobilier connaît en même temps une « normalisation » progressive avec la raréfaction des biens immobiliers « atypiques » comme les friches industrielles, la fin des préemptions systématiques et des grandes opérations municipales de contrôle de la destination des sols, et la multiplication des intermédiaires professionnels (agences immobilières, promoteurs...). Les conditions d'entrée sur le marché se font ainsi plus classiques pour les particuliers.

Montreuil et le Bas Montreuil en particulier gagnent en même temps en visibilité sur le marché immobilier francilien. Les agences immobilières situées dans Paris commencent à prendre en charge des biens situés à Montreuil. La ville apparaît de plus en plus dans les dossiers « immobilier », qui se multiplient à mesure que les prix augmentent<sup>309</sup> : après quelques articles isolés où elle est présentée comme un « bon plan », la première ville vers laquelle se diriger lorsque Paris devient trop cher (un article en 1998 dans *Le Particulier Immobilier*, un dans *L'Express* puis un dans *Capital* en 2001, à nouveau deux articles dans *L'Express* en 2002), quasiment tous les magazines consultés se penchent sur l'immobilier montreuillois à partir de 2004. Après l'envolée des prix enregistrée dans la ville en 2003 (+ 31 % en un an, un record en petite couronne), Montreuil apparaît en effet comme une ville « symbole de la hausse » dans l'agglomération parisienne, pour reprendre le titre d'un article publié dans *Le Monde Argent* en 2004. On annonce alors la saturation du marché dans le Bas Montreuil, la raréfaction des maisons individuelles et globalement la fin des « bonnes affaires » :

« Classée parmi les marchés immobiliers les plus dynamiques de France, Montreuil a vu ses prix augmenter de 31 % en 2003, une tendance qui s'est prolongée en 2004. Mais le plafond semble atteint. A plus de 3500 euros le mètre carré, les acheteurs font demi-tour. » (« Les quatre villes symboles de la hausse », *Le Monde Argent*, 2004)

Mais ce discours annonçant la fin de l'attractivité de Montreuil et de la hausse de ses prix est sans cesse répété et sans cesse démenti par les faits jusqu'à la crise immobilière de la fin de l'année 2008. Néanmoins cela va jusqu'au point où les professionnels et les experts du secteur disent leur étonnement de voir un quartier et surtout un bâti qu'ils continuent à considérer comme médiocres se valoriser autant ; si un certain rattrapage des prix était normal, ceux-ci semblent désormais totalement déconnectés de la qualité des biens.

Le marché immobilier local est souvent présenté à travers deux quartiers-types, le Bas Montreuil d'une part, qui est le quartier le plus recherché en raison de sa desserte en métro et

---

<sup>308</sup> Source : bases BIEN 1998 et 2007.

<sup>309</sup> Nous avons relevé les articles qui font plus que donner un ou des prix moyens à Montreuil, c'est-à-dire où plusieurs lignes sont consacrées à la ville. La revue de presse a porté sur les grands titres de la presse écrite quotidienne et hebdomadaire à partir du milieu des années 1990 (cf. section 2.3).

de ses maisons individuelles ; la Boissière d'autre part, où les prix sont beaucoup « plus doux » mais les transports beaucoup moins pratiques, et qui incarne l'Est de la ville. Voici le type de description que l'on peut lire dès 2001 :

« Une commune bon marché qui est en train de décoller. Grâce à ses trois stations de métro et au dynamisme de l'est parisien, Montreuil commence à séduire. On y trouve des lofts pour artistes, des appartements familiaux, et des deux et trois-pièces pour jeunes couples. La demande est aujourd'hui supérieure à l'offre et les prix montent (+10 % depuis le début de l'année). Toutefois, ils restent attractifs, car le marché est en phase de décollage. [...] Ce secteur branché, bourré de cafés et de galeries, foisonne de maisons, d'appartements et d'espaces industriels à retaper. Dans le bas Montreuil, où l'ambiance est plus village, de petites habitations, souvent défraîchies mais avec jardinet, s'échangent à partir de 1 million de francs. Dans le reste de la commune, l'ancien stagne autour de 7000 F le mètre carré, mais cela ne devrait pas durer longtemps. » (*Capital*, 2001, p. 149)

L'effet de la présence des premiers gentrificateurs, amplifié par un bouche à oreille certain, se fait clairement sentir dans cet article qui contribue à diffuser une image de la ville « artiste » et « branchée » assez exagérée (le Bas Montreuil est très loin d'être « bourré de cafés branchés et de galeries » en 2001 : quand nous y enquêtons entre 2005-2006, on peut identifier peut-être trois ou quatre cafés ou restaurants « branchés » en incluant le quartier de la mairie et le quartier Carnot, ainsi qu'un supermarché bio ; on voit apparaître en 2008 davantage de commerces « branchés », notamment autour de la place de la République : un café/librairie/chocolat-bar spécialisé en BD et un restaurant décoré dans un style industriel notamment).

La politique de maintien de la vocation industrielle du quartier et la régulation du marché immobilier par les préemptions ont finalement contribué à la formation d'une « offre immobilière » très particulière au cours des années 1990 : des friches industrielles et des logements décrépis, dont l'acquisition supposait l'accord de la mairie et la possession de ressources autres que financières (que ce soit pour obtenir cet accord ou s'en passer, ainsi que pour entreprendre des travaux de conversion). La crise industrielle, qui sévit encore dans les années 1990, a ainsi laissé un patrimoine immobilier peu valorisé, « appropriable » par ceux qui disposaient de ces ressources. Leur travail sur le quartier, combiné aux orientations nouvelles de la politique municipale (tertiarisation, mixité fonctionnelle, mixité sociale et mise en valeur de l'ancien) et à la pression immobilière dans le centre de l'agglomération, contribue à l'attraction de nouveaux habitants moins habitués au contournement des règles institutionnelles du jeu immobilier mais plus de plus en plus aisés. D'autres facteurs de nature idéologique et politique et dépassant l'échelle locale ont contribué à faire venir à Montreuil les gentrificateurs.

Figure 5-1 : une friche le long de la rue de Paris (mai 2008)



Figure 5-2 : une friche squattée rue Navoiseau (août 2009)





Figure 5-3 : Le CAP Kleber et son panneau signalétique (août 2009)

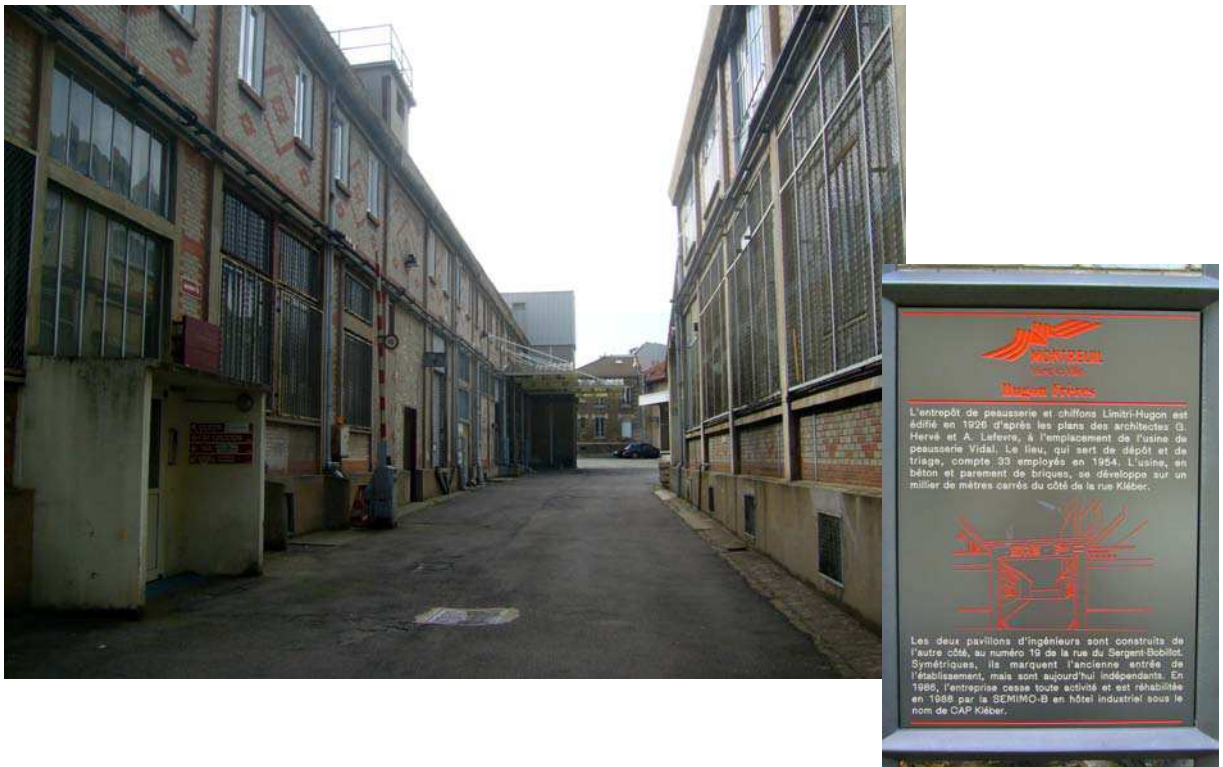


Figure 5-4 : L'ancienne usine Dumas, devenue CAP 1, en travaux pour accueillir le siège de Groupama (mai 2008)



Figure 5-5 : Un ancien bâtiment industriel converti en habitations (août 2009)



## 2. L'évolution du Bas Montreuil : le reflet de mutations idéologiques et politiques plus générales<sup>310</sup>

Outre ses caractéristiques morphologiques et économiques, un double virage, idéologique et politique, a eu lieu au cours des années 1990 et a contribué à faire du Bas Montreuil un espace attractif pour des classes moyennes diplômées ; il est dû à la diffusion, à l'échelle nationale, de représentations, de valeurs et de normes d'action dans l'espace que les classes moyennes partagent désormais avec les élus.

Le premier « virage » est de nature politique : il s'agit des recompositions de la gauche et de la crise du communisme, qui ont, comme on va le voir, des effets directs et indirects sur la gentrification du Bas Montreuil. Adoptant un positionnement politique nouveau, en rupture avec le parti communiste, Jean-Pierre Brard est à la recherche d'une légitimité et d'une forme d'action politique nouvelles, qui l'amènent à modifier ses relations avec les habitants (Tissot, 2007). Dépendant désormais d'une certaine notabilité, il va chercher des appuis du côté de l'intelligentsia qui montre un intérêt pour sa ville, c'est-à-dire dans les rangs des premiers gentrificateurs. Une convergence d'intérêt se dessine de fait bien qu'elle ne corresponde à aucun discours et aucune prise de position ouverte allant dans ce sens.

---

<sup>310</sup> Nous nous appuyons largement dans cette partie sur le travail de Sylvie Tissot (Tissot, 2002, 2007) que nous prolongeons en fonction des questions propres au processus de gentrification.

D'autre part, élus et habitants des classes moyennes partagent dans une certaine mesure les nouvelles représentations dominantes de la ville et de l'urbanité. Combinée à la crise du communisme, l'adoption par les élus de la nouvelle grille de lecture territorialisée des problèmes sociaux (qui modifie, on l'a vu, les représentations des classes moyennes) débouche sur une relecture de l'histoire municipale qui euphémise la présence des grands ensembles et la période qu'ils symbolisent et qui fait la part belle aux quartiers anciens et aux traces qu'ils portent d'une histoire antérieure à celle des années 1950-1970. Cette production symbolique contribue à la formation de la nouvelle image du quartier et à son attractivité vis-à-vis des classes moyennes et supérieures.

## **2.1 Jean-Pierre Brard et le passage du communisme de parti au « capital réputationnel » : une convergence d'intérêts entre l'intelligentsia de gauche et la mairie**

### **2.1.1 Le développement de liens avec les intellectuels et les artistes**

La ville de Montreuil n'a été dirigée, de 1935 à 1996, que par des maires communistes, tous élus (jusqu'en 1995) au premier tour qu'ils aient ou non fait alliance avec les socialistes ; elle est en ce sens un archétype des municipalités de la « ceinture rouge ». Les députés sont eux aussi tous communistes depuis 1962. Cependant les scores du PCF décroissent régulièrement, surtout aux élections nationales. Les cellules du parti, qui rassemblaient 2000 militants dans les années 1970, sont de moins en moins nombreuses. Jean-Pierre Brard devient maire en 1984 avec 58,6 % des suffrages exprimés, et député en 1988 avec 37,8 % des voix. Confronté au déclin du parti<sup>311</sup>, il adopte une position critique et adhère au courant des refondateurs ; il rend finalement sa carte en 1996. En rompant avec le PCF, le maire perd des moyens financiers et humains mais aussi une certaine légitimité fondée sur le parti et l'idéologie. Après une tentative infructueuse de rapprochement avec les Verts et sa réélection dès le premier tour en 1995, il part en quête d'une légitimité plus personnelle, de nature charismatique, et cherche à accumuler un capital politique « réputationnel » (Bourdieu, 2000)<sup>312</sup>. Cette transformation des formes du jeu politique local fait des intellectuels et des

---

<sup>311</sup> Au-delà de la désindustrialisation, la crise du communisme est, selon Olivier Masclet, liée à son implication dans la transformation urbaine de l'après-guerre et à sa difficulté à gérer son rapport aux étrangers et à leurs descendants (Masclet, 2003).

<sup>312</sup> Le quotidien *Libération* écrit ainsi quelques jours après l'annonce de J.-P. Brard de sa rupture avec le PCF : « C'est une histoire toute personnelle. Celle d'un jeune homme de conviction devenu homme de communication. Maire en 1984, député depuis 1988, Jean-Pierre Brard a cru comprendre qu'aujourd'hui les personnages, plus que les partis, font la politique. Qu'il valait mieux se fier à sa bonne étoile qu'aux anges gardiens. « Qu'on n'en fasse pas un rénovateur. C'est simplement un homme de communication », raille un ancien colistier de Montreuil. En quittant le PC, après trente-deux ans de service, il estime donc prendre une assurance sur son avenir politique : celle d'un ténor qui croit en son charme. [...] « C'est au nom de l'idéal que je quitte le parti. » Mais au nom du charme, il voudrait que l'on n'ait rien remarqué de l'érosion de sa cote personnelle à

journalistes des alliés recherchés. Jean-Pierre Brard donne des conférences, apparaît sur des plateaux de télévision, invite des journalistes ou des intellectuels connus à venir animer des débats dans sa ville. Aux législatives de 2007 par exemple, Didier Daeninckx, Régis Debray ou Erik Orsenna figurent sur sa liste de soutiens. Cela l'amène aussi à privilégier les contacts avec certains de ses administrés, notamment avec un certain nombre d'intellectuels et d'artistes reconnus résidant à Montreuil (Dominique Cabrera, Ariane Ascaride ou Robert Guédiguian par exemple). Cela se sait : ces contacts avec le monde des intellectuels, des artistes, des média sont revendiqués, ces figures sont mises en avant dans la vie locale<sup>313</sup>.

L'équipe municipale soigne de façon plus générale ses relations avec les artistes. Elle met en avant leur présence dans la ville à travers des récits historiques (Brel, Reggiani ou Sim sont ainsi en tête des anciennes célébrités ayant vécu à Montreuil). Les « Affichages d'automne et de printemps » (présentation en mairie, deux fois par an, des travaux d'un artiste montreuillois) ou encore le soutien logistique apporté à l'opération Portes Ouvertes des ateliers d'artistes témoignent d'une volonté de promouvoir les artistes locaux autant que d'un important travail de communication sur ce soutien. L'administration évoque aussi l'attribution facilitée de locaux aux artistes – même lorsque cela relève d'injonctions à l'échelle nationale (par exemple dans les conventions ANRU) ou de stratégies immobilières peu claires. En fait, plusieurs fonctions semblent avoir été officieusement dévolues aux « artistes » dans la gestion municipale : tout d'abord, un rôle très classique de soutien politique à la mairie, échangé en quelque sorte contre une aide à l'installation ou à la visibilité. Certains font l'hypothèse d'un rôle plus strictement électoral, au sens où l'arrivée d'artistes dans le Bas Montreuil devait permettre d'y contrer la tendance politique droitière des petits artisans et commerçants qu'ils remplacent dans leurs anciens locaux. Apparaît également une fonction, moins souvent mise en lumière, dans la gestion du parc immobilier : en installant des artistes dans des bâtiments municipaux en souffrance, on évite des squats plus difficiles à gérer (d'immigrés clandestins notamment) et on s'assure d'un minimum d'entretien des bâtiments pendant le laps de temps précédant la mise en oeuvre d'une opération immobilière. Enfin, la mairie prête aux artistes un rôle de « pacification » sociale, le credo du maire étant que « la présence des artistes favorisait la cohésion de la ville »<sup>314</sup>. Ce dernier point reste flou, mais on peut y voir le reflet de divers enjeux politiques déjà évoqué : la présence des artistes sert d'une certaine façon l'objectif de « mixité sociale » et contribue à transformer l'image de la ville ; les artistes peuvent aussi être de précieux relais dans la mise en oeuvre des nouveaux mots d'ordre politiques (« animer les quartiers », faire « participer » les habitants...).

---

Montreuil, vieille ville ouvrière où s'installent des cadres moyens, où les cités dérivent, où l'étiquette communiste finit par vous donner l'air étriqué. » (*Libération* du 8 juin 1996, rubrique « Portraits »)

<sup>313</sup> Elles apparaissent par exemple régulièrement dans le journal de communication de la mairie, *Montreuil Dépêche Hebdo*.

<sup>314</sup> Selon Marie Brion, démographe à la mairie (entretien réalisé au printemps 2007).

## 2.1.2 L'attention portée aux initiatives des habitants

Après sa rupture avec le parti communiste, Jean-Pierre Brard doit aussi renouveler son projet politique et son approche des problèmes rencontrés par ses administrés. La thématique des quartiers s'impose, au détriment d'une approche globale et partisane des problèmes sociaux : elle offre un nouveau type de légitimité, celle du « terrain » et de la « proximité »<sup>315</sup>. L'attention accrue portée aux « préoccupations plus ponctuelles limitées aux quartiers, à la ville, à l'école » va de pair avec une mise en valeur de la « démocratie locale » et de la « citoyenneté » des habitants<sup>316</sup>. La figure de l'engagement n'est plus le « militant » (engagement encadré, monolithique, consensuel) mais l'habitant « citoyen » (engagement souple, pluriel, multidimensionnel)<sup>317</sup> (Tissot, 2007, p. 181). Dès lors, on comprend l'accueil favorable réservé aux initiatives d'habitants qui se sentent en mesure de proposer, de contester, de discuter les choix politiques du maire. Plusieurs de nos enquêtés ont bénéficié de cette « ouverture » du maire aux propositions de ses administrés ; plus mobilisés que d'autres habitants, plus prompts à prendre la parole et souvent eux-mêmes dotés des ressources nécessaires à l'action qu'ils proposent, ils sont écoutés, sollicités même pour donner leur avis et être « associés », comme le veut la nouvelle formule politique de la « démocratie locale », à des projets municipaux (cf. chapitre 7). On comprend mieux alors qu'en parallèle d'un discours très répandu sur l'autoritarisme supposé du maire, les qualités d'écoute de Jean-Pierre Brard soient soulignées par certains. Evidemment celles-ci n'étaient pas dénuées d'intérêts politiques. Ainsi certaines associations ont commencé par être ou bien en franche opposition, ou bien dans une neutralité politique revendiquée à l'égard de la mairie ; leurs leaders ont toutefois systématiquement été « approchés » par le maire qui a tenté d'en faire des alliés. Ce fut le cas par exemple au début des années 1990 autour d'un projet de ZAC dans le Bas Montreuil : l'association « contestante » (l'Association Montreuil en Eveil) fut invitée à répondre à l'appel à idées lancé auprès d'architectes pour le réaménagement du Bas Montreuil et reçut, comme eux, les 10 000 euros de dédommagement. Puis, après que le projet municipal eut reçu un avis défavorable du commissaire-enquêteur, l'un des membres

---

<sup>315</sup> Elle s'impose aussi du fait des « nouvelles conditions de l'action municipale dans un contexte de décentralisation, de rigueur budgétaire et d'injonction à la « modernisation » » (Tissot, 2007, p.184).

<sup>316</sup> Voir Tissot, 2007, chapitre 4. Voir aussi le livre écrit par J.-P. Brard en 1994, *Paroles d'un maire*, où l'on peut lire : « Nous vivons aujourd'hui un retour sur le local, sans qu'il s'agisse pour autant de « localisme » ou de passéisme. C'est un retour positif dans la mesure où il se démarque de la politique politicienne. Les uns et les autres s'attachent à donner forme à leur cadre de vie, c'est une avancée vers plus de citoyenneté. Je ne nie pas pour autant l'horizon limité constitué par la collectivité locale : les choix importants ont besoin d'être relayés au niveau de l'Etat » (Brard, 1994, p. 96).

<sup>317</sup> On peut lire par exemple sur la quatrième de couverture de son livre *Paroles d'un maire* (Editions Syros, 1994) : « Jean-Pierre Brard est député-maire de Montreuil. Dans cette ville de près de 100 000 habitants de la banlieue, de multiples formes de démocratie directe et de participation des citoyens aux décisions et à la gestion sont expérimentées. De la communauté malienne aux dirigeants des PME locales en passant par le milieu associatif, tout le monde est invité à prendre en charge collectivement l'avenir de la ville. »



les plus actifs de l'association fut invité à siéger au « Comité des Sages » que le maire mettait en place à la même époque et qui devait réaliser un rapport sur le sujet : le projet de ZAC devenu très difficile à mettre en œuvre en raison de l'avis du commissaire-enquêteur, le maire apparaîtrait ainsi comme ayant suivi les préconisations du Comité des Sages. De fait, les propositions de cette association (« intervenir de manière interstitielle, mettre en valeur les qualités du quartier, c'est-à-dire à la fois sa mixité sociale et sa mixité du point de vue de la construction » selon une de nos enquêtées ayant été secrétaire de cette association), sont en phase avec les représentations portées à la même époque par la politique de la ville (la « réparation ») et peu à peu adoptées par la municipalité. Les propositions des habitants sont d'autant plus écoutées qu'elles vont dans le sens de la « réforme urbaine » alors en cours à tous les échelons territoriaux. L'oreille attentive et même la légitimité accordée aux projets émanant d'habitants semble ainsi avoir pu favoriser les initiatives de certains plutôt que d'autres : de ceux qui avaient des opinions, des projets, étaient aptes à les formuler sous l'angle de l'intérêt général et légitimes à les porter dans l'arène politique.

Le maire et certains de ses adjoints semblent également avoir tissé des liens informels, à travers leurs pratiques d'élus, avec un certain nombre de nouveaux habitants appartenant aux couches moyennes « gentrifieuses ». Certains sont contactés à titre professionnel, en raison de leurs projets concernant la ville. Notre informateur travaillant au service d'urbanisme de la mairie mentionne par exemple le rituel hebdomadaire du « déjeuner avec les architectes », où le maire ou son premier adjoint (Jean-Jacques Serey, chargé de l'urbanisme) conviaient dans un très bon restaurant de la ville des architectes résidant, travaillant ou ayant des projets à Montreuil. Ce rendez-vous régulier est évoqué comme un mauvais moment pour le service des permis de construire, qui recevait ensuite la liste des permis sur lesquels lâcher du lest. Des liens se sont aussi établis de façon moins volontaire et sans doute moins consciente : ce même informateur raconte aussi comment le maire et son adjoint ont, de fait, progressivement tissé des liens informels avec ces habitants qui n'ont cessé de défiler dans leur bureau au cours des dernières années de leur mandat. En effet, les habitants récemment arrivés à Montreuil n'hésitaient pas à les solliciter par mail, à les appeler voire à se présenter directement à leur bureau pour les interpeller sur des questions personnelles – leur demander des faveurs pour leur maison, leur usine, leur permis de construire ou l'école de leurs enfants – mais aussi sur des problèmes relatifs à leur quartier, à leurs voisins, aux camarades de classe de leurs enfants, etc. Des liens informels faits de respect mutuel semblent s'être progressivement noués avec un certain nombre de ces personnes qui se présentaient spontanément, certes souvent animés par des intérêts personnels mais montrant aussi un intérêt prononcé pour la ville – ou au moins pour leur quartier – et la volonté, la motivation et la capacité d'agir localement. Cet intérêt, cette valorisation pouvaient s'exprimer de manières très diverses. On peut par exemple penser à des démarches émanant de cinéastes ou de photographes inspirés par ses « décors » urbains, par sa population ou par ses problématiques

sociales (comme le film *De l'autre côté du périph'*, réalisé par Bertrand et Nils Tavernier). Dans le contexte politique que nous avons évoqué, on peut facilement imaginer comment cet intérêt pouvait rejaillir positivement sur le maire lui-même. Les démarches plus militantes sont également bien reçues. Une de nos enquêtés s'est par exemple mobilisée sur la question du mal-logement, en accueillant notamment pendant un temps une famille à la rue. Réalisatrice et productrice de documentaires, elle a réalisé un film à cette occasion, relatant les difficultés et les joies de la cohabitation et surtout le long combat pour l'obtention d'un logement social. Ce combat a été mené principalement auprès de la mairie, la ville étant détentrice et gestionnaire d'une grande partie des HLM. De façon significative, Francine a inséré dans la séquence de « happy end » un plan des fleurs que Jean-Pierre Brard lui a fait envoyer pour la remercier de l'avoir interpellé : alors même que le film montre toute la difficulté à obtenir de la mairie le relogement d'une famille, la réalisatrice souligne l'hommage que lui a rendu le maire de l'avoir si fermement embêté avec ce dossier.

Malgré leur opposition politique à tout embourgeoisement de la ville, les hôtes de la mairie auraient donc eu au cours des années 1990 une attitude finalement assez ambiguë. Tout en défendant une image de Montreuil, ville populaire et fière de l'être, ils auraient tissé des liens informels, de respect mutuel voire d'amitié avec un certain nombre de ces architectes, artistes ou intellectuels porteurs de projets locaux. Outre le caractère socialement valorisant de ces contacts, il faut reconnaître que ces Montreuillois représentaient aussi un enjeu relativement important en termes électoraux : prompts à se mobiliser, ils étaient également plus enclins à voter que la majorité de leurs concitoyens (au deuxième tour des élections municipales de 2001, on compte en moyenne trois points d'écart entre la participation dans les bureaux de vote du Bas Montreuil et dans la ville entière ; cet écart monte à six et même à neuf points dans plusieurs bureaux de vote du sud du quartier). Certains d'entre eux deviennent aussi assez rapidement des leaders d'opinion dans leur quartier<sup>318</sup> : inscrits dans des associations comme celles de parents d'élèves, ils se préoccupent de leur environnement et de celui de leurs enfants, sont prêts à se mobiliser et sont capables de mobiliser des gens autour d'eux, disposent des réseaux sociaux et des capitaux culturels pour se faire entendre, se faire recevoir et faire valoir leurs opinions et exigences (surtout quand elles manifestent, comme c'est souvent le cas, des idéaux et des valeurs identifiés comme de gauche), et deviennent parfois des « figures » aux yeux d'habitants qui les apprécient et les respectent. Jean-Pierre Brard doit les écouter ne serait-ce que pour se tenir informé des opinions qui s'expriment dans sa ville.

Au final, se dessine une convergence d'intérêts, ou du moins un intérêt à s'entendre, entre, d'une part, un maire de gauche en quête d'une nouvelle image pour sa ville et d'une légitimité personnelle renouvelée, fondée hors des partis politiques, sur des préoccupations

---

<sup>318</sup> C'est en tous cas ainsi qu'ils sont perçus à la mairie, si l'on en croit notre informateur.

locales et des liens avec les habitants et, d'autre part, des ménages dotés d'importants capitaux culturels, de réseaux dans les milieux intellectuels et artistiques, de valeurs politiques de gauche et, on va le voir, pour certains enclins à s'investir à l'échelle locale. Ce type de configuration n'est pas propre à Montreuil, même si la longévité du maire et ses réorientations politiques font de cette ville un cas particulier. La recherche d'appuis parmi les intellectuels et les artistes, l'attention portée aux initiatives des habitants, sont des éléments qui permettent de comprendre que les premiers « gentrificateurs » aient pu trouver un « terreau » favorable à leur installation et à leurs projets. Nous verrons au chapitre 7 certaines de ces mobilisations des habitants ; toutes n'ont pas reçu un accueil favorable auprès de la majorité, mais celle-ci a privilégié pendant un temps l'ouverture et le dialogue, y compris dans la confrontation. Déployés dans les domaines du cadre de vie (organisation du carnaval, de brocantes, aménagement d'un « terrain d'aventures » sur une friche, etc.), de la culture (combat contre la municipalisation du Méliès, mise en place des Portes Ouvertes des ateliers d'artistes, etc.), des écoles (lutte contre l'évitement scolaire, dynamisation des associations de parents d'élèves), les efforts de ces gentrificateurs « pionniers » ont donné au Bas Montreuil une nouvelle visibilité et contribué à y attirer d'autres gentrificateurs moins prompts à l'investissement local et à une relation personnalisée avec le maire.

Le maire, de son côté, abandonne cette stratégie d'ouverture après les élections municipales de 2001 où il apparaît que ces nouveaux habitants ne votent pas massivement pour lui : les Verts, qui ont passé le premier tour, ont remporté 29 % des suffrages exprimés au deuxième tour, la liste d'union PCF-PS menée par le maire sortant n'obtenant « que » 43 % des voix. Dans deux bureaux de vote du Bas Montreuil, les Verts ont dépassé dès le premier tour la liste de la majorité, avec 35 % et 36 % des voix, contre 30 % et 26 % en faveur de la majorité. Les résultats détaillés du recensement de 1999, disponibles à partir de 2002, confirment à la même époque l'ampleur du renouvellement sociodémographique. En avril 2003, Pascal Fuchs, chargé de mission à la mairie, évoque à l'occasion d'une réunion devant l'ensemble des services de la ville la « gentrification en route mais qui reste encore douce » (extrait du diaporama « Les enseignements du recensement de 1999 » qu'il présente à cette occasion). Il souligne en même temps la croissance de la part des allocataires de la CAF et de la part des ménages situés en dessous du seuil de pauvreté (18 % en 2001 d'après une étude de la CAF). La croissance des inégalités au sein de la population conduit alors la majorité à un « retour » vers son électorat traditionnel, mais la gentrification est désormais bien « en route ».

Si le « virage » opéré par Jean-Pierre Brard n'a pas été radical en termes idéologiques (il demeure affilié au groupe communiste à l'Assemblée), il a eu deux conséquences importantes : d'une part la recherche d'un capital politique réputationnel, d'autre part la mise en place d'une politique municipale reposant sur la « proximité » et la « citoyenneté ». Ces éléments, mis en avant par Sylvie Tissot pour expliquer comment la « réforme des quartiers »

a pu prendre à Montreuil, semblent avoir également joué un rôle, sans doute moins important mais non négligeable, dans l'attractivité de la ville auprès de ménages des classes moyennes diplômées. Ils ont conduit le maire à se montrer accueillant et familier avec le milieu des intellectuels et des artistes et à être particulièrement réceptif aux initiatives des habitants. Ces attitudes ont contribué à doter la ville d'une image « artiste » effaçant en partie son image ouvrière et à offrir aux gentrificateurs des opportunités de s'investir dans la vie locale, c'est-à-dire d'y faire valoir à la fois leurs intérêts et leurs représentations. Or se dessine en même temps une convergence entre ces représentations et celles qu'adopte la mairie dans le contexte de la « réforme des quartiers » (Tissot, 2007).

## **2.2 Montreuil et les enjeux de mémoire : effacer l'ouvrier, ressusciter le populaire ?**

La construction sociale du « problème des banlieues » au tournant des années 1980-1990 et la crise du communisme ont conduit à Montreuil à une relecture de l'histoire. Comme Sylvie Tissot l'a montré, on peut voir dans les récits que la ville produit sur elle-même une mutation profonde des représentations : relégation des grands ensembles, de leur histoire et de leur peuplement au second plan, et mise en valeur de la diversité et de l'ancienneté du bâti et de la mixité du peuplement (Tissot, 2007, p. 147-170). Il s'agit en fait pour la ville, qui s'est construite pendant des décennies sur le thème de la conflictualité sociale et des succès du communisme municipal, de se doter d'une nouvelle identité. Elle va pour cela ressusciter un passé antérieur au communisme municipal et en particulier à la période des Trente Glorieuses, de l'industrie et des HLM.

### **2.2.1 L'invention du « patrimoine horticole »**

Dès le milieu des années 1980, la mairie communique beaucoup sur sa « nouvelle » politique urbaine. Un certain nombre d'articles sont consacrés à Montreuil dans la presse spécialisée en urbanisme – une dizaine entre 1985 et 1998<sup>319</sup>, le plus souvent en lien avec les études commandées par la mairie. Ces articles concernent exclusivement trois secteurs, dont la trame est ancienne : le centre-ville (un peu), les murs à pêches et surtout le Bas Montreuil. Leurs titres sont révélateurs des préoccupations du moment – par exemple « Aménager dans l'épaisseur du temps » ou « Montreuil, éloge de la mixité »<sup>320</sup> – et leurs contenus légitiment la politique de revalorisation du tissu ancien et de sa « mixité » fonctionnelle et sociale. A propos des opérations de reconversion de friches industrielles (CAP) et de réhabilitation des

---

<sup>319</sup> recension permise par le catalogue de l'IAURIF, dans lequel sont recensés directement les articles et que l'on peut interroger à partir du critère des lieux concernés par l'article

<sup>320</sup> Cornu M., « Aménager dans l'épaisseur du temps » in *Urbanisme* n°213, mai 1986, p.90-91 ; Delluc M., « Montreuil, éloge de la mixité » in *Le Moniteur Architecture*, n°40, avril 1993, p.16-22 ; ou encore : « Hier des friches... Aujourd'hui des ruches », *Seine-St-Denis. Données économiques*, 1986 ; Pellegrini E., 1992, « L'urbanisme à Montreuil : itinéraire d'un précurseur », *Cahiers de l'IAURIF* n°102, novembre, p.99-104 ; Darchen S., Goumont T., Ladet C., *Les nouvelles mixités emploi/résidence en milieu urbain dense : exemples de Colombes, Montreuil et de la Plaine-Saint-Denis*, Université Paris X, 1998

logements (OPAH), les journalistes insistent sur le caractère novateur de ces méthodes, présentent l'attraction d'entreprises du tertiaire comme une nécessité économique, celle de leurs salariés qualifiés comme une nécessité sociale, et justifient enfin le déplacement des efforts du Haut vers le Bas Montreuil par un souci d'«équilibre». «Plus qu'un bouleversement des structures, la municipalité présente son action comme un rééquilibrage, le réinvestissement d'un quartier en somme», note Emmanuelle Pellegrini (1992, p. 104). L'accent est systématiquement mis sur l'inscription des opérations d'aménagement dans une continuité historique.

Dans cette perspective, la mairie va aller beaucoup plus loin. Elle entreprend de reconstituer une histoire locale sur une longue durée, qui noie les heures autrefois glorieuses et désormais discréditées du communisme municipal dans un riche passé. Des publications historiques sont commandées, les initiatives d'associations d'histoire locale sont soutenues et mises en valeur. Surtout, une étude de l'histoire du paysage montreuillois est confiée à un paysagiste, Michel Corajoud. C'est cette étude qui met en évidence le passé horticole de la ville à partir des traces encore visibles de la culture des pêches, les fameux murs de chaux et les longues parcelles qu'ils dessinent. L'étude du paysagiste, présentée ici par un journaliste du *Moniteur*, diagnostique un «potentiel paysager» enfoui sur l'urbanisation du XX<sup>e</sup> siècle :

**« Une mémoire retrouvée. La reconquête de l'identité passait aussi par la reconsidération du patrimoine. Plutôt que de lancer un projet ex-nihilo, la ville a voulu l'appuyer sur la redécouverte de sa mémoire**<sup>321</sup>. C'est ainsi qu'elle confia au paysagiste Michel Corajoud une étude quasi-archéologique de l'histoire du paysage de Montreuil. Laquelle étude, à partir de quelques parcelles maraîchères rescapées, exhuma le souvenir d'un territoire entièrement couvert de ces enclos ceints de murs, étroits et réguliers, destinés à la culture des pêches. Ils ont façonné depuis le XVII<sup>e</sup> siècle, et peut-être même depuis le XII<sup>e</sup>, l'essentiel du paysage montreuillois. Cette culture des pêches, exclusivité du village de Montreuil, dépassait par sa qualité celle des potagers du roi, et connut un rayonnement s'étendant au-delà des frontières françaises. Mais l'histoire que relatent Michel Corajoud et son assistante Giovanna Marinoni est aussi celle d'un oubli progressif, confinant à l'amnésie. Le fin tressage paysager dessiné par les murs à pêches, étiré sur les versants et au creux des collines de Bagnolet, disparut progressivement sous la poussée de l'urbanisation. Il n'en reste qu'un fragile souvenir inscrit dans la forme du parcellaire bâti, et quelques enclos préservés à l'Est de la commune.

**Une réalité moins « idéale ».** Si cette redécouverte du site de Montreuil montre un fantastique potentiel paysager de mémoire (en particulier par la préservation des horizons du site : les collines, le château de Vincennes, etc), elle n'en rend que plus visibles, par contrecoup, les conséquences de l'urbanisation moderne et la formidable indifférence de celle-ci à l'égard de l'histoire dans laquelle elle s'inscrit. Le site actuel s'étirant d'est en ouest et d'une seule traite de la porte de Montreuil jusqu'au fort de Rosny (près de 985 hectares) révèle, telle une radiographie impitoyable, la progression inexorable de la dislocation urbaine. Du centre à la périphérie on peut déchiffrer là toutes les « pathologies urbaines » dont souffrent les communes de la proche et moyenne couronne de Paris. »

---

<sup>321</sup> C'est nous qui soulignons.

(extrait de Delluc M., « Montreuil, éloge de la mixité » in *Le Moniteur Architecture*, n°40, avril 1993, p. 16-17)

Sylvie Tissot montre bien comment la (re)découverte des murs à pêches sert la nouvelle image que la ville souhaite donner d'elle-même : le fil directeur de l'histoire de la commune est désormais la disparition de l'agriculture montreuilloise sous les coups de boutoir de l'industrialisation et de l'urbanisation. La confrontation à laquelle l'auteure procède entre l'histoire de la ville telle qu'elle est présentée lors d'une exposition municipale en 2000 (l'exposition Cœur Expo) et celle commandée vingt ans plus tôt à deux historiens communistes (Fort et Willard, 1982) est frappante<sup>322</sup> : le XVIII<sup>e</sup> siècle n'est plus le siècle des inégalités et des premières révoltes, il est celui du règne des maraîchers et des paysans ; la classe ouvrière a disparu, les luttes sociales et politiques sont oubliées, tandis que les constructions massives de logements et d'équipements deviennent tout simplement « des grands travaux » ou des « grands programmes urbanistiques », dont on souligne qu'ils « effacent la trame ancienne ». Pour Sylvie Tissot, l'exposition comme les articles du bulletin municipal révèlent le nouveau programme que se donne la municipalité : « panser et [...] cicatriser les blessures laissées par le passé industriel et les constructions récentes ». Mais il faut selon nous nuancer et préciser : il s'agit davantage d'effacer les constructions récentes, c'est-à-dire les grands ensembles, que le passé industriel ; plus précisément, le passé industriel ne semble pas poser de problème tant qu'il n'est pas associé aux grands ensembles, à la population et à la période qu'ils incarnent. C'est en tous cas ce dont témoignent les projets et les discours consacrés plus spécifiquement au Bas Montreuil, où l'héritage industriel antérieur aux Trente Glorieuses est revendiqué de façon sélective.

Avant de préciser ce propos, soulignons que le passé horticole de la ville a bien été intégré à l'identité locale, avec des effets ambivalents pour l'équipe municipale commanditaire de l'étude de Michel Corajoud. A la suite de ce travail, la réhabilitation du site où subsistent certaines parcelles avec leurs murs a été envisagée, discutée, amendée ; nous ne ferons pas ici le récit de ces différents projets, mais seulement deux remarques. D'une part, alors même que, quinze ans après cette étude paysagère, aucun plan d'aménagement du site n'est définitivement arrêté<sup>323</sup> et que les lieux ne se sont pas réellement transformés, les « murs à pêches » sont devenus une composante de l'image de la ville : le site des murs à pêches est réintégré à la géographie et à l'histoire locales et son existence médiatisée en-dehors des limites de la ville<sup>324</sup>. D'autre part, si la découverte de ce « patrimoine horticole »<sup>325</sup> renfermait

---

<sup>322</sup> Voir Tissot, 2007, p. 149-155 et p. 167-171.

<sup>323</sup> En mai 2009 une commission extra-municipale a rendu ses conclusions et suggestions pour l'aménagement du site.

<sup>324</sup> Il est présenté sur le site Internet de la ville et dans toutes les réunions publiques, des activités y sont organisées, des parcelles sont confiées à des associations chargées de les valoriser et les médias nationaux mentionnent le site dans presque tous les reportages et articles consacrés à Montreuil, si bien qu'en 2009 de nombreux parisiens ont entendu parler des « murs à pêches » sans que le lieu lui-même ait été réellement mis en valeur.

bien un « formidable potentiel » symbolique pour fonder une nouvelle identité locale, elle renfermait aussi un potentiel de mobilisation et de contestation, de la part d'habitants pour certains richement dotés en capital social. Sous la pression des associations, le projet d'aménagement des murs à pêches s'est enlisé à la fin des années 1990, avant de donner l'occasion à Dominique Voynet de faire ses premiers pas sur la scène politique locale, alors qu'elle est ministre de l'Environnement : elle fait décider en 2001 d'une procédure de classement d'une partie du site au titre de la préservation du paysage et du patrimoine qui aboutira en 2003.

### **2.2.2 L'héritage industriel du Bas Montreuil : euphémisation dans la « mixité fonctionnelle » et construction de la tradition du cinéma**

« Confrontée à la disparition massive des industries traditionnelles, la ville doit désormais faire face à la menace du déclin. D'où la pressante nécessité de fonder une nouvelle identité suffisamment solide pour occuper dans l'imaginaire montreuillois la place laissée vacante par l'ancienne » (Delluc, 1993, p. 16). Il s'agit, on l'a vu, de gommer l'épisode des grands ensembles de l'histoire de la ville ; du côté des activités, il s'agit aussi de faire oublier que « Montreuil était devenu le type même de la ville de banlieue, industrielle comme pas une ; surtout dans sa partie basse, celle qui fait suite au 20<sup>ème</sup> arrondissement parisien et dont l'axe central s'appelle rue de Paris » (Cornu, 1986, p. 90). Dans cet article comme dans les suivants, une nouvelle façon de mettre en valeur l'héritage industriel du Bas Montreuil se met en place. L'existence de très nombreux établissements industriels, certains déjà fermés, en friche, d'autres encore en activité, n'est pas niée ou effacée, elle est d'une certaine façon euphémisée : d'une part on souligne l'insertion de cette industrie dans un tissu urbain mixte, d'autre part on met en avant, parmi les plus anciennes activités, celles liées à l'invention du cinéma.

L'article de Manuel Delluc expose ainsi la démarche entreprise par Jean-Pierre Brard : « dès l'origine, cette volonté de « refondation » ne fut pas conçue comme négation pure et simple des acquis du passé. Car la tradition industrielle de Montreuil recèle des spécificités identitaires précieuses, et en particulier l'extraordinaire dissémination à l'intérieur des quartiers d'habitat, des sites de production. C'est ainsi que la reconnaissance par la ville des potentiels de cette mixité devient le « leitmotiv » de toute réflexion engagée » (Delluc, 1993, p. 16). Les partis pris municipaux d'inscription dans une continuité historique et de respect de la mixité sont mis en valeur. La présentation de l'héritage industriel du Bas Montreuil souligne la petite taille des établissements, leur dissémination dans un tissu urbain mélangé,

---

<sup>325</sup> Selon le titre d'un ouvrage paru en 1999 sur lequel nous aurons l'occasion de revenir au chapitre 7.

au milieu de logements et de commerces – à l’opposé de la grande industrie et de l’urbanisme moderniste qui repoussait les établissements géants dans des secteurs exclusivement industriels. Cette (re)présentation confine à la relecture de l’histoire industrielle dans la bouche de l’urbaniste Michel Steinebach, chargé de la révision du POS et interrogé dans plusieurs articles : « Dans les années soixante, l’idée dominante était de ne pas mêler l’habitat et le loisir à l’industrie, de faire du zonage. Montreuil a encore une fois été un précurseur puisque les urbanistes du bureau du plan ont recherché la mixité dans le maillage urbain » explique-t-il à Emmanuelle Pellegrini (1992, p. 101-102). Dans ce qui pourrait être considéré comme un archaïsme – avoir voulu maintenir l’industrie dans la commune et en bordure de Paris – l’urbaniste officiel de la ville voit de l’avant-gardisme – le fait d’avoir recherché la mixité fonctionnelle<sup>326</sup>. Il marque en même temps son opposition à l’urbanisme moderniste à travers l’un de ses mots d’ordre (le zonage). En découle une présentation du nouveau Plan d’Occupation des Sols qui ne surprend guère, après ce que l’on a vu de la construction politique du « problème des banlieues » et de l’idéal de mixité : « Notre idée est de préserver et d’accroître la mixité du territoire. La cité s’est constituée progressivement, il y a ici une forte identité du paysage urbain, explique Michel Steinebach. Montreuil est *plus qu’une banlieue*<sup>327</sup>, c’est une ville *en banlieue* » (cité dans Pellegrini, 1992, p. 104). Outre l’effet « euphémisant » de l’insistance sur la mixité fonctionnelle, il faut souligner l’opposition entre la « ville », connotée positivement et « la banlieue », connotée négativement.

Or l’urbanité entendue en opposition à « la banlieue » et le mélange habitat / activités font aussi partie, comme la mixité sociale, des attributs urbains valorisés par les gentrificateurs. La mixité de fonctions telle qu’elle est relue par la mairie, c’est-à-dire en valorisant les activités antérieures à la grande industrie, rencontre plus particulièrement le système de valeurs de certaines strates des classes moyennes, qui n’expriment pas un ouvriérisme traditionnel mais une attirance pour les métiers manuels et artisanaux dont ils se réclament parfois – et dont une partie d’entre eux assure en effet la continuité (graphistes, maquettistes, décorateurs, costumiers...). L’existence de ces petits locaux d’activité insérés dans un tissu urbain dense attire en particulier les travailleurs indépendants. Certaines entreprises de l’image et du cinéma (ni les télévisions ou les plus grandes sociétés de production et de distribution ni les studios d’animation ou de tournage, mais les petites sociétés de production,

---

<sup>326</sup> Comme l’explique E. Pellegrini, la volonté de maintenir de l’industrie était déjà hautement politique : elle s’inscrivait dans une défense de la « ceinture rouge » et de ses activités traditionnelles, en opposition farouche aux projets de l’Etat qui veut déjà créer un « Grand Paris », capitale du tertiaire européen : « les projets de la municipalité sur les implantations industrielles sont totalement opposés à ceux du pouvoir central » (p.101) et la création de Mozinor, zone d’activité verticale de 4 hectares, s’inscrit clairement contre la politique industrielle de la préfecture. La réinterprétation, vingt ans plus tard, de cette politique industrielle en politique de « mixité fonctionnelle » est à nouveau hautement politique.

<sup>327</sup> C’est à nouveau nous qui soulignons cette façon de se démarquer de l’étiquette « banlieue ».



les réalisateurs et tous les métiers de fabrication des films) sont aussi attirées par ces locaux et par l'image du quartier forgée par la ville<sup>328</sup>.

En effet, l'autre axe de mise en valeur de l'histoire industrielle du Bas Montreuil part de l'existence dans le quartier du studio de Méliès, créé en 1897 et où seraient nés les effets spéciaux (premiers trucages), et de celui de Charles Pathé puis des films Albatros, qui abrita des tournages de 1904 à 1929. Ces anciennes activités permettent de parler d'une « tradition de l'image » à Montreuil ; « tradition » dont l'importance et la continuité sont discutables (les tournages ont pris fin dès 1913 dans le studio de Méliès, qui est détruit depuis 1947, tandis que celui de Pathé est converti dès 1930 en usine d'alliages d'étain), mais non discutées : la véracité de cette tradition compte moins que son efficacité à attirer de nouvelles entreprises tertiaires – le secteur de l'image étant en pleine expansion avec l'arrivée du numérique. Et cela fonctionne : « contre toute attente, la forte identité de Montreuil en matières d'images (n'est-ce pas la cité de Méliès ou des frères Lumière ?) a permis de « remplir » CAP 1 en huit mois avec des entreprises de graphisme, d'images de synthèse »<sup>329</sup> indique Emmanuelle Pellegrini, de l'IAURIF (Pellegrini, 1992, p. 103). Face à la crise de l'industrie, l'image et le cinéma représentent un secteur d'activité authentiquement (bas) montreuillois et néanmoins très dynamique et prometteur.

Notons que l'existence passée des studios de Méliès comme de Pathé avaient sombré dans l'oubli le plus total jusqu'à ce qu'un des gentrificateurs que nous avons interrogés et qui fut adjoint de Jean-Pierre Brard, demande que leur emplacement soit signalé par une plaque. On a là un bon exemple de « patrimonialisation » menée par et pour les gentrificateurs – « gentrificateurs économiques » ici, puisqu'il s'agit des professionnels du cinéma et de l'image aujourd'hui effectivement nombreux et visibles dans le quartier (Robert Guédiguian, Ariane Ascaride, Dominique Moll, Thomas Vincent, Solveig Anspach, Dominique Cabrera, Pascale Ferran résident dans le Bas Montreuil, y travaillent et y montrent leurs films au cinéma municipal Le Méliès). Le studio Pathé-Albatros accueille depuis 2005 un complexe comprenant un théâtre, une école de cinéma et des bureaux destinés à l'industrie du spectacle. L'invention de cette tradition de l'image et du cinéma permet donc de donner une nouvelle coloration, plus positive, aux activités historiques du Bas Montreuil et d'en attirer de nouvelles dans des secteurs porteurs à la fois économiquement et en termes d'image.

Mettre en avant la mixité fonctionnelle, exhumer la tradition du cinéma, permettent ainsi de refermer la parenthèse de la grande industrie et de son déclin et d'établir une sorte de

---

<sup>328</sup> Ainsi la mairie semble atteindre son objectif d'attirer des activités dans ces locaux ; mais ce sont des activités qui ne créent pas d'emplois locaux et qui, par leur nature et leurs productions (produits de consommation culturelle légitime, pour beaucoup), attirent des populations qu'elle ne souhaitait pas initialement attirer.

<sup>329</sup> Cette citation extraite d'un *Cahier de l'IAURIF* atteste que ce n'est pas la véracité de cette tradition qui compte, puisque Pellegrini cite aussi bien les frères Lumière, lyonnais – on le sait depuis que la Ville de Lyon a fait la même opération de communication, valorisant « sa » tradition locale de cinéma – que Georges Méliès, effectivement montreuillois.

continuité entre la fabrique et l'artisanat du début du siècle et le nouvel essor économique du quartier, notamment avec les petites entreprises du secteur de l'image. Outre cet intérêt économique, l'image de Montreuil comme « ville du septième art » lui permet désormais de figurer dans des itinéraires touristiques et de repousser l'image de « la banlieue ». Il s'agit de cette façon, exactement comme avec les Murs à pêches, d'espérer faire de Montreuil autre chose que « le type même de la ville de banlieue » ; l'inscription relativement récente de Montreuil dans des circuits touristiques repose sur ces éléments : la « diversité culturelle », les murs à pêches et la tradition du cinéma, même si les visiteurs peuvent être déçus de ce qu'ils trouveront à visiter (cf. en annexe 5 la description de la ville que l'on peut lire en 2008 dans un guide touristique). Cette mise en valeur du patrimoine historique d'une part, de la culture d'autre part n'est pas spécifique à Montreuil : Max Rousseau a par exemple montré que la stratégie de développement de Roubaix reposait exactement sur les mêmes piliers (Rousseau, 2008). Toutefois, toutes les anciennes communes industrielles ne déclinent pas cette stratégie de la même façon : certaines ont tout simplement cherché à effacer leurs anciennes fonctions. Ce n'est pas le cas à Montreuil.

### **2.2.3 Effacer l'ouvrier, ressusciter le populaire ?**

Certes, ces réécritures successives de l'histoire effacent les grands ensembles et les usines ; mais avec la mise en valeur des premiers studios de cinéma, des petits ateliers d'artisans ou des murs à pêches, il ne s'agit pas pour autant de montrer que Montreuil fut un lieu de résidence pour les rois ou de villégiature aristocrate – contrairement à la démarche d'autres communes anciennement ouvrières et en reconversion tertiaire, comme Issy-les-Moulineaux, qui redécouvre à la même époque qu'elle abrite les anciennes résidences d'été des princes de Conti ou de la reine Marguerite de Valois. Le travailleur agricole au service des rois, l'inventeur, l'artisan : les figures mises en avant sont toujours celles de travailleurs, de « petites gens » – tout comme à Saint-Denis, où c'est le souvenir des bâtisseurs de la basilique qui est invoqué (Bacqué, Fol, 1997). Le travail est toujours au cœur de ces nouvelles images. Il s'agit en fait surtout de se débarrasser de la figure de l'ouvrier d'industrie *dans la mesure où elle est désormais associée à celle des grands ensembles et des immigrés*. Le numéro d'équilibriste, dans cette réécriture de l'histoire, consiste donc en la glorification d'une histoire qui reste celle d'une ville populaire, tout en effaçant l'âge d'or communiste – sa classe ouvrière, sa discipline de parti, ses grands ensembles, ses associations d'encadrement de la jeunesse et de loisirs etc. – puisque l'image de cette époque est désormais définitivement contaminée par les conséquences de la crise économique et par la spatialisation et l'ethnicisation de la perception des problèmes sociaux, les grands ensembles et leur transformation en « cités » ou « quartiers sensibles » incarnant cette contamination.

Cette analyse de l'évolution des représentations peut paraître loin du sujet qui nous occupe ; celle-ci joue néanmoins à notre sens un rôle très important dans la dynamique de gentrification, et pas seulement du point de vue des actions municipales engagées dans le quartier. Ces représentations – notamment les représentations négatives des grands ensembles, et celles, positives, d'une ville populaire mais pas industrielle au sens des années 1970 – ont, comme on l'a vu, fortement structuré les choix résidentiels des ménages gentrificateurs que nous avons rencontrés vers le Bas Montreuil, quartier pas si « ancien » mais dépourvu de grands ensembles massifs. Si les contraintes financières les dirigeaient nécessairement vers des espaces populaires, il fallait autant que possible que ce soit vers des quartiers qui ne portent pas le stigmate de la « nouvelle question sociale » et qui soient au contraire valorisés dans le nouvel imaginaire urbain.

Enfin, comment ne pas entendre d'échos entre l'analyse que fait Sylvie Tissot des fondements idéologiques de la politique de la ville – « l'effacement du conflit, et notamment le conflit de classes, comme grille d'analyse des problèmes urbains » (Tissot, 2007, p. 169) – et les représentations sociales partagées par les gentrificateurs que rencontrait Catherine Bidou quelques années plus tôt à Aligre, représentations desquelles la différenciation et la conflictualité sociales étaient absentes ? De même, la mixité et l'ancienneté, mots d'ordre de la nouvelle politique urbaine, sont des valeurs portées par ce groupe social. La même grille de lecture de la société semble avoir été partagée par les élus, les experts de la ville et une partie des classes moyennes gentrificatrices – ces deux dernières catégories occupant objectivement des positions proches dans l'espace social. Un même contexte idéologique a ainsi structuré les représentations et les pratiques aussi bien des ménages que des institutions dans un sens qui s'est avéré favorable à la gentrification. Les catégories de perception et de jugement qui ont orienté la politique urbaine locale se retrouvent chez les gentrificateurs qu'elle a contribué à attirer.

### **2.3 Montreuil dans les médias : des « problèmes des banlieues » au « 21<sup>ème</sup> arrondissement de Paris »**

Nous avons effectué une revue de presse visant à cerner les occasions d'occurrence de « Montreuil » et du « Bas Montreuil » et les représentations associées à ces noms à partir du milieu des années 1990 dans les grands titres de la presse écrite quotidienne et hebdomadaire<sup>330</sup>. Avant 2000, le nom « Bas Montreuil » apparaît très peu et uniquement dans des articles concernant l'ensemble de la ville, à côté d'autres quartiers. A partir de 2000, on voit apparaître un nombre important d'articles qui concernent principalement le Bas

---

<sup>330</sup> Quotidiens : *Le Figaro* (à partir de 1996) ; *Le Monde* (à partir de 1987) ; *Libération* (à partir de 1995) ; *Le Parisien* (à partir de 1998). Hebdomadaires : *L'Express* (à partir de 1993) ; *Le Point* (à partir de 1995) ; *Le Nouvel Observateur* et son supplément *L'Obs de Paris* (de 2004 à 2007). Quelques autres titres ont été consultés de façon plus ponctuelle (*Elle* ; *L'Humanité* ; *Marianne* ; *Paris-Match* ; *Zurban*).

Montreuil et qui le présentent comme un concentré de tendances à l'œuvre plus largement dans la ville et dans l'Est de la petite couronne. Les contenus changent en même temps radicalement, passant de la revue des traditionnels « problèmes des banlieue » à la découverte enthousiaste d'habitants et d'activités jusque-là inimaginables « de l'autre côté du périph' ».

### **2.3.1 Montreuil ou les « problèmes des banlieues »**

Hormis les traditionnels « tours d'horizon » effectués à l'occasion des élections (municipales de 1995 et législatives de 1998), les apparitions de Montreuil dans la presse entre 1995 et 1999 concernent un certain nombre de thèmes récurrents : fief de Jean-Pierre Brard, vibrionnant député de la Seine-Saint-Denis, lieu de rassemblement pour la « gauche de la gauche » (siège de la LCR, siège de la CGT, rassemblements communistes), Montreuil est avant tout une ville typique de la « banlieue rouge », avec des problèmes de pauvreté et surtout d'immigration. Qu'ils soient évoqués sur un ton pessimiste – « problèmes des jeunes » (drogue, violence), difficultés des élèves, pauvreté, exclusion des femmes immigrées – ou sur un ton plus optimiste – initiatives associatives, foisonnement culturel –, les traits caractéristiques du traitement des banlieues à cette période sont la matière d'une bonne partie des articles. La ville semble payer l'héritage de l'urbanisation des Trente Glorieuses.

Montreuil est en bonne place dans les articles traitant des « problèmes » liés à l'immigration ; on peut ainsi lire dans un dossier de *L'Express* en 1993 consacré à ce thème un article intitulé « Montreuil ou le mur des incompréhensions » : « Dans cette banlieue est de Paris, il y a dix ans, Noirs et Blancs se parlaient. Aujourd'hui, la ville compte huit foyers surpeuplés. Autant de ghettos » résume le magazine (*L'Express*, n°2201, 9 septembre 1993, p. 72-73). La question de l'hébergement des immigrés est récurrente, la fermeture en 1995 d'un important foyer et les difficultés posées par le relogement de ses occupants ayant attiré les projecteurs sur la ville. Elle est à nouveau citée en exemple de « la banlieue » à l'occasion du conflit qui oppose Eric Raoult, alors ministre délégué à la ville et à l'intégration, aux signataires de l'« appel à la désobéissance civique » mobilisés contre les lois Debré ; accusés de snobisme parisien par le ministre, qui les invite à venir passer un mois dans une cité « afin d'apprécier l'ampleur des difficultés économiques et sociales rencontrées par nos compatriotes et leurs élus dans les quartiers en difficulté », des cinéastes (Robert Guédiguian, Pascale Ferran...) mettent en avant leur résidence montreuilloise pour revendiquer leur fréquentation quotidienne de la banlieue, tandis que Bertrand Tavernier répond à l'invitation en réalisant à la cité des Grands Pêcheurs son film *De l'autre côté du périph'*.

Par ailleurs, deux institutions culturelles montreuilloises sont couvertes par la presse nationale, le Salon du Livre de Jeunesse et les Instants Chavirés, salle de concert spécialisée dans les musiques expérimentales ; leur implantation à Montreuil ne fait l'objet d'aucun

commentaire. Quelques années plus tard elles sont devenues des symboles du « nouveau » Bas Montreuil.

### 2.3.2 L'apparition du Bas Montreuil dans les médias : une « terre d'accueil » pour artistes parisiens

A partir de 2000, une autre image de la ville, connotée plus positivement, émerge à l'occasion de reportages dans le Bas Montreuil. Elle apparaît d'abord dans des magazines de société, sous la plume de journalistes interpellés par ce qu'ils perçoivent comme une migration de Parisiens hors de la capitale. Deux articles seulement évoquent ce phénomène avant 2000. L'un, plutôt circonspect, reflète bien les deux images de la ville qui coexistent encore, l'ancienne et la nouvelle, que vont bientôt incarner le plateau des « cités » d'un côté, le Bas Montreuil de l'autre<sup>331</sup> :

« Les prix pratiqués à Montreuil ont attiré une population relativement « branchée », qui a accepté de franchir le périphérique, car beaucoup parmi ceux qui ne jurent que par Paris, ont fini par craquer devant le pavillon avec jardin, que l'on peut acheter au prix d'un trois-pièces dans le XVe arrondissement. [...] Ainsi, les premiers à sauter le pas ont été les artistes, des musiciens de jazz qui animent les quelques clubs à proximité de la rue de Paris, des journalistes, des producteurs de cinéma. [...] Cependant, il ne faut pas dresser trop rapidement le portrait d'une ville qui serait le refuge des marginaux (au sens noble du terme) de l'agglomération parisienne. En effet, Montreuil reste une banlieue avec ses problèmes sociaux, ses quartiers difficiles et ses cités peu fréquentables. Il y a encore des blocs d'immeubles dans lesquels il ne fait pas bon se promener seul, essentiellement dans les quartiers les plus éloignés du métro. » (*Le Particulier Immobilier*, 1998, p. 24-25)

L'autre article, paru dans *Libération* dans le cadre d'une série de reportages sur des villes de l'agglomération parisienne (23 mai 1996, p. 18) et intitulé « Pourquoi Montreuil fait-il accourir les Parisiens ? », donne en revanche le ton des articles qui vont se multiplier à partir de l'année 2000 (*Elle*, 5 mai 2000 ; *L'Express*, 29 juin 2000 ; *Paris Match*, septembre 2000 ; *Le Point*, octobre 2000 ; *L'Humanité*, avril 2001 ; *Le Point*, août 2003 ; *Le Figaro*, septembre 2002). Tous ces articles se penchent sur ces Parisiens « artistes, stylistes, branchés » qui « se font volontiers oiseaux migrateurs » et s'installent en petite couronne. Selon les expressions des journalistes, ils trouvent « à l'Est » leur « paradis », leur « Eden », leur nouvelle « terre promise », leur « Eldorado ». Tous soulignent aussi le rôle de « défricheurs » joué par les artistes, non sans participer à la construction de ce rôle ; en effet ces articles publiés dans les rubriques « Paris branché », « Paris secret » et autres dossiers consacrés aux nouveaux quartiers à la mode, visent à indiquer aux lecteurs parisiens les lieux où ils « peuvent » désormais se rendre : « aujourd'hui, on n'hésite plus à franchir le périph'

---

<sup>331</sup> Un autre journaliste, dont l'article fait cette fois clairement un portrait laudatif de la ville, ne peut s'empêcher cette remarque nuancée : « Montreuil souffre d'une certaine schizophrénie. C'est une jolie-laide. Se côtoient les immeubles des années 70 – béton et architecture soviétique – et la beauté parfois un peu délabrée des vieilles maisons » (*L'Express*, 2000, p. 12-13).

pour une soirée rock à Bagnolet ou une exposition « recyclage » à Montreuil », indique ainsi une journaliste de *Elle* (2000, p. 239).

Ces « reportages », souvent rapides, sont organisés autour de quelques portraits de lieux et de leurs occupants, toujours à peu près les mêmes d'un article à l'autre : les Instants Chavirés et leur cofondateur Philippe Brachetta ; l'ancienne usine Chapal et ses occupants, artistes plus ou moins renommés ; la librairie Folies d'Encre et son fondateur, Jean-Marie Ozanne ; un restaurant africain, Rio dos Camaros, et le couple qui le tient ; le Bar du marché et son patron, Saïd ; un collectif de photographes, Tendance Floue ; parfois un anonyme des métiers artisanaux du spectacle (costumier, décorateur...) et souvent une institution culturelle municipale, le cinéma le Méliès et son programmateur Stéphane Goudet, la Maison Populaire ou la salle de concert la Pêche (ces deux dernières étant situées hors du Bas Montreuil)<sup>332</sup>. Dans tous les cas, le journaliste indique que le rayonnement de ces personnalités et de ces espaces dépasse largement Montreuil : il est par exemple précisé que Stéphane Goudet est maître de conférences à la Sorbonne et critique cinéma à *Positif*, que Jean-Marie Ozanne est le fondateur du Salon du livre de jeunesse, que les Instants Chavirés accueillent un réseau international de musiciens, que les artistes de l'usine Chapal exposent « à Paris, Amsterdam, Berlin ou New York » (*Elle*, 2000, p. 244)... En outre, certains journaux n'hésitent pas à faire la liste des personnalités qui vivent là (*Le Figaro*, 2002) ou qui chercheraient à s'y installer (*Le Parisien*, 2002) : écrivains, éditeurs, peintres, sculpteurs, photographes, cinéastes, dessinateurs, musiciens « de jazz » pour *Le Figaro*, acteurs, réalisateurs ou chanteurs pour *Le Parisien*.

Il est étonnant de voir à quel point la « mue » de la banlieue Est, apparue tout à coup dans la presse, est présentée comme l'effet d'un débordement de Paris au-delà du périphérique. Une expression qui résume cette perspective s'impose rapidement d'un magazine à l'autre : Montreuil serait le « 21<sup>e</sup> arrondissement de Paris »<sup>333</sup>, comme si les traits de caractère révélés par le quartier et appréciés des journalistes ne pouvaient être assimilés à la « véritable » banlieue – en premier lieu les activités de création artistique qui seraient par essence parisiennes, comme le suggèrent les références à Montmartre ou Montparnasse :

« Montreuil capitale des arts, des lettres et du cinéma. Il y a eu Montmartre, Montparnasse, Saint-Germain-des-Prés, aujourd'hui c'est Montreuil. Selon certains, ils seraient trois mille, peintres, sculpteurs, comédiens, musiciens, à avoir choisi de s'y exiler. » (*Paris Match*, septembre 2000)

---

<sup>332</sup> Présentés comme des « exemples » dans un foisonnement de lieux « branchés », ces lieux – notamment les restaurants et bars – sont en fait à peu près les seuls de la ville que les anciens parisiens ont trouvé ou adapté à leurs goûts.

<sup>333</sup> « Derrière le périph', le 21<sup>e</sup> arrondissement de Paris » (*Elle*, 2000) ; « Montreuil. L'irrésistible ascension du « 21<sup>ème</sup> arrondissement » de Paris » (*Zurban*, 2003a) ; « Montreuil, extension parisienne » (*Zurban*, 2003a) ; etc. D'autres communes limitrophes comme Neuilly comme Boulogne ont à d'autres périodes ou dans d'autres milieux été présentées comme « le 21<sup>e</sup> arrondissement de Paris », plutôt en rapport avec leur marché immobilier très prisé.

« Montreuil-sous-Bois, Montreuil la Rouge... des vergers du XVIII<sup>e</sup> siècle à la cité industrielle du XX<sup>e</sup> siècle, cette commune de Seine-Saint-Denis est devenue un "nouveau Montmartre", le XXI<sup>e</sup> arrondissement de Paris. De fait, ses ex-usines et ses entrepôts accueillent plasticiens, musiciens, cinéastes. Plongée dans un bouillon de culture. » (*Le Point*, 2003, p. 66-70)

Entre les lignes, les journalistes laissent filtrer leur surprise face à ce qui apparaît comme un paradoxe : il y aurait de la production culturelle légitime en banlieue<sup>334</sup>. Celle-ci provient néanmoins de parisiens « exilés » et non de « véritables montreuillois » (*Libération*, 1996). Même lorsqu'ils habitent Montreuil depuis plus de vingt ans (comme Dominique Cabrera, interviewée dans plusieurs articles), ils sont présentés comme des « exilés » ayant « fui Paris ». Montreuil prend ainsi des airs de « refuge », de véritable terre d'accueil pour tous ceux qui sont chassés de la capitale ou la fuient délibérément.

« Le 21<sup>e</sup> arrondissement de Paris existe déjà. A l'Est. Montreuil en est la pépite qui, après avoir vu ses usines abandonnées investies par une cohorte d'artistes désargentés, accueille désormais les urbains en rupture de bitume » (*Elle*, 2000, p. 239).

Les artistes interviewés alimentent cette image romantique s'appuyant sur le couple exil / refuge, où Montreuil tient le beau rôle et Paris le mauvais. Les contraintes objectives les ayant conduits à quitter Paris ne sont pas occultées, à tel point qu'ils ne semblent rien regretter de leur ancienne résidence. Inversement, le jugement est sans réserve sur leur quartier d'accueil ; l'engouement pour leur nouvelle résidence fait ainsi table rase des anciennes images de la ville, comme si elles n'avaient jamais existé ou n'avaient pas prise sur eux<sup>335</sup>. Libéré des défauts de Paris, le Bas Montreuil ne présente pas pour autant ceux de « la banlieue ». Il présente des caractères particuliers : un stock important d'usines désaffectées qui évoquent TriBeCa ou Brooklyn (*L'Express*, 29 juin 2000, p. 13)<sup>336</sup> ; mais aussi des maisons individuelles nombreuses et des jardins qui lui donnent alors « un air de campagne » (« Le soir, la rue sent le feu de bois... » *Elle*, 2000, p. 244) et engendre une vie sociale conviviale entre voisins ; ou encore (mais de façon plus marginale) un caractère populaire désuet lui donnant un aspect « hors du temps », en même temps qu'un brassage multiculturel qui le met en lien avec la terre entière. Les références sont multiples et contradictoires (quoi de commun entre TriBeCa et la campagne ?) mais toujours mobilisées dans un registre laudatif. Elles placent le quartier comme hors du temps et hors du lieu, bien loin de la petite couronne

---

<sup>334</sup> Cf. par exemple la remarque du journaliste du *Point* à la fin de son article : « Oui... décidément, il y a une vie après le périph' ! » (*Le Point*, 2003, p. 67).

<sup>335</sup> Ce renversement radical de polarité semble là pour attester de leur anticonformisme et de leur liberté de jugement, attributs de leur profession et du rôle social qui y est associé. Il reflète sans doute également pour certains une certaine imperméabilité au contexte social dans lequel ils s'installent, une capacité à s'en affranchir en transplantant à Montreuil leurs habitudes et leurs réseaux parisiens.

<sup>336</sup> « Outre sa proximité avec Paris, Montreuil a un avantage : ses anciennes usines et ses nombreux ateliers de menuiserie [...] se transforment facilement en lofts immenses au loyer abordable. Et ses friches industrielles, comme des points verts dans ce tissu urbain dense, lui donnent un petit air de campagne » (*L'Express*, 29 juin 2000, p. 13). « Ici, les ateliers à retaper, les locaux d'artisans à restaurer, les usines à réhabiliter et les pavillons avec jardin désertés sont encore nombreux, même si le filon commence à s'épuiser et les loyers à flamber » (*Elle*, 2000, p. 239).

parisienne des années 1990. L'image du Bas Montreuil qui se met ainsi en place entre 2000 et 2003 s'articule finalement autour de quatre aspects : un refuge pour artistes et créateurs ; un village calme et campagnard ; un « village planétaire » où, comme autrefois à Aligre, « des cafés et des épiceries multicolores s'échappent des odeurs venues de l'autre côté de la Méditerranée » (*L'Express*, 2000, p. 13) ; et enfin un « Eden » immobilier aux portes de Paris.

Lorsque la catégorie de « bourgeois-bohème » arrive en France, elle est immédiatement utilisée pour qualifier ce mouvement d'installation de parisiens dans la banlieue Est ; le Bas Montreuil incarne l'exemple paradigmatique de ce phénomène « bobo »<sup>337</sup>. Un article du *Monde* au titre général (« Les bobos investissent la banlieue rouge de Paris », *Le Monde*, 29 mai 2004) est ainsi intégralement consacré au Bas Montreuil. L'étiquette colle si bien au quartier et au phénomène de gentrification qui commence à toucher le reste de la ville qu'elle est reprise par tous les journalistes à l'occasion de la campagne pour les élections municipales de 2008. Les élections sont en effet traitées d'une part de façon classique par les services politiques et d'autre part sous un angle plus « sociologique », celui de l'effet de la nouvelle population (comme dans cet article du *Parisien* intitulé « Les bobos, ici, ils sont mal vus »). La victoire de Dominique Voynet est interprétée comme l'expression du nouveau rapport de force entre « cocos » et « bobos », ou entre anciens et néo- montreuillois, ou encore entre le Haut et le Bas Montreuil – et plus généralement comme la fin du communisme municipal dans la petite couronne parisienne et la manifestation de l'embourgeoisement du cœur de l'agglomération. Les analyse que l'ont peut faire de ce résultat sont bien sûr plus complexes et renvoient aussi à des questions d'alliances (le PS ayant tardivement retiré le soutien qu'il avait initialement offert à Jean-Pierre Brard) et d'« usure » du pouvoir, ainsi qu'à la montée de l'abstention dans les quartiers populaires (Abbey, 2010).

Le quartier a donc progressivement acquis dans les représentations une autonomie à l'égard du reste dans la ville, parvenant à effacer le stigmate de la « banlieue ». Les images qui lui sont associées et qui sont, on l'a vu, largement déconnectées de la réalité, reposent sur la visibilité des nouveaux résidents dont certains se sont investis dans des événements publics (portes ouvertes des ateliers d'artistes, organisation d'un carnaval, etc.) ou dans des mobilisations collectives (pour la défense du cinéma associatif le Méliès, pour la construction d'un nouveau collège). Nous étudierons les ressorts de ces investissements au chapitre 7.

---

<sup>337</sup> « Banlieue Est : les bobos débarquent », *Le Point*, 2000 ; « Les bobos investissent la banlieue rouge de Paris », *Le Monde*, 2004 ; « Montreuil. Nid de bobos », *L'Express*, 2006 ; « Montreuil. Repaire de bobos », *L'Express*, 2008.



## Conclusion : une conjugaison de facteurs propices à l'arrivée de certains gentrificateurs

Jusqu'à la fin des années 1990, l'offre immobilière du Bas Montreuil entendue au sens large – type et état du bâti, valeur économique et valeur symbolique du quartier, règles officielle et officieuses qui y prévalent, enjeux politiques dont il est l'objet – apparaît particulièrement propice à une gentrification au sens le plus restreint et ancien du terme, c'est-à-dire à une appropriation et un détournement des bâtiments anciens et anciennement populaires par des ménages privés plus jeunes et plus diplômés que la population installée.

L'abandon tardif de la politique de conservation industrielle puis l'échec relatif des opérations de conversion des friches industrielles et artisanales en locaux d'activités tertiaires ont créé les conditions favorables à la gentrification en permettant l'appropriation par des individus privés de locaux et de logements : en ne rasant pas ces friches industrielles, en n'autorisant pas d'emblée leur remplacement par des bureaux, en maintenant un COS résidentiel très bas pour contenir les offensives spéculatrices, la mairie a tenu à distance les grosses opérations privées d'aménagement qu'ont connues d'autres communes anciennement industrielles. Dans des municipalités ayant tôt reconnu le caractère inéluctable de la désindustrialisation du cœur de l'agglomération parisienne – au moins autant par intérêt politique et électoral que par lucidité – et qui voient d'un bon œil le départ de ces activités et de leurs salariés, les friches sont très rapidement destinées à la reconversion en bureaux et logements et sont vendues à des opérateurs privés, avec à moyen terme des effets tout à fait différents en termes de renouvellement socio-démographique. Le cas d'Issy-les-Moulineaux<sup>338</sup>, où André Santini, UDF, est élu maire la même année que Jean-Pierre Brard et hérite d'une ville également touchée par la crise industrielle, est emblématique : dès les années 1990, on n'y trouve plus aucune trace des anciennes usines, en grande majorité livrées à des promoteurs privés. Quant aux logements ouvriers devenus vétustes au début des années 1980, ils ont été rasés et remplacés par des programmes neufs. Cette politique était inconcevable à Montreuil et la mairie communiste a essayé pendant un temps de conserver ce bâti et ces activités ; mais la désindustrialisation s'est poursuivie dans les années 1990, « aussi les tentatives de réinjecter la fabrication dans les vieux espaces industriels ont-elles rencontré peu de succès, malgré la volonté des municipalités de gauche de préserver leur base économique et sociale. Devant les friches industrielles qui restaient désespérément vides, les autorités locales ont été conduites à modifier leur attitude » (Boyer, Decoster, Newman 1999, p. 5-6).

---

<sup>338</sup> Les politiques de revitalisation d'Issy-les-Moulineaux et de Montreuil font l'objet d'une comparaison in Boyer, Decoster et Newman, 1999.

En 1990, le Service de Développement Economique dénombre encore 39 friches industrielles, presque toutes situées dans le Bas Montreuil, qui représentent en tout 14 hectares mais correspondent, on l'a vu, à des bâtiments de taille moyenne. Peu propices à des opérations d'envergure et dans un premier temps soumises à des règles d'urbanisme très contraignantes, elles intéressent peu les investisseurs. Sur les plus grandes, des opérations d'aménagement sont engagées par la mairie, mais la lenteur de leur mise en œuvre, parfois accentuée par l'opposition d'associations d'habitants, laisse le temps à des occupants illégaux de s'installer. Ainsi, avant que ne sortent de terre les immeubles de bureaux qui marquent aujourd'hui le paysage proche du périphérique, les entrepôts voués à la démolition sont squattés, provisoirement par des populations étrangères exclues du parc social et plus durablement par des artistes. Les plus petites usines attirent des petits entrepreneurs, artisans, artistes et professions libérales qui cherchent un local d'activité tout autant qu'un logement. Dans un premier temps, ils doivent affronter la mairie qui, on l'a vu, utilise pleinement ses prérogatives en matière de maîtrise du foncier. Cela contribue en réalité à sélectionner des acquéreurs qui savent que les règles d'urbanisme relatives aux constructions, aux travaux et aux changements d'affectation peuvent être négociées ou bien contournées par des pratiques illicites. Puis, on l'a vu, l'impossibilité pour la mairie de valoriser tout le patrimoine préempté la conduira à voir d'un œil plus favorable ces initiatives privées. Les choix politiques paraissent donc de première importance pour comprendre comment et par qui les anciens locaux d'activité se sont trouvés réhabilités et détournés en espaces de résidence et de travail par des initiatives entièrement privées.

Du côté des logements, le parc ancien a subi tout au long des années 1960 et 1970 les effets collatéraux de la politique de maintien de la vocation industrielle et du gel des terrains lié au projet d'autoroute : dégradation et dévalorisation des logements, vieillissement et paupérisation des résidents. Puis c'est la politique de préemptions qui limite la hausse des prix et dissuade les propriétaires privés d'entretenir ou d'essayer de revendre leur bien. Au début des années 1990 encore, une grande partie des propriétaires dans le Bas Montreuil sont des personnes âgées et modestes<sup>339</sup>, et les prix moyens pratiqués sont très bas : à la veille de l'abandon des préemptions, en 1997, alors même que globalement le marché immobilier parisien a atteint son niveau de prix le plus faible depuis le début de la crise en 1993, le prix moyen au mètre carré à Montreuil est presque 30 % inférieur au prix moyen dans le 20<sup>e</sup> arrondissement de Paris (1300 euros le mètre carré contre 1800 euros). Cet ensemble de conditions facilite clairement l'accession à la propriété de ménages jeunes aux ressources économiques limitées et qui préfèrent (par choix et/ou par nécessité) acheter un bien qui nécessitera des travaux.

---

<sup>339</sup> Les sédentaires, qui en 1990 habitent le même logement qu'en 1982, sont composés à 13 % de personnes âgées de plus de 74 ans (9,3 % dans l'ensemble de Montreuil) et à 33 % de personnes âgées de 60 ans et plus (27 % dans l'ensemble de Montreuil).

La morphologie héritée de l'histoire du quartier, avec son enchevêtrement de locaux d'activité et de logements anciens, attire en même temps de plus en plus, à mesure qu'elle est désignée dans les représentations collectives comme la norme de l'urbanité, par opposition aux espaces monofonctionnels désignés comme les « banlieues-dortoirs », qu'elles soient de HLM ou de pavillons périurbains. La mise en valeur du « patrimoine horticole » et la construction de la tradition locale du cinéma, indirectement liées à la naissance de la thématique des « quartiers sensibles », ont également contribué à faire de Montreuil un espace moins répulsif pour les « classes moyennes cultivées ».

Si nous insistons sur les caractéristiques de cette offre immobilière, nous avons aussi montré que l'existence d'un bâti disponible et adapté à la demande des gentrificateurs ne suffisait pas à enclencher la gentrification. Il a fallu que le rapport social et politique local leur soit favorable, à la fois comme micro-entrepreneurs immobiliers et comme micro-entrepreneurs de politiques urbaines. Dans leurs mobilisations autour des écoles, du cadre de vie, de l'offre culturelle, etc., et même lorsque celles-ci étaient clairement dirigées contre la majorité municipale, ils ont été considérés comme des interlocuteurs valables par des élus convertis à la « participation citoyenne », intéressés par la dynamique qu'ils pouvaient insuffler dans un quartier en déréliction et préférant à tout prendre les avoir avec eux que contre eux. Un entretien avec l'ancien maire réalisé au printemps 2010 confirme cette analyse<sup>340</sup>. Jean-Pierre Brard y évoque à la fois l'une des premières conversions d'usine en logements et l'une des premières mobilisations collectives liées à l'arrivée des « couches moyennes » dans le Bas Montreuil :

*Nous avons largement contribué à l'arrivée des couches moyennes, y compris en permettant, à titre exceptionnel, de faire des lofts, ce qui n'était pas le cœur de notre politique municipale. Nous, notre axe de politique municipale, ça a toujours été de remettre des emplois là où il y avait des emplois. Donc pas de lofts, par principe. Sauf quand c'était pas récupérable, parce que c'était mal foutu, etc. Donc on a contribué, et moi je me rappelle très bien d'une ancienne usine, c'était une entreprise suédoise... [...] Et alors, là il y a un groupe de professions moyennes, dans l'urbanisme, venant de Paris, qui vient me voir. A peine démagos, avec leur press-book, avec des citations de Louis Aragon, Paul Eluard, etc. Ils me prenaient un peu pour un demeuré, là. Et donc je leur fais observer que le clin d'oeil était un peu appuyé quand même. Et donc ils me vendent leur salade, et à l'époque, il faut imaginer qu'il y a une vingtaine d'années, le Bas-Montreuil était en déshérence totale: les usines en dépôt de bilan, des immeubles vétustes avec du plomb dans les peintures, etc. Nous étions confrontés à un problème difficile. Donc on a beaucoup construit, des petites opérations, non pas des cités au sens traditionnel. Et, donc je leur explique la politique municipale, et je leur dis : « nous allons réfléchir, revenez me voir dans trois semaines ». Mais déjà, la friche elle était mal foutue, on allait jamais pouvoir la récupérer, donc peut-être qu'il y avait quelque chose à faire. Alors ils reviennent me voir, et je leur dis : « Nous avons réfléchi, et nous allons vous donner notre accord, mais à une condition... : que vous vous considériez comme une greffe dans le Bas Montreuil et que vous contribuiez à*

---

<sup>340</sup> Entretien réalisé par Kenny Abbey dans le cadre d'un mémoire de fin d'études pour l'IEP de Grenoble, sous la direction de Charlotte Halpern et Jean-Paul Bozonnet (Abbey, 2010), dont nous avons pu lire la retranscription intégrale.

*revitaliser la vie sociale* ». Là, je leur ai donné les coordonnées des écoles, du curé du quartier, ils étaient très étonnés d'ailleurs quand je suis arrivé au curé... Et donc ça s'est fait comme ça, et y compris là on a des adversaires politiques aujourd'hui. Mais ça, on savait que en faisant ça, on amenait aussi de nouveaux problèmes chez nous, mais, moi je suis marxiste, donc la contradiction, ça ne m'impressionne pas du tout, au contraire, c'est un levier. Mais nous avons fait le choix de la reconquête de la ville, du point de vue de la vie sociale et urbaine, plutôt que de bétonner sur le plan électoral mais sans résurrection de la ville d'une certaine manière. [...] Et nous avons à l'époque plusieurs grands projets urbains à Montreuil avec des ZAC. Il y en avait une en particulier de 20 hectares, et l'autre de 12 hectares, dans un lieu très urbanisé, c'était très ambitieux. Et le Bas Montreuil commençant à revivre et il y a eu quelque chose d'intéressant, c'est que les nouveaux venus n'avaient pas du tout envie de tous ces nouveaux grands projets. C'est à dire qu'au moment où la vie a commencé à se réinstaller, cette vie s'est exprimée pour dire « nous, on veut pas de ça ». [...] C'est la greffe qui a pris ! Bien sur, elle a pris ! Elle a pris, et à un moment donné, elle s'est retournée vers le pépiniériste en disant « non non non, on ne veut pas comme ça » [rires]. Mais ça, le jour où on leur a donné notre accord... C'est symbolique ce lieu hein, y'a pas que celui là, mais on a aussi assumé ça virtuellement, et moi j'en étais assez conscient. (Jean-Pierre Brard, entretien réalisé au printemps 2010 par Kenny Abbey)

Le quartier « gentrifiable » nous apparaît ainsi à l'issue de cette analyse comme un espace *physique et social* où, à un moment donné, des gentrificateurs potentiels aux ressources et aux projets adéquats peuvent *prendre position* aussi bien dans l'offre immobilière que dans l'espace social et la vie politique. Les deux chapitres qui suivent ont pour objectif de saisir ces ressources, ces projets ainsi que les modalités de cette « prise de position », en tenant compte des évolutions dans le temps de ce contexte structurant – les évolutions étant en partie liées à la présence et au travail des premiers gentrificateurs. Nous explorerons d'abord les entreprises d'acquisition-rénovation de bâtiments anciens puis nous analyserons les mobilisations dans l'espace social et politique.



## Chapitre 6. Valoriser des biens immobiliers singuliers : la mobilisation de ressources et de dispositions particulières

Nous avons vu dans le Bas Montreuil émerger un bien immobilier demandé, le *loft*, et ses avatars – « surfaces atypiques », « plateaux » à aménager, etc. (cf. chapitre 4). Bien avant que n'interviennent les professionnels de l'immobilier, ce sont des particuliers qui ont transformé en logements d'anciens entrepôts, usines, garages, locaux d'activités désaffectés<sup>341</sup> et souvent délabrés. Le Bas Montreuil, quartier en pleine mutation, offrait en effet dans les années 1980 et 1990 des « interstices urbains » permettant ce type de conversion. Nous allons voir ici pourquoi et comment certains gentrificateurs y ont pris place.

La production d'espaces gentrifiés est au cœur des analyses de la gentrification. Pourtant, les modalités concrètes de l'appropriation et de la conversion d'un territoire, c'est-à-dire d'abord de bâtiments, de « mètres carrés » pour reprendre une expression de nos enquêtés, sont rarement étudiées en tant que telles. Dans les théories marxistes, le problème est souvent supposé résolu par la seule force des intérêts économiques. C'est le cas dans la théorie du *rent gap* initialement défendue par Smith (Smith, 1979), qui « suppose les consistances territoriales solubles dans les “eaux glacées du calcul égoïste” » (Bordreuil, 1994, p. 157). Mais c'est aussi le cas d'autres travaux plus anthropologiques, qui font référence aux « failles » du marché immobilier sans expliciter la façon dont les « nouveaux

---

<sup>341</sup> Certains bâtiments ayant *de facto* une nouvelle affectation illégale : ateliers clandestins, logements sociaux illégaux...

habitants » s'y « glissent » ; ainsi Sabine Chalvon-Dermersay, à propos de la transformation de Daguerre, passe de l'exposition des motifs du « choix » de ce quartier (chapitre 1) à l'analyse des façons d'y habiter (chapitre 2 et suivants) avec pour seule transition le constat suivant<sup>342</sup> :

« Le processus semble être le suivant : dans le cadre des grandes tendances d'évolution qui affectent la capitale [...], de nouveaux habitants se glissent dans les interstices d'un tissu urbain en transformation, se faufilant dans les maillons faibles du marché immobilier. » (Chalvon-Dermersay, 1984, p. 30).

Peu de travaux étudient concrètement la façon dont les premiers gentrificateurs « se glissent » dans ces interstices urbains et les revalorisent : comment ils ont connaissance de leur existence, pourquoi ils les estiment « disponibles », « appropriables », de quelles ressources ils doivent disposer pour y accéder et pour les transformer... Les « artistes » sont souvent présentés comme les agents tout désignés de cette conversion territoriale ensuite « récupérée » par le marché. Poussés dans ces espaces abandonnés et dévalorisés par leur condition économique (qui les en exclura un peu plus tard), disposés à cette « incursion territoriale et pionnière dans des espaces d'altérité » par la valeur qu'ils accordent à la transgression des frontières (Bordreuil, 1994), ils les revaloriseraient symboliquement par leur présence, leur mode de vie et leurs productions, préparant le terrain pour « le capital », c'est-à-dire l'industrie culturelle et le secteur immobilier. C'est ce que décrit David Ley (2003), qui souligne le rôle des artistes (comme agents) et de l'esthétisation (comme processus) contribuant à la gentrification : « l'œil rédempteur de l'artiste pouvait transformer les rebuts en art ; l'œil calculateur des autres pourrait transformer l'art en aménités » (Ley, 2003, p. 2542). C'était aussi, sous un angle différent, ce que montrait Sharon Zukin (1982) dans son étude historique de l'invention du « *loft living* » dans le Manhattan des années 1960, mettant en évidence un « compromis historique » entre le capital et la culture, une alliance nouvelle entre les artistes et le « patriciat urbain ». Pourtant, ce « portrait de l'artiste en préposé culturel du capital, en agent d'infiltration qui travaille pour des détenteurs de capitaux cherchant de bons placements » lui fait selon Jean-Samuel Bordreuil, à la fois « trop d'honneur et trop d'indignité » (Bordreuil, 1994, p. 147) : il lui prête beaucoup de puissance (préparer le terrain pour « l'arrière-garde middle class ») mais la lui confisque en même temps (il n'en est pas maître, ce travail se retourne contre lui *in fine*). Nous partageons ce point de vue de J.-S. Bordreuil, qui ajoute que les artistes ne sont pas les seuls agents capables de cette conversion territoriale, comme le montrent de nombreux quartiers gentrifiés (Park Slope à New York, mais aussi Daguerre ou Croix-Rousse et plus récemment Sainte-Marthe à Paris).

---

<sup>342</sup> Elle mentionne il est vrai le « niveau modéré des prix de l'immobilier » à Daguerre, l'adéquation des appartements de petite taille à la structure des ménages gentrificateurs et l'image de « quartier militant » du 14<sup>e</sup> arrondissement.

Les travaux qui s'emploient à étudier les processus d'appropriation et de conversion économique, juridique et physique des territoires<sup>343</sup> (Bordreuil, 1994 ; Bidou-Zachariasen, Poltorak, 2008) soulignent, d'une part, l'importance des configurations territoriales particulières avec lesquelles les gentrificateurs doivent interagir, qui exigent de leur part de mobiliser des ressources importantes et variées, en général non financières ; d'autre part, ils montrent que ce travail de revalorisation mené par les gentrificateurs est un travail à la fois sur l'espace et sur leur propre trajectoire sociale – travail de « percée » pour les artistes de SoHo (Bordreuil, 1994), de « réparation » pour les jeunes de Sainte-Marthe (Bidou-Zachariasen, Poltorak, 2008). S'ils sont « pionniers », c'est-à-dire qu'ils sont suivis par d'autres qui récolteront les fruits de leur défrichage et contribueront parfois à les en évincer, ils tirent eux-mêmes des bénéfices de cette opération. Nous faisons l'hypothèse qu'en convertissant des biens immobiliers, les gentrificateurs convertissent aussi certaines de leurs ressources en un « capital résidentiel » multidimensionnel.

C'est dans cette perspective que nous proposons d'analyser le travail d'acquisition et de transformation de biens immobiliers dégradés réalisé par les « convertisseurs » du Bas Montreuil. Ce terme désignera ici les gentrificateurs qui ont acheté d'anciens locaux d'activité ou d'anciennes maisons individuelles et les ont transformés de fond en comble, réalisant – en grande partie eux-mêmes – de très importants travaux ; ce faisant, ils ont transformé à la fois le bâti, la fonction des lieux, leur valeur économique et contribué au passage à l'évolution des « règles du jeu » immobilier local<sup>344</sup>. Dans un premier temps, nous explorerons les logiques économiques et symboliques de ce « choix résidentiel » très particulier en le replaçant dans les trajectoires des individus. Nous présenterons ensuite cinq récits de conversions plus ou moins « réussies », afin de mettre en évidence, dans un troisième temps et de façon plus systématique, les conditions de possibilité de ces opérations et les ressources qu'elles ont mobilisées. Nous proposerons finalement de considérer les biens immobiliers dégradés choisis par nos enquêtés comme des « singularités » (Karpik, 2007) et les opérations d'acquisition-conversion les concernant comme participant à la mise en place d'un « marché de singularités ». Il ne s'agira pas de « faire entrer » tous les cas que nous avons rencontrés dans le paradigme élaboré par Lucien Karpik à propos de produits culturels et de biens de luxe, mais de mobiliser celui-ci *in fine* pour mettre en évidence un certain nombre de traits spécifiques des opérations effectuées par les « convertisseurs ». La question de la rencontre entre offre et demande dans un contexte d'incertitude est en effet centrale en sociologie

---

<sup>343</sup> Les travaux qui étudient le travail d'appropriation et de conversion sociale et symbolique sont plus nombreux, comme Bensoussan et Bonniel, 1979a et 1979b, Bensoussan, 1982, Chalvon-Demersay, 1984. Nous les mobiliserons davantage au chapitre suivant.

<sup>344</sup> Cette définition recouvre presque entièrement la génération des « convertisseurs » identifiée au chapitre 3. Mais elle inclut aussi, on le voit, presque tous nos « pionniers », qui ont également converti d'anciens locaux d'activité en logements (Marc, Edith, Luc, Pierre, Francine) et il nous arrivera de les citer ici ou là, leur expérience étant souvent proche de celle des « convertisseurs ». Toutefois nous ne les incluons pas à l'analyse du corps de ce chapitre et préférons revenir seulement en conclusion sur leur participation au processus décrit ici.



économique depuis longtemps : quels sont les équipements sociaux, juridiques et cognitifs nécessaires pour surmonter l'incertitude et organiser la rencontre entre le consommateur et le produit ? En répondant à cette question, on ouvre en même temps de nouvelles pistes pour analyser les médiations entre les trajectoires et les choix réalisés par les gentrificateurs.

Au final, on montrera que, dans le Bas Montreuil, tous les gentrificateurs potentiels n'étaient pas aptes à être des convertisseurs sur le marché immobilier, et l'on reviendra sur l'idée de la gentrification comme déplacement de la frontière entre « culture » et « capital » (Zukin, 1987).

## 1. Une demande particulière : « valoriser quelque chose »

*Ca se présentait comment, quand t'as acheté ?*

*C'était une ruine. Il n'y avait pas l'eau, pas le gaz, pas l'électricité. Tout pourri. Vraiment, tout pourri. (Julien)*

*Et les autres trucs que vous aviez visités, ils étaient comment ?*

*Rien n'était aussi pourri ! (Hugo)*

Nous avons vu ce qui, au tournant des années 1980-1990, poussait les « pionniers » vers des locaux d'activité et des biens immobiliers à la fois vastes et dégradés, se prêtant à une reconversion : des projets résidentiels et professionnels spécifiques – habiter à plusieurs familles, offrir un lieu de solidarité professionnelle aux artistes, travailler groupés, etc. Dès cette période, se présentent aussi dans le Bas Montreuil un certain nombre de gentrificateurs n'ayant pas de projet résidentiel spécifique et qui se tournent pourtant vers le même type de biens, des locaux d'activité désaffectés, des entrepôts, des pavillons délabrés qu'il souhaitent acheter et transformer. Nous allons essayer d'éclairer les ressorts de ces choix. Avant cela, il est utile de les situer dans l'ensemble des transactions effectuées à cette période : si ces acquisitions-transformations parfois spectaculaires ont été largement médiatisées et ont largement contribué à changer l'image du quartier, elles restent des opérations très spécifiques, y compris parmi les gentrificateurs.

### 1.1 Des « mètres carrés pas chers »

Les « convertisseurs » viennent dans le Bas Montreuil avec des projets résidentiels assez classiques. A l'étroit dans leurs appartements parisiens, ils cherchent tous à s'agrandir à la naissance de leur premier ou de leur deuxième enfant. Certains veulent en profiter pour essayer de rassembler espace de travail et logement en un même lieu, pour des raisons avant tout pratiques ; mais il s'agit en général seulement de disposer de mètres carrés

supplémentaires – du moins est-ce le projet initial<sup>345</sup>. Ils achètent pourtant des biens immobiliers particuliers, inhabitables en l'état, très vastes, nécessitant de gros efforts d'aménagement. Nous avons souhaité dans un premier temps comparer leurs acquisitions à celles réalisées par leurs semblables – des parisiens des catégories intermédiaire et supérieure (groupes socioprofessionnels 3 et 4). Nous avons pour cela utilisé les bases de données notariales concernant les acquisitions de logements réalisées en 1998 et 2007, qui étaient à notre disposition (cf. annexe 3). Observons tout d'abord quelques caractéristiques de ces acquisitions.

On constate tout d'abord qu'en 1998, les ménages parisiens des catégories intermédiaires et supérieures qui achètent dans le Bas Montreuil dépensent à peine moins que ceux qui restent dans Paris et achètent dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement (l'écart est de moins de 1200 euros sur le montant moyen des transactions). Quitter Paris leur permet en revanche d'accéder, pour un budget équivalent, à un appartement plus grand ou à un logement individuel : 33 % des acquéreurs parisiens des groupes 3 et 4 achètent un logement de plus de 80 mètres carrés ou une maison individuelle dans le Bas Montreuil, contre seulement 12 % dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement. Sont donc incités à partir de Paris ceux qui privilégient la surface sur une localisation centrale. Si nous les comparons maintenant à l'ensemble des acquisitions réalisées dans le quartier en 1998, il apparaît que les acquéreurs parisiens des groupes 3 et 4 dépensent nettement plus que la moyenne des acquéreurs (leur budget moyen est de 98 800 €, contre 86 600 € pour les acquéreurs de toutes groupes et de toutes provenances géographiques confondues) et ils acquièrent des surfaces plus importantes (12 mètres carrés de plus en moyenne, et davantage de maisons).

En 2007, le constat est un peu différent : les ménages parisiens des catégories intermédiaires et supérieures qui achètent dans le Bas Montreuil dépensent en moyenne 40 000 € de moins que ceux qui achètent dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement. Dans un contexte de prix parisiens extrêmement élevés, l'acquisition dans le Bas Montreuil permet alors d'avoir *un peu* plus grand (mais la différence s'est tassée : seulement 19 % achètent plus de 80 mètres carrés, contre 13 % de ceux qui achètent dans le 20<sup>ème</sup>) mais surtout de dépenser nettement moins. S'imposant à davantage de ménages, la décision d'acheter en banlieue s'avère moins « discriminante » : en simplifiant légèrement, on peut dire qu'on ne vient plus (ou moins) à Montreuil pour obtenir un bien immobilier particulier (appartement très vaste ou maison individuelle), mais simplement pour pouvoir acheter un logement avec son budget. Les biens acquis par les parisiens cadres et professions intermédiaires semblent d'ailleurs moins exceptionnels qu'en 1998 par rapport à la moyenne des transactions effectuées dans le quartier : le coût moyen est à peine plus élevé (229 500 € contre 225 300 € en moyenne) et les surfaces sont similaires.

---

<sup>345</sup> Sauf pour Julien qui travaille le métal et pour Martine qui est sculptrice. Les aménagements que les autres ont réalisés montrent qu'ils n'avaient pas besoin pour cela d'un espace particulier.

Notons que ni en 1998 ni en 2007 les ménages parisiens des classes moyennes et supérieures ne semblent alimenter par leurs achats une hausse des prix au mètre carré, puisqu'ils effectuent leurs transactions à des prix au mètre carré globalement inférieurs au prix moyen<sup>346</sup>. En revanche leurs ressources économiques leur permettent de s'approprier les appartements les plus vastes et la plupart des maisons individuelles mises en vente.

Les « convertisseurs » de notre échantillon illustrent ces tendances de façon exacerbée. Ils ont réalisé leurs achats entre 1992 et 2001 et nous pouvons dans une certaine mesure les comparer aux données notariales de 1998<sup>347</sup>. Leurs budgets tournent autour du budget moyen des acquéreurs parisiens cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires (environ 100 000 euros) ; mais les biens qu'ils acquièrent sont beaucoup plus grands. Acheter à Montreuil semble leur faire gagner bien plus que quelques mètres carrés. Dans la base BIEN de 1998, sur les 29 acquisitions réalisées par des parisiens cadres et professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires dans le Bas Montreuil<sup>348</sup>, 20 sont des appartements dont la surface moyenne s'établit à 52 m<sup>2</sup>. A titre de comparaison, avec un budget inférieur à cette moyenne (85 000 €), Irène trouve dans le Bas Montreuil une maison individuelle de 70 m<sup>2</sup> avec une petite cour (en 1992)<sup>349</sup> ; avec le même budget, Edith achète deux ans plus tard 170 m<sup>2</sup> dans une ancienne usine ; en 1996, pour 115 000 €, Jean achète un pavillon de 75 m<sup>2</sup> avec jardin et Hugo un bâtiment de 300 m<sup>2</sup> sur un terrain de 420 m<sup>2</sup>. Citons encore le cas de Julie, qui en 1999 achète, pour moins de 80 000 €, un ancien local industriel de près de 200 m<sup>2</sup><sup>350</sup>.

A titre de comparaison, dans les transactions réalisées par les « suiveuses » Alice et Tiphaine en 2004 et 2007 (que l'on peut confronter, avec précaution pour Alice étant donné la croissance très rapide des prix, aux données de 2007), les biens acquis sont à nouveau plus grands que la moyenne des acquisitions des parisiens des groupes 3 et 4, mais cette fois pour des sommes nettement plus importantes que la moyenne (230 000 € en 2007) : ainsi Alice

---

<sup>346</sup> Les prix moyens au mètre carré pour l'ensemble des transactions effectuées dans le Bas Montreuil s'élèvent à 1354 € en 1998 et 4050 € en 2007 ; pour les seules acquisitions effectuées par les cadres et professions intermédiaires parisiens, ils sont inférieurs : 1315 € en 1998 et 4005 € en 2007.

<sup>347</sup> Nous avons vu que les prix varient à peine à Montreuil entre 1990 et 2001 (cf. chapitre 5). Noémie qui achète en 2003 est seulement « à moitié » une convertisseuse dans la mesure où elle achète un lot dans une ancienne fabrique déjà repérée et viabilisée par un autre de nos enquêtés. Alice et Tiphaine, qui achètent en 2004 et 2007 et que nous faisons apparaître dans le tableau 6.2 à titre de comparaison, sont des « suiveuses » plutôt que des « convertisseuses » (elles achètent des biens habitables, dans un premier temps en tous cas ; Tiphaine achètera dans un second temps une maison à rénover comme on le verra au point 2.5).

<sup>348</sup> Notons que parmi ces acquisitions peuvent se trouver des investissements locatifs.

<sup>349</sup> Ce budget lui aurait permis d'acheter environ 40 mètres carrés dans le 20<sup>e</sup> arrondissement à la même date (nous prenons ici comme référence les prix moyens annuels calculés par la Chambre des Notaires de Paris pour le 20<sup>e</sup> arrondissement puisque c'est le moins cher et celui dans lequel tous les enquêtés disent qu'ils auraient initialement voulu habiter. Source : <http://www.paris.notaires.fr/UPLOAD/files/5a52f9ab485d28a4/historiquedesindicesdesappartementspararrondissementt22008.pdf>)

<sup>350</sup> Les caractéristiques des acquisitions et transformations réalisées par nos enquêtés sont présentées dans le tableau 6-2 placé en fin de chapitre.

achète pour 400 000 € une maison de 140 m<sup>2</sup> avec cour et annexe ; Tiphaine, quatre ans plus tard, débourse 520 000 € pour une maison de 120 m<sup>2</sup> avec jardin et appentis<sup>351</sup>.

Nos « convertisseurs » sont donc des gentrificateurs particuliers. En traversant le périphérique, ils achètent des biens d'une autre catégorie que ce qu'ils auraient trouvé en restant dans Paris (des surfaces nettement plus importantes, ou des biens munis de « dépendances » – cour, jardin, atelier, appentis...), ce qui n'est pas une surprise. Mais ils se démarquent aussi de leurs semblables (les acquéreurs parisiens des groupes 3 et 4 de 1998) ainsi que des « suiveurs » : ils achètent beaucoup plus grand que la moyenne, avec des budgets pourtant relativement comparables<sup>352</sup>. C'est bien sûr qu'ils n'achètent pas du tout les mêmes types de biens et surtout dans le même état d'habitabilité ; tous les biens acquis que nous avons cités nécessitent des travaux, assez importants, allant de la modernisation pour des petits pavillons décrépis à la transformation de fond en comble pour les locaux industriels – certaines usines étant encore pleines de machines et de matériaux. L'ampleur inégale des travaux à mener explique les fortes variations du prix au mètre carré dans ces transactions (de 385 € à 1650 € par mètre carré). La comparaison avec les statistiques souligne ici bien sûr un effet de la composition de l'échantillon ; nos « convertisseurs » n'effectuent pas les mêmes arbitrages et n'ont pas les mêmes ressources que la moyenne des acquéreurs parisiens des catégories supérieures et intermédiaires qui décident d'acheter dans le Bas Montreuil.

Insistons sur ce point commun aux biens acquis par les « convertisseurs » : l'ampleur des travaux qui y ont été réalisés et qui n'étaient pas toujours nécessaires pour les rendre habitables<sup>353</sup>. Ceux qui ont acheté des pavillons (Irène, Jean, Bérengère et Loïc, Lilas, Martine) ont toujours au minimum abattu des cloisons, poncé et vitrifié les anciens planchers, refait les peintures – seule Lilas n'a eu « qu'à » refaire sa toiture. Ils ont parfois en outre refait tout ou partie de l'électricité ou de la plomberie, et ajouté des pièces en surélevant le toit, en creusant dans la cave ou en ajoutant une véranda ou une « vraie » pièce (construction de fondations et de murs) en prenant sur le jardin. Bérengère et Loïc sont ceux qui ont réalisé les plus importants travaux : en plus d'avoir agrandi la maison en creusant une pièce dans la cave et en construisant une véranda, ils y ont refait la plomberie, l'électricité, la peinture, les parquets et le sol du salon en béton réagré. Ils ont également construit au fond du jardin, à la place de l'ancien appentis, un studio/labo photo, ce qui supposait de couler une chape de béton, de monter les murs et la toiture, d'isoler la baie vitrée, d'installer l'eau et l'électricité. Ceux qui ont acheté d'anciens locaux d'activité (Hugo, Julien, Julie, Rémi et Irène après avoir revendu son pavillon) ont dû réaliser des travaux encore plus importants dans des bâtiments

---

<sup>351</sup> Toutes deux auraient pu, avec les mêmes sommes et à quatre ans d'écart, obtenir un appartement de 100 m<sup>2</sup> environ dans le 20<sup>ème</sup>.

<sup>352</sup> Ils achètent donc à des prix au mètre carré globalement inférieurs à la moyenne mais surtout extrêmement variables.

<sup>353</sup> Ces travaux sont aussi résumés dans le tableau 6-2 en fin de chapitre.

souvent très grands (de 200 à 500 mètres carrés, sans compter les extérieurs : parkings ou cours à aménager) : isolation des murs et de la toiture, traitement de la charpente, remplacement des fenêtres, installation du chauffage, de la plomberie et parfois des écoulements, souvent de l'électricité (pas aux normes des logements), parfois raccordement à l'eau, réfection des sols (chapes de béton et traitement époxy ou planchers). En fonction des mauvaises surprises, il a en outre parfois fallu colmater des fissures importantes ou refaire le toit qui s'écroulait en posant un IPN<sup>354</sup>. Ces travaux ont souvent duré longtemps (de six mois à plusieurs années), conduisant les « convertisseurs » à vivre dans des conditions « temporaires » qui ont souvent duré bien plus longtemps que prévu et que beaucoup jugeraient difficiles. Bérengère raconte ainsi :

*Il y avait cet auvent, qu'on a longtemps utilisé nous comme cuisine [...] on savait que c'était temporaire, donc on avait fait un truc très simple. Donc c'était génial parce qu'on avait l'impression d'être dans le jardin, sauf que c'était ni chauffé ni isolé, donc l'hiver il faisait 6 degrés... donc on éteignait le frigidaire et on ouvrait ! Avec les enfants c'était pas génial, parce que c'était tout petit ; ça voulait dire pas faire la cuisine avec elles, dès qu'elles étaient en pyjama, c'était super crade par terre donc c'était l'enfer, donc on savait que c'était temporaire et on avait hâte de construire cette cuisine. (Bérengère, conceptrice d'expositions, arrivée en 1998, propriétaire)*

Les « convertisseurs » ont réalisé une grande partie de ces aménagements par eux-mêmes<sup>355</sup> : les travaux de toiture, de chauffage, d'isolation ont toujours été confiés à des professionnels, mais certains ont appris à casser et à monter une cloison, à couler une chape de béton, à installer l'électricité ou à faire de la plomberie ; tous ont fait par eux-mêmes les revêtements des sols et des murs. Enfin ces travaux ont bien sûr eu des coûts importants, qu'il faut prendre en compte si l'on veut comparer comme nous l'avons fait ces opérations à des acquisitions de logements habitables. Les dépenses « finales » (c'est-à-dire l'ensemble des dépenses liées à l'acquisition et aux travaux effectués à la date de l'entretien) sont cette fois bien plus élevées que celles réalisées par la moyenne des acquéreurs parisiens des groupes 3 et 4 (cf. tableau 6-2). Si on les rapporte aux surfaces finalement habitables (c'est-à-dire la surface présentée comme réellement habitée toute l'année, à l'exclusion par exemple d'espaces non chauffés ou non isolés, qu'ils soient considérés comme « chambre d'été » ou débarras), le coût total au mètre carré de ces « logements » n'est pas inférieur à celui du marché (selon les prix issus des bases de données notariales). Par exemple, dans son usine de 300 m<sup>2</sup>, Hugo n'a pas eu les moyens financiers pour isoler et chauffer davantage que 60 m<sup>2</sup>, séparés du reste par une cloison de placoplâtre et de verre, et c'est à l'intérieur de ces 60 m<sup>2</sup> que l'on trouve cuisine, salle de bain, chambres et salon. A l'achat, les 300 m<sup>2</sup> de bâtiment lui sont revenus à 385 € le mètre carré (le montant total de l'acquisition étant de 115 000 €) ;

---

<sup>354</sup> L'IPN est une poutre métallique dont le profil dessine un « I » et qui sert beaucoup dans ces chantiers où l'on abat des cloisons, notamment pour le soutènement du toit.

<sup>355</sup> Notons que s'ils présentent, comme nous l'avons souligné, un profil particulier, l'ampleur des travaux réalisés par les habitants eux-mêmes caractérise les habitants du Bas Montreuil par comparaison avec ceux des quatre autres quartiers anciens sur lesquels a porté l'enquête Rapports Résidentiels (Lévy-Vroelant, 1999).

après travaux (d'un montant total équivalent : 115 000 €), le coût total est de 770 € par mètre carré si l'on considère l'ensemble du bâtiment, 3850 € si l'on considère uniquement les 60 m<sup>2</sup> habitables... Bien sûr le calcul a peu de sens : au-delà de ces 60 m<sup>2</sup>, Hugo dispose en tout de deux plateaux de 150 m<sup>2</sup> chacun, dont l'un comporte une « chambre d'été » de près de 100 m<sup>2</sup> (une pièce très vaste mais non isolée, où trône un lit entouré de quelques meubles et plantes vertes) et l'autre un bureau (il est graphiste) et une salle de danse (sa femme est danseuse), le tout sur un terrain de 420 m<sup>2</sup>, l'ancien parking étant transformé en jardin. Hugo a valorisé d'une façon ou d'une autre l'ensemble du bien et au final il n'est pas équivalent d'habiter 60 m<sup>2</sup> dans un vaste bâtiment entouré d'un terrain clos dont on est l'unique propriétaire ou dans un immeuble en copropriété. Néanmoins le bilan financier reste ambivalent, surtout lorsqu'on y intègre les impôts locaux (il paie 300 € par mois d'impôts locaux)<sup>356</sup>. On pourrait faire le même raisonnement dans le cas de Julien, qui vit dans une usine de 500 m<sup>2</sup> dont seulement 150 m<sup>2</sup> sont réellement habitables, avec à ce jour un plateau de 150 m<sup>2</sup> et une maisonnette de 30 m<sup>2</sup> totalement inutilisés : la partie habitée lui revient finalement assez cher, mais pas l'ensemble du bâtiment dont il jouit et qui lui offre un espace de travail qu'il n'a pas à louer. Dans d'autres cas le bilan est plus mitigé. Julie par exemple a acheté en 1999 une ancienne usine de 200 m<sup>2</sup> de surface au sol répartis sur trois niveaux ; elle a payé 78 500 €, soit 392 € le mètre carré. Elle a à ce jour réalisé pour 61 500 € de travaux, qui lui ont permis de consolider le bâtiment et d'aménager en logement l'un des trois niveaux de 75 m<sup>2</sup>. Au total, le mètre carré habitable (c'est-à-dire réellement habité) lui revient à 1850 €, ce qui est supérieur au prix au mètre carré des logements « normaux » à Montreuil en 1998 (1340 €). Les deux autres niveaux, qu'elle n'a pour l'instant ni les moyens ni l'autorisation de transformer, s'ils lui servent à entreposer beaucoup d'affaires, lui coûtent aussi de l'argent en impôts locaux et en travaux de consolidation. Bien sûr, les travaux ont systématiquement coûté plus cher que ce que les enquêtés avaient initialement prévu. Tout ceci rend les comparaisons difficiles, mais surtout montre les limites d'un tel exercice.

Pourquoi nos enquêtés ont-ils donc fait ce choix très particulier d'acheter un bien « pourri » pour le transformer ? Ce choix ne se comprend que rapporté aux trajectoires dans lesquelles il s'inscrit. Or nous souhaiterions montrer qu'il peut prendre place dans des trajectoires très différentes et répondre à des projets résidentiels ayant initialement peu en commun. Pour cela nous présenterons deux trajectoires particulièrement contrastées, qui forment comme deux pôles dans notre échantillon. Nous essaierons ensuite de démêler les différentes logiques qui se sont articulées dans l'ensemble des décisions de « conversions » rapportées par nos enquêtés.

---

<sup>356</sup> Hugo a d'ailleurs cette formule, qui ne porte pas sur les travaux mais sur l'économie réalisée en partant en banlieue : « En fait, on se rendait compte que sur cinquante ans c'est aussi cher d'acheter ce bâtiment-ci que d'acheter la même surface à Paris » (en raison de l'écart de taux d'imposition entre les deux villes).

## 1.2 Trajectoires et sens des « conversions »

Tout choix est le produit d'une rencontre entre une trajectoire (à la fois passée et escomptée) et une « offre » contingente (ici celle du marché immobilier). Les deux récits qui suivent le montrent bien. Les décisions d'acheter dans un cas une usine encore en activité, dans l'autre cas une maison décrépie, avec la volonté de les transformer, se sont formées dans la confrontation avec le marché immobilier parisien et montreuillois ; en même temps, ces décisions prenaient sens dans l'ensemble de chacune des trajectoires, révélant d'une part les goûts, valeurs et formes de rationalité forgées au cours des socialisations antérieures, d'autre part le travail de construction de la trajectoire toujours en cours. Ces deux cas montrent aussi que le lien entre l'identité d'artiste et le *loft* est plus complexe que les auteurs anglo-saxons ne le laissent entendre (Podmore, 1998).

### 1.2.1 Julien : le loft ou les aventures de la « critique artiste »

Avant de venir vivre à Montreuil dans différents locaux successifs, Julien a vécu à San Francisco. Parti là-bas en famille après son bac en raison du travail de son père (cadre supérieur dans la banque), il s'était inscrit dans une école d'art, où il étudiait le design industriel. Lorsque ses parents rentrent en France, il décide de rester et s'installe avec des amis artistes dans un entrepôt sur les docks.

*Je me suis mis avec des potes américains – parce que j'étais dans les milieux artistiques – euh... sur les docks, à investir un espèce d'énorme entrepôt de je sais pas combien, 1000 mètres carrés sur les docks de San Francisco, et d'être à la limite complètement underground, habitant, ou squat – pas squattant, on louait, mais c'était très très précaire, euh... On vivait dans des cabanes, il y avait une douche pour dix personnes, enfin bon... [...] Une bande de potes qu'en avaient marre de payer des loyers relativement cher, qui voulaient... qui en avaient marre d'un habitat très conventionnel, qui étaient prêts à partir à l'aventure dans un espace complètement ouvert, vierge, dans un quartier qui était à l'époque complètement abandonné.*

Cette première installation dans un bâtiment désaffecté est guidée par un refus des modes de vie standardisés et une envie de « partir à l'aventure » dans un « espace vierge ». Elle va de pair avec l'abandon du *design* industriel et la découverte de la ferronnerie, notamment à l'occasion de l'aménagement de l'entrepôt (des plateformes suspendues en hauteur). Comme nous l'avons déjà indiqué (chapitre 3), le choix de cette activité semble découler de l'aspiration de Julien à mener « une vie d'artiste » : la formulation d'une véritable « critique artiste » (qui prend ici la forme d'un ras-le-bol plus que d'une véritable réflexion) compte moins que les enjeux d'identification avec une démarche déjà labellisée « artiste » : il s'agit de « créer un lieu », de vivre de façon « très très précaire », d'être « à la limite complètement *underground* »... Julien et ses amis se servent du lieu pour mener leurs expériences artistiques (musique, vidéo, ferronnerie, peinture) et organisent « des événements, des concerts, des performances » qui le font connaître ; il devient vite « un lieu assez couru » et leur sert de « tremplin » professionnel.

Cette identification passe par un goût pour les usines désaffectées que Julien construit petit à petit en allant les « visiter » la nuit :

*Pour moi, ça, c'est magique. Il y a des lieux comme ça, sur les docks de San Francisco... [...]j'ai certaines visions d'entrepôts – on est allés de nuit dans certains entrepôts qui étaient fermés, désaffectés – t'as une surface de dix mille mètres carrés avec des plafonds à trente mètres de haut, entièrement vitrés, avec en bruit de fond une vieille machine qui marche encore, des lumières... enfin bon, des impressions de... c'est grand. C'est comme dans Diva, tu vois... c'est de la magie, c'est la magie du désespoir... c'est très très beau. C'est très beau au niveau de la lumière, c'est très beau parce que tu te sens tout petit dans un truc immense et que tu te dis « wouah ! », potentiellement, tu peux y – tu peux rêver d'y faire plein de trucs, enfin bon, même si t'en fais rien ! Et puis bon, il y a toujours un petit peu l'excitation de la peur, de « je suis dans un endroit, je ne dois pas y être, je vais me faire choper par les vigiles »...*

Il raconte ensuite les « rencontres hallucinantes » qu'il faisait dans ces endroits : prostituées « ravagées », apprentis-toxicomanes, fous poétiques, clochards généreux... Ces extraits révèlent une adhésion totale à l'esthétique « Diva » (film de Jean-Jacques Beineix sorti en 1981, qui se déroule en partie dans une usine désaffectée aménagée par un marginal) et un rapport mythique, enchanté, à la marginalité urbaine et sociale (c'est « magique »). Le rapport à l'espace social et bâti, le fait de s'y insérer et de le transformer selon certains principes esthétiques, est une fin en soi et non un moyen au service d'autres objectifs.

De retour en France, les débuts dans la vie professionnelle sont difficiles. Julien commence comme apprenti puis se met à son compte ; il travaille beaucoup, gagne peu et surtout découvre les difficultés de gérer sa petite entreprise. Il oscille entre la vie d'artisan et l'aspiration à réaliser un travail artistique<sup>357</sup>. Son rapport aux différents locaux où il habite traduit cette hésitation et y participe : le fait d'habiter dans son atelier est associé tantôt aux contraintes pratiques et économiques de l'artisan, tantôt au mode de vie de l'artiste, hors des standards (de confort et de prix) du marché du logement. Il revendique en tout état de cause un rapport authentique au loft et rejette leur appropriation commerciale comme il rejetait le design industriel :

*C'est bizarre, parce que la première vague de gens qui se sont installés dans ces entrepôts, là, sur les docks de San Francisco, finalement, il y avait un côté grands marginaux. Si tu veux, c'était à l'antithèse de : « je m'installe là parce que c'est branché », c'était bien avant ça. C'était vraiment un choix de vie. Euh... je ferais un parallèle un peu... avec tout simplement la mode du loft qu'on connaît ici, en France, depuis des années, où maintenant on appelle n'importe quelle surface un peu haute de plafond, on dit que c'est un loft. Mais bon, à la base, les gens qui utilisaient les lofts, il y avait de vraies raisons pour ça, et, je veux dire vraiment des raisons professionnelles, parce qu'ils avaient besoin de dérouler des grands trucs ; ou parce que, aussi, c'étaient des opportunités de choper une grande surface pas chère parce que précaire, parce que etc. Et ce n'est que dans un deuxième temps qu'on en a fait toute une soupe en disant « voilà, habitez de beaux lofts, bien équipés, bien installés,*

---

<sup>357</sup> Travailleur indépendant, il essaie au moment de l'entretien d'obtenir le statut de la Maison des artistes, qui l'exonérerait de taxe professionnelle et lui permettrait en même temps une reconnaissance à laquelle il aspire. Cette hésitation se traduit aussi dans les deux façons dont il décline son identité professionnelle : « designer métal » (qui vend des produits en série) ou « ferronnier d'art ».



*bien... » mais c'est pas du tout le propos d'un loft ! Enfin, pour moi, c'est pas du tout le propos d'un loft.*

Entre la vie de famille et les contraintes économiques, son rapport aux locaux industriels va cependant évoluer. Il vit d'abord sur une mezzanine au fond de l'atelier qu'il partage avec son associé. La décision relève de la contrainte professionnelle ; il évoque cependant aussitôt une autre raison : après l'expérience de San Francisco, impossible de vivre dans un logement « normal » :

*Quand j'ai monté ma boîte, je me payais 6000 F par mois, il était hors de question que je prenne un... De toutes façons – et ça, ça a toujours été vrai – après avoir vécu dans un entrepôt où t'as douze mètres sous plafond, rentrer dans un appartement, c'était comme me tirer une balle ; je ne pouvais pas, quoi, c'était pas possible.*

Mais il insiste sur les implications en termes de mode de vie d'un tel choix :

*On était bien d'accord ensemble que, de toutes façons, c'était un lieu où on bossait, c'était pas de l'habitation. Il y avait notamment un bijoutier qui... il y avait des séances de martelage, il y avait des tonneaux à polir qu'il mettait en route toutes les nuits, ça faisait du barouf, quoi. Mais bon, c'était ça, c'était le boulot ! [...] Et t'as peu de gens qui accepteraient de vivre comme ça.*

A la naissance de son premier enfant, il cherche à louer un logement mais son dossier est « systématiquement refusé » (il est indépendant, sa compagne est en CDD). Avec l'aide financière de ses parents, il achète alors une grande maison qu'il rénove, et transforme le petit entrepôt attenant en espace habitable. Il réalise quasiment tous les travaux seul, ce qui confirme ses capacités à entreprendre ce type de chantier.

*Je ne voulais pas forcément une maison propre sur elle ; un truc un peu en ruines ça le faisait très bien, tu vois.*

***Voire c'était ce que tu voulais ?***

*Voire même, oui, c'est ce que... en tous cas, c'est ce qui m'a fait craquer. [...] C'est vrai que bon, le truc était un peu, bon, tout le rez-de-chaussée c'était un peu une ruine...*

***Donc ça, ça a été décisif ?***

*Ah oui ! oui, oui ! tout de suite, parce que potentiel, bim boum, je savais que de toutes façons, même en bossant comme un dératé et en y mettant des sous, je m'y retrouvais au final.*

***Financièrement ?***

*Oui.*

Et plus loin :

*C'était le but du jeu, tu vois ! d'acheter une maison pas chère, un peu pourrie, pour faire une opération euh... une opéra – un petit coup d'immobilier dessus, quoi !*

Il s'installe dans cette maison tout en cherchant un nouvel atelier pour son activité. La période n'est pas bonne : il doit revendre la première entreprise qu'il avait montée avec un associé, en faillite ; c'est aussi l'occasion de réaffirmer la dimension artistique de son travail, qui s'était progressivement effacée derrière les commandes :

*Et au bout de quelques années on n'était plus du tout sur la même longueur d'ondes, on courait après la grenouille, étranglés par l'URSSAF, les huissiers, les machins, et moi j'en ai eu marre j'ai tout plaqué, j'ai dit : j'arrête.*

***T'as déposé le bilan ?***

*Je lui ai revendu mes parts, et moi j'ai dit, maintenant c'est fini, je ne veux plus faire de bâtiment, je me trouve un autre atelier, et je veux faire mon travail d'artiste etc. [...] Du coup, je me suis mis artiste, inscrit à la Maison des Artistes. Et je me suis cherché un atelier.*

Avec une nouvelle aide financière de ses parents, il achète alors une usine textile de près de 500 mètres carrés afin d'y installer son atelier de ferronnerie et d'y habiter (nous revenons un peu plus loin sur le déroulement concret de l'achat et des travaux, très instructif du point de vue des ressources mobilisées – cf. 2.1). Il revend la maison qu'il a tout juste rénovée, assumant la dimension spéculative de l'opération :

***Et alors, ça a marché, le coup immobilier ?***

*Oui. Ahhhh oui.*

***Ca a marché comment, combien ?***

*Ben, sur une maison qui... c'est une maison qui a dû me coûter 1,3 millions [de francs], en tout, avec frais de notaire et travaux ; et je la revends 2,3 millions. En six ans. [Silence] Donc oui, ça marche. [Rit]*

***Oui... du coup ça t'encourage à recommencer ?***

*Ah ben j'ai remis le couvert direct !*

Il transforme le deuxième étage de l'usine en un loft de 150 mètres carrés, dans un style entièrement conforme à l'image du loft comme produit immobilier : une pièce de 150 mètres carrés éclairée par une baie vitrée à châssis métallique sur toute la longueur, peinte en blanc, au sol en béton traité, avec un minimum de cloisons, l'ensemble étant réalisé avec un grand soin. Les travaux durent trois ans et il en réalise lui-même une partie. Mais il sait qu'il crée un bien valorisé sur le marché et qu'il constitue ainsi un patrimoine familial que son métier ne lui permettra pas d'accumuler. Devant les contraintes liées à la professionnalisation du monde artistique [Chiapello, 1998] et dans un contexte valorisation des lofts par le marché, sa capacité à manier les symboles de la critique artiste et les inscrire dans des formes architecturales l'incite à en retirer des bénéfices économiques et sociaux.

***Et est-ce que tu as fait tout ça avec la perspective, comme tu disais pour la maison, un peu, de faire une opération immobilière, ici ?***

*Pfff... Ben, de toutes façons... si tu me demandes si par exemple je boursicote, je dirai non. Mais, donc, oui, une façon de me prévenir de problèmes à venir, oui, c'est de faire ça. Maintenant, c'est vrai que je ne peux pas dire non plus – si je veux laisser de quoi becqueter à mes enfants plus tard, c'est vrai que le jour où je revends l'usine, ils auront de quoi. Donc oui.*

***C'est une garantie pour l'avenir ?***

*C'est une garantie pour l'avenir. [...]*

***Et vous avez des perspectives immobilières, encore, derrière ça ? des projets ?***

*Je ne sais pas. Là, pour l'instant, je vais faire un petit break ; mais tel que je me connais, ça ne va pas durer longtemps.*

***Ah oui ? Tu as l'air en effet d'avoir un œil sur toutes les usines... [rire]***

*Euh... ben oui, c'est vrai que moi j'adore les vieilles usines, j'adore les vieux bâtiments industriels, et... bon, là je suis un peu rincé, donc je vais attendre, mais je*

*crois que je vais réinvestir de l'argent, soit sur un terrain, soit sur une ruine, quelque part, assez rapidement.*

Julien participe clairement à l'intégration des locaux d'activité désaffectés au marché du logement, en convertissant lui-même (et non pas en étant manipulé par « le capital » comme chez S. Zukin) la valeur conférée aux lieux par l'artiste en valeur économique. Il entretient d'ailleurs de bons rapports avec l'agent immobilier qui a revendu sa maison : celui-ci emmène ses clients voir le *loft* de Julien pour leur montrer « ce qu'on peut faire à Montreuil » (en échange, Julien expose dans son agence quelques-unes de ses œuvres) :

*Les agents immobiliers, c'est des mecs qui passent leur temps à frimer ! c'est vraiment des gros crâneurs ! Donc régulièrement, je les vois – parce que lui, il a une bagnole, tu pleures tellement c'est des belles voitures – alors il vient avec sa belle voiture, et – il m'a fait le coup la semaine dernière – avec sa cliente, 40 ans, sur le retour, en mal de petits jeunes. Donc il est venu lui montrer un atelier à Montreuil ! Comme ça « Salut Julien, on peut voir, et tout » ; j'allais pas lui dire « casse-toi », bon. « Ben rentre ! » et puis : « Il a fait un loft, regardez » [...] Ils viennent pour voir, regarder ce qu'on peut faire à Montreuil...*

Cela ne fait pas pour autant de Julien un professionnel de la transformation de « culture » en « capital » (Zukin, 1987), dont les choix seraient réductibles à la logique économique du *rent gap* (Smith, 1979). Ses choix résidentiels répondent également à d'autres enjeux économiques et sociaux (dont certains ont été évoqués au chapitre 4) : sécurisation de la trajectoire résidentielle devant l'impossibilité d'être locataire, conciliation du projet familial avec les choix professionnels (à la fois en termes de localisation, mais aussi de transmission d'un patrimoine aux enfants), enjeux de classement social et professionnel. Sur ce dernier point, le rapport complexe qu'il entretient avec les usines reconverties (qui ne peut se résumer ni au « rapport authentique » de l'artiste, ni au rapport consumériste des *domestic tenants* identifiés par Podmore (1998)) révèle l'ambiguïté de son rapport à l'identité d'artiste. Pris entre l'aspiration à « en être », la volonté de rompre avec des origines bourgeoises qui ont malgré tout façonné ses goûts et dispositions, la vie de famille et les difficultés économiques, son activité a *de facto* oscillé ces dernières années entre art, artisanat et immobilier. Les échanges qu'il a avec ses voisins « artistes » laissent entendre que cette condition n'était pour lui qu'un âge de la vie :

*Les gars qui sont au numéro 93, qui sont des artistes, intermittents etc., quand ils viennent ici, ils hallucinent, ils sont là : « Ah ouais, t'es tout seul ? » « Et ben ouais, je suis tout seul » « Ah oui, t'es tout seul... Et tu ne veux pas louer ? » « Non, je veux pas louer, je veux rester seul ». Et ça, bon, ils ne comprennent pas, quoi. Mais... c'est qu'on n'a pas le même parcours, on n'a pas le même âge, et puis on ne fait pas la même chose, et voilà.*

***Ils sont plus jeunes ?***

*Oui, généralement, oui.*

***Et pas le même niveau de vie ?***

*Généralement, ce que eux vivent dans leur truc, moi je l'ai vécu aux Etats-Unis il y a quinze ans, donc...*

Dans le cas de Bérengère et Loïc, l'achat d' « un bien à retaper » prend une forme bien différente (un petit pavillon progressivement transformé) et n'a pas du tout le même sens. Cependant des enjeux de classement social et professionnel semblent également à l'œuvre.

### 1.2.2 Bérengère et Loïc

Bérengère est muséographe, conceptrice d'expositions à la Cité des Sciences. Loïc est photographe de jardins indépendant. Ils vivent en couple dans un deux-pièces de 45 mètres carrés dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement de Paris lorsque s'annonce la naissance de leur première fille, fin 1997. Ils décident alors de déménager pour s'agrandir et ont en même temps le projet d'acheter, avec un budget de 100 000 euros. Leur souhait initial est de rester dans Paris et de trouver un appartement plus grand avec deux chambres, un ascenseur, un garage et une petite terrasse – un appartement moderne, donc.

*Donc tout de suite on a bien compris que sur Paris, quel que soit l'arrondissement, c'était complètement inaccessible pour nous. [...] Parce que les terrasses, c'est souvent des appartements récents, et donc c'est plus cher. C'est normal, hein, et le parking... Et donc on s'est dit, bon, bah peut-être que ça vaut le coup d'aller de l'autre côté du périph. (Bérengère)*

Leurs recherches à Montreuil n'ont d'un seul coup plus rien à voir avec ce premier projet résidentiel : ils visitent uniquement des maisons individuelles avec jardin. Etre obligé d'aller en banlieue a provoqué l'envie d'un changement « de mode de vie », pas envisagé jusque-là, de telle sorte que le déplacement aie du sens. Comme beaucoup d'enquêtés, Bérengère et Loïc acceptent l'idée de partir pour Montreuil à condition de trouver, en contrepartie, un logement avec un accès à l'extérieur (terrasse, jardin, cour) ou bien une surface particulièrement importante, comme pour compenser cet « exil »<sup>358</sup>. Le « départ » pour Montreuil ne représente pas un déplacement linéaire dans un espace homogène, mais un saut qualitatif qui entraîne une redéfinition du projet – autrement dit, on ne va pas dans le Bas Montreuil juste pour obtenir quelques mètres carrés supplémentaires, du moins jusqu'au début des années 2000. Le récit des visites et des hésitations permet de cerner le type de bien auquel Bérengère et Loïc aspirent alors, une fois passés « de l'autre côté du périph' ». Ils vont *in fine* acheter un petit pavillon de 65 mètres carrés avec un jardin et un appentis. Mais la comparaison entre la première maison qu'ils visitent à Montreuil, à laquelle ils renoncent malgré « un vrai coup de foudre », et la maison qu'ils achètent finalement, révèle par un système d'oppositions le type de bien qu'ils cherchaient et celui qu'ils voulaient éviter. La première maison visitée est « une maison formidable, qui avait un énorme potentiel, qui était vraiment super chouette », « super belle ». Bérengère précise :

*Ce qui nous avait fait craquer dans la première maison (...), c'était une très vieille maison qui datait de 1890, quelque chose comme ça, donc c'était absolument splendide, les murs étaient à la chaux, il n'y avait pas un seul plancher horizontal,*

---

<sup>358</sup> Le terme est employé par plusieurs enquêtés jusqu'au début des années 2000.

*eah... c'était... pur jus, quoi ! Il y avait une partie du rez-de-chaussée qui était encore en terre cuite, c'était vraiment, il y avait de l'histoire, quoi.*

Et son compagnon conclut :

*Il y avait des fantômes, oui. On voulait une maison avec des fantômes.*

Le seconde maison, qu'ils vont finalement acheter, est présentée comme totalement antithétique, à l'opposé de ce qu'ils voulaient. Elle est d'abord « affreuse » de l'extérieur – Loïc refuse même d'entrer pour la visiter tant la façade lui déplaît, notamment en raison des barreaux à toutes les fenêtres. On voit se dessiner dans la description qui suit l'archétype du « pavillon de banlieue » :

*Lui : C'était une maison qui était pleine de barreaux.*

***A chaque fenêtre ?***

*Lui : Oui, à chaque fenêtre. C'était une petite vieille qui habitait là, et puis elle avait mis un truc blindé, et c'était absolument affreux ! Donc c'était une maison toute barreaudée. Et puis après-*

*Elle : Et elle était en crépit, en blanc, enfin tout ce qui était – et puis le jardin, c'était, il y avait un bâtiment ici, un bâtiment au fond, c'était qu'une allée et il y avait un affreux rosier. C'était : de la pelouse, un affreux rosier et un chemin en dalles de pavillon, en dalles de béton, tout droit – parce qu'en fait le bâtiment au fond, c'était son endroit où elle priait, et elle voulait y aller tout droit, enfin... c'était très austère, c'était très froid...*

*Lui : Clinique...*

*Elle : Clinique, voilà, c'était clinique. Aseptisé.*

*Lui : Oui. Et aucune araignée, rien du tout, hein !*

*Elle : Oh non ! non, non, il n'y avait pas même pas d'odeur, quand on est entrés, tu te souviens ?*

*Lui : Oui, oui*

*Elle : C'est fou, ça*

*Lui : Oui. C'était l'inverse de ce qu'on cherchait.*

*Elle : Il y avait un kilo de médailles saintes, mais... c'est tout ! [Ils rient]*

***Ca, ça fait des fantômes, quand même !***

*Elle : En ben pas tellement ! non, elles étaient dans un sac plastique bien fermé !*

D'un côté les fantômes, les araignées et les odeurs, l'ancienneté matérialisée par des planchers de travers, la chaux et la terre cuite, l'authenticité suggérée par l'expression « pur jus ». De l'autre, l'« affreux rosier » et la pelouse, les dalles de béton et le crépit blanc, attributs d'un pavillon clinique, austère, aseptisé ; le seul élément valorisé dans cette description est le « kilo de médailles saintes », discrédité par son emballage plastique. Ces descriptions permettent de leur faire préciser ce qu'ils cherchaient :

*« On voulait un truc, une maison de caractère, quoi, enfin, moi j'aime bien les vieilles pierres et tout ça »*

*« un jardin avec des vieux arbres »*

*« quelque chose qui est déjà un peu installé »*

*« [quelque chose] de surtout pas pavillonnaire, et puis à caractère, quoi ! Donc voilà, un peu l'inverse de cette maison-ci finalement »*

On lit clairement dans ces expressions le rejet de la banlieue pavillonnaire récente et du pavillon comme forme urbaine disqualifiante, marquant ses occupants de la même absence de

caractère que leurs logements « aseptisés ». C'est malgré tout cette deuxième maison qu'ils choisissent, « par raison » : elle présente des atouts matériels – un salon et deux chambres immédiatement utilisables, un jardin – et ils ne s'estiment pas capables ni financièrement ni techniquement de faire les travaux que nécessite la première maison. Mais ils l'achètent en se promettant de faire disparaître tous les éléments qui en font un « pavillon de banlieue » (le crépit, les rosiers, les barreaux, etc) :

*On l'a prise par raison. On s'est dit – elle était à 680 000F, on l'a négociée à 640 000F – et on s'est dit – je crois que c'est vraiment la raison – on s'est dit : à nous maintenant d'y mettre le charme qu'on ne trouve pas. C'est pas impossible, ça va demander du boulot mais c'est pas impossible. (Béregère)*

A défaut d'acheter la maison ancienne qui leur plaisait tant, l'important pour Loïc et Béregère est que le bien qu'ils acquièrent puisse être aménagé, transformé. De fait, sept ans après l'achat, la façade autrefois caractérisée par son crépit et ses barreaux est couverte de lierre, le jardin autrefois si propre et si rectiligne abrite une baignoire, une douche, des buissons, des vieux pavés parisiens... (voir photos 5-2 à 5-7). L'objectif des transformations est double. Il s'agit d'une part d'effacer le pavillon de banlieue et de créer à la place la « vieille maison » de leurs rêves. Comme dans le cas des canuts, l'histoire du lieu est réappropriée de façon sélective : l'ancienne propriétaire, présentée comme une vieille bigote marquée par une histoire sordide, n'est manifestement pas valorisante. S'ils veulent un lieu « déjà un peu installé », ayant une histoire, cette histoire-là ne leur convient pas et ils sont prêts à en « inventer » une autre, du moins à importer dans ce pavillon des éléments d'ancienneté extérieurs (des vieux arbres, des pavés parisiens pris ailleurs). D'autre part, les aménagements réalisés révèlent également une intention d'originalité, de personnalisation, d'invention qui semble liée aux professions culturelles de Béregère et Loïc et particulièrement à l'activité de photographe indépendant de ce dernier : avoir un local professionnel qui ait « du chien » n'est pas sans intérêt dans une profession où il faut faire preuve de sens esthétique et de « personnalité » artistique (et dans son cas de compétences en botanique). L'espace de travail aménagé par ses soins au fond du jardin joue ainsi un rôle de vitrine :

*Elle : [à Loïc] Et il y avait un autre truc qui jouait aussi pour toi, tu disais – [à moi] En tant que profession libérale, Loïc est amené à recevoir des gens, notamment des parisiens, à la maison pour montrer son travail – et donc tu voulais te faire un endroit un peu avec... du chien...*

*Lui : Oui. Moi je suis photographe, mais photographe de jardins. Et donc l'idée d'avoir un atelier au fond d'un jardin que je fais moi, ça me donnait aussi une - [elle le coupe]*

*Elle : C'est un peu une vitrine, quoi.*

***C'est votre atelier, là-bas ?***

*Lui : Oui, voilà.*

*Elle : Et donc c'est vrai que quand Loïc a des clients potentiels importants, il sort le grand jeu, quoi : le café dans le jardin, enfin des petits trucs tout simples... [...] C'est direct de République, ici, on est à un quart d'heure de République. Donc les gens*

*speed qui prennent le métro [prend le ton du parisien pressé et stressé], machin, ils arrivent, tout de suite ils se posent, un petit verre, un petit café, un petit machin*  
*Lui : Oui, bien sûr, c'est sûr que...*  
*Elle : C'est vrai. Enfin toi tu dis quand tu reçois les gens que parfois ça joue.*

Le bien immobilier exceptionnel (permis par les surfaces et les bas prix de la banlieue) peut participer à la formation d'une identité professionnelle valorisante pour Loïc. Plus généralement, il conforte le couple dans une image d'artistes, aptes à personnaliser leur environnement, à créer un lieu « rare » :

*Lui : Mais je crois que voilà, ce qui était très déterminant, c'était de trouver un endroit rare, à proximité de Paris ... voilà. Un endroit rare, à proximité de Paris. Ça c'était notre vrai...*  
*Elle : Dans nos 650 000F.*  
*Lui : Oui, oui, voilà.*  
***Rare ? vous voulez dire ?***  
*Lui : Rare dans, dans sa qualité, dans son truc*  
***Dans ce que ça pouvait renvoyer pour votre public ?***  
*Lui : Oh pas, pas –*  
***Enfin, là vous parlez en termes de ce qu'on disait, de réseau professionnel, ou pas seulement ?***  
*Elle : Rare pour nous et rare pour les gens.*  
*Lui : Euh... oui, qualité de vie pour nous et puis, oui, oui, trouver un petit endroit chouette, quoi.*  
*Elle : Chouette, qu'on pouvait faire bien personnel.*  
*Lui : Oui, voilà, voilà, voilà.*  
*Elle : Hein, c'est ça, très personnalisé, à la fois pour nous faire plaisir nous, et si ma foi ça peut avoir des répercussions professionnelles quand Loïc reçoit quelqu'un, c'est pas plus mal.*

Cet habitat « rare » et « personnalisé », qui s'approche de l'esthétique du *loft*, est alors apte à procurer des « bénéfices de distinction » (Bourdieu, 1979 ; Biau, 1988) et à étayer l'identité artistique recherchée par Loïc (on a vu que de jardinier il est devenu photographe de jardins pour magazines et essaie de développer un travail plus artistique). Il permet aussi de limiter le déclassement résidentiel lié au départ pour la banlieue, en se distinguant des occupants de logements « normaux » – « pavillons de banlieue », immeubles de rapport (dans Paris, l'appartement dans un immeuble moderne convenait très bien).

Figure 6-1 : Chez Bérengère et Loïc : l'arrière de la maison à l'achat et après les aménagements





Figure 6-2 : Chez Bérengère et Loïc : le jardin à l'achat et après les aménagements

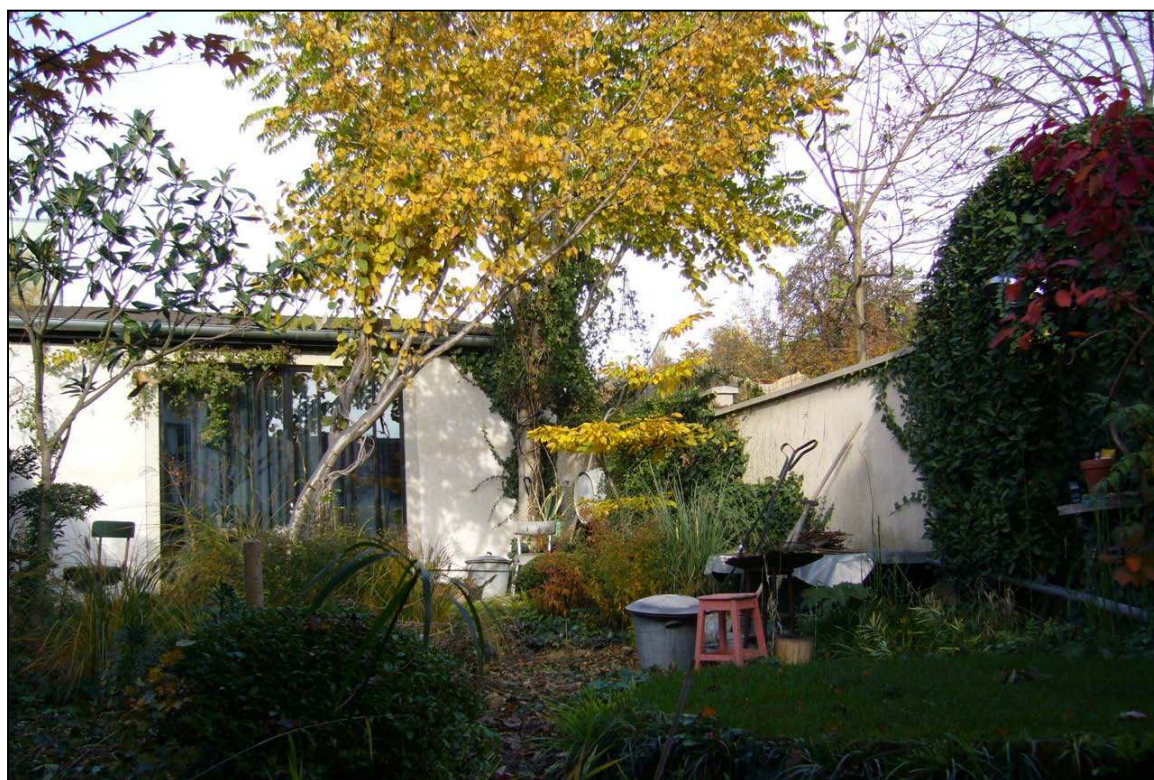




Figure 6-3 : Chez Bérengère et Loïc : détails dans le jardin (douche, pavés parisiens)



Sources des figures 6-1 à 6-3 : photographies prises par l'auteure et archives personnelles des enquêtés (photos reproduites avec leur autorisation)

Ces deux trajectoires et le sens des conversions qui sont racontées sont bien différents ; ils ont pourtant plus en commun qu'il n'y paraît. Avant de résumer les trois principales logiques qui nous semblent à l'œuvre dans ces choix résidentiels et dans ceux de tous nos « convertisseurs », soulignons qu'en travaillant sur des biens immobiliers, Bérengère et Loïc comme Julien ont réalisé un travail sur leurs propres trajectoires ; la conversion portait autant sur eux-mêmes que sur le bâti. L'entrepôt des docks de San Francisco aide Julien à « se faire » artiste, tandis que son premier atelier dans le Bas Montreuil le renvoie vers l'artisanat. La maison et l'usine qu'il convertit lui permettent d'assumer son statut de père de famille ; ils lui permettent aussi d'essayer à nouveau d'être artiste, de ne pas « retomber » dans l'artisanat. Loïc, issu d'un milieu très modeste, craignait bien plus que Bérengère le départ en banlieue qui semblait signifier un retour en arrière dans sa trajectoire ascendante. La maison et l'atelier qu'il s'est fabriqué lui permettent finalement de la conforter et de la prolonger. Bérengère enfin, issue de la grande bourgeoisie, ne « savait pas tenir un marteau » avant de rencontrer Loïc. Les premiers « travaux » qu'ils avaient fait ensemble quelques années plus tôt (refaire des peintures) l'avaient paniquée : « je m'étais dit : si c'est ça ma vie avec Loïc ça va être l'horreur, quoi, ça va pas me plaire ». A l'issue des travaux dans la maison du Bas Montreuil, elle semble « convertie » : « et c'est vrai que je ne pourrais plus habiter dans un endroit où je ne mettrais que mon poster et mon lit, quoi, c'est pour moi complètement inconcevable ». L'investissement dans la maison, qui est en même temps un investissement dans sa vie de couple et de famille, est aussi une façon d'assumer sa trajectoire et son union.

### **1.3 Avoir à faire des travaux : un triple intérêt**

Ces deux trajectoires offrent un certain nombre d'éléments pour comprendre la demande de pavillons délabrés à rénover et d'anciens locaux d'activité à transformer. Dans l'ensemble des entretiens, le choix d'acheter un bien nécessitant des travaux semble présenter trois types d'intérêts pour les enquêtés : un intérêt économique, un intérêt esthétique et un intérêt moral.

L'intérêt économique pourrait se résumer de la façon suivante : acheter un bien nécessitant des travaux permet, à moyen terme, de se loger au-dessus de ses moyens, en substituant de la sueur et du temps aux ressources économiques. Les travaux sont la variable d'ajustement permettant de résoudre une équation impossible : avoir un maximum d'espace en restant à proximité de Paris, sous une contrainte budgétaire forte. De la quantité des travaux que l'on se sent capable de mener dépend la surface que l'on pourra obtenir dans un rayon raisonnable autour du bout de la ligne de métro. Le choix est ainsi l'expression d'un système de préférences (la surface et la proximité de Paris au détriment du confort et des qualités pratiques) mais aussi d'une évaluation que chacun fait de son aptitude à pallier le manque d'argent ; c'est également un goût qui se construit par la rencontre avec le marché immobilier et les autres demandeurs :

*Comme c'était un petit prix, ça pouvait intéresser des petits budgets, mais il fallait faire des travaux. Et, semble-t-il, les gens qui ont visité à petits budgets voulaient pas faire de travaux. Donc il a baissé son prix à 850 000 F, et comme ça ne partait toujours pas, il a baissé à 680 000. (Bérenère)*

Pourtant, nous l'avons vu, les travaux eux-mêmes coûtent cher. Mais d'une part des enquêtés les ont souvent sous-évalués au moment de l'achat ; d'autre part, il s'agit surtout pour eux de réduire au maximum la dépense initiale, leurs métiers ne leur permettant pas de faire un gros emprunt. Mais ils ne semblent pas inquiets à l'idée de trouver de l'argent ultérieurement (on peut peut-être voir ici un effet du décalage entre leurs statuts précaires qui limitent leur endettement et leur capacité financière finalement plutôt importante) et prévoient d'échelonner les travaux au fil des besoins et des rentrées d'argent. C'est le point de vue le plus répandu, qui correspond encore une fois à un arbitrage sous contrainte : ceux qui en ont la possibilité font tous les travaux en une fois, dès le début (cf. point 2.2 le cas de Rémi).

Certains vivent ce « choix » de faire des travaux comme un effort consenti pour obtenir satisfaction sur le bien ; mais beaucoup ont intériorisé la contrainte et l'expriment comme une préférence, voire un goût : il s'agit de prendre le contre-pied du goût dominant (l'appartement parisien) que l'on ne peut se permettre. La perspective de la rénovation/transformation n'est alors plus une simple variable d'ajustement permettant de différer ou de réduire les dépenses ; elle devient un objectif en soi, elle est au cœur du projet résidentiel. Ces enquêtés se mettent en quête d'une « affaire » : « des mètres carrés pas chers », « un truc pourri » à « valoriser », des lieux qui recèlent un « potentiel » qu'ils sauront révéler... un « potentiel » qui n'est pas uniquement de nature économique, puisque après quelques années de travail de « valorisation » de leur bien, les enquêtés estiment en avoir révélé le potentiel sans pour autant avoir eu à le convertir sur le marché immobilier, c'est-à-dire sans avoir réalisé la plus-value pour reprendre le vocabulaire de Smith.

*On avait envie de faire une affaire, en fait. Pas pour... pas du côté juteux, [pas au] niveau... j'allais dire dinero [rit], pécunier, mais c'était l'excitation de partir d'un truc pourri pas cher et qui avait un potentiel très bien. C'était ça, le... le profil de l'excitation, c'était ça. C'était valoriser quelque chose. (Hugo)*

De fait, la valeur qu'ils ajoutent au bien n'est que rarement convertie sur le marché immobilier (nous avons rencontré une seule autre enquêtée qui comme Julien a revendu des biens qu'elle avait rénovés). La sensation de vivre dans un bien au-dessus de leurs moyens leur suffit. La « valorisation » dont parle Hugo est ainsi multidimensionnelle.

Le second intérêt d'un tel choix réside dans la possibilité d'intervenir sur la forme matérielle du logement. Hugo résume à nouveau très bien cette dimension : l'ancienne usine vaut autant pour ce qu'elle permettra d'avoir comme logement *in fine* que pour ce qu'elle permet comme démarche de création, d'invention.

*Et en fait, nous on avait assez envie de remodeler. On avait vu des amis, donc ces amis à Malakoff, qui avaient acheté un truc pourri, et qui en avaient fait un truc très bien ; et donc il y avait cette excitation de taper vraiment pas cher dans un profil*

*pourri, quoi. Parce que d'inventer toute l'affaire, c'était le plus excitant. (Hugo, graphiste et vidéaste indépendant, arrivé en 1997, propriétaire)*

Cet intérêt est en fait double. D'une part, il s'agit d'avoir un produit parfaitement adapté aux goûts, aux usages et à la façon de vivre, un produit personnalisé (de très nombreux enquêtés disent ainsi avoir un logement « qui [leur] ressemble »). De façon générale, les enquêtés ne se placent pas en consommateurs d'un bien standardisé correspondant à un certain usage, mais plutôt en *coproducteurs* du bien qui sera parfaitement adapté à la spécificité de tous les usages qu'ils voudront en faire. Ce souhait est lié à la valeur d'expression de soi et à l'exaltation de l'épanouissement dont ont hérité ces gentrificateurs ; il renvoie aussi à l'idée de faire primer la valeur d'usage sur la valeur d'échange<sup>359</sup>, qui va de pair avec la critique de la marchandisation du monde. En même temps, cela autorise la manifestation d'une certaine singularité dans les pratiques, qui se rencontre d'autant plus que les professions exercées par les enquêtés sont plus « artistiques » : ainsi, alors que Tiphaine, urbaniste, souhaite avant tout faire évoluer sa maison en fonction de la taille de sa famille et de l'âge des enfants, Hugo, qui est graphiste et revendique une démarche artistique, s'aménage sa « chambre d'été ».

Ceci nous conduit au deuxième intérêt esthétique des travaux : ils permettent de manifester des goûts et des savoir-faires distinctifs, à travers les choix architecturaux qui sont faits, et en particulier de s'assurer de l'originalité du lieu, de son caractère non standardisé, unique. Véronique Biau parle à propos du loft d'une « forme d'œuvre d'art »<sup>360</sup>. On comprend qu'il n'est pas besoin d'être artiste de profession ni même d'investir un ancien local industriel pour tirer les bénéfices symboliques associés à l'image du loft : c'est dans les signes révélant le lieu comme une *création* unique, une *invention* de ses propriétaires, plus encore que dans la connotation « atelier d'artiste » de l'aménagement intérieur (baies vitrées, hauteur sous plafond, murs blancs), que réside la dimension « artiste ». Biau (1988) souligne que ce qui fait le loft, c'est aussi une décoration où est recherchée l'originalité des objets (objets de récupération – c'est la façon principale de se meubler parmi nos enquêtés – ou objets signés – c'est le cas des plus aisés, comme Rémi, qui possède plusieurs « pièces rares » des années 1950) et de leur disposition (vieux rétroviseurs disposés dans une cage d'escalier, douche et baignoire dans le jardin). La connotation « loft » est donc également accessible aux propriétaires de pavillons<sup>361</sup>. Il est d'ailleurs intéressant de constater que dans de nombreux intérieurs, on ne peut deviner si l'on se trouve dans un pavillon ou dans une ancienne usine (voir figure 6-4) : mêmes matériaux, même aménagement... ce qui montre qu'il est question

---

<sup>359</sup> C'est un des principes défendus par le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré.

<sup>360</sup> « Le loft est donc un appartement original mais aussi une forme d'œuvre d'art créée par ses propriétaires eux-mêmes » (Biau, 1988, p.153).

<sup>361</sup> Comme l'appartement ancien, le loft peut ainsi s'inventer de toutes pièces. C'est d'ailleurs dans un logement en réalité tout à fait neuf, dessiné par une architecte, que s'installe Noémie, même s'il a été construit en lieu et place d'une ancienne usine.

d'invention mais aussi de citation : comme dans une œuvre musicale (ou bien picturale), le créateur s'inscrit dans une forme<sup>362</sup>, au sein de laquelle il peut inventer de façon plus ou moins libre ; il peut également citer des phrases musicales ou des accords déjà existants pour évoquer un univers musical. De la même façon les gentrificateurs, même pavillonnaires, font ce qu'il faut pour citer des références et s'inscrire dans des formes propres à l'esthétique industrielle : cloisons intérieures abattues, utilisation de structures métalliques apparentes, réalisation de sols en béton apparent, baies vitrées à châssis métallique... Nos enquêtés ont ainsi adopté les critères de l'excellence artistique (propres au régime démocratique) mis en évidence par Nathalie Heinich (2005) : la postérité plutôt que la prospérité ; la transgression des normes ; et l'originalité, la singularité – mais une singularité qui, pour devenir qualifiante, doit paradoxalement être partagée par d'autres. Le quartier et les autres gentrificateurs jouent donc ici à nouveau un rôle important, ils participent à la construction collective de la valeur de ces aménagements. Les travaux permettent ainsi de déployer un travail artistique qui qualifie *in fine* autant le lieu que ses occupants, en révélant leurs compétences techniques (concevoir et/ou réaliser tel aménagement et telle décoration) et esthétiques (l'invention dans des codes).

De façon plus générale, les travaux permettent de s'approcher ou de s'éloigner des formes architecturales « classées, donc classantes » : on a bien vu dans le cas de Bérengère et Loïc l'importance de faire disparaître le « pavillon de banlieue ». Les formes esthétiques prisées sont les lofts mais aussi les logements anciens ; les aménagements réalisés empruntent à ces deux univers esthétiques, la référence au loft étant, on s'en doute, plus présente parmi les professions artistiques et para-artistiques, les plus nombreuses dans l'échantillon.

---

<sup>362</sup> La sonate, le concerto, le jazz ou même la musique improvisée.



Figure 6-4 :  
Des espaces très ressemblants  
dans une ancienne usine (ci-  
contre) ou dans des pavillons  
(ci-dessous) :

vaste pièce réunissant cuisine  
et salle à manger, baie vitrée  
à châssis métallique,  
hétérogénéité de l'ameublement...



Il existe enfin des vertus morales à s'installer dans un bien immobilier en mauvais état et à y faire soi-même une partie des travaux, plutôt que de s'installer dans un logement moderne, confortable, prêt à l'emploi. Ce choix est une façon d'exprimer une éthique, de manifester des valeurs opposées à celles de la bourgeoisie traditionnelle et des « nouveaux riches » : s'opposer à la « facilité » de la consommation, à l'ostentation, au luxe et au clinquant ; privilégier un mode de vie « simple » ; réhabiliter le « fait maison », (re)découvrir le travail manuel, avoir un « sens de l'effort » et du temps que nécessite la fabrication des choses... Cet intérêt moral, moins répandu que les intérêts esthétiques et économiques, est particulièrement bien formulé par Tiphaine, qui quitte un appartement moderne de 75 m<sup>2</sup> jugé confortable et adapté à sa vie de famille pour une grande maison plus vaste, qui lui coûte beaucoup plus cher en remboursement d'emprunts et nécessite beaucoup de travaux (elle n'a probablement pas été touchée depuis les années 1950, comme en témoignent les toilettes à la turque dans le jardin et le chauffage au bois) :

*Et du coup on se disait : qu'est-ce qu'on préfère offrir à nos enfants ? habiter un appart moderne, machin, qui nous coûte le bon prix donc qui nous laisse quand même pas mal de marge de manœuvre financière et du coup on part en vacances, on vit une vie de patachons et c'est fantastique ; ou habiter une grosse maison qui est objectivement luxueuse, mais dans laquelle on vit plus simplement et... [...] Et on s'est dit que même en termes d'éducation, pour les enfants, pas être dans une surenchère de : tu pars où, tu fais quoi, tu vas deux semaines à la mer, une semaine à la montagne, etc., mais d'être juste là avec eux chez nous à faire de la pâte à modeler et de jouer à se déguiser... il y a aussi une forme de simplicité dans les pratiques ! Même si on a conscience que objectivement, notre situation c'est d'être des gros richards, dans une grosse maison dans le Bas Montreuil, quoi ! » (Tiphaine, urbaniste, arrivée en 2007, propriétaire)*

On perçoit mieux maintenant le caractère multidimensionnel de ce projet de « valoriser quelque chose » : créer de la valeur économique et sociale en transformant un bien immobilier, le reclasser à la fois économiquement et socialement – et se reclasser en même temps –, c'est résoudre l'écart entre ressources économiques et ressources culturelles qui les mettrait sinon en situation de mobilité descendante sur le marché immobilier ; c'est prolonger sa trajectoire socioprofessionnelle en s'affiliant de plus ou moins près à la figure de l'artiste, c'est manifester un système de valeurs opposé à celui de la bourgeoisie traditionnelle. Toutefois, pour être mené à bien, ce travail de conversion nécessite un certain nombre de ressources non financières inégalement distribuées dans la population gentrifieuse. Dans les récits qui suivent et qui concernent uniquement la conversion en elle-même, c'est-à-dire le repérage du bien immobilier, son achat et sa transformation en logement, nous avons été particulièrement attentive à ces ressources très diverses mobilisées par les convertisseurs – le terme « ressources », volontairement large, renvoyant à la fois à l'idée d' « atouts » dans la structure présente du jeu social et à l'idée de capitaux accumulés de façon systématique dans le temps. Nous avons également été sensible aux effets de l'offre qui, comme le rappelle A. Van Zanten (2009) à propos du choix de l'école, « agit sur [les] choix à travers ses



caractéristiques (diversité, accessibilité) mais aussi à travers ses agents et les relations que nous établissons avec eux : les vendeurs, les intermédiaires de la transaction, les pouvoirs publics qui régulent l'offre, canalisent la demande et encadrent leur rencontre ». Enfin nous avons voulu mettre en évidence l'importance des « dispositifs de jugement » (Karpik, 2007) plus ou moins personnalisés et plus ou moins « experts » formés par les pairs.

## 2. Cinq « conversions » plus ou moins réussies

Comment s'opère la rencontre entre cette demande de biens dégradés et dévalorisés et l'offre abondante mais aussi, pendant un temps, fortement administrée du Bas Montreuil ? Ces transactions supposaient en effet de recourir à d'autres ressources que des ressources économiques et à d'autres dispositifs de connaissance que le marché. C'est ce que nous avons pu constater à l'écoute des longs récits faits par les enquêtés de leurs négociations, tractations, transactions etc. et face à la gêne que plusieurs manifestaient à l'occasion de ces récits. Ils ont, pour un certain nombre d'entre eux, effectué un ensemble de démarches qui allaient bien au-delà de la simple signature d'une promesse de vente (et parfois aussi au-delà de la légalité), des démarches qui s'avéraient nécessaires pour avoir connaissance des opportunités d'achat dans le quartier et trouver le bien, pour savoir ou supposer que c'était un « bon achat », pour imaginer les transformations à y faire et savoir qu'elles seraient possibles, pour entrer en relation avec le vendeur et négocier le prix, enfin pour en faire un logement techniquement et légalement habitable.

### 2.1 Julien : information par les réseaux, tolérance à l'incertitude et dispositions à l'illégalité

Nous avons présenté plus haut l'expérience de Julien à San Francisco puis son retour en France. Nous allons regarder de plus près le déroulement concret de l'achat de l'usine et de sa transformation en loft. En 1999, il a acheté et transformé une première maison et cherche un atelier où travailler. Pour mener sa recherche, Julien recourt à deux réseaux : d'un côté, il « met sur le coup » deux agences immobilières ; de l'autre, il fait connaître sa demande à une personne-ressource qui suit de près l'immobilier à Montreuil (la propriétaire de la nourrice de son fils : « *elle connaît tout Montreuil, elle est dans l'immobilier, c'est une vieille de la vieille, pipelette, concierge (...)* elle est propriétaire ; elle fait du...elle achète des maisons, elle les retape, elle les loue, elle les revend, etc. »). Juste à côté de chez la nourrice, Julien a remarqué une petite maison qui semble abandonnée et qui jouxte un local d'activité :

*Et bon, l'atelier ne payait pas de mine, il était vraiment, vraiment en ruine, il y avait des rideaux partout, c'était un atelier clandestin, enfin bon.*

Des deux côtés, il se renseigne sur cette usine ; une des agences lui dit qu'elle vient d'être vendue à des chinois. Quinze jours plus tard, la personne-ressource l'appelle pour le prévenir

que « les gens de la mairie sont là, ils sont en train de visiter parce qu'ils ont préempté, et les propriétaires sont là, si vous voulez, je vous présente ». La suite est rapide :

*Dix minutes après, j'étais là. J'ai attendu que les gens de la mairie fassent le tour, fassent l'état des lieux, partent. Je rencontre les proprios, on visite, rapide ; je ne voyais rien, il y avait des rideaux partout, au rez-de-chaussée je ne voyais même pas le fond de l'atelier, et ils me disent : « voilà, on vend tant, on vend dans l'état, on ne veut surtout pas d'histoires, est-ce que ça vous intéresse ? ». Et à l'époque, j'avais pas les sous, je me suis dit : c'est pas grave, je vais me démerder ; j'ai dit : « j'achète ». Ca a été décidé sur le trottoir en dix minutes.*

Les raisons de cette décision brusque sont « le potentiel, la place et le prix ». Julien passe outre le fait que les propriétaires semblent cacher quelque chose (« on vend dans l'état, on ne veut surtout pas d'histoires ») et ne demande pas à mieux voir l'intérieur. Il remplace les chinois dont l'achat est bloqué par la mairie, affrontant à son tour le risque de préemption ; mais il dispose d'atouts que ces premiers candidats à l'achat n'avaient pas – c'est du moins la façon dont il présente les choses :

*Alors, comme je te l'ai dit, ça devait être vendu à des chinois. Les chinois avaient fait une offre, normalement c'est eux qui auraient dû acheter. Et si tu veux, à la mairie de Montreuil il y a une politique au jour d'aujourd'hui, c'est qu'on ne vend pas aux Chinois et on ne vend pas aux Blacks. Bon ça, c'est les bruits de corridor. Donc la mairie a préempté, officiellement je ne sais plus pourquoi, mais enfin, pour ne pas que ce soit vendu à des Chinois. Moi je suis rentré dans les lieux très rapidement, parce que –*

***Les Chinois se sont retirés ?***

*Les Chinois se sont retirés, moi j'ai signé une promesse, mais comme la mairie avait préempté, il fallait faire sauter la préemption avant de pouvoir... ça a duré six mois, hein. Et c'est grâce à ma voisine d'à-côté [la personne-ressource], qui connaissait un ancien du Conseil Municipal, que le gars est allé un jour voir l'adjoint et lui a dit, « Ecoutez, le petit jeune, là, vous le laissez tranquille ».*

On ne sait pas dans quelle mesure cela découle de l'entregent ou d'une résistance exclusivement opposée aux Chinois, mais la mairie finit par lever la préemption. Entre temps, Julien a découvert une fois la promesse de vente signée que l'adresse était vendue par un marchand de sommeil à des familles africaines :

*Les propriétaires m'ont filé les clés très rapidement, parce que le lieu était visité régulièrement, et que régulièrement ils étaient obligés d'appeler les flics pour foutre dehors les gens – des gens venaient en fait squatter la petite maison. Donc deux fois de suite, il y a eu – c'était une adresse, qui était vendue à des familles de Blacks, ça coûtait, je crois 10 000 balles ! et pour 10 000 balles, il y a un mec qui te faisait rentrer, qui te remettait l'électricité et l'eau. Au bout de la deuxième fois, ils m'ont dit, bon ben on vous passe les clés, tant pis.*

***Et toi, tu as eu d'autres visites ? le marchand de sommeil, il a arrêté direct son business ?***

*Ben si tu veux, après, moi j'avais mon atelier là, et j'étais là tous les jours. Et puis ce que j'ai fait, c'est que j'ai mis mon nom en grand, j'ai mis un gros pochoir sur le portail, et puis j'ai envoyé les travaux direct, hein !*

Julien monte une Société Civile Immobilière avec sa mère afin qu'elle lui fasse une donation déguisée, ce qui couvre une partie du montant de l'achat (1,2 millions de francs, soit

185 000 euros<sup>363</sup>). Cette « affaire » immobilière qu'il a saisie a néanmoins transformé son projet : initialement à la recherche d'un atelier où travailler, la dépense et la taille du bâtiment (trois plateaux de 150 m<sup>2</sup> chacun, sans compter la petite maison de gardien) l'obligent à y aménager également son logement familial et à revendre sa maison. Sa visite très rapide du lieu l'a en outre conduit à sous-estimer le coût des travaux (120 000 euros au lieu des 75 000 prévus<sup>364</sup>, ce qui l'oblige à contracter un deuxième emprunt) ainsi que leur durée (ils dureront trois ans au lieu d'un an et demi).

Le bâtiment est en très mauvais état mais sa structure est saine. Le rez-de-chaussée de est une ancienne unité de traitement de surfaces ; s'y trouvent encore des produits toxiques destinés au chromage et au nickelage dans des bacs en parpaing. Les bacs sont vidés dans les égouts, lavés et peints. Julien sait que le site est pollué et « flippe par rapport au cancer », même s'il tempère l'ampleur du risque. Il aménage son atelier au rez-de-chaussée et se lance dans l'aménagement d'un loft au deuxième étage, l'étage intermédiaire étant destiné à accueillir un atelier de poterie. Il faut pour cela vider les étages (occupés par un activité de textile, il reste des stocks et « beaucoup de merdes à virer »), déblayer, nettoyer ; refaire toutes les fenêtres du bâtiment (« *c'est pas rien, à cette échelle-là, je veux dire, c'est des kilos et des kilos de verre pilé à évacuer ; nettoyer toutes les feuillures, réparer tous les châssis pétés et les remettre en place* ») ; déplacer l'ancien escalier ; aménager un accès indépendant au premier étage ; traiter toute la charpente en bois ; installer le chauffage dans tout le bâtiment ; refaire l'électricité. Dans la partie *loft*, il faut couler une chape de béton et la couvrir à l'époxy teinté ; isoler, plaquer, enduire et peindre les murs ; fabriquer une mezzanine, aménager deux chambres et une salle de bain. Julien commence par tout faire lui-même, puis se rend compte qu'il « [s]'y retrouve mieux à faire [son] boulot, à gagner de l'argent et à payer des gars pour faire leur boulot à eux ». L'existence de la maison de gardien lui permet de recevoir gratuitement une aide conséquente pour tous ces travaux :

*Assez rapidement, [un copain] m'a présenté un gars qui s'appelait Jérémie, qui était un ancien squatteur qui voulait apprendre la ferraille et tout ; et il m'a persuadé, puisque la petite maison n'était pas habitée, de le prendre et de l'héberger dans la petite maison. Donc j'ai fait un deal avec Jérémie, je lui ai dit : tu bosses la moitié du temps pour moi, la moitié du temps pour gagner des sous, en échange de quoi tu es logé gratuitement et je lui payais son eau, son électricité et tout. Et ça, ça a duré pendant presque un an ; il bossait à mi-temps, et je l'ai embauché sur les travaux.*

Lorsque nous réalisons l'entretien, les travaux sont finis et la famille vient d'emménager dans le loft achevé. Tous ces travaux ont été réalisés sans permis de construire et sans autorisation de changement d'affectation, pour des raisons financières :

---

<sup>363</sup> Nous mentionnons dans cette section les prix en francs afin d'être en cohérence avec les extraits des entretiens, la plupart des transactions ayant eu lieu avant 2002, et nous mentionnons quand c'est nécessaire l'équivalent en euros.

<sup>364</sup> Installer le chauffage sur 500 m<sup>2</sup> coûte environ 15 000 €, de même que de refaire toute l'électricité.

*Ben si tu veux, là on est en surface commerciale. J'ai pas déposé de... j'ai tout mon dossier qui est prêt, le PC [permis de construire] est prêt à être envoyé, mais je ne l'ai pas encore fait. Il faut dire que jusqu'à présent on n'habitait pas ici ; ça fait quelques jours qu'on habite ici. Je me suis dit, je vais pas payer des impôts locaux sur un truc...*

La demande de permis de construire impliquait de demander le changement d'affectation d'une partie du bâtiment en statut d'habitation, et donc un nouveau calcul des impôts locaux. Or dans l'usine les impôts n'avaient semble-t-il pas été actualisés depuis longtemps :

*Euh... ici, je ne suis pas en situation irrégulière, mais je suis en situation non réactualisée depuis 1960-je ne sais pas combien, et je touche du bois, parce que je n'ai fait aucune déclaration pour rien du tout. Donc ici, je paie une misère, je paie 150 F par an.*

**Par an ? 150 F ?**

*Dans la maison, pour 200 m<sup>2</sup>, je payais 20 000 balles, tu vois, entre le foncier et l'habitation. Et ici, je pense que normalement je devrais payais 30 ou un peu plus de 30 000 balles.*

L'explication est à nouveau confuse, mais ce qui est clair, c'est que Julien ne pouvait se permettre de payer les impôts locaux sur les deux bâtiments (la maison et l'usine) pendant le temps des travaux. Il a donc décidé qu'il régulariserait sa situation le jour où il emménagerait dans l'usine, prenant le risque d'un contrôle fiscal :

**Et donc le permis de construire, tu ne l'as pas déposé avant de faire les travaux ?**

*Non, j'ai fait tous mes travaux comme ça*

**D'accord. Et ça, si... si –**

*Ah, le premier des voisins qui veut m'emmerder, il me balance. C'est clair que là je prends un gros risque.*

**Oui, et là tu prends un risque financier, parce que si t'as un redressement là-dessus...**

*Je suis mal. Je suis mal.*

**Parce qu'en plus, là, il faut que tu fasses la demande de changement d'affectation, c'est ça ? vu qu'il y a une partie habitée...**

*Oui. Alors, il y a une tolérance à Montreuil de 20 % sur les surfaces. Moi je suis un peu au-dessus. Potentiellement, mon dossier ne passe pas, sauf si... sauf si ... sauf si ils sont cools, ce qui m'étonnerait, donc sinon il faut trouver un piston...*

**Et donc le permis, tu vas quand même l'envoyer ?**

*Euh, je vais l'envoyer à la rentrée, en septembre. Oui, parce qu'il n'y a pas de raison, j'ai les moyens, j'ai une activité, il n'y a pas de raison que je gruge le fisc...*

**Donc là, ils vont te réactualiser les impôts locaux du coup.**

*Oui. Gloups.*

Julien compte à nouveau sur son réseau pour faire passer son dossier de permis de construire et éviter un rappel d'impôts. C'est déjà son réseau local qui lui a permis de faire lever la préemption, et avant cela d'acquérir l'usine, lui permettant d'être informé et présent au bon moment. Cela ne suffisait bien sûr pas à cette conversion : il fallait aussi avoir des moyens financiers importants (Julien mobilise largement le capital économique familial). Il fallait aussi être capable de se décider très rapidement à acheter un bien très incertain, et avoir une expérience et une tolérance à l'égard des situations à la limite de la légalité (l'expérience de San Francisco l'a de ce point de vue largement formé) : affronter un marchand de sommeil, gérer des déchets toxiques, accepter de rentrer dans les lieux et de commencer les travaux

avant que la préemption ne soit levée, transformer le bâtiment sans permis, employer *au black* un ouvrier sur un chantier potentiellement dangereux...

## 2.2 Rémi : un père architecte et un coup de pouce de la mairie

Rémi, intermittent dans l'audiovisuel, a le projet depuis quelques années d'accéder à la propriété pour loger sa famille, placer son argent et se prémunir d'une retraite faible. Il souhaite acheter quelque chose d'ancien à rénover pour toutes les raisons que nous avons vues précédemment et également en raison de la profession de son père, architecte de formation, qui a toujours travaillé dans l'immobilier et plus précisément dans la rénovation :

*Il a toujours fait de la rénovation, de l'ancien, il fait ça depuis les années 1970 [...]. C'est-à-dire qu'il a toujours racheté des lots anciens à rénover, qu'il rénovait avec sa société, son entreprise de bâtiment, et ensuite il revendait ou louait. C'était pas pour les habiter ; mais forcément, de la même façon, j'ai habité des choses qu'il a rénovées [...]. Donc moi, j'ai toujours été élevé dans cette idée d'abord de la rénovation : c'est bien de rénover, non pas de faire du neuf. Moi je pense que ça m'a influencé, forcément ! (Rémi)*

Un ami lui propose un jour d'acheter avec lui un bien immobilier pour lequel il a vu une annonce : un ancien garage désaffecté (autrefois une ancienne fabrique) avec un logement de fonction et une cour, en trois lots de 130 à 200 mètres carrés. L'idée de venir aménager un loft à Montreuil ne le surprend pas, il a entendu parler du quartier depuis longtemps :

*Mais tu sais, le phénomène Montreuil, c'est pas un phénomène nouveau, moi ça fait très très longtemps que j'en entends parler. Et finalement, inconsciemment, ça a fait son chemin dans ma tête.*

**Oui, et tu entendais parler par qui ?**

*Ben, il y a eu des articles [...] mais depuis plus longtemps, je ne sais vraiment pas te dire comment, réellement, Montreuil, c'est – j'en avais entendu parler plusieurs fois. [...] J'ai toujours rencontré dans mon métier des gens qui habitaient dans ce coin-là, quand même. Il y a beaucoup de gens du cinéma à Montreuil.*

Les questions sur l'achat et le montage financier suscitent une gêne. Rémi essaie de les éviter, puis demande confirmation de l'anonymisation des entretiens :

*...parce que c'est des – tu sais comment c'est l'immobilier... Il y a beaucoup de choses qui... qui se sont faites à coup de... il y a beaucoup de négociations qui se font aussi un peu sous la table. C'était le cas ici, et je peux pas... tu vois, même au niveau de l'adresse, je ne voudrais pas qu'il y ait, dans ton rapport, je ne voudrais pas...*

**D'accord. OK. De toutes façons, les adresses, je les change, et les...**

*Dans ce cas-là, c'est bon. Parce que si effectivement tu veux que je te parle de la négociation, je peux t'en parler, c'est assez... je pense que c'est assez édifiant, quand même.*

Rémi et son ami découvrent que le bien n'est pas encore divisé, qu'il s'agit d'un seul lot de 550 m<sup>2</sup>, mis en vente auprès de particuliers par un marchand de biens à 3,9 millions de francs en 2001 (soit 600 000 euros). L'ami de Rémi négocie l'ensemble à 3,1 million de francs (475 000 euros) et signe une promesse de vente sur papier libre. A partir de ce moment, le père de Rémi intervient et va piloter le reste de la négociation et de l'achat :

*Bah, mon père a vite fait le calcul, il a dit : « 3,1 millions, 3,1 millions, voyons voir... Oui on tourne autour de 8000 le mètre ; il y a peut-être moyen d'acheter moins cher ». Parce que mon père c'est le genre à - comme lui il est professionnel, pour lui, il part du principe que ou l'affaire se fait bien, ou elle ne se fait pas. Dans sa tête, c'était pas « tu vas acheter au prix fort », c'était pas du tout ça ; lui c'était : « il faut – surtout dans ce quartier-là, si tu achètes, il faut que tu trouves un truc vraiment pas cher. Vraiment intéressant ». [...] Et en plus, vu les travaux – parce que là, tu ne te rends pas comptes, mais vu les travaux qu'il y avait à faire, il y avait quand même, derrière, beaucoup d'investissements en travaux, donc il fallait vraiment, à la base, acheter le mètre carré pas cher. Pas au prix de la friche, mais pas loin.*

La négociation prend alors une tournure plus professionnelle : alors que l'ami de Rémi estimait avoir déjà fait une affaire en négociant 800 000 F de rabais, son père considère qu'il faut tenter de faire baisser encore le prix, quitte à faire échouer toute l'affaire. En même temps que cette nouvelle logique, il apporte des savoir-faire et des réflexes professionnels. Il envoie notamment son fils se renseigner à la mairie « pour savoir ce qui se passe, est-ce qu'il y a préemption, enfin tout ce qui se fait d'habitude pour être sûr de ne pas se faire avoir après ».

A la mairie, de bonnes relations s'établissent assez rapidement entre Rémi et les employés municipaux, fondées sur une sympathie mutuelle et des intérêts réciproques : pour Rémi « tous les gens qui travaillent dans cette mairie y travaillent depuis très longtemps, ce sont [...] plutôt des gens du parti communiste... des gens plutôt sympas », qui, par ailleurs, ne voient pas d'un bon œil ce marchand de bien qu'ils connaissent déjà. L'aversion de la mairie envers le marchand de bien et sa préférence pour de jeunes particuliers sont décisives :

*Parce que [la mairie], elle n'aimait tellement pas le type et une femme de la mairie, nous a pris le dossier, elle l'a ouvert, elle a dit « vous n'avez pas le droit de le regarder » et elle l'a ouvert devant nous. Donc elle, elle pourrait très bien dire après qu'on a regardé par-dessus son épaule, ce qui était le cas, mais elle a bien voulu qu'on regarde par-dessus son épaule. Voilà, donc c'est ça qui s'est passé à la mairie.*

Rémi découvre dans le dossier que le marchand de bien n'est lui-même pas encore pleinement propriétaire du garage, qu'il a seulement signé une promesse de vente un mois plutôt à 1,9 million. L'expérience professionnelle de son père fait le reste : elle lui permet de comprendre très rapidement la logique dans laquelle se trouve le marchand de bien, d'anticiper sur la suite de la négociation et d'en deviner les marges de manœuvre. Seul lui peut comprendre en effet que Rémi et ses amis se trouvent pris dans un type d'opération immobilière illégale mais courante dans ce milieu, un achat avec « clause de substitution » :

*Donc ce qui se passe, c'est que le gars, il achète, il signe une promesse de vente, et il a quatre mois entre la promesse de vente et la signature finale, chez le notaire, pour trouver des gens pour le remplacer sur sa promesse. En l'occurrence, nous. Sauf que le prix d'achat n'a pas le droit de changer, dans la loi.*

***Alors que lui, il doublait le prix ?***

*Voilà. Donc lui, il signe à 1,9 millions, il revend à 3 millions, et au dernier moment, il négocie beaucoup à la baisse, en disant « mais de toutes façons, j'ai fait une substitution, donc moi je vous refille ma promesse de vente, et vous me filez, au passage, tant. » Voilà, donc ça c'est un truc qui se fait... j'ai compris que c'est un truc qui se faisait assez souvent.*

Comprenant que tout ce qui excédera les 1,9 millions constituera une plus value nette d'impôt pour le vendeur, le père de Rémi sait qu'il y a une possibilité de faire encore descendre le prix et anticipe aussi la demande de cash : « Bon, maintenant il va vous proposer une substitution – c'est ce qu'il a fait – et si il prend 500 000 balles, il est content ». Ce sont donc les savoir-faire professionnels du père de Rémi qui permettent aux trois acquéreurs de reprendre la négociation et de faire baisser le prix à 2,5 millions. C'est encore lui qui leur donne la marche à suivre pour la transaction, les rassure et les met en confiance. Cette transaction comporte en effet un risque, puisqu'elle va avoir lieu en deux temps et qu'une des parties peut faire défaut entre les deux : d'une part il faut effectuer la substitution devant le notaire, sans changer le prix (1,9 million) ; d'autre part il faut verser les 600 000 F restant en liquide. Si cette étape a lieu en premier, le marchand de biens peut faire défaut au moment de la substitution, et réciproquement si c'est la substitution qui a lieu en premier. Forts de ces connaissances, les jeunes acquéreurs négocient un versement du liquide en deux temps, une partie avant et une partie après le passage devant le notaire :

*Donc on a fait la substitution devant le notaire, et on a filé le reste en cash. [...] On a acheté officiellement 1,9 million ; et après, il fallait qu'on sorte, au prorata des surfaces qu'on prenait, il a fallu qu'on sorte chacun la somme en liquide pour pouvoir la rajouter. Voilà comment ça s'est fait. Donc voilà, tu vois, c'est hautement illégal.*

Rémi a ainsi retiré petit à petit 120 000 F de son compte en liquide, « des petites sommes à droite à gauche de temps en temps », pour les donner en deux fois au marchand de biens. On saisit dans ce récit l'importance d'avoir une personne-ressource comme le père de Rémi, professionnel de l'immobilier, pour « réussir » une telle transaction. « Se faire un loft » n'est pas si simple, si on ne dispose pas des conseils d'un professionnel. On perçoit aussi l'importance du contexte politique et de la position adoptée par la mairie face aux transformations de son tissu industriel. C'est la prise de conscience de ces deux logiques, immobilière et municipale, qui leur sont tout à fait étrangères et leur seraient restées étrangères dans une transaction « normale », qui leur permet également d'éprouver moins de réticence ou de peur à être dans l'illégalité : ils savent désormais que cette pratique est courante (la mairie « sait sans le savoir », « ne se fait pas trop d'idées ») et que le risque de sanction est faible étant donné le rapport de forces local qui leur est favorable. Il faut également ne pas avoir de principes moraux trop stricts concernant le rapport à la collectivité (ni Rémi ni le marchand de bien ne paient d'impôt sur la somme versée en liquide ; le reste de l'entretien montre que Rémi valorise moins que d'autres gentrificateurs le rôle régulateur et redistributeur des pouvoirs publics – que ce soit en matière de fiscalité ou de scolarisation) :

*De toutes façons, que ce soit pour lui, pour le vendeur, ou pour nous... C'est pour ça que c'était idiot de ne pas y aller, puisque de toutes façons tout le monde s'y retrouve, dans l'histoire. C'est pour ça que c'est une façon d'acheter, à la fois, qui est discutable, hein – moi il y a des gens qui me disent « mais c'est pas bon de faire ça » ; bon, chacun dit ce qu'il veut ; moi je l'ai fait... tout le monde s'y retrouve. A partir de là, moi j'ai pas l'impression de léser quiconque, tu vois ce que je veux dire ?*

Grâce au père de Rémi, les jeunes acquéreurs vont finalement dépenser 2,6 millions au lieu des 3,1 millions initialement négociés. On voit bien que, dans cette transaction, le prix n'est ni un reflet des caractéristiques objectives du bien, ni un critère par lequel les acquéreurs évaluent sa qualité. Par ailleurs, de fortes incertitudes pèsent sur cette qualité, auxquelles le contexte politique local contribue dans la mesure où il n'était pas certain que la mairie accepte le changement d'affectation de l'ancien garage en logements : elle avait annoncé au marchand de bien qu'elle le lui refuserait (ce qui a aussi facilité la négociation pour Rémi et ses amis) et le leur a accordé ; ils ont néanmoins eu l'obligation de créer sept places de parking alors qu'ils pensaient aménager la cour en jardin, ce qui a modifié la qualité du bien acquis (sa valeur d'usage comme sa valeur d'échange).

Ce bien immobilier et la configuration dans laquelle il est vendu présentent donc de fortes incertitudes et une incommensurabilité. Par ailleurs, une fois acquis, l'aménagement de l'ancien garage en logements nécessite encore la mobilisation de ressources variées, pas nécessairement financières : du temps, des conseils et des aides gratuites de professionnels de leur réseau. D'abord, un ami architecte leur fait gratuitement le plan de découpage en trois lots, travail habituellement facturé assez cher (un plan certifié est exigé par le notaire pour établir le règlement de copropriété). Pour les travaux dans son lot, Rémi s'appuie à nouveau énormément sur son père, qui dessine les plans puis se fait chef de chantier et apporte son réseau d'entrepreneurs. Démolition, écoulements, isolation, couverture, chauffage, électricité, planchers, finitions... « tout ça, c'est une façon de faire ; moi je ne savais pas ». Rémi réalise lui-même près d'un tiers des travaux : son statut d'intermittent lui permet de réduire son rythme de travail comme il le souhaite pour se consacrer au chantier. Huit mois plus tard, la famille peut s'installer dans ce qui ressemble désormais à un loft digne des magazines de décoration (lignes épurées, murs blancs, décrochement de niveaux, matériaux bruts, éclairage zénithal, etc.), surmonté d'un étage comportant les chambres, la salle de bain et une petite terrasse. L'ensemble du logement fait 150 mètres carrés et a coûté 170 000 euros à Rémi, soit 1230 euros par mètre carré, un prix bien inférieur à celui du marché en 2002 (1500 euros pour les appartements, 1780 pour les maisons). Rémi éprouve en outre une satisfaction à avoir en partie construit lui-même sa maison ; *in fine* il y a eu coproduction du logement entre le vendeur (qui apporte le terrain et les murs), Rémi et son père. Ce chantier a constitué en même temps une occasion importante de transmission filiale, au moment où Rémi s'installe dans la vie de famille, « une histoire entre un père et un fils » comme il le résume.

*Il faut quand même réunir pas mal de paramètres, parce que au-delà – bon, faut déjà, moi j'ai eu la chance d'avoir un père dans le métier ; j'ai la chance d'avoir du temps, c'est-à-dire que je ne travaille pas à plein temps*

***Ca, ça joue vachement, non ?***

*Ca joue énormément ! c'est-à-dire que quelqu'un qui travaille tous les jours, il n'aurait jamais pu faire ce que j'ai fait ! c'est évident ! Ca, c'est sûr et certain ! Donc ces deux paramètres-là, si tu les remplis pas, euh... c'est difficile. Moi je vois mon*



*frère, c'est le premier truc qu'il m'a dit. Je lui ai dit « mais pourquoi tu ne cherches pas un truc ici ? » il me dit « mais moi je peux pas » - lui, il travaille tous les jours.*

Imaginer « le potentiel » du lieu, ne pas avoir peur, savoir comment s'y prendre, pouvoir compter sur de bons entrepreneurs et savoir que l'on a, dans une certaine mesure, la maîtrise de son temps, comptent autant que l'évaluation du quartier comme « vieille banlieue parisienne » destinée s'embourgeoiser (cf. chapitre 4).

### **2.3 Julie : le fragile équilibre entre réseau et réputation**

Julie, graphiste pour architectes, décide à trente ans de concrétiser son rêve d'accession à la propriété. Fille d'un dessinateur industriel et d'une institutrice, ayant grandi seule avec sa mère en HLM dans la banlieue Est de Paris, elle raconte avoir commencé très tôt à regarder les petites annonces de logements (« Montreuil, maison avec jardin, proche du métro ») :

*Et j'en voyais plein, à 110, ou 115 – je me rappelle, pour 115 000 F, t'avais des maisons immenses ! Et je pense aussi que ce qui me faisait rêver, c'est que l'appartement de ma mère, à une époque, ils lui ont proposé à 90 000 F – c'est-à-dire quasiment ce prix-là. Et je me rappelle avoir dit à ma mère « mais pourquoi tu viens pas, on va à Montreuil, on aura une maison ». Elle m'a dit « mais moi j'ai pas d'argent ». Elle ne pouvait pas acheter ça. Mais du coup voilà, ça m'avait fait rêver, parce que je me disais, à ce prix-là, on pourrait habiter dans une maison ! Alors que là on était à s'emmerder avec des – tu vois, c'était quand même une cité... C'est une cité, tu vois, ça l'a toujours été, ça le sera toujours, hein. Y a pas à tortiller. (Julie)*

Ses études de graphisme puis d'architecture d'intérieur la conduisant à fréquenter des milieux sociaux plus favorisés que le sien, elle voit certains de ses amis acheter et rénover des logements (certains avec son aide d'apprentie-architecte) et attend son tour. Ayant compris que sa mère ne quitterait pas le HLM, elle en a fait un projet personnel et commence à économiser patiemment dès l'âge de 19 ans. A 30 ans, son PEL est clôt ; son petit apport est complété par une donation de sa grand-mère, et Julie se décide à acheter. Entre temps, elle a habité dans Paris et oublié Montreuil ; elle y retourne à l'occasion d'une fête dans un jardin chez des amis, ce qui réveille son envie d'habiter là, puis revient avec son conjoint dans l'optique de commencer à chercher un logement. Ils ne connaissent pas la ville ; leur impression n'est pas bonne, mais les recommandations s'accumulent :

*On est venus ici avec mon mec le 22 décembre ; c'est-à-dire qu'il faisait une brume absolument désagréable, tu sais, d'hiver ; on a été dans la rue piétonne, devant l'armurerie, et tout, on était là « quand même, c'est pas ça, Montreuil, c'est affreux ! c'est quand même pas ça ! » [...] C'était pas super attrayant, tu comprends pas très bien comment est organisée la ville, où est-ce qu'il faut que tu ailles, c'est vrai que c'est l'inconnu, t'es jamais venu dans cette ville, c'est bizarre de dire pourquoi celle-là plutôt qu'une autre. [...] Et puis un jour il y a des copains – ah oui, donc je suis venue à cet anniversaire, et puis après j'ai croisé des copains qui m'ont dit « oh ! mais tu devrais visiter dans mon quartier, j'habite rue des Roulettes » – donc tu vois c'est la rue juste à côté – « viens voir notre quartier, et tout, c'est vraiment génial, tu vas voir, tu vas voir ». Bon. Après, tu connais Untel [un commerçant local dont le magasin est apprécié des gentrificateurs] ? Lui, je le connais depuis que j'ai dix ans, par ma mère, c'est des copains communs, enfin bon ; et je suis allé le voir quand je*

cherchais, « bonjour, ça va ? ». Il me dit « oh mais tu sais moi j'habite rue Désiré Préau – donc c'est l'autre parallèle – tu devrais aller voir ce quartier ». Je dis « mais qu'est-ce qu'ils ont tous avec ce quartier ? ». Et j'avais une autre copine qui cherchait aussi à cette époque-là, elle me dit « moi je ne veux que ce quartier ». Je me dis « Mais qu'est-ce qu'il y a ? ». Bref, c'était un jour de janvier, je crois, je suis venue me balader, et tu sais, là pour le coup c'était plus la brume, c'était tu sais le gros soleil très froid, le ciel il est bleu électrique, tu vois ? Et alors là je me suis dit « Wouf ! en effet, c'est pas mal ici ! et en effet je vais chercher ici ».

**C'était pas que le ciel bleu qui a fait –**

Non mais tu sais, ça te le vend tout de suite ; il y a des petits pavillons, tu vois des petits arbres qui dépassent...

Elle cherche quelque chose à refaire, à la fois en raison de son budget (900 000 F) et de sa formation d'architecte d'intérieur (« il me fallait un truc moins cher mais que je pouvais... tu vois, moduler, changer, tout ça ») et trouve une ancienne usine de métallurgie dont elle imagine pouvoir faire un loft. La surface (200 mètres carrés au sol en plusieurs niveaux), le prix (le bien est en vente à 600 000 F, elle le négocie à 510 000 F) et sa formation lui permettent de convaincre son conjoint. Elle a en revanche plus de mal à convaincre les banques :

Alors voilà, donc on a signé la promesse de vente, et là : la quête pour l'argent. Donc moi, j'avais des photos de la façade<sup>365</sup>, et j'ai fait quinze banques, il y en a une qui m'a prêté. [...] Les banques, elles étaient super frileuses, hein ! Je sortais la photo – alors toutes les banques, hein : « vous avez une photo ? vous avez des plans ? ». Moi j'expliquais : « c'est une ancienne usine, c'est grand, ça fait 200 mètres carrés ». Alors t'es reçue par des mecs de ton âge, hein – oui, on va dire ça, entre 30 et 35 ans – en cravate [rire], moi j'arrivais avec mes salopettes et mes nattes, et on me disait : « vous avez des photos ? » alors je sortais la photo : « Ah c'est comme ça ! [ton très déçu, dubitatif]. Ben on va voir, alors. »

Toutes les banques refusent le prêt, sauf une :

Je me pointe là-bas, rendez-vous ; je suis reçue par une nana, dans le genre sapée comme nous, tu vois. Déjà, ça fait un drôle d'effet, tu te dis : « Oh là ! Alors celle-là, elle doit avoir un an ou deux de plus que moi, ou 5 ou 6 mois même ». Et la nana elle me dit : « vous avez des photos ? » ; je me dis « merde ». Je sors les photos, elle me dit : « oh ! c'est génial, c'est exactement ce que je cherche ! Je dis « ah bon ! » « ben oui, oui » donc voilà.

**Donc elle a compris de quoi il s'agissait.**

Oui. Et alors elle, elle s'est démenée pour que le truc passe.

La banquière, sensible à l'idée de l'usine reconvertie, parvient à convaincre ses supérieurs en étayant le dossier d'articles de presse – les tout premiers à présenter Montreuil comme une destination prisée des parisiens « branchés » :

Ils avaient fait un dossier, euh, il y avait un article dans Nova Magazine : « Où vont les bobos ? » tu sais, c'était le début ; et il y avait marqué « Montreuil ». Du coup ils avaient fait plein de trucs comme ça et c'était passé au siège de la banque. En fait je pense que si tu t'adresses à des banques qui ne sont pas de ton quartier, du coup c'est

---

<sup>365</sup> Nous ne pouvons reproduire ici la photo de la façade pour des questions d'anonymat ; on doit s'imaginer la façade d'une ancienne fabrique composée de plusieurs bâtiments accolés ; un bout de la façade est en brique, l'autre en parpaing brut, un troisième en plâtre, le tout plutôt en mauvais état.

*vachement dur – j’allais dans le 14<sup>ème</sup>, moi, en disant « j’ai un truc super à Montreuil ». Les gens, tu disais Montreuil, mais c’est la zone, quoi ! Alors que d’ici, en fait, quand tu montres ici, les banques elles savent qu’ici c’est le quartier où tu prêtes, quoi.*

L’achat est conclu en janvier 2000 sur la base du prix négocié en septembre 1999 ; c’est le moment où les prix commencent leur ascension<sup>366</sup>. Quelques mois plus tôt, Julie n’aurait sans doute pas obtenu de prêt, la réputation de Montreuil comme lieu d’installation des bobos n’étant pas encore forgée ; quelques mois plus tard, elle n’aurait plus eu les moyens d’y acheter.

Son parcours d’obstacles n’est pas pour autant achevé, l’usine étant très loin d’être habitable. Il s’agit en effet d’une ancienne usine de métallurgie, avec encore du matériel et des produits (des huiles notamment). L’arrivée d’eau n’est pas aux normes, l’électricité est à refaire, il n’y a ni chauffage ni arrivée de gaz et aucune isolation. Le bâtiment s’avère de mauvaise qualité et les ouvriers qui interviennent n’arrangent rien.

*La maison était construite en placoplâtre. Le placoplâtre c’est ça, tu vois, c’est ce que tu mets à l’intérieur, parce que ça prend la pluie et ça s’effondre. Donc le toit ici, il tombait par terre, donc on l’a tombé et on a reconstruit toute la maison, ici. Et quand on a passé l’IPN, les deux pignons sont tombés par terre. Donc il a fallu tout remonter ! Voilà !*

La première tranche de travaux visant à rendre habitable une partie du bâtiment se passe mal. Etant femme et mère de deux bébés, Julie refuse de prendre la tête du chantier et le confie à un ancien ami de son école d’architecture. Pour faire des économies, celui-ci fait travailler une « entreprise de yougos » qui se révèle en faillite et part avec l’argent sans finir le travail. Finalement la famille s’installe dans ces 75 mètres carrés rendus habitables à grand peine. Les plans sont déjà prêts pour transformer le reste du bâtiment en un bureau, des chambres d’enfants plus vastes, une salle de jeux et un studio indépendant. Mais en 2005, lorsque nous réalisons l’entretien, tout est encore à faire : Julie attend son permis de construire et des financements complémentaires (des subventions de l’ANAH et de son organisme professionnel). Finalement, fin 2006, les travaux ne sont toujours pas commencés : le permis de construire déposé en mairie a été refusé pour la quatrième fois consécutive et l’ami architecte qui le signait gratuitement ne veut plus le faire<sup>367</sup>. La famille (deux parents et désormais trois enfants) vit toujours dans les 75 mètres carrés initialement aménagés ; les trois enfants partagent pour l’instant une chambre minuscule (moins de 10 mètres carrés) et Julie a toujours son bureau dans un coin du salon (c’est son unique espace de travail) (cf. figure 6-5). Les deux hangars de part et d’autre de la partie aménagée sont encore quasiment dans leur état initial (on sent encore l’huile des machines et les taches de graisse sur le sol ne partent pas) ;

---

<sup>366</sup> La hausse du prix moyen des maisons est de + 72 % entre 1999 et 2005 alors qu’elle a été de + 15 % entre 1991 et 1999.

<sup>367</sup> Julie est diplômée d’architecture d’intérieur mais n’a pas le diplôme d’architecte « DPLG » qui permet de signer les documents officiels.

ils servent de placards géants (cf. figure 6-6). Julie est malgré tout toujours optimiste, elle s'apprête à faire les modifications demandées sur sa demande de permis de construire, et surtout se sent « vraiment vraiment bien » dans son logement : « quand je rentre chez moi, c'est le bonheur ! ».

Figure 6-5 : Chez Julie, le « coin bureau »



Figure 6-6 : Chez Julie, une partie non aménagée de l'usine



#### 2.4 Noémie : des ressources trop limitées pour pleinement réussir son loft

Noémie, professeure d'histoire-géographie, arrive dans le Bas Montreuil en 2003. Elle ne fait partie ni du milieu du cinéma ni de celui de l'architecture ; c'est sa sœur architecte qui l'informe d'un projet de conversion en *lofts* d'une usine du Bas Montreuil. Deux personnes qu'elle connaît ont acheté une ancienne fabrique bordée d'un jardin et l'ont divisée en cinq lots ; elles s'apprêtaient à vendre les trois lots restants mais l'un des acquéreurs fait défaut et il

faut le remplacer à la dernière minute, alors que les travaux de gros œuvre ont déjà démarré. Noémie va visiter les lieux ; c'est la présence de sa sœur qui lui permet d'imaginer sans trop de crainte investir dans cette « fabrique où il n'y avait rien du tout, pas d'eau, pas d'électricité, pas de sol, que de la terre battue, où tout était pourri » :

*Il fallait beaucoup d'imagination pour voir ce que ça pouvait donner, mais c'était assez tentant quand même.*

***Toi ça ne te faisait pas peur ? De te dire, pour l'instant il n'y a rien, mais juste imaginer...***

*Non non, parce qu'en fait, là, c'était vraiment mignon – enfin, surtout il y avait un grand saule, des framboisiers, euh... il y avait cette végétation-là, je suis venue par un jour de beau temps... Evidemment, j'ai – ma sœur est architecte, du coup on l'a vu ensemble.*

Alors qu'elle n'a initialement aucune envie de venir habiter en banlieue et que Montreuil « ne [la] fait vraiment pas rêver », elle décide de saisir cette opportunité qu'on lui présente ; elle a en effet besoin de déménager suite à une séparation et a peu de courage pour chercher autre chose. Le prix est assez élevé – au total, son logement fini lui revient à 215 000 euros pour 85 mètres carrés (soit 2535 €/ m<sup>2</sup>, le double du prix de revient du loft de Rémi, réalisé un an et demi plus tôt) – mais son père étant décédé quand elle était jeune, elle a hérité tôt d'une somme qu'elle a investie dans un appartement à Paris, qu'elle pourra revendre ou mettre en location. Il faut aussi payer une partie « au black », ce qu'elle accepte. Le fait de voir « l'immobilier qui commençait à grimper » la persuade qu'il s'agit d'une affaire à saisir, même si elle sait que les deux personnes qui lui vendent son lot – et qui sont ses futurs voisins – font au passage une plus-value conséquente.

Le gros œuvre est réalisé en commun (amener l'eau et l'électricité, consolider les fondations et les façades, refaire le toit, couler une dalle de béton, monter les cloisons) mais chacun doit penser l'aménagement de son lot. Noémie n'a pas le temps de réfléchir à ce qu'elle souhaite car le chantier a déjà commencé ; en outre la personne qui s'est désistée et qu'elle remplace a déjà orienté les travaux (emplacement des ouvertures, du balcon, etc.). Sa sœur lui fait des plans en quelques jours, gratuitement ; « vraiment, c'était trop vite ». Le chantier est globalement vécu comme « un cauchemar ». La principale personne qui a entrepris cette conversion n'est spécialiste ni du bâtiment, ni de la gestion ; la comptabilité est « bidouillée de façon très approximative », les entrepreneurs ne respectent pas les commandes, et personne ne s'y connaît suffisamment pour faire les bons choix.

***Mais donc finalement, tu as pris plaisir quand même à –***

*Non*

***Aux travaux, tout ça, à dessiner la maison ?***

*Le dessin de la maison, j'ai pas eu le temps, donc non. Et non, je me suis vraiment dit « est-ce que t'as pas fait une connerie ».*

***Ah oui, c'est vrai, tu as regretté ?***

*Pendant les travaux, c'était super dur, hein... T'as les deux jours d'euphorie, et après t'as que des emmerdes avec des entreprises, c'est jamais comme tu penses que ça va être... T'as plein de déconvenues parce que t'y connais rien... Même l'archi, il s'est*

*barré en plein milieu, donc on a eu plein de merdes après, plein de trucs qui n'étaient pas prévus qu'il fallait payer en plus. Jusqu'à la taxe d'urbanisme, tu vois ? Et puis tu vois, on n'y connaissait rien ! A la commande de la terre, on n'a pas demandé d'où elle venait... la terre, c'est de la terre, quand t'es citadin ! Mais en fait c'est de la terre super argileuse, donc dès qu'il pleut ça fait une piscine... Tu sais, t'as plein de trucs... Et il aurait vraiment fallu quelqu'un qui fasse la compta. En fait, pour faire des économies à l'extrême, on s'est privés des choses rigoureuses.*

Un mois après avoir emménagé avec sa fille, Noémie doit refaire tout le sol de la pièce principale, « du ciment teinté dans la masse qui s'était fissuré » : « il a fallu que je redéménage tout et que je pète tout au marteau-piqueur ». Elle doit également enlever un parquet pour réparer des connexions électriques qui ne fonctionnent pas. Deux ans après s'être installée, une fenêtre ne s'ouvre déjà plus. Même le saule et le framboisier ont disparu, coupés pendant les travaux.

*Et après, tu vois, il n'y avait pas le jardin, c'était que de la boue ! on avait juste des palettes et il pleuvait tout le temps, avec [ma fille] on était avec la poussette... on est tombées plein de fois dans la boue, c'était un cauchemar !*

***Parce que le mois où tu as emménagé, c'était novembre... tu as commencé par l'hiver.***

*Oui ! Et je te jure, chaque fois, j'étais dans mon lit, je me disais : « mais qu'est-ce que je fous là ? ! » Montreuil c'est moche, quoi, tu vois, c'est pas joli. Je me disais vraiment « qu'est-ce que je fous là ? », et puis je regardais les trucs à Paris, je me disais « pfff, avec mes sous, j'aurais pu prendre un truc plus petit à Paris ».*

L'hiver, Noémie rêve encore quelquefois d'« être dans un appart cosy, un vieil appart haussmannien avec du parquet foncé, des moulures ». Elle se plaît néanmoins dans son loft, même si elle regrette certains aménagements faits trop vite. La comparaison avec le loft de Rémi (qu'elle connaît) suscite des réserves sur son propre espace : il n'est « pas assez original dans les volumes », il n'y a « pas de fantaisie », le plafond est trop bas... Le temps, l'argent et les idées lui ont manqué pour se faire un « vrai loft » de magazine.

Par ailleurs, les difficultés du chantier ont entraîné de mauvaises relations entre les nouveaux copropriétaires :

*Tu vois, c'est des gens qui se prennent pour des architectes, des comptables, « on peut tout faire nous-mêmes »... Donc du coup c'est... c'est très très pénible sur le plan relationnel. [...] On s'est engueulés deux-trois fois, mais j'ai pas totalement pété les plombs, parce qu'après, quand c'est tes voisins, tu vois, t'es un peu obligée de composer, quoi.*

Noémie a d'autant plus de mal à « composer » qu'elle ne fait pas partie du même milieu qu'eux : conduite là par sa sœur, elle est « la seule à ne pas être dans le milieu artistique » (architecture, cinéma, spectacle vivant, arts plastiques, musique). Cette différence recouvre selon elle des rapports différents à l'argent et surtout à la collectivité.

*J'étais pas du tout à l'aise avec tous ces gens, en plus on n'a pas du tout les mêmes mentalités, tu vois ? Je ne sais pas, culturellement, voilà, on n'a pas la même façon de... puis je sais pas, voilà, quoi !*

***Oui... Mais sur quoi est-ce qu'il y a des différences ?***

*Je sais pas ! Tu vois comment c'est ! c'est une façon d'être, de parler des choses, même de concevoir... le collectif, tu vois. Je trouve qu'ils n'ont pas de respect du collectif ! Ils n'écoutent pas les gens, enfin, chacun défend son bout de gras comme si l'autre était une menace à ses intérêts. Tu vois, moi j'ai pas l'habitude – tu vois, quand t'es prof, t'as pas du tout à gérer ce truc-là dans tes relations avec tes collègues ; il y a d'autres embrouilles, en tous cas quand t'es dans les AG, que tu fais des mouvements, mais... dans le lycée où je suis, on prend en compte les desiderata de chacun ! Enfin je sais pas, même mes amis, parce que je les choisis probablement comme ça aussi ! Et là, Untel qui a toujours l'impression qu'on va lui chourer ses intérêts et qui t'envoie chier genre « oui, ça ne me regarde pas ! », tu vois, moi j'hallucine un peu.*

Si elle a mis beaucoup de temps à s'y sentir bien, Noémie est consciente d'avoir un logement plutôt exceptionnel si près de Paris. Elle souligne que cela n'a été possible que grâce à deux éléments : d'une part, le fait d'avoir hérité ; d'autre part, le fait d'être en lien, par sa sœur, avec ce milieu artistique de « convertisseurs ». Aucun de ses amis enseignants n'habite un loft ou un pavillon ; tous sont en appartement, le plus souvent en location privée ou en HLM. Noémie aimerait, pour être pleinement satisfaite, trouver au tour d'elle « des classes moyennes plus variées ».

## **2.5 Tiphaine : l'abandon du projet de loft**

Tiphaine, urbaniste, habite avec son mari et leur premier enfant dans un petit appartement du 16<sup>ème</sup> arrondissement, acheté en partie grâce à une donation familiale. Ils attendent un deuxième enfant et souhaitent avoir une famille nombreuse. A l'étroit dans leurs 40 mètres carrés, ils cherchent à s'agrandir. Après avoir visité des biens dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement, ils acceptent l'idée de quitter Paris pour la banlieue afin d'avoir « de l'espace ». Un ami cadre chez un promoteur immobilier leur fait alors une proposition : son entreprise s'apprête à convertir un ancien bâtiment industriel à Montreuil en lofts ; il compte en acheter un et peut leur en avoir un à un prix avantageux s'ils font l'achat en commun. Le prix au mètre carré est intéressant et l'idée d'habiter un loft séduit Tiphaine et Benoît, mais ils sont « assez réticents à l'idée de venir à Montreuil » qu'ils trouvent « moche, loin, sans charme ». Nous sommes en 2007 et ils connaissent sa réputation de ville accueillant des « bobos », mais ils ont du mal à y croire lors leur première visite à la Croix de Chavaux.

*Et puis finalement on s'était rangés à l'idée, en étant enthousiastes par rapport au projet de loft, mais pas tellement par rapport à Montreuil en lui-même.*

Finalement, c'est dans un appartement moderne, « standard », trouvé en trois jours sur Seloger.com qu'ils vont s'installer un an et demi plus tard. En effet, même si le loft qui leur est proposé par cet ami doit être réalisé par un professionnel, et même s'ils disposent d'un budget largement plus important que tous les autres enquêtés (ils sont prêts à dépenser 420 000 euros), Tiphaine et Benoît ne disposent pas des ressources nécessaires à cette acquisition : du temps, de la souplesse et une tolérance à l'incertitude. En effet si ce loft entre dans leur budget, c'est parce qu'il leur est proposé par leur ami qui est en situation de

négocier avec son entreprise ; mais ces négociations prennent du temps et le bien est sans cesse redéfini par le promoteur :

*Alors le budget augmentait et surtout la surface diminuait au fur et à mesure. Ça fait partie des choses qui faisaient qu'on n'en pouvait plus de cette relation avec ce promoteur, quoi. C'est que tu passes d'un truc qui fait 130 m<sup>2</sup> à 116 m<sup>2</sup> et tu t'es pris 60 000 euros dans la gueule entre-temps.*

Les négociations durent finalement un an et demi. Pendant ce temps, un deuxième enfant est arrivé, puis un troisième. Tiphaine et Benoît ne supportent plus la relation avec le promoteur :

*Ben c'est-à-dire que c'était toujours formidable et ça allait toujours bien se passer, mais il y avait toujours les délais qui glissaient de trois mois, mais c'était pas grave, il n'y avait aucun problème, au mois de novembre ce serait fini... Ils te font patienter avec un grand sourire en te disant que « tout est formidable ma chérie » et que « ça va être fantastique » et en fait... Finalement, l'opération est sortie, nos amis y habitent depuis un an et demi, des nouvelles personnes ont acheté et il y a des co-propriétaires, le truc est magnifique, enfin c'était pas du pipeau ! C'est juste qu'être baladés sur les délais quand t'es cinq dans 40 mètres carrés, c'est pas possible.*

Alors que la vente est une énième fois repoussée, Tiphaine et Benoît, « complètement désespérés », abandonnent le projet :

*Donc voilà, on s'est dit que là, c'était fini les rêves de Belle au Bois dormant, qu'il nous fallait un truc pour pas que la famille éclate faute de mètres carrés. [...] Oui, on a été à cinq pendant sept mois, dans 40 mètres carrés ! Donc c'est pour ça que c'était... tout ce qui comptait c'était de l'espace, quoi. Et donc du coup on a fait un petit tour sur Seloger.com ce dimanche soir, complètement désespérés, en disant ça fait chier ce projet de loft, on est baladés par des promoteurs plus ou moins honnêtes, c'est pénible, ça va jamais se décanter.*

Contrairement à Julien ou Rémi qui supportent des variations de délais et les interlocuteurs louches, Tiphaine et Benoît ne sont pas disposés à mener la transaction jusqu'au bout. En outre, contrairement aux autres enquêtés, leur budget, quoique important, n'est pas extensible et représente un taux d'effort très important. Dépités, ils achètent donc en trois jours un appartement moins cher et fonctionnel et, avec l'argent économisé, y font d'importants travaux pour le personnaliser :

*Comme l'appart était assez banal – c'était un appart neuf, avec des standards de pièces modernes, enfin... tu vois, on allait emménager dans un loft, un truc un peu atypique avec du charme et tout, on s'est retrouvés dans un appart, genre appart-témoin chez Nexity, et du coup on s'est un peu lâchés sur la qualité des sols, des peintures, on avait résolu en chanvre, on avait mis que de la peinture écologique, on avait acheté du grès cérame pour le rez-de-chaussée... c'était des travaux super coûteux. Donc là on a un peu cassé la tirelire.*

Finalement, après quelques mois dans l'appartement et après avoir découvert les ressources immobilières montreuilloises, Tiphaine et Benoît forment un nouveau projet : « un projet de maison un peu plus fou, où il y a beaucoup de travaux, où du coup on peut se laisser le temps de le construire et tout » ; ils achètent en 2008, via une agence et à prix fort, une



vieille maison dont la conversion sera plus appropriée à leurs ressources. En effet, l'achat se déroule dans des conditions claires et avec des interlocuteurs classiques, dans les délais habituels ; de plus, la maison est certes très vieille mais elle est habitable presque immédiatement et la famille peut s'installer rapidement (il faut malgré tout consolider les fondations et créer des salles d'eau et la cuisine). Il n'y a donc ni interlocuteurs « à moitié honnêtes », ni incertitude sur les délais ou l'issue de la transaction. En revanche, Tiphaine et Benoît prévoient d'y faire d'importants travaux, mais en prenant leur temps.

### 3. Les « convertisseurs » : des agents sur un marché de « biens singuliers »

Dans les cinq cas que nous venons d'exposer, le caractère « non aléatoire » des modes de constitution et de renouvellement d'une population locale apparaît clairement :

« Sans même parler des mutations successorales ni des occupations gratuites qui traduisent diverses formes de solidarité entre les générations, les transactions marchandes sont souvent canalisées par de multiples dispositifs de filtrage qui, au-delà des préférences et des contraintes des candidats, font intervenir les réseaux locaux et aussi les catégories adoptées par les acteurs en présence dans leur perception d'autrui. L'échelle micro-locale [...] fournit les moyens d'approcher dans leur complexité ces phénomènes de circulation et d'immobilisation dans l'espace urbain, à la jonction des projets individuels, des contraintes matérielles et juridiques associées aux lieux ou aux types de parc immobilier, et éventuellement de l'intervention de divers acteurs institutionnels. » (Grafmeyer, 1991, p. 25)

Le Bas Montreuil de la fin des années 1990 et du tout début des années 2000 offre encore un certain nombre de locaux industriels désaffectés ; la demande de tels biens existe également. Mais, nous venons de le voir, la rencontre entre cette offre et cette demande n'a rien d'évident. L'espace social et économique de ces transactions apparaît comme une construction sociale complexe et éphémère reposant, comme dans les quartiers lyonnais étudiés par Y. Grafmeyer, sur un ensemble de médiations particulières. La sociologie économique peut nous aider à mettre en évidence ces médiations et à saisir les conditions de possibilité de ces transactions. Caractérisé par la forte incertitude qui pèse tant sur la qualité des biens que sur la faisabilité des transactions, le marché des locaux industriels désaffectés peut être analysé comme un « marché de singularités » (Karpik, 2007), qui plus est inséré dans un cadre institutionnel complexe laissant place aux jeux stratégiques.

Dans un premier temps, nous mettrons en évidence les « médiations concrètes » des transactions réalisées par l'ensemble des convertisseurs que nous avons interrogés, c'est-à-dire les ressources de tous ordres qu'ils ont mobilisées et les relations sociales dans lesquelles leurs acquisitions-transformations étaient enchâssées. Puis nous proposerons de considérer le processus de gentrification comme la mise en place d'un marché de singularité, dans laquelle les gentrifieurs « convertisseurs » jouent un rôle central.

### 3.1 Les « conversions » : des ressources et des relations sociales inhabituelles

#### 3.1.1 L'information par les réseaux

Quasiment tous nos enquêtés arrivés dans le Bas Montreuil avant 2000 ont été orientés dans le quartier et y ont trouvé leur logement grâce à l'entremise de quelqu'un de leur entourage. Les relations interpersonnelles semblent ainsi avoir été fondamentales dans l'activation de ce marché immobilier local.

Dans un premier temps, les « pionniers » ont été attirés dans le Bas Montreuil par un bouche à oreille qui empruntait principalement des circuits professionnels. Les décorateurs jouent un rôle important à l'origine de ce processus : intéressés par les grandes surfaces peu chères où ils peuvent fabriquer et entreposer de vastes décors, ils sont parmi les premiers à repérer les usines désaffectées ; certains s'y logent, malgré des conditions matérielles précaires. Travaillant pour le cinéma et la publicité, ils les font découvrir aux autres professionnels de l'audiovisuel, que la mairie cherche à la même époque à attirer. Les circulations entraînées par ces premières installations donnent l'idée à des ménages plus « installés » travaillant dans ce milieu qu'il est possible de s'y loger en couple ou en famille pour très peu cher. Dès la fin des années 1980, Irène, administratrice dans un théâtre, Martine, sculptrice et décoratrice ou encore Rémi, chef-opérateur, entendent ainsi parler du Bas Montreuil par leurs réseaux amicaux et professionnels. Des « pionniers » informent, par leurs expériences, des possibilités immobilières offertes par le quartier – surface, prix, esthétique ; ils démontrent qu'on peut acheter à un entrepreneur industriel un local d'activité, qu'on peut en faire une salle de répétition, un logement, un jardin (Edith) ; qu'on peut faire renoncer la mairie à ses velléités de préemptions (Marc) ; que la « banlieue » n'est pas si loin de Paris et offre des jardins à proximité du métro (Irène). En outre, ils forment une présence visible qui modifie déjà la teneur d'un tel choix résidentiel.

A la suite de ce premier mouvement, les « convertisseurs » sont tous aiguillés dans le quartier par des amis ou des collègues (cf. tableau 6-1, infra). L'importance de ces recommandations se lit d'autant mieux que beaucoup d'enquêtés ont d'abord eu une très mauvaise impression lorsqu'ils sont venus à Montreuil pour la première fois ; on l'a vu dans les cas de Julie, de Noémie (cf. 2.3 et 2.4) : c'est vraiment la présence de pairs qui leur ont conseillé le quartier ou leur y ont trouvé un logement qui les incite à passer outre leurs premières impressions. Hugo raconte aussi avoir eu l'impression d'aller au « bout du monde », mais il ne rebrousse pas chemin puisque le quartier lui a été recommandé par des amis ayant fait à Malakoff le type d'opération dont il rêve :

*Et Montreuil, tu connaissais déjà ?*

*Non. On nous avait dit que c'était bien, mais on ne connaissait pas.*

*Qui, « on » ?*

*Ben les amis nous avaient dit « il y a plein de gens sympas, ça bouge, le marché est tranquille » ; nous on aimait bien Malakoff, on s'est dit que c'était un peu pareil. Oui, et puis c'était le bruit qui courait, quoi, c'était « allez voir là-bas, c'est sympa ».*  
(Hugo)

Hugo et sa compagne se fient aux goûts et aux informations de « convertisseurs » ayant réussi leur opération ailleurs. Lilas aussi indique bien qu'elle n'était pas attirée par Montreuil mais savait par des amis qui y habitaient qu'elle et son conjoint pourraient y trouver une maison dans leurs prix. De même, Jean suit un ami :

*Donc on s'est décidés à acheter une maison proche de Paris. Une maison avec jardin. Après, il fallait trouver quand même le bon plan, parce que financièrement c'était pas... Et puis... bon ben voilà, on s'est dirigés vers Montreuil parce qu'on avait déjà un copain qui avait une maison dans le coin, et puis c'était une bonne distance, pas très loin, un jardin... donc la distance est vraiment idéale, quoi.*

**Ah vous n'avez cherché qu'ici ? D'emblée ?**

*Oui*

**Ici c'est-à-dire Vincennes ? Montreuil ?**

*Dans ce quartier. Non, Montreuil, le Bas Montreuil. [...]*

**Mais vous connaissiez déjà le quartier, en fait ?**

*On avait un copain qui habitait juste derrière dans une rue, là, rue Michelet. Et donc qui avait une maison avec un jardin, donc il nous a dit « ouais, venez ! ». Donc on est allés chez lui, on s'est dit « ah c'est sympa, pas très loin de Paris », donc on s'est dit « voilà, on va essayer de trouver dans ce quartier », quoi. (Jean)*

Dans quelques cas, ces amis déjà sur place assurent une veille et signalent à nos enquêtés les biens avant qu'ils ne soient mis sur le marché. Tous s'en remettent au milieu d'interconnaissance et obtiennent des informations de façon informelle. Autrement dit, pour acheter un bien à rénover ou à transformer dans le Bas Montreuil, il est plus important d'être entouré de gens comme soi que d'agents immobiliers et de notaires. Martine a ainsi bénéficié d'un « dispositif de jugement invisible » (Karpik, 2007) particulièrement étoffé. Elle a d'abord connu le Bas Montreuil par son activité de décoratrice. Elle a ensuite suivi le déplacement de ses réseaux d'amis, surtout des architectes, vers Montreuil. A la fin des années 1990, elle est véritablement attirée dans le quartier par un couple d'amis qui lui indique une maison à vendre à côté de chez eux.

*Nous on n'a pas cherché ; c'est qu'on avait des amis qui habitaient dans le quartier, qui avaient une petite maison qu'ils avaient acheté vraiment pas cher, avec un tout petit bout de jardin ; donc eux ils avaient déjà tissé un réseau de connaissances, de voisins, et tout ça. Donc on venait souvent chez eux. Et un jour, ils nous ont dit « il y a une maison à vendre, juste dans le prolongement de la nôtre mais qui donne sur une autre rue, c'est vraiment pas cher, venez voir ! ». A la fois, elle était super pourrie, et... mais il y avait un grand jardin et un atelier.*

**D'accord. Et vous, vous étiez en train de chercher à ce moment-là ?**

*On cherchait pas, mais on payait tellement cher dans le 20<sup>ème</sup> que... on est venus voir, comme ça, mais – Quand on est né dans Paris, et qu'on fait partie de revenus vraiment... pas supers, on n'imagine pas qu'un jour on peut avoir accès à une maison, avec un jardin... nous on n'avait jamais imaginé ça, quoi. Et euh... et voilà.*

**Et cette maison, vous l'avez visitée tout de suite ?**

*Oui, ben tout de suite on était sur le coup, par le réseau de bouche à oreille.*

En outre, la présence de ces amis leur permet de savoir tout de suite dans quelle mesure la maison sera transformable :

*On a un peu hésité parce que c'était, il y avait quand même 36 m2 habitables !*

**36 m2 habitables ?**

*Oui. Pas de douche, euh... fallait y croire, quoi ! Elle était vraiment super pourrie. Par contre, ce qui nous a fait flasher, il y avait 100 m2 de jardin, et 23 m2 d'atelier – d'un lieu qui était déjà un atelier, quoi. Donc voilà. Et on arrivait à trois.*

**Et il y avait de la place pour étendre la partie habitable ?**

*Par contre il y avait plein de possibilités, oui. [...] On pouvait récupérer le couloir. Et on avait la possibilité selon le COS, je sais plus, de rajouter 200 m2 vu le terrain qu'on avait, donc il y avait des possibilités, quoi.*

**Ca, vous vous étiez renseignés avant d'acheter ?**

*Mais nous on savait déjà, parce qu'en fait les amis qu'on connaissait, c'était une petite copropriété de quatre pavillons, et en fait [nos amis] avaient la petite baraque qui était dans le prolongement de la nôtre, donc qui faisait partie de la copropriété. Donc nous on connaissait déjà bien comment ça se goupillait, et tout. (Martine)*

Martine s'installe donc en 1999 dans un environnement résidentiel où les incertitudes sont largement minimisées. Ses connaissances et relations lui ont permis de décider très rapidement d'acheter la maison, avant même qu'elle soit officiellement mise en vente, ce qui lui épargne en outre des frais d'agence (elle acquiert cette minuscule maison sans salle d'eau et sans chauffage mais avec un jardin et un atelier pour 85 000 euros).

Ces « convertisseurs » vont à leur tour faire venir leurs amis : « après, on préfère avoir des voisins qu'on connaît que des voisins qu'on connaît pas », indique Luc qui, s'étant installé avec un groupe de huit personnes dans une ancienne usine, « branche » des copains sur l'usine contiguë<sup>368</sup>. Julie fait aussi venir ses deux meilleurs amis, l'une en rupture conjugale, l'autre de retour de l'étranger ; non seulement elle leur donne une image avantageuse du quartier, mais elle leur trouve des logements disponibles. La gentrification du Bas Montreuil s'alimente donc pendant plusieurs années par le bouche à oreille au sein de ces réseaux de pairs, qui se savent partager les mêmes goûts, les mêmes contraintes et les mêmes ressources. Aller là où on a des amis n'est pas seulement rassurant quant à la pertinence du choix, mais aussi parce qu'on n'est pas le seul à faire ce choix. Cela offre en outre quelques garanties quant à la vie relationnelle que l'on pourra avoir sur place. On peut noter que les intermédiaires mentionnés ne sont jamais des membres des familles des enquêtés ; ce sont toujours des amis, rencontrés le plus souvent dans le milieu professionnel (audiovisuel, arts plastiques, architecture, graphisme, photographie). Il nous semble que le même effet de « bouche à oreille » s'était produit dans les Pentes de la Croix-Rousse dans les années 1970 (Bensoussan, 1982), de même que dans le quartier Saint-Georges (Authier, 1993), l'information ayant cette fois davantage circulé par les réseaux militants et étudiants.

---

<sup>368</sup> Exactement de la même façon qu'Yves en 1979, quand il cherche une maison dans les Pentes de la Croix-Rousse pour s'installer en habitat groupé autogéré : il en trouve deux d'un coup appartenant au même promoteur et négocie sur les deux pour en repasser une à d'autres membres du MHGA.

A partir de 2002 seulement (dans notre échantillon du moins), arrivent des gentrificateurs qui n'ont pas de connaissances personnelles dans le quartier mais sont attirés par son image, sa réputation (Alice, Tiphaine et les locataires Samuel, Simon, Benjamin). Celle-ci est progressivement alimentée par les articles de presse. Les efforts de la mairie en termes d'image semblent également porter leurs fruits : Alice est ainsi déjà venue pour des festivals de théâtre pour enfants qu'elle avait appréciés ; Tiphaine a entendu parler de Montreuil à propos des murs à pêches. Mais le contexte a entre temps changé et certaines informations diffusées par les réseaux de convertisseurs sont désormais périmées ; ainsi Lilas, qui est photographe, se présente dès son arrivée à la mairie pour obtenir un atelier :

*Ca, c'est le truc qui m'avait attirée, effectivement, parce qu'à cette époque-là, il y a encore cinq ans, Montreuil était devenu un endroit où tous les artistes allaient. [...] On nous disait que le maire de Montreuil trouvait des ateliers et tout ça, et en fait, au bout d'une semaine quand on est arrivés ici, j'ai pris rendez-vous à la mairie qui m'a dit « mais attendez, tout ça c'est terminé, quoi ». Il n'y avait plus d'argent... (Lilas)*

Ces « suiveurs » recherchent des biens plus standardisés et surtout ont des critères d'évaluation plus classiques : ils comparent les biens visités aux prix moyens au mètre carré, se réfèrent aux classements institutionnalisés, etc. Pour trouver leur logement, ils passent désormais par des intermédiaires plus classiques (petites annonces, agent immobilier, promoteur) qui commencent en effet à leur tour à entendre parler du quartier. La diffusion du paradigme de la gentrification joue ici un rôle également important. Ce phénomène, les « convertisseurs » le connaissent en général très bien ; par exemple, Martine analyse spontanément l'installation de ses amis architectes, plasticiens, décorateurs à Montreuil comme une extension du processus de gentrification venu de la Bastille :

*Et puis aussi, tout ce qui s'est passé, tout le changement à Bastille, ça a fait, ça a aussi fait déplacer des populations vers Montreuil, vers cette banlieue-là. Dès que c'est devenu super bourge, Bastille, les gens ils ont bougé ! Plein de gens qui cherchaient des ateliers sont venus ici, parce qu'il y avait des lieux... bon, limite un peu... limite insalubres, mais bon : pour un atelier de sculpture, on n'est pas très exigeant ; et pas très cher... (Martine)*

Les banquiers, moins insérés dans ces réseaux, sont plus tardivement informés de ces flux de population. Le cas de Julie illustre parfaitement les enjeux liés au passage d'une diffusion de l'information par les réseaux d'interconnaissance à une institutionnalisation et une professionnalisation de ces informations. La période où elle cherche et trouve un bien à rénover, obtient son crédit et signe sa promesse de vente (fin 1999-début 2000) est, on l'a vu, une période charnière en termes de prix et d'activité du marché immobilier. Julie arrive à un moment d'équilibre fragile : elle a besoin que la réputation du Bas Montreuil comme quartier en gentrification ne soit pas encore faite pour pouvoir trouver le bien immobilier qu'elle trouve au prix où elle le trouve ; en même temps, elle a besoin que cette réputation ait démarré pour obtenir un crédit. Avec un apport financier faible comparé à celui de ses acolytes et des revenus très incertains, l'obtention d'un prêt ne s'avère possible que parce que le schéma

général de la valorisation des quartiers anciens populaires et la réputation du Bas Montreuil en particulier (comme nouveau quartier « à la mode », où l'on peut faire des affaires immobilières) commencent à se diffuser et parviennent jusqu'aux oreilles des banquiers. Seule une banquière plus jeune et manifestement un peu décalée socialement par rapport à ses collègues a d'ailleurs déjà ces informations.

Ce cas semble aussi révéler que la gentrification de conversion est difficile pour ceux qui, comme elle, sont en ascension sociale, n'ont donc pas d'apport important et ont des revenus faibles ou incertains : l'opération est alors estimée comme trop risquée par les institutions financières dont ils dépendent. Cela met en évidence l'importance des ressources financières familiales des « convertisseurs ».

Tableau 6-1 : Les intermédiaires des transactions des « pionniers » et des « convertisseurs »

	Date arrivée	Montreuil recommandé par...	Intermédiaires pour trouver le bien	Vendeur	Conseils professionnels
Monique	1985		Agent immobilier	Entreprise industrielle	
Marc et Agnès	1986		Groupe MHGA	Entreprise industrielle	Architecte dans le groupe d'habitants. Agnès journaliste spécialisée immobilier »
Edith	1990	Amie	1/ Amie 2/ Vigilance, observation	1/ Vieilles dames 2/ Entreprise industrielle	
Francine	1991	Ami	Ami	Propriétaire local industriel	
Irène	1992	Milieu professionnel (musique, cinéma, théâtre)	1/ Agent immobilier 2/ Vigilance, observation	1/ Vieux 2/ Entreprise	Père professionnel de l'immobilier
Luc		Frère + réseau professionnel (théâtre)	Réseau amical / professionnel	Propriétaire local industriel	
Julien	1995	Venu pour son travail (feronnerie)	Agent immobilier devenu « ami » + voisine	Propriétaires de locaux industriels	Père expérimenté
Jean	1996	Ami	Vigilance + ami		
Hugo	1997	Amis gentrificateurs à Malakoff	Agent immobilier devenu « ami »	Entreprise industrielle	Père architecte et professionnel de l'immobilier
Bérengère et Loïc	1998	Collègues (musée) et milieu professionnel (photo)	Agent immobilier + employé OPAH	Vieille dame folle via son tuteur légal (qui n'a pas d'intérêt financier)	ANAH
Martine	1999	Amis	Amis	Habitants âgés	
Julie	1999	Amis	Agent immobilier	Propriétaire local industriel	
Lilas	2000	Amis	Voisinage	Vieille dame qui ne montre pas d'appétit financier	
Rémi	2002	Milieu professionnel (cinéma, télé)	Ami	Marchand de bien	Père professionnel de l'immobilier
Noémie	2003	Amis, réputation	Sœur	Irène (marchande de biens non déclarée)	Sœur architecte
Alice (« suiveuse »)	2004	Réputation	Agent immobilier	Gentrificateur en séparation conjugale	
Tiphaine (« suiveuse »)	2007	Ami promoteur immobilier	1/ Ami 2/ Site Internet 3/ Agent immobilier	1/ Transaction échouée 2/ Gentrificateurs 3/ Habitants âgés	Tiphaine est urbaniste. Père d'une amie expert immobilier. Expériences du père de Benoît

### 3.1.2 Face à l'incertitude, l'importance des aides financières familiales<sup>369</sup>

Pour accéder à la propriété et faire les travaux, les convertisseurs ont eu besoin de l'aide financière de leurs familles, qui vient pallier la faiblesse et surtout l'incertitude de leurs revenus. Dans la plupart des cas, l'un des deux membres du couple a un emploi stable ; c'est principalement sur lui que repose l'emprunt<sup>370</sup> et sa présence semble indispensable à la réalisation du projet. Malgré tout, si ces « convertisseurs » ont été en mesure d'acheter un bien immobilier, c'est que les aides financières familiales dont ils ont bénéficié ont été à la fois fréquentes et importantes<sup>371</sup>. La comparaison avec les moyennes nationales et régionales établies à partir de l'enquête Logement 2002 de l'Insee (Bosvieux, 2005) est éclairante.

- Tout d'abord, à l'échelle nationale, un quart des primo-accédants bénéficient pour constituer leur apport d'une aide familiale – incluant les dons d'argent faits au moment de l'opération mais aussi les dons antérieurs ou les prêts. Dans l'échantillon montreuillois, la totalité des acquéreurs a bénéficié d'une telle aide familiale, exceptés trois cas où les enquêtés ont acheté grâce à un héritage – autre forme d'« aide familiale »<sup>372</sup>. La famille est en tous cas présente derrière toutes les acquisitions qui nous ont été rapportées par les enquêtés propriétaires.
- L'apport représente en moyenne environ un quart de l'achat pour les primo-accédants, français et environ 40 % pour les franciliens. Parmi les gentrifieurs que nous avons rencontrés, les apports ne sont pas plus importants ; ils représentent de 20 % à 45 % du montant de l'achat, soit des sommes souvent plus faibles que la moyenne<sup>373</sup> (sauf pour ceux qui ont reçu antérieurement un héritage pour qui ils représentent jusqu'à 80 % du montant de l'achat). En revanche, ces apports sont presque exclusivement composés de dons familiaux ou d'héritages.
- Pour l'ensemble des primo-accédants, les dons familiaux constituent en moyenne 18 % du total des apports et l'épargne courante 61 % ; si l'on considère seulement

---

<sup>369</sup> Nous nous appuyons dans cette section sur les enquêtes Logement de l'Insee : enquêtes de 1996 et de 2002 analysées à l'échelle nationale par Bosvieux (2005) ; enquêtes de 1996, 2002 et 2006 analysées à l'échelle de l'Ile-de-France par Bidoux et Jankel (2009).

<sup>370</sup> C'est par exemple le cas d'Hugo : « On pouvait emprunter [...] moi, mes revenus étaient super en dents de scie, mais vu que Rébecca avait un salaire parce qu'elle était... je sais plus ce qu'elle faisait... elle était salariée à cette époque-là... elle était dans une boîte, elle était attachée de presse. Donc elle avait un revenu, un revenu assez fixe et... moi je sais que le remboursement de l'emprunt il était à 75 % sur elle parce que moi, pendant longtemps j'étais pas imposable, donc c'était un peu... ». Même dans ce cas, l'acquisition repose sur les aides des parents (600 000 F en tout) bien plus que sur l'emprunt (350 000 F).

<sup>371</sup> Le cas de Julien le confirme d'une certaine façon puisqu'il est le seul à avoir entrepris des achats alors que ni lui ni sa compagne ne travaillaient en CDI ; or il est celui de nos enquêtés qui a reçu la plus importante aide familiale.

<sup>372</sup> Cf. le tableau 6-3 en fin de chapitre où nous indiquons tous les éléments des montages financiers dont nous avons eu connaissance.

<sup>373</sup> D'après Bidoux et Jankel, le montant moyen de l'apport personnel en Ile-de-France est d'environ 480 000 F (75 000 €) en 1996 et 750 000 F (114 000 €) en 2006. Pour les acquisitions réalisées entre 1996 et 2001 dans notre échantillon, les apports vont de 200 000 F à 600 000 F ; ils sont nettement plus importants à partir de 2003, avec notamment l'arrivée d'enquêtés dotés d'héritages importants.



ceux qui bénéficient de dons familiaux, ces dons constituent un peu plus de 50 % de leur apport. Dans notre échantillon, les dons familiaux constituent fréquemment 100 % des apports, parfois un peu moins et dans un cas seulement 50 % ; autrement dit, l'épargne est généralement nulle ou très faible.

Nos enquêtés ont donc eu besoin de l'aide de la famille pour constituer un apport, que celui-ci soit modeste ou plus important, et pour ainsi être en mesure d'emprunter. Ils acceptent des taux d'effort importants (de 25 à 30 % de leurs revenus mensuels), situés dans la fourchette haute des taux d'effort recensés dans l'enquête Logement<sup>374</sup>. En revanche, ils ne s'endettent pas pour plus longtemps que la moyenne des français : la durée de leurs prêts est de dix à 20 ans, fréquemment de 15 ans ce qui est légèrement inférieur à la moyenne (17 ans en petite couronne parisienne pour les primo-accédants). Les enquêtés paraissent donc prêts à consentir des efforts financiers importants, mais pas à s'engager à ces efforts sur une longue durée : on peut imaginer – mais cela n'a pas été explicitement formulé – qu'ils font preuve de prudence, étant donné le caractère incertain de leurs trajectoires professionnelles.

L'importance des aides financières familiales apparaît, à la lumière statistiques nationales et régionales, comme une particularité des « convertisseurs ». Les dons familiaux représentent au final de 25 à 50 % du montant total des achats (lorsque le calcul est possible) et jusqu'à 80 ou 100 % pour les deux enquêtées qui ont hérité de leurs parents décédés (Alice et Noémie)<sup>375</sup>. Les parents interviennent encore ultérieurement dans de nombreux cas : pour aider à boucler un budget de travaux qui avait été sous-estimé lors de l'achat ou encore pour soutenir leur enfant en cas de rupture conjugale (ceux que nous avons rencontrés, qui ont pu rester dans le Bas Montreuil malgré une séparation, le doivent à une nouvelle aide des parents, parfois importante, leur ayant permis de renégocier le prêt ou de racheter la part du conjoint parti). C'est moins le montant total des aides financières familiales que leur caractère extensible qui semble jouer un rôle important dans le fait d'acheter un bien immobilier à rénover ou à transformer. L'existence d'un patrimoine familial permet de faire face à des imprévu et surtout offre une certaine aisance psychologique qui permet d'affronter

---

<sup>374</sup> « Le taux d'effort brut (rapport de la mensualité de remboursement brute au revenu mensuel) est en moyenne proche des 20 %, mais il peut atteindre un niveau très élevé pour les ménages à faible revenu : il atteint 30 % pour les accédants dont le revenu par unité de consommation est inférieur au premier quartile de la distribution. » (Bosvieux, 2005, p.59). Difficile en revanche de comparer les niveaux de remboursements, qui sont aussi variables que les niveaux de revenus : d'après Bidoux et Jankel (2009), le montant mensuel moyen des remboursements est d'environ 700 € en 1996 et 1100 € en 2006 ; les remboursements de nos enquêtés sont de niveaux très variables, parfois seulement de l'ordre de 400 à 500 € par mois, mais plus fréquemment de l'ordre de 1000 € par mois, et ce dès 1998.

<sup>375</sup> Le montant de ces aides familiales au moment de l'achat varie de 15 000 à 40 000 euros ; pour ceux qui ont reçu un héritage ou une donation antérieure, son montant (ou le produit de la vente du logement acquis à l'aide de cet héritage ou de cette donation) va de 15 000 € à plus de 320 000 €. Nous avons inclus dans le calcul de ces aides et du montant des achats les travaux initiaux que les enquêtés ont dû réaliser avant d'entrer dans les lieux : on peut en effet considérer qu'ils font partie des dépenses de logement des enquêtés, puisqu'ils sont un certain nombre à avoir acheté un bien dans lequel il était initialement impossible d'habiter.

l'inconnu<sup>376</sup>. Les cas de Julien d'un côté, de Tiphaine de l'autre nous paraissent bien illustrer ce point. L'aide familiale initiale, sans les doter de budgets très importants, semble leur permettre au moins d'avoir un rapport relativement détendu à l'acquisition du logement et peut-être, de ce fait, de pouvoir faire ce pari de la valorisation d'un bien initialement dégradé. Etre un « héritier », au sens large, c'est-à-dire provenir d'une famille aisée prête à les aider, semble donc contribuer significativement à être en mesure de convertir.

### 3.1.3 Du temps et des savoir-faire professionnels

Pour mener à bien leur projet résidentiel, les « convertisseurs » ont souvent adopté des démarches quasi-professionnelles, aidés en cela par des proches connaissant le milieu de l'immobilier et du bâtiment ou mettant à profit certaines de leurs ressources professionnelles<sup>377</sup>. Notons tout d'abord que sur les cinq « convertisseurs » d'usine, quatre disposaient dans leur entourage proche d'un architecte ou d'un entrepreneur du bâtiment<sup>378</sup>. Nous avons vu les rôles prépondérants joués par la sœur de Noémie et par le père de Rémi, tous deux architectes ; ce dernier s'est spécialisé dans la réhabilitation d'immeubles et de logements anciens, commençant sa carrière dans les années 1970 dans le Marais. Le père d'Irène, entrepreneur du bâtiment, a aussi eu ce type d'activité<sup>379</sup>. Il l'aide lors de sa première opération, en venant suivre quotidiennement le chantier, et il prend part à l'une de ses opérations suivantes (ils achètent en famille la première usine qu'elle convertit). Le père d'Hugo enfin est également architecte ; lui aussi a joué un rôle important d'expert et de conseiller, tant au moment de l'achat, pour évaluer le bien, qu'ensuite pour mener à bien les travaux. Avoir grandi dans des familles d'architectes (et parfois dans des logements aménagés par leurs parents) les a familiarisés avec ce type de projet et leur permet souvent de « voir » ce que d'autres ne voient pas :

*Et vous vous en sentiez capable...*

*Moi, tout à fait, oui.*

*Peut-être que d'avoir vu son père faire des tas de plans et des machins...*

*Ah ben oui, oui ! Ayant visité un peu des chantiers... Moi j'avais ça dans l'œil, lui était sous la main, donc... c'est ma mère, qui était plus sceptique. Elle disait, « oh là là, tout ce qu'il y a comme travaux ! » et mon père et moi on avait très bien vu que ça pourrait être super. (Hugo)*

---

<sup>376</sup> « la propension ou la tolérance au risque [...] varie sans doute, toutes choses étant égales par ailleurs, comme le capital hérité, en partie par un effet des dispositions mêmes, d'autant plus assurées que l'on a plus d'assurances, en partie en raison de la distance réelle à la nécessité » (Bourdieu, 1979, p. 414).

<sup>377</sup> C'est cette démarche qui est d'ailleurs critiquée par Noémie, qui en subit les limites – cf. 2.4.

<sup>378</sup> C'était aussi le cas, parmi les « pionniers », de Marc et Agnès, leur groupe d'habitants autogérés ayant fait appel aux services d'un architecte. Dans leur cas, la volonté que les habitants se substituent aux professionnels de l'immobilier et du bâtiment était explicite (c'est l'un des principes du MHGA).

<sup>379</sup> « Eux, mes parents, c'est un peu pareil, tu vois : ils habitaient à Orléans, ma mère avait un commerce ; elle a arrêté son commerce, ils sont partis au Maroc ; trois jours après, ils trouvaient un riad dans la médina, complètement à refaire. Ils ont tout largué ici, ils ont fait trois ans de travaux, et là ils ont un palais magnifique... Ils habitent là-bas, ils font chambre d'hôte. [...] Donc ils ont changé de vie. Et moi je tiens quand même vachement de... de cet esprit-là. » (Irène, décoratrice, arrivée en 1992, propriétaire).

Ces proches interviennent dès la visite du bien : leur expertise est indispensable à l'achat de bâtiments dont la qualité est difficile à évaluer (solidité des murs, état du toit, pollution du sol, difficultés de raccordement aux réseaux urbains, etc.). Ils aident parfois pour la négociation comme on la vu dans le cas de Rémi, puis à nouveau pour dessiner les plans, donner des conseils techniques, parfois suivre le chantier. Ils leur donnent surtout confiance. D'autres « convertisseurs » sont eux-mêmes familiers des métiers de l'immobilier, du bâtiment, de l'aménagement ou de la décoration : les compétences d'Agnès, journaliste spécialiste des questions immobilières, ont servi le groupe d'habitants autogérés pour négocier la levée de la préemption et obtenir le changement d'affectation en discutant directement avec le maire, pour établir le règlement de copropriété et pour régler au tribunal un litige avec un entrepreneur. Julien a pendant un temps travaillé comme artisan en ferronnerie dans le bâtiment et connaît les autres corps de métier. Julie a suivi une formation d'architecte d'intérieur. Martine a réalisé des décors de théâtre et de cinéma. Bien sûr, cela ne donne pas toutes les compétences nécessaires à la réfection d'une usine ou d'un pavillon, mais leurs connaissances, leurs quelques savoir-faire techniques, leur disposition au travail manuel ou leur réseau professionnel (qui pourra être mis à contribution directement, comme les collègues de Julien qui l'aident à poser une véranda, ou bien offrir gratuitement des conseils) semblent suffisants pour leur permettre d'évaluer les biens « pourris » qu'ils visitent et d'envisager de les transformer. Cela ne les empêche pas de commettre des erreurs de jugement ou d'avoir de mauvaises surprises. Hugo raconte ainsi comment il a découvert après que l'isolation intérieure ait été réalisée qu'il aurait fallu au préalable traiter la charpente ; il découvre aussi que les fissures dont son père avait minimisé l'importance sont dues à un sol argileux qui se déforme lors des variations importantes d'hygrométrie. Mais disposer de plus ou moins de ces ressources professionnelles influence largement le type de bien choisi. Nous avons vu comment Bérengère et Loïc, qui sont nettement moins dotés de ce type de ressources que nos autres enquêtés, renoncent à la maison très ancienne qui leur plaît le plus, ne s'estimant pas capables d'y faire les travaux nécessaires. Ils réalisent toutefois des travaux importants dans la maison qu'ils achètent ; ils disposent en effet, comme tous les autres convertisseurs, d'une autre ressource précieuse : le temps.

Indépendants ou intermittents du spectacle, les « convertisseurs » disposent en effet plus que d'autres d'une certaine liberté dans la gestion de leur temps (et parfois, malgré eux, de temps libre). Ils peuvent se libérer davantage que les salariés pour mener leur recherche immobilière, aller négocier en mairie, être là au bon moment (comme Julien qui, prévenu par une voisine, peut arriver en dix minutes pour rencontrer les propriétaires de l'usine). Ils peuvent aussi choisir d'arrêter de travailler que ce soit une heure, une semaine ou un an pour une réunion de chantier, la réfection d'une pièce ou la transformation d'un bâtiment entier ; cela n'est bien sûr pas sans répercussion sur leur travail, mais le choix s'offre à eux. Cette souplesse, combinée à leurs ressources, les conduit à adopter une démarche quasi-

professionnelle pour la recherche du bien immobilier, son acquisition ou sa transformation (exceptionnellement pour l'ensemble du processus, comme dans le cas de Rémi). Pour rechercher leurs logements, plusieurs ont préféré éviter les agences ou y ont adjoint un « travail » personnel de recherche et de repérage de la « perle rare ». Edith, qui cherchait une usine aux caractéristiques bien particulières (en termes de taille, de disposition, de prix) dit avoir passé un an à visiter tous les locaux industriels de Montreuil. Irène, qui a acheté et revendu plusieurs usines et maisons, a développé une connaissance quasi-professionnelle du patrimoine immobilier du quartier, qu'elle suit attentivement. Julien, on l'a vu, observe également les bâtiments industriels de la ville et s'entoure de « vigies » comme la voisine qui le prévient de la vente de l'usine. Jean, qui en 1995 veut trouver une maison dans un secteur bien spécifique du Bas Montreuil, mène également un véritable travail d'enquête, redoublé par la vigilance de son ami qui habite le quartier :

*Et puis tu sais, on a cherché nous-mêmes, quoi.*

***C'est-à-dire ? pas d'agences, pas de... ?***

*Non, on a fait – il y avait des maisons – il y a une maison qui était fermée, murée, donc on a retrouvé la propriétaire, on a été visiter la maison, on a fait une proposition... On était plutôt sur des maisons, comme ça, tu vois, qui étaient... Parce que il n'y avait rien à vendre, non plus, hein ! Enfin, il n'y avait pas beaucoup – de toutes façons c'est simple, ici, tu ne vois pas « A vendre », tu vois « Vendu ». Et à l'époque c'était pareil, il n'y avait rien de... tu vois, il y avait des gens d'un certain âge, tu peux te dire : « voilà, ça va bouger ». Mais faut être là sur le coup. Et puis quand tu te limites à un quartier précis d'une ville comme ça, tu te mets aussi des limites qui ne sont pas... [...] Après, je te dis, on a fait les rues, euh... On a trouvé une maison là-bas qui était fermée, on a retrouvé le propriétaire mais là c'était un usufruit, il y avait plusieurs frères qui étaient propriétaires donc c'était assez galère ; je sais qu'elle s'est vendue, mais longtemps après. On a vu une autre maison murée, euh... On a visité des maisons par agence, tout ça, mais c'était... déjà, à l'époque, ils te vendaient super cher et minuscule ! Et puis pour finir, cette maison, elle a été – il y a eu un panneau « A vendre », et notre copain qui habite par là, il est passé par hasard, il m'a dit « putain, il y a une maison à vendre ». On y a tout de suite été, et puis on n'a pas négocié, on a dit « Ok, on prend le prix annoncé ». (Jean)<sup>380</sup>*

Pour les travaux, ils ont à nouveau pris en charge des tâches généralement assumées par des professionnels : conception des aménagements, réalisation des dossiers de permis de construire, choix des entreprises, participation aux travaux... Rémi arrête ainsi de travailler pendant huit mois, Martine pendant un an ; Julien travaille au ralenti pendant trois ans ; beaucoup prennent sur leurs soirées et leurs week-ends pour faire eux-mêmes ce qu'ils peuvent et éviter de payer des entreprises. Lorsque le conjoint avait un emploi de salarié à temps complet et assurait un revenu régulier, les intermittents et indépendants ont pu choisir entre consacrer leurs journées à leur activité professionnelle et payer des professionnels du bâtiment, ou bien travailler sur le chantier ; la perspective d'apprendre de nouvelles techniques et de faire par eux-mêmes ne les effrayait pas. Toutefois, il ne faut pas surestimer

---

<sup>380</sup> Yves fait exactement le même récit de sa recherche d'une maison dans les Pentes de la Croix-Rousse à la fin des années 1970.

le poids des motivations esthétiques et éthiques : à part Rémi, qui voyait aussi dans son chantier « une histoire entre un père et un fils », ils ont assez rapidement re-découvert les fondements micro-économiques de la division du travail :

*Si tu veux, il y a certaines choses, je me suis dit, je vais les faire moi-même ; et puis si tu veux, s'il y a au moins un truc que j'ai appris dans l'histoire, c'est que j'allais plus vite et je m'y retrouvais mieux à faire mon boulot et à gagner de l'argent, et à payer des gars pour faire leur boulot à eux. Voilà. J'avais commencé à poser du placoplâtre etc., et j'ai arrêté très vite ; attends, moi je suis pas plaquiste, je suis serrurier, donc... je fais de la serrurerie, je gagne ma croûte, et je paie des gars pour faire le chantier.  
(Julien)*

C'est toutefois la même logique économique qui pousse certains à réaliser eux-mêmes l'essentiel des travaux, comme Martine, qui aménage une salle de bain et crée une nouvelle pièce sur le jardin, dont elle fait une cuisine : son activité de sculptrice / décoratrice / professeur de sculpture lui rapporte bien moins que ne lui coûteraient des professionnels du bâtiment<sup>381</sup>. Familière de certains matériaux et du travail manuel, elle a aussi des ressources dans son entourage :

***Et donc les travaux, en fait vous les avez...***

*On les a faits nous-mêmes. Oui, on les a faits nous-même.*

***Tout ? Même la construction dans le jardin d'une pièce supplémentaire ?***

*Oui, oui. On a juste fait faire les fondations, la dalle, et le reste on l'a fait. [...] Ca c'est particulier, aussi, d'une population qui arrive à Montreuil, qui achète tant bien que mal un petit truc pas cher, et qui, comme on n'a pas beaucoup d'argent, mais qu'on a du temps et qu'on est bricoleurs, ben du coup on fait nous-même, quoi !*

***Oui... mais faut aussi savoir faire ! Parce que monter des murs, c'est quand même...***

*Oui, faut avoir, faut avoir envie de faire, quoi. Enfin, moi j'ai travaillé avec un copain sculpteur qui travaille pour les Monuments Historiques, qui fait de la restauration de monuments historiques, donc en maçonnerie, il m'a filé des –*

***Il venait vous aider ?***

*Oui ; il m'a surtout appris plein de choses, quoi. [...]*

***Et pendant ce temps-là, vous ne pouviez plus du tout bosser...***

*Non, non. Ca c'est un truc à plein temps. Tous les jours, à plein temps, quoi.*

***Est-ce que – il n'y a pas du tout de plaisir dans le fait de dessiner, d'imaginer ce qu'il va y avoir...***

*Ben le plaisir, c'est quand c'est terminé ! En plus on oublie un peu les galères par lesquelles on est passé ! Le plaisir c'est, oui, de l'avoir fait soi-même, aussi, mais bon. En même temps, si on avait le fric, on l'aurait fait faire par quelqu'un d'autre ! Histoire de faire autre chose de plus passionnant, parce que pour monter des parpaings et faire du ciment, c'est... pfff. Et puis c'est difficile, quoi. (Martine)*

---

<sup>381</sup> Elle réalise de temps en temps des décors mais a perdu son statut d'intermittente à la naissance de son fils ; elle vend parfois une sculpture ; son seul revenu régulier est lié à des cours de sculpture hebdomadaires qui lui rapportent en moyenne 720 euros par mois. C'est son compagnon qui a acheté la maison à son nom à l'aide d'un héritage. Le temps que Martine aura passé à travailler sur le chantier (un an à temps plein) sera finalement « perdu » pour elle, puisqu'elle et son compagnon se séparent à l'issue des travaux ; étant propriétaire, c'est lui qui reste dans la maison. Martine n'est pas la seule de nos enquêtés à lier sa séparation à la gestion d'un chantier de cette ampleur (« s'engager dans des gros travaux c'est de toutes façons très compliqué et très déstabilisant pour une famille »).

Comme quasiment tous les enquêtés, Martine reçoit aussi l'aide de son père, « bricoleur » comme elle :

*Moi j'ai toujours fait des travaux avec mon père, depuis l'âge de 14 ans, donc pour moi c'est ... [rit]*

***Parce que c'est son métier, ou ... ?***

*Pas du tout, non ! Non, mais parce que c'est un bricoleur... un peu pour les mêmes raisons : c'est que les gens qui ont pas trop de blé, ben ils font eux-mêmes, quoi. (Martine)*

A titre de comparaison, on peut constater que parmi les quelques « suiveurs », les emplois du temps – et les revenus – ne sont pas les mêmes : les couples de salariés à temps plein sont plus fréquents. Ainsi Josette et François (qui arrivent dans le Bas Montreuil en 2000), tous deux cadres dans le public, n'entreprennent pas de travaux importants (c'est-à-dire de nature à faire baisser le prix d'achat) ; ils se contentent de changer la décoration dans certaines pièces. Tiphaine et Benoît, tous deux actifs (Tiphaine à 3/5<sup>e</sup>), ont aussi du mal à envisager faire de gros travaux. Les enseignants constituent un entre-deux : ils ne disposent pas de la même souplesse que les indépendants ou que les intermittents mais peuvent néanmoins dégager des plages horaires substantielles ; ainsi Yves et Cécile n'ont pas envisagé de transformer une usine en logement, mais ils ont pu acheter un pavillon décrépi, dont ils ont refait toute l'électricité et la plomberie, réalisant ainsi des économies importantes.

Les « convertisseurs » se caractérisent donc par cette participation importante à la recherche du bien adéquat à leurs ressources, à son acquisition et à sa transformation en un logement conforme à leurs besoins et à leurs goûts. On peut parler d'une véritable *coproduction* de leur logement, avec substitution partielle de ressources diverses (temps, connaissances, savoir-faire, réseaux, dispositions au travail manuel) au capital économique.

### **3.1.4 Des relations peu classiques autour du bien acquis**

Comme nous l'avons vu dans les cas de Julien, Noémie et surtout Rémi, autour des biens immobiliers se sont nouées des relations sociales peu classiques qui ont souvent contribué à la « bonne affaire » qu'ils ont faite. Les transactions ont souvent impliqué d'autres personnes qu'un acquéreur, un vendeur, un agent immobilier et un notaire. Du côté de la demande, les nombreux achats réalisés à plusieurs<sup>382</sup> constituaient déjà en soi des configurations particulières : le groupe était une force sur le marché immobilier et permettait à des particuliers réunis de s'approprier des biens en général accessibles uniquement à des professionnels ou à la mairie. Du côté de l'offre, les vendeurs étaient très rarement des particuliers habitants (cf. tableau 6-1, supra) ; il s'agissait souvent d'entrepreneurs retraités, d'héritiers de locaux désaffectés, parfois de marchands de biens comme dans le cas de Rémi –

---

<sup>382</sup> C'était le cas de Marc, d'Edith, d'Irène, de Rémi, de Noémie ou encore de Tiphaine avant qu'elle n'abandonne son projet de loft.

avec les conséquences que l'on a vues sur le déroulement de la transaction. Les locaux industriels comme les pavillons acquis étaient souvent l'objet d'une succession problématique, bloquée depuis longtemps

*Il y a eu une indivision, il n'y avait pas de succession, donc ils ont fait ça au mètre carré, et c'est pour ça que c'était si peu cher ; parce qu'il y avait une dizaine d'héritiers qui ne se connaissaient même pas. (Hugo)*

Béregère et Loïc ont eu à faire au tuteur légal de l'héritier de la propriétaire déclaré irresponsable ; c'était un vendeur peu intéressé et particulièrement arrangeant avec eux :

*La dame qui est morte là n'avait qu'un seul descendant, son fils, [...] qui était interné en Belgique, qui avait déjà récupéré tout la fortune de ses parents et qui n'en faisait rien, puisqu'il était déclaré comment on dit... irresponsable. Et donc c'est son tuteur à qui on a acheté ça. Et son tuteur, il disait : moi j'ai même pas besoin de faire de l'argent là-dessus, parce que cet argent, il va partir à l'Etat, après ; il ne va pas l'utiliser. Alors on se dit : on va descendre. Il dit : moi je vais descendre au maximum, mais je ne peux pas descendre trop, parce que sinon on va croire qu'il y a un pot de vin quelque part, et comme il faut que ça passe par le juge puisque je suis le tuteur, ça va paraître louche si je vous la descend trop. C'est comme ça qu'on a réussi à descendre à 640. Et après [...] lui voulait la vendre en 1998 ; en janvier on a dit : on la prend dans l'année. Il était pas pressé, il a dit si vous vous engagez, c'est bon. Donc c'est pour ça qu'il a été vachement sympa, et ça fait aussi partie des éléments qui font qu'on a pris cette maison, c'est que du coup moi j'ai pu caler ça par rapport à ma grossesse, à l'appartement à libérer, aux premiers travaux à faire... c'était génial. (Béregère)*

De la même façon, Lilas et son mari ont bénéficié de la « gentillesse » de la propriétaire de la maison qu'ils louaient, « une bonne personne » qui les a préférés à des acquéreurs inconnus qui lui en proposaient un meilleur prix. D'autres enquêtés établissent des relations peu classiques (personnalisées, fondées sur la sympathie) avec des intermédiaires de la vente, du fait de leur profil et du fait du contexte. On a vu le cas exceptionnel de Rémi et de la relation qu'il tisse avec les employés municipaux, qui joue un rôle important dans son acquisition. Julien établit une relation « amicale » avec son agent immobilier, de même qu'Hugo qui attribue à cela le fait d'avoir pu acheter son usine (dans son cas, la transaction est aussi facilitée par son père architecte et par le fait de disposer, contrairement à d'autres acquéreurs potentiels, d'un apport suffisant pour que la banque accepte de le suivre dans son achat) :

*J'ai eu beaucoup de bol : entre midi et deux, il y a un jeune type qui me présente ici, c'était 750 000 F, ce qui paraissait deux fois moins cher que tout ce que j'avais vu. Et puis de retour à l'agence, les patrons rentrent de leur pause déjeuner, et ils lui disent : « pourquoi tu lui a fait visiter ? ce truc-là on l'a vendu ! ». Donc moi je leur ai fait une scène, je tombe par terre – parce que les types étaient très sympas, avaient l'air très sympas, et-*

***Les types qui vendaient ça ?***

*Oui, l'agence. Donc je leur fais une scène en leur disant qu'ils m'avaient pourri la vie parce qu'ils m'avaient retiré le biscuit de la bouche, quoi... J'ai fait une telle scène, en fait – et puis on s'est bien entendus – que par la suite, la personne qui devait l'acheter n'a pas eu son accord de la banque, et que ce lieu, ce bien a été remis en vente. Et comme moi j'avais fait une scène et que je m'étais bien entendu avec eux, ils m'ont rappelé en septembre, trois-quatre mois après, en me disant « finalement, venez*

*nous voir ». Là, donc je découvre ce lieu pour la deuxième fois ; mon père est architecte, donc il vient vite voir... Donc c'est deux plateaux de 150 m<sup>2</sup>, qui sont sans eau, sans gaz, sans électricité... avec une toiture assez défectueuse et un grand parking pavé devant. La totalité de la parcelle fait 420 m<sup>2</sup>, et le bâtiment fait 350. [...]*

*Et mon père me dit : « il faut l'acheter tout de suite ».*

***Et quand tu dis que tu t'étais bien entendu avec les gens qui t'avaient fait visiter une première fois, c'étaient les héritiers ?***

*Non, c'était l'agence dans laquelle était le bien. Et d'ailleurs le type est mort en moto, il y a un ou deux ans, horrible.*

***Mais tu les connaissais, toi, les gens de l'agence ?***

*Non, par hasard, complètement. Mais bonnes têtes, et tout de suite on a sympathisé. (Hugo)*

Bien sûr, dans le cas d'Hugo comme dans celui de Rémi, nous n'avons qu'une partie du récit, celle construite par nos enquêtés. Or ceux-ci sont particulièrement enclins, comme les enquêtés de C. Bidou à Aligre (Bidou, 1984), à percevoir leur vie comme une « aventure » et à attribuer leurs succès à leur personnalité, aux questions d'affinité et aux contingences heureuses et à minimiser le poids des déterminismes. Mais il semble que cette perception elle-même, jointe à une aptitude à s'adapter à des interlocuteurs et à des milieux variés, ait pu les aider dans leur démarche ; elle a pu par exemple les conduire à franchir des barrières sociales que d'autres auraient spontanément respectées.

Une des barrières qu'ils sont nombreux à avoir franchie est celle de la conformité de leurs opérations avec les règles juridiques lors des transactions et avec les règles d'urbanisme lors des transformations. Les cas de Julien ou de Rémi sont particulièrement frappants, mais les fraudes vis-à-vis du fisc ou de la mairie sont fréquentes : versements « sous la table », en liquide, pour contourner le risque de préemption ; occupation à titre d'habitation de plus de 20 % de la surface d'un local d'activité, sans autorisation de changement d'affectation ; et réalisation de travaux sans permis sont les trois types de fraudes le plus souvent rapportés. Selon leurs atouts – « dispositions à l'illégalité », capital culturel permettant l'argumentation ou capital social – ils ont choisi plutôt la fraude, la négociation ou « le piston » – et parfois un mélange des trois (on obtient la levée de la préemption par piston, on demande officiellement le changement d'affectation mais on ne déclare qu'une partie des travaux). La négociation, choisie par le groupe de Marc et Agnès, a toutefois peu d'adeptes parmi les « convertisseurs ». Leur plus grande « disposition à l'illégalité » est une disposition construite au fil de la trajectoire. Dans le cas de Julien, elle relève de sa recherche d'identification aux « artistes » : dans l'entrepôt de San Francisco, la transgression des frontières géographiques, sociales et légales est le principal mot d'ordre<sup>383</sup>. Pour Jean ou Irène, elle relève des valeurs et des dispositions forgées au cours de la trajectoire sociale ascendante : individualisme, recours au *bluff*, « coups de force » pour s'imposer (cf. chapitre 3). Dans le cas de Julie, nous avons

---

<sup>383</sup> Nous ne pouvons reproduire ici les récits impressionnants de Julien concernant les événements organisés dans l'entrepôt. Totalement illégaux, ils ont réuni jusqu'à 1000 personnes autour de performances (combats de camions et d'engins de chantier transformés en robots, pyramide de télévisions détruite au lance-flamme géant, etc.) qui se sont soldées par l'arrestation de quelques organisateurs et l'expulsion du lieu.



vu que l'ascension sociale passait par le bluff quand les barrières sociales étaient trop importantes, mais principalement par une reconnaissance de l'institution scolaire et une adhésion au modèle de la « bonne élève ». De la même façon, dans son opération immobilière, Julie cherche à faire les choses comme il se doit mais elle doit malgré tout en partie tricher : elle dépose une demande de permis de construire avant d'engager les gros travaux (alors que Jean ou Julien n'en ont pas fait la demande) mais cette demande ne comporte qu'une partie des travaux réellement envisagés. A l'heure où nous avons mené notre enquête, les « fraudeurs » semblent avoir mieux tiré leur épingle du jeu que Julie – et ce d'autant plus que les règles qu'ils ont contournées il y a quelques années ne sont plus en vigueur aujourd'hui : la politique de préemptions a été arrêtée, les COS ont été relevés dans de nombreux secteurs et la mairie ne s'oppose plus avec autant de fermeté au changement d'affectation des locaux industriels. Alors que sa demande de permis de construire a été refusée pour la quatrième fois, Jean, Julien, Rémi ou Irène ont eu le temps de faire les travaux qu'ils souhaitaient, de jouir de leur bien converti et parfois même de le revendre en réalisant une importante plus-value. A long terme toutefois la fraude peut affaiblir la solidité de ces conversions, comme nous le montrerons à la fin de ce chapitre.

Ces dispositions à l'illégalité relèvent aussi d'un certain rapport au collectif et à l'intérêt général. L'idée selon laquelle il faut réguler les pratiques individuelles et financer une politique sociale généreuse leur semble tout à fait recevable ; mais lorsqu'elles s'appliquent à leur cas, les règles et taxes leur semblent absurdes et la collectivité disparaît de leur raisonnement. Pour eux, le critère pertinent est de savoir si leur action gêne ou non *directement* des individus *en particulier*. Nous avons vu par exemple comment pour Rémi, dans son propre cas, « c'était idiot de ne pas y aller [il parle de la transaction en partie « sous la table »], puisque de toutes façons tout le monde s'y retrouve » - « tout le monde » désignant lui-même, les deux autres couples acquéreurs et le marchand de bien ; la collectivité, qui taxe normalement les transactions immobilières, n'est pas envisagée. Irène, qui entre 1992 et 2005 a acheté et rénové trois maisons et deux usines, profitant largement des prix restés bas dans les années 1990 grâce aux préemptions, est tout à fait opposée à cette mesure. Jean a fraudé lors des travaux d'agrandissement de sa maison, outrepassant la surface que le COS lui permettait alors de construire (il surélève le toit de sa maison et en profite pour poser plus de velux que ce qui est autorisé, car « ça ne gêne personne »). Dix ans après, le COS est relevé, lui donnant raison *a posteriori* ; mais il critique alors les effets de ce relèvement sur « les gens » (« maintenant, ce qui se passe dans la rue, c'est que les gens ils vendent leur maison, et ils construisent un immeuble ! »).

Les « suiveurs » sont nettement moins à l'aise avec ces pratiques en marge de la légalité. Noémie, enseignante, a accepté de payer des dessous de table tout en condamnant cette pratique ; comme on l'a vu, elle n'est pas à l'aise avec la façon dont a été géré le chantier collectif dans lequel elle s'est retrouvée impliquée. Tiphaine, urbaniste, a du mal à

supporter les tractations avec des « promoteurs plus ou moins honnêtes ». Les fraudes dans ce domaine sont inconciliables avec sa croyance dans l'importance de la régulation par l'autorité politique et dans la défense de l'intérêt général. Elle est encline à chercher à comprendre et à justifier la logique de la commune. Ces différences d'attitudes à l'égard de la légalité et de la collectivité nous semblent directement liées aux socialisations professionnelles de ces enquêtés (Noémie le souligne elle-même, cf. 2.4), « convertisseurs » et « suiveurs » n'appartenant pas tout à fait aux mêmes milieux.

Les mesures que la mairie a tenté d'opposer à la spéculation et aux mutations des anciens locaux d'activité semblent finalement avoir contribué à attirer une population particulière. Elles ont contribué à la conservation de locaux d'activité dont l'accès était interdit aux promoteurs privés mais qui n'intéressaient plus d'artisans ni d'industriels. Elles ont de ce fait joué un rôle d'appât envers une population attirée par ces biens en raison de ses contraintes financières, de ses aspirations résidentielles et de son attirance envers le modèle du *loft*, dotée des ressources nécessaires pour les évaluer, les acquérir et les transformer, et disposée à jouer avec les réglementations. Ces « convertisseurs » nous apparaissent dès lors comme des agents ayant activé un « marché de singularités » et ayant contribué à faire de ces singularités des biens commensurables ; la théorie proposée par L. Karpik offre un nouvel éclairage sur le rôle de ces producteurs d'espaces gentrifiés.

### **3.2 La gentrification, ou la mise en place d'un « marché de singularités » ?**

#### **3.2.1 Les biens convoités par les « convertisseurs » : des singularités**

Lucien Karpik définit les biens et services singuliers par la combinaison de trois caractéristiques : la multidimensionnalité, l'incommensurabilité et l'incertitude. Cette définition permet de séparer les produits singuliers des autres produits marchands et d'expliquer les formes particulières de coordination entre offre et demande que leur échange marchand nécessite. Il nous semble que les locaux d'activité désaffectés et, dans une moindre mesure, les petits pavillons délabrés du Bas Montreuil, ont formé *pendant un temps* un marché de singularités, c'est-à-dire un marché de biens temporairement incommensurables et incertains pour les gentrificateurs qui s'y intéressaient<sup>384</sup> (soulignons que pour L. Karpik, les produits singuliers désignent autant une catégorie de biens et de services qu'un *rapport* à ces biens et services, de sorte qu'il s'agit ici d'observer non pas seulement les caractères intrinsèques aux biens immobiliers concernés, mais aussi les caractères du rapport entre les gentrificateurs potentiels et les biens potentiellement gentrifiés). Ce marché n'a pu exister que

---

<sup>384</sup> Ou, du moins, de biens plus incommensurables et plus incertains que les autres biens immobiliers plus « standard », qui recèlent également toujours une part de mystère pour leurs acquéreurs potentiels.

parce qu'il s'est vu progressivement équipé de « dispositifs de coordination » aidant à la décision et à la transaction.

Les produits singuliers sont d'abord *multidimensionnels*, c'est-à-dire « caractérisés par des constellations de qualités ou de dimensions dont les significations sont inscrites dans leurs relations mutuelles » (Karpik, 2007, p. 39). Les logements nous semblent de façon générale être des biens multidimensionnels, ne serait-ce que parce qu'ils intéressent les acquéreurs à la fois pour leur valeur d'usage (habitation) et pour leur valeur d'échange (investissement) ; ils ont en outre une valeur symbolique importante. Par ailleurs, comme « un grand nombre de biens singuliers, [ils] combinent le bien et le service : ils sont hybrides » (*ibid.*, p. 46). Si pour Lucien Karpik cette caractéristique est la seule qui s'applique véritablement aux logements en général (empêchant de parler de « singularités » pour les logements « normaux »), la multidimensionnalité n'est pas ce qui fait la particularité des biens immobiliers recherchés par nos « convertisseurs » (encore qu'elle soit renforcée dans leur cas, puisque plusieurs cherchent, en plus d'une habitation et d'un bon placement, un local où travailler). Si nous proposons de considérer les biens recherchés par les « convertisseurs » comme des produits (temporairement) singuliers, c'est en raison de leur incommensurabilité et de l'incertitude qui pèse sur leur qualité.

L'*incommensurabilité* désigne, chez L. Karpik, « une construction culturelle historique, une *réalité collective* » (Karpik, 2009), comme celle qui empêche de dire si Rembrandt est supérieur à Vermeer qui lui-même serait supérieur à Velasquez : « la question est généralement considérée comme absurde parce que nous partageons une représentation de la culture qui est formée d'une pluralité de monde artistiques auxquels on reconnaît une égale dignité » (Karpik, 2009).

« Par définition, ils échappent à toute hiérarchie objective car aucun point de vue ne s'impose irrésistiblement à tous, aucun accord unanime n'existe sur le classement, par exemple, d'œuvres musicales, de films ou des talents de médecins ou d'avocats. Ce monde composé d'entités inéquivalentes n'exclut cependant pas le choix raisonnable. » (Karpik, 2007, p. 39)

Les biens immobiliers désirés par nos enquêtés et existants dans le Bas Montreuil ne font pas partie d'un univers collectivement construit comme incommensurable, du moins pas comme l'art pictural. Mais ils le sont par exclusion de l'univers des biens immobiliers commensurables sur le marché des logement – ne serait-ce qu'en raison du fait qu'ils ne sont pas encore des logements et plus vraiment des locaux industriels (il est improbable qu'une entreprise souhaite les acheter) ; leur usage fait l'objet d'une lutte, leur classement est en cours. Nous en avons eu confirmation en nous penchant sur le problème suivant : dans la base BIEN de 1998 à laquelle nous avons eu accès (et qui est supposée exhaustive), plusieurs des transactions effectuées cette année-là par nos enquêtés n'apparaissaient pas. L'explication de cette surprise éclaire en fait de manière beaucoup plus générale les caractéristiques de ces transactions : elles ne figurent pas dans la base BIEN car celle-ci a été « nettoyée » avant

d'être transmise par les notaires aux chercheurs. A ceux qui s'intéressent à l'immobilier de logement, il est en effet recommandé de restreindre le champ des mutations sur lesquelles faire porter les analyses, et de conserver uniquement les mutations :

- de gré à gré ; sont donc exclues les ventes aux enchères ou par liquidation de biens, les ventes réalisées suite à des successions vacantes, les locations-ventes par des organismes HLM (cette première restriction ne présente pas de gros inconvénient ici)
- pour lesquelles le vendeur était un particulier ou une entreprise, une association (syndics par exemple) ou une SCI ; sont donc exclues les ventes réalisées par les collectivités publiques, comme dans le cas où une mairie cherche à se dessaisir d'une partie de son parc immobilier – ce qui fut le cas de la mairie de Montreuil à la fin des années 1990 et au début des années 2000 ; le plus souvent ces ventes portent sur des ensembles immobiliers ou fonciers tels que les acquéreurs ne sont pas des particuliers, mais ce cas a pu néanmoins se produire (des lots de CAP ont par exemple été vendus à des particuliers) ; les ventes réalisées directement par des marchands de biens sont également exclues (ils sont supposés revendre à d'autres professionnels de l'immobilier et non à des particuliers, et bénéficient pour cela d'une fiscalité particulière) ; ces restrictions sont plus significatives dans notre cas
- portant sur des biens à usage d'habitation : ce critère exclut toutes les transactions portant sur des locaux d'activité dont le changement d'affectation n'a pas encore été fait, donc tous les futurs lofts (puisque un loft est, selon le dictionnaire de la base Bien lui-même, un ancien local d'activité transformé en local à usage d'habitation) ; cette restriction est évidemment très importante dans notre cas
- dans la même logique, les notaires conseillent aussi de s'en tenir aux appartements de moins de 200 m<sup>2</sup> et aux appartements dits « standards », aux duplex, triplex et studios (les lofts et les ateliers d'artistes, biens « atypiques », sont exclus) ainsi qu'aux maisons standard (« tout type de maison sauf grande propriété, hôtel particulier, bien exceptionnel »<sup>385</sup>) de moins de 300 m<sup>2</sup>.

On saisit bien la logique de constitution de cette base : elle sert à élaborer un baromètre des marchés immobilier à l'usage des professionnels de l'immobilier ; or la régulation de ce qui est vu avant tout comme un marché passe par les prix et exige une homogénéité des biens. L'évaluation sur le marché immobilier repose en effet sur la comparaison des biens avec des références sur les transactions comparables (« valeur vénale »). Il s'agit donc d'exclure les mutations atypiques qui viendraient perturber les moyennes de prix. Avoir à l'esprit cette logique permet de réaliser combien les cas que nous étudions se situent en-dehors. Le marché immobilier des « convertisseurs » n'est pas le marché du logement « standard » et déconcerte

---

<sup>385</sup> Source : dictionnaire BIEN 2007.

de ce fait les professionnels. Julien le remarque bien, voyant la difficulté de l'agent immobilier à lui présenter le type de bien qu'il recherchait :

*Parce que c'est vrai que quand t'es agent immobilier, tu vas plutôt essayer de vendre – enfin tu vends ce qu'on te propose, mais tu ne vends pas des loques et des ruines. Mais là ça ne me posait pas de problème. (Julien)*

De fait, il aurait certainement été possible de nous procurer les données concernant ces mutations exclues de la base « standard », mais pour en tirer quelles informations ? Etablir des moyennes de prix des transactions, de prix au mètre carré ou de surface n'aurait pas eu de sens. Nous en avons eu confirmation en tentant un tel travail à partir des cas recensés dans l'enquête ethnographique, mais les difficultés n'ont pas tardé à se présenter, comme on l'a vu au point 1.1 : fallait-il considérer comme des mètres carrés « habitables » les parties des bâtiments acquis que les enquêtés n'ont pas eu le temps, les moyens ou l'autorisation d'aménager ? Comment considérer la minuscule maison de gardien pour l'heure inutilisée ? Et le jardin censé être en copropriété, mais aménagé sans permis et interdit d'accès suite à une action en justice de la voisine ? A ces questions, qui renvoient entre autres au problème du différentiel entre valeur d'usage et valeur d'échange, s'ajoutait un doute sur ce que l'on doit considérer comme le coût d'achat du « logement » : ne fallait-il pas y inclure le coût des travaux de transformation du bien, quand on sait qu'il a souvent été très important, parfois équivalent ou supérieur au coût d'achat des murs et du terrain ? Et fallait-il prendre en compte les parts parfois importantes des dépenses réalisées « au *black* » – y compris pour l'achat – dans la comparaison avec les montants enregistrés par les notaires ? C'était en fait la logique même d'un travail construit à partir des catégories du marché des biens standards qui se trouvait remise en cause : les critères habituels de description des biens immobiliers, comme la surface « habitable » et l'utilisation du prix comme indicateur de synthèse reflétant la qualité, se trouvaient nettement insuffisants voire inutilisables.

Or c'est bien là ce qui fait les « singularités » et qui les exclut de l'analyse économique néo-classique : alors que dans la théorie néo-classique le prix est l'indicateur synthétique de la qualité<sup>386</sup>, il n'est plus qu'une contrainte sur le marché des singularités. C'est bien la caractéristique des recherches menées par nos enquêtés : soit le prix entrainé dans leur budget, soit il était trop élevé, mais il ne voulait rien dire de plus. Les propriétés du bâtiment et de son environnement sont examinées et *jugées* par les acquéreurs<sup>387</sup> : comme dans les cas des biens de luxe, des biens culturels ou des services personnalisés étudiés par L. Karpik, les choix de logements qui nous ont été racontés relèvent davantage du *jugement* que du choix entre deux

---

<sup>386</sup> « La méconnaissance des produits singuliers par l'analyse néo-classique [...] est la conséquence logique d'un cadre théorique dont la visée universelle implique une qualification des produits d'échange qui ne laisse subsister que le prix comme trait différentiel. » (Karpik, 2007, p.9)

<sup>387</sup> Nous avons interrogé dans l'échantillon trois enquêtés qui se connaissent et sont arrivés à quelques mois d'intervalle dans le même secteur, achetant avec des budgets très comparables des biens très différents. Il est intéressant de constater qu'aucun ne se risque à établir une comparaison entre leurs logements et à juger si l'un ou l'autre a fait une meilleure affaire ; ils expriment tout au plus des préférences.

biens similaires : « Lorsque l'échange se trouve défini par des produits dont les qualités sont au moins partiellement incommensurables et par des acheteurs qui assignent la priorité à la qualité, le choix économique est plus fondé sur le jugement que sur la comparaison des prix » (Karpik, 2008, p. 207).

« La recherche du « bon » produit singulier, chaque consommateur définissant le « bon » à sa manière, est le principe d'activation du marché des singularités. L'exigence est plus ou moins vigoureuse, mais elle est toujours présente. Elle s'affirme par le besoin d'une connaissance détaillée au service d'une quête, parfois longue, de l'objet désirable et elle explique que la concurrence par les qualités l'emporte sur la concurrence par les prix » (Karpik, 2007, p. 42). Ainsi, non seulement les biens à convertir situés dans le Bas Montreuil ne sont objectivement pas interchangeable ou commensurables, mais la diversité des demandes renforce encore l'hétérogénéité de cette famille de biens. Les définitions du « bon » bien immobilier « un peu pourri », de la « bonne » usine à transformer, varient selon les gentrificateurs et correspondent à des configurations diverses de caractéristiques<sup>388</sup> : pour Edith, il faut beaucoup d'espace et de hauteur sous plafond et un accès possible par deux rues différentes ; pour Julien, la dimension esthétique est importante : il faut notamment que l'usine soit relativement ancienne (il précise que celle qu'il a achetée date de 1924) ; pour Marc et son groupe, il faut qu'elle puisse accueillir au moins une dizaine de ménages ; pour Hugo et sa compagne ou Julie et son conjoint en revanche, il faut qu'elle soit de taille suffisamment modeste pour qu'une famille seule s'y retrouve ; pour la plupart, la localisation proche du métro est importante, mais pas pour Julien, qui privilégie le fait de pouvoir faire du bruit et de la poussière avec son activité de ferronnerie ; etc. Cette incommensurabilité est bien illustrée par ce récit de Julie, qui mène sa recherche en même temps qu'une amie, toutes deux étant intéressées a priori par la même chose, c'est-à-dire « un truc à refaire » dans le même secteur du Bas Montreuil :

*Elle avait visité ici. Et je lui avais dit « T'as visité, là ? - Ouais ouais, j'ai visité, c'est nul, y a pas de lumière, tu vois, on peut rien faire, et tout ». Je dis ah bon, d'accord. [...] Et puis la même semaine, elle a visité un truc, elle m'appelle, elle me dit « j'ai trouvé la maison de mes rêves ! – ok d'accord ». Et il se trouve que moi, elle était dans plusieurs agences, sa maison, et je l'avais visitée. Et je me suis dit « c'est nul à chier, son truc ; donc si moi ça ne me plaît pas du tout, je vais aller voir l'autre ! ». [...] Je me suis m'empressée d'aller visiter. En effet, je suis rentrée ici, je me suis dit « ouh là là ! c'est ce que je cherche depuis toujours ! ». (Julie, graphiste, arrivée en 2000, propriétaire)*

On perçoit bien l'absence de « hiérarchie objective » entre ces biens et l'importance des jugements individuels, dont la diversité reflète la diversité des goûts, des projets résidentiels mais aussi des aptitudes à convertir ces biens.

---

<sup>388</sup> Nous nous appuyons ici sur l'exemple du marché de la psychanalyse développé in Karpik, 2007, p. 44-45

Les singularités sont enfin caractérisées par *l'incertitude* :

« Sur le marché standard, les produits sont déterminés, c'est-à-dire qu'ils sont connaissables et connus avant l'achat [...]. En revanche, sur le marché des singularités, l'ajustement final est incertain par suite du mystère partiel qui enveloppe le produit d'échange, ce qui impose de l'acheter alors même qu'il reste partiellement inconnu. Après la transaction, le différé d'évaluation mesure le temps nécessaire pour porter un jugement réaliste sur la qualité du produit. C'est l'expérience prosaïque qui accompagne le choix d'un nouveau médecin ou d'un avocat, d'un spectacle ou d'un voyage touristique dans un nouveau pays. » (Karpik, 2007, p. 41)

C'est aussi l'expérience de tout acquéreur de logement, qui découvre après quelques semaines d'installation les qualités et défauts du bien acquis. Mais cette incertitude est particulièrement importante pour nos enquêtés « convertisseurs » qui, on l'a vu, achètent d'anciens locaux pour leur « potentiel » et non pour leurs propriétés avérées : au moment de la transaction, les singularités ne sont que des promesses. Cette « incertitude sur la qualité » n'est pas qu'une asymétrie d'information entre acquéreur et vendeur liée à l'achat d'un bien d'occasion. Elle ne consiste pas non plus uniquement en une incertitude concernant l'évolution du quartier ou les fluctuations du marché immobilier. Elle découle de la méconnaissance que l'on a de ces biens relativement rares et du fait qu'ils n'ont pas été construits comme logements. Les acquéreurs potentiels ont peu de connaissances sur l'état de ces biens inutilisés pendant des périodes plus ou moins longues et ayant connu des usages variés : le bâtiment est-il solide, ou est-il miné par des fissures importantes ? Le terrain est-il stable ? A quel point le sol est-il pollué ? Par ailleurs, les acquéreurs ne savent pas dans quelle mesure le bien sera « convertible » en logement : sera-t-il techniquement possible de casser des cloisons sans affaiblir l'édifice, de percer une fenêtre pour créer une pièce supplémentaire, de surélever de toit pour agrandir la surface habitable ? Le bâtiment sera-t-il chauffable, et à quel coût ? Quelle sera son acoustique une fois aménagé ? Les usages inhabituels que ces acquéreurs veulent en faire renforcent cette incertitude (habitation, mais aussi salle de danse, bureau, labo photo, etc.). La valeur d'échange du bien est également incertaine, dans un marché local en transformation : en cas de revente, pourra-t-on rentabiliser les dépenses d'aménagement ?

A cette « incertitude sur la qualité » s'ajoute une « incertitude stratégique » concernant le droit d'acquérir le bien et de l'utiliser comme on le souhaite<sup>389</sup>. Les acquéreurs sont confrontés à un acteur institutionnel du marché, la mairie, qui peut considérablement altérer la transaction et la qualité du bien. La mairie va-t-elle décider de préempter ? Comment l'éviter ? Va-t-elle accepter le changement d'affectation du bâtiment et délivrer le permis de

---

<sup>389</sup> Ce n'est pas exactement ce sens que L. Karpik donne à l'« incertitude stratégique » : elle recouvre pour lui davantage l'incertitude de la rencontre entre offre et demande résultant des façons différentes dont les offreurs et les demandeurs se représentent le produit (autrement dit, du fait qu'ils n'en valorisent pas les mêmes dimensions). Nous nous permettons d'utiliser cette expression ici pour désigner une autre incertitude pesant sur la rencontre entre offre et demande, liée à la vision différente de ce bien qu'ont non pas les offreurs et les demandeurs, mais les demandeurs et la mairie, dont les pouvoirs sont asymétriques – celle-ci étant *normalement* en position d'imposer sa vision.

construire ? En combien de temps ? Fera-t-elle une visite de conformité, ou peut-on envisager de frauder ? Faut-il accepter d'acheter à des marchands de biens qui placent la transaction hors du cadre légal, et de quelles ressources faut-il disposer pour mener à bien la négociation avec ce type de vendeur ? Le contexte politique et économique pèse ainsi fortement sur les acquisitions et les transformations.

Des éléments nombreux et variés concourent donc à faire des biens recherchés par nos enquêtés et existants dans le Bas Montreuil des biens singuliers, au moins temporairement : ils sont anciens, souvent délabrés ou vétustes ; un grand nombre ne sont pas des logements et ont des dimensions sans commune mesure avec celles de logements « standard » ; il est nécessaire, pour les habiter, d'y faire des transformations ; le quartier est en transformation ; sa valeur n'est pas assurée ; le marché est fortement régulé par le pouvoir politique, et l'on doit traiter avec des agents plus ou moins inhabituels ; etc. De façon générale, le contexte économique et politique alimente l'incertitude stratégique, tandis que l'incertitude sur la qualité et l'incommensurabilité découlent des projets résidentiels et des goûts particuliers de ces gentrificateurs : incapables d'accéder à la qualité souhaitée sur le marché des biens standard, ou souhaitant s'en distinguer<sup>390</sup>, ils font du logement un produit particulier, qui doit être à la fois original et personnalisé (cf. 1.3).

L'originalité et la personnalisation sont *in fine* les deux modèles auxquels les biens singuliers peuvent être rapportés. Dans le premier cas, la « forme pure » est l'œuvre d'art, caractérisée par l'usage de critères esthétiques et la possibilité de diverses interprétations personnelles<sup>391</sup> ; de ce fait, « la singularité, à mesure qu'elle se rapproche de l'œuvre d'art, redéfinit le producteur et le client » (Karpik, 2007, p. 49). On a vu que les anciennes usines et les petits pavillons sont bien appréhendés de cette façon : ils redéfinissent le producteur-client. L'autre « forme pure » de singularité est le « produit personnalisé », c'est-à-dire le bien ou le service sur mesure – et non pas le bien « customisé », qui n'est qu'une variante d'un même modèle. En effet, on a vu que les « convertisseurs » ne se placent pas en consommateurs d'un bien standardisé (un appartement, une maison) correspondant à un certain usage (l'habitation) qu'ils se contenteraient de décorer ou d'aménager, mais plutôt en coproducteurs du bien qui sera parfaitement adapté à la spécificité de tous les usages qu'ils voudront en faire, et qui aura davantage de valeur qu'à l'achat.

« Les deux modèles, modèle de l'originalité (l'œuvre originale) et modèle de la personnalisation (le service personnalisé, le sur mesure), sont définis par la référence la plus radicalement opposée à l'interchangeabilité : la personne humaine. Par voie de conséquence, les producteurs, les consommateurs, les biens originaux et les services

---

<sup>390</sup> La critique artiste des modes de vie et de consommation standardisé conduit logiquement à un refus de la commensurabilité et à une recherche de l'incommensurable, qui replace l'être humain au cœur de la production et de la consommation.

<sup>391</sup> Les appartements canuts semblent bien relever de ce modèle de l'œuvre d'art : appréhendés selon des critères esthétiques, ils sont signifiants par leur authenticité et par leur « pouvoir de témoignage historique » (Karpik, 2007)



personnalisés se qualifient mutuellement comme des entités incommensurables. Cette circularité n'est pas une réalité spontanée : elle est une construction sans laquelle le marché des singularités ne pourrait exister » (Karpik, 2007, p. 51).

### 3.2.2 La mise en place d'un « marché de singularités » et ses évolutions

Qu'est-ce qui permet, dans le Bas Montreuil des années 1980, l'émergence d'un marché des usines désaffectées et des pavillons délabrés ? Comment les « convertisseurs » potentiels ont-ils connaissance de l'existence, dans ce quartier, de biens correspondant potentiellement à leur demande ? Comment forment-ils leur jugement sur ces usines pleines de surprises, sur ces pavillons construits par des ouvriers au début du siècle, sur ce quartier qu'ils ignorent complètement ? Comment parviennent-ils à imaginer et à savoir ce qu'ils pourront en faire ? Qu'est-ce qui leur permet, en définitive, de trouver la « bonne » singularité et de juger que c'est le bon espace où investir et s'investir ? Le recours au paradigme des singularités permet de mettre en évidence ce qui nous semble être une caractéristique des processus de gentrification : l'importance des « dispositifs de jugement ».

« La rencontre entre les clients à la recherche de « bonnes » singularités et la multiplicité des produits ne peut se réaliser que par l'intervention d'un intermédiaire dont l'information et les conseils assurent la plus ou moins grande félicité de l'acheteur. » (Karpik, 2007, p. 43)

Les marchés des biens singuliers n'existent que s'ils sont équipés de ces « dispositifs de jugement » sur lesquels les demandeurs fondent leur confiance : dispositifs impersonnels (appellations, labels, certifications, critiques, experts, guides, classements, etc.) ou personnels (réseau, relations interpersonnelles par lesquelles expériences et connaissances circulent). Selon la nature de ces dispositifs, la taille des marchés et le comportement des consommateurs (actifs et autonomes, ils cherchent à satisfaire des goûts personnels affirmés ou bien, inactifs, ils suivent les tendances proposées par les dispositifs), L. Karpik met en évidence différents « régimes de coordination ». Le marché immobilier bas-montreuillois dans lequel interviennent nos gentrifieurs des années 1980 au début des années 2000 semble à la croisée de deux de ces régimes de coordination :

- le « régime des convictions », qui repose sur l'inscription du consommateur dans un marché-réseau : le consommateur oriente ses choix en fonction des jugements portés par des relations en qui il a confiance ;
- le « régime de l'authenticité », qui caractérise un marché restreint où les consommateurs, actifs et autonomes, sont plutôt portés par une logique esthétique.

La première forme de coordination domine clairement les années 1980-1990 : on l'a vu, les réseaux d'interconnaissance occupent une place de premier rang dans le fait de se diriger vers le Bas Montreuil et/ou dans les transactions effectuées par les convertisseurs ; c'est selon Karpik la caractéristique d'un micro-marché, qui ne peut s'évaluer que par les pairs. Le

« régime des convictions » s'efface progressivement, à mesure que le quartier intègre les dispositifs de jugement experts (articles de presse ou suggestions des agents immobiliers...) : on passe d'un marché recommandé par des connaissances personnelles en qui l'on a confiance à un marché dont la réputation correspond aux attentes. La seconde forme de coordination (le « régime de l'authenticité ») apparaît selon nous au début des années 2000, avec l'arrivée de demandeurs à la recherche de biens spécifiques, rares, répondant à des critères esthétiques précis. Ce « régime de l'authenticité », peu présent dans les entretiens avec les enquêtés montreuillois (pour la plupart arrivés avant 2003), découle du travail de production esthétique et symbolique des convertisseurs (étudié au chapitre suivant) : on vient chercher une « authentique » ancienne usine ou une maison sur une ancienne parcelle maraîchère et l'on est prêt à payer cher pour obtenir satisfaction. Il caractérise bien selon nous la recherche de logement des gentrificateurs des Pentes qui arrivent au début des années 1990 attirés par les appartements canuts, avant que ceux-ci ne deviennent des biens immobiliers « typiques », produits par les propriétaires ou par des investisseurs, catégorisés par les agents immobiliers, et qu'ils n'entrent de ce fait dans le régime biens commensurables.

La tendance est en effet celle-là : une catégorie se forge peu à peu pour désigner les usines transformées et les maisons rénovées sur le modèle du loft, la catégorie des « surfaces atypiques » (comprenant « lofts », « ateliers », « plateaux », etc) dont les achats-ventes se multiplient, favorisant la commensurabilité. Les agents immobiliers se familiarisent avec ces biens et ces transactions ; les promoteurs et sociétés immobilières intègrent ces nouvelles normes et produisent des lofts complètement neufs ou dans d'anciens bâtiments, qui sont revendus aux particuliers « à aménager » (c'est-à-dire qu'ils s'occupent de trouver les surfaces, de négocier avec la mairie, d'acheter et de découper en lots, de rénover fondations, murs et toitures, de ravalier la façade et les ouvertures, de réviser les réseaux d'eau, gaz et électricité, d'aménager les parties communes). C'est par exemple le cas de cette société « 2S Immo », dont on voit de très nombreuses annonces de biens à Montreuil en 2008-2009 (cf. figure 6-7 : petites annonces de *Libération* en mai 2009), qui intervient dans les arrondissements de l'Est de Paris, à Montreuil, Bagnolet, Saint-Ouen et qui définit ainsi son activité :

*Certains de nos confrères se sont spécialisés dans les programmes dits "de grand standing" ou ne se positionnent que sur des opérations de grande ampleur. 2S IMMO, se concentre plus sur des programmes à taille humaine, de préférence dans des quartiers vivants, en plein essor, qui assureront à nos clients une plus-value certaine à court ou moyen terme. Cela nous amène à privilégier les emplacements en pleine ascension, sans pour autant négliger le cadre de vie cher à chacun. Nous considérons que désormais, les métiers de l'immobilier s'étendent également à la découverte et l'exploration de sites méconnus du public ou bien délaissés pour un temps à cause d'une mauvaise information. (Extrait du site Internet de la société 2S Immo, <http://www.2simmo.com/pages/societe.html>)*

Figure 6-7 : Extrait des petites annonces immobilières parues dans *Libération*, édition du mercredi 20 mai 2009

	<p>MONTREUIL - Rue de Paris Dans immeuble industriel entièrement réhabilité Plateau à aménager 66m2 + TERRASSE 60m2 258.000 € 06 03 33 16 16 Info : www.2simmo.com</p>	<p>NORD VENDEE (85) Besoin de nature ? Maison de marais 120m sur 3 Ha + d'info : www.petitcoef.net Part.02 51 35 31 06</p>
	<p>8 mns RER A NOGENT-SUR-MARNE <b>LOFT EN TRIPLEX</b> 123m2 Carrez 130m2 utiles Jard. + 2 park. livré brut ou aménagé - 475 000 € Pptaire - 06 82 86 38 34</p>	<p><b>MAISONS DE VILLE</b></p> <p>Montreuil r. Sgt. Godefroy Maison ravalée, toiture neuve, verrière, s/2 nivx Intérieur à aménager. 138m2 - 375.000 € 06 03 33 16 16 Info : www.2simmo.com</p>
<b>Vente</b>	<p>PARIS Xè. Loft d'architecte 160m2 plus mezzanine de 50m2 possible. 80m2 de réception, 2 chambres. Très belles prestations, état neuf, équipé. Idéal pour métiers création. 1.150 000€ Tél. : 06 81 53 64 00</p>	
<b>LOFTS/ATELIERS</b>	<p>MONTREUIL Croix de Chavaux Imm. entièrement rénové atelier en dernier ét. séj. Coin cuis. s.douche/WC 53 m2 : 186.000 € 01 42 52 49 59 06 03 33.1616</p>	
<b>TERRASSE VUE TOUT PARIS - MAISON 130M2</b>	<p>MONTREUIL Lim. Vincennes Loft 120m2 en duplex à aménager. Grande HSP vue jard. dernier ét. asc. 361.000 € 06 03 33 16 16 Info : www.2simmo.com</p>	
	<p>890.000 € NFI 06 77 14 01 91</p>	

La production par les « convertisseurs » de logements habitables et d'une esthétique identifiable, la multiplication des transactions et l'adaptation des professionnels de l'immobilier à ces biens mettent donc fin à leur *incommensurabilité*. L'essor de ce marché est également permis par la fin de *l'incertitude sur la qualité* des biens et du quartier : l'expérience des gentrificateurs « pionniers » et « convertisseurs » atteste de cette qualité et leur présence, surtout, l'assure. Enfin, et c'est un point très important dans le cas de Montreuil, le « travail » des pionniers conduit à la levée de *l'incertitude stratégique* : leur présence, la pression qu'ils exercent sur le marché, les fraudes auxquelles ils se livrent, mais aussi leur lobbying (procès contre des préemptions jugées abusives par exemple) conduisent petit à petit la mairie – parmi d'autres facteurs – à faire évoluer ses règles d'urbanisme. C'est parce qu'elle renonce d'abord à une politique de maintien de l'activité (règle des « 80/20 »), puis au contrôle des prix (préemptions) et enfin qu'elle décide de changer l'usage des sols (en modifiant les COS) que des acteurs plus institutionnels et une demande plus massive peuvent arriver sur ce marché (le changement de majorité en 2008, lié indirectement à leur présence, a accéléré le processus, puisque Dominique Voynet s'est déclarée en faveur d'une « densification » du bâti et a relevé le COS dans de nombreux secteurs). Les « convertisseurs », en plus d'être des producteurs de biens immobiliers désirables et des « activateurs » de ce marché, sont donc également des agents du changement administratif<sup>392</sup>. Ces mesures ont pendant un temps freiné les transactions et les transformations du bâti ; elles

<sup>392</sup> Exactement comme les artistes et les intellectuels de SoHo qui ont obtenu le reclassement des anciens locaux d'activité en habitations (Zukin, 1982 ; Bordreuil, 1994).

ont aussi joué un rôle de filtre, en « sélectionnant » les acquéreurs aptes à obtenir des autorisations exceptionnelles ou disposés à être dans l'illégalité. Une fois levées, elles ouvrent la voie à des acquéreurs n'ayant ni ces ressources ni ces dispositions mais prêts à payer le prix de la nouvelle valeur de ces biens (cf. l'exemple de Tiphaine, 2.5).

Un certain nombre de nos enquêtés montrent dès lors de l'inquiétude : la combinaison d'un marché réactivé et de règles d'urbanisme plus favorables à l'habitation fragilise les moins dotés d'entre eux, notamment ceux qui n'avaient pas les ressources nécessaires pour établir solidement leur position sur ce marché : locataires, fraudeurs... Luc et sa femme, comédiens, sont locataires depuis 1994 avec sept autres personnes d'une ancienne usine chimique, dans laquelle ils ont aménagé des espaces de vie et de travail. Les travaux ont été faits sans permis ; la mairie leur a accordé un permis de construire rétroactif, mais ils n'ont pas demandé le changement d'affectation pour ne pas payer d'impôts plus élevés (certains ont le droit d'y vivre, d'autres habitent dans des parties supposées être des ateliers). Leur présence a permis au propriétaire de mettre fin au squat de son bâtiment ; ils l'ont entretenu pendant une période où il était peu vendable et ont en outre contribué à en changer l'image<sup>393</sup> :

***Le propriétaire, lui il était d'accord pour cet aménagement-là, en fait ?***

*Forcément ! Parce que lui, c'était une aubaine ! parce que qu'est-ce qu'il allait faire de ce truc-là : il ne pouvait plus en faire une usine parce que bon, les activités industrielles c'est quand même – et puis en plus elles sont soumises à des règles, donc peut-être que ça ne répondait pas à tous les critères de sécurité etc. ; c'était carrément une aubaine, pour lui, de trouver des gens atypiques comme nous – il n'y avait pas pensé avant qu'on lui propose, quoi. [...] Cet endroit-là était quand même un peu plombé par la présence de squatteurs, et – si tu veux, c'est un endroit qui a très mauvaise réputation, parce que avant c'était une teinturerie qui polluait énormément, c'est-à-dire qu'elle déversait – le mec, le patron, c'était vraiment un sale con, il faut le dire ; donc il déversait toutes ses eaux usées dans les caniveaux, donc c'était des eaux colorées, etc, donc c'était extrêmement polluant. Ensuite, deuxièmement, il s'est barré – c'est pour ça que le propriétaire était aussi content qu'on loue, parce qu'après, tout le stand-by entre le moment de cette usine et nous, c'était un squat. Des gens qui se sont installés (rit) je crois que c'était un type au départ qui n'avait pas de mauvaise intention, au départ, il voulait aider des gens malades du SIDA. Donc bon, pourquoi pas. Sauf que de là à une dérive – le SIDA, bon – il s'est complètement fait déborder par des gens entre guillemets « junkies », il a commencé à y avoir du deal de drogue et tout ça, et en plus de ça il y avait des islamistes ! qui se sont installés là ! Je te dis pas l'alchimie, le cocktail ! Et donc nous, on a eu – en fait c'était un peu, si tu veux, dans le quartier, les gens se sont dit : oh là, qui c'est celui-là, le nouveau etc. Et quand ils ont vu qu'on était vraiment très installés, etc., et qu'on avait l'air sérieux, on a eu de plus en plus d'avis favorables, bon, on a réussi à s'intégrer. Et le plus pour s'intégrer, c'est que les enfants vont à l'école, au collège, donc ils ont des copains qui viennent ici, qui connaissent, maintenant c'est hyper transparent. (Luc, comédien, arrivé en 1994, locataire)*

---

<sup>393</sup> C'est aussi ce que montrent C. Bidou-Zachariassen et J.-F. Poltorak dans le quartier Sainte-Marthe (Bidou, Poltorak, 2006 ; 2008).

Luc et ses collègues étant locataires, ils sont désormais menacés de devoir partir : à tout moment un promoteur peut faire une proposition d'achat, qui ne sera plus bloquée par la mairie.

Les effets de l'absorption de ce « marché de singularités » par le marché immobilier principal se lisent de façon très claire dans l'expérience d'Edith ; on y lit également les effets des inégalités de ressources entre gentrificateurs, puisque Edith, sculptrice et plasticienne, n'avait ni architecte ni spécialiste de l'immobilier dans son entourage lorsqu'elle a entrepris la conversion d'une usine, et n'a pas « bien » fait sa conversion. On se rappelle de son projet résidentiel, un lieu de travail et de vie pour les artistes (cf. chapitre 4). Elle a acheté en 1994 avec deux autres personnes, une amie jeune retraitée et un photographe trouvé par petites annonces, une ancienne fonderie de 750 mètres carrés au sol. L'ensemble très vaste et donnant sur deux rues est vendu en trois lots (de tailles inégales) afin de minimiser le risque de préemption<sup>394</sup>. Entre le bâtiment où s'installe Edith (une partie du bâtiment proprement industriel) et celui de son amie (les anciens bureaux, réfectoire et vestiaires), se trouve un petit entrepôt qui appartient au lot de l'amie ; elles décident de le convertir en un jardin qu'elles partageront toutes les deux. Edith rachète donc à son amie la moitié de l'entrepôt au prix du mètre carré (elle lui verse la somme correspondante) ; mais elles ne retournent pas immédiatement devant le notaire pour faire la « clause d'utilisation commune » venant amender le titre de propriété de son amie : il faut un rapport de géomètre, cela coûte de l'argent... elles laissent l'affaire traîner plusieurs années. Le jardin est aménagé par les « jeunes » qui vivent de part et d'autre (les enfants d'Edith et leurs amis circassiens et les fils de la voisine).

*Alors, ce sont tous les jeunes des deux côtés, plus on a pris au black 2-3 jeunes – qui ont dormi ici, d'ailleurs – qui ont démonté la toiture, qui ont découpé toute la partie métallique etc. – ce qui était assez dangereux, d'ailleurs. Et alors, le truc, aussi, c'est que tous ces aménagements, on les a faits [elle baisse le ton] sans permis de construire, ni elle ni moi*

***Seulement le jardin, ou tout l'ensemble ?***

*Tout l'ensemble. [...] Il fallait la base d'un permis de construire, et on n'avait pas le droit de faire plus de 20 % d'habitat pour 80 % d'activité. Or elle a fini par faire 250 mètres carrés d'habitat, alors qu'ici on a... enfin l'habitat il est pas très déterminé, hein, il est... y a quoi, il y a quelques petites zones d'habitat mais pas beaucoup.*

En 2001, alors qu'Edith suggère, puisque les dépenses de travaux sont derrière elles, de régulariser la situation du jardin, son amie se retourne contre elle, lui signifiant qu'elle n'a plus du tout l'intention de faire cette clause d'utilisation commune.

*Et donc trois mois plus tard, elle me colle au tribunal, en disant : « en telle année, j'ai fait un jardin à la place d'un bâtiment – elle a pas de permis de démolir, pour le bâtiment – à la place d'un bâtiment, et Madame Machin a illégalement ouvert des fenêtres – alors qu'elle était dans l'illégalité totale, hein – a ouvert des fenêtres sur mon jardin ; et je demande à ce qu'elles soient murées ».*

---

<sup>394</sup> Le terrain aurait pu particulièrement intéresser la mairie du fait qu'il donnait sur deux rues.

***D'accord... c'était même plus « le jardin me convient tel qu'il est », le statu quo, c'était....***

*Non. Non, non non. C'était : murer. Au mieux, des pavés de verre. Mais muré. Le truc est arrivé comme une bombe, elle a commencé à monter un bateau monstrueux, en prétextant qu'on faisait régulièrement dans le jardin des fêtes qui gênaient le voisinage, qui l'empêchaient de dormir, des concerts réguliers, dans le jardin, de plus de 49 personnes, donc alors – elle avait été se renseigner sur les normes, comme quoi j'avais pas – Alors elle m'a envoyé la mairie, elle m'a envoyé des trucs, elle m'a harcelée, du jour au lendemain !*

Edith perd ce premier procès mais gagne en appel. L'amie se pourvoit en cassation et, pendant les délais administratifs, dépose une demande de permis de construire à la mairie pour bâtir sur sa partie, à la place de l'ancien bâtiment et du jardin, un immeuble de 18 mètres de hauteur... C'est que le COS a changé et autorise désormais à tripler la surface au sol (le lot de la voisine peut donc accueillir 1000 m<sup>2</sup> de logement).

*Or le résultat des courses, qui est intéressant, c'est que moi, si je ne veux pas me retrouver à vendre un hangar qui n'a plus, en gros, aucune valeur, il est pas impossible que je sois obligée de faire la même chose. Donc, à ne pas oublier : le quartier et Montreuil dans cet état actuel, c'est un truc qui est éphémère ; qui va se transformer, et qui s'est déjà transformé. Parce que cette commune qui était communiste, qui protégeait de la spéculation immobilière, a lâché depuis quelques années le parc immobilier au privé. Donc on va – on a un COS qui est de 3, ici, c'est-à-dire qu'on peut grimper à 18 mètres de haut et tripler notre surface de base. Or tous les gens, même si ils sont venus pour un petit jardin, le jardin : zéro, on n'en a plus rien à foutre des plantes, du rythme de vie, de la manière de vivre et tout, on fait de la spéculation immobilière, et c'est ce qu'elle est en train de faire, et elle risque même de m'y obliger pour que je ne sois pas à la rue. Et ce n'est qu'un premier quartier, parce qu'on est proches de la Croix de Chavaux ! (...) Et Montreuil disparaîtra en tant que phénomène tel qu'il est actuellement. Les gens, même comme moi, qui ont acheté ces lieux, vont les revendre, ils vont faire des opérations immobilières – ou ce sont des promoteurs qui vont le faire – et vont aller plus loin. Et voilà comment ça va donner des banlieues de plus en plus éloignées.*

Edith conclut sur le rôle des artistes comme Luc ou comme elle :

*C'est pour ça que ce sont les artistes, les... artistes, en gros, artistes vidéo, écrivains, cinéastes, illustrateurs, sculpteurs, peintres, etc., qui font le premier mouvement. Parce qu'ils sont dans ces zones intermédiaires, ils s'arrangent, ils se foutent de – ils s'en moquent de vivre à la limite sous les toits, sur le béton, etc. Donc ils s'arrangent avec des systèmes non organisés, pas encore classifiés. Et ils vont sur les lieux, et comme il y a cette fascination, y a derrière toute la clique de ceux qui, malgré tout, dans le système, se retrouvent de plus en plus restreints dans des petits espaces, et suivent. Et puis, avec la spéculation immobilière aussi, ils sont jetés, ils sont restreints aussi. Donc les artistes, c'est eux qui font l'aventure, qui font le pas pour aller ailleurs, un peu plus loin. Donc ils sont allés à Bastille; et puis maintenant, Bastille donc c'est plus possible, donc maintenant ils vont à Montreuil. Mais après ils vont aller à Rosny – ils vont déjà à Rosny, doucement, Villemomble, ça commence, et ils vont aller encore plus loin.*

Toutefois Luc et Edith sont loin d'être dans la même situation, puisque le premier est locataire tandis que la seconde est propriétaire et pourra revendre son bâtiment à un promoteur.

Quelles sont les attitudes de nos enquêtés « convertisseurs », tous propriétaires, face à la valorisation de leurs biens ? Au moment où nous effectuons les entretiens (en 2005), tous les enquêtés savent que leur logement a pris une valeur considérable, en raison de l'évolution du marché parisien en général et de la valorisation spécifique du Bas Montreuil, ainsi que des travaux qu'ils ont effectués. Ils savent en général à peu près combien ils pourraient tirer de la vente ; pour tous, cela représenterait une intéressante plus-value. Les plus fragiles économiquement et professionnellement envisagent l'opération : conscients d'avoir fait preuve de « flair » et d'avoir acquis, lors de l'achat et de la rénovation, des savoirs (sur les prix, la qualité des bâtiments, les risques, etc.) et des savoir-faire (la transaction, le montage financier, la gestion des travaux), ils troquent en quelque sorte leur activité professionnelle contre cette activité immobilière, de façon temporaire ou définitive. C'est le cas de Julien, on l'a vu, qui en quelques années et deux opérations de conversion, a constitué un patrimoine qu'il se savait incapable d'accumuler par son travail d'artisan ferronnier (auquel il peut ainsi retourner avec plus de liberté). Irène, qui avant d'arriver à Montreuil avait une trajectoire professionnelle un peu erratique<sup>395</sup>, fait de cette activité une quasi-profession<sup>396</sup>. Ayant découvert en revendant son premier logement l'ampleur des plus-values potentielles, elle enchaîne les opérations immobilières pour elle-même, pour sa famille puis pour d'autres acheteurs : entre 1992 et 2005, elle a acheté, rénové et revendu trois maisons et deux usines (soit 8 lots) et réalisé plus de 7 millions de francs de bénéfice.

Toutefois, s'enrichir par la conversion d'anciens locaux industriels constitue une activité à plein temps, et la plupart des gentrificateurs que nous avons rencontrés, attachés à leur activité professionnelle, ne font pas ce choix. Ils ne sont pas prêts à mener de nouveau les chantiers qu'ils ont connus. Dès lors, s'ils devaient vendre, ce serait pour acheter quelque chose d'au moins aussi bien, donc d'au moins aussi cher. Jean et sa femme, tous deux intermittents, pourraient ainsi revendre pour 460 000 euros leur maison, achetée en 1996 et qui leur a coûté, travaux compris, 160 000 euros, mais pour aller où ?

*On voulait déménager, tu vois, vu que c'était quand même... financièrement, ça vaut le coup de vendre ; mais tu vois, racheter quoi ? et puis aller où ? on sait pas. Ça serait éventuellement pour rester dans le coin. Mais en même temps, ça coûte aussi cher à côté ! [...] C'est vrai que c'est de l'argent immobilisé. Un mec qui veut faire du business pourrait revendre et traficoter, moi je suis pas... (Jean, producteur indépendant, arrivé en 1996, propriétaire)*

La question est bien celle de l'activité principale que l'on souhaite avoir. Le bien immobilier n'est pas, pour la plupart, une source de revenus. Mais il est, c'est certain, une source de

---

<sup>395</sup> Elle alternait des périodes de chômage et des activités telles que chanteuse de rock, assistante de l'administratrice d'une compagnie de théâtre, attachée de presse d'un groupe de rock, chargée de production dans l'événementiel.

<sup>396</sup> Elle se déclare « décoratrice » et parvient à garder le statut d'intermittente, mais elle a de fait l'activité d'un marchand de biens ; pour passer entre les mailles de la législation, elle habite systématiquement les bâtiments qu'elle rénove avant de les revendre.

quiétude : il permet d'assumer des emplois risqués et de sécuriser la trajectoire. Ainsi, Lilas n'a pas l'intention de vendre sa maison mais elle parle de la plus-value potentielle comme d'un « oreiller confortable ». De fait, on nous a plusieurs fois parlé d'intermittents qui n'arrivaient pas à rembourser leur crédit et ont été conduits à revendre leur maison. Les séparations de couples conduisent aussi à la mise en vente de ces biens qu'ils ont eux-mêmes aménagés, les difficultés du chantier étant d'ailleurs assez souvent invoquées comme des causes de la séparation.

La plupart des convertisseurs n'alimentent donc pas eux-mêmes le marché des « biens atypiques » ; mais ils ont indéniablement contribué à son essor, non seulement en transformant le bâti et l'image du quartier mais aussi en sécurisant et en stabilisant les transactions. Les « pionniers » ont formé le « dispositif de jugement » nécessaire à la mise en place du marché des singularités des convertisseurs ; ces derniers contribuent à l'absorption du marché des singularités par le marché des biens commensurables.

## Conclusion

Il apparaît au terme de ce chapitre que c'est la combinaison d'un certain nombre de ressources, inégale d'un individu à l'autre et inégalement adaptée au contexte en constante évolution, qui explique *qui* peuvent être les gentrificateurs « convertisseurs » – ou plutôt dans quelle mesure chacun peut l'être. Ces ressources – un budget initial moyen mais extensible, du temps, des informations, un capital social donnant accès à des savoirs et des savoir-faire – combinées à certaines dispositions – une tolérance à l'incertitude, une aisance à l'égard des règles de droit – sont converties au cours de la conversion du bâtiment ; elles se substituent au manque d'argent et viennent combler l'écart entre capital économique et capital culturel. L'inégale dotation des gentrificateurs en ces ressources et dispositions affecte directement l'opération immobilière (caractéristiques matérielles du logement obtenu, coût financier) et indirectement le rapport entre les gentrificateurs et leur logement (et parfois leurs voisins – cf. le cas de Noémie).

Cette optique incite aussi à amender une vision de la diversité des gentrificateurs généralement trop structurée par la chronologie du phénomène de gentrification et la (supposée) croissance régulière des prix de l'immobilier (comme dans le *stage model*). comme le montrent les cas de Rémi, de Noémie et d'Alice, qui arrivent tous trois entre 2002 et 2004, le fait d'être plus ou moins « convertisseur » ou « suiveur » dépend autant des ressources dont on dispose que du contexte, de la même façon que de nombreux « pionniers » ont été « convertisseurs ». Le « contexte » joue bien sûr un rôle également très important, mais pas uniquement (comme le veut le *stage model*) en termes de prix : l'économie des singularités incite à se pencher sur toutes les caractéristiques des biens immobiliers (y compris par exemple leur statut juridique) et sur les conditions de faisabilité des transactions.



Le travail de conversion a en fait une triple dimension : il porte simultanément sur le bien immobilier, sur les ressources mobilisées, et enfin sur les trajectoires sociales. Il peut en effet contribuer significativement à la trajectoire professionnelle et familiale (Julien), limiter le déclassement résidentiel (Bérengère et Loïc), autoriser une ascension rapide (Irène)... Il apparaît finalement que « valoriser » n'est pas nécessairement spéculer : valoriser prend sens par rapport à la trajectoire souhaitée et par rapport aux systèmes de valeurs. Pour revenir au processus de gentrification, on peut le voir comme animé par des gentrificateurs aux ressources de nature différente, animés par une volonté d'ascension ou de limitation du déclassement résidentiel et social, mais guidés par des conceptions différentes de ce qui fait la valeur<sup>397</sup>. Le moteur de la gentrification serait alors la domination d'une conception de la valeur sur les autres, celle de la valeur économique. La gentrification, comme processus dans lequel « le marché rencontre sa limite, pour sans cesse la faire reculer »<sup>398</sup> (Karpik, 2007, p. 11), peut ainsi se lire comme processus de rencontre entre deux fractions des classes dominantes porteuses de formes et de conceptions différentes de la valeur (le capital culturel vs le capital économique), la seconde faisant reculer la première. L'histoire d'Edith, de sa voisine et de leur jardin prendrait alors une résonance particulière :

*J'ai eu un père qui était juriste à l'époque, qui venait donc de ce milieu, pour résumer, de banque, d'affaires, [...] et ma mère venait d'un milieu assez bourgeois, argenté. Ils ont voulu s'écarter de ce milieu, ils se sont fait piquer tout leur pognon parce qu'ils se sont écartés de ce milieu ; effectivement, il se sont retrouvés sans un rond. Grâce à leurs études, malgré tout, ils ont réussi à ressurgir – parce que mon père me disait : « je me suis quand même offert le luxe d'un gros bourgeois qui batifole dans la campagne », il a quand même eu cette prise de conscience – et... Donc toute la partie juridique, administrative est un truc qui nous est resté en retrait, dont on s'est peu occupée, parce qu'étant dans des milieux artistiques. Et comme par hasard, je me retrouve, moi, actuellement, avec une nana qui au contraire est dans la montée sociale depuis la base, et qui ne rêve que d'arriver, et qui rêve sur un milieu que moi-même et que mes parents ont rejeté aussi.*

[...]

*Elle rêvait d'un monde, vivre un peu autrement, etc., donc elle a suivi. Et puis, se sentant – elle sort d'un milieu, un milieu de tout petits ouvriers, extrêmement fermés, cathos, etc., elle a pas eu le droit de faire les études d'archi qu'elle rêvait de faire, elle a été coincée par des parents, avec une éducation extrêmement serrée, tout ça a joué, donc elle rêvait, tout d'un coup, de monde artistique etc. – enfin c'est après que j'ai analysé – donc elle s'est fait son rêve. Et puis s'est introduite petit à petit une espèce de jalousie féroce [...]; et il fallait absolument qu'elle grimpe sur la pente sociale, qu'elle grimpe, qu'elle monte ! Elle n'avait jamais acheté une maison de sa vie, elle avait – enfin bon. Et donc une fois les travaux finis, en gros, ont surgi les différences d'éducation, de culture, de milieu, de trajectoire. [...] Et là, c'est pour ça que je parle du noyau culturel, qui n'existe pas. La forme extérieure, elle y est, elle joue à des moments, elle veut causer un peu, elle en dit pas trop pour pas dire trop de*

---

<sup>397</sup> En partie par « nécessité faite vertu ».

<sup>398</sup> Nous avons vu grâce à la sociologie économique que la supposée frontière entre la « culture » et le marché se trouve au sein même du marché (le marché des singularités est un marché) : « L'opposition classique entre le marché et la culture n'est pas injustifiée mais, loin de se confondre avec la seule séparation entre l'intérieur et l'extérieur du marché, elle se situe aussi au sein du marché » (Karpik, 2007, p. 15).

conneries. Mais le fond, y a pas ; il n'y a pas de dynamisme de fond, il y a un trou noir. Enfin bon, c'est sordide ce que je dis, mais c'est vrai qu'il y a un trou noir, qu'elle remplace par le fric pour pouvoir monter, monter, monter. [...] Il y a une volonté farouche de s'extraire de son milieu [...] et comme il n'y a pas de culture dans le personnage, la seule chose qui reste c'est l'extérieur, le visuel, le montrer, euh... le représentatif.

[...]

Mais voilà : pourquoi une société est fascinée par le monde artistique, alors qu'elle le rejette, elle le déplore et elle essaie de l'asservir ?

[...]

Parce qu'il y a une forme de jalousie qui se joue – c'est-à-dire que dans ces classes-là [les « professions culturelles »] [...] il y a des petits décalages : partout où le niveau culturel est fort, que ce soit dans, enfin où la culture est assez forte, c'est-à-dire en peinture, en sculpture, en littérature et autres, ce sont des milieux qui sont très cultivés, contrairement à des milieux qui sont plus friqués mais moins cultivés, dans la pub, dans la vidéo, dans tout ce qui est sur ordinateur, création par ordinateur, graphisme et autres ; ils sont beaucoup moins cultivés, mais font plus de fric. Alors que les autres restent plus accrochés dans un système culturel plus... érudit, nettement, et moins de fric. [...] Ils sont en gros dans les mêmes lieux, ils ont racheté les mêmes maisons, ils ont fait la même démarche, ils ont aussi besoin du même espace et tout, mais euh... sur le plan financier, y a quand même des décalages importants ; il n'y a pas le même niveau de vie. Par contre, il y a des communications possibles de par le milieu social quand on le voit de l'extérieur, mais sur le plan culturel, disons, il n'y a pas la même base ; disons, dans l'iceberg, par rapport à ce qui dépasse, c'est pas tout à fait la même chose.

[...]

Le résultat des courses, c'est que faisant ce lieu comme étant, ici, sur Montreuil – et il y a des gens qui ont un peu les mêmes trajectoires, qui viennent pour de l'affectif, pour des bouts de jardin, pour une vie plus villageoise, familiale et non plus le petit coin à Paris, uniquement fonctionnel, et restreint, et pas d'espace pour vivre ; et donc on a créé des milieux similaires, donc on a investi ce type de lieux où on pouvait faire une jonction entre une partie affective, une manière de vivre et un travail un peu différent. [...] Et comme par hasard, ce projet, avec un côté artistique, est repris par cette classe montante.

(Edith, sculptrice et plasticienne, 63 ans, arrivée en 1990, propriétaire)

Tableau 6-2 : Caractéristiques des acquisitions réalisées par les convertisseurs dans le Bas Montreuil

Nom	Type de logement réalisé	Bien acquis	Date achat	Surface à l'achat (en m <sup>2</sup> )	Coût à l'achat	Coût à l'achat / m <sup>2</sup>	Nature des travaux	Surface après travaux	Coût des travaux	Coût total (achat + travaux)	Coût total / m <sup>2</sup>
Marc	duplex dans une ancienne usine, en Habitat Groupé Autogéré	lot dans une usine	1986	100	200 000 F	2000 F/m <sup>2</sup>	Travaux collectifs. Transformation de l'usine en logements et ateliers	100 m <sup>2</sup>	600 000 F	800 000 F	8 000 F/m <sup>2</sup>
Edith	atelier / logements dans une ancienne usine (fonderie)	partie d'usine (ancienne fonderie)	1994	175	500 000 F	2900 F/m <sup>2</sup>	Transformation de l'usine en 3 lots + 1 jardin. Dans son lot, création grand atelier + 1 appartement + 2 studios + chambres + 1 bureau	>175 m <sup>2</sup> (plusieurs niveaux)	350 000 à 500 000 F	1 000 000 F (environ)	5 700 F/m <sup>2</sup> max
Irène 1	petite maison avec cour	petite maison avec cour	1992	70	550 000 F	7860 F/m <sup>2</sup>	Modernisation	70 m <sup>2</sup>	70 000 F	620 000 F	8 860 F/m <sup>2</sup>
Irène 2	loft avec cour partagée	lot dans une usine avec cour		200	650 000 F	3250 F/m <sup>2</sup>	Transformation du lot en loft	200 m <sup>2</sup>	800 000 F	1 450 000 F	7 250 F/m <sup>2</sup>
Irène 3	loft avec cour partagée	loft avec cour		140	1 500 000 F	10700 F/m <sup>2</sup>	-	140 m <sup>2</sup>	0	1 500 000 F	10 700 F/m <sup>2</sup>
Irène 4	maison individuelle neuve avec jardin	grande usine entière	2001	200	750 000 F	3750 F/m <sup>2</sup>	Transformation de l'usine en 5 maisons dont 4 revendues. Aménagement et déco intérieure de sa maison.	200 m <sup>2</sup>	1 300 000 F	2 050 000 F	10 000 F/m <sup>2</sup>
Jean	maison individuelle + jardin	maison individuelle + jardin	1996	75	750 000 F	10000 F/m <sup>2</sup>	Modernisation + ajout d'un étage par surélévation du toit	100 m <sup>2</sup>	250000 F	1000000 F	10000 F/m <sup>2</sup>
Hugo	ancienne usine comportant: appartement 60m <sup>2</sup> + "chambre d'été" 90m <sup>2</sup> + bureau 50m <sup>2</sup> + salle de danse 100m <sup>2</sup>	bâtiment indus. : 300 m <sup>2</sup> en deux plateaux de 150 m <sup>2</sup> env. chacun + une cave + ancien parking (cour) ; terrain surface totale : 420 m <sup>2</sup>	1997	300	750 000 F	2500 F/m <sup>2</sup>	Cloisons démolies autres montées, isolation, fenêtres remplacées, charpente traitée. Aménagement de l'appartement, du bureau, de la salle de danse.	logt: 60 m <sup>2</sup> ; bureau: 50 m <sup>2</sup> + salle de danse	750 000 F	1 500 000 F	5000 F/m <sup>2</sup> bâtiment total; 25 000F/m <sup>2</sup> réellement habitable
Julien 1	grande maison partagée à deux familles	maison transformée en bureaux + entrepôt	1998		800 000 F		Transformation de l'entrepôt en partie habitable		500 000 F	1 300 000 F	

Julien 2	loft + atelier de métallurgie + bureau dans une ancienne usine textile	grande usine de 3 plateaux de 150 m2 + petite maison + cour	1999	500	1 200 000 F	2400 F/m2	Usine vidée des machines et matériaux. Aménagement du loft: isolation, fenêtres, traitement charpente, chape de béton, chauffage par le sol, sol epoxy, électricité, peinture. Installation atelier	loft :150 m2; atelier + bureau : 150 m2	800 000 F	2000000 F	4000 F/m2 bâtiment total; 6600F/m2 logement + atelier ; 13300F/m2 réellement habitable
Béregère et Loïc	maison individuelle + jardin + "atelier" (bureau / labo photo / studio d'amis)	maison individuelle + jardin + apprentis	1998	60	650 000 F	10000 F/m2	Agrandissement et modernisation maison : cloisons cassées, chauffage, plomberie, électricité, peintures, parquet, sol réagréage + Démolition apprentis et construction bureau/lab-photo (chape béton, murs, toiture, isolation baie vitrée, électricité, eau, aménagement).	110 m2			
Julie	logement aménagé dans une ancienne usine	usine de micro-métallurgie en 3 morceaux	1999	75 m2 habitables + hangar 70 m2 + garage 55 m2	510 000 F	2550 F/m2 en comptant tout	Transformation de l'usine en appart. Travaux encore en cours pour faire un bureau et agrandir le logement. Toiture.	75 m2 pour l'instant	prévu: 300000F à 400 000F	900 000 F	4500 F/m2 bâtiment total; 12 000F/m2 pour la partie habitable
Lilas	maison bourgeoise de ville + jardin	maison bourgeoise de ville + jardin	2000	140	1 600 000 F	11 430 F/m2	Décoration + toiture	140	faible	1 600 000 F	11 430 F/m2
Rémi	loft avec cour partagée	lot dans un ancien garage + appartement de gardien	2001	150	800 000F	5330 F/m2	Transformation du lot en loft. Démolition, écoulements, couverture, plomberie, électricité, isolation, chape béton, chauffage, plancher, finitions	150 m2	300 000 F	1 100 000 F	8000 F/m2
Noémie	loft avec jardin	lot dans une grande usine entière	2003	85			Transformation de l'usine en 5 logements. Aménagement et déco intérieure de son logement . A dû refaire le plancher, une fenêtre.	85 m2		215 000 € (1 400 000 F)	2420 €/m <sup>2</sup> (16 000 F/m2)
Alice	maison bourgeoise style art déco, pierre de taille + mini cour + studio d'amis	maison bourgeoise style art déco, pierre de taille + mini cour + apprentis-buanderie	2004	140	400000 € (2 600 000 F)	2800 €/m <sup>2</sup> (18 200 F /m2)	Finitions dans la maison (électricité, baignoire) + Transformation de l'appentis en studio (chauffage, installation sanitaire)	140 + 40	faible	400 000 € (2 600 000 F)	2330 €/m <sup>2</sup> (15 200 F/m2)

Tableau 6-3. Le financement des acquisitions réalisées par les convertisseurs dans le Bas Montreuil

Nom	Type de logement réalisé	Apport personnel ...	dont aides familiales	dont économies perso	part des aides familiales dans l'apport	part des aides familiales dans l'achat (y.c. travaux)	Montant emprunt	Montant remboursements	Durée remboursements	Prix à la revente ou estimation en 2005 (italique)
Marc	duplex dans une ancienne usine, en Habitat Groupé Autogéré		300 000 F (dons parents)		élevée	37,5%				
Edith	atelier / logements dans une ancienne usine (fonderie)	850 000 F								
Irène 1	petite maison avec cour		aide grand-mère					7000 F/ mois		850 000 F
Irène 2	loft avec cour partagée									2 100 000 F
Irène 3	loft avec cour partagée									2 700 000 F
Irène 4	maison individuelle neuve avec jardin									4 600 000 F
Jean	maison individuelle + jardin	750 000 F	500 000 F (héritage de sa femme)	250 000 F	66%	50%	250 000 F	4000 F/ mois	6 ans	<i>Au moins 450 000 €</i>
Hugo	ancienne usine comportant: appartement 60m2 + "chambre d'été" 90m2 + bureau 50m2 + salle de danse 100m2	600 000 F	600000 F (dons parents)	0	100%	40%	350 000 F (puis 150 000 pour travaux)	2300 F/ mois (+2000 F/mois impôts locaux)	20 ans - mais fini de rembourser avec héritage mère	
Julien 1	grande maison partagée à deux familles	600 000 F	600 000 F (+ supplément pour des travaux)	0	100%	46%	400 000 F	3500 F	10 ans	2 300 000 F
Julien 2	loft + atelier de métallurgie + bureau dans une ancienne usine textile		donation mère, mais la revente de la maison suffit							

Bérengère et Loïc	maison individuelle + jardin + "atelier" (bureau / labo photo / studio d'amis)	200 000 F	don grand-mère 100 000 F + aide parents	100 000 F	> 50%		450 000 F + beaucoup pour travaux + 200 000 F pour la cuisine = env. 1 000 000 F	6500 F	15 ans	
Julie	logement aménagé dans une ancienne usine	200 000 F	héritage grand-mère + aide mère				700 000 F	6300 F/ mois	15 ans (mais variable car taux révisable)	
Lilas	maison bourgeoise de ville + jardin	400 000 F	400 000 F puis encore un peu de son père pour renégocier l'emprunt	0	100%	25%	1 200 000 F	7150 F/ mois puis renégocié 3250 F	15 ans puis renégocié 20 ans	
Rémi	loft avec cour partagée	250 000 F (revente de son studio)	250 000 F	0	100%	23%	environ 1 000 000 F	6500 F/ mois	15 ans	
Noémie	loft avec jardin		Touche 2800 F/mois de la location d'un 2P à Paris acheté grâce à un don du grand-père.			Potentiellement 100% en revendant son 2 pièces	environ 1 500 000 F	6500 F/ mois sur 20 ans (met 3700 F "de sa poche", le reste provient du loyer qu'elle touche)	20 ans	260 000 €
Alice	maison bourgeoise style art déco, pierre de taille + mini cour + studio d'amis	320 000 € (2 000 000 F)	320 000 € = revente appt précédent acheté 160 000 € grâce héritage	0	100%	80%	100 000 € (650 000 F)	960 € (6250 F)	env. 10 ans	



## Chapitre 7. Le travail de gentrification au quotidien

Au-delà de leur installation dans ce quartier et des travaux de transformation qu'ils mènent dans leurs logements, de quelles façons les gentrificateurs participent-ils individuellement ou collectivement aux transformations du quartier et de son image ? A quelles productions sociales conduisent leurs pratiques quotidiennes ? « Les quartiers gentrifiés sont toujours des territoires contestés, enjeux de luttes sociales, spatiales et symboliques, qui prennent des formes variables », rappelle Sylvie Tissot à propos d'un quartier de Boston (Tissot, 2009). Dans quelle mesure les gentrificateurs font-ils de leur quartier d'habitation un espace de mobilisations et de construction identitaire ? De quels objets se saisissent-ils collectivement, dans quelles perspectives et quelles sont les formes que prennent ces mobilisations ? Enfin, de quelles façons leurs investissements dans la localité s'articulent-ils aux orientations de la politique municipale des années 1990 et 2000 (chapitre 6) ? C'est toujours le travail de gentrification qui nous intéresse ici, entendu comme un travail multidimensionnel d'appropriation, de conversion et de production de l'espace urbain. Après avoir étudié les ressorts et les modalités de ce que nous avons appelé les « conversions » immobilières, l'analyse de la « conversion territoriale » que représente la gentrification suppose d'observer les pratiques des gentrificateurs dans un espace plus large – le quartier voire la ville – et dans un temps plus long, et d'analyser la façon dont leurs investissements très divers dans la localité contribuent au changement urbain.

L'étude de ce travail quotidien de gentrification pourrait passer par une observation ethnographique minutieuse de l'ensemble des pratiques quotidiennes à l'échelle du logement, de l'immeuble, des commerces et des espaces publics, à la manière du travail de Sabine Chalvon-Demersay à Daguerre (1984). Elle pourrait également passer par une analyse systématique de la nature et du rôle des associations de quartier, formes institutionnalisées de



mobilisations collectives à l'échelle locale, comme l'ont fait Bernard Bensoussan, Jacques Bonniel et leur équipe à la Croix-Rousse (1979 ; 1982) ou plus récemment Sylvie Tissot dans le South End à Boston (2009 ; 2010). Nous proposons ici une troisième approche, qui pourra paraître hybride puisqu'il y sera question aussi bien de pratiques quotidiennes dans et hors du logement que de mobilisations dans des associations établies, de participation à des réseaux plus ou moins informels, ou encore de relations personnelles avec les élus ou avec les personnes extérieures au quartier. En effet, c'est le caractère multidimensionnel et multiscale du travail de gentrification que nous voulons mettre en évidence ici : travail de production symbolique (Bidou, 1984), travail de « recouvrement » des autres habitants (Bensoussan, Bonniel, 1979a), d'occupation et de transformation des lieux et des normes qui y sont en vigueur (Chalvon-Demersay, 1984)... Ce travail est en même temps, plus encore que celui de conversion des logements, un travail sur soi, sur sa trajectoire et sur son appartenance sociales. Il s'agit en effet aussi d'un travail d'« appropriation psychosociologique » des lieux (Chombart de Lauwe, 1979), de fabrication d'une « appartenance territoriale » (Chamboredon et al., 1984), voire de la constitution d'un groupe social local autour de valeurs, d'habitudes, de références communes mais aussi d'intérêts partagés (Butler, 1995 ; Cartier *et al.*, 2008 ; Tissot, 2009).

C'est cette articulation entre changement local et trajectoires sociales des gentrificateurs, déjà présente dans le chapitre précédent, qui servira ici de fil conducteur à travers la diversité des formes d'investissement explorées : comprendre comment l'espace local est constitué « en recours et en enjeux » permet simultanément de saisir les modalités du changement urbain et les enjeux sociaux pour ceux qui en sont les agents (Bensoussan, 1982, p. 184). Il s'agit en même temps d'explorer la relation entre l'individu et la collectivité, prise à la fois dans l'ordre social global et dans des structures sociales locales. Cette perspective est déjà présente dans les travaux français des années 1980 à travers la question des recompositions des classes moyennes d'un côté, des formes du changement social local de l'autre. L'investissement dans l'espace local était alors considéré, on l'a vu, comme « une tentative pour maintenir ou reconstruire une identité sociale chamboulée aussi bien dans le travail que dans la ville » (Benoit-Guilbot, 1986, p. 128) : le quartier offrait un espace support de projections pour la construction d'un mythe partagé à Aligre (Bidou, 1984), un espace de pratiques permettant l'affirmation d'un modèle culturel nouveau à Daguerre (Chalvon-Demersay, 1984), un espace de socialisation alternative à Croix-Rousse (Bensoussan, 1982). Dans quelle mesure retrouve-t-on, dans le Bas Montreuil, ces formes de compensation entre socialisation résidentielle et socialisation professionnelle ou familiale ? Sont-elles attachées à une génération particulière ou bien la localité est-elle également mobilisée par les gentrificateurs récents dans leurs trajectoires de mobilité sociale, comme espace de définition d'un modèle culturel partagé ou, à l'échelle individuelle, comme espace de constitution de nouvelles ressources (d'un « capital d'autochtonie » (Retière, 2003), par exemple) ? Sur quels objets

s'opèrent ces mobilisations, quelles formes prennent-elles, quelles ressources nécessitent-elles et quelles gratifications offrent-elles ? Nous étudierons dans un premier temps le travail de production symbolique opéré par les gentrificateurs sur leur espace résidentiel ; nous verrons s'estomper le recours à l'image du « village » et apparaître une esthétique nouvelle, fondée sur l'« hybridation » culturelle (Donnat, 1994) (section 1). Puis nous analyserons les mobilisations de nos enquêtés dans l'espace social et politique du quartier en soulignant la façon dont elles s'articulent aux trajectoires socioprofessionnelles de leurs promoteurs. Nous retrouverons dans les mobilisations des « pionniers » des formes de compensation et de circulation de ressources proches de celles identifiées par les travaux des années 1980 (section 2). Celles de leurs successeurs « convertisseurs » font apparaître de nouvelles articulations entre vie résidentielle, vie professionnelle et enjeux de mobilité sociale, et montrent des ressemblances inattendues avec les mobilisations observées dans d'autres espaces des classes moyennes (Cartier *et al.*, 2008) (section 3). Nous verrons aussi au cours de ces deux sections comment évoluent les mots d'ordre typiques des mobilisations des gentrificateurs (la « mixité sociale », le « patrimoine », la « vie de quartier », etc.) et comment elles rencontrent ou non les catégories d'action de la municipalité. Nous nous concentrerons dans ces deux sections sur les mobilisations les plus visibles parmi les « pionniers » et les « convertisseurs », abordées via les entretiens souvent très riches avec des « figures locales ». Si ces objets « évidents » en cachent d'autres, certainement aussi intéressants, ils ne nous détournent pas pour autant de notre problématique ; ils constituent même des occasions de comprendre comment la localité (le « quartier ») s'est « solidifiée » en étant constituée publiquement « en recours et en enjeux ». Quant aux « suiveurs », très peu nombreux dans l'échantillon et arrivés depuis très peu de temps dans le quartier (en général un an), ils ne nous ont pas fait part, au moment des entretiens, de mobilisations dans l'espace public ; ils sont en revanche sensibles aux mobilisations de leurs prédécesseurs, comme nous le verrons.

## 1. Le travail de production symbolique et esthétique

Les gentrificateurs montreuillois, quelle que soit leur époque d'arrivée, ont eu à mener un double travail de production symbolique et esthétique : d'une part, un travail de production de nouvelles images, de nouvelles représentations de l'espace résidentiel qui soient en accord avec leurs goûts et leurs désirs ; d'autre part, un travail d'ajustement de l'environnement à ces goûts et à ces désirs, par une esthétisation de l'espace domestique et une pratique sélective des espaces publics et semi-publics. Autrement dit, l'ajustement entre l'espace-objet et l'espace représenté ou désiré passait d'une part par un travail de conversion des représentations et des désirs, d'autre part par un travail de conversion de l'espace réellement pratiqué. Il participait en même temps à l'affirmation – et à la formation – d'un goût spécifique, lié à la fois à la proximité avec la culture légitime et à l'expérience de dépaysement social.

## 1.1. La production et la diffusion de nouvelles représentations du quartier

Le travail de production symbolique mené individuellement, à l'échelle du ménage ou, plus rarement, de façon collective, consiste à la fois en des « petits arrangements » que chacun fait avec soi-même pour s'approprier sa nouvelle résidence, puis en la production et la diffusion auprès de tiers de nouvelles représentations de l'espace résidentiel. Pour le saisir, nous avons été attentive à la fois aux catégories employées par les enquêtés pour désigner leur environnement et à leurs productions écrites et visuelles le concernant.

### 1.1.1 L'appropriation cognitive, affective et symbolique par les enquêtés

Nous avons vu à quel point le choix de Montreuil était avant tout le choix d'un logement (ou d'un espace de travail) dicté par la contrainte économique. Il a fallu, pour de nombreux enquêtés, non seulement se faire à l'idée d'aller vivre à Montreuil, mais ensuite se faire au quartier lui-même. Comme l'indique cette expression, il s'agissait largement d'un travail sur soi, d'un « travail de soi » pourrait-on même dire en empruntant l'expression forgée par Muriel Darmon dans son travail sur l'anorexie<sup>399</sup> (Darmon, 2008). L'« appropriation psychosociologique » (Chombart de Lauwe, 1979, p. 145) que suppose toute installation dans un environnement inconnu est d'autant plus longue et plus difficile dans le cas de la gentrification que l'espace populaire que l'on découvre est éloigné des normes formées au cours des expériences résidentielles antérieures. A Montreuil, elle est aussi freinée par la diffusion des représentations péjoratives de la banlieue.

L'appropriation de leur environnement suppose d'abord de la part des gentrificateurs la « mise en jeu de processus cognitifs, affectifs, symboliques, esthétiques » (Chombart de Lauwe, 1979, p. 145). Bérengère et Loïc racontent bien cette lente acclimatation, cette conversion progressive du regard :

*Lui : Au début, on était extrêmement dérangés visuellement. Il n'y a pas deux maisons qui se ressemblent, c'est tout un truc*

*Elle : Oui, c'était dur, hein*

*Lui : Ceci dit, alors, après moi j'ai fini par comprendre le charme de ces endroits : le côté complètement hétéroclite, éclaté même, il y a un vrai charme à tout ça, hein, y a pas une maison qui est semblable à l'autre [ton totalement différent, enjoué] Tout est très, tout est très habité, ...*

*Elle : Oui, il faut changer de -*

*Lui : Mais je sais pas, au début, moi j'allais déjeuner à Paris, j'en avais marre. [...] A la fin, quand je faisais les travaux ici, j'avais tellement le dé-moral, que j'allais à Paris, je prenais le métro, et je disais « ouh là là... ». Et le soir, le premier hiver, ici, c'est dur, hein, parce que on est habitué à Paris, les vitrines, et tout. A Paris il fait toujours beau, hein ! ici c'est un peu... (Bérengère et Loïc, conceptrice d'expositions et photographe, 35 et 37 ans, arrivés en 1998)*

---

<sup>399</sup> Elle souligne par cette expression le fait qu'il ne s'agit pas d'apprendre à se comprendre et à « faire avec » soi-même mais plutôt de se transformer, de modifier ses goûts et ses habitudes (Darmon, 2008, p. 345).

La banlieue réserve néanmoins de « bonnes surprises », comme le fait de pouvoir avoir un jardin, mais il faut également s’y faire, « l’intégrer » comme le dit Bérengère :

*Ce que j’ai eu beaucoup de mal à intégrer, et encore maintenant j’ai parfois du mal à l’intégrer mais je le déguste à chaque fois, c’est de pouvoir être dehors et chez moi [...] J’ai mis beaucoup de temps à l’intégrer, et encore maintenant, je me dis : ah c’est chouette ! Voilà. Donc ça c’est une bonne surprise. (Bérengère)*

Tiphaine, qui est urbaniste et arrive du 16<sup>ème</sup> arrondissement, raconte également avoir eu beaucoup de mal à se faire à un environnement qu’elle jugeait initialement « super glauque », « pas urbain » car hétérogène et peu dense, sans « qualité architecturale ». Ses premiers commentaires sur la ville, que nous avons recueillis en l’accompagnant à sa première visite immobilière montreuilloise, étaient particulièrement violents ; ils traduisaient des normes d’urbanité très strictes érigées sur le modèle de la ville ancienne (l’urbanité signifiant notamment des constructions continues, en alignement sur la rue) et un dégoût profond pour la banlieue pavillonnaire (« Quand j’entends « mignon, maisons, et échange de plantes », ça me fait trop peur !! »). Comme Bérengère, l’idée de devoir aller faire ses courses dans un centre commercial la « paniquait ». Elle fustigeait le mobilier urbain, le béton, les « jardinières crades » ; seul le bâtiment années trente de la mairie avait trouvé grâce à ses yeux. Un an et demi plus tard, elle reparle de cette période comme d’une « phase d’apprentissage » :

*Dans un changement de vie aussi radical, t’as beau être urbaniste, avoir un peu de recul sur les phénomènes sociologiques et tout ça, ben... t’as plus de repères, quoi ! Il y a une phase d’apprentissage, en fait ! (Tiphaine, urbaniste, 26 ans, arrivée en 2007)*

A l’issue de cette phase, elle se dit conquise par Montreuil :

*On s’est progressivement adaptés à Montreuil, jusqu’à s’y sentir hyper bien. Mais ça n’a pas été un coup de cœur, quoi. Mais c’est clair qu’au bout d’un an, le résultat était plus que positif. Ça a été une acclimatation progressive. Voilà. Donc du coup on s’est dit, Montreuil c’est top, on se voit bien y rester, parce que la vie en banlieue reliés par le métro, c’est idéal. (Tiphaine)*

Au-delà de la bonne affaire immobilière qu’ils ont réalisée, les enquêtés ont de bonnes surprises qui ne sont pas directement liées à la gentrification en cours. La proximité par rapport à Paris, la rapidité de la desserte en métro sont parmi les éléments les plus importants. Certains découvrent le calme, la densité plus faible des constructions et de la circulation. D’autres sont surpris par l’intensité de la politique sociale et culturelle dans une ville qui n’est pas la capitale ; ils découvrent l’offre culturelle, le tissu associatif, les structures d’accueil et de loisirs pour les enfants typiques d’une ancienne commune de la banlieue rouge et l’apprécient particulièrement<sup>400</sup>. Mais il est frappant de constater que pour décrire ces bonnes

---

<sup>400</sup> Agnès van Zanten a souligné ce fort investissement des gentrificateurs dans les structures du communisme municipal : « Initialement conçues pour épouser les aspirations de la population ouvrière à qui elles offraient ainsi simultanément des services et un miroir identitaire, les activités proposées ont été fortement investies par les pionniers de la « gentrification » [...]. Ces derniers ont réactivé un capital symbolique menacé par les transformations de la classe ouvrière [...] en le transformant pour le faire correspondre à leurs attentes en termes d’identité et de pouvoir dans la sphère locale » (Van Zanten, 2009, p. 167-168).

surprises, les enquêtés, pour la plupart, ne parlent alors plus de « banlieue », mais de « petite municipalité » (Montreuil comptant plus de 100 000 administrés), de « province » ou même de « campagne » :

*[Il y a] des gens qui créent des petits comités de quartier, des gens qui sont assez actifs, malgré tout. Il y a des écoles, il y a des – il y a une école de musique qui est géniale juste à côté, non mais il se passe des choses, il y a plein de choses dans les petites municipalités ! En fait, j'ai découvert un peu ça, aussi. [...] Il y a un cinéma qui s'appelle Le Méliès, je ne sais pas si tu en a entendu parler, [...] un cinéma qui est génial, c'est un ciné-club génial. Enfin c'est des choses qu'on ne trouve pas forcément facilement à Paris, quoi, dans son quartier. (Rémi, chef-opérateur, 42 ans, arrivé en 2002)*

*Le soir, quand la journée est terminée, ça devient comme en province, ici, ça devient... il y a un calme... que tu n'as pas à Paris... moi que je n'ai jamais eu à Paris, hein. (Rémi)*

*Quand je vais à Paris, tu sais, c'est exactement comme les gens qui sont en province et qui n'ont pas la ville : tu sais, c'est la tête qui tourne, qui regarde tous les magasins parce qu'il n'y a pas ça ici, euh... je me dis « wouah, il y a ça, maintenant ! je cherchais ça partout » et si je trouve, je prends, sinon je repars dans ma campagne. Tu vois, c'est ça [rit]. Mais vraiment, je le vis comme ça, hein ! Je monte à la – d'ailleurs, maintenant pour rigoler, quand je dis que je vais à Paris, je ne dis pas « je vais à Paris », je dis « je monte en ville ». (Julie, graphiste indépendante, 36 ans, arrivée en 1999)*

*Béregère : Oui, non mais c'est sûr qu'on a eu vachement de chance que... c'est vrai qu'on est à la campagne. [...] Enfin tu vois, là, on n'a que de la vue sur des jardins et des arbres. C'est très aéré, quoi.*

*Loïc : Mais ici, on ne savait pas que c'était la campagne. On est arrivés par hasard, en fait. C'est parce que la maison comportait beaucoup d'avantages pour nous. (Béregère et Loïc)*

Ils mettent ainsi un autre nom sur l'expérience résidentielle qu'ils font à Montreuil – qui, de fait, n'a rien à voir avec les stéréotypes qu'ils avaient en tête. Ainsi Lilas parle de « banlieue » à propos du moment du choix résidentiel (« tu sais, quand t'es parisien, l'idée d'aller en banlieue, c'est... c'est affreux ! ») puis de « province » à propos de sa vie dans le Bas Montreuil – que ce soit d'ailleurs pour s'en réjouir ou pour s'en plaindre. Les points les plus positifs sont ramenés à l'image de la campagne :

*Un truc que j'aime bien à Montreuil, c'est les mouches comme à la campagne. (Lilas, graphiste et photographe indépendante, 38 ans, arrivée en 2000)*

Seule dépare Tiphaine qui, peut-être en raison de son métier d'urbaniste, n'évite jamais le terme de « banlieue » et ne fait pas de parallèle avec la province ou la campagne. Toutefois, en ce qui concerne sa nouvelle vie dans cette banlieue, même elle recourt à un autre terme que « banlieusarde » :

*Franchir le périph', c'était vraiment la limite psychologique. [...] On se sentait hyper parisiens, et c'était super dur pour nous de quitter Paris.*

***D'accord. Donc ça, maintenant, c'est loin ?***

*C'est loin, parce qu'on est vraiment rentrés dans une autre catégorie de pensée, genre on est des métropolitains, quoi. C'est marrant, hein ? (Tiphaine, urbaniste, 26 ans, arrivée en 2007)*

Ce travail sur les représentations est facilité par le fait que le Bas Montreuil ne ressemble pas, physiquement, à « la banlieue » telle qu'ils l'appréhendaient. Le Bas Montreuil ne ressemble à rien de connu : particulièrement hétéroclite, il peut ainsi faire l'objet de diverses interprétations. Certains font de longues promenades, d'autres empruntent à la bibliothèque des livres sur l'histoire de la ville, font raconter aux voisins âgés l'histoire de leur pâté de maison, d'autres encore vont aux réunions de quartier... chacun cherche à faire correspondre à son environnement des images, des représentations en accord avec ses goûts et ses valeurs, soulignant tel ou tel aspect qui lui « fait plaisir ». Les éléments de l'histoire locale qui sont retenus et mis en avant correspondent souvent à l'imagerie populaire mais pas ouvrière : point de conflits sociaux, d'usines, de HLM ou d'immigration mais des figures individuelles d'artisans, élites ouvrières au service de la capitale, d'inventeurs de génie ou encore de chanteurs et acteurs populaires. C'est le faubourg, et non la banlieue, qui transparait dans ces récits<sup>401</sup>.

*Quand nous on a acheté notre maison, il s'avère que le petit papy qui habitait là, eh ben c'est lui qui a restauré le toit de l'opéra Garnier. (Martine, sculptrice, 40 ans, arrivée en 1999)*

*C'est une maison très ancienne, mais qui est un petit peu bourgeoise par rapport à l'ensemble des petites maisons de ville. [...] On a appris après par des gens âgés du quartier que le gars qui a construit cette maison, c'est l'inventeur du container, tu sais, de bateau, de cargo, tu vois, les containers métalliques ? Et en fait, son prototype, donc le premier container qui a été fait, il a été fait dans cette cour. (Rémi)*

*Je ne connais pas tellement l'histoire locale. Simplement, ce que je sais, c'est que le parc n'était pas constructible parce que c'était une carrière de gypse, et c'était avec cette carrière qu'il y avait tout le plâtre de l'Est parisien. Donc ils ont creusé énormément. Et ça s'appelait les Buttes à Morel, parce qu'en fait le contremaître s'appelait Morel. [...] Et puis donc, ensuite, dans les années cinquante – on a fait des petites recherches sur ici – dans les années cinquante les carrières n'étaient plus en activité, c'est devenu un endroit très couru dans le sport automobile et notamment le sport de moto, et c'était des pistes de concours de moto. Dans les vieilles revues de moto, on voit – alors moi j'y connais rien en moto, mais c'était vraiment... voilà. Et puis il y a, oui, j'avais, lui il y a Lino Ventura, qui habitait Montreuil ; il y a Brel qui y a fait un petit tour, aussi ; bon, enfin des gens que moi j'aime bien, donc ça fait toujours plaisir. (Bérenghère)*

Sans mettre en valeur d'éléments particuliers, la façon même dont un enquêté nous explique l'itinéraire pour arriver chez lui laisse paraître un travail d'esthétisation de l'environnement et de séduction à l'égard de la visiteuse :

---

<sup>401</sup> Le travail sur l'histoire locale est un des moyens d'appropriation symbolique auquel recourent largement les gentrificateurs ; nous y revenons à la section 3 à propos d'un travail plus systématique mené par une association de quartier.

*C'est tout près de la sortie de métro. Le code, c'est l'année du Front Populaire : 1936. Vous entrez dans une jolie cour avec un cerisier, il y aura peut-être encore des cerises mûres ; vous en prenez une au passage et vous prenez l'escalier en colimaçon qui mène à une coursive ; c'est le premier escalier à droite, porte de droite. (Marc, homme au foyer, ancien cinéaste, 50 ans)*

Tous ces éléments de description de leur environnement fournis par les enquêtés au cours des entretiens participent en même temps d'un travail de *diffusion* de ces images qu'ils se sont forgées envers l'enquêtrice extérieure au quartier. Certains y ajoutent des représentations sur d'autres supports : Marc, qui pratique le dessin en amateur, produit sur son quartier des images à la fois bucoliques et nostalgiques qu'il distribue à ses visiteurs intéressés par Montreuil, comme cette pochette de « 8 souvenirs en noir et blanc » offerte à l'occasion d'une rencontre à Montreuil (cf. figure 7-1). Les dessins mettent systématiquement en valeur l'architecture de faubourg (maisons ouvrières, immeubles de rapport), les pavés et les trottoirs, éléments d'une urbanité traditionnelle (antérieure à l'époque moderniste), les façades décrépies et la végétation, éléments d'historicité et de naturalité (Remy, 1983). Marc s'attache à composer un « album souvenir » du Bas Montreuil en dessinant les bâtiments voués à la démolition (telle maison murée, tel appartement incendié). Offert également à la visiteuse, ce livre d'un écrivain qui a grandi à Vincennes et à Fontenay et évoque « ses souvenirs, ses rêves : virées en banlieue et dans les bals musette, contact avec l'insolite, figures des années de « la belle lurette », songes, paysages qui s'emboîtent soudain dans l'irréel » (extrait de la quatrième de couverture)<sup>402</sup>. Un des textes du recueil concerne en effet les « Buttes à Morel » décrites plus haut par Bérengère et commence ainsi :

« Les Buttes à Morel – et leurs carrières – se trouvent à proximité de la station de métro « Croix de Chavaux » – mais bien peu de Parisiens en ont entendu parler. Elles méritent cependant d'être connues, du moins par ceux qui sont sensibles aux effets de certains décors exerçant leur plein pouvoir de dépaysement. Les carrières de Montmartre – qu'aimait Nerval – ne sont plus qu'un souvenir difficile à fixer sur les plaques de l'imagination ; ici tout est demeuré à peu près intact depuis le jour où les carriers ont quitté le chantier pour la dernière fois. » (Hardellet, 2001 p. 107)

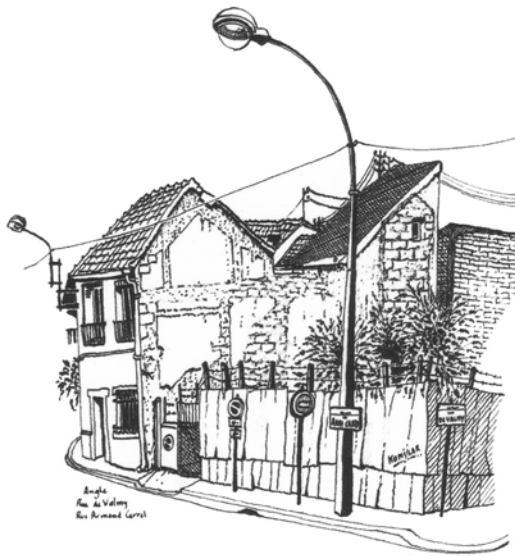
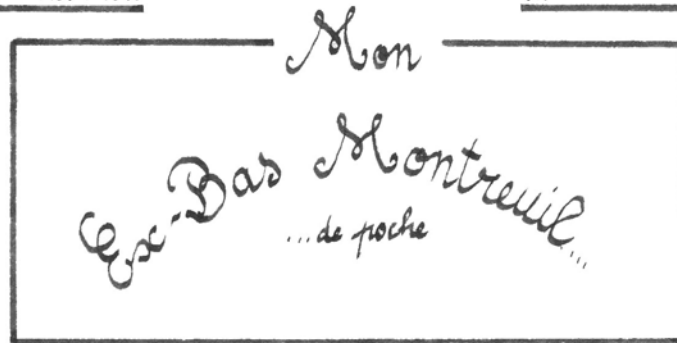
---

<sup>402</sup> André Hardellet, 2001, *Oneïros ou la belle lurette*, Paris, Gallimard coll. L'imaginaire.

Figure 7-1 : Dessins réalisés par Marc

85 Souvenirs

en noir et blanc





Pour ceux qui ignoraient complètement la banlieue, l'installation à Montreuil est présentée dans une certaine mesure comme une phase initiatique ; Tiphaine va jusqu'à parler – avec humour – de « révolution copernicienne » et de son « engendrement à Montreuil ». Les enquêtés se moquent volontiers d'eux-mêmes, de leurs *a priori* avant cette initiation :

*Parce qu'en tant que parisiens, on a beaucoup d'idées reçues ; tu t'en rends compte après, quand t'habites ailleurs. On a beaucoup, beaucoup d'idées reçues, finalement. Sur la banlieue. Finalement, les parisiens sont très snobs ! c'est vrai ! (Rémi, chef-opérateur, 42 ans)*

Les goûts ont aussi changé – peut-être temporairement – et plusieurs disent qu'ils ne pourraient plus retourner à Paris. La capitale et ses habitants font l'objet de critiques nouvelles, certaines peu surprenantes, comme sur l'absence de verdure ou le bruit ; d'autres sont plus originales et montrent selon nous tout le travail de construction d'une image positive de la Montreuil, parfois à partir de peu de choses (quelques « bonjours »...) :

*Mais je sais que j'ai vraiment eu de la chance, parce que sans vraiment connaître Montreuil, eh ben c'était là, c'était vraiment là qu'il fallait que j'atterrisse, tu vois ? Parce qu'il y a tout à portée de main, etc. Et quand je suis arrivée dans le quartier, j'ai senti qu'il y avait vraiment une ambiance assez euh... légère ; que les gens ils se regardaient agréablement – tu sais, quand tu arrives de Paris où tu ne connais pas ton voisin de palier, où on ferme les portes et on te regarde derrière les œillets... D'un seul coup, je me suis dit, quand même, c'est léger, par ici, ça a l'air sympa...*

***Ca se manifestait dans quoi ?***

*Je sais pas ! Les gens, tu les sentais... Les gens ils se disent bonjour, tu vois, des trucs comme ça. Mais par exemple, juste un truc, peut-être ça se rapporte à ça : un copain qui est à Marseille, un jour il vient là, il va chez Monoprix faire les courses, il me dit : « c'est bizarre, la caissière elle m'a dit bonjour, ici ». Je dis : « ben c'est tout le monde comme ça, ici ». Et c'est vraiment ça, tu vois ! (Julie, graphiste indépendante, 36 ans, arrivée en 199)*

D'autres ont un jugement plus nuancé ; s'ils sont contents de leur installation, ils ont plus de mal à s'enthousiasmer pour l'architecture ou à arrêter l'histoire aux années cinquante. Comme l'indique Paul-Henry Chombart de Lauwe, les perceptions de l'espace construit sont « en relation avec tout un imaginaire propre à la culture d'un groupe, d'une classe sociale, d'une société, mais vécues de manière spécifique pour chaque individu » (Chombart de Lauwe, 1979, p. 144). Les différenciations sociales internes au groupe des gentrificateurs se reflètent dans les représentations différentes qu'ils livrent de leur environnement. Les enseignants notamment, qui côtoient quotidiennement les habitants de Seine-Saint-Denis, ont du mal à ne pas voir la pauvreté et à apprécier le bâti :

*Ici il n'y a pas le côté Aligre-vieux Paris, hein, parce que ici, t'as vu comment c'est hein ! T'as pas le petit cordonnier, c'est pas Amélie Poulain, là, petit village, tu vois. [...] Parce que les petits artisans, au moins, ils ont du boulot ! Alors qu'ici ! [...] Voilà, Montreuil, c'est une ville pauvre. Ils commencent à gratter un peu de la taxe professionnelle avec les entreprises... mais tu vois qu'on n'a pas fait des choix architecturaux... enfin pendant longtemps ça a été un peu... Tu vois ce qui est construit avenue de la Résistance, là, devant le Monop', c'est de l'architecture en espèce de béton... (Noémie, professeure d'histoire-géographie, 39 ans, arrivée en 2003)*

Noémie ne parvient pas à transformer son regard sur l'environnement bâti : Montreuil reste « moche » à ses yeux (et ce malgré la présence d'un « petit cordonnier » place de la République, saisi au contraire par Marc dans ses dessins – cf. figure 7-1). Elle se plaît à imaginer les modifications à faire subir à la place Jacques Duclos pour l'adapter à ses goûts (faire un immense trottoir avec des terrasses de cafés, une promenade, un lieu « de convivialité », « un peu la plage, quoi ! » et planter des arbres comme à Vincennes où « c'est beaucoup plus chic »). Mais elle trouve d'autres éléments à mettre en valeur : les causes de cette laideur (« Montreuil est une ville pauvre ») sont reliées à des aspects plus positifs à ses yeux, « qui compensent », comme la politique sociale de la municipalité :

*Non, ce que je veux dire, c'est que c'est pas beau, mais moi ce qui me... réconcilie... enfin, symboliquement, ce qui compense, c'est cet espèce de... je trouve qu'ici c'est un petit laboratoire quand même de plein de recherches de... tu vois, d'une société du futur, tu sens quand même qu'il y a un maximum de crèches et que... Il y a des truc qui ne vont pas, mais tu sens quand même qu'il y a une municipalité qui est super à la recherche d'aider, qui a envie d'innover, qui gamberge vachement sur la cité de demain, l'urbanisme, l'environnement, l'équilibre entre les quartiers, entre les milieux sociaux dans les quartiers... [...] Enfin tu vois, je trouve que c'est pas beau, mais quand même, le réseau associatif est apparemment assez dense, et je trouve que c'est un endroit où on fait encore de la politique, tu vois, au sens, vraiment, d'imaginer qu'est-ce qu'on construit, qu'est-ce qu'une société, qu'est-ce qu'un collectif construit ensemble, avec des contraintes... Ca, je trouve ça... ça me fait plaisir. (Noémie)*

Elle cite en exemple un certain nombre de projets urbains et de services municipaux présentés lors des réunions de quartier où elle est allée – par exemple le service de taxi gratuit pour les personnes âgées, le marché annuel des vélos d'occasion, la construction du nouveau théâtre ou encore le projet de rénovation de la cité du Bel Air, où des ateliers d'artistes et des commerçants seront installés en rez-de-chaussée (comme le préconise en fait l'ANRU, dont Noémie reprend l'argumentaire presque mot pour mot<sup>403</sup>). Notons, dans ce cas comme dans celui de Bérengère, la réceptivité des gentrificateurs au travail de communication de la mairie (la mise en valeur des actions municipales, la publication d'un livre sur les célébrités ayant habité la ville, etc.).

François, formateur d'enseignants dans l'académie, tient lui aussi à réhabiliter l'image de la ville et du département à partir de ses propres préoccupations. Il s'en prend aux statistiques pointant Créteil au dernier rang des académies de France en termes de taux de réussite au baccalauréat : « ce n'est pas vrai quand on regarde ceux qui *résident* dans l'académie de Créteil ». En charge d'études pour le ministère de l'Education sous le gouvernement Jospin, François a fait en sorte que les statistiques de réussite au bac présentent désormais deux classements : un classement des académies comme lieux de scolarisation, un autre comme lieux de résidence des élèves, afin de mesurer l'effet de l'évitement scolaire sur

---

<sup>403</sup> « *Quand tu as au rez-de-chaussée des gens qui sont là et qui bossent là, ou des artisans, ou des commerçants, du coup, même pour les enfants qui traînent dans la rue, dont les parents sont au boulot, ça fait quand même une présence d'adultes, et tu mélanges le lieu d'habitat à un lieu aussi de production, de création... ça imprègne aussi les liens sociaux, quoi* » (Noémie).

la mauvaise image de certaines académies, au premier rang desquelles celle où il réside. Lorsque nous nous rencontrons pour l'entretien, c'est le premier sujet que François souhaite évoquer : il sort les dernières statistiques publiées et montre que, d'un classement à l'autre, Créteil remonte de la dernière place au milieu du classement, tandis que Paris voit son taux de réussite chuter de 78 à 62 %. Tout en soulignant l'ampleur de l'évitement scolaire en banlieue, François rend justice aux habitants de son académie.

Tiphaine met également ses réflexes professionnels d'urbaniste au service de son adaptation à la ville puis de la « réparation » de celle-ci. Elle commence par de longues promenades dans son nouveau quartier ; prenant « prétexte de la promenade des enfants », elle tâche de passer dans toutes les rues afin d'appréhender le tissu urbain, de comprendre sa structuration. Elle s'intéresse en même temps à la politique municipale, essaie d'en comprendre les orientations et les contraintes. Enfin, elle a l'opportunité avec son bureau d'études de travailler pour la ville de Montreuil ; cette expérience lui permet à la fois de devenir plus familière de ses enjeux, de s'attacher à la culture politique locale, mais aussi de s'investir professionnellement dans une opération de réparation de la ville sur elle-même (rénovation urbaine d'un grand ensemble).

Quelques enquêtés ont été interviewés dans certains des articles sur Montreuil évoqués au chapitre 5 (Josette, Marc, Julie, dans *Zurban, Libération* ou *Le Monde*). Les gentrificateurs semblent en fait participer activement à la production et à la diffusion de nouvelles images sur leur quartier, notamment par leur proximité avec les milieux journalistiques. Il s'agit parfois seulement de réflexes professionnels qui donnent une visibilité à des événements locaux que d'autres habitants auraient pu organiser mais n'auraient pas médiatisés : nous pensons par exemple à une exposition de photos organisée par l'un de nos enquêtés, Hugo, dans un café de son quartier. Ayant sympathisé avec le patron kabyle, Hugo le met en contact avec son oncle qui avait été capitaine pendant la guerre d'Algérie et avait pris beaucoup de photos dans le secteur kabyle qui était sous sa tutelle. Ils décident d'organiser une exposition de ces photographies dans le café, le « vernissage » prenant la forme d'un grand couscous, autour duquel l'oncle et les visiteurs échangent des récits. Ce type d'initiative locale n'a en soi rien de remarquable, mais on peut être surpris par la communication qu'Hugo organise autour de l'événement, qui dénote la mise en œuvre d'habitudes professionnelles : graphiste de formation, il réalise un prospectus que ses amis et sa famille diffusent autour d'eux et envoie un dossier de presse à plusieurs rédactions ; « deux ou trois » articles paraissent, dont un dans *Le Parisien*. Il ne s'agit là que d'une visibilité donnée au quartier à travers l'organisation et la médiatisation d'un événement. D'autres gentrificateurs ont réalisé un travail médiatique plus important sur la ville.

### 1.1.2 L 'exemple du « 9 magazine »

Au cours de l'enquête nous avons en effet découvert le premier numéro d'un magazine réalisé en 2004 à Montreuil et sur Montreuil (plutôt le Bas Montreuil à y regarder de près) par une équipe de gentrificateurs montreuillois (journaliste web, musicien, illustrateur de livres pour enfants, entre autres) dont certains font partie des réseaux amicaux de nos enquêtés. Ce magazine ne semble pas avoir vécu au-delà du premier numéro, mais il nous a paru exemplaire du travail de production symbolique que peuvent mener les gentrificateurs. L'éditorial annonce le projet :

« Un nouveau magazine à Montreuil, réalisé par une équipe « du cru », destiné à tous les citoyens curieux, vivant à l'image de la diversité et de la richesse de leur ville. Voilà l'idée, simple, de 9 magazine. Ce format de poche est un capteur d'énergies, un relais des projets majeurs ou miniature qui rythment la vie de la cité. 9 magazine évitera le piège du branché à tout prix, de l'esprit clanique, du repli sur soi. Il s'adresse au plus grand nombre. Montreuil est multiple. Vous avez rendez-vous avec ses habitants, ses tranches de vies, ses expressions, citoyennes ou artistiques. Vous découvrirez des lieux, des initiatives, des idées. »

Les rubriques visent chacune à produire un regard sur la ville : l'interview d'un habitant, le portrait d'une « figure locale », d'un lieu, la couverture d'un événement local : le dossier central enfin est construit autour d'un dispositif dans lequel une personnalité est invitée à découvrir la ville et à faire part à la rédaction de ses impressions, de « son regard »... Dans chacune de ces rubriques, on peut lire l'expression du système de goûts et de valeurs de certaines fractions des gentrificateurs.

Dans la rubrique « Ah ! si j'étais maire », un « citoyen » est invité à dire ce qu'il ferait s'il était maire de Montreuil. Le premier interviewé ne voudrait pas être maire car il n'« pas assez le goût du pouvoir pour cela » ; il se prête néanmoins à l'exercice et prend position contre le cumul des mandats, pour le vélo pour les énergies renouvelables, pour les associations, pour la préservation des murs à pêches, pour un aménagement « convivial » du centre ville, c'est-à-dire contre les projets municipaux de supermarché et de multiplex, et enfin pour que les écoles soient assez bien pour que sa fille puisse y faire toute sa scolarité (« en qualité de parent d'élève, j'espère que ma fille fera toute sa scolarité à Montreuil et dans le secteur public » sonne comme une menace de défection). Dans la rubrique « L'envers de l'endroit », un lieu de Montreuil est présenté. Dans ce premier numéro, le lieu présenté est les Instants Chavirés, salle de concert dédiée aux musiques expérimentales, connue dans un réseau relativement étroit et avant-gardiste (musiques improvisées et expérimentales) mais à une échelle européenne<sup>404</sup>. Son fondateur, interviewé, exprime le souhait d'une ouverture sur le quartier et pas seulement aux spécialistes. Il manifeste à la fois une exigence artistique (avant-gardisme, expérimentation, recherche) et une exigence sociale de démocratisation, la

---

<sup>404</sup> Cette salle est la seule de la région parisienne à être dédiée à ce type de musique.

première l'emportant sur la seconde<sup>405</sup>. La rubrique « Ta gueule » dresse le portrait d'un montreuillois. En l'occurrence, dans ce premier numéro, Gégé, « une des figures de notre ville » : un « ancien » là « depuis toujours », avec pipe, barbe et rides ; un militant local, figure de l'animation culturelle dans « les quartiers », « fâché avec les budgets, trop à l'étroit pour les projets abracadabrants qu'il a échafaudés » ; une « grande gueule », surnommé « fout la merde » au service culturel de la mairie où il travaillait... L'article d'une page fait l'apologie de cette générosité culturelle non comptable, de cette imagination rebelle à la rationalité, de cette liberté de ton au-delà des convenances.

Dossier « Ligne 9 » : « dans cette rubrique, 9 magazine invite une personnalité à venir poser ses valises à Montreuil pendant quelques jours, et à nous livrer son regard sur la ville. » L'invité est doté d'un appareil photo ; à l'issue de ses trois jours de résidence à Montreuil, il livre au magazine quelques clichés, qu'il commente. Quel meilleur dispositif pour produire de nouvelles images de la ville, tout en sélectionnant les producteurs de ces images ? Le premier invité est un DJ et producteur de musique électronique « amoureux fou de l'Afrique » ; c'est l'un de nos enquêtés qui lui sert de guide dans la ville – plutôt dans le quartier devrait-on dire, puisque toutes les photos semblent avoir été prises dans le Bas Montreuil. Parmi les clichés, trois photos de restaurants-bars<sup>406</sup>, plus précisément d'éclairages dans des bars, avec trois fois le même commentaire : « si tu regardes le bar, globalement tu te situes dans un troquet de quartier de Montreuil ; puis tu lèves la tête et tu découvres une déco et une mise en lumière dignes du Marais ». Plus exactement, le photographe a sélectionné des détails (un tuyau avec un éclairage bleu, un cône lumineux, un abat-jour en pâte de verre) et les a photographiés *de telle façon* que, comme il le dit à nouveau un peu plus loin, « la photo pourrait être prise dans le Marais ». D'autres photos montrent des détails de façades : un logo coloré est photographié sans savoir qu'il s'agit de celui de la SEMIMO, apposé sur les tous HLM qu'elle a réalisés au cours des années 1980 et 1990 : il est considéré comme « une proposition plastique intéressante ». Un détail d'une baie vitrée de bâtiment industriel peinte en vert et jaune sert de support à un commentaire général sur le bâti : « j'ai constaté que les architectures nouvelles n'étaient pas mal du tout ; il y a beaucoup de réussites sur ce plan à Montreuil ; les bâtiments sont très colorés, les matières nombreuses et j'ai vu de belles propositions d'espaces ». Une photo de branche d'arbre fleurie suscite ce commentaire :

---

<sup>405</sup> « Le public a souvent un rapport simplifié à la musique : soit elle est belle, soit elle fait danser. Ce qui m'intéresse dans l'improvisation, notamment, c'est le non-formatage esthétique et économique. Ce qui rejoint notre but : être en mesure de rétablir le lien entre les gens, faire découvrir ces musiques aux montreuillois. Leur donner la possibilité de se les approprier. Car, malgré l'aspect « recherche », la notion de plaisir reste présente. D'ailleurs les non-initiés sont souvent surpris par leur façon de réagir aux concerts. Cela dit, la fonction de l'art, si elle doit en avoir une, n'est pas non plus de broser le public dans le sens du poil. Lorsqu'il se rend aux Instants Chavirés, l'auditeur doit se demander ce qu'il va y chercher, ce qu'il y prendra. Même si ça peut fâcher ou heurter. »

<sup>406</sup> Ces trois bars ainsi que tous les établissements sont remerciés et leurs coordonnées sont fournies à la fin de l'article.

« On a l'impression de sortir du cadre urbain... et pourtant on est en plein dedans car si je baisse l'appareil, on se trouve au beau milieu d'une allée cernée d'immeubles. Donc Montreuil, c'est aussi ça. Presque inattendu, d'autant que je ne pense pas que l'on découvrirait beaucoup de choses similaires à Paris même. J'étais à Berlin le week-end dernier. C'est une ville que j'aime bien car elle possède des avenues très larges avec des arbres absolument partout ! Et c'est vrai qu'il existe ici aussi un côté campagne. »

Voilà, à l'aide d'une branche d'arbre, Montreuil comparé à Berlin et opposé à Paris... Deux photos ont été prises au foyer malien de la rue Bara – les seules où apparaissent des personnes, en l'occurrence des résidents du foyer ; le portrait est jugé « rural et populaire », un commentaire redoublé par l'autre photo où l'on voit « l'espace de travail du forgeron » dans le foyer. Deux clichés relèvent clairement de l'esthétique « kitsch » : une façade décorée de fleurs en plastique et des balais colorés : « Là encore, il s'agit d'une proposition graphique, un ordonnancement coloré. Ces balais semblent tourbillonner. En même temps, on reste dans le populaire, la chose en plastique. J'aime cette esthétique »... Comme le soulignait Pierre Bourdieu, « rien n'est plus classant, plus distinctif, plus distingué, que la capacité de constituer esthétiquement des objets quelconques ou même « vulgaires » (parce qu'appropriés, surtout à des fins esthétiques, par le « vulgaire ») » (Bourdieu, 1979, p. VI). Pour compléter ce tableau supposé évoquer « la diversité et la richesse de la ville » (selon l'éditorial), un panneau coloré « bobos » dans une façade de pharmacie fait l'objet d'un jeu de mots (« les bobos de Montreuil sont peut-être aussi ceux qui arrivent quand on se fait mal ») et une contrebasse posée sur un kilim, « évocation de l'aspect artistique de Montreuil puisque beaucoup de jazzmen et d'artistes y résident ».

Deux autres rubriques encore informent sur la vie montreuilloise. « Esprit es-tu là ? » est une rubrique de réflexion et d'information. Dans ce numéro, elle concerne le commerce équitable et met en valeur l'association Max Havelaar dont le siège se trouve à Montreuil. « Rapport d'activité » présente un événement culturel montreuillois, en l'occurrence la mise en scène d'une pièce de Bernard-Marie Koltès dans un théâtre du Bas Montreuil.

Suivent enfin cinq pages de sélection critique de CD et de livres ; sur les quatre livres critiqués, deux sont édités à Montreuil et ont retenu notre attention. Le premier, *Des nouvelles de Montreuil*, est édité par le Musée d'histoire vivante de la ville et regroupe des nouvelles policières se déroulant à Montreuil. Le second, édité par une maison d'édition du Bas Montreuil, est intitulé *Les aventuriers du RMI*<sup>407</sup>. Le livre n'est pas scientifique ; il s'agit d'une « histoire dadaïste dans laquelle la vie au RMI vaut bien toutes les petites existences étriquées que nous propose notre belle patrie consumériste ». Le héros quitte son milieu d'origine bourgeois (famille, femme, appartement) et son emploi de cadre supérieur ; « de nouveau vierge de toute contrainte sociale » il peut enfin interroger son rapport au travail et à

---

<sup>407</sup> Un titre – et un contenu – qui sonnent comme un écho lointain aux « aventuriers du quotidien » (Bidou, 1984)

la consommation. Le livre comme la critique, laudative, font l'apologie de « l'absence d'argent » vue comme « une occasion de transformer le manque d'avoir en surplus d'être ».

Tous les articles de ce magazine expriment et diffusent les représentations dominantes dans le groupe social des gentrificateurs dans leur diversité, avec une prédominance de la critique artiste sur la critique écologiste, elle-même mieux représentée que la critique sociale. L'agence immobilière « le village », située au cœur du Bas Montreuil, semble avoir également adapté le contenu de sa publicité grand format : on peut y lire en gros « village people » sur une photo des quatre agents immobiliers en tenue décontractée marchant dans une rue de Montreuil ; le slogan, « l'immobilier autrement », est illustré de quelques exemples de services : « première consultation gratuite chez l'avocat du village », « mise à disposition gratuite du camion du village »... Pour finir, soulignons l'aspect graphique du magazine qui dénote un important souci esthétique : le même photographe a illustré les articles et réalisé les photographies des publicités et une même charte graphique a été imposée à tous les annonceurs (tous des artisans ou des commerçants du Bas Montreuil), opérant un véritable « recouvrement » (Bensoussan, Bonniel, 1979a) de leur identité visuelle (cf. figure 7-2).

Figure 7-2 : Encarts publicitaires dans le n°1 de 9 magazine



Source : 9 Magazine. Chronique d'une ville annoncée, n°1, juin 2004, p. 32

## 1.2. L'esthétisation de l'espace des pratiques : une question de trajectoires ?

Le travail de réparation de l'image de la ville et du quartier pour soi-même ou pour les autres passe donc par la production de nouvelles images mais aussi par le modelage de son environnement immédiat : une transformation de l'espace privé et une pratique sélective des espaces publics et semi-publics. Nous avons déjà abordé cette question au précédent chapitre et souligné l'importance de la référence au modèle de l'artiste (c'est-à-dire indissociablement au travail de l'artiste et au mode de vie artiste). Nous voudrions compléter ces quelques éléments en indiquant un processus qui nous semble plus largement à l'œuvre tant dans les pratiques esthétiques (décoration, aménagement) que dans les usages de l'espace du quartier. Nous avons déjà montré en quoi une partie des gentrificateurs montreuillois, en raison de leurs trajectoires sociales descendantes, pouvaient être référés aux membres des « professions nouvelles » décrits par Pierre Bourdieu en 1979 (chapitre 4, section 2.3). Une autre partie de ces gentrificateurs, également intermittents ou indépendants du secteur culturel, sont apparus comme dotés de dispositions légèrement différentes, notamment à l'égard du travail et de l'emploi, en raison de leurs trajectoires ascendantes. Ces trajectoires de mobilité sociale nous semblent centrales dans la façon dont les gentrificateurs s'approprient leurs espaces résidentiels ; elles expliquent notamment cette disposition à l'« hybridation » de la culture cultivée dont parle Olivier Donnat (1994) ou cette « omnivorité » propre aux classes moyennes selon Richard A. Peterson (2004).

Cette « hybridation » entre la culture cultivée des gentrificateurs et la culture, les murs, les sociabilités, les paysages, les objets populaires de leur environnement immédiat se manifeste à la fois dans la décoration des logements et dans la sélection des espaces fréquentés dans le quartier. Dans les logements, des traces de l'ancienne occupation industrielle des lieux sont conservées (un panneau « Réception des marchandises », un rouleau de tissu d'une ancienne usine textile) ; l'aménagement repose souvent sur de nombreux objets et meubles récupérés dans la rue, aux puces ou dans des vide-greniers, mais transformés et méconnaissables ; la décoration mélange des objets typiques des goûts les plus légitimes (des étagères lourdes de livres, de la verroterie ancienne, des toiles) et des objets symbolisant la grande consommation populaire détournés de leur usage originel (un pot de fromage blanc géant transformé en lampe, des présentoirs de cartes postales commerciaux sur lesquels sont disposées des copies de tableaux de maîtres ou des photos d'art, un rétroviseur en guise de miroir, une guirlande de bouteilles en plastique colorées). En ce qui concerne les consommations quotidiennes, la fréquentation des commerces allie avec méthode les magasins « ethniques » de la rue de Paris pour quelques produits exotiques repérés (le tarama dans tel magasin turc, les épices dans telle épicerie africaine), le marché du vendredi après-midi (dont la fréquentation et les commerçants sont majoritairement maghrébins) pour les objets peu chers (« tombés du camion », fripes), les puces pour les habits des enfants, mais également le grand magasin bio « les Nouveaux Robinsons » pour certains produits d'épicerie, le fromager, le boucher, le



charcutier du marché du dimanche matin, sans oublier les deux librairies de Montreuil et de Vincennes qui font l'objet de visites fréquentes. Toutes ces pratiques signalent l'exercice d'une certaine liberté dans la contrainte financière et d'une distanciation maîtrisée à l'égard de l'environnement populaire.

Ces pratiques résidentielles peuvent selon nous être analysées à la manière des consommations culturelles des « professions nouvelles » ; elles semblent marquées du même mécanisme de « rétablissement symbolique »<sup>408</sup> :

« La relation ambivalente qu'ils entretiennent avec le système scolaire et qui les porte à se sentir complices de toute espèce de contestation symbolique les incline à accueillir toutes les formes de culture qui sont, au moins provisoirement, aux marges (inférieures) de la culture légitime. [...] Ils importent souvent dans ces régions abandonnées de l'institution scolaire une disposition savante, voire érudite, que l'école ne renierait pas, et qui s'inspire d'une intention évidente de réhabilitation, analogue dans son ordre aux stratégies de restauration qui sont constitutives de leur projet professionnel. » (Bourdieu, 1979, p. 417)

En effet, les gentrificateurs importent dans ces rues populaires aux commerces « ethniques », dans ces petits pavillons populaires, dans ces anciens garages ou bâtiments industriels délabrés des dispositions savantes, des goûts légitimes, des modes de consommation bourgeois. Bérengère, qui est issue de la grande bourgeoisie possédante, s'est largement meublée à partir d'objets récupérés dans des poubelles ou aux puces :

*Ça c'était dans les poubelles, ça aussi, ça je l'ai récupéré chez un ébéniste qui fermait, ça, ça vient d'une collègue qui déménageait et qui n'avait plus la place, les radiateurs c'était dans une maison qui était détruite... [...] La baignoire, c'est des voisins qui s'en débarrassaient. Le canapé, on l'a acheté neuf.*

**La table aussi ?**

*La table, on l'a faite la semaine dernière. La grande plaque en verre, c'était chez un ébéniste qui allait être détruit, il fallait vider tout ce qu'il y avait, donc on a récupéré cette grande table, enfin ce grand carré de verre ; et les roulettes, on les a trouvées au vide-grenier la semaine dernière, donc Loïc a fait la table basse, voilà. (Bérengère, conceptrice d'expositions, 35 ans)*

Elle les détourne de leur fonction d'origine ou les associe de façon inédite, comme cette table ou encore la baignoire ancienne, installée dans le jardin et qui sert de piscine aux enfants l'été. Des pots en terre renversés ont été transformés en abats-jours ; trois lampes originales pendent ainsi du plafond. Au milieu du salon plutôt classiquement décoré, trône une table de bar ; aux murs, des toiles peintes alternent avec des vieilles publicités. Des meubles anciens ont été peints en mauve ; les chaises sont toutes dépareillées, aucune n'est neuve. Un panneau « parking payant » orne le mur du jardin. Sur la porte donnant sur la rue, le numéro de la maison est « tagué » en gros à la bombe orange et un message écrit au feutre précise « la

---

<sup>408</sup> Le parallèle entre leurs trajectoires socioprofessionnelles et résidentielles est suggéré par les enquêtés eux-mêmes. Ainsi Julie explique à propos de la trajectoire de son conjoint, qui a pu travailler comme rédacteur pour Microsoft alors qu'il n'avait jamais passé son bac : « il y a eu un appel d'offre mais à l'époque, tu vois, c'est comme ici [à Montreuil], les prix quand ils étaient bas, et puis maintenant c'est cher, maintenant il y a du monde, avant il y en avait pas » (Julie).

chevillette est dans les plantes à gauche » ; un petit squelette fait signe depuis la fenêtre du premier étage. Bérengère précise :

*Ben... oui, j'ai grandi dans une ambiance où on était entourés d'objets qu'on trouvait à droite à gauche, et de collectionneurs. (Bérengère)*

Sa mère était l'assistante d'un conservateur de musée ; un de ses frères est restaurateur d'objets anciens. Son habitus de collectionneuse est transposé dans un univers d'objets populaires et associé au savoir-faire pratique de son mari, « très bricoleur ». Ces dispositions, que l'on retrouve chez bien d'autres enquêtés (tous quasiment se sont meublés en chinant, en récupérant des meubles ou des objets et en les transformant), sont parfois appliquées à des espaces semi-publics. Edith raconte ainsi comment sa fille et ses amis de l'école du cirque ont réalisé la « mue » du Bar du marché (aujourd'hui le bar fréquenté par une partie des gentrificateurs, systématiquement cité dans les articles consacrés au quartier) : alors qu'ils s'ennuyaient dans ce bar de quartier dont ils avaient fait leur « Q.G. », ils ont proposé à Saïd, le patron, de lui refaire la décoration. Ils fabriquent, entre autres, les lampes photographiées et commentées par l'invité du *9 magazine*.

Si Bérengère et bien d'autres illustrent le mécanisme de « rétablissement symbolique » (propulsés dans un univers populaire par leur trajectoire descendante, ils y appliquent leurs dispositions cultivées et en changeant la valeur (Ley, 2003)), il nous semble que les enquêtés en trajectoire ascendante participent à la formation du même goût, également en raison de leur trajectoire sociale. Ils « reviennent » dans des lieux dont le fonctionnement leur est familier, vers des objets ou des populations dont ils ont une connaissance intuitive, avec un regard neuf, avec des dispositions savantes acquises ailleurs, à l'école ou dans la fréquentation des membres des classes supérieures. Ils retravaillent leur rapport à ces lieux et à ces objets à travers un prisme nouveau. Expliquons-nous à partir d'un petit détour dans la trajectoire de Julie, originaire des petites classes moyennes (sa mère était institutrice, son père dessinateur industriel).

Julie a suivi des études de graphisme puis d'architecture d'intérieur. Pour obtenir son diplôme, elle doit réaliser plusieurs « sujets imposés » en design et en architecture d'intérieur ; elle a également un sujet libre, pour lequel ses collègues choisissent des projets de salles de restaurant ou de spectacle. Julie choisit de travailler sur une guinguette :

*Je me suis dit, un diplôme, c'est quand même un truc qu'on fait une fois dans sa vie, on te donne l'occasion de choisir ce que tu veux. Je me suis dit, faut faire un truc que je ne ferai jamais ! [...] Donc je suis allée le voir, et je lui ai dit : « voilà, je voudrais faire une guinguette ». Et alors là, le directeur il en a perdu sa mâchoire ! Parce que tu vois, c'était de l'inconnu, pour eux, ils ne savaient pas du tout comment ils allaient gérer un truc pareil... (Julie, graphiste indépendante, 36 ans, arrivée en 1999)*

Elle importe dans son école « de bourgeois » un espace et un univers – celui de l'accordéon – qui en sont alors complètement étrangers :

*Parce qu'à l'époque, l'accordéon, c'était pas du tout à la mode, il y avait les Nègresses Vertes qui étaient en train de percer, il y avait tout ça, mais c'était vraiment le sale truc, tu vois. On arrivait à la fin des années 80, tu vois, c'était dégueu, Yvette Horner avait bien pourri le truc, et voilà. Ils avaient oublié qu'il y avait eu des bons accordéonistes, et qu'il y en avait encore, d'ailleurs, des supers ! (Julie)*

Ce goût pour l'accordéon et pour les guinguettes s'explique à la fois par une volonté de filiation avec ses origines populaires et par une opposition à la génération de ses parents :

*Ma mère, elle a eu 20 ans dans les années 70, c'était David Bowie, les Rolling Stones, Zappa, les machins comme ça chez moi. Et puis un jour il y a mon grand-père, son père, qui était alors lui un prolo de chez prolo – tu sais, il ramassait les caddies sur les parkings dans les supermarchés, il était manutentionnaire, c'était vraiment le pauvre mec, il n'avait pas d'appart, enfin bon, il habitait dans une chambre au mois à l'hôtel, c'était un pilier de comptoir, il jouait au tiercé, enfin bon tout y était ! [...] Et il était copain avec un certain Armand, et mon grand-père estimait que c'était un peu comme son père – donc tu vois l'âge qu'il devait avoir ce monsieur, je ne sais pas mais très vieux – et cet Armand habitait, il habitait, hein, dans un cabanon de jardin potager, tu sais, de jardin ouvrier. Il était là-dedans, dans ce truc, et il jouait de l'accordéon. Et à chaque fois qu'on allait là-bas, il nous emmenait, et moi j'étais folle. Et alors là, j'avais une dizaine d'années, et je me suis mise à découvrir ce que mes parents m'avaient jamais fait écouter, c'est-à-dire Brel, Brassens, Piaf, Reggiani, tout ça, et j'ai plus jamais décroché. (Julie)*

Julie fait donc son exercice d'architecture d'intérieur en proposant le réaménagement d'une guinguette en ruine sur une île de la Marne. Mais elle réalise aussi un travail plus large de légitimation de l'objet auprès de son jury :

*Et alors là, je suis rentrée en bibliothèque, et j'ai cherché, cherché, cherché des documents, j'ai trouvé des monceaux de choses, tu vois ! Au point qu'au moment où j'ai passé mon diplôme, j'ai amené une caisse d'archives de trucs, en disant « ça c'est un cinquième de ce qui existe, je sais où est le reste ». Ils m'ont dit : « on vous interdit de garder ça, vous faites un livre ! ». (Julie)*

Elle ne va cependant pas au bout du processus et n'ose pas faire ce livre, que d'autres feront à sa place peu de temps après. Cette anecdote nous semble éclairer une autre partie, complémentaire au mécanisme mis en lumière par Pierre Bourdieu, de la généalogie de ce goût esthétique, propre à la nouvelle générations des gentrificateurs, alliant le populaire au distingué. Une partie importante des gentrificateurs est issue des classes populaires ou des petites classes moyennes (Fijalkow, Préteceille, 2006). La diffusion de ce goût « hybride » leur donne l'opportunité de valoriser certains éléments de leur culture d'origine et de connaître une trajectoire ascendante sans quitter les lieux et les objets de leur enfance. Le cas de Julie est particulièrement éloquent, puisque étant issue d'une famille de longue date implantée dans la proche banlieue Est, elle découvre bien après son installation dans le quartier des « buttes à Morel » que sa mère le fréquentait tous les dimanches quand elle était petite avec son grand-père : après un tour aux puces, ils allaient regarder le stock-car dans les anciennes carrières de gypse. Elle revient donc sur les traces de sa mère et de son grand-père avec de tout autres ressources et de tout autres dispositions, avec son diplôme d'architecte d'intérieur, son statut

d'indépendante, son conjoint cadre chez Microsoft, son usine convertie en loft... Julie peut revendiquer un rapport authentique à ce lieu comme à l'accordéon ou comme à d'autres éléments de son passé qu'elle cite ici ou là au cours de l'entretien, par exemple sa naissance à la maternité du Coq Français aux Lilas :

*Je suis née aux Lilas, là où maintenant c'est très chic, à la maternité du Coq Français.*

***Je ne m'y connais pas trop en maternités, à vrai dire...***

*C'est, on va dire, la maternité des bobos du quartier, tu vois ? Parce que c'est une maternité qui fait les accouchements sous l'eau, tu vois un peu comment c'est, les accouchements sans douleur et tout, c'était vraiment le début là-haut. Donc moi je suis née là parce que, enfin bon, mes parents n'avaient plus de bagnole et il a fallu monter à pieds, et c'était la plus proche, voilà. (Julie)*

Toutefois la mobilité ascendante nous semble passer par la mise en place d'un filtre, d'une distanciation maîtrisée à l'égard de ces objets. A revendiquer de façon excessive un *rapport authentiquement populaire* à ces espaces ou à ces objets, Julie court le risque de ne pas produire les effets de classement social escomptés. Il nous semble en effet que dans les classes supérieures, ce sont moins les objets et les lieux populaires en eux-mêmes qui sont valorisés que le *rapport de transgression* des frontières sociales que suppose leur fréquentation, et dont seules attestent les marques, disposées ici ou là dans le discours, dans la maison, dans les pratiques de consommation, de maîtrise de la culture légitime.

Faire du quartier un morceau de province, de campagne, ou plus simplement un « faubourg », réhabiliter la banlieue, ses habitants et ses élus, esthétiser son paysage urbain... les gentrificateurs ont mobilisé leurs ressources et leurs dispositions, largement formées par l'activité professionnelle, pour se rendre familier leur nouveau quartier et en diffuser des images plus conformes à leurs goûts. Les démarches variées, effectuées plus ou moins consciemment, reflètent la diversité des rapports au monde social. Ils contribuent ainsi à la production d'un goût nouveau qui repose sur un « savoir-décaler », un savoir-faire du décalage entre les objets ou les lieux et leurs usages qui relève clairement des dispositions des classes supérieures et renvoie au réflexe de distinction sociale. La formation de ce goût est aussi un « travail de soi », qu'il s'agisse de s'adapter à la banlieue et aux objets populaires, ou de parvenir à les manier à la manière des classes supérieures. On peut être surpris du peu de référence à l'image du « quartier-village » (Fijalkow, 2006) : celle-ci est évoquée presque uniquement à propos des relations d'interconnaissance établies entre gentrificateurs. De fait, les éléments visuels manquent pour pouvoir raccrocher le quartier à l'image du village : l'église, le marché, les boulistes, la place publique, la mairie, le café, tous ces éléments ailleurs rassemblés en un même endroit (par exemple, à Daguerre, la place de la mairie du XIV<sup>e</sup>, ou à la Croix-Rousse, la place Sathonay, la place Colbert ou la place de la Croix-Rousse) sont ici éparpillés et surtout disséminés dans un tissu urbain qui cache mal sa pauvreté et son caractère plus prolétaire que villageois. En outre, les gentrificateurs interrogés au milieu des années 2000, familiers des sciences sociales, ont acquis une certaine distance à l'égard de ce

mythe. Nous y reviendrons en fin de chapitre à propos des « convertisseurs ». Les deux principales générations de gentrificateurs montreuillois que nous avons rencontrés présentent en effet des formes assez différentes de mobilisation collective et de présence dans le quartier et dans la ville.

## 2. Les « pionniers » : un travail social et politique *sur* le quartier

Nous proposons dans cette section d'analyser trois des mobilisations les plus symptomatiques des gentrificateurs « pionniers » – et à l'échelle locale, trois des plus connues – consacrées à la lutte contre l'évitement scolaire, à la protection des murs à pêches et à l'animation culturelle du Bas Montreuil. A travers quelques trajectoires (inégalement développées en fonction du matériau et de leur intérêt) nous verrons comment les gentrificateurs se mobilisent en faveur de la « mixité sociale », de la protection du « patrimoine » et de la « culture », quel sens ils donnent à ces trois objets et comment ils rencontrent l'équipe municipale sur ces trois terrains. L'approche proposée ici mettra aussi en évidence, plutôt que les effets de ces trois mobilisations, la façon dont elles se sont articulées aux trajectoires sociales et professionnelles des gentrificateurs. Ce choix tient à la nature du matériau récolté (des entretiens longs avec les promoteurs de ces actions, qui ne nous permettent pas d'analyser pleinement les conséquences de leurs actions et la façon dont elles furent perçues par d'autres segments de la population) et, bien sûr, à notre problématique : expliquer et comprendre les choix et les pratiques des gentrificateurs, ici dans l'espace social local.

### 2.1 La lutte contre l'évitement scolaire : un véritable « travail »

Le premier exemple de travail mené par les « pionniers » sur leur quartier concerne la lutte contre l'évitement scolaire menée par un groupe de parents du Bas Montreuil dans la seconde moitié des années 1990. Nous allons l'analyser à travers la trajectoire de Marc, qui fut le principal animateur de cette mobilisation. Marc a suivi des études de cinéma. Il travaillait comme réalisateur et chef-opérateur sur des films documentaires lorsqu'il s'est installé à Montreuil en 1987. Quelques années après la naissance de ses deux enfants, il décide d'arrêter ce travail pour se consacrer à ses enfants et aider sa femme journaliste dans son travail d'écriture :

*On gagnait mieux notre vie en travaillant ensemble à ce que faisait Agnès, donc moi j'étais très content de contribuer, un peu, comme ça à lui simplifier la vie, et à faire tourner la maison, [...] J'ai continué les premières années, je travaillais et tout, mais qu'est-ce que c'était compliqué !... [...] J'aime pas, en plus, fourrer mes enfants à droite à gauche et chercher des trucs et des machins tout le temps, toutes les heures, parce qu'on peut avoir des tournages n'importe quand, et tout.*

Il passe dès lors beaucoup de temps chez lui. Il contribue à la rédaction des articles de presse et ouvrages de sa femme et vit de ce fait une seconde socialisation professionnelle. Très vite, via ses enfants, il s'intéresse au quartier et notamment au problème d'évitement scolaire qui s'y manifeste depuis que des « gens un peu comme [lui] » s'y sont installés. Il présente les choses de la façon suivante : dans les écoles maternelle et primaire que fréquentent ses enfants, la « mixité sociale [...] enrichit la vie des établissements, facilite énormément le travail des instituteurs et apprend beaucoup aux enfants ». Mais le collège n'en « profite » pas, il « n'accueille que les enfants en difficulté » ; les « gens dans [son] genre, les bonnes petites familles un peu bourgeoises, fauchées parce que sinon elles ne seraient pas à Montreuil, mais bourgeoises quand même » préfèrent scolariser leurs enfants hors du quartier, à Vincennes ou à Paris. Il formule alors avec d'autres parents l'objectif de transposer le « bon fonctionnement » de la mixité sociale dans le quartier à l'intérieur des établissements scolaires et notamment du collège, vu comme « une citadelle imprenable » :

*Et on se dit : « Ben voilà. Alors nous, on a un quartier qui fonctionne, et qui est assez merveilleux au plan de sa mixité sociale ; mais ces écoles vivent le contraire, et ça ne va pas. Ça ne va pas. »*

Il compare ce problème à une « bombe à retardement » :

*Si un collège ne marche pas, si un collège est une bombe à retardement, c'est tout le quartier qui prend la bombe dans la gueule. C'est tous les jours, à midi, le soir, des gamins, des hordes de gamins excédés, sans contrôle, dans le besoin, dans l'urgence, dans la merde, dans le défi de soi, dans l'échec scolaire... qui vont poser des problèmes à tout le monde ! Alors je ne travaille pas dans un esprit de sécurité, ni sécuritaire ; simplement, je veux que mon quartier vive bien, parce que j'y habite, tout simplement. Et j'aimerais bien qu'on vive bien, qu'on soit heureux d'être là, tous. Alors c'est un peu con, je le reconnais, c'est complètement con. Mais c'est ça l'état d'esprit.*

Elu président de la FCPE dans l'école primaire de sa fille, il devient l'animateur principal de ce qu'il appelle lui-même un « travail » pour « mettre fin à l'évitement scolaire ». Il s'agit de rendre les établissements plus attrayants pour les parents des classes moyennes et supérieures. L'action de la FCPE dans le Bas Montreuil prend trois directions. Il s'agit tout d'abord de travailler sur l'offre scolaire « visible » : qualité des bâtiments, filières existantes, taux d'encadrement, etc. Il s'agit en même temps de travailler sur les perceptions subjectives des parents, sur la réputation des établissements, les informations qui circulent etc ; bref, de « contrôler la communication » comme le dit Marc. Il s'agit enfin de travailler sur une partie moins visible du problème : les conditions de vie des élèves défavorisés, qui contribuent d'un côté à leurs difficultés scolaires, de l'autre au sentiment de distance sociale qu'éprouvent à leur égard les « familles bourgeoises ». Dans ces trois types de démarche, comme nous allons le voir, Marc et les autres parents mettent en œuvre toutes leurs ressources sociales.

### 2.1.1 Le travail sur l'offre scolaire

Afin d'améliorer les conditions objectives de scolarisation, l'association de parents d'élèves commence par demander « l'intégration dans un réseau d'éducation prioritaire » pour obtenir davantage de moyens :

*Oui, on a demandé à être en réseau d'éducation prioritaire. Chose amusante, enfin c'est quelque chose d'amusant, parce qu'il y a plein de gens qui vous diront [prenant un ton un peu snob] « ah non, REP, ça colle une étiquette sociale dégradée sur votre quartier etc ». Nous on l'a demandé, parce que pour nous ça signifiait deux conseillers principaux d'éducation au lieu d'un dans un collège de 500 élèves ça nous paraissait un minimum, à l'époque, hein ; ça représentait des moyens en surveillants, en professeurs, des heures, des classes moins nombreuses, des effectifs de classes maximums qui ne dépassaient pas 25, etc. Donc au collège ça nous paraissait fondamental de demander ça.*

Les mots choisis par cet enquêté sont d'importance : à aucun moment il n'emploie l'acronyme « ZEP ». Le stigmatisme est contourné en endossant volontairement l'étiquette du « REP » :

*La zone, c'est géographique ; le réseau, c'est l'ensemble des écoles qui le composent. **D'accord, donc c'est la même chose, je me demandais s'il y avait une différence...** Oui. Mais on parle plus souvent du REP, ici, du REP, Réseau d'Education Prioritaire, parce que pour nous, on l'avait fait vivre, au niveau des parents d'élèves, on l'a fait vivre avant qu'il n'existe au niveau institutionnel. C'est-à-dire que moi j'avais déjà – à l'époque, j'étais parent à [l'école primaire X], et j'avais été parent à [l'école maternelle Y], je connaissais plein de parents des autres écoles, et on se voyait déjà assez régulièrement, et on s'échangeait les infos, etc., parce qu'on allait tous dans le même collège et qu'on avait tous des intérêts communs, quoi. Et quand on a commencé à lutter contre l'évitement scolaire à [X], qui a été le point de départ parce que j'y étais avec d'autres copains, ça s'est tout de suite su à [l'école primaire Z] et dans les autres écoles primaires, et il y a eu le même boulot, en même temps, qui a été fait, il y a eu un mouvement d'entraînement – d'ailleurs, ça ne pouvait pas se faire autrement.*

Pour Marc, le REP ne désigne plus les établissements scolaires mais les parents mobilisés pour les « coloniser », pour reprendre le terme proposé par Agnès Van Zanten (2006). Il ne s'agit pas de se laisser enfermer passivement par les autorités dans une « zone » (terme connoté négativement) mais d'être un acteur du réseau. Sur une affiche réalisée par Marc à l'occasion d'une réunion, le terme « zone » est d'ailleurs rayé et remplacé en couleur par celui de « quartier », connoté positivement. Sur cette même affiche, on peut lire quelques éléments du « projet » que la FCPE formule pour les trois ZEP de Montreuil, qui apparaissent comme des traductions locales des objectifs officiels du dispositif : « de la maternelle au collège, l'Enfant dans son quartier » ; « mieux répondre à l'attente de tous les enfants et lutter contre l'évitement scolaire » ; « des classes équilibrées, des effectifs adaptés » ; « gratuité réelle des études ». Les deux premiers slogans concernent en fait les enfants des classes moyennes et supérieures. Ce classement en ZEP relève clairement de l'instrumentalisation d'un dispositif d'aide publique : les moyens supplémentaires ne sont pas directement destinés à améliorer les

conditions des élèves les plus défavorisés, mais à attirer les familles des classes moyennes et supérieures, avec selon Marc des retombées positives sur les enfants « assignés à résidence ».

Ce raisonnement est tenu auprès des élus, sollicités par l'association pour la réfection de l'une des écoles primaires – puisque c'est l'ensemble de l'offre scolaire du quartier qui doit redevenir attrayante. On peut ainsi lire sur une autre affiche réalisée par Marc :

*« Les parents se battent aussi contre l'évitement scolaire qui touche particulièrement le Bas Montreuil et voit des enfants s'inscrire ailleurs, à Saint Mandé, Vincennes et Paris. **Nous avons besoin de signes tangibles qui privent les candidats au départ de l'argument d'une école aux locaux moches et inadaptés**<sup>409</sup>. Vues la taille du bâtiment et sa fonction, il est très urgent de décider d'un investissement essentiel qui, rapporté au nombre d'enfants et d'années depuis la dernière couche de peinture dans l'ensemble des classes, n'est pas du tout abusif. Les dépenses s'étaleront sur plusieurs années, au fil d'un programme de réfection classe par classe que nous appelons de nos vœux. Mesdames et Messieurs les élus de Montreuil, vous êtes désormais les interlocuteurs des enfants, des instituteurs, des institutrices et des parents qui attendent de voir proposer et voter le budget nécessaire à la réfection des classes de l'école X. » (Affiche, 1998)*

L'association propose ainsi aux élus une stratégie, leur montrant au passage qu'ils sont conscients de l'effort demandé (« les dépenses s'étaleront sur plusieurs années » et plus loin « nous savons les efforts de la municipalité pour d'autres écoles et ce qui a déjà été fait ici »). Ils appuient leur demande sur un reportage photographique<sup>410</sup> mené dans l'école et formulent eux-mêmes le diagnostic et les recommandations, qui prennent en compte les besoins des enfants comme ceux des enseignants – ces besoins étant bien sûr évalués à l'aune de leurs propres normes éducatives, comme en témoignent ces éléments du diagnostic :

*« Dans les salles, les professeurs et les élèves se prennent les pieds dans des estrades énormes et inutiles, interdisant toute gestion de l'espace un peu personnalisée (pas de coin peinture ou lecture ou quoi que ce soit de possible). [...] Le bureau du directeur, un peu plus grand, est à repeindre entièrement : poussière, traces de saleté et peinture vieillie et écaillée ne contribuent pas à en faire le lieu d'accueil des parents et des enfants qu'il doit être<sup>411</sup>. » (Affiche, 1998)*

Le classement en ZEP n'est que le point de départ d'une longue série d'actions. Le plus gros travail réalisé sur l'offre scolaire « visible » est l'obtention de la construction d'un nouveau collège à la place de l'ancien, jugé trop petit et trop vétuste pour retenir les élèves du quartier. Ce travail est mené auprès des élus du département et Marc y mobilise particulièrement ses savoir-faire d'assistant-journaliste ; son intérêt pour le monde politique et ses rouages<sup>412</sup> (« ça me fait toujours marrer, tout ce qui est relations entre les ministres,

---

<sup>409</sup> Souligné sur l'affiche.

<sup>410</sup> Le terme « reportage » semble refléter la démarche : les parents montrent qu'ils ont une connaissance étroite du « terrain » (relevé d'indices de l'ancienneté des peintures, par exemple à partir de la signature d'une fresque située au sous-sol de l'établissement ; commentaires sur la salle des profs et sur le bureau du directeur montrant qu'ils y ont eu accès ; etc.).

<sup>411</sup> C'est nous qui soulignons.

<sup>412</sup> Intérêt qu'il attribue aux fonctions de son père, longtemps conseiller dans des organisations internationales, et que nourrit sa femme, journaliste spécialiste des questions de politique du logement.



comment s'organise le pouvoir, etc. ») le sert également, comme on peut le voir dans la stratégie adoptée par la FCPE. Après une première démarche auprès du conseil général en 1994, la FCPE travaille son argumentaire et prépare sa stratégie :

*Il y a la nécessité d'avoir un collège. Ça, c'est pas très difficile à montrer : on montre le nombre de mètres carrés qu'on a, le nombre d'enfants, le nombre de salles de classe, le nombre d'équipements, et on prouve qu'on est quatre fois en-dessous de la norme. Donc ça c'est facile à montrer. En revanche, ce qui est beaucoup plus difficile, c'est de convaincre un département de dépenser, de décider de dépenser 120 millions de Francs, à l'époque, pour le construire, alors qu'il a déjà, le 93, un nombre de collèges à refaire depuis la décentralisation qui est absolument impressionnant. Et d'autant plus qu'à l'époque, en 1994, notre cher canton du Bas Montreuil est tenu par un élu de droite ! [...] Donc 94, on pose un premier jalon en allant au département qui nous accueille gentiment et poliment. On sait, moi je sais qu'en 98 il y a une élection cantonale. Je sais que le canton est à droite. Je sais que ça serait quand même beaucoup mieux, pour avoir un collège, qu'il bascule à gauche, du côté de la majorité du département. Et j'en rêve pour moi-même, parce que je suis quand même un électeur de gauche. Donc avec l'association de parents d'élèves, on sort un petit quatre pages<sup>413</sup> au moment des élections – une élection cantonale, en général, c'est assez morne, il n'y a pas beaucoup de débat ; alors là, on se dit, on va l'animer, le débat, justement, on a un vrai sujet, quand même, le collège, c'est vraiment une attribution du département, c'est bien, ça va animer le débat de la cantonale, ça va faire parler. Ce petit quatre pages, on a dû en tirer 700 ou 800 exemplaires, en tout, hein ? Et on a envoyé un exemplaire à chaque candidat à l'élection – y compris les plus obscurs – avec un questionnaire : « Etes-vous prêt à proposer – si vous êtes élu, etc. etc. » Et, petite question subsidiaire pour l'élu de droite sortant : pourquoi n'avez-vous jamais – c'était pas dit comme ça, mais « pourquoi n'avez-vous jamais mis vos fesses dans le siège qui vous est réservé au conseil d'administration du collège ? » D'accord ? Et on écrit : « on publiera les réponses ». On publie les réponses. Tous les candidats nous répondent « Oui, bien sûr, si je suis élu, j'en ferai une priorité, etc. ». [...] Et on publie les réponses, notamment à la question subsidiaire où ce connard nous répond « vous n'avez pas à savoir ce que je fais de mon emploi du temps, etc. ». Donc on ne le rate pas et hop ! le canton bascule à gauche ! Et la nouvelle élue, dit « Bon, ben je vais voir, je vais faire ce que je peux, je vais mettre toute mon énergie au service du collège ». C'était en mars. En juin, elle arrivait à faire inscrire le collège dans un pré-budget. Il était voté en décembre – ou, disons, en mars de l'année d'après, je ne sais plus trop - , les concertations commençaient, et c'était sur des rails.*

Cet extrait montre bien les techniques journalistiques et politiques auxquelles la FCPE a recours. Bien sûr, d'autres raisons ont joué dans l'élection en 1998 d'une conseillère générale membre de l'équipe de Jean-Pierre Brard ; mais celle-ci s'empresse de relayer la mobilisation de l'association, qui est une aubaine pour la ville. A la construction du nouveau collège, s'ajoute l'ouverture de filières attractives pour « les clientèles les plus huppées » : une classe européenne et une « classe chorale ». Les parents facilitent également les sorties scolaires et les projets culturels en mettant à profit leurs réseaux personnels et professionnels.

---

<sup>413</sup> Ce « quatre pages » contient l'argumentaire chiffré développé ci-dessus : « c'était des tableaux avec des chiffres, hein : on a tant de salles actuellement, tant de mètres carrés pour 500 élèves ; si on devait être aux normes d'un collège d'aujourd'hui, voilà ce qu'on devrait avoir ».

L'association communique beaucoup sur ces réalisations et travaille, de façon plus générale, sur les représentations des familles des classes moyennes et supérieures.

### 2.1.2 Le travail sur l'image du collègue

Le deuxième travail important qui est mené concerne l'image du collègue ainsi que celle de l'association de parents d'élèves : il s'agit d'infirmier des *a priori* sur le collège et de montrer que l'association est présente dans l'établissement.

*Deuxièmement, [on constate qu'] il y a une mauvaise information ; il y a tout un tas d'informations qui circulent à propos de ce collègue, qui sont complètement... pas maîtrisées, le moindre petit incident court en rumeur et devient un drame national, colporté, il y a quelques – comme ça, on repère un certain nombre de colporteurs de mauvaises nouvelles dans le quartier, qu'on commence à contrôler, mais on contrôle surtout la communication en écrivant et en faisant des journaux de parents, et en racontant les choses qui se passent, ouvertement, et en disant ce à quoi on s'attaque, qu'est-ce qu'on fait, etc. Comme ça, on évite que le petit incident qui est survenu en cours de gym devienne une attaque à main armée dans la conscience collective.*

**D'accord ; donc en rendant publique l'information.**

*En rendant publique l'information, en parlant objectivement de ce qu'on fait, de ce qu'on sait faire, de ce qui s'est passé, et surtout de ce qu'on a fait quand ça s'est passé pour ne pas que ça se reproduise si jamais il y a un incident. Les gens ont besoin, pas de savoir qu'il ne se passe rien et que tout va bien dans le meilleur des mondes, mais que quand il y a un problème, on s'en occupe. Ça c'est notre philosophie.*

Il faut pour cela pénétrer la « citadelle imprenable », collecter des informations, les traduire et les rediffuser auprès des parents des collégiens et des écoliers du primaire. Marc est particulièrement bien placé pour faire ce travail, puisque de 1998 à 2005 ses enfants y sont scolarisés et il est élu des parents d'élèves. Il met en place encore d'autres façons de « bien connaître la vie du collègue », de constater qu'il y a « une amplification » des problèmes et de faire circuler des versions concurrentes et plus légitimes de ces problèmes :

*Ben, on est membres du conseil d'administration du collège, moi je suis membre du conseil de discipline, je participe aux commissions hygiène et sécurité, les professeurs nous parlent, moi j'allais boire le café dans la salle des profs, et puis j'ai des rapports – je considère que les principaux de collège, les principaux adjoints, les CPE, etc., sont vraiment des gens avec qui on doit travailler, discuter – si vous voulez, c'est pas des amis – il y en a, encore, qui pourraient le devenir, hein – c'est pas des amis, mais c'est vraiment des gens avec qui on travaille quotidiennement ! On est là. On est là.*

Les informations récoltées sont traduites et diffusées auprès des parents : journaux « Info-parents » à l'école primaire, journal du collège, journal du Réseau d'Education Prioritaire « où on écrit à tous les parents de tout le quartier en même temps ; et on raconte ce qui se passe dans la maternelle – on donne des nouvelles un peu de tout le monde : la maternelle, l'école machin, l'école truc... tout le monde parle de tout le monde et on s'envoie des nouvelles » ; discussions sur le trottoir, dans les rayons du supermarché ; réunions dès qu'un événement se produit, etc. Chaque année en mars, « quand les gens sont susceptibles d'aller

s'inscrire ailleurs », Marc rencontre les parents des trois écoles primaires du quartier : il donne des nouvelles de la construction du nouveau collège, répond aux questions, etc.

Auprès de ces parents, Marc déploie trois types d'arguments : un argument instrumental, en insistant sur l'« effet public », c'est-à-dire la présence bénéfique d'un groupe important de parents des classes moyennes ; il met ensuite en avant « les gains « expressifs » liés au choix du l'école de quartier », « faisant du lien école-quartier un des socles d'une socialisation enfantine orientée vers une forte continuité entre la socialisation primaire et secondaire et entre l'intégration sur le plan local et national » (Van Zanten, 2009, p. 175) ; sur un plan moral enfin, il fait du choix du collège du quartier « non seulement un choix raisonnable, mais une question de loyauté au modèle culturel et politique de la « gentrification » et un « devoir citoyen » à l'égard d'un certain modèle de société intégratrice et égalitaire » (*ibid.*, p. 176). Il déploie également ces trois types d'arguments pour convaincre les parents de s'impliquer dans le collège : arguments instrumentaux – aider les enfants des autres, c'est remonter le niveau général de l'école et donc aider ses propres enfants –, expressifs – le plaisir associé au fait de faire des choses ensemble – et moraux – le devoir d'œuvrer contre la ségrégation, l'exclusion et les inégalités sociales ». Agnès Van Zanten cite Marc pour ajouter à cette liste des arguments comme « le sentiment individuel de maîtrise de la scolarité de leurs enfants et le pouvoir local accru qui découle d'un fort investissement collectif » (*ibid.*, p. 176).

Dans ces démarches, il met à profit toutes ses ressources, son temps libre mais aussi sa capacité à écrire vite et bien, à dessiner, son aisance dans la communication avec les parents mais aussi avec les élèves et le personnel enseignant :

*Je suis un ancien timide qui a appris à polémiquer. Donc je suis un grand communicant. Je fais les journaux de parents, et tout, alors là, les journaux, je suis imbattable, hein. Je peux vous en écrire des tartines.*

Une anecdote est symptomatique de la méthode adoptée : alors que Marc se trouve à la sortie du collège, sa fille lui indique un « grand » étranger à l'établissement qui vient de voler son blouson à un élève. Marc réussit à récupérer le blouson, mais se fait frapper à la tête par le jeune homme, devant les élèves et quelques parents qui assistent à la scène. Il est absolument ravi : « un coup formidable ! ça a permis de faire une pédagogie agression et racket, sur un exemple vivant et encore saignant, en live devant tout le monde ! ». Marc se saisit en effet de l'incident pour montrer l'exemple aux élèves et aux parents. Il écrit un texte et « tient conférence » à la demande du proviseur pour rendre public l'incident, « couper court » aux rumeurs et expliquer comment réagir dans ce type de situation (ne pas avoir peur, prévenir un adulte, qui doit réagir et porter plainte, « enfin tout ce qui [lui] paraît parfaitement naturel dans une affaire comme celle-là, et qui ne l'est absolument pas pour un certain nombre d'enfants »). La méthode est systématiquement appliquée par les parents de l'association : réguler, par leur présence, les pratiques ayant lieu dans et autour du collège, contrôler les

informations qui circulent, diffuser leurs normes de comportement auprès des collégiens et de leurs parents.

### 2.1.3 L'accompagnement des « familles en difficulté »

Enfin, le troisième travail de l'association consiste à s'intéresser aux problèmes des collégiens et de leurs familles. Un « Petit guide du parent d'élève consciencieux », rédigé et illustré par Marc, est édité chaque année (cf. figure 7-3). C'est à nouveau un organe de diffusion de normes éducatives<sup>414</sup> et de communication sur les actions de ces parents, visant un effet d'entraînement. L'association met aussi en place une aide aux devoirs hebdomadaire, à laquelle contribuent bénévolement parents et habitants du quartier et que fréquentent soixante à quatre-vingts élèves. Enfin un gros travail est mené autour du problème du mal-logement.

*Et puis ensuite, on s'est rendus compte aussi, dès la primaire, qu'il y avait à peu près 4 ou 5 gamins qui arrivaient tous les matins en classe en primaire, et donc en collège etc., en ayant mal dormi, en étant réveillés par des rats, des souris, des cafards, en ayant du plomb dans le sang, de l'asthme, des problèmes respiratoires, vivant dans l'humidité, la promiscuité, à 8, 12, 14 dans 12 m<sup>2</sup>, qui sont sous le joug d'un marchand de sommeil odieux qui soutire à leurs parents, 400, 500 euros de loyer pour cette merde, etc. Donc on sait qu'il y a aussi un problème de mal-logement fondamental, qui est aussi à l'origine, par ricochet et par un espèce de jeu de billard à trois bandes, dans la bonne conscience de la petite bourgeoisie locale, de ne pas mettre les gamins avec n'importe qui dans le collège, etc. Donc on pense, si vous voulez, qu'il y a un lien, pour nous, absolument évident, et qu'il faut impérativement travailler à l'amélioration des conditions de vie des familles. [...] Donc moi j'ai mis l'association de parents d'élèves au service des familles mal-logées. C'est des courriers et des courriers de soutien de demande de logement social, des conseils donnés aux parents, des courriers au préfet, des courriers au maire-adjoint pour soutenir des demandes de logement, raconter ce qui se passe dans les logements, raconter tout ce qu'il n'y a pas dans leurs dossiers de demande de logement, les cafards, les bestioles, les fouines, même, qui viennent réveiller les gamins la nuit, il y a des trucs incroyables à faire dresser les cheveux sur la tête, envoyer des photocopies ou des témoignages, ou des noms de médecins à contacter si on veut avoir des détails sur le taux de plomb qu'a le gamin... enfin voilà. Faire un travail, vraiment, d'information et de conscientisation et de – voilà, et de raconter aux autres parents, et leur dire : « vous voyez, on s'occupe des trucs ».*

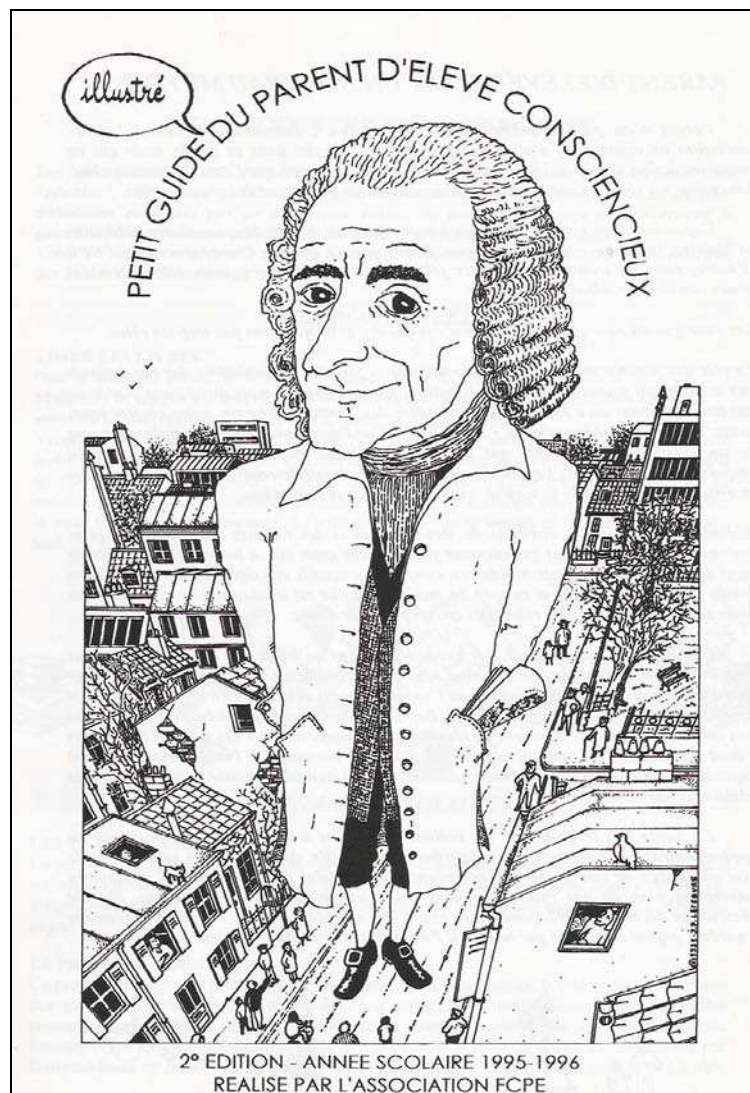
Démarches auprès de la mairie, des organismes HLM, bras de fer avec des marchands de sommeil, soutien psychologique, aide à la constitution des dossiers, rédaction de lettres... à nouveau le temps libre, les capacités de rédaction et de communication et la connaissance des rouages politiques et administratifs de Marc et d'autres parents sont mobilisés. Une autre de nos enquêtés, Francine, va jusqu'à héberger chez elle pendant plusieurs mois des familles

---

<sup>414</sup> On trouve par exemple dans l'éditorial la profession de foi suivante : « l'épanouissement des enfants passe par un développement global qui intègre la maîtrise du corps aussi bien que le comportement en groupe, l'esprit de découverte et d'expérimentation des techniques et des arts, de la nature et de la société, avec intelligence et sans tabou ». Les valeurs exprimées correspondent globalement au modèle du « bonheur expressif » qui caractérise selon Agnès Van Zanten (2009) les parents « intellectuels » des quartiers gentrifiés (notamment du Bas Montreuil, où a été menée une des enquêtes sur lesquelles elle s'appuie).

retrouvées sur le trottoir en attendant (et en exigeant) leur relogement (cf. chapitre 5). La démarche est avant tout militante : elle relève de la conviction que « le mal-logement peut bloquer le développement de la famille [et que] si la famille ne se développe pas, derrière, c'est toute la société qui le paie » ; il s'agit bien d'agir au nom de convictions et dans le sens de l'intérêt général. Notons en même temps qu'en luttant contre les « marchands de sommeil » et en aidant les familles à obtenir un logement social, Marc participe de fait à leur éviction du quartier.

Figure 7-3 : Couverture du guide élaboré par Marc pour la FCPE à destination des parents d'une des écoles primaires du Bas Montreuil : Voltaire veille sur le quartier.



Source : archives personnelles de l'enquête, image reproduite avec son autorisation

Quels sont les ressorts de cette mobilisation multidimensionnelle de Marc et de l'association de parents qu'il anime ? Elle est sous-tendue à la fois par un modèle éducatif et par une conception de la mixité sociale. Le modèle éducatif est celui décrit par Agnès Van Zanten (2009) à propos des gentrificateurs de Montreuil et de Nanterre : primat des « visées

expressives » sur les « visées instrumentales », modèle culturel de valorisation de « l'ici et maintenant » qui privilégie les liens locaux et l'ouverture maîtrisée aux « autres différents de soi » et qui refuse une projection trop précise de l'avenir. Il s'agit là à la fois de « visées individuelles » (Van Zanten, 2009, p. 46) et de représentations que Marc et la FCPE portent auprès des autres familles et diffusent dans le quartier. La conception de la mixité qu'ils défendent est assez éloignée d'une vision enchantée du « mélange social » comme garantie de « l'authenticité » des lieux et des gens, d'une fascination pour les cultures exotiques faisant du quartier un « village universel » ou d'un mythe villageois effaçant la conflictualité sociale (Bidou, 1984). On trouve plutôt dans le discours de Marc une vision de la « mixité sociale [comme] outil de réduction des risques sociaux » (Oberti, 2001), consciente des « logiques d'évitement » et des « effets de domination » (*ibid.*, p. 214) mais qui considère que c'est « le moins mauvais système » (Marc). Mais si pour M. Oberti cela implique de lutter contre la gentrification, il s'agit pour Marc d'accompagner ce phénomène vu comme inéluctable. L'action de Marc repose dans la croyance en l'effet bénéfique du côtoiement des populations, dans la mesure où elles communiquent<sup>415</sup>. Marc partage dans une certaine mesure l'« utopie populiste » dénoncée par Chamboredon et Lemaire (1970) selon laquelle le côtoiement des catégories aisées serait bénéfique aux catégories populaires dans la mesure où il les aiderait à se rapprocher de leurs propres normes d'existence ; mais son discours renvoie au moins autant aux thèses faisant reposer l'existence d'une société sur l'existence d'échanges gratuits (Godbout, Caillé, 1992).

*Le vrai problème, il reste encore là, c'est qu'en fait, un quartier a plusieurs vitesses. Il y a ici... il y a ici des gens dans d'extrêmes difficultés et des milliardaires qui habitent des lofts à 6 ou 7 millions de francs, des grands artistes, des chanteurs célèbres... Voilà. Et entre les deux, il ne se passe rien.*

***Il n'y a pas d'intermédiaires ?***

*Si, il y a tout, toutes les classes sociales, et je trouve qu'on a vraiment à mettre en relation les uns et les autres [...], à faire en sorte que le quartier ne soit pas à trois vitesses, qu'il n'y ait pas les écoles de pauvres et les classes pour riches, qu'il n'y ait pas – vous voyez ? Il y faut que ça vive, il faut que les gens ne s'ignorent pas. Parce que sinon – ben, sinon on n'est plus dans une société ! Sinon, on joue vraiment l'espèce d'apartheid social qui mène dans, qui est une impasse, qui est dangereuse, je veux dire, qui est même un motif de guerre à mon avis, de guerre sociale. Donc pour moi c'est très important, oui, qu'en tous cas les gens dans mon genre soient... sachent prendre la dimension collective des choses, y travailler, s'y consacrer – et ils ont tout à y gagner, en plus, tout, absolument tout [et notamment] beaucoup de sécurité pour tout le monde. Quand on s'ignore complètement, je pense qu'on développe une forme de violence de tous les côtés.*

L'importance du don dans la formation de liens sociaux est illustrée par ce qu'il dit de l'aide aux devoirs : où les bénévoles et les élèves sont liés par l'évaluation que fera l'enseignant de leur travail commun.

---

<sup>415</sup> Du point de vue scolaire par exemple, Marc ne doute pas des effets bénéfiques de la présence des « bons élèves » auprès des « mauvais » : « pédagogiquement parlant, en tous cas, je n'ai jamais entendu un raisonnement qui consistait à dire qu'il fallait laisser les mauvais élèves entre eux ».

*Bon, et ben ceux-là, ils auront un jour vu des adultes qui font pour eux des choses sans rien leur demander en échange – juste d’être un peu calmes et de ne pas casser les pieds de tout le monde – qui, même parfois, ont fait des choses ensemble et ont réussi ensemble. C’est-à-dire qu’on se revoit la semaine d’après, moi je dis : « Alors, quelle note on a eue ? » parce que je considère que je l’ai eue autant qu’eux, et on se réjouit d’avoir eu une bonne note et d’avoir bien bossé, et donc on a fait quelque chose ensemble. Si en plus, avec leurs parents, on a réussi un coup de relogement, on les a sortis de, on est sortis de – mais c’est fabuleux ! on a vraiment, on a vraiment fait des choses ensemble. Voilà. Et ça nous lie, ça nous relie.*

A l’époque où il entame ce « travail » sur le quartier, Marc voit ainsi la gentrification comme « une amélioration, un rééquilibrage du quartier » : « on pouvait difficilement descendre plus bas ». Dans les écoles, il « prépare le terrain » consciemment pour que les parisiens arrivant dans le quartier aient envie d’y inscrire leurs enfants. Toutefois en 2005, il n’emploie plus cette expression dans le même sens : le doute s’est insinué en lui sur l’ampleur des effets pervers de ce travail. Il a senti à l’été 2004 « un basculement du quartier » : dans les réceptions entre gentrificateurs montreuillois, de nouveaux profils d’habitants apparaissent :

*Ca m’a frappé. Lui, médecin ; et elle, c’était sans doute elle qui avait demandé à venir habiter Montreuil parce qu’elle avait un côté assistante sociale ou je sais pas quoi ; mais lui, médecin... en hôpital, voilà. Et qui achètent un loft. Et c’est pas un loft comme nous, c’est-à-dire de fauchés ! c’est un loft qu’ils achètent à un intermédiaire, très très chic. Très chic et très cher. [...] Et tout d’un coup je me suis dit : putain ! ça fait 15 ans que je suis en train de leur préparer le terrain, à tous ces braves gens qui n’ont pas la moindre idée que à 10 mètres des jardins où nous sommes en train de sabrer le champagne et de manger des petits fours de chez machin, à dix mètres, je peux les emmener voir un logement insalubre et une famille qui est dans la merde ! Ils n’ont pas du tout idée de ça. Et ce jour-là, je suis rentré presque un peu triste, en me disant : pfffou... Alors, non pas – parce que c’est des gens que je ne connaissais pas, donc si je parle avec eux, si ça se trouve, on va tout de suite rentrer en communication et ils vont comprendre de quoi je parle ; et ça m’est déjà arrivé, en plus, avec des nouveaux venus, on parle, et puis ça y est ! il se passe quelque chose, et puis maintenant ils sont investis, ils font des trucs, et ils ont ce sens, cet intérêt partagé pour cette histoire-là.*

Si Marc ne peut se défaire de son optimisme (non pas seulement par « caractère » mais aussi parce qu’il a probablement trop investi dans ce travail pour accepter l’idée d’un échec et parce que c’est désormais son rôle local, son travail<sup>416</sup>), Francine, qui militait aussi à la FCPE et contre le mal-logement, livre une version moins nuancée du désenchantement de Marc :

*Le constat un peu déprimé qu’il [Marc] faisait, c’est que tout le boulot qu’on avait fait effectivement pour que... pour que le quartier soit vivable, pour que les relations intercommunautaires soient bonnes, pour que les enfants puissent effectivement grandir ensemble dans la même école, pour que personne soit lésé en essayant de tirer vers le haut tout le monde, finalement bon, ben, c’est vrai qu’on se demande au bout du compte si ça n’a pas été simplement effectivement pour euh, pour préparer la réappropriation de l’espace, de cet espace-là, par ... par les couches aisées*

---

<sup>416</sup> Agnès Van Zanten (2009) désigne les parents comme Marc comme des « entrepreneurs qui font de la défense des établissements publics du quartier une cause morale dont ils deviennent les porteurs » (Van Zanten, 2009, p. 175).

*parisiennes ! On a rendu un quartier agréable, qui ne l'était pas forcément au départ, et maintenant, je veux dire, effectivement... (Francine)*

#### 2.1.4 Une « coopération »<sup>417</sup> avec la mairie

Dans ce travail mené sur le quartier, nous avons vu l'importance de certaines ressources sociales – temps, capital culturel – particulièrement concentrées dans les mains des gentrificateurs. Cependant, tous n'ont pas le même degré de mobilisation que Marc. Le goût et l'aisance dans les relations avec le monde politique apparaissent comme des éléments déterminants à la fois de la mobilisation et de sa réussite. Selon Marc, c'est même cela qui différencie les gentrificateurs mobilisés dans l'espace public de ceux qui ne le sont pas, plus que des sensibilités différentes aux questions sociales :

*Au fond, leur problème, c'est comment : c'est le comment. Comment faire bouger les choses. Alors là, ils se heurtent tout de suite, ils sont tout de suite bloqués, ils n'ont pas le sens de, il n'ont pas d'expérience dans la relation avec le monde politique, par exemple. Je crois que ça, c'est peut-être le truc.*

Non seulement Marc se sent à l'aise avec les élus ; mais il semble en outre que sa conception de la mixité sociale, sa façon de désigner et de traiter les « problèmes » et le rôle qu'il s'est lui-même forgé aient tout à fait correspondu aux attentes de l'équipe municipale en cette deuxième moitié des années 1990. Marc se considère comme un « partenaire à part entière » des élus plutôt qu'un opposant, un « porte-voix », un « avocat du quartier parlant sans étiquette [...] et remontant ces problèmes ». Ce rôle de citoyen mobilisé à l'échelle du quartier rencontre parfaitement le type de rapports politiques mis en place par Jean-Pierre Brard à cette époque dans la ville :

*Et c'est où je trouve que c'est assez merveilleux Montreuil, parce que ça a été complètement admis par la mairie, par les responsables de la mairie, avec qui on est devenus, pour qui on est devenus des partenaires à part entière.*

*Donc moi, j'ai dans l'ensemble rencontré des gens merveilleux, à cet échelon-là. Jusqu'à Brard, hein. Pour moi, Brard, c'est quelqu'un de – c'est un homme politique rusé et tout, mais franchement, je ne dois pas me plaindre, parce que je lui ai dit peu de choses, mais le peu de choses que je lui ai dites, il en a tenu compte – c'est peut-être que je ne disais pas n'importe quoi, non plus, je choisissais mes thèmes, mes sujets et mes suggestions, mais il en a tenu compte. J'ai dû tomber d'accord avec lui, quelque part. Donc ça, je trouve que c'est vraiment faire de la politique comme il faut, quoi. Etre à l'écoute...*

Si Marc ou Francine (particulièrement mobilisée contre le mal-logement) s'opposent régulièrement à Jean-Pierre Brard, il existe un accord tacite entre ces réformistes et le pouvoir en place : il s'agit de préserver la possibilité d'un dialogue et de « se rendre service » mutuellement<sup>418</sup>. Retenir les « bons » élèves, s'attaquer aux marchands de sommeil sont des

---

<sup>417</sup> Le terme est de Jean-Pierre Brard, dans l'entretien réalisé par Kenny Abbey (Abbey, 2010), étudiant à l'IEP de Grenoble (cf. chapitre 5).

<sup>418</sup> C'est ce qui peut expliquer leur soutien électoral à Jean-Pierre Brard, alors même qu'ils sont en désaccord avec lui sur un certain nombre de questions politiques « de fond » (sur la question du foulard par



objectifs que le maire ne renierait pas, mais qui sont difficiles à porter politiquement ; la ville est en outre peu apte à intervenir à cette échelle. On comprend donc que le maire soit « à l'écoute » de ces parents qui, en outre, savent particulièrement bien lui parler. Marc connaît le travail des élus, leurs responsabilités et leurs marges de manœuvre et montre qu'il les respecte ; le travail de sa femme<sup>419</sup> lui permet, de plus, de bien connaître les rouages de la politique du logement :

*Du coup, voilà, je ne saute pas, je n'agresse pas un élu au logement d'une ville comme Montreuil, parce que je sais à quel point sa tâche est difficile lorsque l'Etat consacre l'argent des HLM à financer l'amortissement de l'école. Voilà, du coup, c'est ça, la grande différence.*

C'est sa façon même de travailler et de s'adresser à eux qui a convaincu les élus, qu'il dit avoir séduits, « attirés », « convaincus » : « on a su se rendre un peu intéressants ». On retrouve ainsi du côté des gentrificateurs l'idée d'affinités, intellectuelles peut-être plus encore que politiques, recherchées par Jean-Pierre Brard après sa rupture avec le parti communiste. La contribution de Marc à la nouvelle politique municipale, liée à la fois au virage politique du maire et à la mise en place de la politique de la ville (Tissot, 2007) ne fait guère de doute ; elle est confirmée par le rôle d'administrateur et de conseiller que le maire lui demande de tenir dans la création de la maison de quartier Lounès Matoub voulue par l'animateur du Développement Social des Quartiers.

### **2.1.5 La compensation par l'investissement résidentiel d'une socialisation professionnelle défailante**

Quelle est la place de cet investissement dans la trajectoire individuelle et familiale de Marc ? Il s'agit bien sûr d'abord de prendre soin de l'environnement dans lequel ses enfants grandissent (« c'est le sentiment, aussi, peut-être, que ce n'est peut-être pas le plus mauvais moyen de m'occuper de mes enfants à moi, de mes enfants, c'est de m'occuper des autres, ceux qui sont autour d'eux »). En même temps, c'est l'occasion pour lui de partager avec eux « un état d'esprit » dont il a lui-même hérité de ses propres parents ; Marc prend place dans la lignée, essayant de reproduire le sens de l'engagement de ses parents<sup>420</sup> et de le transmettre.

Sa mobilisation est toutefois particulièrement importante : ce « travail » de parent d'élève, comme il l'appelle lui-même<sup>421</sup>, l'occupe quasiment à temps plein de 1998 à 2005 (et commence dès 1994). En plus de correspondre à son désir d'engagement et à ses convictions politiques, Marc y trouve un intérêt personnel, un plaisir lié aux rencontres et à

---

exemple) en plus des reproches qu'ils lui adressent quotidiennement sur les questions d'attribution de logements sociaux ou d'amélioration des écoles.

<sup>419</sup> Agnès est journaliste, spécialiste des questions de logement et d'immobilier.

<sup>420</sup> Ses grands-parents et sa mère ont aidé des Juifs pendant la guerre.

<sup>421</sup> L'éditorial du « Petit guide du parent d'élève consciencieux » s'intitule « Parent d'élève, un nouveau métier ? » et commence par ces mots : « Parent n'est pas un métier, mais quel boulot ! »

l'apprentissage permanent. Ce travail lui procure en outre un certain nombre de gratifications sociales locales : il a fait la connaissance de dizaines de familles du Bas Montreuil et a acquis dans le quartier une position de notable (en témoigne la véritable tournée des dîners, c'est-à-dire des groupes de voisinage, qu'il fait avec sa femme le soir des repas de quartier dans tout le Bas Montreuil). Il a établi une relation « de confiance » avec Jean-Pierre Brard, auprès de qui il a du crédit et qui lui a témoigné sa reconnaissance en suivant sa proposition pour le nom de la nouvelle rue créée aux alentours du collège – inscrivant ainsi dans les murs du quartier sa participation à la vie locale. Il a aussi rencontré des élus du conseil du département, qui l'ont invité à participer au jury d'architecture organisé pour la construction du nouveau collège :

*J'ai trouvé ça formidable qu'on nous invite, alors qu'on n'est pas membres du... du bureau, là, il y a des gens qui connaissent ce genre de choses, on nous a demandé notre avis, on nous a fait participer à tout... Vraiment, on a trouvé ça vachement bien, quoi. Alors je me sentais vraiment investi de quelque chose, là, parce que j'avais tous les parents, tout un quartier derrière moi, c'était sympa !*

Cette dernière phrase reflète bien l'une des explications majeures de l'investissement de Marc dans la vie locale : l'absence d'identité sociale professionnelle.

*Dans ma vie personnelle, je n'ai pas eu la place - même dans ma vie personnelle, je n'ai pas quelque chose... dans le boulot, par exemple, qui me fait exister socialement dans le boulot, dans le travail. Je n'ai pas, on ne me tend pas un miroir, je n'ai pas un truc où j'existe d'une certaine manière, défini par le monde du travail ou par une case dans le monde du travail. Moi je n'existe que par la place que je me suis faite.*

On retrouve bien là l'explication de l'investissement local proposée en 1986 par Odile Benoit-Guilbot : compenser un défaut de socialisation professionnelle, exister socialement malgré l'absence de position dans le monde du travail<sup>422</sup>. C'est donc un statut social local et un rôle lié à des compétences bien précises, bref un travail, que Marc s'est en quelque sorte inventé :

*Ça, ça me motive, un peu. D'être là où il n'y a personne et où au fond il y avait besoin de quelqu'un. Je pense qu'il n'y avait personne pour être le porte-parole, un peu l'avocat, des gens qui avaient le plus de problèmes dans ce quartier. Et il y avait besoin de quelqu'un qui sache écrire, parler, etc. Alors c'est sûr que je suis devenu un peu ça.*

Cette position sociale locale est en même temps fragile. Avec le départ de sa dernière fille vers le lycée, Marc perd ce travail qu'il s'était inventé (« je ne suis même plus parent d'élève dans le quartier ; et je perds, là, moi, je perds quelque chose ») ; trois ans plus tard, avec l'élection de Dominique Voynet à la mairie, il perd une partie de la notabilité qu'il avait acquise. Lorsque nous le rencontrons en 2008 après les municipales, il fustige la victoire des « militants professionnels » (les Verts de Montreuil), « des gens qui se présentent d'abord comme des militants avant d'évoquer la cause qu'ils défendent ». Des professionnels qui lui ont pris son « travail »... et le renvoient vers la sphère privée.

---

<sup>422</sup> De ce point de vue, les choses seraient sans doute différentes pour une mère au foyer, qui existe déjà socialement par ce rôle, qui est déjà « investie de quelque chose » aux yeux de la société.

## 2.2 La démocratie participative, le patrimoine, l'animation culturelle : d'autres mobilisations semi-professionnelles

Plusieurs autres de nos enquêtés « pionniers » se sont mobilisés, à l'instar de Marc, sur des thèmes où ils rencontraient « l'ouverture » de la mairie. Certains ont pu y valoriser des ressources sociales en compensation d'une vie professionnelle peu satisfaisante ou bloquée (Monique). Parfois, cela a permis en retour un effet bénéfique sur la carrière (Josette, François) voire la création d'un emploi (Pierre). Mais il s'agissait dans tous les cas d'un travail à la fois *dans* et *sur* le quartier.

### 2.2.1 Monique : la démocratie participative à mi-temps

Monique est dentiste dans un centre social. Arrivée en 1986 dans le Bas Montreuil avec son compagnon comédien, elle s'investit à la fin des années 1980 dans l'association Montreuil en Eveil, qui lutte contre les projets de ZAC dans le Bas Montreuil en proposant à la fois des propositions d'aménagement alternatives et en fédérant les habitants du quartier autour d'événements festifs. Cette mobilisation prend fin au début des années 1990 avec l'abandon par la mairie de son projet de ZAC. A cette période, Monique envisage une reconversion professionnelle : elle a toujours voulu travailler dans la botanique. Elle réalise par correspondance une formation en « Gestion et Protection des espaces naturels ». Elle décide à la suite de cette formation, plutôt que de changer de métier, de « travailler à mi-temps dans une association et à côté de continuer à travailler pour les revenus » : elle opère dans son langage comme dans son esprit une dissociation entre, d'un côté, le travail associatif pour l'intérêt et, de l'autre, le travail professionnel pour les revenus :

*Alors quand on était dans le Bas Montreuil, [...] on m'avait déjà parlé des MAP et je ne savais pas du tout où c'était, ni ce que c'était etc. Ca c'est une chose. Et une autre chose aussi c'est qu'entre-temps – moi je travaille dans le domaine de la santé, mais j'ai fait aussi une formation par correspondance, un BTS de « Gestion et Protection des espaces naturels » ; parce que justement, c'est quelque chose qui m'intéresse beaucoup et je m'étais posé la question de changer d'orientation professionnelle. [...] Et donc je m'étais posé la question à l'époque de changer de métier, et puis après je me suis dit : non, je vais travailler à mi-temps et puis je ferai à côté ce qui m'intéresse. Et donc à un moment donné j'ai adhéré à l'association MAP parce que c'était un espace naturel en ville. Voilà, c'est un peu comme ça que ça s'est passé.*

Elle devient alors l'un des membres les plus actifs de l'association Murs à Pêches (MAP) qui milite pour la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine historique et écologique de l'ancien site de culture des pêches. Les compétences qu'elle a acquises par sa formation sont valorisées :

*Ca m'a beaucoup servi, par exemple pour le classement du site. Hein, parce que dès le début je me suis posé la question de voir si on ne pouvait pas classer le site. C'était pas forcément la meilleure protection et tout, mais à la fin, vu les projets municipaux, en fait, c'était la seule chose qui était possible. Peut-être pas la meilleure procédure, mais il fallait arrêter les projets...*

A la fin des années 1990, en effet, la mairie élabore un projet d'aménagement du site des murs à pêches à partir des recommandations de Michel Corajoud (cf. chapitre 5) et de la DRAC (dont le rôle est étudié ci-dessous, dans le cas Josette) ; en 2000, elle demande la révision du POS sans concertation avec les habitants<sup>423</sup>. Dès lors, Monique, avec d'autres militants des MAP, des personnes issues du conseil de quartier Paul Signac-Murs à Pêches et des membres du Comité de quartier des Murs à Pêches, décident de monter une deuxième structure, l'Atelier Populaire d'Urbanisme de Montreuil (APUM), afin de proposer un projet alternatif au projet municipal. Monique n'a pas de connaissances en urbanisme, mais elle a rencontré au cours de la mobilisation contre la ZAC du Bas Montreuil un ingénieur spécialisé sur les questions environnementales (également membre de l'habitat groupé autogéré de Marc) qui la met en contact avec un architecte. Elle obtient pour l'association une petite formation à la concertation par l'architecte Raoul Pastrana, qui avait animé les ateliers d'urbanisme d'Alma-Gare à Roubaix (une des premières démarches participatives en matière d'urbanisme, souvent citée comme exemplaire).

Finalement, une procédure de classement est initiée en 2001 et appuyée par Dominique Voynet, alors ministre de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire, qui y trouve une occasion d'initier son ancrage politique sur le territoire (Delacroix, 2009). Elle aboutit en 2003 au classement de 8,6 hectares au titre de la préservation du paysage et du patrimoine. Les MAP comme l'APUM continuent néanmoins leurs activités. Avec l'APUM, Monique entend donner aux montreuillois la possibilité de se sensibiliser à l'urbanisme et de discuter des autres projets d'aménagement du maire. Des visites de quartiers sont organisées et suivies de « réunions de travail », destinées à élaborer des propositions alternatives. Au fil du temps, l'APUM a établi un partenariat avec l'Ecole d'Architecture de Paris La Villette et des étudiants architectes travaillent sur des projets montreuillois ou animent des visites. L'APUM organise aussi un festival annuel sur le site des murs à pêches. L'association MAP de son côté accueille chaque année des chantiers de bénévoles (gérés par l'association Rempart) qui travaillent à la réfection des murs des deux parcelles louées à la ville. Dans ces deux associations, Monique a importé une méthode découverte à l'occasion de la mobilisation de Montreuil en Eveil contre la ZAC du Bas Montreuil :

*C'est quelque chose que j'ai appris des autres , c'est qu'on peut avancer dans un combat ou dans une action en faisant des choses qui n'ont rien à voir avec l'action. C'est-à-dire qu'organiser une fête de la musique, par rapport à l'opposition à la ZAC, on ne voit pas très bien l'objectif, mais pourtant, ça a un effet, ça avait un effet, tout ça ! Ca nous permettait, après, de discuter avec les gens, de parler avec eux... voilà. [...] De la même façon que là, on fait le festival de l'APUM, et je copie un peu ce qu'on faisait – enfin, c'est pas moi qui copie, il y a eu d'autres gens, mais ce que je veux dire, c'est que le fait de faire des choses – par exemple, l'APUM, nous, au départ on travaillait sur l'aménagement de la ville, et on fait un festival : ça pourrait être*

---

<sup>423</sup> Ce projet fait suite à un premier projet d'aménagement sous forme de ZAC élaboré en 1988. Pour plus d'informations sur la gestion du site des murs à pêches, voir Delacroix, 2009.

*contradictoire. Non, en fait ça nous fait connaître, ça fait venir du monde, on expose un peu les travaux qu'on a faits pendant l'année, et donc ça fait avancer en fait les choses. C'est à ce moment-là qu'on peut discuter aussi que dans l'année on va mener telle ou telle chose.*

La convivialité, l'animation d'une « vie de quartier » et le développement de relations entre les habitants sont en effet un point commun à toutes ces actions associatives, y compris celle de Marc : il s'agit systématiquement de remettre les habitants au cœur de la vie locale. Monique a une relation très scolaire et très appliquée à tous ces engagements ; elle a une démarche réflexive, cherche systématiquement à comprendre ce qui fonctionne et ce qui ne fonctionne pas, cherche auprès des chercheurs et des professionnels de la mobilisation des outils d'analyse et d'action. A l'époque où nous la rencontrons, elle est manifestement en pleine formation à la démocratie participative. Une visite organisée par l'APUM dans le Bas Montreuil est l'occasion de la voir tâcher d'en expliquer aux habitants les principes et les intérêts. A cette occasion, elle nous demande des références et des textes de chercheurs pour continuer à se former. Dans le cadre de ces deux mobilisations, Monique investit et acquiert de nouveaux savoir-faire. Ces deux associations sont bien devenues la moitié de sa vie « active » : elle y consacre au moins trois jours par semaine et une partie de sa maison, qui sert de local à l'association MAP (où une salariée vient travailler tous les jours). Les murs à pêches seront peut-être encore le support d'une nouvelle formation, voire d'une reconversion plus complète :

*Et d'ailleurs là je vais peut-être commencer un nouveau BTS de « conduite d'exploitation ». Parce que comme il y a l'idée de faire des AMAP – peut-être que ça me servira pas, hein, mais comme les AMAP c'est une exploitation, et donc je me dis que peut-être je vais faire un nouveau BTS pour acquérir des compétences dans le domaine de la conduite des exploitations. C'est peut-être une orientation possible.*

Quant aux relations avec l'équipe municipale, elles sont dans le cas de Monique beaucoup moins collaboratives que dans le cas de Marc. Toutefois, l'association MAP reçoit des subventions de la mairie. Même dans l'opposition, c'est bien la confrontation de la ville avec les nouvelles problématiques urbaines qui donne à Monique et à d'autres l'occasion de développer une intense vie militante et se forger ainsi un « capital d'autochtonie » qui remplace en partie les gratifications de la vie professionnelle.

La mise en valeur du patrimoine antérieur aux Trente Glorieuses est bien un des principaux domaines d'investissement des gentrificateurs. Leurs représentations sont en accord avec celles qui s'imposent dans le monde politique – auquel ils participent parfois. Un couple d'enquêtés, Josette et François, illustre à la fois la circulation des représentations entre le monde politique et les habitants des classes moyennes cultivées et la participation active des gentrificateurs les mieux dotés et les mieux placés à la patrimonialisation de sites et de bâtiments de leur ville.

### 2.2.2 Josette et François : la circulation de ressources entre les trajectoires résidentielle et professionnelle

Josette et François sont des « gentrificateurs de l'intérieur » : « pionniers » par leur date de naissance (au début des années 1950), ils arrivent à Montreuil au milieu des années 1980 et s'installent sur le plateau ; ce n'est qu'en 2001 qu'ils « descendent » vivre dans le Bas Montreuil. Ce couple est typique à la fois des « aventuriers du quotidien » (Bidou 1984) et de la « sous-élite » (Dagnaud, Mehl, 1985) décrits au milieu des années 1980 ; il va également contribuer à la gentrification montreuilloise des années 1990 et 2000. Josette et François entrent dans la vie active au milieu des années 1970 comme professeurs d'histoire-géographie ; leur première mutation les conduit dans l'Oise. Militants au sein de la « nouvelle gauche » (au PS pour François, au PSU pour Josette), ils s'impliquent dans la vie associative et politique locale. En 1977, François devient premier adjoint de sa commune avec « une bande de fous qui avaient pris la mairie » sous le drapeau de l'union de la gauche ; cette équipe, comme celles rencontrées par Catherine Bidou (1984) dans les villages périurbains de Montpellier, Brest et Blois<sup>424</sup>, met en place une bibliothèque, des institutions culturelles... François quitte ce mandat en 1981, « de peur de devenir un notable local » étant donnée l'arrivée de la gauche au pouvoir. François et Josette reviennent à Paris, où ils avaient fait leurs études, puis s'installent à Montreuil et enseignent en Seine-Saint-Denis. Josette milite au SGEN, où elle est secrétaire de section ; François s'investit au SNES, dont il devient secrétaire général adjoint. François a réalisé une thèse d'histoire sur la Picardie, Josette entame une thèse d'histoire sur le Pérou. Tous deux ont des aspirations professionnelles débordant le cadre de l'enseignement secondaire, liées pour François à ses études (il a fait Sciences-Po Paris et a hésité à passer le concours d'entrée à l'ENA), pour Josette au fait qu'elle trouve le métier de prof « usant » et répétitif ; elle ne veut pas comme ses collègues se contenter d'attendre un poste dans un lycée parisien. A Montreuil, ils multiplient les investissements associatifs et militants – entre autres, Ligue des Droits de l'Homme pour lui, Sos-Racisme pour elle dont ils dirigent les sections locales. Il ne s'agit plus comme en 1977 dans l'Oise de traduire dans l'espace local des convictions politiques déterritorialisées, mais de s'insérer dans des réseaux associatifs locaux et de s'investir dans un territoire qu'ils ont eu du mal, dans un premier temps, à apprécier. Leur installation à Montreuil a en effet été le fruit d'un « choix raisonné », réalisé sans enthousiasme en raison de leurs contraintes budgétaires ; la ceinture rouge représentait alors pour eux un danger : d'isolement par rapport à leurs amis parisiens, de cambriolages, d'environnement difficile pour les enfants.

Au moment de l'entretien, en 2005, ils expriment un très fort attachement à la ville et au quartier du Bas Montreuil, où ils ont « rejoint » tous leurs amis. Après la question de

---

<sup>424</sup> Cf. Bidou, 1984, chapitre 4.D « La confirmation d'une nouvelle citoyenneté : l'arrivée des nouvelles classes moyennes à la mairie », p. 123-133.

l'évitement scolaire, qui intéresse particulièrement François devenu formateur à l'IUFM, ils évoquent longuement la question de la mise en valeur du patrimoine montreuillois et plus généralement « l'enjeu de mémoire » qui leur semble crucial dans le cadre du renouvellement social de la ville. François considère que les efforts de la mairie en matière de mise en valeur du patrimoine ont été trop tardifs :

*Si vous voulez, le travail sur le patrimoine industriel, ils considèrent ça comme quelque chose de nouveau et donc la réflexion historique, c'est très récent ! [...] Alors qu'à mon avis, un des enjeux, c'est de contribuer à une culture identitaire montreuilloise – alors c'est une des préoccupations de la ville aujourd'hui, mais un peu tardivement par rapport à ces questions. (François)*

Pour lui, « contribuer à une culture identitaire montreuilloise » consiste à mettre en valeur le patrimoine industriel et plus généralement à avoir « une réflexion historique » qui ne se limite pas à l'histoire communiste de la ville. Josette explique en historienne la spécificité du tissu urbain montreuillois, par rapport à d'autres villes de banlieue comme Aubervilliers ou Saint-Denis, où les établissements industriels étaient « géants » : « des petits ateliers [...] avec des ouvriers qui vivent à proximité dans des immeubles de rapport à plusieurs étages, qui ont été édifiés à la fin du XIX<sup>ème</sup> pour l'essentiel ». François raconte l'histoire des studios Albatros et déplore la démolition du studio de Méliès :

*Dans les années soixante, on a démolit le studio de Méliès. Vous verrez, on peut aller le visiter ensemble, il ne reste plus qu'une petite plaque sur les beaux immeubles qu'on a construits là, disant « c'est là que Méliès avait un studio ». Donc vous voyez, c'était la perte de mémoire complète des années soixante. Et c'est une politique qu'on a vue se poursuivre – on pourra en reparler sur les Murs à Pêches et tout. [...] Montreuil a été une ville du cinéma, puisqu'on a eu toute une série de précurseurs du cinéma, dont Méliès, qui se sont installés là. Donc les studios Pathé, la rue qui est là, c'est la rue Léon Gaumont à l'entrée du périphérique, Emile Reynaud, le précurseur du cinéma ; et vous avez eu l'installation des studios Albatros par Charles Pathé dans les années 1910 et on les appelle Albatros parce que c'est une société du cinéma russe blanc qui s'y est installé dans les années vingt [...]. Donc ça a été classé monument historique, puisque c'est un des premiers studios existant tel qu'il subsistait.*

***Et classé monument historique, vous disiez, contre l'avis de la mairie ?***

*Disons qu'elle ne s'en était pas occupée.*

***En tous cas, ce n'était pas sa préoccupation.***

*Non, voilà, c'était pas sa préoccupation par rapport à ça. (François)*

François s'inscrit en faveur d'un véritable combat pour la patrimonialisation des anciens sites industriels, comme l'ont fait les pays nordiques ou anglo-saxons :

*Vous savez très bien que dans la sidérurgie lorraine, on ne va plus avoir de mémoire de la sidérurgie lorraine, parce que, allez à Gondanges, ils ont tout rayé, ils ont remis une forêt dessus, réinstallé, euh... il y a eu une volonté, puisqu'elle ne tournait plus, de ne pas la garder ! [...] Allez vers Lunéville, Gondanges, il n'y a plus rien, on n'a même pas conservé un élément, et donc pour ces gens-là, ces usines, c'était pas du... beau ; on l'a pas valorisé. (François)*

Il se félicite que dans le Bas Montreuil l'architecte qui a bâti la cité Beaumarchais sur le site de l'ancienne usine Pernod ait imposé d'en conserver la cheminée ; il regrette que ce geste

n'ait pas été alors accompagné de l'installation d'un panneau pédagogique rappelant l'existence de cette usine « qui employait des milliers de gens et faisait le pastis », mais pense « qu'on va le faire maintenant ». Il approuve également la publication récente d'un livre sur le « patrimoine industriel » de la ville, soulignant la nécessité d'arrêter de regretter la culture ouvrière et de sortir de l'ombre d'autres éléments de l'histoire de la ville. On saisit bien dans son discours le caractère paradoxal de la « patrimonialisation » : en mettant en valeur les anciennes industries, on rompt avec la culture ouvrière ; patrimonialiser une usine, c'est finalement l'enfermer, avec le souvenir de ses ouvriers, dans un panneau pédagogique ou un élément architectural, c'est les installer définitivement dans le passé et en effacer les problèmes contemporains.

*[Les auteurs] ont fait l'analyse que ça correspondait à des besoins de mémoire par rapport à un territoire riche d'histoire et où, au fond, il y a eu à un moment un blocage de culture, si vous voulez, qui est le blocage de la culture ouvrière au sens montreuillois – culture de la grosse industrie représentée par le Parti Communiste et Jacques Duclos, la figure tutélaire de Montreuil. Et [c'était] donc une opposition de ces gens-là qui, au fond, voulaient redonner de la distance dans Montreuil. D'où le succès des Murs à Péches qui redonnent de l'histoire, d'où le succès de [ce livre] Patrimoine industriel<sup>425</sup>, de redonner une dimension à la ville plus large que simplement une image d'industrie. Bon, cela étant, je crois que le maire a parfaitement compris les enjeux aujourd'hui, il vient de sortir un livre d'histoire de Montreuil qu'il a fait faire par quelqu'un de son cabinet<sup>426</sup>, donc qui est... un livre intéressant, mais il a compris qu'il y avait un enjeu de redonner une identité à cette ville plutôt que d'opposer deux identités, un Montreuil ouvrier qu'on ne retrouvera plus, et un autre Montreuil. Et qu'un des enjeux de la ville par rapport à ça, c'est comment redonner l'unité dans cette ville, ne pas avoir deux mémoires, deux identités. Et ne pas pleurer, au fond, ce qu'a été pendant une période la commune. Et ils l'ont fait [le livre] un peu en ironie par rapport à ça : des grosses luttes pour empêcher que les usines ferment et finalement elles ont quand même fermé. (François)*

François et Josette se sont en fait largement impliqués dans la défense et la mise en valeur de ce patrimoine et ont contribué au virage tardif fait par la municipalité sur ces questions : la plaque à l'emplacement de l'ancien studio de Méliès, le classement des studios Albatros, la tentative de mise en valeur de l'usine Pernod, le classement des murs à pêches... François ou sa femme sont derrière tous ces « coups », que leur trajectoire professionnelle (pour Josette) ou militante (pour François) ont permis.

Après plusieurs années d'enseignement dans les ZEP de Seine-Saint-Denis, Josette a en effet passé le concours de conservatrice au milieu des années 1990 et obtenu un poste à l'inventaire du patrimoine d'Île-de-France. Pendant sa formation, elle mobilise son expérience

---

<sup>425</sup> Decoux J., 2003, *Montreuil, patrimoine industriel*, coll. Itinéraires du patrimoine n°277, Inventaire du Patrimoine – Région Ile-de-France. Jérôme Decoux travaille au service de l'Inventaire du Patrimoine de la région Ile-de-France.

<sup>426</sup> Decoux J., De Laleu T., Schoon G., 2005, *Usines en ville. Architecture et histoire des ateliers et usines de Montreuil*, Ed. du Musée de l'histoire vivante de Montreuil. Thibaut de Laleu est responsable du service du développement économique à la mairie de Montreuil ; Gilbert Schoon est le directeur du Musée de l'histoire vivante et a édité de nombreux ouvrages sur l'histoire de la ville mettant en valeur d'autres éléments que l'histoire communiste ou ouvrière.



résidentielle à Montreuil en élaborant, dans le cadre d'un TP, un parcours culturel dans les murs à pêches. Elle réalise en outre son mémoire de DEA sur les constructions d'églises entre 1850 et 1914 en Seine-Saint-Denis, avec la même optique que lorsqu'elle enseignait : un goût pour le « côté ZEP » du département. Lorsque la DRAC entreprend un peu plus tard l'inventaire du département, c'est elle qui fait ajouter à la liste le site des murs à pêches, argumente en faveur de l'église Saint Pierre-Saint Paul et des studios Albatros. La DRAC lui confie la mission sur le « patrimoine horticole » ; elle travaille alors sur sa ville avec des moyens et une légitimité professionnels : repérages, photos, documentation, « enquête orale »...

*Il y a eu tout un travail qui a été fait, et qui était formidable d'ailleurs, tout à fait intéressant. Nous, c'était la commande qu'on avait eue, de montrer aux habitants [...] qu'il n'y avait pas à avoir honte de leur patrimoine, et qu'il y avait au contraire toute une fierté à récupérer ce patrimoine-là. (Josette)*

Favorable, comme l'association Murs à Pêches, au classement d'une partie du site, Josette se sent cette fois « plus utile comme scientifique que comme militante ». Ce travail sur les murs à pêches contribue donc à son classement par le ministère de l'Environnement. Il donne lieu, pour Josette, à des conférences, à une exposition de photographies au Musée d'histoire vivante de la ville et à la publication d'un livre. Il participe aussi à l'évolution de sa carrière. Nommée chargée de mission pour la politique du paysage au ministère de la Culture, elle négocie avec Jean-Pierre Brard un inventaire complet de la ville, achevant de lui faire reconnaître la « dimension culturelle du paysage ».

A l'échelle des trajectoires individuelles, le cas de Josette fait apparaître non plus une simple compensation de frustrations professionnelles par des investissements dans le quartier, mais une circulation de ressources entre la vie professionnelle et la vie locale : son expérience résidentielle a été valorisée dans son travail, puis c'est sa position professionnelle qui lui a donné une influence sur son environnement résidentiel, ainsi qu'une position sociale locale valorisante (François précise que son livre s'est particulièrement bien vendu à la librairie du Bas Montreuil et que la quatrième édition est épuisée). Ce sont également des dispositions qui sont transposées d'une sphère à l'autre : à la fois une disposition militante (qui la pousse à s'impliquer en Seine-Saint-Denis dans l'enseignement comme à la DRAC) et surtout une disposition d'historienne (qui la pousse à la « patrimonialisation » de son environnement). Notons qu'à la suite de son DEA, Josette a écrit une thèse consacrée au service des Monuments Historiques : le travail de patrimonialisation est au cœur de ses réflexions.

On constate le même type de circulations chez François, sur d'autres thèmes. Insatisfait dans sa vie d'enseignant, il se tourne très rapidement, on l'a vu, vers la politique puis le syndicalisme. Son implantation à Montreuil comme propriétaire, parent d'élève et militant le conduit à s'engager de plus en plus au niveau local, d'abord dans le milieu associatif puis dans la vie politique. Quatre ans seulement après son installation, il est élu conseiller

municipal ; sa légitimité repose selon lui sur ses engagements associatifs locaux (à la Ligue des Droits de l'Homme, auprès des Roms, auprès d'un mouvement féministe, etc.) ; il tient à « prendre en charge les dossiers les plus techniques à la fois comme élu » et dans une perspective de « formation professionnelle ». Il devient en 1995 adjoint au maire chargé de la vie associative (ainsi que de la prévention et de la sécurité en milieu scolaire) et gestionnaire de la SEMIMO. Ces deux fonctions – volontairement peu liées à ses compétences d'enseignant, afin d'être « toujours en formation » – l'amènent à travailler en particulier dans et sur le Bas Montreuil :

*La vie associative elle repose beaucoup sur le Bas Montreuil. A l'heure actuelle, pour mener une vie associative, être actif en tant que militant, il faut avoir la tête hors de l'eau ! Dans les cités ouvrières, il y a moins d'activité. Donc si vous voulez, le tissu associatif de Montreuil, c'est essentiellement les gens du Bas Montreuil. (François)*

Quant à la SEMIMO, elle est chargée, on l'a vu, de réaliser de la « mixité sociale » (construction de logements sociaux intermédiaires) et de la mixité fonctionnelle (réalisation des CAP) dans le Bas Montreuil. François adhère à ces objectifs ; il présente l'action de la SEMIMO comme la seule alternative à une « urbanisation sauvage » suite à la fermeture des établissements industriels. C'est dans le cadre de ce travail qu'il essaie de conserver ou de mettre en valeur les bâtiments datant de l'époque industrielle. C'est aussi dans ce cadre qu'il soutient l'ouverture de « lieux » aujourd'hui considérés comme emblématiques du Bas Montreuil. Le premier est un restaurant camerounais ayant un projet politique (montrer une autre image de l'Afrique, via des expositions de photographies, des soirées contes, des initiations à la cuisine africaine) ; présenté par François lui-même comme un « resto africain pour bobos », par Josette comme un endroit « branché, mais pas comme à Bastille où c'est moins sympa », *Rio dos Camaros* est cité dans une interview de Dominique Voynet comme l'un de ses lieux préférés à Montreuil<sup>427</sup> et fait partie de ces lieux-phares cités dans les articles de presse consacrés au quartier. Le second est un espace d'animation culturelle géré par une association – dont nous allons reparler immédiatement puisque son animateur principal est un autre de nos enquêtés – que François considère comme emblématique de l'implantation des artistes et des professionnels du secteur culturel dans le Bas Montreuil. En 2000, à l'approche des élections, François quitte ses mandats municipaux. Fort des nouvelles compétences qu'il a acquises, notamment dans la gestion administrative et financière d'un organisme public, il devient directeur adjoint d'un établissement d'enseignement supérieur.

Josette et François parlent de Montreuil comme d'une ville où « tout est possible », où l'on peut s'investir de multiples façons. Dans la relation de ce couple au pouvoir municipal, on retrouve dans une certaine mesure le type d'alliance décrit par M. Dagnaud et D. Mehl en 1985 entre des hauts fonctionnaires réformistes et des intellectuels porteurs des thèmes du

---

<sup>427</sup> Dans ce restaurant où nous allons faire une partie de l'entretien, Josette et François sont accueillis personnellement par les patrons, qui leur montrent amitié et déférence. Josette les a aidés dans le cadre de SOS-Racisme, François les a aidés à obtenir leur local.

libéralisme culturel (décentralisation, participation...) : ils accompagnent et encouragent à Montreuil le tournant réformiste des élus de la majorité, sans vouloir devenir eux-mêmes professionnels de la politique (Josette affirme de façon caractéristique que ce n'est pas le pouvoir qui l'intéresse, mais le contre-pouvoir)<sup>428</sup>. Le territoire en cours de gentrification leur offre l'opportunité de mettre en œuvre leurs dispositions et leurs valeurs (patrimonialisation, mixité sociale, etc.) et d'acquérir des compétences et des positions ensuite valorisables dans la trajectoire professionnelle.

### **2.2.3 Pierre : se créer un emploi dans l'animation culturelle**

Le dernier cas de « pionnier » ayant réalisé un important travail sur le quartier est donc celui de Pierre, animateur d'un espace d'activités « culturelles, associatives et citoyennes » dans le Bas Montreuil. Nous n'avons pas obtenu autant de détails qu'avec les autres enquêtés, notamment en ce qui concerne ses représentations du rôle de la culture dans la vie locale. Mais nous avons également relevé dans son cas que le quartier en gentrification s'avérait être un espace à la fois géographique, social et politique propice à la conversion de capitaux et à la mise en œuvre de dispositions professionnelles, lui permettant de se créer un emploi et facilitant l'achat de son logement. Donnons juste quelques éléments de sa trajectoire et de son investissement actuel dans le Bas Montreuil. Pierre est originaire de la classe moyenne (il est élevé par sa mère, secrétaire de direction). Après une formation en dessin industriel au début des années 1970 et deux ans de petits boulots (comme coursier, père Noël, sondeur, guichetier, etc.), il se passionne pour les arts plastiques et tente, sans succès, d'entrer aux Beaux Arts. Dès le début des années 1980, âgé d'environ 25 ans, il a le désir de monter un lieu « entre l'institution et le squat » permettant la production, l'exposition et la vente d'œuvres d'art. Il travaille pendant une quinzaine d'années en intérim dans la communication graphique. A la fin des années 1980, il monte une agence de communication qui fonctionne très bien pendant deux ans et demi, « puis tout s'écroule ». Pierre est endetté et part vivre chez un ami à Vincennes. De là, il découvre dans le sud du Bas Montreuil, alors un « no man's land » selon son expression, un entrepôt de 350 mètres carrés, qu'il rénove et aménage de façon à pouvoir y vivre et surtout y accueillir des ateliers d'artistes. Il vit des petits boulots au noir que lui offre le quartier – débarrasser, casser, rénover d'anciennes maisons principalement. L'espace qu'il ouvre attire d'emblée beaucoup d'artistes et d'associations. La mairie impose rapidement sa fermeture pour des « raisons de sécurité » qui selon Pierre

---

<sup>428</sup> Bien d'autres ressemblances avec la « sous-élite » de Dagnaud et Mehl nous poussent à proposer ce parallèle : Josette et François ont bien fait partie de ces organisations militantes qui dans les années 1970-1980 offrent « un espace identitaire, [un] lieu où se forge la culture et s'expriment les aspirations de groupes en quête de reconnaissance sociale » (Dagnaud, Mehl, 1985, p. 134) : PSU, frange du PS puis Ligue des Droits de l'Homme et SOS Racisme. François joue également le rôle de sous-élite décrit par les deux sociologues auprès de divers hommes politiques de gauche, François Mitterrand, Charles Hernu puis Lionel Jospin, pour qui il rédige divers rapports.

cachent une gêne à l'égard des gens « très divers » qu'il draine<sup>429</sup>. Pierre se met alors en contact avec l'Association Montreuil en Eveil, active dans le quartier ; il prend part au conseil de quartier du Bas Montreuil mis en place par des gentrificateurs arrivés à la fin des années 1980, comme Monique, et « apprend beaucoup » à leur contact. Ces rencontres insufflent manifestement à son projet une dimension politique et territoriale qu'il n'avait pas jusque-là : le quartier serait « en demande » d'un espace de rencontres et d'animation. La problématique du « lien social » et de la « mixité » s'imposent à lui et transforment la nature de son projet. Toutefois pendant ce temps le lieu est à nouveau fermé en raison d'un retard de loyer et l'association assignée en justice. La rencontre avec Anne, montreuilloise d'origine, « sauve » et transforme l'association.

Anne, née à la fin des années 1960 et issue des « nouvelles classes moyennes » (mère enseignante, père plasticien), a fait des études de géographie et étudié au Brésil. Sensible aux questions de cohabitation dans l'espace (elle entame une thèse sur les espaces de la bourgeoisie au Brésil), elle a travaillé auprès d'architectes sur des projets de réhabilitation et de création d'espaces culturels avant de se tourner vers le secteur culturel ; elle travaille alors dans une structure décentralisée du Ministère de la culture, puis dans un conservatoire où elle est responsable des événements et enfin auprès d'une compagnie de théâtre. Militante depuis le lycée (proche de SOS Racisme, de la FIDL, des jeunesses socialistes), elle cherche à travailler dans le développement local, « sur le terrain ». Lorsqu'elle rencontre Pierre, elle a un projet de « dépôt-vente alternatif ». Grâce aux compétences acquises dans les institutions culturelles où elle a travaillé, elle aide Pierre à reconstituer la comptabilité de l'association et à organiser sa défense, lui permettant de gagner son procès. Surtout, elle va considérablement faciliter les relations entre l'association et la mairie, grâce à son « capital d'autochtonie » (Retière, 2003). Son père a en effet travaillé comme « plasticien-conseil » pour la mairie (à répertorier du patrimoine et donner des conseils pour sa réhabilitation) et il y est très respecté ; elle bénéficie de cette filiation et rencontre le maire, qui décide d'aider l'association. En 1998, l'association est relogée dans un local géré par la SEMIMO.

Depuis, soutenue par la ville mais aussi par le Conseil Régional, le Conseil Général, la Direction Départementale de la Jeunesse et des Sports, l'association s'est imposée dans la vie locale montreuilloise : elle se veut « un espace de partage » et organise des ateliers quotidiens pour les enfants et adolescents (cirque, danse, théâtre, éveil musical, cinéma d'animation), accueille des artistes en résidence, des débats « citoyens » animés par des associations, offre un soutien scolaire, organise des festivals (de poésie à destination des adolescents, de courts métrages pour enfants et adolescents, de cinéma africain) et des événements de quartier (repas de quartier, brocantes, week-end d'animations culturelles dans les rues, etc.). Le lieu se veut exigeant sur le plan artistique : il est un lieu de création autant que d'animation, et « les

---

<sup>429</sup> Il évoque notamment « des homosexuels, des sadomasochistes ».

ateliers pour les enfants sont animés par des artistes, pas par des animateurs ». Anne tient à se démarquer de l'animation de quartier « type maquillage-ballons ». En même temps, ses expériences auprès d'une compagnie de théâtre et d'un conservatoire renforcent l'ont convaincue de lutter contre tout élitisme. La « mixité sociale » est au cœur de son discours et de celui de Pierre et leur perspective est proche de celle de Marc : il s'agit de « créer du lien » entre les habitants des HLM et ceux des maisons rénovées et des lofts, de travailler sur l'« embourgeoisement » du quartier qui est sans cesse rappelé.

Les subventions obtenues par l'association permettent à Pierre d'être salarié à plein temps (emploi aidé par l'Etat). Après avoir vécu pendant quatre ans dans une « cabane en polyane » de 25 mètres carrés montée dans un coin du local de l'association, Pierre et Anne parviennent à acheter à la fin des années 1990 pour 30 000 euros une petite maison qu'une voisine leur a indiquée comme étant vide. Ils disent bénéficier de la solidarité des voisins, qui leur apportent souvent des cadeaux. On peut parler à propos de Pierre de la formation d'un « capital d'autochtonie » en partie adossé à celui de sa femme.

Notons pour finir sur ce point que les seuls de nos enquêtés « pionniers » qui ne sont pas – ou beaucoup plus faiblement – impliqués dans l'espace public local sont artistes (Edith et Luc). Toutefois, la dimension militante n'est pas absente de leurs pratiques résidentielles, comme on l'a vu dans le cas du « lieu » d'Edith (cf. chapitre 4). Les enquêtés « convertisseurs », nés dans les années 1960 et arrivés dans le quartier dans la deuxième moitié des années 1990, ne présentent pas les mêmes formes de mobilisations dans l'espace public. Ils y investissent moins leurs ressources professionnelles et ne mènent pas de véritable de travail militant sur le quartier. Leurs mobilisations ont toutefois le quartier pour enjeu et leurs vies résidentielle et professionnelle sont loin d'être déconnectées l'une de l'autre.

### 3. Les « convertisseurs » : la formation d'un groupe social local

Les investissements faits dans le quartier par les gentrificateurs arrivés à partir du milieu des années 1990 présentent plusieurs différences importantes par rapport à ceux de leurs prédécesseurs. Pour aucun d'entre eux ni aucune de leurs associations nous ne pouvons parler d'un travail militant visant à transformer le quartier comme on a pu le faire à propos de Marc, de Josette, de François ou de Pierre. Ils réalisent des investissements dans leurs logements avant tout, et des investissements plus limités dans la vie locale. Dans ces activités à dimension collective, tournées vers le quartier, ils ne cherchent aucun dialogue avec la mairie, ne se placent ni en opposition ni en partenaires à l'égard de l'équipe municipale. Ils refusent la dimension politique que les pionniers donnaient à leurs engagements locaux. Ils n'ont pas de projet *pour* le quartier, mais cherchent à aménager leur vie *dans* le quartier. Leurs investissements dans l'espace public ne concernent pas, en général, l'ensemble de la collectivité. Ils visent plutôt à construire un groupe social local.

Ces gentrificateurs de la deuxième génération sont, de façon générale, méfiants à la fois à l'égard du pouvoir municipal et de ses instances, et des associations traditionnelles. Les militants de la FCPE ont une faible légitimité auprès des gentrificateurs de la deuxième génération. Le reproche qui leur est adressé est de retirer des profits personnels de leur position de représentants d'autres parents (« la FCPE je pense que ça sert plutôt à... à avoir les instits qu'on a envie d'avoir pour ses enfants... » dit par exemple Lilas) ; cette critique est courante selon Agnès Van Zanten et pas propre au Bas Montreuil<sup>430</sup>. La mobilisation de Marc et des autres parents contre l'évitement scolaire est assez peu connue des gentrificateurs de la génération suivante ; seule Martine l'évoque et parle du nouveau collège comme d'un « vrai collège de mixité, avec une super implication des milieux associatifs, une vraie mixité qui a fonctionné, des parents d'élèves qui ont pris des risques ». Le rejet de la FCPE locale s'inscrit aussi dans une défiance plus large à l'égard de ceux qui détiennent *de facto* un pouvoir trop sûr ; face à la FCPE locale, perçue comme une alliée de la majorité municipale, les parents ont le même réflexe qu'en termes électoraux : opposer un contre-pouvoir.

*Il n'y a pas d'assoc' de parents d'élèves de droite ici, hein. De toutes façons, il n'y a pas de droite à Montreuil, alors c'est simple ! [rit] Mais bon, après il y a les mêmes luttes, ça change pas grand chose, il y a d'autres contre-pouvoirs... (Martine, sculptrice, 40 ans)*

Une liste « 100 couleurs » est ainsi créée au collège B. : Martine parle d'un « réseau parallèle de représentation de parents d'élèves de gauche ».

Cette expression nous paraît emblématique d'un autre aspect commun aux formes de mobilisation collective des « convertisseurs » : le rapport au collectif est conçu sur le modèle du *réseau* plutôt que du *groupe* et de la convivialité plutôt que du militantisme (Ion, 1997). La revendication de la liberté individuelle et de l'épanouissement entre en contradiction avec les idées d'engagement à l'égard d'un groupe et d'un corpus d'idées :

***Est-ce que vous faites partie d'un parti, d'une groupe ou même d'une feuille de chou, d'un réseau, d'un groupuscule... ?***

*Non non, je ne me reconnais dans aucun groupe. Moi j'ai jamais trop aimé les groupes ! [rit] Mais j'aime bien les réseaux de gens ! Ben forcément, c'est ce qu'il y a de plus intéressant, ce qui se passe entre les gens !*

***En fait c'est le côté organisation –***

*Oui, et puis surtout [le côté]figé, d'idées, de... voilà, quoi. Je sais pas comment dire... moi je ne peux pas me définir, du tout ! Je me reconnais dans aucun groupe politique. Je suis plutôt de gauche mais ça ne veut rien dire. (Martine)*

Ils ne se perçoivent pas pour autant comme « apolitiques » mais refusent les institutions politiques. On a vu comment ils considèrent faire acte de « citoyenneté » en offrant leurs services professionnels gratuitement aux « amis-voisins » qui en ont besoin (cf. chapitre 3).

<sup>430</sup> « Le problème n'est pas ici celui, classique, du *free rider* [... mais] son contraire : à savoir le fait que seuls les membres les plus impliqués retirent de véritables bénéfices individuels de la participation d'un groupe plus large, en termes notamment d'un traitement « sur mesure » de leurs enfants à l'intérieur des établissements » (Van Zanten, 2009, p. 222-223).

Dans le même ordre d'idée, on peut noter le succès des repas de quartier, où les habitants se retrouvent entre eux, qui contraste avec la désaffection pour les conseils de quartier, inscrits dans une logique de dialogue entre les habitants et la mairie. Leur rapport aux institutions politiques est le plus souvent instrumentaliste et lié à leurs préoccupations professionnelles : demandes de subventions, d'ateliers, qui les conduit d'ailleurs parfois à s'inscrire (par le biais d'un membre de leur famille) sur des listes électorales situées dans des régions où ils obtiendront plus facilement satisfaction. La place très importante du travail dans leur vie quotidienne ne les conduit par pour autant à un repli sur la sphère privée, et de nouvelles articulations apparaissent à cette génération entre les vies professionnelles et résidentielles. En s'investissant dans une vie très locale, les « convertisseurs » font naître un groupe social local qui leur offre des ressources à la fois résidentielles et professionnelles ; toutefois, la « vie de village » à laquelle cela les conduit peut se révéler bien moins enchantée que les gentrificateurs des années 1980 ne l'auraient supposé.

Pour approfondir ces différentes dimensions, nous allons nous intéresser d'abord à une « association de quartier » dans laquelle plusieurs de nos enquêtés « convertisseurs » sont investis. Nous observerons ensuite les articulations entre l'expérience résidentielle de gentrificateur et la vie professionnelle de ces nouvelles « nouvelles classes moyennes ». Nous verrons pour finir comment se met en place une vie quasi-villageoise et quelles sont les tensions qui la travaillent.

### **3.1 Une association de quartier dans les Guilands : la constitution d'un entre-soi**

#### **3.1.1 La création de l'association : le plaisir de se ressembler**

L'association dont il est question ici a été créée au début de l'année 2001 par des gentrificateurs arrivés à la fin des années 1990 dans le secteur des Guilands. Ce petit secteur situé au nord de la rue de Paris, présente quelques spécificités qu'il est nécessaire de souligner avant d'analyser l'action de cette association. Le travail de gentrification est en effet dans ce cas un travail particulièrement localisé. Les Guilands constituent une entité géographique délimitée par des frontières physiques et topographiques claires : situé sur le coteau entre la plaine du Bas Montreuil et le plateau où se trouve la cité de la Noue, c'est un quartier pentu d'où la vue s'étend sur Vincennes et son bois ; il est bordé à l'Ouest par le parc des Guilands et à l'Est par la très large et très passante avenue de la Résistance. Il se singularise également par son bâti : composé à 61% de maisons individuelles, il se distingue du reste du Bas Montreuil, au sud, où dominent les immeubles collectifs anciens<sup>431</sup>, du quartier de la Noue, au nord, composé majoritairement d'immeubles de HLM de grande hauteur construits dans les

---

<sup>431</sup> Les maisons individuelles ne sont pas rares dans le reste du Bas Montreuil, mais elles se situent surtout au sud du quartier, aux abords de Vincennes.

années 1960-1970, et du carrefour de la Croix de Chavaux, en son Sud-Est, dont le centre commercial est bordé d'ensembles HLM de taille plus modeste.

Figure 7-4 : Rue et ruelle dans le quartier des Guilands, Montreuil



Figure 7-5 : Au Nord, le quartier de la Noue





Carte 7-1 : Le quartier des Guilands (à droite, le découpage en Iris)

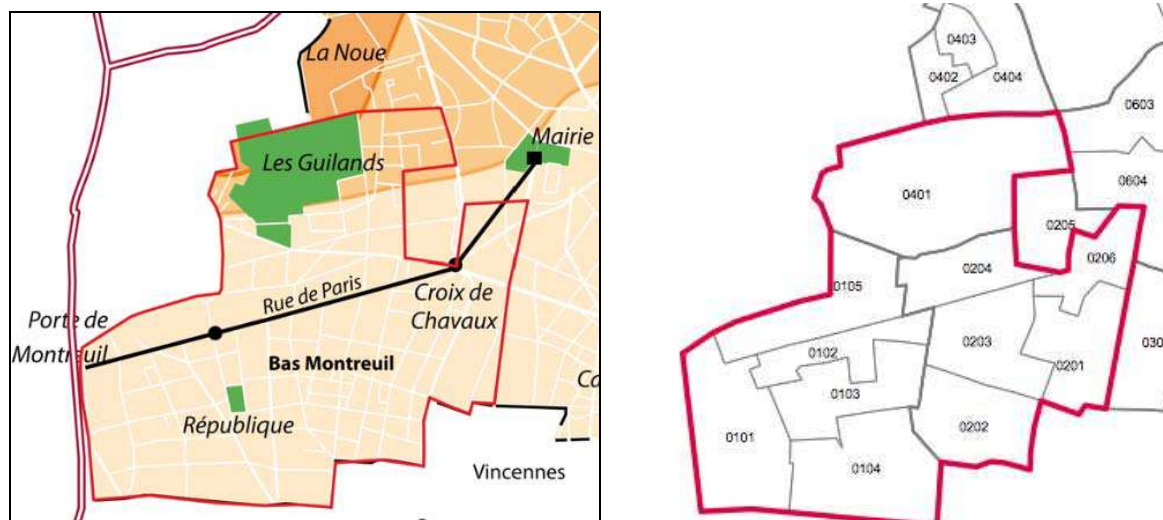


Tableau 7-1 : Quelques caractéristiques du quartier des Guilands et de ses alentours, 2006

IRIS	Part de R.P. type maison	Part de R.P. en propriété occupante	Part de R.P. en location HLM	Part d'actifs CPIS
<b>Guilands (0401)</b>	<b>61,1%</b>	<b>61,5%</b>	<b>1,8%</b>	<b>25,2%</b>
0402 (nord)	0,0%	0,9%	86,9%	4,5%
0404 (nord)	2,9%	4,6%	44,9%	10,6%
0205 (sud-est)	3,7%	10,8%	76,2%	11,3%
0204 (sud)	12,1%	19,8%	7,9%	31,5%
0105 (sud)	6,3%	33,1%	8,6%	18,7%

Source : Insee, recensement de la population 2006 (R.P. = résidences principales)

On a donc là une portion relativement individualisée de l'espace urbain (Grafmeyer, 1991) : homogène et singulière dans son bâti (trame lâche, bâtiments de faible hauteur, prédominance visuelle de l'habitat individuel<sup>432</sup>), délimitée par des frontières physiques, elle forme un « isolat » dans une certaine mesure comparable aux Pentes – toutes proportions gardées bien sûr, puisque les Guilands comptent environ 2000 habitants et correspondent à une quinzaine de rues. Le quartier présente aussi une certaine unité de fonction résidentielle ; les commerces y sont très rares, les locaux d'activités également – cependant les indépendants ne sont pas rares dans ce quartier et travaillent souvent à domicile (un actif occupé sur douze est un indépendant). Les habitants des Guilands diffèrent fortement, en termes de structure socioprofessionnelle, de ceux des secteurs qui le bordent au Nord et à l'Est ; ils sont en

<sup>432</sup> Six logements sur dix étant des maisons individuelles, cela signifie que pour un petit immeuble de 8 logements (les immeubles en comptent souvent davantage) on voit douze maisons individuelles alentour.

revanche semblables à ceux du reste du Bas Montreuil (25 % de cadres contre 24 % en moyenne dans l'ensemble du Bas Montreuil, légèrement plus de professions intermédiaires et légèrement moins d'employés) (tableau 7-1). Toutefois à un niveau plus détaillé il apparaît que les professions de l'information, des arts et des spectacles et les professions libérales y occupent à elles seules près d'un actif sur dix (9,4 % en 2006, contre 6,4 % dans l'ensemble du Bas Montreuil). Ces professionnels sont en grande partie arrivés dans le quartier au cours des années quatre-vingt-dix, comme le montre le tableau 7-2. Sur les 37 % de migrants externes recensés en 1999, près d'un actif sur sept était profession libérale ou professionnel de l'information, des arts et des spectacles (tableau 7-2). En outre, plus d'un migrant sur quatre était un enfant de moins de quinze ans, l'arrivée de famille rajeunissant considérablement l'un des secteurs du Bas Montreuil où les habitants âgés étaient parmi les plus nombreux (les plus de soixante ans représentent encore 20,1 % de la population en 2006, contre 13,6 % en moyenne dans l'ensemble du Bas Montreuil).

Tableau 7-2 : Poids des différentes composantes des cadres et professions intellectuelles supérieures parmi l'ensemble des migrants externes actifs, secteur des Guilands et ensemble du Bas Montreuil, 1999

	Professions libérales	Cadres de la fonction publique	Professeurs, professions scientifiques	Prof. de l'information, des arts et spectacles	Cadres administratifs et commerciaux d'entreprise	Ingénieurs et cadres techniques d'entreprise	Part totale des cadres et professions intellectuelles supérieures
Guilands	2,0%	3,4%	3,4%	11,5%	3,4%	3,4%	27,1%
Bas Montreuil	1,2%	2,1%	3,2%	8,1%	3,7%	4,9%	23,2 %

Source : Tableaux à façon Insee / CMH-ADISP

Plusieurs de nos enquêtés « convertisseurs » sont représentatifs de ce flux de nouveaux gentrificateurs ; Bérengère et Loïc, Hugo, Julie, Martine se sont installés dans d'anciennes usines de taille modeste ou des petites maisons de ce secteur à la fin des années 1990. Tous ont participé à la création au début de l'année 2001 d'une association de quartier qui se donne les « principaux rôles » suivants (selon le tract de présentation diffusé lors des événements organisés par l'association) :

- « - Monter des projets culturels et artistiques dans le quartier
  - Organiser des animations dans le quartier
  - Instaurer un système d'échanges de services entre voisins
  - Organiser des fêtes dans le quartier
  - Se faire le relais auprès du conseil de quartier de La Noue
- En gros, c'est le plaisir de se retrouver entre voisins... Et que les activités soient organisées pratiquées ou réalisées par des habitants de notre quartier. »*

Quelle est la genèse de cette association ? Tous ces enquêtés l'expliquent par le sentiment de très forte ressemblance éprouvé au début des années 2000 par les nouveaux résidents qui se croisent depuis quelque temps à l'école, chez la nourrice ou au café. Ils sont en effet jeunes parents, intermittents ou indépendants donc souvent chez eux ou au café à des heures

inhabituelles et ils font des travaux dans leur logement. Ces éléments leur donnent des occasions de rencontres ainsi que des préoccupations communes :

*Julie, je l'ai connue parce qu'en fait on avait un – parce qu'ici c'est très difficile de trouver des places en crèche, donc forcément les gens quand ils ont des gamins – en plus, nous quand on arrive de Paris, on arrive un peu, on n'est pas là depuis super longtemps donc on n'a pas pu faire les inscriptions, il y a des listes d'attente terribles, et du coup il y avait une assoc' de nounous qui s'est montée, et par ce réseau d'assoc' de nounous, on s'est rencontrés avec les parents. Et en fait, les gens qui ont monté l'assoc', c'était essentiellement des personnes qui avaient des enfants en bas âge, donc on s'est rencontrés comme ça. [...] Très vite, il y a eu beaucoup de rencontres parce que beaucoup de gens travaillent à la maison : des graphistes, des intermittents du spectacle, des gens qui sont souvent à la maison à des horaires pas ordinaires. Donc du coup, ces rencontres se font plus. Et... les petits cafés aidant... (Martine, sculptrice, 40 ans)*

*Et c'était un super café où on allait tout le temps. Et notamment tous ceux qui sont à leur compte – c'est-à-dire énormément de gens ici, il y a beaucoup d'intermittents du spectacle, de graphistes, d'indépendants, de professions libérales – ils allaient souvent boire leur bière ou leur café là-bas. Et donc, c'est vraiment là-bas qu'on a fait la connaissance de tout le monde. [...] Hugo, par exemple, on l'a rencontré au café ; on cherchait des pavés parisiens pour faire la terrasse devant l'atelier et lui il en avait plein et il ne savait pas quoi en faire, donc Loïc lui a dit « je te prends tes pavés parisiens, et je te fais ta pelouse à la place ». « D'accord. » Ils se sont super bien entendus à cette occasion. (Béregère, conceptrice d'expositions, 35 ans)*

Le repas de quartier du printemps 2000, initiative municipale relayée dans le quartier par Julie, est l'occasion pour près de quatre-vingt habitants de cette quinzaine de rues de se rendre compte qu'ils sont nombreux à se ressembler et à avoir des préoccupations communes :

*On est, je pense, le profil-type des parigots qui voulaient acheter, qui avaient pas peur des travaux, et qui ont acheté au moment où c'était encore accessible par rapport à leur budget – et donc on n'a pas été les seuls dans ce cas-là. Et comme on était soulagés d'avoir trouvé, contents et finalement, au fur et à mesure, on découvrait les potentialités du quartier, je pense que tout ça a fait que quand on s'est rencontrés au repas de quartier et qu'on a tchatché, on s'est dit « bah les gens sont sympas », enfin, il y a eu une espèce de, tout le monde était content d'être là à peu près au moment, parce qu'en fait on se ressemblait ! [ton d'évidence] On se ressemblait, et [...] c'est pas étonnant qu'on s'entende bien, sachant qu'il y a beaucoup de professions libérales, ça veut dire que c'est aussi un état d'esprit particulier, ceux qui veulent être à leur compte, des intermittents du spectacle et des choses comme ça, des professions artistiques, qui commencent à pondre un, deux, trois enfants, tout ça c'est quand même un peu le même... Il y a pas mal d'atomes crochus, de fait, quoi. Donc c'est pas étonnant qu'on s'entende, d'où l'euphorie. (Béregère)*

L'« euphorie » dont parle Béregère s'explique par le « soulagement » non seulement d'avoir trouvé un logement mais aussi de découvrir que le départ en banlieue ne rimera pas avec un trop grand dépaysement social ; ils sont rassurés de trouver dans leur entourage immédiat tant de pairs. L'homogénéité du peuplement, qu'ils découvrent, consolide la valeur de leurs investissements (économiques et physiques) immobiliers. On comprend mieux « le plaisir de se retrouver entre voisins ».

L'association vise à consolider le réseau qui s'est ébauché en organisant des rencontres régulières (un apéritif par mois). Celles-ci sont l'occasion d'accélérer la construction d'amitiés que l'on devine possibles et d'échanger des informations autour de trois thématiques : les enfants, le travail et les logements.

*Et tous les mois – donc c'est par exemple demain – on boit tous un coup chez quelqu'un. Donc on va de maison en maison, tous les mois ça change. C'est aussi histoire de voir un nouveau jardin, de voir un nouveau salon, et tout, et c'est marrant, tu vois. Donc en général on est une trentaine, c'est un peu toujours les mêmes, mais c'est pas grave, tu vois. [...] C'est génial, c'est drôle d'aller comme ça de maison en maison. Parce que tout le monde est curieux, aussi. C'est pas pour cambrioler, c'est pour voir comment aménager... tu vois, c'est Marie-Claire Déco, sur place ! [rit] « Ah tiens, ton astuce elle est pas mal ! » et puis tu sais, il y a plein de gens intermittents, alors t'as plein de gens dans la déco – ben d'ailleurs, le mec de demain c'est un mec dans la déco, donc tu vois il a refait sa baraque tout seul ! Il l'a agrandie de moitié, il a doublé sa maison, et surélevée tout seul ! Et c'est génial, hein ! (Julie, graphiste indépendante, 36 ans)*

*L'objectif principal, c'était... que les gens se rencontrent, viennent boire des coups ensemble, euh, voilà, de partager les infos qu'on avait sur des moyens de garde de mômes, les bouts d'endroits ou d'ateliers pour venir bosser ou pour exposer... Une fois par mois il y a une réunion, qui est vraiment juste pour maintenir le lien quoi, où on se distille des infos. [...] L'occase, ben de faire le point, ben de... de faire un apéro, de dire « ah ben tiens en fait, dans le quartier, il y a une baraque à vendre ! » [rit], se refiler des plans, toutes sortes de plans en fait. Mais c'est vraiment de la convivialité, quoi. Il n'y a aucun but ni politique ni... voilà. Et puis, dans cette assoc' il y a des gens qui font partie d'autres assoc', donc « tiens, ben nous on fait un concert tel jour, nous on fait ci, ça » voilà. (Martine)*

Un site Internet est également mis en place pour relayer ces informations, avec une rubrique de petites annonces où l'on trouve des annonces immobilières (offre et demande de location ou de vente, échanges de logements pour les vacances), des dons (plantes, chats, confitures...), des demandes ou des offres de baby-sitting ou de nourrices, des présentations d'ateliers de dessin, de théâtre, de soirées spectacle, d'expositions organisés par des adhérents, des propositions de travaux rémunérés au noir ou échangés contre le gîte et le couvert. Le réseau qui se constitue permet aussi des « échanges de services entre voisins » (autre « rôle » que se donne officiellement l'association) somme toute très classiques (tels qu'on peut par exemple en trouver dans des espaces périurbains) : entraide pour aller chercher les enfants à l'école ou les faire garder (dont la nécessité est, il est vrai, renforcée par leurs horaires de travail décalés et irréguliers), surveillance des maisons pendant les vacances... Finalement, ce réseau de voisins très proches socialement permet aussi de remplacer les sorties parisiennes devenues à la fois trop compliquées et trop chères avec les enfants et d'aménager ainsi cette nouvelle vie familiale et banlieusarde :

*Maintenant c'est très très rare que je sorte, tu vois. Les sorties, ça va être l'assoc', mine de rien, tu vois ? c'est aussi ça. Je pense que s'il n'y avait pas l'assoc', je ne sortirais pas plus, je n'irais pas voir des copains plus.*

***Oui, parce que de toutes façons, entre la famille et le boulot...***

*Oui, c'est un peu débordé, quoi. Mais c'est aussi une façon, je pense, pour tous ces gens-là, de souffler après le boulot, de trouver un truc chez eux, sans avoir à aller à Pétaouchnok et dépenser des fortunes – parce que nous c'est tout des trucs gratuits : tu vois, l'assoc' paie à boire, et eux ils amènent une quiche, tu vois ; donc on mange tous ensemble, on picole, et puis on est contents. (Julie)*

Les voisins deviennent ainsi des « copains », parfois des « amis » :

***Pourtant, les voisins, les gens du quartier ne sont pas forcément des amis ? Et puis tu en avais déjà, des amis, non ?***

*Des amis, j'en avais déjà, mais en fait j'ai un carnet d'adresse qui a triplé maintenant ! [rit] Et tout le monde se le dit aussi. Maintenant les gens dans le quartier qui sont là, quand ils font des fêtes, ils disent : « regarde, Julie, c'est quand même bizarre, avant on avait ces copains-là, et maintenant regarde, il y en a deux tiers en plus : c'est les gens du quartier ». Et on serait allés ailleurs, je pense qu'on n'aurait pas eu ça. Je pense qu'on se retrouve tous, plus ou moins... ça nous parle d'être tous plus ou moins pareils. Il y a des caractères qui vont ensemble, eh ben on est tous côte à côte. [...] C'est des copains, je dirais, tu vois ? Bon, des amis, il y en a, je m'en suis fait. Mais des copains, c'est hallucinant ! Des gens que tu as plaisir à voir, qui me disent « viens boire un café »... C'est surprenant, même, hein ! Pour tout le monde, même pour moi ! C'est le bonheur ! Ah ouais ! (Julie)*

Quel est le sens de créer une association, là où un réseau amical avait déjà commencé à se mettre en place ?

### **3.1.2 La consolidation d'un entre-soi et l'occupation d'un territoire**

Comme le rappellent Bernard Bensoussan et Jacques Bonniel (1979), le réseau se développe dans l'interstice des institutions et consiste dans la capacité à mobiliser des relations à des fins pouvant toucher plusieurs registres (monde du travail, garde des enfants, etc.) ; l'association n'est qu'un moment stratégique de rigidification conjoncturelle du réseau, qui se dote ainsi d'une structure juridique dont la double fonction est d'une part de *garantir sa cohésion sur la base d'un projet*, d'autre part *d'occuper et de se créer un microterritoire permanent* (Bensoussan et Bonniel, 1979). Ces deux fonctions nous paraissent en effet avoir été recherchées par les membres de l'association.

Les membres de l'association ne sont pas mus par la volonté de transformer le quartier, de travailler *sur* l'environnement bâti ou les relations sociales, d'entrer en dialogue avec les responsables politiques. Ils veulent avant tout consolider le réseau et l'ancrer *dans* le quartier. L'association cherche donc des idées pour justifier son existence institutionnelle, se donner des projets fédérateurs et travailler sa légitimité territoriale.

*On nous a proposé de faire un conseil de quartier, qui est plus supervisé par la mairie, qui est plus technique, tu vois : la circulation, les problèmes, tout ça ; mais nous on avait vraiment envie de faire un truc festif. [...] On ne voulait pas, nous, gérer la circulation, les vitres cassées dans la rue, gérer les voitures qui vont trop vite, les merdes de chiens, euh, ça nous saoulait ! Nous ce qu'on voulait faire c'était créer des moments festifs pour se retrouver. Donc on a tous été d'accord, et on a demandé aux gens : « qu'est-ce que vous avez comme idées, qu'est-ce que vous avez comme envies, comme besoins, tout ça ? » donc il y a eu plein d'idées émises. (Julie)*

Deux événements annuels sont mis en place, qui se déploieront dans l'espace public : un vide-grenier et un « troc vert », journée d'échange de plantes et de boutures. Dans les deux cas, l'idée est à la fois de passer du temps ensemble et d'entrer en contact avec les autres habitants du quartier, de permettre aux enfants de jouer dans les rues, d'attirer des visiteurs extérieurs et de proposer des échanges alternatifs aux commerces traditionnels, répondant à la fois à des valeurs politiques et à des préoccupations économiques. Ces événements sont aussi l'occasion de « faire bosser le réseau » des amis artistes, comme l'explique Martine :

*Après, nous aussi, avec l'assoc', on fait venir, mettons, au troc ou au vide-grenier, on fait venir un groupe de musiciens, ben voilà : le fric de l'assoc' sert à payer... on fait tourner des choses qui sont dans notre état d'esprit... voilà, ça sert à payer des musiciens. [...] Et à la fin de l'année on se fait une petite fête de fin d'année, là on fait venir des gens de théâtre, on fait un spectacle pour enfants... Enfin voilà, on donne un petit peu de fric à des gens qui font... qui font des choses, quoi.*

***Et qui sont souvent des gens du coin aussi ?***

*Des gens du coin, ou des connaissances de connaissances – oui, ben forcément, on fait bosser le réseau, quoi. (Martine)*

La structure « conseil de quartier », dotée d'un financement municipal, aurait pu être porteuse de ce type d'initiatives. Mais son rejet unanime n'est pas qu'une question d'activités : c'est aussi une question de périmètre géographique et donc de fréquentation. Comme l'indique Julie, un « conseil de quartier » n'était en fait « pas possible pour cet endroit-là » : le quartier est administrativement coupé en deux, le bas du coteau étant associé au quartier « Bas Montreuil Etienne Marcel Chanzy » tandis que le haut du coteau est rattaché au quartier « La Noue Clos Français ». Le quartier des habitants ne recouvre pas celui délimité par la mairie.

*Et on n'arrête pas de le dire à la mairie en disant : « Faites quelque chose ! Soit vous nous rattachez à la cité parce que bon, mettons, vous estimez que ça fait de la diversité culturelle – tu vois, ça c'est leur grand problème – soit vous nous rattachez à la place du marché et au centre-ville, mais ne nous coupez pas en deux ! Voilà. Mais ils ont du mal. [...] Le conseil de quartier, moi, on a commencé à me dire t'as qu'à le monter pour la partie du haut, parce qu'en fait, si tu veux, il y a un conseil de quartier pour ici, mais c'est des gens qui sont dans la cité là-haut, et ils ne viennent pas ici, et il n'y a personne pour représenter cette partie-là. Et puis écoute, moi j'ai pas... là, c'est bon : l'assoc', les mômes, le boulot : ça va aller ! (Julie)*

C'est donc bien le rapport à la diversité sociale qui est en jeu derrière le choix d'un « conseil de quartier » au périmètre défini par la mairie ou d'une association de quartier au périmètre défini par les habitants<sup>433</sup>.

*Ce que je comprends pas, c'est que la municipalité s'évertue à nous associer au quartier en haut, des tours, pour la mixité sociale etc. etc.. Sauf que de fait, franchement, il n'y a pas de... le mélange ne se fait pas, quoi. Donc nous c'est un gros problème qu'on a par rapport à l'association, parce qu'à chaque fois qu'on demande quelque chose, on nous dit « mais allez demander au quartier La Noue, vous dépendez de celui-là ! » sauf que pour de vrai – on voit bien, nous, quand on distribue des tracts*

---

<sup>433</sup> On comprend ainsi un des « rôles » de l'association : « se faire le relais auprès du conseil de quartier de La Noue ».

*pour le troc vert ou pour le vide-grenier – les gens d'en haut descendent pas. C'est comme ça, c'est comme ça on n'y peut rien, quoi. Donc ils sont pénibles. (Béregère)*

Dans cette mobilisation collective, la « mixité sociale » n'est pas un élément du quartier sur lequel on souhaite ouvertement « travailler » comme dans les cas de Pierre ou Marc ; il s'agit plutôt d'une donnée avec laquelle il faut composer. Sans doute cette différence par rapport aux associations de Marc et de Pierre est-elle en partie l'effet du contexte urbain propre à cette association – le contraste entre la quinzaine de rues pavillonnaires du quartier des Guilands et l'imposante cité de la Noue étant bien plus marqué qu'entre les immeubles de rapport et les immeubles HLM du reste du Bas Montreuil. La stratégie est donc celle de la clôture à l'égard de la Noue ; toutefois au sein même du petit secteur des Guilands (le quartier tel que les habitants le définissent), quelques immeubles HLM de petite taille jouxtant immédiatement le marché de la Croix de Chavaux introduisent une diversité sociale à l'égard de laquelle il faut se positionner. Il faut choisir entre être une « association de quartier », ce qui suppose d'être ouvert à tous les habitants du quartier y compris les personnes âgées et les habitants des HLM, et permet de revendiquer une appartenance territoriale ; ou bien être un réseau d'amis, qui ne peut prétendre occuper l'espace public, organiser des événements, demander des subventions et n'a pas plus de légitimité que d'autres réseaux d'habitants. C'est la première option qui est choisie sans faire l'unanimité. Sa mise en œuvre n'est pas facile.

### **3.1.3 Les rapports avec les « autres » habitants : ouverture sélective et tentative de « recouvrement »**

Les relations des membres de l'association avec les autres habitants du quartier laissent apparaître une ouverture très sélective et peu recherchée. Martine, qui était favorable à l'ouverture de l'association, décrit ainsi des rapports très différents avec les personnes âgées des pavillons et avec les familles des HLM :

*Alors, avec les gens âgés, ça s'est fait plutôt bien, parce qu'ils connaissent l'histoire du quartier.*

***C'est là-dessus que ça s'est fait, oui ? De faire raconter des histoires ?***

*Oui. Ben parce que c'est super sympa ! [...] Moi je trouve ça génial de savoir qu'est-ce que c'était ta maison, qui l'a habitée, comment ça se passait – parce qu'il y a des gens qui sont là depuis super longtemps en fait – et tout ce qui se passait à l'époque ! [...] Et euh... ben, les HLM c'est dans le quartier aussi et... et puis je sais pas, moi, les gamins ils vont à l'école avec nos gamins, ils sont copains avec nos gamins. Après, c'est pas forcément... ils ont du mal à venir vers nous, et nous on a aussi du mal à venir vers eux, mais... je crois que ça se fait un peu, là. Mais c'est pas facile. [...] Au départ, il y avait des gens de l'assoc' qui allaient pas trop vers eux aussi, parce que ben... ben je sais pas, c'est pas facile d'établir des contacts. Parce c'est des gens qui sont levés super tôt le matin, qui rentrent du taf sont crevés, ont les gamins, enfin ont des conditions de vie vachement dures ! Et ils ont pas forcément le temps de prendre un café le matin, ou... voilà quoi. (Martine)*

Le misérabilisme de Martine trouve un écho dans la façon dont Béregère, une autre adhérente, se réjouit de la participation de certains voisins aux activités de l'association :

*Le fait qu'ils soient là, les retraités, là, les vrais montreuillois de vrais montreuillois, du coup, ils nous obligent à pas nous enfermer dans cet espèce de groupe homogène où on se raconterait toujours la même chose, puisqu'on est exactement les mêmes. Et du coup, c'est ça qui est chouette, c'est que – par le Troc vert, notamment – on attire une population qu'on ne verrait pas autrement. Très populaires. Vraiment des gens... là, on voit par exemple René : René, c'est un peu le gros bonhomme tout dégueulasse qui bosse à la Sécu épouvantable mais qui est un amour ! Jamais je lui dirais bonjour, enfin, je lui dirais à peine bonjour... [...] Par exemple, moi, la nourrice de mes filles, qui est une dame – et puis il y a Arlette, aussi, sa voisine – qui sont là depuis trente ans, elles viennent à ces manifestations, et c'est des gens qui ne sont pas du tout, du tout du même milieu que nous quoi. C'est pareil, si elles ne gardaient pas mes enfants, je leur dirais bonjour, mais c'est tout. Et là, le fait que du coup, on les emmène dans les trucs, elles viennent au troc vert, euh... oui, du coup – bon, alors il y en a qui diront « c'est pas vrai, vous voulez rester entre bobos et tout ça » - moi je trouve que non, je trouve qu'on arrive, justement, enfin moi j'essaie de faire attention à ça, à pas rester trop entre nous, et à tout faire pour tendre la main vers ceux qui nous ressemblent pas, quoi ; sinon... [...] Après, si ils veulent pas, ils veulent pas, hein, il n'y a pas de souci, évidemment, on ne va pas les forcer. Mais moi je suis ravie de voir des gens euh... qui pourraient être soit mes parents, soit... En fait [...] c'est peut-être un peu pompeux, mais moi ça me semble important qu'on se mélange un peu dans le quartier. Bon, ceci dit, ça a des limites, ce que je dis, parce que je vais pas faire ça à la louche ; je fais ça en proximité géographique. Il se trouve que les tours sont trop loin ; mais si la tour était à côté, je le ferais, quoi. J'espère... que je le ferais. Après tout, on est quand même côte à côte, donc au moins, disons-nous bonjour, si on peut se dépanner un peu, je sais pas, ça me semble important... (Béregère)*

Le rapport aux autres habitants prend ici la forme d'une ouverture sélective (voisins immédiats, retraités, nourrices) teintée de domination sociale (les nourrices « on les emmène dans les trucs » ; « j'essaie de tout faire pour tendre la main vers ceux qui ne nous ressemblent pas » ; « on ne va pas les forcer »). La distance sociale est en même temps euphémisée : Béregère a tendance à la ramener à un simple écart d'âge. A la suite de cet extrait, elle raconte d'ailleurs, pour expliquer son ouverture, qu'elle a découvert au travail le plaisir d'avoir des relations avec des gens plus âgés qu'elle. C'est avant tout une envie de dépaysement social ainsi qu'une éducation chrétienne où il faut « tendre la main » aux autres différents de soi qui guident cette attitude (qui notons-le, se résume finalement à « se dire bonjour » ou « se dépanner un peu »). Pour Julie, la différence entre « eux » et « nous » se réduit encore plus à la seule variable d'âge :

*Raymond, à chaque fois, il est là. Et Nicole, elle est géniale ! Et eux, ils ont amené d'autres anciens, tu vois. Pour la crédibilité – du coup, nous on a dit « on n'est pas une assoc' de jeunes ! On est une assoc' de quartier ! Le but c'est que tout le monde partage ». Du coup maintenant, tout doucement, il y a certains vieux – mais qui eux aussi, certainement, quand ils étaient jeunes ils étaient sympas – qui viennent. Bon, je ne dis pas qu'ils ont leur carte d'adhésion, mais c'est pas grave, ils sont là, tu vois, c'est le principal, pour nous ! Nous, c'est pour que tout le monde se fasse plaisir ce jour-là ! (Julie)*

L'ouverture à la diversité sociale n'est, on le voit, pas du tout le propos de cette association (ce qui explique que chaque adhérent construise sa propre position sur la



question)<sup>434</sup>. L'objectif de l'association est au contraire la consolidation d'un groupe social local et d'une « culture domestique locale » (Cartier *et al.*, 2007) fondée, comme dans le cas observé à Gonesse, sur une « ambiance d'égalité », des caractéristiques sociodémographiques communes (notamment le fait d'avoir de jeunes enfants), des budgets et des dispositions économiques semblables (rendues visibles par le choix d'un logement nécessitant des travaux), le partage de valeurs (notamment dans le rapport au travail : choix d'être « à son compte », choix de travailler dans le secteur culturel) et de normes domestiques (la bi-activité, le souci de ne pas « s'enfermer » sur la vie familiale). Hormis quelques commerçants et assistantes maternelles en contact direct avec les gentrificateurs en raison de leur activité (et qui quittent l'association dès la deuxième année) et deux couples de retraités, la diversité sociale est faible, comme l'indique la liste des adhérents à laquelle nous avons eu accès<sup>435</sup>. Tout ce qui pourrait menacer la cohésion du groupe est soigneusement évité : ainsi les discussions politiques sont bannies<sup>436</sup>, alors même que les élections municipales de 2001 ont semé le trouble<sup>437</sup> et que les débats sont vifs en vue de celles de 2008.

Le travail sur la cohésion du groupe et son implantation sur un territoire a selon nous pour enjeu la réussite de la « conversion » territoriale que suppose la gentrification : la valeur économique du bien immobilier et la valeur sociale de la résidence ne dépendent pas que de la conversion des logements, mais aussi de l'appropriation de l'espace social du quartier - occupation des espaces publics, contrôle social, construction d'une appartenance territoriale. Il nous semble dès lors que la participation des « autres » habitants à l'association n'est pas

---

<sup>434</sup> Julie, la présidente, l'admet d'ailleurs en filigrane lorsqu'à propos des apéritifs mensuels elle précise (cf. ci-dessus) que « c'est un peu toujours les mêmes, mais c'est pas grave ».

<sup>435</sup> Deux cent vingt-trois habitants du quartier sont ou ont été adhérents de l'association entre 2001 et 2005, soit plus d'un adulte sur sept ; près de la moitié (100) ont déclaré leur activité. La liste frappe par son homogénéité : costumière ; comédienne ; informaticien ; assistante maternelle (adhérente la première année seulement) ; assistante maternelle (première année seulement) ; responsable d'un service social de la ville ; musicien ; psychologue scolaire ; jardinier ; cafetier / prof de maths (première année seulement) ; guide dans les musées ; retraité ; boulanger et boulangère ; illustrateur-graphiste ; informaticien ; institutrice ; représentant et infirmière ; musicien ; comédien-poète ; réalisatrice de décors ; urbaniste ; sculpteur (femme) ; architecte ; styliste ; sculpteur (femme) ; photographe ; comédien ; metteur en scène (femme) ; prof d'arts martiaux ; étudiant en arts plastiques ; politicienne ; employé à la sécu ; commerçant ; comédienne ; graphiste ; représentant ; musicienne ; photographe de presse ; journaliste ; libraire ; réalisateur ; monteur ; institutrice ; chanteuse ; prof d'arts plastiques ; comédienne ; chef opérateur (femme) ; ingénieur du son ; réalisateur ; comédienne ; chef opérateur ; prof d'allemand ; maquettiste ; informaticien ; assistante de production ; ingénieur du son ; responsable relations presse ; plasticienne ; designer ; scénographe ; graphiste ; rédacteur ; retraité ; retraitée ; employé au château de Vincennes ; attachée de presse ; conceptrice d'expositions ; photographe ; prof de philosophie ; chercheuse ; kiné thérapeute ; pédicure ; cafetier ; institutrice ; comédien ; assistante maternelle ; réalisateur de décors ; institutrice ; assistante maternelle ; médecin (femme) ; plasticienne ; sans emploi ; réalisatrice de décors ; ingénieur du son ; chanteur pour enfants ; architecte ; retraitée ; retraité ; réalisateur ; illustratrice ; réalisateur ; cantinière ; comédienne ; sculpteur ; retraitée ; illustrateur-graphiste ; animateur ; anthropologue.

<sup>436</sup> « Nous [les membres du bureau], on a surtout crié haut et fort – parce qu'on a quand même été créés en 2001, là, pendant les municipales – qu'on était une assoc' apolitique. Que tout le monde pensait ce qu'il voulait, que chacun pouvait avoir une opinion politique, mais que jamais il nous la faisait partager. Nous, on veut pas savoir. » (Julie) Une « crise » a lieu malgré tout en 2003, certains adhérents reprochant aux membres du bureau de se laisser instrumentaliser par la municipalité.

<sup>437</sup> Dans l'un des trois bureaux de vote des Guilands, le score des Verts au deuxième tour est monté à 35% des suffrages exprimés.

souhaitée pour elle-même mais seulement « pour la crédibilité », comme le laisse échapper Julie et dans la mesure où elle permet leur *recouvrement*<sup>438</sup>. Cette notion forgée par Bernard Bensoussan et Jacques Bonniel à la Croix-Rousse à propos des relations entre les nouveaux habitants d'un côté, les « anciens » et les immigrés de l'autre, nous semble transposable au quartier des Guilands, sous une forme atténuée dans la mesure où les gentrificateurs ne s'érigent pas en représentants légitimes de la population auprès de l'administration.

La population des HLM étant marginale à la fois numériquement et géographiquement dans le secteur que ces nouveaux habitants désignent comme leur quartier, l'essentiel du travail de recouvrement porte sur les autres habitants des pavillons, souvent plus âgés et désignés de façon englobante comme les « anciens ». On retrouve à leur égard le même type de relations que dans les Pentes dans les années 1970 : des « stratégies de séduction » sont mises en place, multiples et discrètes. Le « troc vert » peut intéresser tous les habitants ayant un jardin, puisque s'y échangent toutes sortes de productions (légumes, confitures, boutures, semences, etc.). La poule de Bérengère a aussi permis de faire entrer les anciens dans le circuit des échanges locaux :

*Et puis il y a eu aussi un truc, pendant un moment, on avait une poule à l'entrée de la maison, là, sous l'escalier, où on gare la poussette maintenant, et en fait cette poule – c'était drôle, d'ailleurs – cette poule ramenait énormément de monde ! Il y a une dame qui ne sortait jamais de chez elle, quand elle a su qu'on avait une poule, elle est venue nous voir, elle a dit : « Bonjour, voilà, on m'a dit que vous aviez une poule » ; je dis : « ben oui, regardez, elle est là ». « Mon mari adore les œufs à la coque, moi je sais jamais si les œufs sont vraiment frais, est-ce que vous accepteriez que je vous en achète de temps en temps ? » ; je dis « ben oui, bien sûr, je vous en donne ». Et du coup c'était super, parce que moi je lui donnais mes œufs – enfin les œufs de ma poule – et elle me donnait des produits de son jardin. (Bérengère)*

La principale opération de recouvrement est l'aménagement d'un territoire de rencontre autour de l'histoire du quartier. En effet, la dernière activité de l'association, que nous n'avons pas encore évoquée, est la mise en place d'un groupe de travail qui « recueille les témoignages des anciens du quartier en vue d'en faire un livre » :

*C'est l'histoire du quartier vue par les habitants. C'est-à-dire que on ne veut absolument pas chercher dans les livres, tu vois, ce qu'ils disent, ce qui s'est fait et tout. C'est un peu comme ton questionnaire, il y a un questionnaire de base, et on les interroge sur les loisirs, sur la vie, sur les amours, sur qui a déménagé comment, sur pourquoi ils sont arrivés dans ce quartier-là, quels sont leurs souvenirs et tout ça, les écoles, les activités, les commerçants – et du coup, c'est assez marrant, parce que c'est pas du tout objectif, tu vois ? C'est les souvenirs qui sont idéalisés. Et puis les constructions et tout, c'est vachement marrant ! [...] Moi ce que j'avais envie d'écouter, c'est les gens avant qu'il n'y en ait plus, tu vois ! Parce qu'ils ne vont plus être là ! (Julie)*

---

<sup>438</sup> Le recouvrement désigne deux modalités du contrôle social : d'une part, « la colonisation » qui « suppose une mainmise et une administration effectuée par une population nouvellement implantée, sur le modèle classique de l'infiltration « clandestine » puis de la présence massive » ; d'autre part, « l'occultation des enjeux réels », « condition de possibilité de cette forme de domination », qui passe notamment par le fait que ces « colons », qui ne sont pas les représentants traditionnels de la population, sont accrédités par les décideurs comme représentants légitimes du quartier (Bensoussan, Bonniel, 1979).

Dans les Pentes de la Croix-Rousse, les « colons » constituaient les anciens résidents « au plan de l'imaginaire, en ouvriers, initiateurs de luttes, certes pervertis, tombés dans l'inaction, mais, passé de canut oblige, qu'il serait facile de réveiller » et ils se mettaient au service de ce passé de canut imaginé (*ibid.*, p. 120). Les gentrificateurs des Guilands opèrent la même « révolution copernicienne » en constituant les « anciens » en dépositaires de précieux souvenirs et en se mettant au service de leur mémoire. Julie vient les interroger avec un petit magnétophone et une autre habitante du quartier, journaliste. Julie indique bien la cible de cette opération : tous ceux qui sont dans le quartier « depuis plus longtemps [qu'eux] ». Tout ce qui les a précédés, ils veulent le récupérer :

***Donc l'idée, c'est d'interroger des gens qui sont là depuis longtemps ?***

*Depuis super longtemps. Mais « super longtemps », ça peut être un jeune qui a vingt ans, parce qu'il est là depuis plus longtemps que nous ! (Julie)*

La production symbolique issue de ces entretiens est de la même nature que celle des photographes, poètes et autres colons des Pentes<sup>439</sup>. Elle participe, à une échelle plus large, à une exaltation du populaire qui contourne l'épisode des grands ensembles et va puiser son matériau ailleurs, dans d'autres formes moins connotées de la vie ouvrière (artisans, petites entreprises familiales, vagues d'immigration italienne et polonaise antérieures à l'immigration maghrébine, etc.). Cette initiative est ainsi sans surprise soutenue par la mairie, qui a proposé de financer l'édition du livre. « En obligeant ceux qui se réfugient dans l'absence, le silence, la fuite, à *se parler*, à « s'exprimer » dans un code proposé et maîtrisé par d'autres, ils effectuent le *recouvrement* initial de la parole que l'ont dit vouloir faire surgir » (Bensoussan, Bonniel *et al.*, 1979, p. 18). Cette opération permet en même temps aux « colons » de donner une légitimité à leur ancrage territorial, en devenant les nouveaux dépositaires de l'histoire locale. Le nom de l'association, soufflé par un des quatre retraités participant aux réunions, fait ainsi référence à l'ancienne occupation du site. Enfin, en constituant les « anciens » en « mémoire vivante », les gentrificateurs les classent définitivement dans le passé. Ils opèrent une neutralisation de leurs voisins comparable à l'opération de patrimonialisation des anciennes usines : ils leur dénie toute existence sociale dans le présent.

---

<sup>439</sup> Voici par exemple un texte rédigé par Julie et mis en ligne sur le site de l'association en attendant la publication. La ressemblance avec le texte de Gilles Verneret sur la Croix-Rousse cité plus haut (chapitre 2, section 1.1) est frappante : « Je ne sais pas si vous avez vu *La Guerre des Boutons*, vous avez la chanson « En chassant tous les... », et bien le parc des Guilands c'était « En chassant tous les Montreuillois, pan, pan, là hire » et de l'autre côté c'était « En chassant tous les Bagnoletons, pan, pan, là hire, pan, pan » ! Et alors les gosses se châtagnaient, rentraient le soir couverts de boue et de glaise, prenaient une trempe... Les maisons, c'était de bric et de broc. À part quelques maisons qui avaient été construites vraiment sur plans. Il y avait « les trois veuves de Hong-Kong », on les appelait. C'est un roman de Gérard Devilliers, SAS. Il y avait madame Copolani qui tenait ce café (coin Messiers/Guilands), il y avait une dame qui habitait à côté du Bougnat (rue des Messiers) et puis la dame du café là-bas (Parmentier/Guilands). Voilà, c'étaient les dames de ces messieurs. Le bal du 14 Juillet, c'était plutôt devant la boulangerie de la rue Jules Ferry. Là, devant le café bougnat. Dès qu'il y avait un truc, c'était dehors. Ça allait vite à monter un truc. Ouh, là, là ! Il y avait un endroit où c'était le rendez-vous amoureux, et il n'était pas très connu celui-là, c'est le sentier des Buttes. Alors là, après le tournant, on voyait plus la rue. Il y avait là et le sentier du Tourniquet. Il n'y avait pas de parc, on se promenait juste bras dessus, bras dessous mais on était à la vue de tout le monde. » (Posté le 24 juillet 2006)

Il faut dire qu'au quotidien, les relations de voisinage ne sont pas aussi faciles que le dialogue entre présent et passé. Comme les gentrificateurs de Daguerre avant eux, Hugo, Julie, Bérengère rencontrent tous les jours des normes discordantes, des fossés socioculturels et générationnels ; la différence d'âge n'est plus une source de richesse et d'échanges, mais un obstacle aux bonnes relations. Les conflits apparaissent notamment à l'occasion des travaux.

*Là-bas je ne les aime pas trop, ils m'envoient des escargots par dessus le mur, et en gros on se parle très peu. [...] Ca m'horripile. Ils ont un peu un profil... c'est un couple de portugais qui sont ouvriers spécialisés, je crois, et avec qui on a peu de... on a très très peu de points communs. (Hugo, graphiste et plasticien, 35 ans)*

*Plus sérieusement, moi j'aime le voisinage. Bon, à part notre voisine ; tout le monde est sympathique sauf nos voisins, pas de chance.*

***Les voisins juste à côté, là ?***

*Oui. On est tombés dessus, maintenant, on sait faire, on les ignore... on les ignore, c'est assez désagréable, c'est assez difficile à faire, mais maintenant ça y est, on y arrive.*

***C'est les travaux qui ont cristallisé... ?***

*Je pense que c'est un problème de génération ; parce qu'ils sont plus âgés, et c'est vraiment : quoi qu'on dise, on a tort. Et pour vous donner un exemple, quand on a construit le bâtiment en arrière, c'était, franchement, par rapport à l'existant, c'était tout bénéf pour eux, parce que le précédent était sale, même sur le côté, chez eux, ça faisait un mur sale, enfin bon. Donc nous, bon, d'abord, on avait le droit de le faire, on l'a fait légalement ; et puis on se disait, même pour eux, visuellement, c'est quand même mieux d'avoir un truc propre qu'un truc dégueulasse qui tombent en ruine, quoi ! Eh ben ils ont quand même écrit à la mairie pour leur demander de ne pas nous accorder notre permis de construire.*

***Ils sont retraités ?***

*Non, mais ils pourraient l'être. Non, ils ne sont pas retraités, mais... ils sont chiants, quoi. (Bérengère)*

*Et puis en plus, moi je suis entourée de vieux, on va dire d'anciens.*

***Et justement, les vieux, tu as des rapports avec eux ?***

*Ben... non. En fait, il y en a qui disent bonjour, il y en a qui te surveillent, c'est un truc très bizarre. [...] Le voisin d'en face, je sais qu'il est toute la journée derrière son rideau en train de surveiller ce que je fais. Non mais c'est des gens qui s'embêtent, tu vois ! Au lieu d'aller se promener dans le parc, ils font ça, quoi ! Il y a des trucs gratuits à faire, hein, si ils ont pas d'argent, mais ils ont plein d'argent, je suis sûre ! Ils ont une maison de campagne... Mais ils sont pingres, c'est terrible... Oh ils sont terribles ceux-là, ceux d'en face. Celui d'à côté, c'est l'ancien boucher, il a des blagues de boucher assez vulgaires, alors c'est assez désagréable, donc je l'évite un peu, parce qu'à chaque fois il me fait des blagues salaces, moi j'en peux plus. Ceux d'au-dessus, ils jouent aux vrais-faux malades, donc ils disent qu'ils peuvent pas sortir, qu'ils ont vu que j'avais pas salé mon trottoir, qu'ils ont prévenu la mairie... Pfff, il y a des moments où tu sais, c'est bon, quoi, occupe toi de tes affaires ! J'avais salé, mais il faut beaucoup de sel sur 30 mètres, tu vois ! et des paquets de sels, il y en avait plus dans les magasins. T'as celle d'en haut qui a commencé à me faire un scandale parce que j'avais pas une boîte aux lettres aux normes et qu'elle avait dû ramasser une lettre par terre – je lui avais rien demandé, tu vois ! « Oui, la postière, vous comprenez, il n'y a pas de place dans votre boîte aux lettres, vous recevez une grosse lettre, c'est moi qui l'ai remise » - au lieu de dire : « ben tiens, je vous ai remis votre lettre – ben merci madame », là c'est parti en tuile ! (Julie)*

*Et en fait, le voisin, il a construit sans – tu sais, quand tu construis une maison, tu fais des murs et un toit, même s’il y a déjà un mur des voisins. Ben lui il n’a pas construit les murs, il a construit les toits sur nos murs ! Donc là il me dit que mes tuiles sont cassées et que ça fuit chez lui. En fait c’est parce que lui, c’est pas bien construit son mur. Donc en fait, ce qu’il ne sait pas, c’est que tout ça, ça part à la poubelle [avec les travaux], donc tout ça, ça va tomber par terre. Et je me fais un joyeux plaisir de ne pas lui dire. Parce que sur ma façade, va être accroché le permis de construire ; donc s’il est grand, il viendra le lire. Parce que à force de me faire chier, tous ces voisins... **Parce qu’il a construit ça après...***

*Après tout ça, oui. Pis c’est vraiment du schmürtz-schmürz, hein ! Oh, c’est moi qui pourrais avoir des infiltrations, par exemple ! Mais bon, moi je dis rien, parce que voilà, je suis arrivée après, ils sont là depuis toujours, quelle histoire on va leur faire, tu vois ? rien du tout ! Mais du coup, voilà, c’est un peu compliqué. (Julie)*

Les seuls retraités avec qui les relations sont bonnes ont clairement fait alliance avec les « nouveaux », comme Raymond qui leur a raconté l’ancienne activité du quartier et leur a soufflé le nom de l’association, ou Nicole, qui est entrée au bureau de l’association pour appuyer les membres fondateurs lorsque leur légitimité a été remise en cause. Nicole est en effet moins concernée que d’autres par les enjeux d’éviction et de domination économique : étant propriétaire de trois pavillons et retraitée, « elle a du temps et de l’argent, et elle est devenue très généreuse, elle passe beaucoup de temps avec tout le monde, et elle est très disponible, quoi » (Bérengère).

Finalement, l’association n’a pas eu besoin de pousser bien loin le « travail » sur la mémoire du quartier ; la colonisation était de toutes façons rapide (la part des cadres et professions intellectuelles supérieures parmi les actifs est passée de 19,3 % à 25,2 % entre 1999 et 2006 dans l’Iris des Guilands). La mise en péril de leur domination locale vient plutôt désormais des nouveaux gentrificateurs.

### **3.1.4 L’association face à la menace des nouveaux gentrificateurs**

Tous ceux qui sont arrivés à partir de 2002-2003 dans le quartier sont évoqués à travers le prisme de leur achat immobilier : à la fois le montant de l’achat et le fait d’avoir ou non fait eux-mêmes les travaux. Certes, l’augmentation de la valeur de leurs biens, que ces acquisitions manifestent, rassure les « convertisseurs », mais les enjeux de stratification sociale locale comptent également.

*Le moindre petit pavillon avec plein de travaux, c’est 1,3 million, 1,4 millions, alors que ça fait deux fois 25 mètres carrés ! C’est hyper cher !*

***Et ça, c’est un truc qui toi te rassure ?***

*Ah non, moi ça m’emmerde profondément. Comment ça pourrait me rassurer ?*

***Ben je ne sais pas, le fait d’être du bon côté, quelque part... parce que t’as fini de rembourser, t’es...***

*Oui, ça me rassure, mais je m’en fous ! Enfin, non, ça m’emmerde que tout d’un coup, ces choses-là soient si peu accessibles aux gens que j’aimerais voir autour de moi ! Du coup il y a un tri, qui fait que si vraiment tu n’as pas un gros héritage ou un profil... important, tu ne peux absolument pas acheter. Très récemment, il y a des gens qui ont fait faire de très très gros travaux dans une baraque richissime, juste à côté ;*

*un couple qui avait chaque fois un héritage un peu conséquent, donc ils ont fait deux ou trois millions [de Francs] de travaux. La baraque est magnifique, là ils sont endettés pour je sais pas combien. Ils sont... ils sont le degré au-dessus, financièrement, de nous... c'est l'échelon au-dessus. Par exemple Loïc et Bérengère et moi, on peut être assimilés un peu à la même catégorie, petit emprunt, petits travaux... [...] on a un peu le même profil de revenus. (Hugo, graphiste et plasticien, 35 ans)*

Les moyens et les dispositions économiques des « suiveurs » sont très discordants ; leurs normes familiales le sont parfois également. Les enjeux de leur installation ne sont pas non plus les mêmes, puisque le travail de gentrification a déjà été en partie réalisé par les « convertisseurs ». Parmi nos enquêtés, une gentrifieuse, Alice, a le profil décrit par Hugo : jeune héritière, elle a acheté en 2004 dans le quartier un bien déjà rénové pour un montant deux à trois fois supérieur à ceux dépensés par les « convertisseurs ». Elle partage par ailleurs leur profil sociologique puisqu'elle est auteure et correctrice, à son compte, a la quarantaine et deux jeunes enfants. Si elle apprécie les événements organisés par l'association, elle n'éprouve pas le même besoin de « faire bloc » que ses prédécesseurs.

*[Le troc vert] j'ai trouvé ça vachement sympa ! Moi j'avais rien à troquer, j'avais que des confitures de mirabelles que j'avais faites et j'ai récupéré plein de plantes. Oui, c'est vachement sympa, et puis c'est une super bonne idée ! Après, aller entre voisins discuter, prendre l'apéro à tour de rôle chez les uns chez les autres sans arrêt et tout... enfin, je trouve que c'est un peu, pfff...*

***Mais c'était pas ce que tu faisais justement un peu dans le vingtième [arrondissement] avec tes amis ? Le côté on passe chez les uns chez les autres ?***

*Oui, mais chez des amis avec qui on était... amis, pas avec des voisins...*

***... qui deviennent amis***

*Qui deviennent amis, enfin... j'en sais rien... [perplexe]. Je sais pas, je pense pas que les gens ils manquent d'amis... Enfin, nous, des copains on en a assez, quoi ! Enfin on n'en cherche pas des nouveaux ! Après, on n'est pas fermés, mais enfin, je ne vois pas trop... je sais pas comment dire... (Alice, auteure-correctrice, 39 ans)*

Alice a en fait bien perçu l'enjeu de ces relations entre amis-voisins et ne se sent pas concernée :

*Et aussi j'ai l'impression qu'ils sont un peu dans une démarche de se dire : « il faut faire vivre le quartier, pour que le quartier reste... » je sais pas comment dire, comme si c'était aussi une protection contre... contre ce qu'il y a autour, quoi une protection contre les incivilités, les autres trucs... et pour justement, faire que le quartier reste vachement sympa. Enfin, c'est bien que le quartier reste sympa, mais avec aussi un côté vraiment « on fait vivre », euh, on essaie de maintenir notre patrimoine... immobilier, quoi. Enfin, je sais pas, j'ai un peu l'impression que c'est de cet ordre-là, quoi, de... d'occuper le quartier pour que, pour pas qu'il soit occupé par d'autres. Occuper le terrain, quoi. (Alice)*

Alice, proche des membres de l'association sur un plan culturel, est plutôt amusée par ces observations et n'exclut pas pour autant d'avoir de bonnes relations avec ses voisins. En revanche, une autre « suiveuse », Tiphaine, arrivée en 2007, vit beaucoup plus difficilement sa première année dans le quartier. Elle perçoit immédiatement qu'il est « occupé » par ce groupe de parents, dont elle se sent très vite exclue. Ses normes familiales sont en effet très discordantes avec celles prévalant dans son voisinage. Catholique pratiquante, mariée et mère

de trois enfants à 26 ans, elle peine à rencontrer les autres parents du quartier. L'association de quartier, qui repose pourtant largement sur les échanges autour des enfants, lui apparaît particulièrement fermée, voire « sectaire » :

***Et tu n'as pas eu envie d'aller à l'asso de quartier pour rencontrer des gens ?***

*Pour le coup, j'ai vraiment pas eu envie. [...] Il n'y en a pas un que j'ai trouvé sympathique !*

***Tu les as rencontrés ?***

*Ben oui, ils étaient tous à l'école, mais c'est ceux qui ne m'ont jamais parlé ! [...] En fait, je les trouve super sectaires. Je trouve qu'ils ont construit un système, et que c'est clair qu'ils l'ont construit manifestement avec leurs petits bras, et t'as l'impression qu'ils ont fait une sorte d'effort d'honnêteté intellectuelle de se dégager d'un certain nombre d'a priori, de trucs tout tracés, et que c'est intéressant. Mais il n'y a vraiment pas de place pour un mec à côté qui n'ait pas fait les mêmes choix, quoi ! Ou alors c'est vraiment des pauvres gens du tiers monde qui sont soumis à des déterminismes sociaux horribles, et ceux-là faut juste les comprendre ! [...] Mais bon, je pense que j'étais déçue et donc hyper susceptible, donc je grossissais le trait par rapport à ce qu'ils pouvaient penser de moi. C'est ça le truc, c'est que... en fait ils ont vraiment créé une norme super forte quoi ! Tu vois, moi j'ai quand même toujours évolué dans des milieux hyper différents, y compris culturellement avec les Etats-Unis, etc... Et c'est des gens à qui j'arrive pas à sortir que je vais à la messe, quoi ! J'y arrive pas. Alors que je suis urbaniste, je travaille qu'avec des énormes gauchos, dans un milieu, quand même socialement... je suis hyper acclimatée, quoi, potentiellement !*

***Enfin je pense qu'il y a quand même une diversité dans cette association...***

*Oui, c'est sans doute plus nuancé... Mais en revanche, là où je suis intransigente, c'est que c'est hyper normatif et super binaire, t'es inclus ou t'es pas inclus, et vraiment ça fonctionne que comme ça. (Tiphaine, urbaniste, 26 ans, arrivée en 2007)*

L'association s'est largement fondée sur la ressemblance entre ses membres, qui a permis l'élaboration d'une « culture domestique locale » (Cartier *et al.*, 2008). Dès lors, les nouveaux habitants représentent une menace pour la cohésion du groupe, tant par leurs moyens financiers que par leurs normes sociales discordantes, et il n'est pas étonnant que Tiphaine se heurte à un entre-soi très fermé. Elle est finalement soulagée de quitter l'année suivante les Guilands pour un autre secteur moins enclavé du Bas Montreuil.

Dans le quartier Sainte Marthe, Catherine Bidou-Zachariassen observait à la même période « un « entre-soi » potentiellement ouvert », dans lequel « certains [...], avec des habits au départ discordants, ont construit et intégré les réseaux sociaux, les ont utilisés pour les constituer aussi en ressources, à leur propre usage » (2008, p. 123). Dans le quartier des Guilands, hormis les gentrificateurs de la génération des « convertisseurs », seuls deux ou trois retraités et le cafetier (qui avait une formation de professeur de mathématiques et qui est parti depuis) semblent avoir intégré et utilisé le réseau.

### **3.1.5 L'investissement dans l'association, une ressource pour la trajectoire**

Du point de vue des trajectoires individuelles, l'investissement dans l'association de quartier a permis à quelques membres fondateurs de constituer l'espace résidentiel en ressource. On peut parler pour quelques-uns d'entre eux d'un « capital d'autochtonie » au

sens où le définit Jean-Noël Retière : « un rapport social s'étant construit avec le temps, ayant requis des dispositifs, s'étant forgé et consolidé par des discours mais qui, en aucun cas, ne [peut] se réduire à la qualité objective de l'ancienneté résidentielle ou encore au fait d'être natif du lieu » (Retière, 2003, p. 126). Julie, membre fondatrice et présidente de l'association pendant plusieurs années, bénéficie de ce capital qui se décline en plusieurs dimensions. A travers son travail sur « la mémoire du quartier », elle a, plus que d'autres, (re)construit son appartenance locale : l'appropriation symbolique de l'histoire locale venait renforcer sa propre histoire familiale (cf. supra, point 1.2) tout en la retravaillant à travers des dispositions savantes et professionnelles (interviews des « anciens » avec une voisine journaliste, enregistrement et retranscription, rédaction des textes en vue de la publication). Par ailleurs, elle s'est constitué un capital social local renforcé par son dévouement bénévole à l'association (elle souligne à plusieurs reprises dans les entretiens le fait que les gens du quartier la remercient d'avoir permis la constitution de ce groupe social local) ; cela compense en partie son manque de capital social familial :

*J'ai besoin et de faire plaisir aux gens, et de sentir des gens autour de moi. C'est pas pour moi, mais tu vois, de sentir que je connais des gens, que je les vois, tout ça ; [...] et j'ai besoin de ça parce que je suis toute seule. J'ai une mère, et vaguement d'autres choses mais que je ne vois jamais, quoi tu vois, j'ai pas de grands-parents [...], j'ai un oncle que je vois rarement, cinq cousins que je ne vois jamais ! J'ai pas de frère, j'ai pas de sœur, des parents divorcés : ma famille, ça a toujours été mes amis. (Julie, graphiste indépendante, 36 ans)*

Sa mobilisation à la tête de l'association lui a également valu une reconnaissance de la part de la mairie. Comme pour Marc, son initiative a reçu un accueil chaleureux de la part de Jean-Pierre Brard, qui a vu en elle une interlocutrice dans ce quartier pavillonnaire où il n'avait que peu de relais. Le vide-grenier et le « troc vert » lui donnaient l'occasion, qu'il ne manquait jamais, de venir rencontrer les habitants. Comme Marc, il a tenté de la faire entrer dans le jeu politique (les autres partis de gauche en ont fait de même) et, comme Marc, elle a refusé tout en reconnaissant ses « qualités d'écoute » (« il est très très abordable, il écoute tout le monde, il se rappelle de tout ce que tu lui dis, il est super humain »). Julie s'est également vue désignée représentante légitime du Bas Montreuil : c'est vers elle et Marc que l'ancien maire orientait les journalistes et enquêteurs désirant parler des transformations du quartier. Si cette reconnaissance a été valorisable auprès des visiteurs extérieurs (Marc et Julie apprécient visiblement ce rôle de porte-parole, au vu du temps qu'ils accordent aux enquêteurs qui leur rendent visite), elle a eu des effets beaucoup plus ambivalents au sein du quartier, particulièrement pour Julie pour plusieurs raisons. Tout d'abord, en raison du contexte électoral : aux élections de 2001, la domination de Jean-Pierre Brard sur la ville a vacillé et dès lors les voix discordantes n'ont cessé de se multiplier, notamment dans le Bas Montreuil



où les débats entre pro- et anti- furent nombreux et houleux<sup>440</sup>. Le fait que le maire « aime bien » Julie lui a « posé problème avec beaucoup de gens » :

*Ça a fait chier, aussi, parce qu'il m'a invitée à dîner, un jour. Alors ça s'est su dans le quartier – parce que tu sais, ici, c'est le village, hein. Tu sors de chez toi, tout le monde le sait, hein ! (Julie)*

Si pour Jean-Noël Retière et dans le cas des classes populaires les ressources locales « n'ont de chances de devenir capital d'autochtonie conférant une puissance (d'accès à des positions, à des titres de reconnaissance, etc.) à son détenteur que pour autant que les autorités locales en reconnaissent [...] la valeur » (Retière, 2003, p. 139), dans le cas des classes moyennes gentrifieuses, promptes à remettre en cause le bien-fondé de l'autorité des « autorités locales », cette reconnaissance institutionnelle peut s'avérer contre-productive. Un autre aspect a pu contribuer à l'effet ambivalent de cette reconnaissance : issue de petites classes moyennes peu politisées, Julie n'avait pas l'aisance de Marc à l'égard du monde politique et n'a su ni jouer de son pouvoir local (alors que Marc, lui, avait su présenter sa relation avec le maire comme étant mise au service du quartier), ni se défaire clairement des sollicitations de Jean-Pierre Brard ; elle est ainsi apparue comme manipulée par ce dernier.

Les autres membres de l'association ont moins recherché cet ancrage local que l'appartenance à un réseau reposant davantage sur la proximité socioprofessionnelle. Outre la formation d'un capital social, l'investissement dans l'association a été pour quelques-uns l'occasion de constituer des ressources ou des savoir-faire mobilisables dans la sphère professionnelle. De manière assez classique dans le cas de Bérengère, qui dit avoir appris à « gérer des crises » et à mieux se débrouiller avec la dynamique des groupes, ainsi qu'à avoir confiance en elle pour prendre des initiatives, et qui mentionne la valorisation des engagements associatifs dans son milieu professionnel (la diffusion culturelle). Dans le cas de Loïc, les circulations entre activités associatives et vie professionnelle sont un peu plus originales mais encore plus claires : jardinier devenu photographe de jardins, c'est lui qui est à l'origine de l'idée du troc vert, dont il est l'animateur principal. Cet événement est pour lui l'occasion d'entrer en contact avec des professionnels de son milieu (la presse dédiée aux jardins notamment), de montrer ses compétences (il réalise chaque année l'affiche de l'événement) et de faire preuve d'innovation aux marges de son métier (l'animation qu'il organise pour les enfants, chaque année différente, est notamment l'occasion d'inventer des activités autour des plantes).

Pour l'ensemble des indépendants et intermittents du quartier, en fait, c'est surtout l'activation et la consolidation d'un réseau social local qui a constitué une ressource professionnelle importante. Les circulations de ressources entre espace résidentiel et activité

---

<sup>440</sup> Lorsque nous avons débuté notre enquête en 2005, soit quatre ans après le scrutin de 2001 et trois ans avant le suivant, le sujet du « coup de semonce » de 2001 et de la possible déroute de J.-P. Brard face aux Verts en 2008 était extrêmement présent dans les discussions que nous avons eues avec les divers enquêtés, y compris ceux, nombreux, qui ne sont pas inscrits sur les listes électorales à Montreuil.

professionnelle, particulièrement soutenues aux Guilands grâce à l'existence de l'association, se retrouvent dans l'ensemble du Bas Montreuil.

### 3.2 Le logement et le quartier gentrifiés, ressources professionnelles et économiques

Notons pour commencer que contrairement au modèle de compensation croix-roussien (dont on pouvait retrouver des traits sur d'autres terrains à la même époque), dans le Bas Montreuil, l'importance des investissements dans le quartier et le logement n'est aucunement liée à une mise à distance de l'investissement professionnel ou du modèle familial traditionnel. C'est au contraire à travers la vie familiale (notamment, de façon très classique, autour de l'école des enfants) et surtout la vie professionnelle que les gentrificateurs « convertisseurs » sont présents dans leur quartier. Une très grande partie de nos enquêtés travaille à domicile, principalement parmi les « convertisseurs », intermittents et indépendants du secteur culturel (Julien le ferronnier d'art, Jean le producteur, Hugo le graphiste, Loïc le photographe de jardins, Martine la sculptrice, Julie la graphiste), mais aussi parmi les « pionniers » (Luc l'acteur et Edith la plasticienne). Dans la génération des convertisseurs, ceux qui ne travaillent pas à domicile y passent toutefois plus de temps que la plupart des salariés (Noémie, Yves et Cécile sont enseignants, Lilas ne travaille qu'à mi-temps hors de chez elle et passe le reste du temps dans son labo photo montreuillois). Les enquêtés passent donc beaucoup de temps chez eux et dans le quartier. Ils fréquentent largement le café, lieu de sociabilité important lorsque l'on travaille seul à domicile. Dans le secteur des Guilands, l'habitude est prise par un certain nombre d'entre eux de passer au Bar du Marché après avoir déposé les enfants à l'école, ou bien de faire une pause en fin de journée « chez Foued » (un café qui a fermé depuis plusieurs années déjà). C'est là, et bien sûr à la sortie de l'école, que beaucoup d'enquêtés ont rencontré leurs voisins ; les jardins et les cours ont aussi facilité les rencontres. Dans les Guilands, l'association de quartier y a aussi contribué.

Ces rencontres ont vite été l'occasion d'échanger des services, non seulement « d'ordre résidentiel » (cf. le chapitre intitulé « le tire-bouchon et la clé » in Chalvon-Demersay, 1984) mais aussi d'ordre professionnel – les deux étant parfois liés. On a vu en effet que la conversion du logement nécessitait la mise en œuvre de compétences professionnelles, aussi bien pour faire les travaux que pour obtenir les autorisations administratives :

***Donc vous ne connaissiez personne ?***

*Personne. Personne, et en fait on s'est très vite bien... Ben, c'est vrai que le fait que Loïc soit jardinier, en fait ça a vachement aidé à faire des liens à droite à gauche, parce que très vite ça s'est su – il est d'abord jardinier et ensuite il est devenu photographe. Et donc ça s'est su très facilement parce qu'il ne l'a surtout pas caché, et beaucoup de gens sont venus lui demander des conseils. Et à l'époque on a commencé à faire pas mal d'échanges de services, parce qu'on était pas mal dans le même cas, à avoir la sensation qu'on est sans trop d'argent. Et donc... par exemple l'atelier, il fallait faire un permis de construire déposé par un archi, et nous on*

*n'avait pas de quoi payer un archi pour ça ; et on a rencontré par hasard une fille qui est devenue une très très grande amie depuis, qui est archi, et qui cherchait un photographe pour photographier des réalisations de design qu'elle avait fait. Donc Loïc lui a proposé de faire ses photos et de faire son book en échange du dossier de permis de construire.*

***D'accord. Et cette personne, vous l'avez rencontrée... dans le quartier ?***

*Dans le quartier, elle habite la rue d'à côté.*

***Par quel... ?***

*Par hasard, comme ça, parce que bon, c'est vrai que l'été les portes sont vite ouvertes, avec les enfants à l'école, quand tu vois quatre fois de suite les mêmes parents, tu discutes un peu, tout ça... donc par hasard, comme ça. (Béregère, conceptrice d'expositions, 35 ans)*

Loïc échange ainsi ses savoir-faire de photographe contre la signature d'une architecte. Un peu plus tard, il échange, on l'a vu, ses compétences d'ancien jardinier contre des pavés parisiens pour aménager son jardin, mais aussi contre « du temps de graphisme » : l'échange entre Loïc et Hugo s'est en effet pérennisé, le premier s'occupant régulièrement du jardin du second, qui en contrepartie prend en charge la « ligne graphique » de photographe du premier. Ces échanges ont une véritable fonction palliative dans des économies professionnelles et/ou résidentielles fragiles :

*Le permis de construire, sans archi, on n'aurait jamais pu le déposer. Et la ligne graphique de Loïc, il aurait pas pu – si, il aurait pu se la payer ! mais c'est toujours mieux de pas payer parce qu'il était ric-rac, quoi. (Béregère)*

A son tour, Hugo y a recours lorsqu'il abandonne l'activité de graphiste pour se consacrer à ses activités de création artistique (photo, vidéo) : il échange son « temps de graphisme » contre le mixage de son premier film :

*Ben, c'est le phénomène du troc... Ben moi je pouvais mal le payer, je lui avais dit que je le paierais quand même, et puis la dernière fois que je l'ai vu, bon, c'était vraiment très tard dans une soirée, mais je lui ai dit que plutôt que de le payer comme une femme de ménage, je préférais lui donner du temps de graphisme. Parce que lui il est très cher en mixeur, moi je suis très cher en graphiste ; il vaut mieux que je passe trois jours sur un boulot qu'il va me demander plutôt que de lui donner 1500 F, quoi. Voilà, c'est... il y a beaucoup d'échanges. (Hugo, graphiste et plasticien, 35 ans)*

Hugo a ainsi réalisé le prospectus d'une voisine et amie réalisatrice qui montait un projet d'ateliers cinéma en entreprise, le prospectus d'un groupe de musique, l'affiche et le dossier de presse d'une compagnie de théâtre, etc. Loïc, Hugo et les autres court-circuitent ainsi les filtres que le marché du travail pose entre leurs savoir-faire et les bénéfices qu'ils peuvent en retirer (les difficultés à trouver des contrats, les charges financières, les délais, etc.), mais ces rencontres peuvent aussi faire l'objet de collaborations dans le cadre d'un marché du travail particulièrement « effervescent » dans ces professions. En effet les contrats d'intermittence se font et se défont au gré des projets, de même que les collaborations entre indépendants ; ces professionnels sont donc sans cesse à la recherche de nouveaux contacts et de nouveaux contrats. Ainsi, alors que nous sommes au Bar du marché avec Julie, passe

d'abord l'architecte qui a pris en charge son permis de construire, puis une autre voisine architecte :

*Tu vois, par exemple, la fille qui est debout, là-bas ? C'est l'architecte du Parc à thèmes, là, je t'ai raconté ? [...] Ben, en fait, elle, elle m'a filé un boulot, un jour, une plaquette à faire, la présentation d'un projet à elle. Et à ce moment-là, [mon amie] scénographe [qui vit aussi dans le quartier] m'a demandé « tu connais pas quelqu'un avec qui je pourrais faire un concours, c'est le « Parc à thèmes » de 27 hectares ; est-ce que cette fille architecte elle est sympa ? » Je lui dis « ben oui, elle est sympa ». Elles ont fait le concours, elles l'ont gagné, et puis elles m'ont dit « bon ben puisque c'est toi qui nous a mises en relation, c'est toi qui as le boulot ». Tu vois, c'est la vie du café, ça, de Montreuil. (Julie, graphiste indépendante, 36 ans)*

On observe ainsi la constitution d'une sorte de marché du travail secondaire fondé sur les relations de voisinage. Facilité dans les Guilands par l'association de quartier, ce phénomène existe également dans d'autres secteurs du Bas Montreuil, appuyé sur d'autres dispositifs. Par exemple dans le secteur République, Marc met sa notoriété locale au service de ses amis-voisins : il met en contact ceux qui pourraient en tirer bénéfice et vend aux visiteurs extérieurs les « produits du terroir » – les DVD produits par l'une, les concerts et CD d'un autre, etc.<sup>441</sup>.

Cette véritable « économie parallèle », déjà observée et décrite à Montreuil (Hatzfeld, Hatzfeld et Ringart, 1998) mais existant aussi ailleurs<sup>442</sup>, repose sur l'existence de « milieux » professionnels et contribue à les renforcer : des échanges peuvent s'établir dans la mesure où les professions exercées par nombre de gentrificateurs relèvent des mêmes domaines d'activité. Le milieu du cinéma est ainsi particulièrement représenté – réalisateurs, cadres, monteurs, producteurs peuvent se rencontrer au marché, au café, chez des voisins ou à la sortie de l'école ; de même pour les photographes et les graphistes, qui travaillent souvent pour des architectes, des concepteurs d'expositions et autres « diffuseurs de culture » bien présents dans le quartier. Ces milieux montreuillois se sont largement constitués, on l'a vu, par le bouche à oreille ; nombre de nos enquêtés ont ainsi retrouvé des collègues en arrivant dans le quartier. Edith, qui a travaillé comme plasticienne et réalisatrice de décors à Paris, Strasbourg et Perpignan, tombe nez à nez avec des comédiens, metteurs en scène, artistes qu'elle avait perdus de vue :

*Donc j'ai retrouvé, moi, étrangement, des tas de gens que j'avais vus, perdus de vue, avec qui j'avais travaillé, éventuellement, que j'avais côtoyés, que j'ai complètement perdus de vue, et que tout d'un coup je retrouve sur Montreuil – ça fait étrange – et qui sont passés par Paris, par d'autres endroits, par Lyon, etc. (Edith, plasticienne, 63 ans)*

---

<sup>441</sup> Il s'agit là d'observations réalisées dans le cadre de l'entretien puis lors de concerts dans diverses salles semi-publiques du Bas Montreuil. A la fin d'un autre entretien, Martine et Edith me donnent des quantités de contacts à Montreuil dans les professions culturelles ; alors que je les remercie, elles me répondent que ça fait partie de leurs activités quotidiennes, qu'elles passent beaucoup de temps à mettre en relation des gens comme elles le font avec moi. « Ah, l'indispensable carnet d'adresse ! » ajoute Edith.

<sup>442</sup> Cf. les analyses de Catherine Bidou-Zachariassen et Jean-François Poltorak sur le quartier Sainte-Marthe comme « district industriel » (Bidou-Zachariassen, 2006, 2008).

Lorsqu'il s'installe, Luc qui est acteur et réalisateur, sait qu'il rejoint à Montreuil son frère musicien et sa compagne monteuse, deux amis producteurs, un réalisateur, un ingénieur du son et un décorateur avec qui il a déjà travaillé.

*Je suis venu par opportunité – bon, ce qui est très très drôle c'est que finalement, à Montreuil, j'ai trouvé plein plein de connexion, et que ça fait un milieu – le fait de venir à Montreuil a changé ma vie. Bon, je pense que tout lieu géographique change ta vie, mais là, j'ai trouvé un nombre incroyable de connexions qui ont à voir avec mon métier d'acteur et de réalisateur. (Luc, acteur et réalisateur, 47 ans)*

A leur tour, ils font venir à Montreuil leurs amis et collègues. Julie trouve ainsi une maison pour son amie scénographe qui revient à Paris après une séparation ;

*Et du coup on bosse ensemble ! On voulait bosser ensemble et on n'y arrivait jamais parce que géographiquement, les mêmes, la distance – on était là « mais on n'y arrivera jamais ! ». Et quand elle est arrivée là, on a fait le concours sur le pétrole à la Cité des Sciences, on l'a gagné ! Elle était là depuis un mois, hein ! On mettait les cinq mêmes à jouer dans une chambre, on était dans le bureau dans la chambre d'à côté, et on faisait ça. En dix jours on s'est descendu le projet, on l'a gagné. (Julie)*

La composition sociale et professionnelle du voisinage peut donc participer à la constitution d'un réseau professionnel intéressant, voire d'un milieu, par la concentration physique, la mise en réseau matérielle et le partage d'intérêts communs. A une échelle plus large, en-dehors de la ville, l'identification entre ces milieux professionnels et un espace géographique est un atout : elle contribue à leur visibilité, comme on peut le voir dans la presse. Si le quartier devient le lieu d'un marché du travail informel, il devient aussi une étiquette. L'effet d'adresse semble bien fonctionner, notamment dans les domaines de la photographie et du graphisme. On l'a vu dans le cas de Loïc, qui a été sensible à cet effet lorsqu'il cherchait son logement (cf. chapitre 6). Julie donne ses rendez-vous professionnels au Bar du marché depuis qu'elle a remarqué que ce bar de quartier plaisait à ses clients parisiens (« ils me disent que c'est ce qui leur manque à Ménilmontant, tu vois : un café où c'est léger, le café est à un euro, et puis c'est léger, pas complètement branché mais un peu quand même »). Hugo a aussi constaté un effet « pas dépréciatif » sur ses clients lorsqu'il travaillait comme graphiste, il est vrai largement dû au bâtiment industriel qu'il a converti :

*Ça en jetais pas mal, quand on rangeait bien en bas et qu'on recevait dans le jardin – bon, le jardin n'était pas comme ça, mais oui, c'était pas dépréciatif. C'était un peu une vitrine ! C'était un peu à la mode, Montreuil. C'était pas dépréciatif, loin de là. (Hugo, graphiste et plasticien, 35 ans)*

Les biens immobiliers exceptionnels offerts par la banlieue – usines, jardins, lieux « atypiques » – sont eux-mêmes des atouts professionnels indéniables dans certaines professions. Les anciennes usines, outre leur valeur symbolique déjà évoquée, permettent des regroupements d'artistes qui renforcent leur visibilité ou offrent la possibilité d'accueillir du public et de se constituer en scène. Ce fut le cas pendant quelques années dans l'usine d'Edith, où des « soirées cabaret » permettaient aux jeunes circassiens de présenter leur travail devant cent, parfois deux cents personnes. C'est aussi le cas avec les « portes

ouvertes » organisées dans les ateliers, permettant de se faire connaître et de vendre directement des œuvres aux visiteurs. Si certains enquêtés participent à ce dispositif (qu'ils ont contribué à mettre en place, avant que la mairie ne le soutienne), notons que d'autres le considèrent comme une perte de temps. Ils sont dubitatifs, de façon générale, sur ces effets de lieux et d'adresse. Ces voix discordantes ne remettent pas en question selon nous l'existence de ces effets, mais suggère plutôt des différenciations internes aux métiers évoqués. Lilas, qui travaille comme graphiste à mi-temps et réalise le reste du temps une œuvre de photographe, aspire à une reconnaissance par les galeries parisiennes ; le milieu dans lequel elle cherche à « se faire un nom » n'a rien à voir avec celui auprès duquel Loïc tâche de vendre ses photos de jardins (la presse principalement). L'« effet-Montreuil » semble jouer davantage pour les prestataires de l'industrie culturelle que pour les artistes visant une reconnaissance critique. Cette frontière nous semble toutefois mouvante et il serait intéressant de prolonger la recherche dans cette direction, en ayant par exemple à l'esprit le modèle de SoHo, dans lequel les galeristes n'ont pas tardé à suivre les artistes<sup>443</sup>.

Combinés aux milieux professionnels adéquats, les usines, les jardins, les lieux « atypiques » constituent en eux-mêmes des ressources dans des trajectoires professionnelles jamais tracées d'avance, et la limite entre espaces de vie et espaces de travail est mobile. Pour Hugo et sa compagne, l'usine reconvertie devient ainsi à la fois une source de revenus et un véritable outil de travail. Récemment arrivée de l'étranger, Francesca, qui est danseuse et comédienne, peine à trouver du travail ; elle décide de donner des cours de danse. Pour cela, le plus simple est encore de créer dans le bâtiment les locaux nécessaires :

*On a eu un film érotique qui a été tourné à la maison, donc on a tout financé, en quatre jours, le parquet. C'est tout nouveau. Avant c'était une dalle fissurée qui était assez impropre à des cours de danse. (Hugo)*

C'est la valorisation financière de la maison qui permet de se fabriquer un lieu de travail et des conditions pour exercer, inversant les fonctions traditionnelles de l'habitat (pour lequel on paie) et du travail (pour lequel on est payé). Francesca donne donc désormais des cours de danse hebdomadaires à « des mères de familles et des gens qui ne sont pas du tout accros à la danse, et qui ont envie, parce que c'est elle, parce que c'est ici, de participer à un truc » explique son compagnon (Hugo). La salle est aussi un atout pour son activité théâtrale, puisque les compagnies, en l'embauchant, trouvent un lieu de répétition. Le lieu souple, adaptable, permet de valoriser directement les ressources humaines du quartier, qu'il s'agisse d'une clientèle de voisins bienveillants ou du milieu professionnel (les compagnies de théâtre sont nombreuses à Montreuil). Le jardin est aussi exploité, transformé en scène professionnelle. « Rendez-vous au jardin », événement national visant à ouvrir au public les jardins privés, est décliné ici sous forme de spectacles : Francesca fait des lectures, une

---

<sup>443</sup> Elsa Vivant et Eric Charmes ont déjà apporté des éléments d'analyse sur ce point (Vivant, 2006 ; Vivant, Charmes, 2008).

voisine pianiste donne un concert, ceux d'en face, cinéastes, projettent des courts-métrages... et Hugo a dessiné le prospectus de l'événement. Les gentrificateurs s'emparent là d'un cadre institutionnel non professionnel pour valoriser leur travail à domicile : les entrées sont payantes et le public du quartier peut receler de bons contacts professionnels.

La valorisation économique du lieu de résidence se retrouve chez plusieurs enquêtés. Aux effets d'image et de réputation, Lilas préfère les bénéfices financiers qu'elle peut tirer de sa grande maison. Elle aussi complète ses revenus en louant sa maison pour des tournages. Cela lui permet entre autres de travailler à temps partiel et de se garder du temps pour son travail de photographe, non rémunérateur. La location pour des tournages est courante à Montreuil pour deux raisons. D'une part, les anciens bâtiments transformés par une partie des gentrificateurs se prêtent particulièrement bien aux tournages : vastes et modulables, leurs occupants ne les considèrent pas comme des espaces figés et précieux. D'autre part, la concentration de professionnels du cinéma dans le quartier rend l'opération familière et donne accès aux informations concernant les tournages.

***Ca rapporte beaucoup, de louer comme ça ?***

*Ca dépend. Si tu tombes sur des publicités, qu'il y en a pour 5 jours, tu peux gagner 50 000 F assez aisément. Donc moi, par rapport à mes revenus, c'était intéressant.*

***Et c'est quoi la contrainte ?***

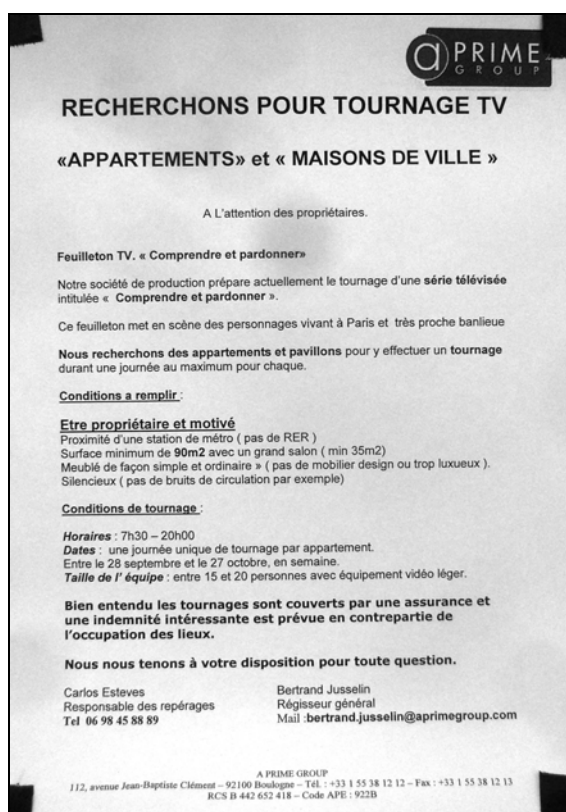
*Ben c'est que c'est le bordel complet, qu'il y a cinquante personnes qui mettent des coups de perche dans ton mur, qui marchent partout, qui s'installent partout, il y a des projos qui chauffent, tes plantes qui crèvent, et puis... Enfin, moi ça c'est quand même très très bien passé, parce que le lieu n'était pas propre-propre, il n'y avait aucun objet de valeur, donc je ne craignais pas la fragilité... (Hugo)*

La journée de tournage peut ainsi rapporter presque autant qu'un mois de travail de la plupart des enquêtés (environ 1500 euros). Ces revenus occasionnels s'ajoutent à d'autres types de valorisation du logement, plus classiques mais pas si courants en région parisienne : le fait de disposer d'une surface importante permet souvent de loger une jeune fille au pair et de faire ainsi l'économie d'importants frais de garde<sup>444</sup> ; les logements peuvent aussi être loués ou échangés pendant les vacances, leurs aménités (surface, esthétique, cour ou jardin) compensant l'éloignement du centre de la capitale.

---

<sup>444</sup> Voir d'économiser un salaire, en hébergeant un travailleur illégal qu'on n'aurait pas pu payer (cf. le cas de Julien, chapitre 7, point 2.1).

Figure 7-6 : Affiche « recherchons pour tournage »  
(photo prise dans le Bas Montreuil, été 2009)



Un autre « effet » du travail de gentrification sur les trajectoires des gentrificateurs est lié à la valorisation économique des biens immobiliers du quartier. Si, comme nous l'avons vu, peu d'enquêtés font de la conversion de biens immobiliers leur activité professionnelle, l'existence de la plus-value potentielle a un effet sur leurs trajectoires : d'une part, elle les rassure et leur permet parfois de faire des choix professionnels qu'ils n'oseraient pas faire sinon (en général, accroître la place du travail proprement artistique dans leur activité) ; d'autre part, elle constitue une compensation à la fois symbolique et matérielle du niveau de vie considéré sinon comme médiocre.

*On vit tous avec des bouts de chandelle, dans des économies un peu étriquées, mais dans des endroits supers, et c'est ça qui fait qu'on le vit bien. [...] C'est ce qui fait que si, vraiment, on périclité complètement, on a toujours ça qu'on peut vendre. Et ça c'est vrai que c'est rassurant. (Lilas, graphiste et photographe indépendante, 38 ans, arrivée en 2000)*

Il s'agit là d'un équilibre pour les intermittents et indépendants. Il nous semble qu'ils y ont trouvé de quoi remédier à l'un des défauts de l'activité indépendante telle qu'elle s'est développée dans le secteur culturel : alors que les commerçants traditionnels ou les petits entrepreneurs constituaient dans le cadre de leur activité un capital (des locaux, un fond de commerce, des machines), les professionnels « free lance » travaillent chez eux et ne pourront



pas revendre leur activité. En gentrifiant, ils se fabriquent un « capital résidentiel » qui compense l'insécurité de leur trajectoire économique.

Toutefois ces biens n'offriraient pas de telles ressources sans le travail symbolique sur l'image du quartier et surtout sans l'insertion de leurs propriétaires dans les milieux adéquats. Il n'y aurait pas de soirées cabaret sans un carnet d'adresses de spectateurs à faire venir, pas de portes ouvertes sans un public attiré par la réputation « artiste » du Bas Montreuil, pas de tournage sans proximité avec le milieu du cinéma, pas de salle de répétition sans compagnies de théâtre alentours, pas de cours de danse sans voisines bienveillantes. Les « effets de lieu » n'existent pas indépendamment des relations sociales dans et autour de ces lieux. Nous retrouvons donc dans le Bas Montreuil des « convertisseurs » le même type de configuration que celles identifiées au centre de Montréal au milieu des années 1990 (Chicoine, Rose, 1998) ou dans le quartier Sainte-Marthe à Paris au début des années 2000 : un espace où se constituent des réseaux professionnels, voire un « district industriel », c'est-à-dire « un territoire dont on peut utiliser les réseaux sociaux pour mener divers types d'activités économiques » (Bidou-Zachariassen, Poltorak, 2006, p. 99)<sup>445</sup>. Nous pourrions également reprendre telle quelle cette citation :

« Si utiliser l'espace résidentiel comme territoire de potentialités professionnelles n'est pas caractéristique des gentrificateurs, ce qui les caractérise, c'est l'assemblage général de cette construction de ressources qui consiste en fait en une reconvertibilité des différents types de capitaux accumulés. » (Bidou, Poltorak, 2008, p. 123)

Le travail de création d'un entre-soi et de mise en place de réseaux locaux a ainsi offert aux gentrificateurs « convertisseurs » de nombreuses ressources. Il assure d'abord la valeur immobilière de leurs biens. Il leur offre ensuite des ressources professionnelles, fondées sur leur appartenance à un même milieu. Il leur permet enfin de s'aménager une vie en banlieue qui n'a rien de celle des banlieusards : très locale, fondée sur l'interconnaissance et la confrontation quotidienne à l'altérité, elle présente finalement les traits d'une « vraie » vie de village. Cette image est pourtant peu présente dans les entretiens et ses composantes ne sont pas évoquées uniquement sur un mode laudatif comme c'était le cas dans les quartiers gentrifiés du début des années 1980. L'expérience quotidienne de la « vie de village » à Montreuil suscite finalement des jugements ambivalents et de fortes tensions.

### **3.3 Pratiques et rapports sociaux au quotidien : des tensions dans le « village »**

Les premiers gentrificateurs du quartier d'Aligre, rencontrés par Catherine Bidou au début des années 1980, recouraient fréquemment à l'image du village pour décrire leur quartier. Cette image leur permettait d'invoquer un ensemble spécifique d'attributs de l'espace et, par

---

<sup>445</sup> L'expression « district industriel » est forgée en référence à la notion de « district industriel » utilisée à propos des réseaux d'entrepreneurs en Italie du Nord (Beccatini, 1992 ; Bidou-Zachariassen, 2000).

là, d'exprimer une conception de la société et des rapports sociaux (Bidou, 1984, p. 80 sq.). Il s'agissait en particulier d'exprimer une opposition à la grande ville anonyme et à la banlieue, vue comme un espace marqué par l'isolement et l'éclatement des espaces de pratique. Les gentrificateurs d'Aligre rêvent au contraire d'avoir à proximité immédiate de leur domicile tous les services et les commerces dont ils ont besoin ; ils valorisent le fait de travailler dans le quartier où l'on vit, comme les artisans dont ils contemplent la vie locale. Ils souhaiteraient connaître leurs voisins et en être connus, pour avoir le plaisir de faire des rencontres imprévisibles dans leur quartier. Ils valorisent également, à travers l'image du village, le mélange social et ethnique, qui symbolise un monde réunifié, réconcilié. Toutefois, ces éléments restent largement projetés, fantasmés, comme dans un « petit théâtre de la vie » : les enquêtés de Catherine Bidou pratiquent largement les autres espaces de Paris pour aller travailler, pour leurs loisirs ou leurs achats, et leurs réseaux de connaissances sont disséminés à l'extérieur du quartier. Ils ne font que contempler la vie locale des autres habitants et l'interconnaissance qui se manifeste dans les espaces publics. Enfin, la diversité sociale et ethnique constitue avant tout un décor, les contacts étant peu fréquents avec les autres populations. Ces attributs de la vie de village sont, à l'inverse, mis en pratique par une grande partie des gentrificateurs montreuillois de la génération des « convertisseurs », mais ils suscitent moins d'enchantement et réservent quelques désillusions.

### 3.3.1 La fabrication du village

Tout d'abord, comme nous l'avons vu, les « convertisseurs » sont nombreux à travailler dans le quartier et ils y passent beaucoup de temps. Les rencontres professionnelles sur place sont fréquentes, les sociabilités locales intensives. Les réseaux se constituent d'autant plus vite qu'ils sont alimentés, on l'a vu, par le bouche-à-oreille dans certains milieux professionnels. Les enquêtés sont ainsi nombreux à retrouver à Montreuil des gens connus ailleurs. Les rencontres fréquentes dans les espaces publics donnent toujours lieu à quelques échanges, ce que les enquêtés disent apprécier. On retrouve ainsi les mêmes propos que ceux tenus par les enquêtés Croix-Roussiens :

*C'est vrai que par exemple, si je vais prendre le métro, je pars un quart d'heure avant ; parce que je sais que je vais croiser au moins une personne. (Julie, graphiste indépendante, 36 ans, arrivée en 1999)*

Ils trouvent en même temps que le quartier permet un « bon équilibre » entre les sociabilités de voisinage et le respect de la vie privée :

*Moi j'aime bien mon quartier. Alors, oui, je pense qu'il est assez fort, parce que... moi ce que j'aime, c'est qu'à la fois, il y a des gens formidables, qu'on peut côtoyer tout le temps, et si on veut être tranquille, on est tranquille. Il n'y a pas cette obligation de « on ne vit qu'entre nous, on fait tout entre nous », euh, si je veux être tranquille, je reste tranquille chez moi, et en même temps, si je veux voir les gens, c'est pas dur. Donc je trouve que c'est un bon équilibre. (Béregère, conceptrice d'expositions, 35 ans, arrivée en 1998)*

Les enquêtés évoquent dans leurs pratiques quotidiennes des « habitudes ultra-formées » (Hugo) partagées par nombre d'entre eux, et qui leur permettent de se retrouver. En semaine, on se rejoint au café après avoir déposé les enfants à l'école, on va déjeuner ensemble « chez Lili », un restaurant asiatique de la Croix-de-Chavaux, on se rend visite à l'improviste. Les entretiens, souvent réalisés en semaine, ont ainsi été souvent interrompus par des visites inopinées de voisins. Le week-end est ponctué par le rituel du marché de la Croix-de-Chavaux le dimanche matin, éventuellement suivi d'un verre en terrasse. Les réceptions entre voisins le dimanche après-midi sont fréquentes, l'existence des cours et des jardins facilitant le développement de relations amicales. Les fêtes sont également nombreuses, de même que les occasions de sortie – pièces de théâtre ou concerts donnés par des artistes locaux. Les « dîners de quartier » organisés par la mairie sont fortement investis.

Les convertisseurs montreuillois réalisent donc pleinement cet « espace de communication », où l'on est connu, reconnu et identifié « comme une “personne” » (Bidou, 1984, p. 82-8). Le quartier est « maillé » de réseaux très denses d'interconnaissance et les pratiques contribuent au développement d'une vie locale. Ainsi, on ne sent pas banlieusard, puisque l'on peut tout faire sur place : travailler, sortir, voir ses amis, s'occuper des enfants, faire ses courses.

Cet usage intensif du quartier permet en même temps de faire émerger une « centralité » montreuilloise. En effet, ces réceptions et sorties sont aussi l'occasion de faire venir des amis parisiens pour une soirée, voire un week-end. Au cours de l'enquête, nous avons ainsi à plusieurs reprises été invitée à des concerts, des fêtes, des apéritifs dans les jardins, des dîners de quartier. Les « portes ouvertes » des ateliers d'artistes contribuent également à faire venir des personnes étrangères au quartier. Montreuil devient progressivement un espace où il n'est pas impensable, pour les Parisiens appartenant aux réseaux des gentrificateurs, d'aller pour une fête ou un concert. Ainsi, en essayant de rencontrer des enquêtés potentiels au Bar du marché, nous avons été surprise de tomber au moins aussi souvent sur des habitants de Bagnolet ou du 20<sup>ème</sup> arrondissement que sur des habitants du Bas Montreuil.

La vie locale est largement fondée sur la présence des enfants. De façon très classique, les enfants sont le ciment de nombreuses relations ; c'est par eux que l'on fait connaissance avec les gens du quartier. Tous les enquêtés ayant des enfants vantent en outre les possibilités que le quartier leur offre, notamment l'entraide pour les sorties d'école, la facilité des circulations des enfants d'une maison à l'autre, les jardins, etc.

*Parce que par exemple, le coup des gamins – tu vois, on a tous plus ou moins des gamins – tu téléphones : « au secours, je suis en retard ! » Hop ! il y a des autorisations accrochées dans les écoles, on sait qu'on peut appeler machin ou machin, il y en a un qui y va, quoi.*

***Des autorisations ?...***

*Pour sortir les gamins des écoles. Tu vois, pour confier les enfants. Et donc on s'échange les mômes, quand je suis pas là ou quoi, tout à l'heure je devais aller*

*chercher une ordonnance – ben on se rend tout le temps service, tout le temps tout le temps. (Julie)*

Le « village » des enfants est, en outre, un village cosmopolite : l'école primaire offre « un agréable mélange d'enfants » (Ball *et al.*, 2004), c'est-à-dire un mélange équilibré, considéré à l'unanimité par les gentrificateurs comme quelque chose de positif, du moins jusqu'à l'entrée au collège. La mixité est vue comme un dispositif éducatif adapté à cet âge où l'on forge ses catégories de perception et de jugement, et les enquêtés apprécient que leurs enfants découvrent la diversité du monde social :

*A l'école, j'aime bien la mixité, je trouve qu'il y a une bonne mixité, je trouve que c'est bien équilibré. [...] Il y a un bon équilibre.*

***Entre quoi et quoi ?***

*Entre tout, dans les catégories sociales, les origines étrangères, tu vois... Et ça va, il y a un bon panel. Pour le coup, je trouve que les enfants, ils ont un truc là-dessus, ils sont vachement tolérants. D'abord, j'aime bien qu'ils disent « c'est un noir ». Ils disent pas « c'est un black » ; ils disent « tu sais, ce garçon à la peau noire ». Tu vois ils appellent pas « un black » ; ça veut rien dire, ça, ça vient des trucs politiquement corrects... Je sais pas, je trouve qu'ils ont bien intégré, il y a un truc qu'ils ont acquis bien. [...] Et puis même, tu vois, leurs copains, ils sont vachement différents, de plein de... oui, il y a plein de gens différents. Ça, c'est assez agréable. (Lilas, graphiste et photographe indépendante, 38 ans, arrivée en 2000)*

Le quartier permet en effet la rencontre de l'altérité sociale, ce que les enquêtés disent apprécier. Hugo décrit ainsi le café où l'association des Guilands s'est formée :

*Là-bas, il y avait un brassage qui était très étonnant, parce que c'était un café à la fois arabe et... européen. Et il y a eu cinq années où il y avait une... grande, grande mixité et d'âges et de profils. Donc ça... Maintenant le café est fermé.*

***C'était pas le Bar du marché ?***

*Non. Non, c'était quelque chose de beaucoup plus tranquille, de beaucoup plus petit, et qui dépendait de la qualité de Foued. [...] Donc il y avait des alcooliques profonds du quartier, les indécrottables, qui allaient de l'ouvrier kabyle à la retraite complètement alcoolique, au jeune ouvrier kabyle, mais déjà très alcoolique ; un gars qui était régisseur de spectacles, très alcoolique ; le gars qui m'a refait le toit, mais qui est mort depuis... Enfin il y avait un groupe d'alcooliques assez profonds qui formait une équipe assez joviale, et l'ambiance était très bonne. Et puis après il y avait les gens, on buvait pas mal de bière, mais c'était quand même beaucoup moins alcoolique. Et moi j'aimais beaucoup, comme j'avais pas fait mon armée, j'aimais beaucoup aller traîner là-bas, j'y allais très très souvent, parce que Foued est quelqu'un d'exceptionnel, et du coup, la discussion avec ces gens qui n'avaient aucun rapport, ni sociaux, ni intellectuels avec moi me plaisait beaucoup.*

***C'est pour ça que tu compares à l'armée ?***

*Parce que souvent, les gens, à l'armée, c'est la première fois qu'ils réalisent que tous les potes ne sont pas et de gauche, et intellos, et ... voilà. Donc via l'armée, on se rend compte un peu de... la population, enfin, de... Et puis moi je me suis, j'ai passé beaucoup de bon temps. Et puis le bar a fermé, il en pouvait plus, et puis l'ambiance alcoolique, au bout d'un moment, c'est insupportable. (Hugo, graphiste et plasticien, 35 ans, arrivé en 1997)*

Comme Hugo, Rémi apprécie les contacts avec des habitants qui ne lui ressemblent pas et ne voudrait pas « qu'il n'y ait que des gens comme [lui] » :

*Nous, notre quartier, on l'aime bien comme ça, hein, maintenant, tel qu'il est. [...] J'ai pas envie que ça devienne un... un... enfin moi ça me plait d'être mélangé, si tu veux. J'ai pas, je me dis pas : « vivement que ça se cleane et qu'il n'y ait que des gens comme nous », je ne me dis pas ça du tout. Je trouve qu'il y a des figures ici, il y a des gens âgés – on s'est fait amis avec une petite vieille dame qui habite là avec son mari qui est mourant, elle, elle est adorable, une femme de 70 ans qui est vraiment une pure femme du quartier ! On a des rapports avec elle qui sont géniaux... enfin, moi, franchement, en vingt ans de vie à Paris, je ne me suis jamais fait un copain ou une bonne relation en voisinage. Et ici, en trois ans de temps, je connais tout le quartier. (Rémi, chef-opérateur, 42 ans, arrivé en 2002)*

On est pourtant très loin de la valorisation « de l'étranger » et de la « haine du même » soulignées par Sabine Chalvon-Demersay à propos des premiers gentrificateurs de Daguerre, chez qui elle observait « un mode de fonctionnement qui inverse les mécanismes de tous les racismes fondés sur la peur de l'altérité et qui retourne son agressivité en son propre sein » (Chalvon-Demersay, 1984, p. 154). La diversité sociale du quartier est moins appréciée par intérêt ou curiosité pour les différentes populations que par opposition aux quartiers socialement homogènes, qui renvoient à d'autres milieux sociaux, ou au scénario d'un embourgeoisement accru qui menacerait leur domination locale. En outre, elle l'est surtout par les « convertisseurs » les plus aisés, comme Rémi ou Hugo. Cette différence s'explique sans doute en grande partie par le fait que le Bas Montreuil ne présente pas tout à fait la même configuration sociologique que celle de Daguerre, décrite ainsi par la sociologue :

« Dans ce quartier, où demeure encore une population ouvrière résiduelle, il y a des pauvres qui sont vieux, des vieux qui sont pauvres. Ce n'est pas comme certains quartiers de Paris ou surtout de la banlieue, où le danger latent de la délinquance diminue à la fois la sécurité et la sympathie. Ici, les défavorisés interviennent dans le décor d'une façon doublement marginalisée, du fait de leur position sociale et du fait de leur âge » (Chalvon-Demersay, 1984, p. 155)

A Montreuil, les défavorisés « interviennent » parfois sous la forme de « vrais cons » qui font « des rodéos » sur les parkings (Bérengrère), de « jeunes qui viennent s'amuser le soir en voiture, pas très plaisants » (Hugo), de « mecs qui traînent à la sortie des collègues » (Lilas). Plus largement, le rapport aux autres habitants n'est pas placé sous le signe de l'idéalisation comme il pouvait l'être dans les quartiers parisiens au début des années 1980.

### **3.3.2 Un rapport désenchanté à la diversité sociale**

Comme à Aligre, les liens tissés par les enquêtés avec des habitants non gentrificateurs sont somme toute assez limités. Mais la relation qui s'établit avec ces « autres » n'est pas pour autant de l'ordre de la contemplation enchantée. Contrairement aux « aventuriers du quotidien », les « convertisseurs » ne ressentent aucune fascination pour le « petit théâtre de la vie » (Bidou, 1984) que le quartier, réellement populaire et mélangé, pourrait représenter à leurs yeux. Ils ont une perception claire des positions sociales et des conditions de vie des autres habitants et ne se font pas d'illusions sur la nature de leur cohabitation ; ils sont par exemple tout à fait lucides sur les effets de leur propre présence sur le quartier. Le fait de

vivre dans un espace socialement diversifié est globalement apprécié, mais davantage pour ce que cette coexistence produit comme position sociale locale et manifeste comme valeurs. Les enquêtés apprécient aussi l'effet « pédagogique » de cette coexistence, qui leur évite une trop grande naïveté sociologique.

De fait, on ne retrouve pas chez eux le déni de la pesanteur sociale qu'observait Catherine Bidou à Aligre (1984). Les enquêtés savent bien se situer dans la hiérarchie sociale et ne s'y refusent pas ; ils semblent même être familiers des travaux sociologiques, comme le montrent les échanges que nous avons eus autour des entretiens<sup>446</sup>. Gérard Mauger décrivait les conditions de l'enquête sociologique auprès des « nouvelles classes moyennes » au milieu des années 1980 dans ces termes :

« Les petits bourgeois nouveaux n'aiment pas les sociologues [...] dans le meilleur des cas, c'est un "voyeur", un "objectiviste froid" constamment soupçonné de produire une représentation simpliste, réductrice, à laquelle on oppose un "vécu" multiple, changeant, insaisissable. [...] Si le droit à l'enquête est concédé au sociologue, ce n'est jamais au sociologue en tant que tel qu'il l'est, mais à "l'homme", à "la femme" ou au sympathisant déclaré. » (Mauger, 1985, p. 134)

Nous n'avons que très rarement eu ce type d'impression au cours de l'enquête. Même si certains enquêtés, les plus aisés financièrement, semblaient ne pas trouver de plaisir à se voir dans le miroir du sociologue, ils ne contestaient jamais la pertinence de ce regard. L'image du sociologue apparaissait plutôt comme celle d'un expert nécessaire, voire d'un « justicier » et ils attendaient de notre part du professionnalisme plutôt que des marques de sympathie ou d'affinités intellectuelles. La vulgarisation des travaux de sciences sociales semble influencer les représentations d'une grande partie de nos enquêtés ; elle les autorise en même temps à assumer la distance qui les sépare de ces autres habitants et à considérer la faiblesse de leurs relations comme une fatalité sociologique.

Ainsi, lorsque Hugo évoque le café de Foued, il distingue clairement les deux populations qui s'y côtoient : les « alcooliques profonds », et les buveurs de bière « beaucoup moins alcooliques » dont il fait partie, comme Loïc, Bérengère ou Julie, qu'il a rencontrés là-bas et qui, eux, sont devenus des amis. Aucun des clients de l'autre population n'a pris part aux activités de l'association. Hugo décrit par ailleurs un peu plus loin dans l'entretien les relations tendues avec ses voisins, ouvriers portugais (cf. section précédente), ainsi que le fossé culturel qui le sépare de la nourrice de son fils :

*La nounou, par exemple, la nounou elle est très... socialement, c'est quelqu'un qui, oui, il y a des petites danseuses en plastique sur la commode en bois devant la vitre, la*

---

<sup>446</sup> Ainsi, un enquêté nous écrit dans un mail ces quelques commentaires, suscités par la lecture d'un article paru sur les relations entre vie professionnelle et vie résidentielle (Collet, 2008) : « Je sais déjà que la sociologie ferait, par exemple, aisément passer Ulysse pour un fonctionnaire raté d'Ithaque, roitelet d'une île pas terrible, qui compense ses frustrations professionnelles en faisant le fier-à-bras entre Charybde et Scylla, ou Borgès pour un oublié de la promotion sociale qui noie son chagrin dans la bonne volonté culturelle chère à Bourdieu ». Une autre évoque les travaux de Bernard Lahire, qu'elle a entendu en interview à la radio.

*grosse télé, le petit napperon, enfin... On est dans des codes sociaux très décalés.  
(Hugo)*

Si les « convertisseurs » apprécient la diversité de la population, ils ne croient pas, pour la plupart, à la possibilité de relations entre des groupes sociaux très éloignés et ne les recherchent pas. Ils assument sans détour l'homogénéité sociale des relations qu'ils ont réellement tissées. De la même façon, Rémi qui dit avoir rencontré « tout le quartier » ne se cache pas du fait que cette expression désigne en fait uniquement les voisins socialement proches :

*On a tissé assez vite un réseau d'amis, parents d'élèves ou pas, qui habitent autour.  
Dans des trucs à peu près similaires au nôtre.*

***Tu veux dire, qui sont tous un peu dans les mêmes métiers, et tout ça ?***

*Oui. Oui. On se retrouve par – malgré tout, on se retrouve toujours un peu, on se retrouve toujours un peu avec ceux qui nous ressemblent.*

***Tu dis « malgré tout » parce que ça te déçoit ?***

*Non, mais c'est vrai que je n'ai pas rencontré les Chinois d'en face, qui sont pourtant là à dix mètres. Même si je leur dis bonjour, je ne les connais pas ! Parce que voilà, on a moins de raisons de se rencontrer.*

***Même par l'école ?***

*Même par l'école, c'est-à-dire que les parents de... les parents étrangers, on peut les rencontrer moins, bizarrement. Enfin, bizarrement... (Rémi)*

En effet, le mélange réussi entre les enfants ne mène pas à un mélange entre les parents ; mais la plupart ne considèrent pas cela comme un problème. L'important est en effet que leur enfant ait connu l'altérité et appris « le principe de différence », selon les termes de Tiphaine ou de Lilas. Leurs rapports à la diversité sociale sont ainsi assez éloignés de l'universalisme des gentrificateurs d'Aligre, et le quartier ne représente plus cet « espace du consensus, de la réconciliation » identifié par Catherine Bidou (1984).

Une enquêtée enseignante – qui appartient à cette génération de convertisseurs et participe largement, par ailleurs, à la vie locale qu'ils ont mise en place – s'insurge contre ce rapport aux autres habitants du quartier, qu'elle perçoit comme un aveuglement volontaire. Le fait d'assumer de ne pas avoir de relations avec les autres habitants constitue à ses yeux une violence sociale difficile à admettre :

*Enfin tu vois, c'est même pas un mépris, c'est on les voit pas ! Tu vois ? Ils sont là, comme on est cools et qu'on est dans une ville cosmopolite, c'est sympa que nos enfants jouent avec tout le monde, tu vois, c'est pas du tout ne pas jouer avec eux, mais c'est quand même, c'est comme s'ils n'existaient pas comme individus...  
(Noémie, professeure d'histoire-géographie, 39 ans, arrivée en 2003)*

Sa vie quotidienne d'enseignante dans une autre commune du département, où ses élèves ressemblent fort à ses jeunes voisins, la conduit à avoir un autre rapport à leur égard. Mais la coexistence quotidienne s'avère d'autant plus difficile à vivre :

*Non, mais tu vois, quand même, je peux pas ne pas voir ces gens, de la cité, les gars, là, qui tiennent les murs. Enfin tu vois, c'est mes élèves, et mes élèves, pour moi, c'est des humains, c'est des gens qui ont un prénom, un nom, une histoire, une personnalité, c'est pas juste une déco ! C'est des gens avec qui j'entretiens – mais*

*même dans la distance, parce que je suis enseignante, donc je ne vis pas avec eux, je ne vis pas dans le même quartier, je ne vis pas la même vie difficile... Mais quand moi je vois tous ces gamins-là qui sont là, je les vois ! Je les regarde, et pour moi c'est des vrais gens du quartier. Et je trouve ça dur, aussi.*

***Tu trouves ça dur ?...***

*Ben oui ! Je trouve ça, de voir la misère, cette cité, je trouve que tu sens qu'il y a beaucoup de pauvreté dedans... que les gars, là, ils sont au chô-m-du, ils ont 25-30 ans, pas de meuf, pas d'appart... il y a quand même une vie, dure, quoi ! [...] Je sais pas, toi, t'imagines, t'habites à côté d'un bidonville, c'est pas cool, quoi ! Enfin tu vois, de voir des gens qui – soit tu les vois pas, tu te protèges, et... voilà ! et je pense que beaucoup de gens qui vivent ici font comme ça. [...] Et moi, c'est pour ça que parfois j'ai pas plaisir à y être, parce que je peux pas faire abstraction de la pauvreté ambiante, et la pauvreté, c'est pas sympa, quoi ! (Noémie)*

Sa critique enfle encore à propos des choix scolaires de ses amis « convertisseurs ». En effet, les enfants des « convertisseurs » sont encore à l'école primaire, mais leurs parents envisagent diverses stratégies d'évitement de leur collège de secteur – du déménagement à la scolarisation dans le privé, en passant par le recours aux fausses adresses. Le travail mené par Marc et la FCPE sur l'un des collèges du Bas Montreuil n'a, semble-t-il, pas trouvé de relais au sein de la génération suivante et dans les autres établissements du quartier. Les « visées expressives » orientées vers l'épanouissement « ici et maintenant », qui guidaient ses principes éducatifs, ont quasiment disparu dans la génération de « convertisseurs » ; ceux-ci cherchent davantage un « entre-soi protecteur » pour leurs enfants (Van Zanten, 2009). Il faudrait consacrer à ces choix scolaires davantage que quelques lignes car ils ne diffèrent pas seulement d'une génération à l'autre. Si l'on s'en tient au seul cas de Noémie, l'enseignante de la génération des « convertisseurs évoquée ci-dessus, on observe qu'elle se montre extrêmement critique à l'égard de ses congénères sans pour autant adopter les mêmes positions que Marc. Ses exigences de lucidité et de cohérence la mènent à envisager de retourner vivre à Paris au prix d'un sacrifice sur la qualité de son logement pour ne pas avoir à recourir au secteur privé ou au système des fausses adresses. Il est clair en tous cas que côtoyer les habitants des autres groupes sociaux n'est pas la priorité de la très grande majorité des enquêtés « convertisseurs ».

### **3.3.3 Les travers de la « vie de village » : le commérage et le poids des normes**

Le rapport enchanté à la diversité sociale n'est pas la seule composante du mythe du quartier-village à montrer des signes de faiblesse dès lors que les enquêtés s'épanchent un peu plus. La vie de village telle que les gentrificateurs d'Aligre en rêvaient – où l'ensemble des pratiques se déploie dans l'espace du quartier et où l'on connaît ses voisins –, les « convertisseurs » l'ont réalisée ; mais le rêve peut s'avérer plus ambivalent qu'on l'imaginait. Plusieurs enquêtés racontent en effet avoir éprouvé, à un moment ou à un autre, une sensation d'étouffement et une saturation à l'égard de la vie très locale qu'ils menaient. Ils ont arrêté de fréquenter le marché, d'aller aux fêtes le week-end ou au café, pour reprendre



des habitudes de sortie plus parisiennes ou réactiver les liens avec leurs amis extérieurs au quartier. Deux éléments se mêlent dans cette mise à distance du quartier. Premièrement, l'interconnaissance peut s'avérer propice à l'intrusion et au commérage. Deuxièmement, les réseaux se sont constitués autour de la vie familiale et des enfants, selon des normes sociales spécifiques, de telle sorte que ceux qui ne partagent pas ou plus ces normes y ont moins d'intérêt et s'en détournent, quand ils ne s'en sentent pas exclus. La prise de distance est alors vécue plus ou moins fortement et plus ou moins durablement selon les cas.

Dans les Guilands, on éprouve simplement une forme de saturation à l'égard du voisinage, qu'il s'agisse des personnes âgées des maisons alentours, avec qui nous avons vu que les relations n'étaient pas toujours bonnes, ou des amis de l'association. Julie, qui apprécie tant la « vie de petit village », ne supporte plus de se sentir observée par ses voisins âgés. Bérengère, qui vantait en début d'entretien le respect de la limite entre espaces publics et privés, exprime un peu plus loin un besoin de rééquilibrer ses liens vers l'extérieur :

*Il y a une espèce de, il y a un moment, c'est trop, c'est-à-dire qu'il y a un moment, c'est aussi : bon, c'est bien, les voisins, tout ça, et à un moment, fff! [siffle] Respectons la vie privée de chacun. [...] Bon, évidemment, on a de la chance, on est heureux de vivre ici, mais n'oublions pas le reste. Et j'ai essayé de faire attention à ça. Et donc c'est pour ça que nous, aussi, on voulait faire, quand on a fait l'atelier, une mezzanine, enfin de quoi loger des copains : parce qu'on s'est dit – et c'est pour ça aussi qu'on voulait être près du métro – parce qu'on s'est dit, les copains qui veulent venir en métro ou rester ici, que ce soit confortable pour eux, quoi. Ce qui nous permettait de ne pas perdre contact avec les amis plus anciens. (Bérengère, conceptrice d'expositions, 35 ans, arrivée en 1998)*

Ils sont nombreux à percevoir un risque d'enfermement dans cette vie « confortable » et à rééquilibrer alors leurs pratiques, par exemple en arrêtant de fréquenter le Bar du marché.

***Le marché c'est pour... faire les courses, principalement, ou pour rencontrer du monde... ?***

*Ah oui, pour faire les courses. A une période, c'était pour rencontrer des gens. Mais maintenant, au contraire, non. Il y a eu une période où je n'allais plus du tout au marché de Croix de Chavaux, justement, pour ne pas... Tu vois, vraiment, tu peux vivre que sur Montreuil, c'est-à-dire en autarcie, quoi. Tu vois, je te dis, c'est les fêtes, c'est le café, le resto, le machin, tout est...*

***Tu faisais tout, à ce moment-là –***

*Ça n'a pas duré longtemps, en fait, ça a duré deux-trois mois, mais... au bout d'un an c'était fini. Mais si tu veux c'est très confortable, hein, c'est assez facile. C'est par le bouche à oreille, t'allais au café, on te disait « tiens il y a une fête chez Machin ». Voilà. (Lilas, graphiste et photographe indépendante, 38 ans, arrivée en 2000)*

Le fait de ne pas habiter dans Paris a incontestablement contribué à la mise en place rapide de cette vie locale, comme on l'a vu dans le cas des habitants des Guilands. Mais c'est aussi ce qui rend cette vie pesante : on ne peut facilement s'en échapper. L'autarcie dont les gentrifieurs d'Aligre disaient rêver tout en fréquentant le reste de la capitale s'avère difficile à vivre lorsque l'on n'a pas ce recours :

*C'est vrai que c'est un vrai confort ; en même temps c'est... Enfin, c'est ce que je te dis, c'est et les avantages et les inconvénients, c'est-à-dire que tu y vas, tu dis bonjour à tout le monde, tu vois, c'est super agréable. Et puis il y a des jours où tu n'es pas de bonne humeur et t'as pas envie de dire bonjour à tout le monde et voilà... j'ai envie d'un peu d'anonymat en fait. [...] Moi j'aime bien quand même, tu vois, dire bonjour et tout. Sauf que là, le fait que ce soit pas dans Paris et que tu puisses pas – tu vois, comment dire, Paris c'est la grosse ville, donc tu sais que tu fais trois stations de métro, tu descends et tu ne connais personne – ici aussi, tu me diras, tu vas, tu fais deux stations de métro... mais... je sais pas, y a un truc, y a un sentiment de provincial, oui, qui existe là, indéniablement... (Lilas)*

L'image de la province, mobilisée pour désamorcer le stigmatisme de la banlieue, reparait de façon péjorative pour décrire les travers de cette vie d'interconnaissance, et en particulier le commérage. Lilas a vécu intensément ce double mouvement d'investissement puis de désinvestissement à l'égard de la vie locale. Arrivée dans le Bas Montreuil en famille, elle se retrouve au bout d'un an seule avec ses enfants, et le « village » devient « province », avec toutes ses ambivalences :

*En fait, moi j'avais envie de repartir sur Paris dès que le père de mes enfants est parti, je me suis dit, « bon, je retourne sur Paris », et en fait – et ça c'est important – j'ai retrouvé ici le confort d'une ville de province, tu vois ? Tous les matins, quand j'allais amener les enfants à l'école, on me disait « ça va, Lilas ? », tu vois, parce qu'effectivement, au bout d'un an, tu commences à connaître les parents d'élèves et tout, et que les gens sont très vite au courant de ce qui se passe. Donc si tu veux, voilà, et alors dans l'histoire – et après on pourra revenir dessus si tu veux – il y a eu cette période-là où effectivement c'était très dur mais j'étais dans un petit village, un petit cocon, c'était la famille, etc. Et puis après, il y a eu l'effet inverse, tout d'un coup, non pas parce que tu vas mieux, mais tu as l'impression que tout le monde rentre dans ta maison comme dans ta vie privée et que ta maison c'est ta vie privée. Mais je ne sais pas comment te dire : il y a une espèce de mélange comme ça, à Montreuil, où il y a un espèce d'investissement dans les perso – enfin tu vois, il y a une espèce de – ça devient, c'est vraiment la ville de province. Moi j'ai habité en province, et tout d'un coup, ce sentiment, mais c'est l'étouffement TOTAL ! Je me « ah non ! je veux pas ça, quoi, je veux pas être comme dans un village où tout le monde sait ce que je fais, si je sors avec qui, et si je couche avec un mec un soir » enfin tu vois, c'est... Donc après, j'ai refermé, j'ai re-barricadé ma maison, et là, ça va beaucoup mieux, tu vois. (Lilas)*

Lilas a arrêté de fréquenter le Bar du marché, l'association de parents d'élèves et le cinéma de Montreuil afin de s'extraire des réseaux locaux. Son amie Noémie, qui vit également seule avec son enfant, partage cette impression désagréable « d'alimenter les chroniques » (Lilas). Toutes deux sont régulièrement tentées de retourner vivre à Paris. Si elles restent dans le Bas Montreuil, c'est parce que le quartier et le logement sont malgré tout adaptés à leur vie de mères : la maison permet de prendre une jeune fille au pair, le jardin est un atout pour les enfants, et l'entourage des autres parents, pesant dans leurs vies de femmes, est bienvenu dans leurs vies de mères. Mais le fait de ne pas être « totalement » dans une vie familiale, c'est-à-dire également conjugale, réveille régulièrement en elles le désir de renouer avec une vie parisienne d'anonymat, de sorties et de plaisirs plus égoïstes. La composante familiale de la vie locale pèse ainsi sur les trajectoires. Irène, dont les enfants sont adolescents, commence à envisager de quitter le quartier :

*Tu vois, pour moi, Montreuil, c'est axé quand même autour des enfants. Tous les gens qui arrivent ont des enfants, font connaissance grâce aux enfants, euh, les parents... se créent d'abord des milieux autour des enfants.*

***D'accord. Toi, c'est ce qui s'est passé.***

*Oui, pour tout le monde ! Pour les trois quarts des gens. Ton enfant, il va faire un sport, par exemple, il va le faire avec des copains, donc tu vas te relayer, pour les amener, à plusieurs ; ils dorment chez les uns chez les autres... Donc ça tourne, quand même, au départ beaucoup autour des enfants. [...] Montreuil, tu vois, en gros, pour résumer, c'est très agréable quand t'as des enfants, pour toutes les raisons que je t'ai évoquées, je pense que c'est très agréable à vivre. Mais moi, franchement, je ne me vois pas vieillir à Montreuil. Enfin tu vois, il y a un moment, où je pense qu'il va y avoir saturation ; quand les enfants vont grandir, j'aurais certainement envie d'ouverture, de partir ailleurs. (Irène, décoratrice, 42 ans, arrivée en 1993)*

Son frère, arrivé en même temps qu'elle dans le quartier, en est reparti depuis longtemps :

*Lui il est parti aux Abbesses. Il a changé, en fait. Comme il était sans enfant, et plus parisien, donc il a préféré retourner sur Paris. (Irène)*

Etouffant pour les mères célibataires, pour les mères n'ayant plus leurs enfants à la maison, pour les célibataires sans enfant, le quartier est aussi dur à vivre pour Tiphaine, pourtant mariée et mère de trois enfants. Mais à l'inverse, Tiphaine souffre de ne pas réussir à s'intégrer en tant que mère ; sa solitude contraste avec la communion permanente évoquée par les « convertisseurs ». Ses normes de vie familiale sont en effet trop différentes pour qu'elle puisse s'intégrer à leurs réseaux :

*Dans le 16<sup>e</sup>, quand t'es seule à la maison avec trois enfants en bas âge, tu vas au parc en bas de chez toi, t'as huit copines. Alors que là, j'avais personne d'autre dans ma situation. [...] C'était un moment où j'avais besoin de rencontrer du monde vite pour pas mourir de déprime toute seule chez moi, et où j'étais dans une situation carrément défavorable, dans le cadre de Montreuil, pour rencontrer du monde vite.*

***Et pourquoi défavorable ?***

*Ben, parce que personne n'est femme au foyer et va au parc l'après-midi avec ses enfants !*

***Mais par contre il y a plein de gens, de parents, qui vont au café le matin après avoir déposé leurs enfants, non ?***

*Ouais, carrément ; mais ça, faut être invitée, hein ! (Tiphaine, urbaniste, 26 ans, arrivée en 2007)*

Ces normes – aller au parc ou aller au café, être chez soi parce qu'on est artiste ou parce qu'on est mère au foyer – traduisent également des différences sociales qui, comme nous l'avons vu plus haut, induisent des tensions entre gentrificateurs « convertisseurs » et gentrificateurs plus récemment installés. Tiphaine se sent observée et tenue à distance :

*Ils nous prennent pour des extra-terrestres ! On a construit nos vies tellement à l'opposé ! [...] Ils nous demandent d'où on vient, on leur dit qu'on vient du 16<sup>e</sup>, ils y croient à peine, quoi ! Il se disent : qu'elle aie au moins la décence d'inventer un bobard ! (Tiphaine)*

La construction d'un groupe social local fondé sur la ressemblance et le partage de certaines normes, on le voit à nouveau, va de pair avec l'exclusion d'habitants porteurs d'autres normes que traduisent certains choix – comme le fait d'être mariée, d'avoir eu trois enfants très jeune,

d'habiller ses filles « en filles » et son garçon « en garçon », ou encore d'être, ne serait-ce que pendant quelques mois, mère au foyer.

Comme le montre l'extrait de l'entretien avec Lilas cité plus haut, la sensation d'étouffement vient aussi de l'impression que la centralité que les « convertisseurs » ont réussi à faire émerger dans le Bas Montreuil est en fin de compte limitée et limitante. En outre, le groupe social local, s'il constitue une ressource pour la trajectoire, n'offre pas une identification valorisante aux yeux de certains. La tentation est grande, alors, de s'en retourner vers Paris.

### 3.3.4 Une vie de village ou de province ? La difficile production de centralité

Faire du Bas Montreuil « le 21<sup>ème</sup> arrondissement de Paris » s'avère plus difficile que prévu et quelques enquêtés ont exprimé, au cours des entretiens, le sentiment d'une désillusion. La vie locale, et notamment la vie culturelle supposée découler de la présence des artistes, est perçue par ceux-là comme « un leurre », un *ersatz* de vie parisienne somme toute assez limité, qui ne fait pas illusion très longtemps.

Nous avons ainsi été surprise, au cours des entretiens, d'entendre certains enquêtés – ceux-là mêmes qui se trouvent en décalage par rapport au modèle familial local – critiquer assez sévèrement la vie montreuilloise et manifester vigoureusement leur rattachement à une centralité parisienne. Le sentiment qui domine chez ces gentrifieurs – au demeurant minoritaires – est la peur de se laisser « piéger » par le confort de la vie montreuilloise et de perdre le lien avec les réseaux de la capitale. Lilas, graphiste et photographe indépendante, est travaillée par ce type de crainte :

*Moi je ne peux rester ici que quand je sais que je vais à Paris très souvent. Sinon, autant aller habiter dans une petite ville de province. Tu vois ? Si c'est pour... C'est ça, ne pas perdre le lien : il y a tellement de choses à Paris à faire, à voir, que de venir ici, c'est un peu comme une vie de retraité, quoi, tu vois ce que je veux dire ? C'est un peu le confort immédiat, y a une petite expo par-ci, un petit cinéma par-là, tu vois, on peut se suffire, mais ça va pas bouleverser les trucs. Là, on est à côté d'une ville qui a des milliards de possibilités, et le danger c'est de ne plus voir ça. [...] C'est Paris, le centre, c'est Paris, c'est PAS Montreuil. Parce qu'il y a une tendance à, tu vois, refermer un peu les frontières sur Montreuil. (Lilas)*

Irène, décoratrice et marchande de biens, exprime la même prise de distance à l'égard de la vie montreuilloise – avec toutefois moins d'angoisse que Lilas – et le même désir de rester intégrée au « bouillonnement culturel » de la capitale. Comme Lilas, elle essaie d'aller souvent dans Paris pour « voir des expos, aller dans les musées » ou sortir – en général dans le Marais, aux Abbesses ou vers Aligre.

Plus encore, toutes deux soulignent l'importance, à leurs yeux, que leurs enfants deviennent des Parisiens et non des banlieusards ou des provinciaux. Lilas raisonne en termes

de capital social : ayant passé son adolescence à la campagne, elle ne veut pas que ses enfants aient autant de difficultés qu'elle à pénétrer les réseaux parisiens.

*Et puis, aussi, je pense que... tu vois, cette période d'adolescence à la campagne au fin fond du trou du cul de la Creuse, là, tu te dis que t'as envie que tes enfants – c'est con, hein – mais j'ai envie que mes enfants ils aient des... tu vois bien comment marchent les connections : les gens de ma génération, ils étaient tous potes adolescents, ils ont été dans les mêmes écoles, les mêmes trucs, tu vois, ça fait plein d'interactions comme ça. Mes enfants ils connaissent des gens à Montreuil, et j'ai envie qu'ils soient au lycée dans Paris, parce que c'est à Paris que les choses se passent, quoi. Donc si ils doivent un jour travailler à Paris, c'est ces rencontres-là, même de l'enfance, de maintenant, ça leur permettra toujours d'avoir des connections. (Lilas)*

*J'ai tellement souffert je pense du retour de la Creuse à Paris, donc j'ai l'impression que j'ai peur que mes enfants, un jour, ils vont aller à Paris comme si c'était la capitale, tu vois, ce côté... je veux pas qu'ils se sentent déconnectés. C'est trop bête d'habiter dans une ville qui touche Paris et de se retrouver comme un provincial. Je trouverais ça trop bête. (Lilas)*

Pour Irène, l'important est surtout de former le goût de ses enfants à la « haute culture ». Elle emmène ainsi son fils adolescent visiter la capitale afin de susciter en lui une « envie d'aller à Paris » et de quitter le confort montreuillois.

*Parce qu'en fait, les enfants, ils se complaisent vachement dans le cadre de banlieue – enfin, Montreuil, tu vois. Parce qu'évidemment, ils s'y sentent bien : il y a leur école, leurs trucs sportifs, leurs copains, etc, donc ils n'ont pas trop de raisons d'aller voir ailleurs. Et, moi je trouve que c'est un petit peu le piège, ça. Parce que c'est pas la même chose que Paris, quand même. Il y a plein d'avantages, mais que ce soit culturellement, ou... bon, ben Paris c'est Paris, quoi ! [...] Tu sors dans la rue, déjà t'as pas du tout la même architecture – Montreuil c'est pas beau, c'est pas une belle ville. Tu sors dans Paris, c'est beau. Rien que ça, déjà... T'as tout sous la main, t'as... Il y a une ouverture d'esprit, quand même, qui est autre, il y a pas à dire...*

***Ah oui, plus à Paris qu'ici ?***

*Oui, parce qu'ici en fait, à part les copains ou le sport, il ne se passe pas grand chose, hein, il y a... Tu ne vas pas rester devant une maison, tu vois, scotché... ou... des musées il y en a pas... Donc il y a un manque, au niveau culturel, flagrant, quoi. [...] Donc en fait on a décidé de – c'est assez sympa d'ailleurs – on se prend une journée, on part tous les deux, et je lui fais découvrir un quartier. [...] Donc la dernière fois on est allés, ben on a commencé par la place des Victoires, on est descendus par les jardins du Palais Royal, après il voulait aller au Louvre – il y était déjà allé, mais longtemps avant, donc on est retournés au Louvre, on a été voir les peintures renaissance italienne, etc, on a mangé, tu vois, au Café Marly sur le Louvre, après on a été je sais plus où, on a été voir un peu les commerces... voilà, quoi.*

Le parcours les mène dans les lieux de la culture la plus légitime – le Louvre, la place des Victoires, le café Marly, etc. Le dispositif éducatif semble fonctionner :

*Et ça, en fait, maintenant il remarque vraiment la différence entre Montreuil et Paris !*  
***Et il en dit quoi, lui ?***

*Ben il trouve ça vachement beau, Paris ! Il trouve que – il adore Montreuil, hein, il ne veut pas quitter Montreuil. Mais je sens quand même que, peut-être dans un an ou deux, il aura peut-être envie d'aller vivre à Paris, faire ses études à Paris ; parce*

*qu'il se rend compte, quand même, des lacunes... c'est plus au niveau culturel, en fait.*  
(Irène)

A l'opposé de l'image de « capitale des arts, des lettres et du cinéma » (*Paris Match*, 2000) diffusée par les médias, Lilas et Irène soulignent toutes deux les « lacunes » de Montreuil sur le plan culturel.

*Je ne suis plus trop dupe. C'est vrai que c'est très séduisant, quand on arrive, parce qu'on a l'impression qu'il se passe plein de choses, il y a plein d'intermittents du spectacle, il y a plein de peintres, il y a plein de photographes, etc. etc.*

***Oui, des ateliers, des portes ouvertes, des choses...***

*Mais bon, va voir les portes ouvertes, une fois : tu verras que, je sais pas combien il y a d'expos, mais sur le tas – mais ça c'est un avis personnel, moi je ne veux pas dénigrer, mais – il y en pas un quart qui sont valables.*

***Oui, t'y trouves pas ton compte ?***

*Non. C'est carrément n'importe qui qui fait des toiles et qui se dit artiste... C'est vraiment des pseudo-artistes, quoi, quand même à Montreuil, faut pas se leurrer... Il y en a des très bons, mais il y en a toute une pagaille, bon, ben voilà, c'est des... Tu sais, c'est facile de se dire artiste, hein : tu dessines un petit truc, tu fais quelques photos, t'exposes, et t'es artiste. Pour moi, c'est pas ça. Donc, c'est pas du tout – Alors c'est vrai qu'il se passe plein de – t'as des dîners de quartier deux fois par an dans les rues, donc tout le monde amène à manger, sort des tables et tout le monde mange ensemble [ton un peu blasé]; t'as des brocantes, des vide-greniers, t'as des spectacles en tous genres, tu vois, comme ça, à droite à gauche... [...] Les dîners de quartier, c'est très sympa. Non, ça, franchement, c'est très sympa. Mais tout ce qui est portes ouvertes, culturel, etc, tous ces trucs-là, il y en a en masse, et franchement... c'est pas très... enrichissant, quoi. Donc ça n'a rien à voir –*

***Tu trouves que la qualité n'est pas là.***

*Oui, ça n'a rien à voir, ça n'a rien à voir. Tu vois, tu ne peux pas comparer, ce que tu peux voir... Ben tu vois, à Paris, t'as tout, t'as tout à portée de la main, des choses de qualité, quoi. A Montreuil, c'est un peu un leurre, hein, faut quand même pas...  
(Irène)*

Ancienne intermittente du spectacle, Irène s'est reconvertie avec succès dans l'immobilier en développant une activité de « conversion » d'anciennes usines à Montreuil. Elle se réjouit qu'arrivent à Montreuil des gens « plus affirmés », « plus exigeants » que les « pseudo-artistes des petits ateliers » : « ça devient professionnel, vraiment professionnel, ce qui n'était pas du tout le cas avant ». Toutefois, à quarante ans passés, elle a acquis une position économique solide et sa trajectoire à Montreuil est achevée (elle envisage comme nous l'avons vu de quitter la ville). Elle manifeste donc un certain détachement à l'égard de ce « leurre » montreuillois.

Lilas exprime la même désillusion qu'Irène à l'égard de la vie artistique montreuilloise. Mais, pour elle, les enjeux sont plus vifs : à côté de son activité « alimentaire » de graphiste pour un laboratoire pharmaceutique, elle essaie de mener une carrière de photographe d'art. Elle partage avec des designers un atelier près de chez elle et fait partie de ces « pseudo-artistes des petits ateliers » dénigrés par Irène. Il s'agit dès lors de d'éviter cette identification. Lilas se distingue ainsi de la plupart de nos autres enquêtés des professions artistiques, à la fois par ses pratiques et dans son discours : elle refuse de participer aux portes ouvertes des

ateliers et renvoie cette pratique au domaine de « l'artisanat ». Son objectif n'est pas de vendre directement à des clients, mais d'être exposée dans une galerie.

*En fait, je vais te dire, les artistes qui... les artistes qui marchent un peu bien et qui sont dans des galeries, ils ne font pas forcément des portes ouvertes. Tu vois, ici, c'est un peu l'artisanat, quoi, les trucs des portes ouvertes. C'est les gens qui veulent vendre, des choses comme ça quoi. (Lilas)*

De même, elle récuse l'idée que les réseaux montreuillois puissent l'aider dans sa carrière. Quand bien même vivraient dans le quartier des artistes ou des galeristes qu'elle admire, elle ne souhaite pas les rencontrer à Montreuil, mais à Paris, lors de vernissages, c'est-à-dire dans un contexte professionnel et non résidentiel.

***Et quand tu vas à Paris, justement, c'est pour faire quoi ?***

*[...] Qu'est-ce que je fais ? Oui, aller à des vernissages – voilà, les vernissages ça se passe à Paris, rencontrer des gens, boire des verres avec des gens qui sont... qui sont dans les mêmes métiers, dans les mêmes orientations...*

***Mais justement, boire un verre avec des gens qui font la même chose que toi, c'est pas un truc que tu as retrouvé ici, qui peut se trouver ici ? Par exemple, le Bar du marché, ou d'autres lieux où il y a d'autres intermittents...***

*Moi je ne suis pas intermittente. (Lilas)*

Au sein même des professions artistiques, il s'agit donc de prendre position et de se distinguer des métiers de techniciens des arts et des spectacles. Cette distinction est d'autant plus importante que la différence entre Lilas et les autres artistes et « pseudo-artistes » du Bas Montreuil n'est pas établie. A dire vrai, Lilas a elle aussi fréquenté assidûment le Bar du marché et ses clients indépendants, intermittents et artistes, dont elle ne dénigre pas le travail. Le désir de distinction découle davantage de l'image peu flatteuse que cette concentration lui a renvoyée de sa propre situation :

*Au bout d'un moment, c'était plombant ! Ça te donnait envie de filer dans le 16<sup>ème</sup> ou le 8<sup>ème</sup>, d'aller dans des beaux magasins, en décapotable... C'était comme un miroir un peu plombant. (Lilas)*

Elle explique cette sensation par la situation professionnelle instable dans laquelle se trouvent la plupart de ces gentrificateurs, et qui est aussi la sienne :

*Un truc sur Montreuil, c'est que c'est sans doute effectivement sur une pente – mais je pense qu'on est sur un truc d'ultra-précarité. Parce que personne – tout le monde a eu la chance de pouvoir acheter, ou d'être locataire, à un moment, d'un truc bien, ou machin ; mais que on est tous sur la sellette. Voilà. Ca c'est peut-être un état actuel en France, mais –*

***D'un point de vue professionnel ?***

*Oui, professionnel. C'est très marquant surtout parce qu'on est souvent dans des trucs artistiques, que ce soit, tu vois, intermittents, qui sont quand même un peu plus protégés, ou les gens qui sont à la Maison des Artistes, mais euh... voilà. Donc peut-être que ça a un côté rassurant de se retrouver tous ensemble. Mais [...] ça a fait un effet miroir...*

***Oui, t'avais pas envie de te voir, en fait...***

*Non, j'avais envie de rencontrer des mecs qui tiennent des galeries et qui sont très riches, tu vois ! [rires] J'exagère, hein... (Lilas)*

L'ambivalence exprimée par Lilas – l'entre-soi est à la fois rassurant et « plombant » – nous semble en définitive assez bien décrire le rapport des « convertisseurs » du Bas Montreuil à leur quartier. Selon les trajectoires passées et espérées des uns et des autres, et selon les positions professionnelles occupées, l'équilibre entre ces deux sentiments varie. La mobilisation dans la formation d'un groupe social local est ainsi vécue comme nécessaire pour limiter le déclassement résidentiel et offre des ressources certaines. Elle suppose en contrepartie une identification au groupe que sa situation objective sur le marché du travail ne facilite pas. Ceux qui le peuvent sont alors tentés de faire sécession.

Si l'image du Bas Montreuil a fortement évolué au début des années 2000, c'est, nous semble-t-il, en grande partie sous l'effet de l'important travail mené par cette deuxième génération de gentrificateurs pour inventer produire de la localité (Bensoussan, 1982). En contrepartie, ce travail symbolique réussi a pu générer des déceptions, de même que l'élaboration d'une véritable vie de village, fondée sur la superposition des espaces de pratique et l'interconnaissance, a conduit à en découvrir les défauts. Beaucoup moins inquiets à l'idée de vivre en banlieue, les « pionniers » n'avaient pas fondé un groupe social local aussi soudé et aussi mobilisé que les « convertisseurs ». Ils n'en ont pas subi aussi amèrement les désillusions.

## Conclusion

Les investissements des gentrificateurs dans le Bas Montreuil sont, on le voit, extrêmement variés : du « travail de soi » à la production symbolique sur le quartier, de la volonté de « démocratie participative » à la constitution d'un entre soi, du « métier » de parents d'élève à la mobilisation du quartier comme ressource professionnelle, de la pression des « associations contestantes » au « partenariat » avec la mairie, les objets, les formes et les objectifs de la mobilisation individuelle et collective à l'échelle locale sont nombreux. Au-delà de cette diversité, deux logiques semblent structurer ces démarches : *l'appropriation* du territoire et son *reclassement*, dans tous les sens de ces deux termes polysémiques.

Les différences entre ces mobilisations nous semblent en grande partie explicables par des effets de générations et, dans une moindre mesure, par des effets de période. Tout d'abord, les gentrificateurs interrogés dans les années 2000 font preuve de moins de naïveté sociologique que les enquêtés des années 1980 et ce, quelle que soit la période à laquelle ils se sont installés dans le quartier. Contrairement aux gentrificateurs d'Aligre, par exemple, ils savent se situer dans la hiérarchie sociale et ont une perception claire des positions sociales et des conditions de vie des autres habitants du quartier ; mais ils savent également les effets de leur présence et connaissent, dans les grandes lignes, les effets de la gentrification à laquelle ils se



savent participer. Si cela engendre chez les « pionniers » une certaine amertume, cela conduit une grande partie des « convertisseurs » à assumer la distance sociale qui les sépare des « autres » habitants. Il est significatif que l'image du « village » ne soit plus sollicitée, à leur génération, que pour décrire les relations sociales *entre gentrificateurs* et ne soit plus systématiquement méliorative : ils savent ce que cette représentation doit à leurs propres croyances et mobilisations, et ils en goûtent les limites. Les effets de la diffusion du savoir sociologique dans ces strates proches de la culture scolaire nous semblent indéniables.

D'autres différences dans ces mobilisations nous semblent clairement imputables aux générations sociodémographiques, notamment la montée des préoccupations professionnelles et le recul de la dimension politique des pratiques (à la fois d'une vision politique de la société locale et d'un savoir-faire dans les relations avec le monde politique).

Enfin, une troisième différence entre les formes de mobilisation observées est liée aux « générations de gentrificateurs », c'est-à-dire à l'effet des contextes politiques différents dans lesquels ils s'installent. La fin des années 1990 semble avoir constitué une période de relative ouverture de la mairie aux initiatives des gentrificateurs : l'établissement d'une bonne relation avec eux apparaissait comme un moyen d'essayer de contrôler le changement d'image et de peuplement désormais perçu comme inévitable – et même, dans une certaine mesure, souhaitable. A partir du début des années 2000, la relation entre le maire et les gentrificateurs semble s'être distendue, à la fois en raison du « coup de semonce » des municipales de 2001 (redoublé par la diffusion des résultats du recensement de 1999) et du profil sociologique des nouveaux gentrificateurs, appartenant moins à une bourgeoisie intellectuelle qu'à une nouvelle classe de « techniciens » des arts et de la culture. Au sein de chaque génération, la variété et l'intensité inégale des mobilisations apparaissent largement liées aux situations professionnelles des individus.

C'était en effet le deuxième objectif de ce chapitre que de mettre en évidence les articulations entre investissements locaux et trajectoires individuelles. Si certaines formes de mobilisations repérées dans les quartiers en *gentrification* au début des années 1980 peuvent se retrouver sur le terrain actuel, elles semblent aussi partiellement liées à une époque : la relative facilité de l'entrée dans la vie active qui rendait possible une position détachée à l'égard du travail, le rapport trouble à la stratification sociale qui amenait les « nouvelles classes moyennes » à préférer la « stratification locale », la culture politique des « nouvelles classes moyennes » semblent loin aujourd'hui. Parmi les « convertisseurs », la place dans le champ professionnel et le système de valeurs à l'égard du travail restent primordiaux dans la construction des identités sociales. Cela n'exclut pas des articulations nouvelles entre l'expérience résidentielle et la trajectoire socioprofessionnelle. Déjà parmi les « pionniers », la mobilisation dans le quartier en *gentrification* s'avère valorisable du point de vue de la carrière professionnelle (cas de Josette et François) ; le « capital militant » (Tissot *et al.*,

2005) conjugué à certains objets de mobilisation (le patrimoine, la mixité sociale) sont « convertibles » dans ces trajectoires professionnelles typiques de la bourgeoisie intellectuelle. Plus novatrices sont les formes d'articulation entre l'expérience résidentielle de gentrificateur, pas nécessairement militante, et la carrière d'indépendant ou d'intermittent du secteur culturel. Conjugués ensemble, la possession d'un bien immobilier « atypique », que l'on a soi-même aménagé, et l'insertion dans un réseau local de pairs constituent un « capital résidentiel » valorisable dans le champ professionnel. Nous ne reprenons pas ici la notion de « capital d'autochtonie » pour deux raisons : d'une part, le « capital résidentiel » des gentrificateurs montreuillois ne passe pas nécessairement par l'identification au lieu (être « de Montreuil » ne sert pas pour avoir un cachet, ce qui sert c'est d'avoir eu l'information par les réseaux montreuillois) ; d'autre part, le « capital résidentiel » inclut le bien immobilier et cette propriété matérielle ne nous semble pas correspondre à la notion de « capital d'autochtonie » telle que Jean-Noël Retière l'a forgée (Retière, 2003). Enfin, notons que ce capital peut être valorisé en-dehors de la localité (les « plans » professionnels obtenus *via* le quartier se déroulant le plus souvent ailleurs). Cela n'exclut pas que certains – comme Julie – se forment en outre un capital d'autochtonie.

Les conditions d'émergence de ces conversions semblent liées aux évolutions à la fois du rapport au lieu de résidence et du rapport à l'emploi de ces fractions des classes moyennes. Si dans les années 1970, les membres de la « petite bourgeoisie intellectuelle » tentaient de dissoudre le travail dans le résidentiel, les « nouvelles professions » des années 2000, marquées par la sortie du salariat d'État et l'individualisation des trajectoires, font au contraire entrer l'expérience résidentielle dans la trajectoire professionnelle.



## Conclusion de la deuxième partie

Nous avons exploré, dans cette seconde partie, différentes facettes du « travail de gentrification » : les ressources qu'il mobilise, les formes qu'il produit, ainsi que la façon dont il s'articule, d'une part, à un contexte en constante évolution, d'autre part, aux trajectoires (familiale, sociale, professionnelle, militante) propres à chaque gentrifieur. Ces analyses nous ont permis d'approfondir la connaissance de certains profils de gentrifieurs. Ainsi, le travail de conversion des anciens locaux d'activité et des maisons délabrées en logements valorisés n'est mené que par une petite partie d'entre eux. Il joue pourtant un rôle majeur dans le processus de gentrification, sur deux plans notamment : d'une part, sur l'activation du marché immobilier local – plus précisément, sur la mise en place d'un « marché de singularités » et sa transformation progressive en un marché de biens commensurables (Karpik, 2007) ; d'autre part, sur l'image du quartier, largement fondée, on l'a vu, à la fois sur les signes de la présence artistique (notamment les *lofts*) et sur l'image d'un *eldorado* immobilier.

Si ces « convertisseurs » de biens immobiliers ne sont pas nombreux, c'est en raison des ressources et des dispositions spécifiques dont il faut disposer pour entreprendre un tel travail : des informations, des conseils techniques, un emploi du temps souple, un budget pas nécessairement important mais extensible, une disposition à l'illégalité et une tolérance à l'incertitude. En investissant ces ressources dans la transformation d'un bien immobilier, les enquêtés convertissent non seulement ce bien, mais aussi ces ressources, en un logement adapté à leurs besoins et socialement valorisant. Cette coproduction leur permet donc de compenser leur déficit de capital économique sur le marché immobilier et d'éviter une trajectoire résidentielle vécue comme descendante ; elle leur permet aussi de s'affilier à la

figure de l'artiste en créant leur propre logement, et de se distinguer d'autres fractions des classes moyennes ou supérieures en manifestant une éthique de l'effort. En outre, le bien se trouve ensuite valorisable dans la trajectoire socio-économique : comme ressource d'appoint palliant les limites de revenu (location pour des tournages, hébergement d'une jeune fille au pair, etc.), comme assurance face à l'incertitude des trajectoires professionnelles, voire comme ressource pour cette trajectoire professionnelle. Toutefois, nous avons vu aussi que le logement ne devient véritablement un « capital résidentiel » que grâce à l'inscription de son propriétaire dans des réseaux sociaux dans lesquels ce bien a une valeur.

Si les conversions ne sont pas systématiquement le fait d'« artistes », ces derniers sont, plus que d'autres, confrontés au risque d'une trajectoire résidentielle descendante (en raison de leurs origines souvent élevées et de leurs revenus incertains) et dotés d'une partie des ressources nécessaires pour y faire face (la souplesse d'emploi du temps, surtout, mais aussi la tolérance à l'incertitude). Toutefois cette catégorie d'« artistes », souvent mobilisée pour caractériser les « pionniers de la gentrification », recouvre elle-même, on l'a vu, des profils très divers – de l'artiste-plasticienne au graphiste free-lance, en passant par le technicien de l'audiovisuel – et des individus très inégalement dotés des ressources nécessaires à la conversion d'un bien immobilier. Il nous semble dès lors qu'il vaut mieux relier ce choix résidentiel d'un bien « pourri » à convertir à ces positions (menace de déclassement résidentiel), dispositions et ressources plutôt qu'aux « nécessités » du travail d'artiste (Podmore, 1998). Par ailleurs, on peut noter que les « convertisseurs » de logements ne sont pas nécessairement des pionniers de la gentrification, puisque les opérations que nous avons décrites ont eu lieu à des dates assez variées.

Cela étant, les possibilités de conversions immobilières dépendent fortement du contexte, et plus précisément de la conjonction de plusieurs éléments : l'existence de biens immobiliers dégradés, dévalorisés, à la qualité incertaine ; un marché dont la régulation ne passe pas seulement par les prix, mais aussi par des contrôles divers qui peuvent s'avérer plus facilement contournables que le manque d'argent ; l'absence des professionnels (marchands de biens, promoteurs) ou leur exclusion par les autorités régulatrices du marché local ; *a contrario*, une relative tolérance de la municipalité à l'égard de ces initiatives privées – qui peut être liée, par exemple, à un désarroi politique face à la crise profonde des territoires concernés. De ce point de vue, il est évident que les communes de l'ancienne « banlieue rouge » présentent, pendant un temps, des configurations particulièrement propices à la gentrification. Mais cette conjonction d'éléments a une durée limitée et l'action des convertisseurs elle-même participe à sa disparition, en attirant notamment des professionnels de l'immobilier et en conduisant la mairie à revoir ses objectifs et ses outils.

Les gentrificateurs, convertisseurs ou non, accompagnent le plus souvent leur installation dans le Bas Montreuil d'investissements multidimensionnels dans leur environnement

résidentiel. Ils travaillent d'abord à son reclassement symbolique et esthétique, en agissant directement sur ses représentations (par le biais de productions écrites, verbales, visuelles, etc.) ou en modifiant l'environnement lui-même (décoration, aménagement) – des productions symboliques et esthétiques qui marquent l'espace local et contribuent à sa transformation. Ils mènent également un travail social et politique de transformation des structures sociales locales, qui se traduit par des productions plus ou moins institutionnalisées ou réifiées : des normes de sociabilité qui prévalent dans tel ou tel ensemble de rues (comme aux Guilands), la construction d'un nouveau collège (nouveau par son bâtiment comme par ses filières), la mise en place d'une abondante offre culturelle locale, le classement en site protégé de huit hectares des Murs à Pêches...

Les gentrificateurs « pionniers » sont, plus que leurs successeurs, familiers des logiques politiques<sup>447</sup> et cherchent, souvent avec succès, à faire entériner leurs actions sous la forme de reclassements administratifs ou juridiques (classement en ZEP, classement en site protégé) ou de parrainages officiels (le Conseil Régional et le Conseil Général pour le centre d'animation de Pierre, le soutien de Dominique Voynet lorsqu'elle était ministre pour les militants des Murs à Pêches, etc.). Là aussi, il semble que le contexte ait joué un rôle important dans ces mobilisations des « pionniers » : l'oreille attentive du maire, son ouverture aux « contradictions » (pour reprendre ses termes) et plus fondamentalement la nécessité dans laquelle il se trouve de renouveler sa base électorale et ses modes d'action sur la ville ouvrent des opportunités pour s'impliquer dans la vie locale. Certains tirent profit – pour eux-mêmes mais aussi pour l'action à visée collective qu'ils entreprennent – d'une forme de partenariat avec la mairie (Marc) ; d'autres sont en opposition, mais n'en retirent pas moins des profits de notoriété, surtout lorsqu'ils obtiennent gain de cause (comme dans le cas des Murs à Pêches). La « contradiction » semble profitable aux deux parties puisque le maire, s'il peut être gêné dans certains de ses projets, prend aussi appui sur ces militants pour tenter d'encadrer ces changements contre lesquels il sait qu'il ne peut plus lutter ; surtout, les représentations qu'ils défendent sont celles qui prévalent à cette époque (années 1990) au ministère de la Ville et que Jean-Pierre Brard adopte, dans une perspective de gestion de sa carrière politique et de renouvellement de l'action municipale (Tissot, 2007). Toutefois, l'accélération de la gentrification, à laquelle ces mobilisations contribuent, conduit le maire, après l'alarme des municipales de 2001, à une réorientation de sa stratégie politique, non sans effet sur les relations avec les gentrificateurs des générations suivantes. Ce contexte politique plus tendu, combiné à la socialisation politique plus faible des générations de « convertisseurs » et de « suiveurs », expliquent à nos yeux leur moindre engagement dans l'espace public et les formes dépolitisées qu'il prend.

---

<sup>447</sup> On peut y voir en partie un effet de génération (cf. chapitre 3). Toutefois il ne faut pas généraliser et comme nous l'avons vu plusieurs de ces pionniers (Monique, Pierre) sont débutants en la matière. Ils trouvent néanmoins facilement dans leur génération (sociodémographique et de gentrificateurs) des personnes plus aguerries auprès de qui ils font cet apprentissage (auprès de l'Association Montreuil en Eveil dans ces deux cas).

Dans ces démarches menées à l'échelle du voisinage, du quartier ou de la ville, les gentrificateurs convertissent à nouveau des ressources ainsi que des savoir-faire sociaux et professionnels (Bidou-Zachariassen, Poltorak, 2008). Nous avons ainsi pu observer des formes de compensation entre vie professionnelle et vie résidentielle, comme Odile Benoit-Guilbot (1986) l'avait envisagé ; mais aussi des circulations et des conversions de ressources d'une trajectoire à l'autre. Ces circulations peuvent s'expliquer par le socle commun à l'engagement dans le travail et à l'engagement militant, que nous avons vu au chapitre 3 : la primauté accordée aux valeurs et, parmi celles-ci, à l'épanouissement multidimensionnel de l'individu, conduit à travailler, dans la mesure du possible, à ce en quoi l'on croit, que ce soit dans la vie professionnelle ou dans la vie résidentielle. Notons que, dans ces conditions, il n'est pas étonnant que la défense d'une certaine conception du patrimoine, de la mixité sociale ou du rôle de la culture lie étroitement engagements « désintéressés » et profits individuels : faire valoir hors de la sphère privée les valeurs autour desquelles on a bâti sa propre vie présente logiquement des intérêts (le partage d'une conception du rôle de la culture rend plus aisé le travail culturel des animateurs, la diffusion d'une conception patrimoniale du devenir de la ville et de ses bâtiments valorise le travail des conservateurs, etc.).

Les engagements dans l'espace public des « convertisseurs » semblent davantage prolonger la stratégie résidentielle que relever d'un projet social ou politique. Il s'agit de travailler au rétablissement matériel et symbolique de la trajectoire résidentielle descendante ou bien au prolongement de la trajectoire ascendante, en prenant des risques – exactement de la même façon que dans les trajectoires professionnelles (cf. chapitre 3). A l'instar du choix d'une profession culturelle exercée en indépendant, prestigieuse mais incertaine, le choix d'un logement et d'une localisation incertaines apparaît potentiellement moins déclassant, pour les individus en trajectoire descendante, qu'une position résidentielle sûre mais moins gratifiante ; la tolérance au risque que donne l'aisance financière des parents est un atout dans ce choix. Pour les ascendants, on retrouve également, comme dans le choix de la profession, le choix d'une prise de risque, qui prend appui sur le recours aux réseaux et au « bluff ». Il s'agit dès lors de conforter, par un travail quotidien, cette position résidentielle au départ incertaine : le travail social dans le quartier joue ici un rôle important pour assurer la valeur du bien immobilier converti et de la localisation résidentielle choisie.

Pour cela, les gentrificateurs « convertisseurs » cherchent avant tout à créer un espace qui leur ressemble, à recréer des réseaux locaux au sein desquels le dépaysement soit minimal. Ces réseaux de proches jouent également un rôle important dans la vie quotidienne : ils permettent de s'aménager une vie locale et de ne pas se sentir « en banlieue » – selon la représentation négative qu'ils en ont, c'est-à-dire celle de la vie de banlieusard-*commuter*. Avoir des « amis-voisins » socialement proches autour de chez soi permet ainsi de ne pas avoir besoin d'aller à Paris pour sortir, ou encore de pouvoir compter, dans la vie familiale, sur l'entourage d'enfants et de parents socialement proches avec qui partager non seulement

des services (gardes d'enfant notamment) mais aussi des préoccupations et des intérêts. Le réseau local de proches peut également réserver de bonnes surprises, comme l'appartenance aux mêmes réseaux professionnels. Le « bouche à oreille » a conduit à une concentration spatiale de ces professionnels de la culture à Montreuil ; celle-ci permet, d'une certaine façon, la mutualisation et le renforcement de ce « capital organisationnel sans organisation » que nous évoquions au début de la thèse et qui caractérise les *professionals* travaillant comme indépendants ou intermittents – ou la mise en place d'un « district industriel », pour reprendre les termes de Catherine Bidou-Zachariasen et Jean-François Poltorak à propos de Sainte-Marthe (2008).

Enfin, les entretiens ont bien laissé transparaître le travail, nettement moins visible et moins spectaculaire et pourtant très important, que les gentrificateurs font sur eux-mêmes. Celui-ci nous semble assez peu étudié dans les travaux sur la gentrification. Or l'expérience de gentrification, au moins dans les premières années du processus, apparaît bien comme un moment « d'apprentissages et d'ajustements » (Pinçon, Pinçon-Charlot, 1986, p. 56) : plusieurs enquêtés parlent spontanément d'un « apprentissage à Montreuil », d'un « temps d'adaptation » parfois douloureux, d'un « dépaysement ». Leurs récits laissent paraître un travail de transformation des catégories de perception et des critères de jugement hérités des socialisations antérieures, ainsi que la formation progressive d'un nouveau goût ; un véritable « travail de soi », selon l'expression de Muriel Darmon (2008). Les gentrificateurs réalisent également un apprentissage du travail de gentrification lui-même : apprendre à faire des travaux, apprendre à gérer une association, à dialoguer avec des élus, etc., constituent également un « travail de soi » et contribuent à la trajectoire sociale (que ce soit dans un sens ou dans l'autre ; on a vu comment la prise en main d'une association participe à la trajectoire ascendante de Julie, mais aussi comment l'apprentissage des travaux consiste pour Bérengère en un ajustement de ses dispositions à sa nouvelle position sociale et à celle de son conjoint, qui la placent en mobilité descendante).

Ce travail multiforme de gentrification rencontre par ailleurs quelques limites, que nous avons évoquées çà et là, et qui tiennent en partie à la diversité interne aux classes moyennes gentrifieuses et à l'effacement d'un modèle culturel et d'un projet politique communs. On pense aux différences entre générations, dont les modes d'insertion dans le quartier et la ville sont profondément dissemblables, avec pour conséquence une faible pérennité des actions entreprises par les « pionniers » (notamment dans le cas du collège) ; mais on pense également aux divisions internes aux générations. Nous avons notamment vu la critique adressée par l'une de nos enquêtées, enseignante, à ses congénères « convertisseurs » des professions culturelles, qui semble recouvrir une tension entre héritiers de la « critique sociale » et héritiers de la « critique artiste » (Boltanski, Chiapello, 1999). Nous avons également vu apparaître des tensions au sein même de ce groupe d'intermittents et d'indépendants des professions culturelles qui « donnent le ton » dans le Bas Montreuil :



l'effet de « miroir plombant » évoqué par l'une de nos enquêtées suggère une difficulté d'identification à ce groupe fragile professionnellement et économiquement et, qui plus est, cible de la critique médiatique et politique. La tentation de se désolidariser semble vive, dès lors qu'on en a les moyens.

Dans quelle mesure ces résultats, élaborés à partir du cas montreuillois, sont-ils généralisables ? Nous permettent-ils d'apporter quelques réponses à nos questions initiales ? Nous allons tenter, pour finir, d'établir le bilan des résultats de ce travail et d'esquisser les suites qui pourraient lui être données.

## Conclusion générale

Nous souhaitons avoir réussi à montrer, au cours de ce travail, que la compréhension des phénomènes de gentrification ne va pas sans une connaissance fine des gentrifieurs et de la façon dont ils participent au changement urbain. Cela suppose, on l'a vu, de les considérer dans l'ensemble de leur existence sociale : les trajectoires familiale, professionnelle, sociale et résidentielle sont bien apparues comme intimement liées. Les enjeux de mobilité sociale, si importants à la compréhension des classes moyennes, nous semblent particulièrement cruciaux dans l'analyse de cette forme de changement urbain, comme la compréhension de l'enjeu de reproduction sociale au sein de la grande bourgeoisie est crucial pour saisir l'exceptionnelle permanence de ses territoires (Pinçon, Pinçon-Charlot, 2000). L'analyse d'une trentaine d'années de gentrification dans deux quartiers nous a en même temps permis de mettre en lumière certaines des recompositions ayant affecté les classes moyennes-supérieures, ainsi que nous les avons appelées, c'est-à-dire les franges supérieures des classes moyennes et inférieures des classes supérieures. Nous avons ainsi tenté de mettre en œuvre une conception de la sociologie urbaine défendue par Jean-Yves Authier (2001), et avant lui par Jean Remy (1998) et Yves Grafmeyer (1990), selon laquelle l'analyse des phénomènes urbains peut permettre d'éclairer d'autres domaines de la vie sociale. Essayons d'en dégager les principaux résultats et d'indiquer de quelle façon ils pourraient être utilement prolongés.

## **Génération de classes moyennes gentrifieuses et évolutions des ressorts d'un choix résidentiel : des résultats à mettre en perspective**

L'émergence du phénomène de gentrification a été analysée comme la traduction spatiale de l'émergence d'une « nouvelle classe moyenne », liée au passage des sociétés occidentales à l'économie post-industrielle et à la démocratisation de l'enseignement supérieur (chapitre 1). La diffusion et la diversification des formes prises par le phénomène apparaissent, de même, pouvoir être reliées à la croissance et aux recompositions de ces « nouvelles classes moyennes » (chapitre 3). Les ressorts d'un tel choix résidentiel ont cependant changé et révèlent l'évolution des enjeux auxquels ces fractions sociales sont confrontées (chapitre 4).

Dans les Pentes de la Croix-Rousse comme dans le Bas Montreuil, nous avons ainsi rencontré plusieurs générations de gentrificateurs, des « aventuriers du quotidien » (Bidou, 1984) jusqu'à leurs enfants, aujourd'hui à leur tour trentenaires, en passant par la génération « sacrifiée » (Chauvel, 2002) des trentenaires des années 1990. Si les membres de la « classe d'alternative » (Dagnaud, 1981) ont montré une diversité plus importante que nous ne l'imaginions, ils sont néanmoins tous caractérisés par ce déséquilibre entre un capital culturel important et un capital économique limité que de nombreux auteurs avaient mis en évidence (entre autres Gouldner, 1979 ; Remy, 1983 ; Chalvon-Demersay, 1984). Ils partagent en outre le « modèle culturel » décrit par Catherine Bidou (1984) et ses deux fondements : d'une part, une position en rupture à l'égard de leur milieu social d'origine et des trajectoires qui leur étaient assignées ; d'autre part, un désir d'expérimentation sociale au quotidien. Le choix d'un quartier ancien de centre-ville délabré comme celui des Pentes à la fin des années 1970, ou d'un quartier de faubourg hétéroclite comme le Bas Montreuil du milieu des années 1980, répond à ces trois caractéristiques. Il permet de se loger à bas prix en restant près du centre de la vie culturelle. Il traduit en même temps une opposition à la fois sociale et générationnelle au modèle de la banlieue-dortoir, qu'elle soit de villes nouvelles ou de grands ensembles, et à ses promoteurs technocrates détenteurs d'un pouvoir contesté. Enfin, il permet l'expérimentation quotidienne, en autorisant notamment la mise en place de formes collectives d'habitat et de travail grâce aux nombreux locaux vacants et très peu chers. Ces gentrificateurs « pionniers » trouvent ainsi dans les quartiers anciens des ressources symboliques, pratiques et sociales pour forger et consolider ce « modèle culturel ». Celui-ci est très inégalement et très incomplètement transmis aux générations suivantes.

Parmi ces générations, nous avons pu identifier sur nos terrains trois types de successeurs – ou de *nouvelles* « nouvelles classes moyennes » – pour lesquels le choix résidentiel correspondant à la gentrification prend un sens un peu différent.

Les « héritiers », nés dans les années 1970, accèdent par une trajectoire de mobilité sociale ascendante à ces emplois qualifiés de la fonction publique et de l'expertise qui

caractérisaient les « nouvelles classes moyennes » et héritent de celles-ci des goûts et des valeurs qui manifestent leur nouvelle position sociale. Pour eux, le choix d'un quartier ancien central comme celui des Pentes de la Croix-Rousse, et d'un appartement à forte dimension patrimoniale comme le sont les « canuts » au début des années 2000, manifeste l'ascension sociale choisie vers cette « nouvelle classe moyenne » fondée une génération plus tôt. L'apprentissage de ce goût va de pair avec l'adoption d'une morale condamnant le carriérisme professionnel et la consommation de masse, et valorisant l'effort, l'apprentissage, le « fait maison », la simplicité des rapports sociaux, la convivialité, la vie hors travail et l'épanouissement personnel. Le quartier central permet de prolonger un mode de vie étudiant qui manifeste d'une certaine façon ces valeurs. Le fait d'entreprendre soi-même des travaux dans son logement et d'y mettre en œuvre une esthétique « rustique » permet également d'exprimer certaines de ces valeurs. Pour ceux dont la trajectoire ascendante est la plus marquée, la gentrification s'apparente ainsi à un apprentissage multidimensionnel pas toujours reposant, comme l'exprime avec humour cette enquêtée :

*Faut dire que c'est dur de faire la cuisine avec les travaux, parce qu'en plus tous les jeudis on a notre panier de l'AMAP qui arrive, avec plein de légumes que tu connais pas forcément, donc en plus de t'être tapé le manuel d'électricité, faut te taper les recettes de cuisine ! [rires] (Stéphanie, acheteuse dans une clinique associative, 26 ans, arrivée dans les Pentes en 2004)*

Dans le même quartier, s'installent également, au début des années 2000, des enfants d'« aventuriers du quotidien » que nous avons appelés les « descendants ». Très diplômés, proches des « héritiers » par leurs âges et par leurs valeurs – dont ils ont, eux, directement hérité de leurs parents –, ils s'en éloignent par leurs emplois qualifiés dans le secteur associatif. Ils manifestent ainsi une tendance à la professionnalisation de l'action militante, en même temps qu'une posture critique à l'égard des structures étatiques dans lesquelles travaillaient leurs parents. Ils diffèrent également des premiers par leur fort investissement dans le travail, par leurs nombreux engagements associatifs et par le fait de tenir un discours de nature politique. En revanche, la dimension collective de la pratique militante de leurs aînés ne se retrouve pas dans la leur. En s'installant dans les Pentes, ces jeunes gentrificateurs choisissent un espace en accord avec leur goût pour le bâti ancien, forgé au cours de la socialisation enfantine, et manifestent ainsi une certaine reproduction sociale. Ce quartier leur offre aussi un décor signifiant, un support de projections : les traces de militantisme de leurs prédécesseurs confortent leur inscription dans un héritage idéologique. Leur achat d'un logement ancien à rénover relève également de deux autres logiques : d'une part, une logique de « projet », d'entreprise, voire de défi, puisqu'il s'agit de faire mieux que les rénovations entreprises par leurs aînés, parfois un peu rapidement et sans moyens, avec des matériaux de qualité insuffisante et où l'histoire des lieux pas assez mise en valeur ; d'autre part, une logique de placement – le « canut » étant désormais un produit sûr.

Les gentrificateurs montreuillois des années 1990 et du début des années 2000, pour la plupart nés dans les années 1960, présentent un profil assez différent de ces « jeunes Croix-Roussiens ». Ils travaillent pour la plupart comme indépendants ou intermittents dans des professions culturelles et ont connu de petites mobilités sociales, ascendantes pour les uns, descendantes pour les autres. Bien qu'ils soient fortement investis dans leur travail, ni leur emploi ni leurs revenus ne sont garantis. Ils souhaitent devenir propriétaires pour quitter un marché locatif sur lequel ils sont fragiles, et se tournent vers Montreuil sous la contrainte financière. Là, leur goût pour le bâti ancien se voit redoublé par la crainte de la proximité des grands ensembles : le tissu urbain antérieur à la construction de ces derniers apparaît alors comme un refuge. Ils achètent des maisons de ville délabrées ou d'anciens locaux d'activité désaffectés. Ce choix résidentiel peut s'expliquer de la même façon que le choix de l'exercice d'une profession culturelle comme indépendant ou intermittent : comme une tentative pour prolonger ou rétablir la trajectoire en prenant un risque. Du côté professionnel, il s'agit d'éviter la relégation dans des emplois « sûrs » mais subalternes en se mettant à son compte. Du côté résidentiel, il s'agit de faire un « pari » sur un quartier inconnu et un bien incertain. En effet, le Bas Montreuil des années 1990 n'a pas encore acquis la réputation de quartier « bobo » qu'on lui connaît depuis ; de même, le choix d'un bien immobilier nécessitant d'importants travaux est aussi un pari sur la qualité du bien, sur leur propre capacité à le transformer et sur les évolutions du contexte. Ce choix présente en contrepartie trois intérêts : un intérêt financier (acheter moins cher au départ et étaler les dépenses de travaux, faire soi-même) ; un intérêt esthétique (en faisant soi-même, se rapprocher de la figure du créateur et du modèle du loft) ; un intérêt moral (affirmer une morale « nouvelles classes moyennes » par opposition à une morale « nouveaux riches »). Ces « convertisseurs » ont en effet eux aussi hérité d'une partie des valeurs de la « classe d'alternative » (Dagnaud, 1981), celles qui sont les plus congruentes avec leurs choix professionnels (valorisation de l'épanouissement dans le travail, de la créativité, de la singularité, de l'autonomie).

Peut-on parler, à propos de ces types de gentrificateurs, de *nouvelles* « nouvelles classes moyennes » ? Leurs « rapports résidentiels » (Authier (dir.), 2001) à l'égard du quartier en gentrification s'inscrivent-ils en continuité avec ceux de leurs aînés ? Salariés du public mais aussi du secteur associatif, indépendants autant que salariés, intellectuels mais aussi techniciens des professions culturelles... au début des années 2000, le portrait du gentrificateur en travailleur intellectuel salarié de l'Etat est caduque. Les gentrificateurs de ces deux quartiers nous donnent ainsi à voir certaines des recompositions des classes moyennes-supérieures que l'on observe par ailleurs à l'échelle nationale.

Ils reflètent, du côté du travail, l'arrêt de la croissance des emplois publics, l'externalisation et la précarisation d'une partie de l'emploi « culturel », le déclassement générationnel (Chauvel, 2002 [1998]) mais aussi la croissance des professions de l'information, des arts et des spectacles et des ingénieurs et cadres d'expertise (Bosc, 2008).

Du côté des valeurs et des engagements, on note l'effacement de la « critique sociale », la diffusion et l'affaiblissement de la « critique artiste » et la montée en puissance de la « critique écologique » (Boltanski, Chiapello, 1999). Les formes d'engagement reflètent quant à elles la désaffection à l'égard des collectifs (Ion, 1997), la professionnalisation et l'individualisation de la pratique militante ainsi que la disparition du projet politique global des « aventuriers du quotidien » visant à changer les rapports sociaux « ici et maintenant » (Bacqué, Vermeersch, 2007).

De ce double point de vue – emplois et rapports au travail, valeurs et mobilisations –, ces trois types de gentrificateurs constituent inégalement des *nouvelles* « nouvelles classes moyennes ». Les « héritiers » reprennent des professions et des valeurs qui ne sont plus si nouvelles et constituent plutôt une deuxième génération de « nouvelles classes moyennes » qui n'est plus porteuse du changement social. Du point de vue du travail, les « descendants » et les « convertisseurs » paraissent plus « alternatifs » et plus innovants : ils occupent des positions professionnelles *off* par rapport à leur domaine d'activité et inventent de nouvelles façons de travailler et d'« organiser le marché du capital culturel » (Gouldner, 1979). Du point de vue des valeurs et des engagements, les « descendants » héritent de leurs parents un ensemble de valeurs mais aussi une « culture du discours critique » (Gouldner, 1979) et une pensée politique autonome qui les conduisent à remettre en question cet héritage. Les « convertisseurs » en revanche présentent une synthèse peu réflexive de valeurs héritées de leurs aînés et de rapports au monde forgés dans leur univers professionnel, où prévalent l'individualisme, la concurrence et le fonctionnement par réseaux affinitaires (chapitre 3).

Les choix résidentiels de ces trois catégories de nouveaux gentrificateurs reflètent également cet héritage différencié et montrent comment il s'articule à leurs trajectoires socioprofessionnelles diverses. Tous partagent le goût pour le « quartier-village » décrit par Catherine Bidou (1984). A cet égard, on peut parler d'une pérennité des « nouvelles classes moyennes » dans l'affirmation de goûts et de valeurs distinctifs à l'égard de la bourgeoisie traditionnelle et des classes populaires. La diffusion du « modèle culturel » des « pionniers » semble avoir été renforcée par les positions professionnelles qu'ils ont pu occuper à la faveur du développement de l'Etat-providence, dans lesquelles ils étaient en situation de promouvoir leurs représentations du monde, et de la ville en particulier. Leur modèle d'urbanité – fondé sur la centralité, l'ancienneté, la densité et la mixité – a en même temps été largement renforcé au tournant des années 1990 par la mise en forme du problème des « quartiers sensibles » (Tissot, 2007). Ainsi, si le choix résidentiel des premiers gentrificateurs peut s'analyser comme une rupture sociale et générationnelle à l'égard du pouvoir technocratique et des anciennes classes moyennes, celui des gentrificateurs des années 1990 et des années 2000 découle davantage, d'une part, de la recherche d'une affiliation à ce groupe social des « nouvelles classes moyennes » – dont la position actuelle est rendue d'autant plus enviable du fait du déclassement générationnel –, d'autre part, d'une mise à distance de l'univers social

évoqué par les grands ensembles. Le poids de chacun de ces deux ressorts varie selon les positions et les trajectoires sociales – et notamment selon le risque vécu de déclassement social et résidentiel. L'héritage d'un goût formé à la génération précédente se lit également dans les formes architecturales plébiscitées par ces nouveaux gentrificateurs : l'appartement canut ou le loft font aujourd'hui davantage référence aux modèles constitués dans les années 1970-1980 (Bourdin, 1984 ; Zukin, 1982 ; Biau, 1988) qu'à leurs anciennes occupations ouvrières.

Si les « types » de gentrificateurs que nous avons décrits correspondent bien aux profils majoritaires des nouveaux habitants des années 1980 et 1990 tels que les statistiques les révèlent (chapitre 2), d'autres types de gentrificateurs nous sont apparus au cours des enquêtes, qu'il faudrait également ausculter : la « deuxième génération » de Croix-Roussiens, qui participe à la valorisation des appartements canuts et que nous avons insuffisamment rencontrée ; les « suiveurs » du Bas Montreuil, qui arrivaient lorsque nous menions notre enquête et qui semblent présenter des profils bien différents de celui des « convertisseurs » ; mais aussi les étudiants des Pentes, les locataires d'appartements dans le Bas Montreuil, et certainement d'autres encore qui nous ont échappé. En outre, ces deux quartiers ne reflètent évidemment pas toute la diversité des classes moyennes gentrificatrices. Nos résultats invitent donc à prolonger ce travail d'appréhension de la diversité des héritiers des « nouvelles classes moyennes ». A ce titre, la comparaison avec les ménages faisant le choix du périurbain – qui peuvent tout autant se revendiquer de l'héritage des « aventuriers du quotidien » (Bidou, 1984) – pourrait être très riche. La confrontation avec les résultats du travail de thèse d'Anne Lambert<sup>448</sup> pourrait donner lieu à des échanges et à des perspectives de travail fructueux.

### **Les rapports au quartier et dans le quartier comme révélateurs des divisions internes aux classes moyennes gentrificatrices : des observations à approfondir**

L'observation des pratiques et des investissements des gentrificateurs dans leurs quartiers a mis en lumière la diversité des classes moyennes gentrificatrices – et notamment la combinaison d'effets d'âge, de génération et d'appartenances socioprofessionnelles. Menée principalement dans le Bas Montreuil, elle peut être confrontée aux résultats produits par ailleurs sur le quartier des Pentes (Authier (dir.), 1999, 2001 ; Authier, 2008). Les cohabitations dans l'espace local – entre gentrificateurs et non gentrificateurs et entre gentrificateurs eux-mêmes – sont également apparues comme un objet d'étude révélateur des fractionnements et des tensions internes à cette strate sociale. Insuffisamment approfondies dans cette thèse, ces observations suggèrent quelques hypothèses et pistes pour un travail complémentaire.

---

<sup>448</sup> Thèse en cours sous la direction de Stéphane Beaud, ENS, Centre Maurice Halbwachs (équipe ETT).

Nous avons vu apparaître dans nos entretiens la constitution d'un système d'espaces de référence formé des quartiers en gentrification, que l'on peut relier à la fois à la diffusion du phénomène et à la diffusion du goût pour les quartiers anciens populaires. Ces espaces se présentent comme des variations autour d'un même type – selon qu'ils sont plus ou moins cosmopolites, plus ou moins familiaux, plus ou moins commerçants, plus ou moins jeunes – bref, selon les degrés et les formes de leur gentrification. Cet « archipel » d'espaces familiers, sans cesse remis à jour, permet aujourd'hui, dans les grandes villes, de réaliser tout ou partie de sa trajectoire résidentielle en passant de l'un à l'autre, comme le montrent les itinéraires de nombre de nos enquêtés (comme celui emblématique, de Luc – cf. annexe 4).

Dans cet « archipel », les Pentes se présentent comme un quartier de jeunes adultes le plus souvent sans enfants, actifs très qualifiés prolongeant le mode de vie de la « jeunesse » dans des conditions matérielles confortables. Ces « éternels étudiants » ont une pratique intensive de leur quartier – pour les sorties et la sociabilité notamment – mais ils sont également très mobiles (Authier, 2008). Le Bas Montreuil apparaît en revanche, en raison de sa localisation en banlieue et de ses logements individuels, comme un quartier plus familial, où l'on tente de développer une vie locale tout en restant relié à la capitale. Nous avons vu la tension qui s'y manifeste entre les efforts pour construire une centralité locale (un « quartier-village ») et la tentation de la « vraie » centralité parisienne. De fait, la vie locale que construisent les « convertisseurs » bas-montreuillois n'est pas sans évoquer les mobilisations des « petits-moyens » dans le quartier des Peupliers à Gonesse : entraide dans la vie de famille, invention d'une « culture domestique locale », fondée sur la ressemblance et la distinction à l'égard du reste de la commune, etc. (Cartier *et al.*, 2008). Les héritiers des « nouvelles classes moyennes » y voient des avantages, mais aussi un risque de déclassement social qui peut expliquer certaines tensions (chapitre 7). Ces spécialisations progressives des différents quartiers de l'archipel, fortement liées à leurs propriétés morphologiques (chapitre 2), se traduisent par une image qui à son tour renforce cette attraction différentielle (chapitre 4). Les groupes qui « donnent le ton » (Chamboredon, Lemaire, 1970) ne sont donc pas les mêmes d'un quartier à l'autre et offrent autant de déclinaisons et d'hybridations du « modèle culturel » de leurs aînés.

Au-delà d'un socle commun aux diverses fractions de gentrificateurs, les pratiques de l'espace du quartier ancien apparaissent donc très diverses d'un quartier à l'autre (Authier (dir.), 1999, 2001). Elles contrastent également d'une génération à l'autre, comme nous avons pu le voir dans le cas du Bas Montreuil (chapitre 7). Les « pionniers » arrivés à la fin des années 1980 et au début des années 1990 sont fortement impliqués dans l'espace local, à travers des actions portant sur les établissements scolaires, sur le cadre de vie ou encore sur l'offre culturelle, dans lesquelles ils œuvrent à la patrimonialisation, à la démocratisation de l'accès à la culture ou encore à la réalisation d'une mixité sociale envisagée comme « le moins mauvais système » (Marc). Dans ces différentes initiatives, ils travaillent en général en



contact avec d'autres populations du quartier et en relation avec la mairie – que ce soit sur le mode du conflit ou du partenariat. Pouvoirs publics et gentrificateurs militants tirent en effet des profits partagés de ces relations, dans un contexte où la « participation » des habitants-citoyens est encouragée (Tissot, 2007). Les mobilisations des « convertisseurs » dans l'espace public relèvent au contraire plutôt de la formation d'un réseau de pairs qui s'avère être une ressource tant pour la vie quotidienne que pour la vie professionnelle. Elles permettent de faire émerger la « culture domestique locale » évoquée ci-dessus (à travers des sociabilités intensives, la mise en place d'habitudes communes et des événements fédérateurs) ; elles permettent également la constitution d'un marché du travail informel, reposant sur les contacts fréquents dans l'espace du quartier. Dans cette mobilisation collective, l'entre-soi prévaut. Le choix de l'ouverture aux « autres » habitants ne fait pas l'unanimité et apparaît comme la réponse à une injonction diffuse plus que comme la traduction de claires convictions. La faible mixité de leurs relations sociales locales est d'ailleurs assumée par la plupart des « convertisseurs » comme une fatalité sociologique. Si le local constitue à la fois la base et l'enjeu des mobilisations des premiers gentrificateurs comme de celles de leurs successeurs, la dimension idéologique s'est complètement effacée des secondes, de même que toute forme de relation avec les élus.

Ainsi, « pionniers » et « convertisseurs » montrent des façons de gentrifier tout à fait différentes dans l'espace public : alors que les premiers cherchent à promouvoir leurs valeurs au-delà de leur sphère privée et de leurs réseaux amicaux, les seconds cherchent davantage à étendre cette sphère privée et ces réseaux amicaux autour d'eux, c'est-à-dire à créer un entre-soi autour de positions et de normes partagées. Si l'on durcit un peu la comparaison, le rapport des premiers à l'espace public relèverait de la colonisation (c'est-à-dire de l'extension d'un système de normes à des territoires et des populations étrangers à ce système), celui des seconds, de l'enclave (c'est-à-dire de la fabrication d'un territoire familier autour de soi). Ces images sont certainement trop tranchées, mais elles reflètent la disparition du projet politique messianique des classes moyennes soulignée par plusieurs auteurs (Chauvel, 2006 ; Bacqué, Vermeersch, 2007 ; Bosc, 2008). Les différences générationnelles dans les « rapports résidentiels » en quartier gentrifié introduisent une discontinuité dans les modes d'occupation de ces espaces : contrairement à la bourgeoisie (Pinçon, Pinçon-Charlot, 2000), les « nouvelles classes moyennes » ne semblent pas se transmettre complètement, d'une génération à l'autre, leurs normes d'occupation de l'espace et leurs façons d'habiter. L'héritage est partiel, et il est globalement amputé de sa dimension idéologique – qui n'était toutefois portée, rappelons-le, que par une partie des « pionniers ».

Cette différence dans le rapport à l'espace public et aux représentants politiques ne peut cependant être réduite à un effet de génération. Elle relève également de l'appartenance socio-professionnelle : les plus mobilisés des « pionniers » exercent des professions intellectuelles tandis la plupart des « convertisseurs » peuvent être qualifiés de techniciens des arts et de la

culture. Le point de vue d'une enquêtée enseignante, critique à l'égard de sa génération de « convertisseurs » sans pour autant adhérer à la façon dont se mobilisent les « pionniers », incite à tenir compte des deux variables. Les premiers sont trop peu ou trop « mal politisés », pour reprendre ses termes :

*Ils s'affichent comme des gens qui innovent, qui ont un truc de plus que les autres à apporter à la société, ils sont dans une espère de critique de la vie plan-plan [...] mais je trouve que c'est des gens qui n'ont pas du tout leur réflexion politique à la hauteur de ce qu'ils prétendent incarner comme alternative de vie, tu vois ? [...] Je trouve que c'est des gens plus pauvres qu'ils ne le paraissent. (Noémie, professeure d'histoire-géographie, 39 ans, arrivée dans le Bas Montreuil en 2003)*

Quant aux seconds, ils ont tendance à confisquer leur rôle aux élus :

*Il a le mérite d'organiser des choses pour les gamins, parce que... comme on disait la dernière fois, les bobos d'ici, tu vois, les cités qu'il y a en haut de la rue, ils ne les voient pas. [...] Mais... il se sent investi, comme s'il avait un pouvoir social hyper important ici. Même à la réunion de quartier, c'était avec la mairie et c'était lui distribuait la parole, il faisait quelques bons mots comme si – alors que c'est pas un élu, tu vois ? (Noémie)*

Nos observations sur les Pentes de la Croix-Rousse, sans avoir été approfondies ici, vont dans le même sens : « héritiers » et « descendants » n'ont pas tout à fait les mêmes rapports à la mixité sociale – elle est relativement invisible pour les premiers tandis qu'elle constitue un agréable décor pour les seconds. Ils n'ont pas non plus les mêmes types d'engagements dans des activités collectives locales. On retrouve toutefois dans ces deux ensembles de jeunes Croix-Roussiens le type de mobilisation identifié par Jean-Yves Authier dans le même contexte, à savoir des actions collectives à base locale mais n'ayant pas le local comme enjeu (Authier, 2008) – avec une coloration ludique pour les premiers (activités de loisirs) et plus militante pour les seconds (comme la participation à une AMAP).

Les cohabitations entre gentrificateurs eux-mêmes révèlent des divisions et des divergences au sein de chaque génération, que nous n'avons fait qu'esquisser à la fin de cette thèse dans le cas du Bas Montreuil. Deux types de tensions sont apparues au sein des « convertisseurs ». D'une part, une tension entre porteurs de la critique sociale (plutôt enseignants) et porteurs de la critique artiste (plutôt professionnels des arts et de la culture), qui traduit des divisions entre divers héritages du « modèle culturel » des « nouvelles classes moyennes ». D'autre part, une tension est palpable au sein même des intermittents et indépendants de la culture, qui provient, comme l'irritation à l'égard de l'étiquette « bobo », de la précarité d'une partie d'entre eux. Ces fractions de *nouvelles* « nouvelles classes moyennes » n'ont pas de vision enchantée d'elles-mêmes. « La situation d'intermédiaire, entre classes populaires et classes supérieures, qui participait à construire l'unité du groupe et le plaçait en situation de moteur du changement et de l'innovation, contribue aujourd'hui à sa diffraction, quand les règles du jeu social se tendent et que les inégalités se renforcent » (Bacqué, Vermeersch, 2007, p.145). A l'inverse, dans les Pentes de la Croix-Rousse, les

gentrificateurs de la jeune génération ont une bonne opinion les uns des autres et acceptent sans difficulté l'étiquette « bobo » ; on perçoit un certain enchantement, le sentiment d'être collectivement « dans le vrai », de faire les « bons choix », de porter les « bonnes valeurs ». Cet enchantement traduit selon nous leur position stable et confortable, plus proche de celle des « nouvelles classes moyennes » il y a vingt-cinq ans.

En revanche, dans le quartier lyonnais, des tensions sont palpables entre générations de gentrificateurs : l'arrivée de jeunes très bien dotés renvoie certains « pionniers » à leurs limites et affaiblit leur position sociale locale. La question immobilière est particulièrement sensible et certains, même propriétaires, se sentent bloqués dans leur trajectoire résidentielle. L'arrivée des « envahisseurs » (pour reprendre le terme d'une enquête) est, à dire vrai, diversement appréciée par ces « pionniers » : elle met en fait en lumière les inégalités de ressources parmi eux, inégalités qu'avait un temps gommées l'aventure collective des expériences militantes et de l'appropriation du quartier. On perçoit dans le Bas Montreuil des signes avant-coureurs de ce risque d'éclatement des collectifs face à la réorganisation de la structure sociale locale qu'induit l'arrivée de nouveaux gentrificateurs : tous ne sont pas également dotés pour y faire face.

A partir de ces résultats, nous pouvons formuler quelques hypothèses à propos des critiques médiatiques et politiques adressées au début des années 2000 aux « bobos » et portant principalement sur leurs « contradictions » (contradictions entre leurs discours et leurs pratiques principalement). Alvin Gouldner avait souligné, dès les années 1970, la position contradictoire dans laquelle le « discours critique » des « nouvelles classes moyennes » les plaçait : « en raison de la distance qu'il pose entre lui et le langage ordinaire et la culture conformiste, [ce discours critique] met en forme un projet moralisant mais aussi progressiste sur la société appréhendée dans une perspective globalisante » ; il conduit de ce fait la *new middle class* à une contradiction entre aspiration politique missionnaire à « représenter l'ensemble de la société », et intérêts de classe qui font d'elle une « élite qui cherche à monopoliser les revenus et les privilèges » (Dagnaud, 1981, p. 388, à propos de Gouldner). Or, ce sont précisément ceux qui ont abandonné ce projet politique missionnaire, les jeunes générations de gentrificateurs, qui se voient reprocher ces contradictions. Il nous semble que l'héritage d'une partie du discours et des valeurs de leurs aînés – qui peut s'expliquer, on l'a vu, par des enjeux d'identification sociale –, en se dissociant d'une analyse politique globale et de toute pratique militante, devient plus vulnérable. Il apparaît comme la manifestation de goûts, de préférences, et non plus d'une pensée sur le monde. Le phénomène de gentrification illustre bien : le choix du quartier ancien socialement mixte relève désormais d'un goût hérité et d'une forme de distinction plus que d'une prise de position. La virulence de la critique pourrait ainsi s'expliquer par une forme de dépit face à l'abandon, par les nouvelles classes moyennes-supérieures, de leur rôle de meneurs politiques du changement social – qui pouvait pourtant les conduire à une forme de « colonialisme », comme nous l'avons suggéré.

Cette critique pourrait également s'expliquer par l'image ambivalente que ces « bobos » donnent du changement social en cours : si leurs niveaux de revenus sont corrects et leur épanouissement dans le travail enviable, l'incertitude qui pèse en permanence sur l'emploi et les difficultés qu'ils connaissent sur le marché immobilier n'ont pas de quoi faire rêver les catégories moins aisées. Comme le résume amèrement une de nos enquêtées :

*Si c'est ça, effectivement, alors, la bourgeoisie, elle est vraiment près du plancher.  
(Lilas, graphiste et photographe indépendante, 38 ans, arrivée dans le Bas Montreuil en 2000)*

Qualifiés, mais dans des positions professionnelles fragiles, héritiers à la fois de l'esprit de 68 – de la libération des femmes, de l'idéologie du plaisir dans le travail, de l'épanouissement individuel – et de visions du monde plus conservatrices<sup>449</sup> (concilier travail et maternité, assumer une activité plaisante mais peu rémunératrice, concilier des sociabilités et une vie culturelle intensives avec la vie familiale), les « convertisseurs » du Bas Montreuil (les plus proches du portrait des « bobos » véhiculé par la presse) ne constitueraient pas un « noyau d'identification » (Ruhlman, 2006) cohérent pour les classes moyennes actuelles.

Ces remarques sont toutefois davantage des hypothèses que des résultats ; elles incitent à approfondir l'analyse tant des formes de cohabitation entre fractions des classes moyennes que des façons dont celles-ci se perçoivent et se jugent mutuellement.

### **L'« appropriabilité » des espaces et l'analyse du travail de conversion : des outils à perfectionner pour l'analyse des processus de gentrification ?**

Un troisième et dernier ensemble de résultats et de pistes d'analyse concerne les gentrificateurs comme agents du changement urbain. Nous avons en effet voulu dans cette thèse expliquer pourquoi et comment ces habitants contribuent à la gentrification, en nous concentrant sur le cas montreuillois du milieu des années 1980 au début des années 2000. Nous avons cherché à expliquer en particulier la conversion des anciens locaux d'activité et l'émergence d'un marché de lofts dans le Bas Montreuil. Cela supposait de tenir compte à la fois de la dynamique des lieux et des trajectoires des gentrificateurs. Nous nous sommes inspirée sur ce point des travaux de Jean-Samuel Bordreuil sur SoHo (1994), de Catherine Bidou-Zachariasen et Jean-François Poltorak sur Sainte-Marthe (2006), mais aussi des analyses d'Yves Grafmeyer sur les « logiques de peuplement » de secteurs de Lyon (1991) et de Jean-Yves Authier sur les transformations du quartier Saint-Georges à Lyon (1993) : ces travaux incitent en effet à observer de façon minutieuse les dispositifs concrets qui régulent l'accès aux lieux ainsi que les pratiques et les logiques de ceux qui contribuent à leur transformation ou à leur conservation.

---

<sup>449</sup> La coexistence de ces visions du monde en partie antagonistes peut provenir en partie, on l'a vu au cours de la thèse, des origines sociales variées des membres de cette fraction sociale.

La volonté de dépasser une approche trop économiciste de la gentrification nous avait conduite à proposer, au chapitre 1, l'idée d'*appropriabilité* des lieux, celle-ci désignant un état du rapport entre des gentrificateurs potentiels et l'espace physique et social d'un quartier (stock immobilier et fonctionnement du marché local, image des lieux, autres habitants et usagers actuels et potentiels). Un des intérêts de la notion, nous semble-t-il, est qu'observer en quoi un quartier est appropriable, c'est en même temps se demander par qui il l'est et de quelle façon. C'est en effet se demander qui le quartier, par ses diverses propriétés, peut attirer, et de quelles ressources il faut disposer pour se l'approprier<sup>450</sup>.

Ainsi, dans le cas du Bas Montreuil, le profil particulier des gentrificateurs « convertisseurs » s'explique en partie par les caractères du stock immobilier (l'importance des maisons individuelles et des locaux d'activité désaffectés) mais aussi par l'accessibilité de ce stock immobilier, régulée non seulement par l'argent mais aussi par les pouvoirs publics locaux (chapitre 5). Nous avons vu en effet que la mairie de Montreuil a pendant un temps fortement encadré les transactions et les conversions de locaux d'activité en locaux à usage d'habitation. Les dispositifs administratifs et juridiques mis en place pour cela ont en fait contribué à attirer de façon sélective des agents qui étaient en mesure de les contourner. Dans un deuxième temps, l'arrivée de ce type d'habitant a pu être tolérée voire encouragée dans une perspective de « sortie de crise » pour un territoire en déclin démographique et économique. D'autres agents de ce marché immobilier ont pu également y être intéressés et y contribuer, comme les propriétaires de locaux industriels (qui trouvaient dans les artistes de bons gardiens en attendant une valorisation financière) ou les agents immobiliers (qui avaient intérêt à faire émerger ou à activer un marché local). Les autres habitants et usagers, en revanche, n'étaient pas en position de leur faire obstacle : le Bas Montreuil du début des années 1980 était en crise, les établissements industriels fermaient par dizaines, les artisans partaient à la retraite ; quant à la population, en déclin démographique, elle était composée d'une part importante de personnes âgées ainsi que d'étrangers qui n'étaient pas en mesure de « donner le ton » (une part non négligeable étant logée par des marchands de sommeil ou en foyer) et qui constituaient de faibles concurrents dans cette course à l'appropriation.

Les investissements multiples des « convertisseurs » dans le stock immobilier et dans le marché immobilier local, combinés aux transformations du contexte politique et économique<sup>451</sup>, engendrent de nouvelles conditions d'« appropriabilité », qui vont attirer des

---

<sup>450</sup> L'expression d'« appropriation » pour qualifier la relation qui s'établit entre les gentrificateurs et le quartier a été choisie car elle semblait refléter mieux que d'autres les processus d'acquisition et de transformation qui prévalaient dans les cas que nous avons observés. L'adaptation de cette idée à des cas plus nombreux et plus variés nécessiterait sans doute une reformulation et en tous cas une interrogation plus approfondie sur le terme ; cela pourrait être un prolongement utile à ce travail.

<sup>451</sup> Les effets de la hausse vertigineuse des prix des années 2000 sont peu apparus dans ce travail, où la plupart des transactions étudiées ont eu lieu avant 2003. Il serait intéressant de poursuivre l'analyse afin de les analyser et de tenir compte, en outre, du changement politique survenu en 2008 avec l'élection de Dominique Voynet à la mairie.

gentrificateurs aux attentes et aux ressources différentes – par exemple des gentrificateurs salariés à plein temps, n'ayant pas la disponibilité nécessaire pour entreprendre des travaux, qui sont attirés par les logements déjà transformés par leurs prédécesseurs, ou des gentrificateurs moins familiers du contournement des règles, qui seront plus enclins à s'engager dans des transactions classiques avec des gentrificateurs qui revendent ou des promoteurs.

La nature des biens comme le fonctionnement du marché immobilier local à un moment donné expliquent donc qu'une partie importante des gentrificateurs bas-montreuillois des années 1990 aient été des indépendants ou des intermittents, dont les attentes et les ressources étaient adaptées à cette « offre » : en demande de locaux particuliers pour leurs activités, prêts à prendre des risques pour éviter le déclassement résidentiel, ils disposaient par ailleurs d'un emploi du temps souple et de dispositions telles qu'une certaine tolérance à l'incertitude ou aux « arrangements » aux marges de la légalité, des ressources et des dispositions qui s'avéraient importantes pour traiter avec les autres agents présents sur ce marché (pouvoirs publics et professionnels de l'immobilier). Le recours au paradigme de « l'économie des singularités » (Karpik, 2007) s'est avéré fort utile pour rendre compte des acquisitions et transformations menées par les « convertisseurs » (chapitre 6). Les biens immobiliers qu'ils achètent comme le contexte dans lequel ils l'achètent sont en effet marqués par une forte incertitude. Dès lors, la sociologie économique permet de mettre en lumière les ressources nécessaires à la réalisation de ces acquisitions-transformation : des « dispositifs de jugement », du temps, un budget extensible, des savoir-faire professionnels et sociaux. Ces ressources, sociales et culturelles autant qu'économiques, se voient alors converties dans la réalisation d'un logement qui aurait été inaccessible sur un marché classique et avec les seules ressources économiques.

La gentrification, dans le cas de ces « convertisseurs », peut alors s'analyser sous un jour nouveau. Sachant les difficultés, liées à leurs emplois instables, qu'ils rencontrent à se loger sur le marché locatif et sachant la nécessité, en raison de leurs professions, de rester dans un quartier relativement central, on peut formuler l'hypothèse selon laquelle l'espace du quartier ancien populaire serait constitué par ces gentrificateurs en un espace où convertir leurs capitaux en lieu et place du travail. Le moteur de la « conversion territoriale » résiderait dès lors en partie, comme l'avait montré Jean-Samuel Bordreuil dans le cas de SoHo (Bordreuil, 1994), dans le « travail » des gentrificateurs sur leurs propres trajectoires et dans les contraintes et ressources qui les façonnent. En généralisant, on pourrait se demander si la gentrification n'est pas un processus permettant de monnayer ailleurs que sur le marché du travail un capital culturel qui s'y est dévalorisé ; elle se présenterait alors comme une nouvelle façon d'organiser le marché du capital culturel (Gouldner, 1979). La fabrication de lofts et la participation à l'activation d'un marché de lofts spécifiquement montreuillois (par les pratiques immobilières mais aussi par un travail de production symbolique sur son logement et son quartier) peuvent se lire dans cette perspective. De même, le travail effectué pour tenter

de faire émerger une forme de centralité dans cette commune de banlieue participe à la revalorisation d'un choix résidentiel contraint. Si le Bas Montreuil ne se présente pas, à la fin des années 2000, comme ce « 21<sup>ème</sup> arrondissement » dont parlaient les médias au début de la décennie, il est clair que les mobilités résidentielles et quotidiennes entre Montreuil et Paris se sont accrues, contribuant à l'intégration (d'une partie) de la ville tant au marché immobilier qu'à l'espace des pratiques parisiens.

Dans quelle mesure ces analyses, menées à partir d'un cas bien particulier, sont-elles susceptibles d'être généralisées ? La comparaison avec le cas des Pentes, observé mais pas analysé avec la même rigueur dans cette thèse, laisse penser qu'elles pourraient avoir quelque pertinence mais qu'il faudrait sans doute aussi les affiner en les confrontant à d'autres terrains et à d'autres types de gentrificateurs. En ce qui concerne les Pentes de la Croix-Rousse, les données, les écrits et les récits concernant les dix ou quinze premières années de la gentrification laissent paraître des points communs avec le Bas Montreuil. Le quartier est d'abord fortement « appropriable » en raison de la vacance des locaux, des prix modiques, de l'absence de concurrence sur le marché immobilier, du fort déclin démographique, de la population locale âgée (chapitre 2). D'après nos entretiens avec des « pionniers », diverses ressources paraissent valorisables dans l'accès au parc immobilier jusqu'au milieu des années 1980, comme les réseaux, qui permettent de circuler d'un logement à l'autre sans passer par les filtres du marché immobilier, ou encore les savoir-faire techniques, le capital culturel et le bluff qui permettent à certains gentrificateurs, comme dans le Bas Montreuil, d'agir sur ce marché en quasi-professionnels, traitant avec des marchands de biens ou des propriétaires institutionnels, et allant jusqu'à prendre en charge la gestion d'un immeuble locatif ou la mise en copropriété d'un bâtiment. Toutefois, la municipalité lyonnaise ayant travaillé assez tôt à l'activation du marché immobilier local (cf. chapitre 2), c'est la variable économique qui semble avoir rapidement régenté les transactions immobilières. Aujourd'hui les Pentes sont intégrées au marché immobilier normalisé du centre de Lyon, dans les prix comme dans les pratiques.

L'observation des appropriations du territoire et du fonctionnement réel du marché immobilier peut à l'inverse permettre de comprendre que d'autres quartiers, *a priori* comparables aux Pentes ou au Bas Montreuil du point de vue de la morphologie urbaine, ne se soient pas gentrifiés. Nous pensons ici au quartier du Panier, au centre de Marseille, où les logements sont également anciens et pour un assez grand nombre en mauvais état, et où les loyers demeurent inférieurs à ceux des autres quartiers centraux de la ville. Pourtant, la gentrification n'y semble pas vraiment « prendre ». Cela pourrait en partie s'expliquer par le fait que la population « traditionnelle » du quartier est jeune, organisée et mobilisée dans cet espace et exerce une forme de contrôle sur le marché immobilier local<sup>452</sup> – même si d'autres

---

<sup>452</sup> Par exemple, il semblerait qu'une partie du parc de logements du quartier soit gérée par quelques agences immobilières locales et indépendantes, n'appartenant pas à des groupes nationaux ou régionaux mais

facteurs jouent certainement (à commencer par la division sociale de l'espace marseillais où le centre occupe une position originale par rapport à la plupart des villes françaises). Le cas du quartier Sainte-Marthe à Paris illustre bien l'imbrication entre la question des luttes pour l'appropriation du territoire et celle du fonctionnement du marché immobilier local. Dans ce quartier, le « travail de gentrification » a été particulièrement important sur ces deux fronts (Bidou-Zachariassen, Poltorak, 2006, 2008). Ces cas laissent penser que les quartiers les plus « gentrifiables » seraient ceux qui combinent à la fois une faible occupation concurrente de l'espace et un parc immobilier ni complètement administré, ni complètement régulé par le marché. Ceux-là sont alors susceptibles d'attirer des habitants dont la position et la trajectoire donneraient sens à un investissement dans le « travail de gentrification ».

Cette approche permet en même temps de ne pas différencier les gentrificateurs uniquement par leur date d'arrivée comme le suggère le *stage model* : en réalité, des biens et des transactions de natures différentes coexistent sur le marché au même moment, attirant des gentrificateurs aux profils et aux ressources différentes, qui contribuent différemment au processus. Ainsi, si on ne peut pas dire que les « artistes » sont chronologiquement pionniers, comme le montrent les statistiques concernant les nouveaux habitants (cf. chapitre 2), ils jouent un rôle important dans la transformation du bâti et, partant, du marché immobilier local. Leur rôle dans le processus de gentrification passe peut-être davantage par ces investissements dans la sphère privée que dans l'espace public, où leur participation à la vie collective est plutôt faible comme l'ont montré Eric Charmes et Elsa Vivant (2008). Mais nous avons aussi vu, dans le cas du Bas Montreuil, des enquêtés très inégalement « convertisseurs » de biens, qui arrivent pourtant quasiment en même temps dans le quartier. Surtout, arrivent exactement à la même période des ménages de classes moyennes qui s'installent dans un logement récent sans y faire de travaux. En nous concentrant sur ceux qui ont converti des bâtiments, nous avons largement laissé de côté, dans la seconde partie de la thèse, ces ménages ayant réalisé des investissements matériels ou sociaux moins visibles ; par leur acquisition ou même leur location d'un logement plus standard, et par leurs pratiques habitantes quotidiennes, ils n'en participent pas moins au processus de transformation du quartier.

On le voit, notre travail sur un espace particulier et des gentrificateurs ayant un profil spécifique offre des résultats autant que des pistes de recherches et des hypothèses qui pourront aiguiller le travail sur d'autres cas. Nous espérons ainsi avoir modestement contribué à la connaissance de faits sociaux aussi importants que passionnants.

---

tenues par des membres de la communauté immigrée du quartier ; elles exerceraient une sélection des locataires et participeraient à la fermeture du marché immobilier local. Ces informations, recueillies au cours d'une visite guidée par des habitants du quartier sans travail de contrôle scientifique, mériteraient toutefois d'être vérifiées.





## Bibliographie

ABBEY K., 2010, *Vote écolo, vote bobo ? Étude sur les évolutions socio-urbaines et le vote écologiste à Montreuil-sous-Bois*, Mémoire pour l'I.E.P. de Grenoble, Université Pierre Mendès France

AMIOT M., 1986, *Contre l'Etat, les sociologues. Eléments pour une histoire de la sociologie urbaine en France (1900-1980)* Paris, Editions de l'EHESS

APUR, 2007, *Synthèse des évolutions sociales à Paris et dans le centre de l'agglomération parisienne de 1990 à 2006*

ARENDT H., 1993, *La condition de l'homme moderne*, Paris, Calmann-Lévy [première édition en anglais, 1958]

AUTHIER J.-Y., 1993, *La vie des lieux. Un quartier du Vieux-Lyon au fil du temps*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon

AUTHIER J.-Y., 1995a, « Formes et processus de ségrégation dans les quartiers anciens centraux réhabilités. L'exemple du quartier Saint-Georges à Lyon », *Sociétés contemporaines*, n° 22-23, p. 107-126

AUTHIER J.-Y., 1995b, *L'embourgeoisement des quartiers anciens centraux réhabilités. L'exemple du quartier Saint-Georges à Lyon*, GRS, Plan Construction et Architecture

AUTHIER J.-Y., 1996, « Mobilités résidentielles et effets de composition dans les processus de réhabilitation des quartiers anciens centraux », in Haumont N. (dir.), *La ville : agrégation et ségrégation sociales*, Paris, L'Harmattan, p. 143-159

AUTHIER J.-Y., 1998, « Mobilités et processus de gentrification dans un quartier réhabilité du centre historique de Lyon », in DANSEREAU F., GRAFMEYER Y., *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, p. 335-352

AUTHIER J.-Y., 2001, *Espace et socialisation. Regards sociologiques sur les dimensions spatiales de la vie sociale*, Habilitation à diriger des recherches, Université Lumière Lyon 2, Lyon

AUTHIER J.-Y., 2002, « Habiter son quartier et vivre en ville : les rapports résidentiels des habitants des centres anciens », *Espaces et sociétés*, n°108-109, p. 89-110

- AUTHIER J.-Y., 2003, « La gentrification du quartier Saint-Georges à Lyon, un cotoiement de mobilités différenciées », in BIDOU-ZACHARIASEN C. (dir.), *Retours en ville : des processus de "gentrification" urbaine aux politiques de "revitalisation" des centres*, Paris, Descartes & Cie, p. 107-126
- AUTHIER J.-Y., 2006, « La question des « effets de quartier » en France. Variations contextuelles et processus de socialisation », in AUTHIER J.-Y., BACQUÉ M.-H., GUÉRIN-PACE F. (dir.), *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, 2007, p. 206-216
- AUTHIER J.-Y., 2008, « Les citadins et leur quartier. Enquêtes auprès d'habitants de quartiers anciens centraux en France », *L'Année sociologique*, 58-1, p. 21-46
- AUTHIER J.-Y., BACQUÉ M.-H., GUERIN-PACE F. (dir.) 2006, *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, coll. Recherches
- AUTHIER J.-Y. (dir.), BENSOUSSAN B., GRAFMEYER Y., LEVY J.-P., LEVY-VROELANT C., 1999, *Rapports résidentiels et contextes urbains*, Ministère du Logement, Plan Construction et Architecture, vol. 1 et 2
- AUTHIER J.-Y. (dir.), BENSOUSSAN B., GRAFMEYER Y., LEVY J.-P., LEVY-VROELANT C., 2001, *Du domicile à la ville. Vivre en quartier ancien*, Paris, Editions Anthropos
- AUTHIER J.-Y. (dir.), BIDET J., COLLET A., GILBERT P., STEINMETZ H., 2010, *Etat des lieux sur les trajectoires résidentielles*, GRS, Plan Urbanisme Construction et Architecture
- AUTHIER J.-Y., BIDOU-ZACHARIASEN C., 2008, « La question de la gentrification urbaine », *Espaces et Sociétés*, n°132-133, p. 13-21
- AUTHIER J.-Y., BONVALET C., LEVY J.-P. (dir.), 2010, *Elire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses universitaires de Lyon
- AUTHIER J.-Y., GRAFMEYER Y., 2008, *Sociologie urbaine*, Paris, Armand Colin
- AUTHIER J.-Y., GRAFMEYER Y., MALLON I., VOGEL M., 2010, *Sociologie de Lyon*, Paris, La Découverte, collection Repères
- ATKINSON R., 2003, « Introduction. Misunderstood saviour or vengeful wrecker? The many meanings and problems of gentrification », *Urban Studies*, « Special issue : Gentrification », Vol. 40, n°12, p. 2343–2350
- ATKINSON R., BRIDGE G. (dir.), 2005, *Gentrification in a global context : the new urban colonialism*, Milton Park, Routledge

- BACQUÉ M.-H., FIJALKOW Y., 2006, « En attendant la gentrification : discours et politiques à la Goutte d'Or (1982-2000) », *Sociétés contemporaines*, n°63, p. 63-83
- BACQUÉ M.-H., FOL S., 1997, *Le devenir des banlieues rouges*, Paris, L'Harmattan
- BACQUÉ M.-H., FOL S., LEVY J.-P., 1998, « Mixité sociale en banlieue ouvrière : enjeux et représentations », in HAUMONT N., LEVY J.-P., *La ville éclatée. Quartiers et peuplements*, Paris, L'Harmattan, p. 161-173
- BACQUÉ M.-H., SINTOMER Y., 2002, « Peut-on encore parler de quartiers populaires ? », *Espaces et sociétés*, n°108-109, p. 29-45
- BACQUÉ M.-H., VERMEERSCH S., 2007, *Changer la vie ? les classes moyennes et l'héritage de mai 68*, Ivry, Editions de l'Atelier
- BACQUÉ M.-H. (dir.), 2006, *Projets urbains en quartiers anciens. La Goutte d'Or à Paris et le South End à Boston*, Plan Urbanisme, Construction, Architecture
- BAGGULEY P., « Middle-class radicalism » in BUTLER T., SAVAGE M. (dir.), 1995, *Social change and the middle classes*, Londres, UCL Press, Londres, p. 293-311
- BALANDIER G., 1983, « Essai d'identification du quotidien », *Cahiers internationaux de Sociologie*, n°74, p. 5-12
- BALL S. J. *et al.*, 2004, « “Un agréable mélange d'enfants... ” : prise en charge de la petite enfance, mixité sociale et classes moyennes », *Education et sociétés*, n° 14, p. 13-31
- BARRE J., 1993, *La colline de la Croix-Rousse. Histoire et géographie urbaines*, Lyon, Editions Lyonnaises d'Art et d'Histoire
- BAUDELLOT C., ESTABLET R., MALEMORT J., 1974, *La petite bourgeoisie en France*, Paris, Maspéro
- BAUDELLOT C., GOLLAC M. (dir.), 2003, *Travailler pour être heureux ? Le bonheur et le travail en France*, Paris, Fayard
- BAUER M., COHEN E., 1983, « La fin des nouvelles classes : couches moyennes éclatées et société d'appareil », *Revue Française de Sociologie*, n°XXIV, 1983, p.285-300
- BEAUD S., 1996, « L'usage de l'entretien en sciences sociales. Plaidoyer pour l' “entretien ethnographique” », *Politix*, n° 35, p. 226-257
- BEAUD S., 1997, « Un temps élastique. Etudiants des "cités" et examens universitaires », *Terrain*, n° 29, p. 43-58
- BEAUD S., 2002, *80% de réussite au bac, et après ? Les enfants de la démocratisation scolaire*, Paris, La Découverte

- BEAUD S., PIALOUX M., 1999, *Retour sur la conditions ouvrière. Enquête aux usines Peugeot de Sochaux-Montbéliard*, Paris, Fayard, 1999
- BEAUD S., CARTIER M., 2006, « De la précarisation de l'emploi à la précarisation du travail : la nouvelle condition salariale », in BEAUD S., CONFAYREUX J., LINDGAARD J. (dir.), *La France invisible*, Paris, La Découverte, p. 561-573
- BEAUD S., WEBER F., 1997, *Guide de l'enquête de terrain : produire et analyser des données ethnographiques*, Paris, La Découverte
- BEAUREGARD R.A., 1986, « The Chaos and Complexity of Gentrification », in SMITH N., WILLIAMS P. (dir.), *Gentrification of the City*, Boston, Allen and Unwin, p. 35-55.
- BECCATINI G., « Le district marschallien : une notion socio-économique », in BENKO G. et LIPIETZ A., *Les régions qui gagnent*, Paris, Presses Universitaires de France
- BECKER H., 2002, *Les ficelles du métier : comment conduire sa recherche en sciences sociales*, Paris, La Découverte
- BELBAHRI A., BENSOUSSAN B., BONNIEL J., GARDEN M., GILBERT F., 1980, *La Croix-Rousse*, Lyon, Editions du C.N.R.S., Centre régional de publication de Lyon
- BENGUIGUI G., MONJARDET D., 1978, « L'utopie gestionnaire, les couches moyennes entre l'Etat et les rapports de classe », *Revue Française de Sociologie*, XXIII, 4, p. 605-638
- BENOIT-GUILBOT O., 1979, « Vers une analyse stratégique de la sociabilité », *Archives de l'OCS*, volume 1, Paris, CNRS, p. 7-31
- BENOIT-GUILBOT O., 1979, « La sociabilité de quartier : les terrains urbains en région parisienne. Introduction », *Archives de l'OCS*, volume 2, Paris, CNRS, p. 22-25
- BENOIT-GUILBOT O., 1983, « Avant-propos », *Sociologie du travail*, n°2-83, p. 121-126
- BENOIT-GUILBOT O., 1986, « Quartiers-dortoirs ou quartiers-villages ? », in Collectif, *L'esprit des lieux. Localités et changement social en France, Programme Observation du changement social*, Paris, Editions du CNRS, p. 127-156
- BENOIT-GUILBOT O., BENSOUSSAN B., 1980, « Production de l'identité et changement social », *Archives de l'OCS*, volume 3, Paris, CNRS, p. 7-21
- BENOIT-GUILBOT O., MODAI C., 1980, « Les stratégies résidentielle et professionnelle de l'identité sociale », *Archives de l'OCS*, volume 4, Paris, CNRS, p. 45-89
- BENSOUSSAN B., 1982, « Le recours au quartier. Enjeux et changement social en milieu urbain (le quartier de la Croix-Rousse à Lyon) », *Cahiers de l'Observation du Changement Social*, volume XVI, Paris, CNRS, p. 181-227

- BENSOUSSAN B., BONNIEL J., 1979, « Le quartier de la Croix-Rousse à Lyon. Parcours d'une socialité en marge », *Archives de l'OCS*, volume 1, Paris, CNRS, p. 101-138
- BENSOUSSAN B., BONNIEL J. *et al.*, 1979, « La Croix-Rousse : résistances et recouvrements », *Archives de l'OCS*, volume 2, Paris, CNRS, p. 7-20
- BERGER M., 2004, *Les périurbains de Paris. De la ville dense à la métropole éclatée ?*, Paris, Editions du CNRS
- BESSY-PIETRI P., 2000, « Recensement de la population 1999. Les formes de la croissance urbaine », *Insee Première*, n°701
- BIAU V., 1988, « Le loft : un nouvel habitat urbain », *Espaces et sociétés*, n°51, p. 145-164
- BIDART C., 1988, « Sociabilités: quelques variables », *Revue Française de Sociologie*, vol. 29, n° 4, p. 621-648
- BIDET Jennifer, *Les immigrés des Pentes et le « mythe de la Croix-Rousse »*, mémoire de maîtrise, Université Lumière - Lyon 2
- BIDOU C., 1984, *Les aventuriers du quotidien. Essai sur les nouvelles classes moyennes*, Paris, Presses Universitaires de France
- BIDOU-ZACHARIASEN C., 1996, « Classes populaires et classes moyennes en centre historique rénové » in HAUMONT N. (dir.), *La ville : agrégation et ségrégation sociales*, Paris, L'Harmattan
- BIDOU-ZACHARIASEN C., 1997a, « La prise en compte de l'« effet de territoire » dans l'analyse des quartiers urbains », *Revue française de sociologie*, vol. XXXVIII, p. 97-117
- BIDOU-ZACHARIASEN C., 1997b, *Proust sociologue. De la maison aristocratique au salon bourgeois*, Paris, Descartes et Cie
- BIDOU-ZACHARIASEN C., 1998 « L'espace urbain comme ressource sociale dans le roman proustien », *Espaces et sociétés*, n°94, p.55-73
- BIDOU-ZACHARIASEN C., 2000a, « A propos de la « service class » : les classes moyennes dans la sociologie britannique », *Revue Française de Sociologie*, vol. 41, p. 777-796
- BIDOU-ZACHARIASEN C., 2000b, « Processus de gentrification et nouveaux espaces de croissance », in TALLARD M., THERET B., URI D. (dir.), *Innovations institutionnelles et territoires*, Paris, L'Harmattan
- BIDOU-ZACHARIASEN C., 2002, « De la sociologie des classes sociales à la socio-économie des inégalités », in LOJKINE J. (dir.), *Les sociologies critiques du capitalisme*, Paris, Presses Universitaires de France

- BIDOU-ZACHARIASEN C. (dir.), 2003, *Retours en ville : des processus de "gentrification" urbaine aux politiques de "revitalisation" des centres*, Paris, Descartes & Cie
- BIDOU C., DAGNAUD M., DURIEZ B., ION J., MEHL D., PINÇON-CHARLOT M., TRICART J.-P., 1983, *Les couches moyennes salariées, mosaïque sociologique*, Ministère de l'Urbanisme et du Logement
- BIDOU-ZACHARIASEN C., 2004a, « Les classes moyennes : définitions, travaux et controverses », *Education et société*, n°14, p. 119-134
- BIDOU-ZACHARIASEN C., 2004b, « Gentrification : le tabou français », *Esprit*, n°303, p. 62-64
- BIDOU-ZACHARIASEN C., POLTORAK J.-F., 2006, *Rencontres de classes dans le quartier Sainte-Marthe, sociabilités et modes d'habiter dans un quartier parisien socialement mélangé*, Rapport IRISES pour le Ministère de la Culture et de la Communication, Mission Ethnologie
- BIDOU-ZACHARIASEN C., POLTORAK J.-F., 2008, « Le 'travail' de gentrification : les transformations sociologiques d'un quartier parisien populaire », *Espaces et sociétés*, n°132-133, p. 107-124
- BIDOUX P.-E., JANKEL S., 2009, « 1996-2006 : forte hausse des dépenses de logement à Paris et en petite couronne », *Ile-de-France à la page*, INSEE – APUR
- BIHR A., PFEFFERKORN R., 1995, *Déchiffrer les inégalités*, Paris, Syros
- BLANC M., 1979, « De la rénovation urbaine à la restauration », *Espaces et sociétés*, n°30-31, p. 5-14
- BLANCHET A., GOTMAN A., 1992, *L'enquête et ses méthodes : l'entretien*, Paris, Nathan, collection 128
- BOLTANSKI L., CHIAPELLO E., 1999, *Le nouvel esprit du capitalisme*, Paris, Gallimard
- BONNET J., 1987, « Lyon et son agglomération », Notes et Etudes documentaires, n° 4836, La Documentation Française, Paris
- BONNEVAL L., 2008, *Les agents immobiliers : place et rôle des intermédiaires sur le marché du logement dans l'agglomération lyonnaise (1990-2006)*, Thèse de doctorat de sociologie, Université Lumière Lyon 2
- BONNEVILLE M., 1997, *Lyon, métropole régionale ou euro-cité ?*, Paris, Anthropos
- BONNIEL J., 1980, « La Croix-Rousse. Les sociabilités et leur maîtrise », *Archives de l'OCS*, volume 4, Paris, CNRS, p. 1-19

- BONNIN P., 1983, « Introduction : notre maison est toujours à réinventer », in MHGA, *Habitats Autogérés*, Paris, Ed. Alternatives/Syros
- BONVALET C., 1993, « Le transmis et l'acquis : localisation, statut d'occupation et type d'habitat », dans BONVALET C., GOTMAN A. (éds.), *Le logement, une affaire de famille. L'approche intergénérationnelle des statuts résidentiels*, Paris, L'Harmattan
- BONVALET C., FRIBOURG A.-M. (éds), 1990, *Stratégies résidentielles. Actes du séminaire organisé par Catherine Bonvalet et Anne-Marie Fribourg (Paris, 1988)*, Paris, INED, Plan Construction et Architecture, coll. « Congrès et colloques »
- BONVALET C., GOTMAN A. (éds.), 1993 *Le logement, une affaire de famille. L'approche intergénérationnelle des statuts résidentiels*, Paris, L'Harmattan
- BONVALET C., GOTMAN A., GRAFMEYER Y. (éds), 1999, *La famille et ses proches. L'aménagement des territoires*, Paris, Presses Universitaires de France, INED, collection « Travaux et documents »
- BONVALET C., BRUN J., SEGAUD M., 2000, *Logement et habitat. Bibliographie commentée*, Paris, La documentation Française - Réseau Socio-économie de l'habitat
- BORDREUIL J.-S., 1994, « SoHo, ou comment le "village" devint planétaire », *Villes en parallèle*, n°20-21, Université Paris X-Nanterre
- BOSC S., 2003, « Groupes sociaux ou classes sociales ? », *Cahiers Français*, n°314, La Documentation française
- BOSC S., 2004, *Stratifications et classes sociales. La société française en mutation*, Paris, Armand Colin, 5ème édition
- BOSC S., 2008, *Sociologie des classes moyennes*, Paris, La Découverte, collection Repères
- BOSVIEUX J., 2005, « Accession à la propriété : des acquéreurs plus nombreux mais prudents », *Economie et statistique*, n°381-382, p. 41-61
- BOUFFARTIGUE P. (dir.), 2004, *Le retour des classes sociales. Inégalités, dominations, conflits*, Paris, La Dispute
- BOURDIEU P., 1979, *La distinction. Critique sociale du jugement*, Editions de Minuit, Paris
- BOURDIEU P., 1984, « Haute couture et haute culture », in *Questions de sociologie*, Paris, Editions de Minuit, p. 196-206
- BOURDIEU P., 1993, « Effets de lieu » in *La misère du monde*, Seuil, Paris, p. 159-167
- BOURDIEU P., 2000, *Propos sur le champ politique*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon
- BOURDIEU P., CHAMBOREDON J.-C., PASSERON J.-C., 1983, *Le métier de sociologue*, Paris, Mouton



- BOURDIN A., 1979, « Restauration/réhabilitation : l'ordre symbolique de l'espace néo-bourgeois », *Espaces et sociétés*, n° 30-31, p. 15-35
- BOURDIN A., 1984, *Le patrimoine réinventé*, Paris, Presses Universitaires de France
- BOURDIN A., 1989, « Comment analyser la transformation de l'espace urbain ? L'exemple de la réhabilitation de l'habitat », *Espaces et sociétés*, n° 52-53
- BOURDIN A., 2008, « Gentrification : un « concept » à déconstruire », *Espaces et sociétés*, n° 132-133, p. 23-38
- BOYER J.-C., DECOSTER E., NEWMAN P., 1999, « Les politiques de revitalisation des aires d'ancienne industrie à Londres et en Ile-de-France », *Cahier  $\mu$* , n°11, avril, Laboratoire Théorie des Mutations Urbaines - Institut Français d'Urbanisme
- BRETECHER C., 2007, *Les Frustrés*, Paris, Dargaud [1996]
- BRION M., 2007, *Pauvreté et gentrification à Montreuil*, Mairie de Montreuil
- BROOKS D., 2000, *Bobos in paradise: the new upper class and how they got there*, New York, Simon & Schuster [Traduction française : BROOKS D., 2000, *Les bobos*, Paris, Florent Massot
- BRUN E., 2003, « *Engagement* » et « *information* » : étude des représentations au sein d'une « *radio libre* » lyonnaise, Mémoire de fin d'études de l'IEP de Lyon
- BRUN J., FAGNANI J., 1991, « Paris ou la banlieue, le choix d'un mode de vie ? », *Annales de la Recherche Urbaine*, n° 50, p. 75-85
- BRUN J., DRIANT J.-C., SEGAUD M., (éds), 2003, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin
- BUTLER T., 1995, « Gentrification and the urban middle classes », in BUTLER T., SAVAGE M. (dir.), 1995, *Social change and the middle classes*, Londres, UCL Press, p. 188-204
- BUTLER T., 1996, « "People like us": the gentrification of Hackney in the 1980s », in BUTLER T., RUSTIN M. (di.), 1996, *Rising in the East? The regeneration of East London*, Londres, Ed. Lawrence & Wishart, p. 81-107
- BUTLER T., 1997, *Gentrification and the middle classes*, Ashford, Ashgate
- BUTLER T., 1999, « The new urban intermediaries? The new middle class and the remaking of London », *Journal des anthropologues*, n° 77-78, p. 83-97
- BUTLER T., 2003a, « Living in the Bubble: Gentrification and its "Others" in North London », *Urban Studies*, vol. 40, n° 12, p. 2469-2486

- BUTLER T., 2003b, « La classe moyenne et l'avenir de Londres », *Annales de la recherche urbaine*, n°93, p.141-148
- BUTLER T., ROBSON, 2001, « Social capital, gentrification and neighbourhood change in London : a comparison of three South London neighbourhoods », *Urban Studies*, vol.38, n°12, p. 2145-2162
- BUTLER T., SAVAGE M. (dir.), 1995, *Social change and the middle classes*, Londres, UCL Press
- BUTLER T., SAVAGE M., 2003, *London Calling: the middle classes and the making of inner London*, Oxford, Editions Berg
- Carnets de bord en sciences humaines*, 2005, Dossier « Sur les classes moyennes », n° 10
- CARPENTER J., LEES L., 1995, « Gentrification in New-York, London and Paris: an international comparison », *International Journal of Urban and Regional Research*, n° 19-2, p. 286-303
- CARTIER M., COUTANT I., MASCLET O., SIBLOT Y., 2008, *La France des petits moyens. Enquête sur la banlieue pavillonnaire*, Paris, La Découverte
- CASTEL R., 1995, *Les métamorphoses de la question sociale*, Paris, Fayard
- CASTEL R., 2003, *L'insécurité sociale*, Paris, Seuil
- CASTEL R., CHAUVEL L., MERLLIE D., NEVEU E., PIKETTY T., 2007, *Les mutations de la société française. Tome 2 : les grandes questions économiques et sociales*, Paris, La Découverte, collection Repères
- CASTELLS M., 1972, *La question urbaine*, Paris, Maspéro
- CASTELLS M., 1973, *Luttés urbaines*, Paris, Maspéro
- CASTELLS M., MOLLENKOPF J.H. (dir.), 1991, *Dual city: restructuring New York*, New York, Russel Sage Foundation
- CERTEAU M. de, GIARD L., MAYOL P., 1994, *L'invention du quotidien. Tome 2 : Habiter, cuisiner*, Paris, Folio Essais, Gallimard
- CHALVON S., 1982, « La répartition des tâches ménagères chez les concubins du XIVème arrondissement », *Cahiers de l'Observation du Changement Social*, volume VI, Paris, CNRS, p. 21-58
- CHALVON S., CLAVERIE E., 1979, « Le « Triangle » du XIVème arrondissement », *Archives de l'OCS*, volume 2, Paris, CNRS, p. 26-52
- CHALVON-DEMERSAY S., 1983a, *Concubin, concubine*, Paris, Seuil

CHALVON-DEMERSAY S., 1983b, *Le Triangle du XIVème : mythologie urbaine et sociabilité dans le XIVème arrondissement de Paris*, Association Ville Humaine

CHALVON-DEMERSAY S., 1984, *Le Triangle du XIVe : des nouveaux habitants dans un vieux quartier de Paris*, Paris, Editions de la Maison des sciences de l'homme

CHAMBOREDON J.-C., LEMAIRE M., 1970, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement. », *Revue française de sociologie*, vol. XI, n°1, p. 3-33

CHAMBOREDON J.-C., MATHY J.-P., MEJEAN A., WEBER F., 1984, « L'appartenance territoriale comme principe de classement et d'identification », *Sociologie du Sud-Est*, n° 41-44, p. 61-85

CHARMES E., 2005, *La vie périurbaine face à la menace des gated communities*, Paris, L'Harmattan

CHARMES E., 2006, *La rue, village ou décor ? Parcours dans deux rues de Belleville*, Paris, Créaphis

CHARMES E., VIVANT E., 2008, « La gentrification et ses pionniers : le rôle des artistes off en question », *Métropoles* [En ligne], n° 3, mis en ligne le 22 septembre 2008. URL : <http://metropoles.revues.org/1972>

CHAUVIÈRE M., DURIEZ B., 1985, « Couches intermédiaires et syndicalisme extra-professionnel », *Sociologie du travail*, vol. XXV, n°2, p. 165-175

CHAUVEL L., 1999, « Du pain et des vacances : la consommation des catégories socioprofessionnelles s'homogénéise-t-elle (encore) ? », *Revue Française de Sociologie*, vol. 40, n° 1, p. 79-96

CHAUVEL L., 2001, « Le retour des classes sociales ? », *Revue de l'OFCE*, n°79, octobre, p. 315-359

CHAUVEL L., 2002, *Le destin des générations, structure sociale et cohortes en France au XXe siècle*, Paris, Presses Universitaires de France [première édition : 1998]

CHAUVEL L., 2004, « L'école et la déstabilisation des classes moyennes », *Education et Sociétés*, n° 14, p. 101-118

CHAUVEL L., 2006a, *Les classes moyennes à la dérive*, Seuil, collection La République des Idées, Paris

CHAUVEL L., 2006b, « Fracture générationnelle : une jeunesse sans destin », in *La nouvelle critique sociale*, Paris, Seuil-Le Monde, collection La République des Idées, p. 55-62

CHICOINE N., ROSE D., 1998, « Usages et représentations de la centralité : le cas des jeunes employés du secteur tertiaire à Montréal », in DANSEREAU, F. GRAFMEYER, Y. (dir.),

*Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, p. 315-333

CHOKO M. H., 1994, « La propriété à tout faire. Arguments et fictions », in *Annales de la Recherche Urbaine*, n°65, décembre, p. 5-13

CHOMBART DE LAUWE P.-H., 1952, *Paris et l'agglomération parisienne*, 2 vol., Paris, Presses Universitaires de France

CHOMBART DE LAUWE P.-H., 1965, *Paris. Essais de sociologie (1952-1964)*, Paris, Editions Ouvrières

CHOMBART DE LAUWE P.-H., 1979, « Appropriation de l'espace et changement social », *Cahiers internationaux de sociologie*, vol. 66, p. 141-150

CLAVER N., 2003, « La Ciutat Vella de Barcelone : rénovation ou gentrification ? », in BIDOU-ZACHARIASEN C. ( dir.), *Retours en ville*, Paris, Descartes et Cie, p. 127-146

CLAY P.L., 1979, *Neighborhood renewal*, Lexington, Massachusetts, Lexington Books

CLERVAL A., 2008a, « Les anciennes cours réhabilitées des faubourgs : une forme de gentrification à Paris », *Espaces et sociétés*, n°132-133, p. 91-106

CLERVAL A., 2008b, *La gentrification à Paris intra-muros : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques*, Thèse de Doctorat de géographie, Université Paris 1- Panthéon Sorbonne

COING H., 1966, *Rénovation urbaine et changement social*, Les Editions ouvrières, Paris

Collectif, 1986, *L'esprit des lieux. Localités et changement social en France, Programme Observation du changement social*, Paris, Editions du CNRS

COLLET A., 2000, *Renouveau démographique et renouvellement social dans une ancienne banlieue industrielle*, Mémoire de Maîtrise de Sociologie sous la direction d'H. Péretz, Université Paris 8

COLLET A., 2003, *Les rapports entre espace physique et espace social : l'exemple de Stoke Newington, quartier londonien en gentrification*, Mémoire de DEA de Sociologie-Anthropologie sous la direction de J.-Y. Authier, Université Lyon 2

COLLET A., 2008, « Les “gentrifieurs” du Bas Montreuil : vie résidentielle et vie professionnelle », *Espaces et sociétés*, n°132-133, p. 125-141

COLOMB C., 2006, « 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*, n° 63, p. 15-37

CORNU M., 1986, « Aménager dans l'épaisseur du temps », *Urbanisme*, n° 213, p. 90-91

- COUSIN B., 2008, *Cadres d'entreprise et quartiers de refondation à Paris et à Milan. Contribution à l'analyse différenciée du rapport des classes supérieures à la mixité socio-spatiale et aux dynamiques d'auto-ségrégation*, Thèse de doctorat de sociologie, OSC – Sciences Po
- COUTANT I., 2000, *Politiques du squat, scènes de la vie d'un quartier populaire*, Paris, La dispute
- CUTURELLO P., 1998, *Regard sur le logement : une étrange marchandise*, Paris, L'Harmattan
- CUTURELLO P., 1994, « Propriété et sens commun », *Annales de la Recherche Urbaine*, n°65, décembre, p. 114-121
- CUTURELLO P., GODARD F., 1982, *Familles mobilisées. Accession à la propriété du logement et notion d'effort des ménages*, Paris, Plan Construction et Architecture, Ministère de l'Urbanisme et du Logement
- DAGNAUD M., 1981, « La classe d'alternative », *Sociologie du travail*, n° 4, p. 384-405
- DAGNAUD M., MEHL D., 1983, « Elite, sous-élite, contre-élite », in BIDOUC C. et al., *Les couches moyennes salariées, mosaïque sociologique*, Ministère de l'Urbanisme et du Logement, p. 57-103
- DAGNAUD M., MEHL D., 1985, « Décideurs et sous-élites : distance et connivence », *Sociologie du travail*, n°2/85, p. 122-136
- DANGSCHAT J. S., FELDE W. Z., 1992, « Embourgeoisement: la ségrégation résidentielle par les capitaux économiques, sociaux et culturels », in LELIEVRE E., LEVY-VROELANT C. (éds), 1992, *La ville en mouvement: habitat et habitants*, Paris, L'Harmattan
- DANSEREAU F., 1985, « La réanimation urbaine et la reconquête des quartiers anciens par les couches moyennes: tour d'horizon de la littérature nord-américaine », *Sociologie du travail*, vol. 27, n°2/85, p. 191- 205
- DARMON M., 2008, *Devenir anorexique. Une approche sociologique*, Paris, La Découverte
- DAVIDSON M., LEES L., 2005, « New-build “gentrification” and London’s riverside renaissance », *Environment and Planning A*, 2005, vol. 37, no 7, p. 1165-1190.
- DE LA PORTE X., 2006, « “Bobos” et “travailleurs pauvres : petits arrangements de la presse avec le monde social », in BEAUD S., CONFAVREUX J., LINDGAARD J. (dir.), *La France invisible*, Paris, La Découverte, p. 509-519
- DE SINGLY F. , THELOT C., 1989, *Gens du privé, gens du public : la grande différence*, Paris, Dunod

- DECOUX J., DE LALEU T., SCHOON G., 2005, Usines en ville. Architecture et histoire des ateliers et usines de Montreuil, Ed. du Musée d'histoire vivante de Montreuil
- DELACROIX C., 2009, « La chute de Montreuil la rouge », *Hérodote*, n°135, p. 110-127
- DELLUC M., 1993, « Montreuil, éloge de la mixité », *Le Moniteur Architecture*, n°40, p. 16-17
- DEMAZIERE D., DUBAR C., 1997, *Analyser les entretiens biographiques. L'exemple de récits d'insertion*, Paris, Nathan, collection Essais et Recherches
- DESROSIERES A., THEVENOT L., 2002, *Les catégories socioprofessionnelles*, Paris, La Découverte, collection Repères
- DHERET D., 1992, *Le territoire du créateur*, Lyon, La Condition des Soies
- DIAS DE ALMEIDA, C., 2002, *Le processus de gentrification du Bas Montreuil*, mémoire de Maîtrise de sociologie sous la direction de D. Desjeux et de M. Pinçon-Charlot, Université Paris V
- DONNAT O., 1994, *Les Français face à la culture : de l'exclusion à l'éclectisme*, Paris, La Découverte
- DONZELOT J., 2004, « La ville à trois vitesses. Relégation, périurbanisation, gentrification », *Esprit*, n°303, p.14-61
- DUBET F., MARTUCELLI D., 1998, *Dans quelle société vivons-nous ?*, Paris, Seuil
- DUJARDIN P., SAUNIER P.-Y. (éd.), 1997, *Lyon (1850-1914). L'âme d'une ville*, Lyon, Bibliothèque municipale de Lyon / Editions Lyonnaises d'Art et d'Histoire
- DUPUY P., BERBERIAN C., 2008, *Bienvenue à Boboland*, Paris, Audie-Fluide Glacial
- DUREAU F., 2002, « Les systèmes résidentiels : concepts et applications » in DUREAU F., LEVY J.-P., *L'accès à la ville*, Paris, L'Harmattan, p. 355-382
- DURKHEIM E., 1988, *Les règles de la méthode sociologie*, Paris, Champs Flammarion [première édition 1895]
- DURU-BELLAT M., 2003, « Les classes moyennes et l'école, une insaisissable spécificité », *Informations sociales*, n°106
- DURU-BELLAT M., KIEFFER A., 2006, « Les deux faces – objective/subjective – de la mobilité sociale », *Sociologie du travail*, vol.48, n°4, p. 455-473
- Education et sociétés*, 2004, Dossier « Les classes moyennes, l'école et la ville : la reproduction renouvelée », n°14
- EHRENREICH B. et J., 1977, « The professional managerial class », *Radical America*, mars-avril et mai-juin

ELIAS N. (avec SCOTSON J.L.), 1997, *Logiques de l'exclusion*, Paris, Fayard (*The established and the outsiders : a sociological enquiry into community problems*, 1965, London, Frank Cass and Co)

*Environment and Planning A*, 2007, Dossier « Extending gentrification? », vol. 39, n°1

*Espaces et sociétés*, 1979, Dossier « Revalorisation des espaces anciens », n° 30-31

*Espaces et sociétés*, 2008, Dossier « La gentrification urbaine », n° 132-133

*Esprit*, 2004, Dossier « La Ville à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation », n°303

FAURE A. (éd.), 1991, *Les premiers banlieusards : aux origines des banlieues de Paris (1860-1940)*, Paris, Créaphis

FAVEL-KAPOIAN V., 1998, « Du canut à l'employé : pratiques de l'espace Croix-Roussien (1870-1940) », in HAUMONT N., LEVY J.-P. (ed.), *La ville éclatée. Quartiers et peuplements*, Paris, L'Harmattan, p. 55-67

FERREIRA C., 2006, « La « crainte de la chute ». Le retour des classes moyennes dans l'analyse du politique », *Mouvements*, n°45-46, p.166-174

FIJALKOW Y., 2006, « Construction et usages de la notion de quartier-village. Village de Charonne et Goutte d'Or à Paris » in AUTHIER J.-Y., BACQUE M.-H., GUERIN-PACE F. (dir.), *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, coll. Recherches, p. 75-85

FIJALKOW Y., PRETECEILLE E., 2006, « Gentrification : discours et politiques urbaines (France, Royaume-Uni, Canada) », *Sociétés contemporaines*, n°63, p. 5-13

FLEURY A., VAN CRIEKINGEN M., 2006, « La ville branchée : gentrification et dynamiques commerciales à Bruxelles et à Paris », *Belgeo*, n° 1, p. 113-134

FLORIDA R., 2005, *Cities and the creative class*, New York, Routledge

FORT J., WILLART C., 1982, *Montreuil-sous-Bois, des origines à nos jours*, Paris, Messidor, collection Temps actuels

FOURCAUT A. (dir.), 1988, *Un siècle de banlieue parisienne (1859-1964). Guide de recherche*, Paris, CNRS - L'Harmattan

FOURCAUT A. (dir.), 1992, *Banlieue rouge 1920-1960. Années Thorez, années Gabin : archétype du populaire, banc d'essai des modernités*, Paris, Editions Autrement, Série Mémoires n°18

FOURCAUT A., 2000, *La banlieue en morceaux. Les crises des lotissements défectueux en France dans l'entre-deux-guerres*, Paris, Créaphis

- FRIGGIT J., 2001, « 40 ans de prix des logements en Ile-de-France au travers des bases de données notariales », [http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php?id\\_rubrique=138](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php?id_rubrique=138)
- GALE D. E., 1980, « Neighborhood resettlement : Washington, DC », in Laska S. B. et Spain D. (eds), *Back to the city issues in neighborhood renovation*, New York, Pergamon, p. 95-115
- GALLAND O., 1990, « Un nouvel âge de la vie », *Revue française de Sociologie*, XXXI-4, p. 529-550
- GALLAND O., 2001, « Adolescence, post-adolescence, jeunesse : retour sur quelques interprétations », *Revue Française de Sociologie*, 42-4, p. 611-640
- GAXIE D., 1995, *La démocratie représentative*, Paris, Montchrestien
- GIRAUD C., 2009, « Les commerces gays et le processus de gentrification L'exemple du quartier du Marais à Paris depuis le début des années 1980 », *Métropoles*, n°5
- GIRAUD C., 2010, *Sociologie de la gaytrification*, Thèse de Doctorat de Sociologie et d'Anthropologie, Université Lumière-Lyon 2
- GIROUD M., 2007, *Résister en habitant ? Renouvellement urbain et continuités populaires en centre ancien (Berriat Saint-Bruno à Grenoble et Alcântara à Lisbonne)*, Thèse de Doctorat de Géographie, Université de Poitiers
- GIVORD P., 2005, « Formes particulières d'emploi et insertion des jeunes », *Economie et Statistiques*, n° 388-389
- GLASS R., 1964, « Introduction » in Centre for Urban Studies, *London : Aspects of change*, Londres, Macgibbon & Kee [réédité dans GLASS R. (dir.), 1989, *Clichés of urban doom*, Oxford, Blackwell]
- GLASS R., 1973, « The mood of London » in DONNISON D., EVERSLEY D. (dir.), *London : urban patterns, problems and policies*, Heinemann, Londres [réédité dans GLASS R. (dir.), 1989, *Clichés of urban doom*, Oxford, Blackwell]
- GODARD F., 1971, « La rénovation urbaine à Paris : l'opération Italie 13 », *Espaces et sociétés*, n° 2
- GODBOUT J. T., CAILLE A., 1992, *L'esprit du don*, Paris, La Découverte
- GOLDTHORPE J. H., 1980, *Social mobility and class structure in modern Britain*, Oxford, Clarendon
- GOLDTHORPE J. H., 1982, « On the service class : its formation and future » in GIDDENS A., MACKENZIE G., (eds.), *Social class and the division of labour*, Cambridge, Cambridge University Press



- GOLDTHORPE J. H., 1995, « The service class revisited » in BUTLER T., SAVAGE M. (eds.), *Social change and the middle classes*, London, UCL Press
- GOTMAN A., 1999, « Géographies familiales, migrations et générations », dans BONVALET C. GOTMAN A. GRAFMEYER Y. (éds), *La famille et ses proches. L'aménagement des territoires*, Paris, Presses Universitaires de France, INED
- GOULDNER A. W., 1979, *The future of intellectuals and the rise of the new class*, Londres, Macmillan Press
- GOURBIER A.-C., HEDERER J., THIRON F., 2002, *La mixité sociale à Montreuil : évolution récente*, mémoire pour la conférence de P. Le Galès, Sciences Po Paris
- GOUX D., MAURIN E., 2005, « 1992-2005 : comment le oui s'est décomposé », *Le Monde*, 2 juin
- GRAFMEYER Y., 1984, *Mobilités résidentielles et trajectoires sociales*, Rapport inédit
- GRAFMEYER Y. (dir.), 1986, *Recomposition sociale et qualification résidentielle. Le cas de l'agglomération lyonnaise*, Rapport collectif
- GRAFMEYER Y., 1990, *Identités sociales et espaces de mobilité. Approche longitudinale de quelques milieux lyonnais*, Thèse d'Etat, Université Paris V
- GRAFMEYER Y., 1991, *Habiter Lyon. Milieux et quartiers du centre ville*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon
- GRAFMEYER Y., 1992, *Quand le Tout-Lyon se compte. Lignées, alliances, territoires*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon
- GRAFMEYER Y., 1999, « La coexistence en milieu urbain, échanges, conflits, transactions », *Recherches Sociologiques*, vol XXX-1, p. 157-176
- GRAFMEYER Y., JOSEPH I., 1984, *L'Ecole de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*, Paris, Aubier Montaigne
- GRAFMEYER Y., DANSEREAU F. (dir.), 1998, *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon
- GRANA C., 1964, *Bohemian versus bourgeois. French society and the French man of letters in the nineteenth century*, New York, Basic Books
- GRUNBERG G. et SCHWEISGUTH E., 1983, « Le virage à gauche des couches moyennes salariées », in LAVAU G., GRUNBERG G., MAYER N. (dir.), *L'univers politique des classes moyennes*, Paris, Presses de la FNSP
- GUILLUY C., NOYE C., 2004, *Atlas des nouvelles fractures sociales : les classes moyennes précarisées et oubliées*, Paris, L'Harmattan

- GUILLUY C., 2000, *Atlas des fractures françaises : les fractures françaises dans la recomposition sociale et territoriale*, Paris, L'Harmattan
- HALBWACHS M., 1909, *Les expropriations et le prix des terrains à Paris (1860-1900)*, Thèse de doctorat en droit, Paris
- HALBWACHS M., 1939, « Les caractéristiques des classes moyennes », in ARON R. *et al.*, *Inventaires III. Classes moyennes*, Paris, Félix Alcan, p. 28-52
- HALBWACHS M., 1976, *Classes sociales et morphologie*, textes rassemblés par V. Karady, Paris, Editions de Minuit
- HALBWACHS M., 2008, *Les classes sociales*, édition critique de Gilles Montigny, Paris, Presses Universitaires de France
- HAMNETT, C., 1973, « Improvement grants as an indicator of gentrification in Inner London », *Area*, vol. 5, n° 4, p. 252-261
- HAMNETT C., WILLIAMS P., 1980, « Social change in London : a study of gentrification », *Urban Affairs Quarterly*, vol. 15, n° 4, p. 469-487
- HAMNETT C., 1984, « Gentrification and residential location theory : a review and assessment », in HERBERT D.T., JOHNSON R.J. (ed.), *Geography and the urban environment*, vol. 6
- HAMNETT C., 1995, « Les changements socio-économiques à Londres. Croissance des catégories tertiaires qualifiées ou polarisation ? », *Sociétés contemporaines*, n° 22-23, p. 15-32
- HAMNETT C., 1996-1997, « Les aveugles et l'éléphant: l'explication de la gentrification », présenté et traduit par C. RHEIN, *Strates* n°9, p. 55-80
- HAMNETT C., 2003, *Unequal city. London in the global arena*, Londres, Routledge
- HATZFELD H., HATZFELD M., RINGART N., 1998, *Quand la marge est créatrice. Les interstices urbains initiateurs d'emploi*, Paris, Editions de l'Aube
- HAUMONT N., LEVY J.-P., 1998, *La ville éclatée. Quartiers et peuplements*, Paris, L'Harmattan
- HARVEY D., 1973, *Social justice and the city*, Athens (Georgia), University of Georgia Press
- HUGUET P. *et al.*, 1982, *Enquête sur le Bas Montreuil*, IAURIF-Ville de Montreuil
- Informations sociales*, 2003, Dossier « Portrait social des classes moyennes », Paris, CNAF, n° 106

- INSEE, 1994, *Atlas du Grand-Lyon. Population, emploi, catégories sociales, revenus, logement*, Département Cartographie et Décision
- INSEE Rhône-Alpes, Caisse d'Allocations Familiales, 1995, *Les indicateurs sociaux dans les quartiers urbains*, Les Dossiers de l'INSEE Rhône-Alpes, n° 91, janvier
- ION J., 1997, *La fin des militants ?*, Paris, Éditions de l'Atelier / Éditions Ouvrières
- JACOBS J., 2000, *The death and life of great American cities*, Londres, Pimlico [première édition 1962, Londres, Jonathan Cape]
- JAILLET M.-C., 2004, « L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes », in *Esprit*, n°303, p. 40-64
- KALBERG S., 2010, *Les valeurs, les idées et les intérêts. Introduction à la sociologie de Max Weber*, Paris, La Découverte
- KARSTEN L., 2003, « Family Gentrifiers: Challenging the City as a Place Simultaneously to Build a Career and to Raise Children », *Urban Studies*, vol. 40, n° 12, p. 2573-2584
- KARPIK L., 2007, *L'économie des singularités*, Paris, Gallimard
- KARPIK L., 2008, « De l'existence et de la portée de l'économie des singularités », *Revue Française de Sociologie*, 49(2), p. 407-421
- KARPIK L., 2009, « Réponse de Lucien Karpik à la note de lecture de Nicole Azoulay », *Revue de la régulation* (en ligne), n°5, 1er semestre 2009, mis en ligne le 11 juin 2009, consulté le 31 octobre 2009. URL : <http://regulation.revues.org/index7489.html>
- KERBER S., 1980, *De l'espace agricole à l'espace industriel : facteurs, formes et étapes de la transformation d'un paysage*, Montreuil-sous-Bois, Mémoire d'Urbanisme, Université de Vincennes - Paris VIII
- LAHIRE B., 2001, *L'homme pluriel. Les ressorts de l'action*, Paris, Hachette Littératures, collection Pluriel
- LAVAU G., GRUNBERG G., MAYER N. (dir.), 1983, *L'univers politique des classes moyennes*, Presses de la FNSP, Paris
- LE JEANNIC T., 1997, « Trente ans de périurbanisation : extension et dilution des villes », *Economie et Statistique*, n°307, p.21-41
- LEES L., 2003, « Super-gentrification : the case of Brooklyn Heights, New York city », *Urban Studies*, n°40, p. 2487-2500
- LEES L., SLATER T., WYLY E., 2008, *Gentrification*, New York, Routledge
- LEFEBVRE R., SAWICKI F., 2006, *La société des socialistes, le PS aujourd'hui*, Paris, Editions du Croquant

- LEHMAN-FRISCH S., 2002, « “Like a village” : les habitants et leur rue commerçante dans Noe Valley, un quartier gentrifié de San Francisco », *Espaces et Sociétés* n° 108-109, p. 47-69
- LEHMAN-FRISCH S., Capron G., 2006, « Le sentiment de quartier en milieu gentrifié : de San Francisco à Bogoté », in Authier J.-Y., Bacqué M.-H., Guérin-Pace F., *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, p. 116-126
- LEHMAN-FRISCH S., 2008, « ‘Gentrifieurs, gentrifiés’ : cohabiter dans le quartier de la Mission (San Francisco) », *Espaces et Sociétés*, n°132-133, p. 143-160
- LELIEVRE E., LEVY-VROELANT C. (éds), 1992, *La ville en mouvement: habitat et habitants*, Paris, L'Harmattan
- LEVEAU-FERNANDEZ M., 1992, « La zone et les fortifs », in FOURCAUT A. (dir.), 1992, *Banlieue rouge 1920-1960. Années Thorez, années Gabon : archétype du populaire, banc d'essai des modernités*, Paris, Editions Autrement, Série Mémoires n°18, p. 56-66
- LEVY J., 2004, « Modèles : Amsterdam contre Johannesburg » [entretien], *Urbanisme*, n° 339, p. 39-43
- LEVY J.-P., 1990, *La réhabilitation de l'habitat ancien et les quartiers existants*, Toulouse, Presses de l'Université du Mirail
- LEVY J.-P., 1992, « Politiques locales de l'habitat et valorisation des quartiers anciens », *Les Cahiers de l'IAATEUR*, n° 12-13 « Les politiques de l'habitat en France et en Allemagne »
- LEVY J.-P., 1998, « Postface » in HAUMONT N., LEVY J.-P. (ed.), *La ville éclatée. Quartiers et peuplements*, L'Harmattan, Paris, p. 251-256
- LEVY J.-P., 1999, « Le quartier du Bas Montreuil », in AUTHIER J.-Y. (dir.), BENSOUSSAN B., GRAFMEYER Y., LEVY J.-P., LEVY-VROELANT C., *Rapports résidentiels et contextes urbains*, Ministère du Logement, Plan Construction et Architecture, vol. 1, p. 24-26
- LEVY J.-P., 2003, « Gentrification », in Brun J., Driant J.-C., Ségaud M., (éd.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin
- LEVY-VROELANT C., 1999, « Les investissements matériels dans le logement », in AUTHIER J.-Y. (dir.), BENSOUSSAN B., GRAFMEYER Y., LEVY J.-P., LEVY-VROELANT C., *Rapports résidentiels et contextes urbains*, Ministère du Logement, Plan Construction et Architecture, vol. 2, p. 281-352
- LEVY J., LUSSAULT M., 2003, *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin

- LEY D., 1980, « Liberal ideology and the post-industrial city », *Annals of the Association of American Geographers*, n° 70 (2), p. 238-258
- LEY D., 1981, « Inner-city revitalization in Canada: a Vancouver case study », *Canadian Geographer*, n° 25, p. 124-148
- LEY D., 1986, « Alternative explanations for inner-city gentrification: a Canadian assessment », *Annals of the Association of American Geographers*, n° 76 (4), p. 521-535
- LEY D., 1987, « The rent-gap revisited », *Annals of the Association of American Geographers*, n°77, p. 465-468
- LEY D., 1994, « Gentrification and the politics of the new middle class », *Society and Space*, vol. 12, p.53-74
- LEY D., 1996, *The new middle class and the remaking of the central city*, Oxford, Oxford University Press
- LEY D., 2003, « Artists, aestheticisation and the field of gentrification », *Urban Studies*, Vol. 40, n°12, p. 2527–2544
- LOJKINE J., 2005, *L'adieu à la classe moyenne*, Paris, La Dispute
- LYONS M., 1992, « Embourgeoisement et restructuration des statuts d'occupation dans deux quartiers de Londres », in LELIEVRE E., LEVY-VROELANT C. (éds) *La ville en mouvement: habitat et habitants*, Paris, L'Harmattan
- MAGRI S., 1993, « Villes, quartiers : proximités et distances sociales dans l'espace urbain », *Genèses*, n°13, p. 151-165
- MALLET S., 1963, *La nouvelle classe ouvrière*, Paris, Seuil
- MANNHEIM K., 1990, *Le problème des générations*, Paris, Nathan [première édition en allemand en 1928]
- MARIN Y., 1998, « La “gentrification” des quartiers multi-ethniques », in HAUMONT N., LEVY J.-P., *La ville éclatée. Quartiers et peuplements*, Paris, L'Harmattan, p. 101-110
- MARUANI M., 1994, « Marché du travail et marchandage social », in LALLEMENT M. (ed.), *Travail et emploi. Le temps des métamorphoses*, L'Harmattan, p. 237-246
- MASCLET O., 2003, *La gauche et les cités : enquête sur un rendez-vous manqué*, Paris, La Dispute
- MAUGER G., 1985, « La petite bourgeoisie nouvelle en France (1968-1980) : quelques aspects des conditions sociales de construction de l'objet », in *Classes et catégories sociales. Aspects de la recherche*, Edires p. 134

- MAURIN E., 2002, « Les classes moyennes : un destin social incertain et métissé », *Informations sociales*, n° 106, p. 5-12
- MAURIN E., 2004, *Le ghetto français : enquête sur le séparatisme social*, Paris, Editions du Seuil / La République des Idées
- MAYOL P., 1994, « Habiter », in CERTEAU M. de, GIARD L., MAYOL P., *L'invention du quotidien. Tome 2 : Habiter, cuisiner*, Paris, Folio Essais, Gallimard, p. 15-185
- MEDA D., 1995, *Le travail, une valeur en voie de disparition*, Paris, Aubier-Montaigne
- MENDRAS H. (dir.), 1980, *La sagesse et le désordre, France 1980*, Paris, NRF-Gallimard
- MENDRAS H., 1988, *La seconde révolution française*, Paris, Gallimard
- MENGER P.-M., 2002, *Portrait de l'artiste en travailleur*, Paris, Seuil
- MENGER P.-M., 2005, *Les intermittents du spectacle*, Paris, Editions de l'EHESS
- MERLIN Pierre, 1996, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, Presses Universitaires de France (1ère édition 1988)
- MERLLIE D., « La mobilité sociale », in CASTEL R., CHAUVEL L., MERLLIE D., NEVEU E., PIKETTY T., 2007, *Les mutations de la société française. Tome 2 : Les grandes questions économiques et sociales*, Paris, La Découverte, collection Repères, p. 5-31
- OBERTI M., 1995, « L'analyse localisée de la ségrégation urbaine. Ville, quartiers et cités dans une commune de la banlieue parisienne », *Sociétés contemporaines*, n° 22-23, p. 127-143
- OBERTI M., 2001, « Le « communautarisme de classe » : distance spatiale et sociale comme alternative à la mixité sociale », *Mouvements*, n°15-16, p. 212-214
- OBERTI M., 2002, « Choisir son quartier, choisir son école », in PENVEN A., BONNY Y. et RONCIN C. (dir.), *Au cœur de la cité*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, p. 97-117
- OBERTI M., PRÉTECEILLE E., 2003, *Les classes moyennes dans la ségrégation sociale. Le cas de la métropole parisienne*, Paris, Observatoire Sociologique du Changement
- OBERTI M., PRETECEILLE E., 2004, « Les classes moyennes et la ségrégation », *Education et Sociétés*, n° 14, p. 135-153
- PANERAI P., DEPAULE J.-C., DEMORGON M., 1999, *Analyse urbaine*, Marseille, Editions Parenthèses
- PATUREAU F., JAUNEAU Y., 2004, « L'emploi dans les professions culturelles », *Notes de l'observatoire de l'emploi culturel*, Ministère de la Culture et de la Communication, n°30

- PATTISON T., 1977, *The process of neighborhood upgrading and gentrification*, Cambridge, Massachusetts, MIT, Department of Urban Studies and Planning (mémoire de Master of Arts non publié)
- PAUGAM S., 2000, *Le salaridé de la précarité*, Presses Universitaires de France, Paris
- PELLEGRINI I., 1992, « L'urbanisme à Montreuil : itinéraire d'un précurseur », *Cahiers de l'IAURIF*, n° 102
- PEREC G., 2005, *Les Choses. Une histoire des années soixante*, Paris, 10/18 [1965, Julliard]
- PERETZ H., 1998, *Les méthodes en sociologie : l'observation*, Paris, La Découverte, Collection Repères
- PESSIN A., 2001, *L'imaginaire utopique aujourd'hui*, Paris, Presses Universitaires de France
- PETERSON R. O., 2004, « Le passage à des goûts omnivores : notions, faits et perspectives », *Sociologie et sociétés*, vol. 36, n° 1, p. 145-164
- PEUGNY C., 2007, « Éducation et mobilité sociale : la situation paradoxale des générations nées dans les années 1960 », *Economie et Statistique*, n° 410, p. 23-45
- PICON B., 1979, « La transformation d'un espace social : le Panier à Marseille », *Archives de l'OCS*, vol. 2, p. 91-102
- PINCON M., PINCON-CHARLOT M., 1986, « Espace social et espace urbain », *Socius*, n° 2/3, p. 55-67
- PINCON M., PINCON-CHARLOT M., 1989, *Dans les beaux quartiers*, Paris, Seuil
- PINCON M., PINCON-CHARLOT M., 1992, *Quartiers bourgeois, quartiers d'affaires*, Paris, Payot
- PINCON M., PINCON-CHARLOT M., 1994, « De l'espace social à l'espace urbain », *Annales de la recherche urbaine*, n° 64, p. 51-53
- PINÇON M., PINÇON-CHARLOT M., 1997, *Voyage en grande bourgeoisie. Journal d'enquête*, Paris, Presses Universitaires de France
- PINCON M., PINCON-CHARLOT M., 2000, *Sociologie de la bourgeoisie*, Paris, La Découverte, collection Repères
- PINCON M., PINCON-CHARLOT M., 2004, *Sociologie de Paris*, Paris, La Découverte
- PINCON M., PINCON-CHARLOT M., 2007, *Les ghettos du gotha. Comment la bourgeoisie défend ses espaces*, Paris, Seuil
- PODMORE J., 1998, « (Re)Reading the 'Loft living' habitus in Montreal's inner city », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 22, p. 283-302

- POULANTZAS N., 1974, *Les classes sociales dans le capitalisme aujourd'hui*, Paris, Seuil
- PRETECEILLE E., 1995, « Division sociale de l'espace et globalisation. Le cas de la métropole parisienne », *Sociétés contemporaines*, n° 22-23, p. 33-67
- PRETECEILLE E., 2003a, *La division sociale de l'espace francilien. Typologie socioprofessionnelle 1999 et transformations de l'espace résidentiel 1990-1999*, Observatoire Sociologique du Changement, FNSP-CNRS
- PRETECEILLE E., 2003b, « Les registres de l'inégalité : lieux de résidence et ségrégation sociale », *Cahiers français*, n° 314, Paris, La Documentation Française
- PRETECEILLE E., 2006, « La ségrégation sociale a-t-elle augmenté ? La métropole parisienne entre polarisation et mixité », *Sociétés contemporaines*, n°62, p. 69-93
- PRETECEILLE E., 2007, « Is gentrification a useful paradigm to analyse social changes in the Paris metropolis ? », *Environment and Planning A*, vol. 39, p. 10-31
- Problèmes politiques et sociaux*, 1992, Dossier « La ségrégation sociale dans les grandes villes », n° 684
- PUCCIARELLI D., 1996, *Le rêve au quotidien. Les expériences collectives de la Croix-Rousse 1975-1995*, Lyon, Ateliers de création libertaire
- QUADRIO S., 2005, *Cités. Constructions, significations, appropriations. Les aventures d'un mot et les divisions de la ville. Lyon, XIXe-XXe siècles*, Thèse de doctorat de sociologie, sous la direction de C. Topalov, Paris, EHESS
- RAMBACH A., RAMBACH M., 2001, *Les intellos précaires*, Paris, Fayard
- RAULIN A., 2004, *Anthropologie urbaine*, Paris, Armand Colin
- REMY J., 1998, « Retour aux quartiers anciens. Recherche sociologique », in *Sociologie urbaine et rurale. L'espace et l'agir*, Paris, L'Harmattan, p. 333-352 [première édition : REMY J., 1983, « Retour aux quartiers anciens. Recherche sociologique », *Recherches sociologiques*, 4(3), p. 297-319]
- REMY J.-M., 2006, « L'intermittent du spectacle, figure avancée du néo-travailleur ? », *IDEES*, n°144, p. 56-64
- REY-LEFEBVRE I., 2009, « Quand la crise immobilière devient populaire », *Le Monde*, 12 avril 2009
- RHEIN C., 2003, « L'écologie humaine, discipline-chimère », *Sociétés Contemporaines*, n°49-50, p. 167-190
- RHEIN C., 1996-1997, « Remarques préliminaires » à Hamnett C., « Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification », *Strates* n°9, p. 52-54



- RONCAYOLO M. (dir.), 1985, *Histoire de la France urbaine, tome 5. La ville aujourd'hui, croissance urbaine et crise du citoyen*, Paris, Seuil
- RONCAYOLO M., 1990, *La ville et ses territoires*, Paris, Gallimard
- ROSANVALLON P., 1976, *L'âge de l'autogestion*, Paris, Seuil collection Points
- ROSE D., 1984, « Rethinking gentrification : beyond the uneven development of marxist urban theory », *Environment and Planning*, vol. 1, n°1, p. 47-74
- ROUGÉ L., 2004, « L'accession à la propriété d'un pavillon périurbain des familles modestes toulousaines : un habiter au risque de la « captivité » », in BONNET L., BERTRAND L. (dir.), *Actes de la journée d'étude Jeunes chercheurs « Le logement et l'habitat comme objet de recherche »*, Paris, INED, coll. « Documents de travail », n° 132, p. 44-52
- ROUSSEAU M., 2008, « « Bringing politics back in » : la gentrification comme politique de développement urbain ? Autour des « villes perdantes » », *Espaces et sociétés*, n° 132-133, p. 75-90
- RUDE F., 2001, *La révolte des canuts, 1831-1834*, Paris, la Découverte [première édition : 1982]
- RUHLMANN J., 2006, « Les discours sur les classes moyennes. Aux frontières du visible et de l'invisible », in BEAUD S., CONFAVREUX J., LINDGAARD J. (dir.), *La France invisible*, Paris, La Découverte, p. 532-546
- SASSEN S., 1991, *The global city : New York, London, Tokyo*, Princeton, Princeton University Press
- SAUNIER P.-Y., 1995, *L'esprit lyonnais XIXe-XXe siècle*, Paris, Editions du CNRS
- SAVAGE M., BARLOW J., DICKENS P., FIELDING T., 1992, *Property, bureaucracy and culture, middle class formation in contemporary Britain*, London, Routledge
- SCHWEISGUTH E., 1983, « Les salariés moyens sont-ils des petits bourgeois ? », *Revue Française de Sociologie*, XXIV, p. 679-704
- SCOCUGLIA J., 2004, *Revitalização urbana e (re)invenção do centro histórico na cidade de João Pessoa (1987-2002)*, João Pessoa, Editora Universitária da Paraíba
- SIMON P., 1994, *La Société partagée. Relations interethniques et interclasses dans un quartier en rénovation : Belleville (Paris, 20e)*, Thèse de Doctorat de démographie et sciences sociales, EHESS
- SIMON P., 1995, « La société partagée. Relations interethniques et interclasses dans un quartier en rénovation. Belleville, Paris XXe », *Cahiers internationaux de Sociologie*, vol. XCVIII, p. 161-190

- SIMON P., 1998, « L'intégration au quartier à l'épreuve de la rénovation », in HAUMONT N., LEVY J.-P., *La ville éclatée. Quartiers et peuplements*, Paris, L'Harmattan, p. 193- 207
- SINIGAGLIA J., 2007, « Le mouvement des intermittents du spectacle : entre précarité démobilisatrice et précaires mobilisateurs », *Sociétés contemporaines*, n°65, p. 27-54
- SMITH N., 1979 a, « Toward a theory of gentrification : a back to the city movement by capital, not people », *Journal of the American Planning Association*, n° 45, p. 538-548
- SMITH N., 1979 b, « Gentrification, capital practice and ideology in Society Hill », *Antipode*, n° 11, p.24-35
- SMITH N., 1982, « Gentrification and uneven development », *Economic geography*, n° 58, p. 139-155
- SMITH N., WILLIAMS P. (dir.), 1986, *Gentrification of the City*, London, Allen and Unwin
- SMITH N., 1996, *New urban frontier. Gentrification and the revanchist city*, New York, Routledge
- SMITH, 2003, « La gentrification généralisée: d'une anomalie locale à la 'régénération' urbaine comme stratégie urbaine globale » in BIDOU-ZACHARIASEN C. (dir.), *Retours en ville : des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres*, Paris, Descartes & Cie, p. 45-72
- Sociétés Contemporaines*, 2002, Dossier « Enjeux et usages des catégories socioprofessionnelles en Europe », n° 45-46
- Sociétés Contemporaines*, 2006, Dossier « Gentrification : discours et politiques », n°63
- Sociologie du Travail*, 1983, Dossier « Sociologie du « local » et « relocalisation » du social », n°2-83
- Sociologie du Travail*, 1985, Dossier « A propos des nouvelles couches moyennes », n°2-85
- SOULIGNAC F., 1999, « Le marché immobilier de part et d'autre du périphérique 1- L'Est parisien : de Pantin à Saint-Mandé », *Cahiers de l'IAURIF, Supplément Habitat*, n°25, p. 28-36
- TABARD N., CHENU A., 1993, « Les transformations socioprofessionnelles du territoire français, 1982-1990 », *Population*, n° 48(6)p. 1735-1769
- TABOADA-LEONETTI I., 1987, *Les immigrés des beaux quartiers : la communauté espagnole dans le 16ème arrondissement de Paris*, Paris, L'Harmattan
- TARTARIN M., 2003, « Fusions ou agrandissements des logements : les métamorphoses du parc privé », *Cahiers de l'IAURIF Supplément Habitat*, n°34

- THEVENOT L., 1983, « A propos d'une définition des couches moyennes et de la nouvelle nomenclature des catégories socioprofessionnelles », *Revue Française de Sociologie*, XXIV, p. 317-326
- TISSOT S., 2000, « De l'emblème au problème. Histoire des grands ensembles dans une ville communiste », *Annales de la Recherche Urbaine*, n°93, p. 123-129
- TISSOT S., 2002, *Réformer les quartiers. Enquête sociologique sur une catégorie de l'action publique*, Thèse de doctorat de sociologie sous la direction de Christian Topalov, EHESS
- TISSOT S., 2005, « Une « discrimination informelle » ? Usages du concept de mixité sociale dans la gestion des attributions de logements HLM », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n° 159, p. 54-69
- TISSOT S., 2007, *L'Etat et les quartiers. Genèse d'une catégorie de l'action publique*, Paris, Seuil, collection Liber
- TISSOT S., 2009, « Des gentrificateurs mobilisés. Les associations de quartier du South End à Boston », *Articulo - revue de sciences humaines* [En ligne], Hors-série 1, mis en ligne le 27 mai 2009. URL : <http://articulo.revues.org/1042>
- TISSOT S., 2010, « Quand la mixité sociale mobilise des gentrificateurs. Enquête sur un mot d'ordre militant à Boston », *Espaces et Sociétés*, n° 140-141
- TISSOT S., GAUBERT C., LECHIEN M.-H. (éd.), 2005, *Reconversions militantes*, Limoges, Presses universitaires de Limoges
- TODD E., 2005, « La fureur des classes moyennes », *Le Nouvel Observateur*, 9 juin
- TOMAY K., 2006, « Urban Renewal Policies and Different Types of Gentrification », Communication présentée à la conférence internationale de l'ENHR, Ljubljana, 2-5 juillet
- TOPALOV C., 2003, *Les constructions savantes du quartier (France, Grande-Bretagne, États-Unis)*, Paris, CSU, 199 p.
- TOUBON J.-C., SEVIN A., TANTER A., JACOB F., 1990, *Le projet de quartier du Bas Montreuil. Ses effets sur le milieu industriel*, Paris, Plan Urbain, IAURIF-Le Champ urbain-Arturbatec
- TOURAINÉ A., 1968, *Le mouvement de mai ou le communisme utopique*, Paris, Seuil
- TOURAINÉ A., 1969, *La société post-industrielle*, Paris, Denoël
- Urban Studies*, 2003, « Special issue : Gentrification », Vol. 40, n°12
- Urban Studies*, 2008, « Special issue : Gentrification and Public policy », Vol. 45, n°12

- VALERION C., 2010, *Les familles de classe populaire et la mixité sociale dans un quartier gentrifié : le cas des Batignolles*, Mémoire de Master 2 recherche en sociologie, sous la direction de J.-Y. Authier,, Université Lyon 2
- VAN CRIEKINGEN M., 2001, *La rénovation résidentielle à Montréal et à Bruxelles*, Thèse de Doctorat de Géographie, Université Libre de Bruxelles, Bruxelles
- VAN CRIEKINGEN M. *et al.*, 2007, « Une géographie de l'entrée dans la vie adulte. Trajectoires résidentielles des jeunes adultes et mutations des territoires dans les villes belges », Texte préparé pour les 3èmes Rencontres Jeunes et Sociétés en Europe et autour de la Méditerranée, Marseille, 24-26 octobre 2007
- VAN ZANTEN A., 2003a, « Les classes moyennes et la mixité scolaire », *Annales de la recherche urbaine*, n° 93, p. 131-140
- VAN ZANTEN A., 2003b, « La mobilisation stratégique et politique des savoirs sur le social : le cas des parents d'élèves des classes moyennes », *Education et sociétés*, n° 9, p. 39-52
- VAN ZANTEN A., 2005, « Lieu d'habitation et offre scolaire. Une enquête dans l'Ouest parisien », *Informations sociales*, n°123, p. 66-70
- VAN ZANTEN A., 2009, *Choisir son école. Stratégies familiales et médiations locales*, Paris, Presses Universitaires de France, coll. Le lien social
- WEBER T., 1970 (1899), *Théorie de la classe de loisir*, Gallimard, Paris
- VERGES P., 1983, « Approche des classes sociales dans l'analyse localisée », *Sociologie du travail*, n°2/83, p. 226-232
- VERMEERSCH S., 2004, « Entre individualisation et participation : l'engagement associatif bénévole », *Revue Française de Sociologie*, 45-4, p. 681-710
- VIGNAL C., 2005, « Logiques professionnelles et logiques familiales : une articulation contrainte par la délocalisation de l'emploi », *Sociologie du travail*, vol. 47, n° 2, p. 153-169
- VIGNAL C., 2005, « Les espaces familiaux à l'épreuve de la délocalisation de l'emploi : ancrages et mobilités de salariés de l'industrie », *Espaces et sociétés*, n° 120-121, p. 179-198
- VILLECHAISE-DUPONT A., 2000, *Amère banlieue, Les gens des grands ensembles*, Paris, Le Monde-Grasset
- VILLECHAISE A., 1997, « La banlieue sans qualités. Absence d'identité collective dans les grands ensembles », *Revue Française de Sociologie*, XXXVIII, p. 351-374
- VITE C., 1993, *Le maire et le logement : des politiques de l'habitat aux politiques de peuplement en proche banlieue parisienne*, Mémoire de DESS Urbanisme, Aménagement, Développement sous la direction de P. Merlin et A. Massot, Université Paris 1-Paris 3

VIVANT E., 2006, Le rôle des pratiques off dans les dynamiques urbaines, Thèse de doctorat d'Urbanisme, aménagement et études urbaines, Université Paris 8

WARDE A., 1991, « Gentrification as consumption : issues of class and gender », *Environment and Planning D : Society and Space*, n°9 (2), p. 223-232

WEBER M., 2000, *L'éthique protestante et l'esprit du capitalisme*, Paris, Champs Flammarion [première édition 1904-1905]

WILLMOTT P., YOUNG M., 1962, *Family and Kinship in East London*, Londres, Penguin Books

WIRTH L., 1938, « Urbanism as a way of life », *American Journal of Sociology*, vol. 44, réédité in GRAFMEYER Y., JOSEPH I., 1984, *L'école de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*, Paris, Aubier, p. 255-281

WRIGHT E. O., 1985, *Classes*, Londres, Verso

ZUKIN S., 1982, *Loft living. Culture and capital in urban change*, New Brunswick, Rutgers University Press

ZUKIN S., 1987, « Gentrification : culture and capital in the urban core », *Annual Review of Sociology*, n°13, p.129-147

#### Articles de la revue de presse sur Montreuil :

*Libération*, 23 mai 1996, « Pourquoi Montreuil fait-il accourir les Parisiens? », p. 18

*Le Particulier Immobilier*, juillet-août 1998, « Montreuil petits prix près de Paris », n°134 p. 22-25

*Elle*, 5 mai 2000, « Derrière le périph', le 21e arrondissement de Paris », p. 239-244

*L'Express* 29 juin 2000, « Montreuil, la ruée vers l'Est », p. 12-13

*Le Nouvel Observateur Paris-Ile-de-France*, 5-11 juillet 2002, « Montreuil, Le Pré-Saint-Gervais, Pantin, Les Lilas. La petite couronne des branchés », p. V-VI

*Paris Match*, 7 septembre 2000, « Montreuil, capitale des arts, des lettres et du cinéma »

*Le Point*, 13 octobre 2000, « Banlieue Est : les bobos débarquent », n° 1465

*Le Nouvel Observateur Paris Ile-de-France*, 3-9 mai 2001, n° 1904, p. 4

*L'Express*, 6 septembre 2001, « Banlieue. Les attrait de la couronne », p. 116

*Capital*, septembre 2001, « Une commune bon marché qui est en train de décoller », Dossier spécial immobilier, n°120, p. 149

*Le Parisien*, 3 novembre 2001, « C'est un quartier de rêve », p. 9

*Le Parisien*, 25 août 2002, « Ces stars ont choisi le "neuf-trois" », p. 2

*Le Nouvel Observateur Paris Ile-de-France*, 17-23 janvier 2002, « Le chef rouge et les pousses vertes », n° 1941, p. 18

*Le Magazine du logement*, juillet-août 2002, « Ambiance villageoise au programme », n° 155, p. 76-77

*Le Figaro*, 4 septembre 2002, « Les arts prennent la relève »

*Le Point*, 15 août 2003, « L'art passe le périph' », n°1613, p. 66-70

*Zurban*, 14-20 mai 2003, « Montreuil. L'irrésistible ascension du "21ème arrondissement" de Paris », n° 142, p. 20-23

*Zurban*, 5-12 novembre 2003, « Banlieues heureuses. Saint-Ouen, Saint-Denis, Montreuil, Ivry, Malakoff, c'est presque Paris », n°167

*Le Monde*, 29 mai 2004, « Les bobos investissent la banlieue rouge de Paris »

*Le Monde*, 30 mai 2004, « Les maires communistes cherchent à s'adapter à leur nouvel électorat »

*L'Express*, 6 septembre 2004, « Seine-Saint-Denis, le nouvel Eldorado »

*L'Express*, 6 septembre 2004, « Banlieue. Toujours plus loin »

*Le Point*, 28 octobre 2004, « Petite couronne : Des banlieues en or »

*Le Monde Argent*, 21 novembre 2004, « Les quatre villes symboles de la hausse »

*Le Parisien*, 1er août 2005, « Une vraie vie de quartier à Montreuil »

*L'Express*, 6 octobre 2005, Dossier « Les nouveaux défis de Montreuil »

*L'Express*, 6 octobre 2005, « Repaire de cadres »

*L'Express*, 6 octobre 2005, « Fragile mixité sociale »

*L'Express*, 6 octobre 2005, « Influences cosmopolites »

*Le Point*, 23 février 2006, « Spécial Montreuil – La ville au banc d'essai », Dossier Villes « Spécial Montreuil »

*Le Point*, 30 mars 2006, « Montreuil séduit les Parisiens », Dossier Villes « Spécial Paris »

*L'Express*, 7 septembre 2006, « Montreuil. Nid de bobos », Dossier Spécial Immobilier « Seine-Saint-Denis »

*Le Parisien*, 9 octobre 2006, « 4000 emplois montreuillois dans le multimédia »

*Le Parisien*, 12 octobre 2006, « Le Bas Montreuil attire la fonction publique »

*Libération*, 23 novembre 2007, « Voynet veut Montreuil, le PS craint l'écueil »

*Libération*, 17 janvier 2008, « Voynet en chasse gardée »

*Aujourd'hui en France*, 31 janvier 2008, « Les bobos, ici, ils sont mal vus »

*Le Figaro*, 15 février 2008, « Voynet veut faire chuter la maison communiste »

*Le Parisien*, 11 mars 2008, « Le duel Brard-Voynet s'annonce serré à Montreuil »

*Le Monde*, 22 mars 2008, « Voynet, la miraculée de Montreuil »

« Voynet face aux décombres de la banlieue rouge », *Marianne*, 19 avril 2008, p. 40

*L'Express*, 4 septembre 2008, « Montreuil. Repaire de bobos », Dossier spécial Immobilier « Ile-de-France »

*Le Parisien*, 20 novembre 2008, supplément Immobilier

*Télérama Sortir*, 19-25 novembre 2008, « Spécial Montreuil », supplément à *Télérama*, n° 3071

*L'Express*, 27 août 2009, « Montreuil-sous-Bois. Se mettre au vert », Dossier spécial Immobilier « Seine-Saint-Denis – Val d'Oise »

*Le Parisien*, 3 septembre 2009, « Montreuil. Toujours plus d'élèves dans les écoles »

## Annexes

Liste des annexes :

- Annexe 1 : Délimitation du quartier des Pentes de la Croix-Rousse pour les traitements statistiques
- Annexe 2 : Délimitation du quartier du Bas Montreuil pour les traitements statistiques
- Annexe 3 : Cerner le profil des gentrificateurs dans les statistiques : présentation de deux sources complémentaires
- Annexe 4 : Extrait d'entretien : trajectoire résidentielle de Luc
- Annexe 5 : Montreuil, une destination touristique ? Présentation de Montreuil sur un site Internet dédié au tourisme en Ile-de-France



## Annexe 1. Délimitation du quartier des Pentes de la Croix-Rousse pour les traitements statistiques

*« L'individualisation d'un secteur de la ville peut être renforcée par diverses caractéristiques physiques qui en font un site aux limites fortement soulignées par la présence d'un cours d'eau, d'une voie ferrée, d'artères à grande circulation, de terrains vagues, etc... Quand la netteté des contours se combine avec une originalité architecturale aisément perceptible et la présence de divers monuments ou emblèmes locaux, l'identité du quartier s'impose avec force à tous les citoyens, et leur fournit des repères pour qualifier non seulement le lieu mais aussi ses habitants » (Grafmeyer, 1991, p. 12)*

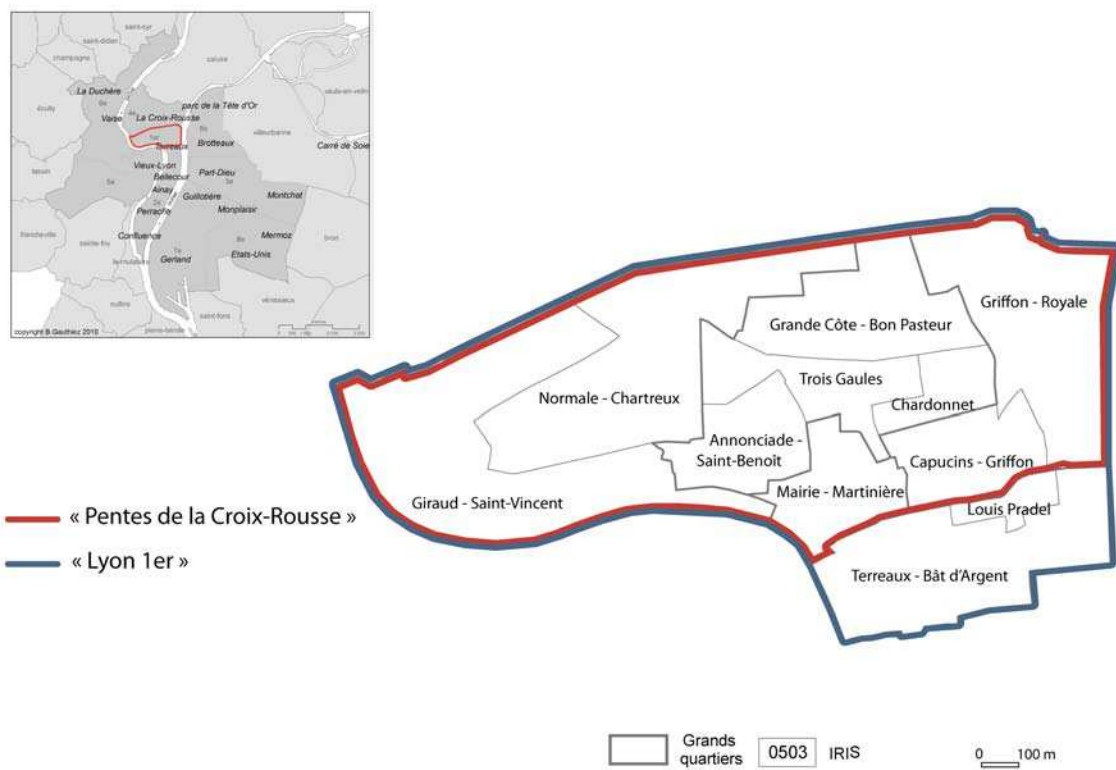
Les Pentes de la Croix-Rousse illustrent bien ce cas pourtant rare décrit par Yves Grafmeyer : bordé par deux fleuves, défini par leur topographie spécifique entre l'ancienne Presqu'île marécageuse et le plateau, ce territoire présente également une architecture homogène issue d'une histoire commune... Seul ce dernier point pourrait être nuancé par l'opposition Est / Ouest déjà évoquée : à l'Ouest, les immeubles canuts sont mêlés à d'autres constructions, notamment religieuses, et le bâti est moins dense. Certains auteurs définissent d'ailleurs les Pentes comme un secteur plus étroit, localisé dans la moitié Est du coteau (par exemple Authier (dir.), 2001). Nous avons pour notre part retenu une définition large, englobant l'ensemble du coteau, du Rhône jusqu'à la Saône (même si, de fait, la majorité des enquêtés rencontrés résident à l'Est) ; le quartier ainsi retenu couvre une population comparable à celle du Bas Montreuil (environ 25 000 habitants). Le quartier ainsi défini compte environ 25 000 habitants et s'étend sur près de 2 km d'Est en Ouest et environ 350 m du Nord au Sud. Il ne constitue donc pas un espace de pratiques quotidiennes, ni une « unité de vie collective » (Grafmeyer, 1991, p. 17) ; il offre en revanche un cadre de référence auquel sont associées des images spécifiques. Ainsi délimité, il présente aussi l'avantage d'être relativement comparable au « quartier » du Bas Montreuil tel que nous l'avons défini (cf. annexe 2), qui compte également environ 25 000 habitants et s'étend sur 1,6 km d'Est en Ouest et environ 1,4 km du Nord au Sud.

En ce qui concerne la description des évolutions des années 1960 aux années 2000, les difficultés rencontrées pour obtenir des données à l'échelle infracommunale pour les recensements antérieurs à 1990 nous ont conduit à privilégier la cohérence d'un recensement à l'autre plutôt que la précision géographique. Nous avons donc considéré l'ensemble du 1<sup>er</sup> arrondissement comme approximation des Pentes de la Croix-Rousse, puisque ces deux entités ne diffèrent que de deux IRIS. L'un des deux, « Louis Pradel », est extrêmement peu peuplé : il comporte la mairie, l'opéra, des services municipaux et l'Insee y dénombre 53 habitants en 2006. L'autre Iris, « Terreaux - Bât d'Argent » couvre en revanche une surface

plus grande et compte 3812 habitants en 2006. En tout, le quartier des Pentes représente 86 % de la population du 1<sup>er</sup> arrondissement. La prise en compte de la totalité du 1<sup>er</sup> arrondissement a eu tendance à surévaluer légèrement la part des cadres supérieures et des plus diplômés, en tous cas pour les recensements où il nous a été permis de le contrôler (1990 à 2006).

Sur la carte A1-1, on retrouve donc en bleu la délimitation de l'ensemble du 1<sup>er</sup> arrondissement de Lyon, unité de référence pour l'analyse de l'évolution du quartier entre les recensements de 1968 à 2006 (chapitre 2, section 2). En rouge, apparaît le quartier des Pentes, unité privilégiée pour toutes les informations statiques postérieures à 1990 et pour l'analyse des flux de migrants et d'acquéreurs de logements (chapitre 2, section 3). C'est aussi dans ce périmètre que nous avons « choisi » nos enquêtés pour les entretiens.

Carte A1-1 : Délimitations des Pentes de la Croix-Rousse adoptées pour les traitements statistiques



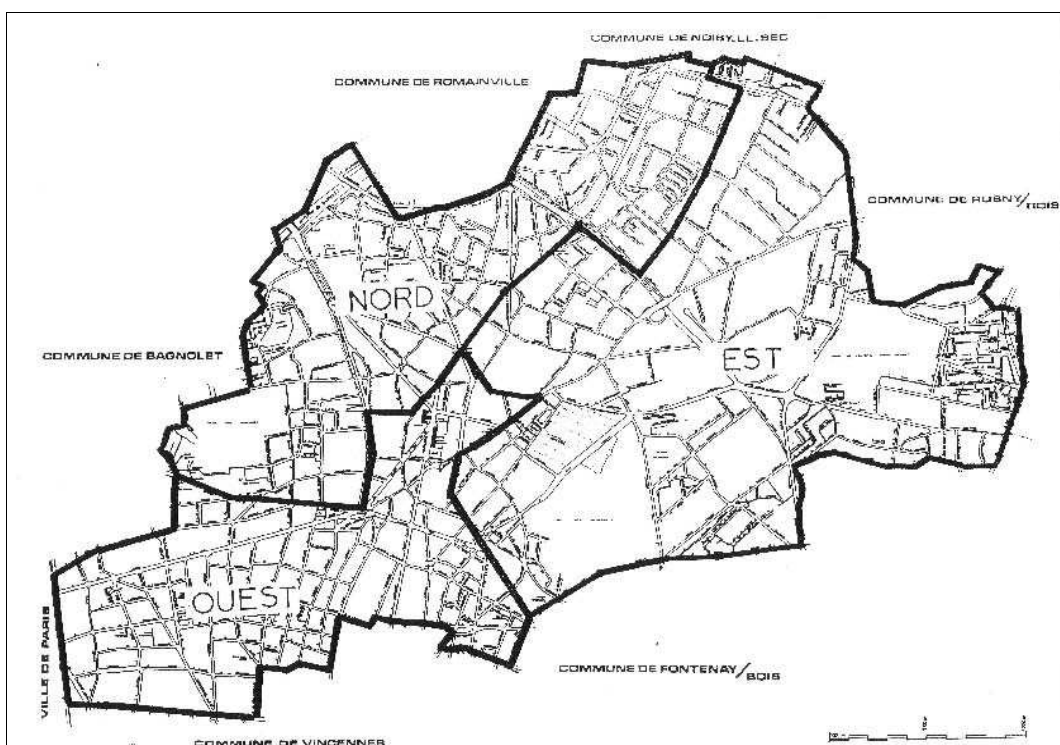
Carte réalisée par l'auteur à partir du Plan d'assemblage Grands Quartiers IRIS 2000 (copyright Insee - IGN 1999)  
Plan d'ensemble extraite de Authier et al., 2010, avec l'autorisation des auteurs

## Annexe 2. Délimitation du quartier du Bas Montreuil pour les traitements statistiques

La délimitation de notre quartier d'étude visait à cerner au plus près le secteur que l'on peut appeler « Bas Montreuil » et qui a connu un phénomène de gentrification au cours des années 1980 à 2000. Nous nous appuyons sur la réflexion d'Yves Grafmeyer sur « le quartier » (« Prologue », in Grafmeyer, 1991) afin d'éclairer les choix que nous avons fait pour définir le « Bas Montreuil en gentrification ».

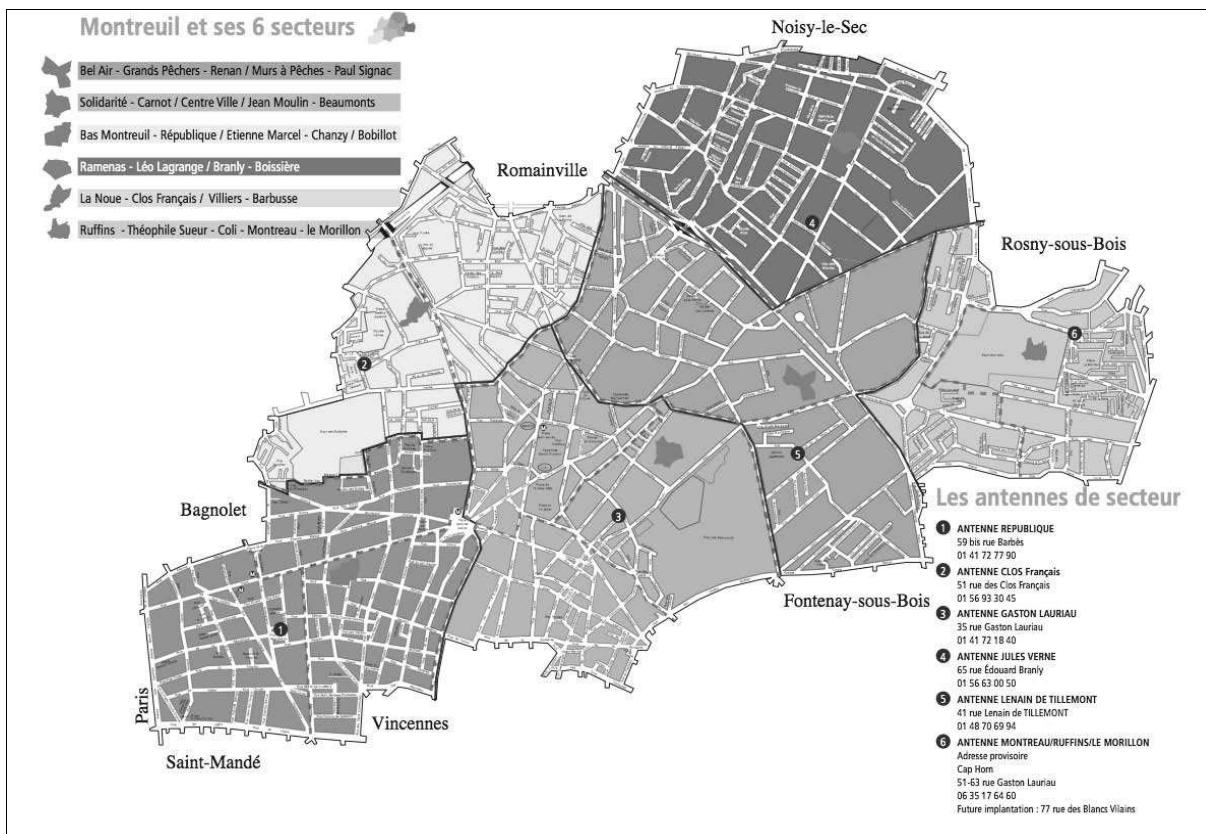
Contrairement aux Pentes de la Croix-Rousse, le Bas Montreuil ne se caractérise ni par des limites naturelles, ni par une topographie spécifique (si ce n'est d'être en plaine, mais la plaine semble s'étendre au-delà du quartier et le quartier semble inclure des fragments du coteau), ni par une forte homogénéité architecturale ; comme pour la plupart des quartiers, « à l'imprécision des contours s'ajoute [...] l'hétérogénéité interne de la voirie et du cadre bâti » (Grafmeyer, 1991, p. 12). Par ailleurs, plusieurs découpages institutionnels se superposent sur cette portion de territoire, qui organisent chacun une partie des pratiques des habitants : découpage en cantons (carte A2-1) et bureaux de vote, découpage de la mairie en « 14 quartiers et 6 secteurs » qui distribue les équipements municipaux et notamment les mairies annexes sur le territoire (cartes A2-2), secteurs scolaires, zonage des urbanistes, etc. Enfin, l'Insee a soumis la ville de Montreuil à plusieurs découpages successifs non concordants pour la restitution des données de recensement de 1962 à aujourd'hui (carte A2-3).

Carte A2-1 : Le découpage de Montreuil en cantons



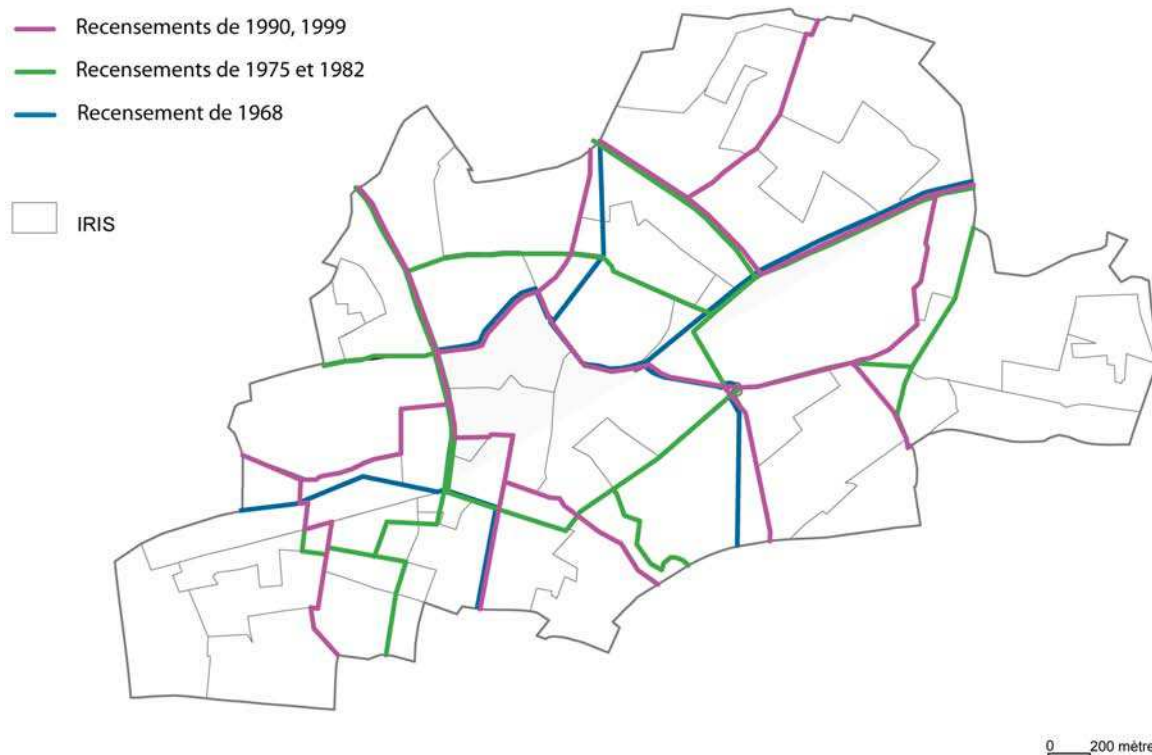
Source : archives de la mairie de Montreuil

Carte A2-2 : Le découpage de Montreuil en 6 secteurs et 14 quartiers



Source : site Internet de la mairie de Montreuil

Carte A2-3 : Découpages successifs de Montreuil par l'Insee

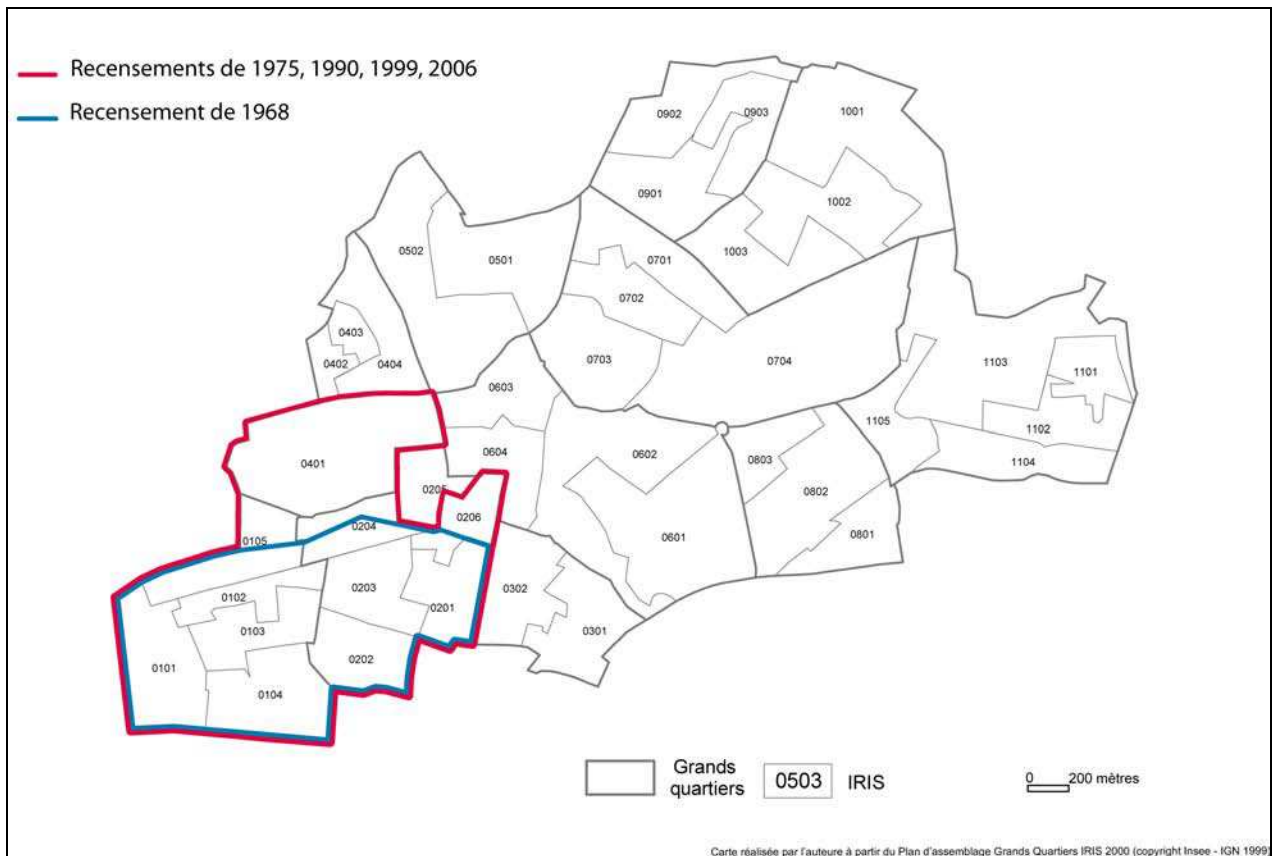


Source : carte réalisée par l'auteure à partir des archives conservées à la mairie de Montreuil

L'exercice auquel nous étions confrontée comportait plusieurs facettes : il s'agissait de rendre compte d'un phénomène en cours sur plusieurs années voire plusieurs décennies, comportant à la fois une dimension physique (appropriation et réhabilitation d'un bâti ancien) et une dimension sociale (élévation du niveau socio-économique, rajeunissement). Les données fournies par l'Insee étant à la fois une ressource et une contrainte : une ressource par leur contenu d'information, et une contrainte par leur format de restitution imposé. Nous avons choisi de définir le « Bas Montreuil en gentrification » à partir d'une définition de la gentrification par quelques critères et d'observer les « traces » qu'il laissait « sur l'appareil statistique », pour reprendre les termes de Durkheim (1895). De ce fait, le découpage que nous avons retenu est fondé sur un « projet cognitif » mais ne fera sans doute pas sens pour les habitants et les pouvoirs publics (Grafmeyer, 1991, p. 16).

Voici la carte du découpage du Bas Montreuil que nous avons retenu pour les analyses statistiques et qui s'appuie sur le découpage en Iris proposé par l'Insee. Le découpage principal figure en rouge ; en bleu, le découpage que nous avons été contrainte de respecter pour la restitution des données de 1968.

Carte A2-4 : Délimitations du Bas Montreuil adoptées pour les traitements statistiques

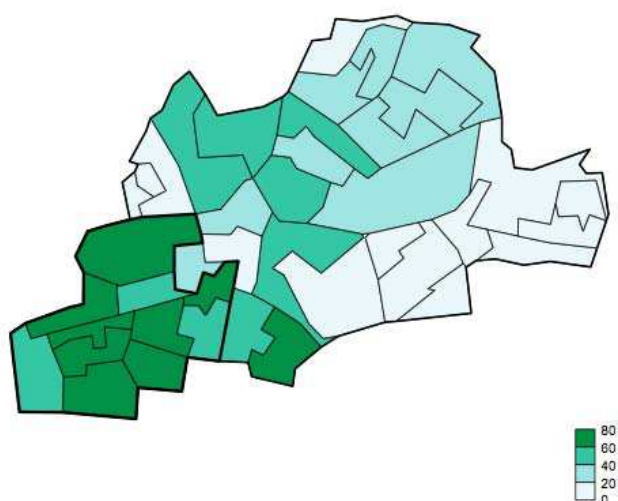


Quelques cartes permettent d'expliquer ce découpage. Les limites Ouest et Sud du quartier ne posaient pas de difficulté, elles étaient dictées par les limites communales avec Paris et Vincennes et, en outre, faisaient sens. A l'Ouest, le périphérique en tranchée non couverte, bordé du côté de Montreuil par l'emprise des Pucés, sépare physiquement le quartier du 20<sup>e</sup> arrondissement de Paris. La porte de Paris, qui donne accès à la capitale, est gardée au Sud par l'imposant siège de la CGT, au Nord par le Centre Commercial « la Grande Porte ». Au Sud, la limite administrative qui sépare Montreuil de Saint-Mandé et de Vincennes correspond également à une discontinuité dans le bâti. Du côté de Paris, cette limite était il y a peu encore bordée d'une véritable « barrière d'emprises industrielles qui contribuèrent à doter la commune d'une image de forteresse ouvrière » (Hatzfeld et alii, 1998, p. 8). Celles-ci sont aujourd'hui en grande partie démolies et remplacées par un ensemble de bureaux qui n'en est pas moins massif ; certaines sont encore visibles et font l'objet d'une reconversion en bureaux. La partie orientale de la séparation avec Vincennes n'est plus d'ordre fonctionnel : le parc résidentiel domine de part et d'autre ; mais il présente une différence assez visible de qualité et de prestige architectural, le bâti montreuillois étant nettement plus pauvre dans ses matériaux, ses dimensions, ses ornements.

Les délimitations Nord et Est posaient davantage de difficultés. Au Nord, nous avons choisi, contrairement aux découpages tant de la mairie que de l'Insee d'inclure dans notre périmètre l'Iris 0104 qui contient le coteau et le parc des Guilands, et d'exclure les Iris 0402, 0403, 0404 et 0205 qui le jouxtent. Ce choix répond à la fois à des considérations géographiques (les Iris 0402, 0403 et 0404 sont situés sur le plateau) et au souci de limiter l'étude à un quartier dont le parc de logements est ancien et appartient majoritairement au secteur privé. Comme on peut le voir sur les deux cartes suivantes (A2-5 et A2-6), les résidences principales de ces Iris 0402, 0403, 0404 et 0205 furent majoritairement bâties après 1949 et sont majoritairement occupées par des locataires HLM. Les Iris 0402, 0403, 0404 correspondent au quartier de la Noue, situé sur le plateau, et constitué majoritairement d'immeubles de grande hauteur. A l'inverse, sur le coteau (Iris 0401), les logements sont majoritairement anciens et privés. Tournés vers la rue de Paris et la Croix de Chavaux où se concentrent transports, commerces, services, équipements, les habitants du coteau des Guilands n'ont aucune raison de monter dans le quartier de la Noue et peuvent tout à fait ignorer cet ensemble dans leur vie quotidienne. Nous verrons que leur rattachement par la municipalité au quartier de la Noue entre en contradiction avec leurs pratiques, leurs représentations et leurs aspirations (chapitre 7). Nous touchons là à la question de la définition du quartier comme « enjeu collectif » (Grafmeyer, 1991, p. 21).

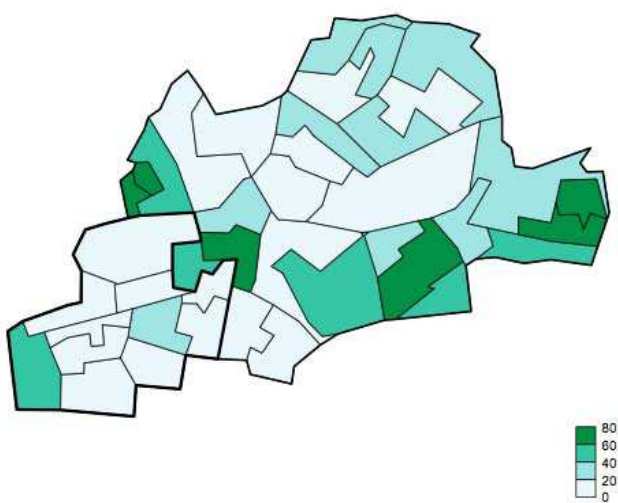
L'Iris 0205, géographiquement plus susceptible d'être inclus au quartier, est majoritairement composé de logements sociaux (55% des résidences principales sont en location HLM) et d'immeubles bâtis dans les années 1960-1970 (75% des résidences principales ont été construites entre 1949 et 1974). Enfin, nous avons indiqué plus haut que la limite Ouest ne posait guère de question : toutefois, l'Iris 0101, limitrophe avec Paris, présente lui aussi une part importante de logements sociaux. Mais une grande partie de ces logements sociaux ont été construits entre 1982 et 1999 dans le cadre de la politique volontariste de développement du Bas Montreuil qui n'est pas déconnectée du mouvement de gentrification du quartier (cf. chapitre 5) ; ils sont destinés à accueillir des professions intermédiaires (financement PLI). C'est en outre un Iris au bâti plus ancien que ceux cités ci-dessus, dont le tissu urbain était encore au début des années 1980 largement composé de petits bâtiments industriels qui ont été détruits depuis.

Carte A2-5 : Part des résidences principales construites avant 1949, Montreuil, 1990 (en %)



Source : Insee, Recensement de la population 1990

Carte A2-6 : Part des résidences principales occupées par un locataire HLM, Montreuil, 1990 (en%)



Source : Insee, Recensement de la population 1990

Le deuxième choix que nous avons à expliciter concerne la délimitation Sud-Est. Cette fois nous avons suivi le choix de la mairie ou de l'Insee consistant à exclure du « Bas Montreuil » le secteur appelé « Solidarité-Carnot » (Iris 0301 et 0302). Une définition large, dans l'opposition au « Haut Montreuil », inclut ce quartier situé en plaine, et repousse donc la limite Sud-Est du Bas Montreuil au parc des Beaumonts. Cependant le quartier possède des caractères distinctifs en matière de fonctions et surtout de peuplement : l'habitat y est quasi-exclusif et le peuplement est depuis longtemps plus bourgeois que celui du reste de la commune. On y compte 17 % de cadres supérieurs et cadres moyens parmi les actifs en 1968 (en fait probablement davantage car le découpage de 1968 inclut le quartier de la mairie,



moins homogène dans son bâti comme dans son peuplement) contre 13 % dans le Bas Montreuil ; et 42 % de cadres et professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires parmi les actifs occupés en 1990, contre 36 % en moyenne dans le Bas Montreuil. De plus, ce secteur est légèrement à l'écart du « centre » du Bas Montreuil, c'est-à-dire de la rue de Paris, et ses habitants sont aussi près des équipements de la mairie que de la Croix de Chavaux. Enfin, dans les représentations collectives, il n'est pas toujours rattaché au Bas Montreuil (d'après les entretiens avec les habitants comme avec des employés de la mairie). C'est pour ces raisons que nous l'avons exclu du Bas Montreuil ; cependant il est clair que nous aurions pu l'y inclure, et qu'il a lui aussi connu un processus de gentrification depuis les années 1980.

En définitive, en l'absence d'une fine connaissance préalable du territoire (puisque le travail sur les statistiques a commencé en même temps que le « terrain »), nous n'avons pas observé comment la gentrification prenait place dans un quartier préalablement défini, mais nous avons fait apparaître l'espace en gentrification qui pouvait raisonnablement s'appeler « Bas Montreuil ». Il s'agit d'une certaine façon d'un compromis entre, d'une part, la logique visant à faire apparaître sur une carte la distribution d'une combinaison de plusieurs descripteurs (un bâti majoritairement ancien, des logements appartenant majoritairement au parc privé, une élévation du statut socio-économique de la population dans un territoire « initialement » plutôt populaire) ; et, d'autre part, la logique visant à décrire la structure et l'évolution des descripteurs dans une unité spatiale prédéfinie à partir de critères autres (Grafmeyer, 1991, p. 14-16). Cette façon de procéder ne nous a pas empêché d'observer d'autres caractéristiques et évolutions touchant le quartier – comme l'importante construction de logements sociaux dans l'Iris 0101 près de la porte de Montreuil par exemple, où l'appauvrissement d'une partie de la population résidant dans l'Iris 0105 le long de la rue de Paris. Mais il est vrai que nous avons d'emblée exclu des secteurs qui ne pouvaient être caractérisés par une dynamique de gentrification mais qui auraient pu être inclus au « Bas Montreuil » comme « espace de vie » ( Grafmeyer, 1991, p. 17). Ainsi l'Iris 0205 au Nord de la Croix de Chavaux a été exclu en raison de son bâti relativement récent et de la part importante des logements sociaux, alors même qu'il est clair qu'il peut difficilement être rattaché à un autre quartier que « le Bas Montreuil » en tant qu'espace de pratiques quotidiennes.

Le découpage en rouge sur la carte A2-4 est donc celui adopté pour le traitement des données des recensements de 1990, de 1999 ou de 2006 ; c'est également sur la base de ce découpage que nous avons étudié les « migrants externes » de 1999 et de 1990, ces migrants étant définis comme les résidents qui en 1999 (respectivement en 1990) habitaient dans l'un

des IRIS du Bas Montreuil et qui en 1990 (respectivement en 1982) n'habitaient pas à Montreuil. C'est aussi à partir de ce découpage que nous avons travaillé sur la base de données notariales (BIEN) pour distinguer entre « Bas Montreuil » et reste de Montreuil, en triant les transactions grâce à leur adresse (chapitre 2).

En ce qui concerne le suivi longitudinal des transformations du quartier, nous avons rencontré des difficultés face à la variabilité des découpages de l'Insee. Les données de 1990, 1999 et 2006 étant disponibles à l'IRIS, nous avons pu conserver le même découpage pour ces trois recensements. Pour 1975, nous avons obtenu les données à l'îlot, ce qui nous a permis de reconstituer ce même découpage. Les comparaisons entre les données issues des recensements de 1975 et de 1990, 1999 et 2006 concernent donc exactement le même territoire.

Pour 1968 et 1982, les données à l'îlot n'étaient pas disponibles. Pour le recensement de 1968, nous avons obtenu les données à l'échelle des quartiers ; le quartier alors appelé « Bas Montreuil » diffère légèrement du nôtre : il couvre le même territoire, à l'exception du coteau des Guilands (IRIS 0401) qui en est exclu (découpage en bleu sur la carte A2-4). Nous avons néanmoins parfois utilisé ces données de 1968 comme repère dans les comparaisons intertemporelles. Pour le recensement de 1982, les seules données infracommunales que nous avons pu obtenir nous ont été livrées à l'échelle du canton ; or le canton Ouest de Montreuil, qui couvre le Bas Montreuil, est nettement plus vaste que le quartier (cf. carte A2-1). Nous avons donc le plus souvent préféré dans les comparaisons nous passer de données pour 1982, celles dont nous disposions étant trop peu comparables.

Indiquons pour finir que ce découpage du Bas Montreuil a prévalu pour le traitement des données statistiques, mais aussi, comme dans le cas des Pentes, pour le choix des enquêtés.

## Annexe 3. Cerner le profil des gentrificateurs dans les statistiques : présentation de deux sources complémentaires

### 1. Les tableaux à façon sur les migrants externes

Avec l'aide d'Alexandre Kych du centre ADISP-CMH, nous avons pu constituer des tableaux issus des données de recensement de 1999 et de 1990 permettant de décrire les nouveaux résidents de chaque quartier.

La catégorie de « migrants externes » désigne les habitants qui n'habitaient pas la même commune – ou le même arrondissement pour Lyon – au recensement précédent. Ces données présentent l'avantage de décrire la population des « nouveaux habitants », ce qui élimine un certain nombre d'approximations que l'on rencontre lorsqu'on se contente de comparer la population à deux dates en supposant que ses transformations proviennent de l'afflux de nouveaux individus (alors qu'une partie des transformations provient des évolutions ayant affecté la population d'origine ainsi que des départs).

Les tableaux standards fournis par l'INSEE sur les migrants externes n'étaient pas disponibles à l'échelle infra-communale. Nous avons donc demandé au centre ADISP de construire ces tableaux à une échelle plus fine afin de décrire la population installée entre 1982 et 1990 puis entre 1990 et 1999 dans nos terrains d'enquête, les Pentes de la Croix-Rousse et le Bas Montreuil, tels que nous les avons définis par regroupement d'IRIS (voir annexes 1 et 2).

Restent malgré tout quelques limites plus ou moins importantes de cette source statistique dans le cadre de notre travail. Tout d'abord, la population des « migrants externes » exclut les individus qui se sont installés dans le quartier après 1990 mais en sont repartis avant 1999 (respectivement après 1982 et avant 1990). Or le processus de gentrification se nourrit aussi de ces passages brefs, surtout lorsqu'ils s'accompagnent d'une revalorisation d'un bien immobilier. Ainsi cet enquêté qui est arrivé dans le Bas Montreuil en 1995 pour travailler et vivre dans un atelier de métallurgie et qui est parti en 1998 à Romainville, au Nord de Montreuil, avant de revenir à Montreuil en 2005 ; à chaque fois, il a complètement rénové et transformé les lieux dans lesquels il s'installait, et il a indubitablement contribué à la gentrification du Bas Montreuil. Il a échappé au décompte des « migrants externes » de 1999.

La catégorie de « migrants externes » exclut ensuite par définition les « migrants internes », c'est-à-dire les personnes qui, entre deux recensements, changent de logement sans changer de commune. Deux cas de figure nous sont pourtant apparus de « migrants internes »

ayant participé comme habitants à la gentrification du Bas Montreuil. D'une part, des individus recensés en 1999, qui habitaient déjà le quartier en 1990 (respectivement 1990 et 1982), ont déménagé après avoir réalisé des travaux et revalorisé un bien immobilier. Ils ont bien contribué à la gentrification du quartier sur son volet immobilier, mais ne sont pas comptabilisés parmi les « migrants externes ». Nous avons rencontré ce type de profil dans notre échantillon à deux reprises. Il n'est pas rare en effet qu'ayant découvert le quartier, son stock de biens dégradés et la rapidité de l'augmentation des prix, des habitants décident de renouveler rapidement leur expérience d'acquisition-rénovation, motivés soit par les plus-values soit par un projet immobilier particulier. D'autre part, une catégorie un peu particulière de « gentrificateurs » nous est apparue au cours de l'enquête : les « gentrificateurs de l'intérieur », c'est-à-dire des anciens Montreuillois qui, ayant résidé dans un autre quartier de Montreuil et dans des contextes où l'on ne peut parler de gentrification (location HLM sur le plateau, propriété occupante dans un secteur pavillonnaire récent), sont par la suite « descendus » dans le Bas Montreuil et ont participé à sa gentrification (par leurs profils sociologiques, leurs pratiques de sociabilité et particulièrement leurs engagements dans la sphère publique). Prendre en compte d'un point de vue statistique l'ensemble de ces « migrants internes », c'est-à-dire des personnes ayant déménagé sans quitter le quartier ou d'un autre secteur de Montreuil vers le Bas Montreuil, aurait cependant été hasardeux et difficilement interprétable. Etant donné ce que l'on sait de la composition de la population montreuilloise en 1990 (plus de 60% d'employés et d'ouvriers parmi les actifs occupés et près de 80% des adultes d'un niveau de diplôme inférieur au Bac) et a fortiori en 1982, les gentrificateurs du Bas Montreuil, par définition des ménages qualifiés appartenant aux PCS intermédiaires ou supérieures, avaient plus de chances de provenir de l'extérieur de la ville.

Ces deux points suggèrent que la population des migrants externes peut sous-estimer la population des gentrificateurs. Mais, inversement, la population des « migrants externes » du Bas Montreuil ne compte pas que des gentrificateurs, loin de là. Nous n'apprendrions d'ailleurs pas grand chose si tel était le cas : la plupart des variables disponibles (tranches d'âge, niveau de diplôme, PCS, ancienneté des logements) ne feraient que redonder avec la définition même de cette population. L'intérêt de l'analyse que nous proposons est donc plutôt d'évaluer l'importance des gentrificateurs dans le flux des nouveaux résidents des deux quartiers aux deux périodes et de préciser leur profil, notamment en termes d'âges, de niveaux de diplôme et de catégories socioprofessionnelles détaillées<sup>453</sup>. Cela nous permet de nous livrer à la double comparaison, spatiale et temporelle, entre les gentrificateurs des années 1980 et des années 1990 du Bas Montreuil et des Pentes de la Croix-Rousse.

---

<sup>453</sup> On pourra suggérer que le même travail sur les migrants internes aurait à ce titre pu présenter quelque intérêt, celui d'évaluer l'importance et les caractéristiques de ces migrants de l'intérieur ; mais cette catégorie ne nous est apparue pertinente qu'au fil de l'enquête ethnographique, après avoir commandé à l'Insee ces tableaux à façon que nous présentons ici.

## 2. Les bases de données notariales

Les bases BIEN (Base d'Informations Economiques Notariales) et Perval recensent les mutations immobilières réalisées chaque année et enregistrées dans les études notariales, la première en région Ile-de-France, la seconde pour toutes les autres régions. La base BIEN est exhaustive tandis que la base Perval est alimentée par les notaires sur la base du volontariat ; le taux de couverture des transactions est estimé supérieur à 80 % et jugé satisfaisant en Rhône-Alpes par plusieurs organismes (Insee, Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement) ; il est toutefois variable selon les années. Les bases qui nous ont été fournies, respectant les conseils de notaires, se limitent aux mutations de gré à gré sur le marché de l'occasion (elles excluent donc les donations, les viagers et les héritages, les ventes réalisées par des personnes morales – promoteurs, compagnies d'assurance, etc. – et l'ensemble des ventes de logements neufs) ; elles concernent uniquement des biens à usage d'habitation.

Ces bases procurent pour chaque transaction quatre séries d'informations concernant :

- la localisation précise du bien (par l'adresse complète le plus souvent)
- les caractéristiques du bien (type de bien, surface, étage, date de construction...)
- la mutation elle-même (type de mutation, date, montant, prix au mètre carré, prix total)
- les caractéristiques sociodémographiques du vendeur et de l'acquéreur (catégorie socioprofessionnelle, âge, statut matrimonial, origine géographique)

Les bases BIEN et Perval sont commercialisées à un prix très élevé. Nous y avons eu accès grâce à une collaboration avec l'équipe de la Chaire Ville et Immobilier de l'Université Paris-Dauphine pour Montreuil et pour le premier arrondissement de Lyon (ainsi que pour le 20<sup>e</sup> arrondissement de Paris et le 4<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, à titre de comparaison), pour les années 1998 et 2007, qui constituent le point bas et le point haut du dernier cycle immobilier. Elles constituent une source d'informations complémentaire pour approcher statistiquement la population des gentrificateurs du Bas Montreuil et des Pentes de la Croix-Rousse. Tout d'abord, elle permet comme les recensements de disposer d'informations localisées et d'établir des statistiques à l'échelle du quartier (et non pas seulement de la commune entière). Comme les recensements aussi, elles ne couvrent pas un échantillon de la population mais l'ensemble de la population pour la base BIEN et une partie importante pour la base Perval.

En revanche, contrairement aux données concernant les migrants, elles ne concernent pas à l'ensemble des nouveaux résidents mais les nouveaux propriétaires ; on cerne ainsi de plus près le noyau dur des gentrificateurs « convertisseurs », qui achètent un bien pour le

rénover, mais on exclut les gentrificateurs locataires. Impossible également de distinguer les investisseurs des propriétaires occupants, ce qui constitue un biais d'autant plus important que le quartier devient susceptible d'offrir des opportunités de placement intéressantes. Le statut d'occupation est un élément important du type de gentrification : si tous les gentrificateurs, acteurs de la valorisation du quartier, ne sont pas nécessairement propriétaires, la propriété entraîne un investissement plus important dans l'espace résidentiel en termes financiers, matériels et affectifs. La propriété autorise aussi la réalisation de travaux importants, composante importante de la gentrification, tandis que les locataires entreprennent rarement eux-mêmes des travaux d'envergure. Rappelons qu'environ 25% des migrants sont propriétaires de leur logement dans le Bas Montreuil et 22% dans les Pentès en 1999.

Ces bases de données sont enfin particulièrement intéressantes puisqu'elles associent les caractéristiques des individus aux caractéristiques des biens qu'ils achètent (ou qu'ils vendent) et au prix de la transaction. Ainsi, contrairement aux données de recensement qui n'autorisaient la plupart du temps qu'une statistique à une dimension, elles permettent de croiser les différentes dimensions et d'établir des liens entre les caractéristiques des biens, des transactions, des vendeurs et des acquéreurs. La base Perval indique en outre la catégorie socioprofessionnelle à un niveau détaillé (en 42 postes) ; la base BIEN en revanche n'utilise que le code en 8 postes.

Afin de cerner le profil des acquéreurs de logement du Bas Montreuil et des Pentès, nous avons établi la liste des voies concernées de façon à reproduire les limites des deux quartiers tels qu'ils ont été définis aux annexes 1 et 2. Les résultats peuvent donc différer légèrement d'autres résultats élaborés par ailleurs à partir d'autres découpages de ces quartiers.

## Annexe 4. Extrait d'entretien : trajectoire résidentielle de Luc

Luc est acteur et scénariste, il est né en 1958 et s'est installé à Montreuil en 1994.

« Alors, d'abord j'ai partagé un appart avec un très très bon copain rue Carpeaux, en face de l'hôpital Bretonneau [vers Guy Môquet]

### **En colocation ?**

J'ai quasiment constamment vécu en colocation. Voilà. Donc j'ai partagé cet appartement avec ce copain, après le copain est parti, il y a une copine qui est venue avec qui j'ai vécu. Après [...] j'ai rencontré quelqu'un d'autre qui m'a proposé de vivre, de partager un appartement Faubourg Saint Antoine. D'ailleurs c'est marrant parce que c'était 80 rue du Faubourg Saint Antoine et j'ai réalisé récemment que c'était au moment des années 80. C'est-à-dire que j'y suis rentré quasiment en mai 81, quand Mitterrand a été élu, et je suis parti en mars 86, quand la première cohabitation a commencé. J'ai fait les cinq ans de Mitterrand là-dedans, quoi. Donc là c'était génial ! Faubourg Saint-Antoine, c'était génial. A un moment donné –

### **C'était génial pourquoi, pardon ?**

C'était génial parce que le quartier de Bastille, à l'époque, c'était pas ce que c'est aujourd'hui, donc c'est-à-dire un super quartier ; parce que Ledru-Rollin, la rue de Lappe, c'était pas du tout du tout envahi comme ça, ça commençait, c'était un petit peu branché, mais c'était super.

### **C'était comment ? Parce que le Bastille que je connais, moi, c'est plein de bars et de monde...**

C'était ça, mais divisé par dix, quoi. Quelques bars, quelques... une bonne ambiance, les artistes, etc., une très bonne ambiance de quartier, mais bon, pas du tout... les bars, c'était génial, quoi ! C'était vraiment... idéal, quoi ! La rue de Lappe, il y avait déjà quelques bars, quelques trucs, mais deux-trois ; c'était surtout des troquets, où il y avait plein de monde, mais c'était pas des boîtes branchées avec des lumières, des néons... Il y avait le truc des Lombards, là ; il y avait le Balajo – tu connais le Balajo ? – et puis d'autres cafés. Non, et puis je sais pas, une ambiance de quartier, une ambiance de village, parce que c'était du côté du marché d'Aligre. Le marché d'Aligre c'est vraiment le 12<sup>ème</sup>, c'est le Baron Rouge, tout ça, c'est quand même une ambiance de quartier qui était particulièrement sympathique. Bon, après j'étais comme viré, parce qu'on habitait à cinq, dans un appart... on était un peu comme des dingues : c'est-à-dire qu'on était quand même trois à habiter dans la même piaule, plus tous les copains qui passaient, on était toujours cinq ou six à dormir ! trois dans une chambre plus les copains dans l'autre. Donc c'était quand même un peu... L'appartement était très très haut de plafond, donc c'était un appartement très agréable, qui avait des très bonnes ondes, on va dire. Donc après j'ai dû partir, donc je suis retourné – parce que entre temps j'ai rencontré des voisins à Bastille qui m'ont refilé un appartement tout près, c'était 87 avenue Ledru-Rollin. Alors là, c'était moins bien, c'était juste au-dessus du métro donc c'était bruyant, c'est inimaginable, et l'appartement était c'était tout en longueur, tout était en façade, donc la nuit j'avais l'impression que les camions roulaient dans mon lit, quoi. Donc j'ai pas tenu le coup longtemps. Et j'ai eu l'occasion – c'était beaucoup plus facile de se lier à l'époque qu'aujourd'hui, quand même – donc on m'a proposé un appartement 53 bd Saint Marcel, et là j'ai connu les Gobelins. C'était autre chose, ça. Un peu mou, un peu chiant... bon, sympa, pas

loin du jardin des Plantes – ah oui, non, entre-temps j’ai habité rue Buffon, avec un copain, c’est un peu le même quartier. Mais bon, c’est vrai qu’il y a la mosquée de Paris, avec les hammams, là dans le coin, il y a la rue Mouffetard et la place de la Contrescarpe, mais bon, j’ai pas adoré adoré. J’ai re-cohabité à un moment donné avec un copain parce que je pouvais pas payer le loyer. Et là il y a quelqu’un qui gagnait beaucoup mieux que moi et qui était un copain, qui m’a dit : on va faire un échange, moi je vais prendre ton appartement qui est mieux, toi tu vas prendre mon appartement qui est plus petit, il faut dire qu’il se barrait, il venait de quitter sa femme, et comme c’était un appartement qui était au-dessus de chez sa femme, il fallait qu’il s’en aille. Donc c’est rebelotte, l’impression d’avoir l’ambiance, mais c’était mieux que ça – c’est-à-dire que c’était une petite piaule dans le 20<sup>ème</sup>, alors c’était vraiment le vieux Paris, le Paris de Ménilmontant, le Paris de Belleville, de Gambetta, il y avait vraiment des vieilles figures – notre concierge il s’appelait Nounours ! on l’adorait, c’était vraiment un vieux – un type qui était né là, donc c’était vraiment la mémoire vivante des vieux quartiers de Paris. Et là, cet immeuble, c’était une autre période assez géniale, c’est que quasiment il n’y avait que des gens de mon profil qui avaient loué dans cet immeuble.

### **C'est-à-dire acteurs ?**

Oui, acteurs, photographes, le cinéma, etc., et on passait tout – non c’était très très sympa, c’était une autre période... c’était d’autres gens, d’autres choses...

### **Parce que vous partagiez le travail, et des trucs comme ça ?**

Oh, parce qu’on rentrait le soir, et qu’on buvait des coups et que c’était la colo ! On vivait ensemble, quoi. J’ai quand même rarement habité, euh comment dire, dans mon petit HLM tout seul. Après j’ai rencontré Christine, donc ma femme, et on a rechangé encore, mairie du 18<sup>e</sup>, et après dans le quartier des Batignolles, avant c’était génial.

### **Attends, mairie du 18<sup>e</sup> et...**

Oui, et après les Batignolles, qui était vraiment un quartier génial. Là je me suis marié avec Christine, parce qu’on a eu un enfant.

### **Qu’est-ce qui était si bien dans le quartier des Batignolles ?**

Ohh c’était génial ! Parce que le quartier ; parce que, d’abord, le jardin des Batignolles ; parce que l’ambiance, parce que le côté village, parce que vraiment la vie de quartier... C’est pas si bourgeois – c’est un peu bourgeois mais c’est complètement la France d’entre le 17<sup>ème</sup> complètement bourgeois de Malesherbes et le 17<sup>ème</sup> complètement zone de place Clichy, quoi. A une rue près, ça change.

### **Oui, je vois bien... mais alors pour le coup, le coin de Batignolles, je ne vois pas l’ambiance qu’il peut y avoir en fait...**

Tu ne vois pas ce qu’il y a ? [estomaqué]

### **Je vois pas l’ambiance, en fait, j’y suis passée, mais comme je ne connais personne là-bas...**

Je sais pas, c’est peut-être parce que j’ai eu mon enfant là-bas aussi... Je sais pas, c’est des ondes, c’est une bonne respiration, c’est une bonne ambiance... Alors qu’à l’époque quand j’allais au métro Rome, j’avais l’impression d’aller au bout du monde... dès que tu passes le Pont Cardinet c’est glauque, mais tout ce qui est jardin des Batignolles, devant l’église, sur la place etc... en plus on avait un copain qui habitait rue XX qui venait tous les jours pour faire le marché, parce qu’il y a le marché des Batignolles qui est super... Et puis je sais pas, il y a une vie de quartier ! une vraie, vraie vie de quartier !

### **Mais, ça veut dire quoi, vous vous êtes fait plein d’amis dans les...**



Non ! on se connaît, on se dit boujour, on est là « salut comment ça va ? », tu dis bonjour aux commerçants ils te reconnaissent, c'est pas anonyme, quoi !

### **Les gens se reconnaissent dans la rue en fait ?**

Ah oui ! Et puis après, bon, on a dû partir parce que c'était un appartement qui appartenait à mon beau-père, qui a dû vendre après la guerre du Golfe comme son affaire, il avait une agence de voyages qui a périclité, donc [...] on a du partir. C'est là qu'en échange, il a voulu nous faire un cadeau mais c'était un cadeau empoisonné, il nous a pistonnés pour qu'on reprenne l'appartement dans lequel il vivait. Donc là c'était rue de Saussure. Rue de Saussure, là, c'est le contraire : l'enfer. Là tu passes le Pont Cardinet, carrément horrible ; au bout de la rue de Saussure t'as la porte d'Asnières, t'es coincé entre les extérieurs, le périph, y a pas de métro, alors là c'est impersonnel, c'est horrible !

### **C'est où ça la rue de Saussure ?**

Elle commence à Villiers, pas si mal ! mais elle continue jusqu'à Porte d'Asnières, nous on était quasiment à la Porte d'Asnières. Ah j'ai détesté, j'ai vraiment détesté. C'est pour ça que en fait, on était dans une situation un peu coincée, qu'on est venus ici à Montreuil, parce que c'est vrai que la solution de logement c'est quand même pas si facile à trouver, donc si on avait la folie, l'inconscience de se lancer dans ce truc à Montreuil, c'était vraiment parce que il fallait vraiment qu'on déguerpisse de là où on vivait. On serait restés aux Batignolles, on serait jamais venus à Montreuil, tu vois ? Là c'était vraiment parce que je ne supportait pas cet appartement rue de Saussure, j'aimais pas, on était au 12<sup>ème</sup> étage, c'était hyper moderne, impersonnel au possible... c'était pas bien du tout. Donc on s'est dit, allez hop, on va complètement changer, et on est venus ici. »

## Annexe 5. Montreuil, une destination touristique ?

Le site Internet de tourisme « le nouveau Paris Ile-de-France » suggère d'achever à Montreuil une promenade menée dans l'Est parisien. Il décrit ainsi les intérêts de l'étape :

« **Montreuil, d'un marché à l'autre.** L'une des meilleures façons de découvrir Montreuil est peut-être de l'aborder par sa porte. Chaque week-end, le marché aux puces s'y déploie. Fripes, fringues, bibelots, petit mobilier, épices, livres... On y trouve tout et à tous les prix. C'est certainement le plus « puce » de tous les marchés aux puces parisiens ! Dans un tout autre genre, les Nouveaux Robinson , « tout bio tout bons », se déploient en trois grandes boutiques place de la République. C'est là que les bobos de Montreuil et de l'Est parisien ont l'habitude de remplir leurs paniers. Idéal pour acheter quinoa, tofu et légumes frais et bio-bios. Dans le même coin, Les Instants Chavirés diffusent du jazz et des musiques improvisées, expérimentales, improbables et inespérées ! C'est un lieu à part, original et décalé, à fréquenter en soirée. En allant vers la Croix de Chavaux, empruntez la rue de la Révolution où se trouvent les anciens fours à Porcelaine Samson. Protégés au titre des Monuments historiques, ils font partie du riche patrimoine industriel de la ville. Un peu plus loin, place du marché, le marché alimentaire a lieu le jeudi matin, le vendredi après-midi et le dimanche matin. Coloré et animé, c'est un «marché-monde » qui rassemble toutes les communautés de la ville et de ses environs. En bordure de la place qui l'accueille, le célèbre Bar du marché est l'incontournable lieu de rendez-vous des bobos de Montreuil et des artistes locaux. On y déjeune et on y dîne pour un prix raisonnable mais on peut aussi se contenter d'y boire un café ou bien venir à l'occasion d'un concert.

**Une ville de cinéma.** Si Montreuil entretient d'étroits rapports avec le septième art, c'est grâce à l'illustre figure de la ville : George Méliès, l'inventeur des effets spéciaux. Il donne son nom à la salle de cinéma d'art et essai située dans le centre commercial de la Croix de Chavaux. Pour sa programmation, le Méliès préfère la qualité à la quantité et suit le slogan : « La banlieue aussi a le droit à l'excellence culturelle ». Le studio Pathé Albatros, classé monument historique depuis 1997 est situé non loin de là. Il abrite aujourd'hui des studios de répétition pour des compagnies de théâtre et de spectacle vivant. Pour déjeuner ou dîner dans le coin, ne manquez pas de vous rendre à la Villa 9 Trois, peut-être la table la plus prestigieuse du département. Décoration design et boisée et cuisine originale : l'endroit idéal pour savourer un moment de détente et quelques plats bien ficelés. L'été, la terrasse vous transporte *bien loin de la banlieue parisienne*.

**Montreuil a toujours la pêche !** Disparue aujourd'hui du paysage montreuillois, la pêche a longtemps été cultivée à Montreuil. Les fruits poussaient sur des murs ! Aujourd'hui, il ne reste plus qu'une petite parcelle entretenue par l'association Murs à Pêche. Pour renouer avec la tradition, l'association propose des visites commentées tous les dimanches. Tout proche, le café La Pêche est l'un des lieux culturels importants de la commune. Il est possible d'y déjeuner ou d'assister à un concert de hip-hop, de rap, de reggae ou de rock. Quant au restaurant La Grosse Mignonne, situé dans le Bas Montreuil, il tire son nom d'une variété de pêches cultivée à Montreuil. Tenu par la même équipe que Le Bar du marché (à Paris), il propose une cuisine raffinée. »

Source : <http://www.nouveau-paris-ile-de-france.fr/recherche-62515.html>



# Tables des illustrations

## Table des cartes

Carte 2-1 : Les Pentes de la Croix-Rousse dans l'agglomération lyonnaise.....	108
Carte 2-2 : Part des résidences principales construites avant 1949, Lyon, 1999 (en %).....	109
Carte 2-3 : Le quartier des Pentes de la Croix-Rousse.....	111
Carte 2-4 : Montreuil dans l'agglomération parisienne.....	118
Carte 2-5 : L'organisation spatiale de Montreuil.....	119
Carte 2-6 : Part des logements construits avant 1949, Montreuil, 1999 (en %).....	119
Carte 2-7 : Evolution du ratio entre le nombre d'actifs occupés cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires et le nombre d'actifs occupés employés et ouvriers, Pentes de la Croix-Rousse, 1990, 1999 et 2006.....	133
Carte 2-8 : Part des cadres et professions intellectuelles supérieures parmi les actifs occupés, Lyon, 2006.....	137
Carte 2-9 : Part des salariés en emploi précaire parmi les actifs occupés, Lyon, 2006.....	137
Carte 2-10 : Evolution du nombre d'actifs occupés cadres et professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires, Montreuil, 1990-1999 (à gauche) et 1999-2006 (à droite) (en %).....	146
Carte 2-11 : Evolution du ratio entre le nombre d'actifs occupés cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires et le nombre d'actifs occupés employés et ouvriers, Bas Montreuil, 1990,1999 et 2006.....	147
Carte 2-12 : Part des cadres et professions intellectuelles supérieures parmi les actifs occupés, Montreuil, 2006.....	148
Carte 2-13 : Part des salariés en emploi précaire parmi les actifs occupés, Montreuil, 2006.....	148
Carte 2-14 : Revenus médians des ménages fiscaux par unité de consommation, Montreuil, 2005 ...	151
Carte 2-15 : Rapport inter-déciles des revenus fiscaux par unité de consommation au sein des Iris en 2005, Montreuil.....	152
Carte 2-16 : Part des migrants externes dans la population totale (en %) et types de migrants, Bas Montreuil, 1999.....	168
Carte 2-17 : Part des migrants externes dans la population totale (en %) et types de migrants Pentes de la Croix-Rousse, 1999.....	171
Carte 5-1 : « Population active salariée en 1950 » à Montreuil (à gauche) ; « Montreuil rural » en 1950 (à droite).....	353
Carte 7-1 : Le quartier des Guilands (à droite, le découpage en Iris).....	532
Carte A1-1 : Délimitations des Pentes de la Croix-Rousse adoptées pour les traitements statistiques.....	629
Carte A2-1 : Le découpage de Montreuil en cantons.....	631
Carte A2-2 : Le découpage de Montreuil en 6 secteurs et 14 quartiers.....	631
Carte A2-3 : Découpages successifs de Montreuil par l'Insee.....	632
Carte A2-4 : Délimitations du Bas Montreuil adoptées pour les traitements statistiques.....	633

Carte A2-5 : Part des résidences principales construites avant 1949, Montreuil, 1990 (en %).....	635
Carte A2-6 : Part des résidences principales occupées par un locataire HLM, Montreuil, 1990 (en%) .....	635

## Table des tableaux

Tableau 1-1 : Evolution des effectifs des actifs selon la catégorie socioprofessionnelle (nouvelle nomenclature), 1962-1982 et 1982-1999 (en %), France entière .....	62
Tableau 1-2 : Evolution de la structure par CS du groupe des cadres et professions intellectuelles supérieures de 1962 à 2005 .....	64
Tableau 1-3 : Evolution de la structure par CS du groupe des professions intermédiaires de 1962 à 2005 .....	64
Tableau 2-1 : Comparaison de quelques indicateurs dans deux quartiers de Montreuil, 1968.....	122
Tableau 2-2 : Variation annuelle moyenne de la population par périodes intercensitaires, Lyon 1 <sup>er</sup> et ensemble de Lyon, 1968-2006 (en %).....	127
Tableau 2-3 : Evolution de la part des migrants externes*, Lyon 1 <sup>er</sup> et ensemble de Lyon, 1975-2006 (en % de la population totale) .....	128
Tableau 2-4 : Structure d'activité de la population totale, Lyon 1 <sup>er</sup> , 1982 et 1999 .....	129
Tableau 2-5 : Structure de la population active selon la PCS, Lyon 1 <sup>er</sup> et ensemble de Lyon, 1975, 1990 et 2006 (en % du total des actifs).....	132
Tableau 2-6 : Part des salariés précaires (contrat d'apprentissage, stages, emplois aidés, CDD, intérim) parmi les actifs occupés, Lyon 1 <sup>er</sup> et ensemble de Lyon, 1990, 1999, 2006 (en %) et évolution 1990-2006 (en points).....	134
Tableau 2-7 : Evolution de la population totale, Bas Montreuil et Montreuil, 1975-2006 .....	140
Tableau 2-8 : Structure de la population active occupée selon la PCS, Bas Montreuil et ensemble de Montreuil, 1975, 1990 et 2006 (en % du total des actifs occupés).....	144
Tableau 2-9 : Taux de croissance annuel des actifs occupés selon la PCS, 1990-1999 et 1999-2006, Bas Montreuil et ensemble de Montreuil .....	146
Tableau 2-10 : Migrants externes selon la classe d'âge, Bas Montreuil et Pentec de la Croix-Rousse, 1990 et 1999 (en %).....	160
Tableau 2-11 : Part des cadres et professions intellectuelles supérieures (CPIS) et des professions intermédiaires parmi les migrants externes, Bas Montreuil et Pentec de la Croix-Rousse, 1990 et 1999 (en %).....	160
Tableau 2-12 : Part des cadres et professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires parmi les migrants externes actifs et parmi les acquéreurs actifs, Bas Montreuil et Pentec de la Croix-Rousse.....	175
Tableau 2-13: Acquéreurs selon la CS agrégée, 1998 et 2007, Bas Montreuil .....	176
Tableau 2-14 : Provenance géographique des acquéreurs selon la PCS en 1998 et en 2007, Bas Montreuil.....	176
Tableau 2-15 : Acquéreurs de logements anciens et récents selon la PCS, Bas Montreuil, 1998 et 2007.....	177
Tableau 2-16 : Acquéreurs selon la CS agrégée, 1998 et 2007, Pentec de la Croix-Rousse .....	178

Tableau 2-17 : Acquéreurs de logements anciens et récents selon la PCS, Pentes de la Croix-Rousse, 1998 et 2007 .....	180
Tableau 3-1 : Répartition des entretiens selon les « générations de gentrificateurs » .....	196
Tableau 3-2 : Les enquêtés des Pentes de la Croix-Rousse : profils sociologiques .....	256
Tableau 3-3 : Les enquêtés du Bas Montreuil : profils sociologiques.....	259
Tableau 6-1 : Les intermédiaires des transactions des « pionniers » et des « convertisseurs » .....	450
Tableau 6-2 : Caractéristiques des acquisitions réalisées par les convertisseurs dans le Bas Montreuil.....	478
Tableau 6-3. Le financement des acquisitions réalisées par les convertisseurs dans le Bas Montreuil.....	480
Tableau 7-1 : Quelques caractéristiques du quartier des Guilands et de ses alentours, 2006 .....	532
Tableau 7-2 : Poids des différentes composantes des cadres et professions intellectuelles supérieures parmi l'ensemble des migrants externes actifs, secteur des Guilands et ensemble du Bas Montreuil, 1999 .....	533

## Table des graphiques

Graphique 1-1 : Structure socioprofessionnelle des actifs occupés selon l'âge, France entière, 2007 .....	74
Graphique 2-1 : Evolution de la structure de la population par tranches d'âge, Lyon 1 <sup>er</sup> , 1975-2006.....	129
Graphique 2-2 : Evolution de la structure de la population de 15 ans et plus non scolarisée selon le niveau de diplôme, 1982-2006.....	130
Graphique 2-3 : Evolutions de la part des employés et ouvriers et de la part des professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles supérieures parmi les actifs, Lyon 1 <sup>er</sup> et ensemble de Lyon, 1968-2006 .....	131
Graphique 2-4 : Actifs occupés selon les catégories socioprofessionnelles détaillées, Pentes de la Croix-Rousse et ensemble de Lyon, 1999.....	136
Graphique 2-5 : Evolution de la part de chaque tranche d'âge dans la population totale, Bas Montreuil, 1975-2006.....	141
Graphique 2-6 : Pyramides des âges en 2006, Bas Montreuil et 1 <sup>er</sup> arrondissement de Lyon .....	142
Graphique 2-7 : Population de 15 ans et plus non scolarisée selon le niveau de diplôme, Bas Montreuil et ensemble de Montreuil, 1990-2006 .....	142
Graphique 2-8 : Structure des niveaux de diplôme dans la population non scolarisée de 15 ans et plus, Bas Montreuil, reste de Montreuil et Ile-de-France, 2006 .....	143
Graphique 2-9 : Evolution de la part des professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles supérieures et de la part des ouvriers et employés parmi les actifs occupés, Bas Montreuil et ensemble de Montreuil, 1975-2006* .....	144
Graphique 2-10 : Actifs occupés selon les catégories socioprofessionnelles détaillées, Bas Montreuil et ensemble de Montreuil, 1999.....	150
Graphique 2-11 : Evolution comparée du ratio entre nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures et nombre d'ouvriers, Bas Montreuil et Lyon 1 <sup>er</sup> , 1968-2006*.....	155

Graphique 2-12 : Evolution comparée de la part des ouvriers et employés et de la part des professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles supérieures (CPIS et PI) parmi les actifs, Bas Montreuil et Lyon 1 <sup>er</sup> , 1968-2006* .....	155
Graphique 2-13 : Migrants des groupes socioprofessionnels 3 et 4 en 1990 et 1999, Bas Montreuil (en effectifs) .....	162
Graphique 2-14 : Migrants des groupes socioprofessionnels 3 et 4 en 1990 et 1999, Pentes de la Croix-Rousse (en valeurs absolues) .....	163
Graphique 2-15 : Répartition des migrants des groupes socioprofessionnels 3 et 4 selon la CS, Bas Montreuil et Pentes de la Croix-Rousse, 1990 (en %) .....	165
Graphique 2-16 : Répartition des migrants des groupes socioprofessionnels 3 et 4 selon la CS, Bas Montreuil et Pentes de la Croix-Rousse, 1999 (en %) .....	166
Graphique 2-17 : Répartition des acquéreurs actifs des groupes socioprofessionnels 3 et 4 selon la CS détaillée, Pentes de la Croix-Rousse, 1998 et 2007.....	179
Graphique 5-1 : Indice du prix des logements rapporté au revenu disponible par ménage .....	366
Graphique 5-2 : Prix moyen des logements au mètre carré, Paris 20 <sup>ème</sup> et Montreuil, 1990-2008 (en euros courants).....	371

## Table des figures

Figure 2-1 : Couverture du calendrier 1990 du <i>Collectif Utilitaire Lyonnais</i> : le haut de la Montée de la Grande Côte avant sa démolition.....	115
Figure 2-2 : Illustration du mois d'août : « Les murs ont la parole... ».....	115
Figure 2-3 : le « parcours des Voraces » proposé par l'office du tourisme .....	117
Figure 2-4 : La rue de Paris dans le Bas Montreuil (à gauche) et la montée de la Grande Côte dans les Pentes de la Croix-Rousse (à droite) .....	125
Figure 2-5 : Des maisons individuelles dans le Bas Montreuil (à gauche) et des immeubles canuts dans les Pentes (à droite) .....	125
Figure 4-1 : Dans le Bas Montreuil, annonces immobilières en façades (le 5 août 2009) : « loft brut », « surfaces atypiques » et « plateaux à aménager » .....	320
Figure 4-2 : Une annonce immobilière sur Internet, le 31 juillet 2010 : « canut authentique » .....	320
Figure 4-3 : Des appartements canuts rénovés (1).....	327
Figure 4-4 : Des appartements canuts rénovés (2).....	328
Figure 4-5 : La réunion d'anciens ateliers de canuts en un seul appartement : abattre les cloisons, mettre à nu les poutres, les tomettes et les pierres murales.....	328
Figure 4-6 : Sur les murs de l'usine de Marc : le projet d'habitat groupé autogéré .....	331
Figure 4-7 : Les transformations de l'usine en vue de l'habitat groupé autogéré : seuls les murs sont conservés, puis couverts d'un bardage .....	334
Figure 4-8 : Un bâtiment industriel converti en habitation (août 2009).....	338
Figure 4-9 : Des locaux d'activité et des maisons de ville rénovés (mai 2008) .....	338
Figure 5-1 : une friche le long de la rue de Paris (mai 2008).....	374
Figure 5-2 : une friche squattée rue Navoiseau (août 2009).....	374
Figure 5-3 : Le CAP Kleber et son panneau signalétique (août 2009).....	375

Figure 5-4 : L'ancienne usine Dumas, devenue CAP 1, en travaux pour accueillir le siège de Groupama (mai 2008).....	375
Figure 5-5 : Un ancien bâtiment industriel converti en habitations (août 2009) .....	376
Figure 6-1 : Chez Bérengère et Loïc : l'arrière de la maison à l'achat et après les aménagements .....	419
Figure 6-2 : Chez Bérengère et Loïc : le jardin à l'achat et après les aménagements .....	420
Figure 6-3 : Chez Bérengère et Loïc : détails dans le jardin (douche, pavés parisiens).....	421
Figure 6-4 : Des espaces très ressemblants dans une ancienne usine (ci- contre) ou dans des pavillons (ci-dessous) : .....	426
Figure 6-5 : Chez Julie, le « coin bureau ».....	439
Figure 6-6 : Chez Julie, une partie non aménagée de l'usine.....	439
Figure 6-7 : Extrait des petites annonces immobilières parues dans <i>Libération</i> , édition du mercredi 20 mai 2009 .....	470
Figure 7-1 : Dessins réalisés par Marc.....	491
Figure 7-2 : Encarts publicitaires dans le n°1 de <i>9 magazine</i> .....	498
Figure 7-3 : Couverture du guide élaboré par Marc pour la FCPE à destination des parents d'une des écoles primaires du Bas Montreuil : Voltaire veille sur le quartier. ....	512
Figure 7-4 : Rue et ruelle dans le quartier des Guilands, Montreuil.....	531
Figure 7-5 : Au Nord, le quartier de la Noue .....	531
Figure 7-6 : Affiche « recherchons pour tournage » (photo prise dans le Bas Montreuil, été 2009) ..	555



# Table des matières

<i>Remerciements</i> .....	4
<i>Sommaire</i> .....	6
INTRODUCTION GENERALE.....	9
Changement urbain et changement social : éveil d'une curiosité sociologique .....	10
Les « gentrificateurs » : un objet de recherche à l'articulation de la sociologie urbaine et de la sociologie des groupes sociaux.....	12
Construction de la recherche : comparaison spatiale et temporelle des gentrificateurs et analyse localisée du « travail de gentrification ».....	21
Plan de la thèse.....	28
CHAPITRE 1. LES GENTRIFICATEURS DES ANNEES 1980 AUX ANNEES 2000 : UN OBJET DE RECHERCHE A L'ARTICULATION DU CHANGEMENT URBAIN ET DU CHANGEMENT SOCIAL.....	31
1. <i>L'apparition de la gentrification, la naissance des nouvelles classes moyennes : deux faces du changement social des années 1960 et 1970</i> .....	33
1.1 L'apparition d'un phénomène urbain multiforme.....	33
1.1.1 Le « retour en ville » des classes moyennes : l'idéal-type de la gentrification anglo-saxonne .....	34
1.1.2 En France, une revalorisation de l'ancien multiforme.....	38
1.1.3 La gentrification ou le passage au post-fordisme .....	42
1.2 Les « nouvelles classes moyennes » et le « retour au local ».....	45
1.2.1 La naissance d'un groupe social vue à travers la « vie hors travail » .....	45
1.2.2 Les quartiers anciens populaires, espaces de prédilection des « nouvelles classes moyennes ».....	51
2. <i>Les nouveaux gentrificateurs : quelles classes moyennes ?</i> .....	58
2.1 Les recompositions des classes moyennes depuis les années 1980.....	58
2.1.1 Des classes moyennes écartelées ?.....	58
2.1.2 La croissance continue des classes moyennes-supérieures dans la structure sociale...	61
2.1.3 La différence public / privé toujours structurante des rapports à l'espace .....	65
2.1.4 La diversification du rapport à l'emploi parmi les <i>professionals</i> .....	67
2.2 Des effets d'âge et de génération .....	71
2.2.1 Les classes moyennes et le « déclassement générationnel » .....	72
2.2.2 L'allongement de la jeunesse .....	74
2.2.3 Quelle succession idéologique pour les « nouvelles classes moyennes » ? .....	76
3. <i>La diffusion de la gentrification : résultats et questions de recherche</i> .....	78
3.1 Les deux âges de la gentrification.....	78
3.2 La diversité spatiale, temporelle et sociale des gentrificateurs.....	85
3.3 Les gentrificateurs, producteurs d'espaces gentrifiés ?.....	88
Conclusion : <i>questions, terrains et méthodologie de la recherche</i> .....	94
Questions .....	94
Terrains .....	95
Méthodologie.....	99

**PREMIERE PARTIE. DEUX QUARTIERS, TROIS GENERATIONS : LA DIVERSITE DES GENTRIFIEURS ET DE LEURS RAPPORTS A L'ESPACE.....101**

CHAPITRE 2. GENTRIFICATIONS ET GENTRIFIEURS CROIX-ROUSSEIENS ET MONTREUILLOIS DES ANNEES 1970 AUX ANNEES 2000 : APPROCHE STATISTIQUE .....	105
1. <i>Les Pentes et le Bas Montreuil : des quartiers anciens et centraux ?</i> .....	107
1.1 Les Pentes : un quartier ancien et central, dans la géographie comme dans l'imaginaire lyonnais.....	107
1.2 Le Bas Montreuil : un ancien faubourg de Paris.....	118
2. <i>Rythme, formes et ampleur de la gentrification dans les Pentes et dans le Bas Montreuil</i> .....	126
2.1 La gentrification des Pentes, une concentration rapide de jeunes très diplômés .....	126
2.1.1 Des classes populaires âgées aux jeunes fortement diplômés .....	126
2.1.2 Précarité de l'emploi et modestie des revenus.....	134
2.2 Le Bas Montreuil, une gentrification plus lente dans un quartier encore populaire .....	139
2.2.1 De la crise industrielle à l'arrivée de familles qualifiées .....	139
2.2.2 Précarité des emplois et croissance des inégalités.....	147
2.3 Des conditions d'« appropriabilité » différentes .....	154
3. <i>Nouveaux habitants et nouveaux propriétaires : approche statistique des gentrifieurs</i> .....	158
3.1 Les nouveaux habitants des Pentes et du Bas Montreuil de 1982 à 1999 : profils sociologiques et configurations sociospatiales .....	159
3.1.1 Variation des profils des nouveaux habitants selon les quartiers et selon les époques.....	159
3.1.2 Diversité des configurations socio-spatiales au sein des quartiers .....	166
3.2 Les acquéreurs de logements en 1998 et en 2007 .....	174
4. <i>La construction des populations enquêtées, entre recherche de la diversité et logique ethnographique</i> .....	181
4.1 Un double objectif de connaissance.....	181
4.2 Des critères communs, des enquêtes différentes .....	183
4.3 Les enquêtés du Bas Montreuil et de la Croix-Rousse .....	186
<i>Conclusion</i> .....	187
CHAPITRE 3. TROIS GENERATIONS DE GENTRIFIEURS : LES « NOUVELLES CLASSES MOYENNES » ET LEURS SUCCESEURS.....	191
1. <i>Les « pionniers » des deux quartiers : des représentants de la « classe d'alternative » très divers</i> .....	197
1.1 Des affiliations idéologiques diverses .....	198
1.2 Les rapports au travail : la diffusion du modèle hédoniste.....	202
2. <i>Les « convertisseurs » du Bas Montreuil</i> .....	209
2.1 Epanouissement dans le travail et précarité de l'emploi.....	209
2.2 Prolonger des trajectoires ascendantes par une « profession culturelle ».....	213
2.3 Réparer des trajectoires descendantes par une activité artistique .....	217
2.4 Des rapports à l'avenir et à la collectivité marqués par l'incertitude et l'individualisme.....	224
3. <i>Les « jeunes Croix-Roussiens »</i> .....	231
3.1 Des « jeunes bien portants » .....	231
3.2 Etre enfant d'« aventuriers du quotidien » : rapports au travail et militantisme.....	238
3.2.1 Le rapport au travail et à la carrière .....	239
3.2.2 « Habiter autrement » : deux générations de militants.....	243
<i>Conclusion</i> .....	252

CHAPITRE 4. L'IDENTITE SOCIALE A L'EPREUVE DU CHOIX RESIDENTIEL .....	263
1. <i>Des âges et des enjeux de socialisation différents</i> .....	265
1.1 Les Pentes : de l'expérimentation à la « jeunesse » .....	267
1.1.1 Les « pionniers » : de l'espace disponible pour expérimenter .....	267
1.1.2 Les « jeunes croix-roussiens » : profiter de sa jeunesse tout en préparant l'avenir ...	269
1.2 Le Bas Montreuil : contraintes professionnelles et transmission familiale.....	272
1.2.1 Vivre et travailler au même endroit : un choix plus pratique qu'idéologique .....	273
1.2.2 S'installer en famille, s'installer en banlieue.....	276
1.2.3 Accéder à la propriété pour sécuriser la trajectoire familiale et sociale .....	279
2. <i>Choisir les Pentes</i> .....	281
2.1 Dans les années 1970-1980.....	282
2.2 ... et dans les années 1990-2000.....	288
2.2.1 Un quartier « central, historique, convivial » .....	288
2.2.2 Un quartier encore « rebelle » ? .....	294
3. <i>Accepter le Bas Montreuil</i> .....	301
3.1 Les quartiers parisiens en gentrification, un système d'espaces de référence .....	302
3.2 Le centre, c'est l'Est : l'homologie des positions professionnelles et géographiques.....	306
3.3 La « banlieue » : face à une <i>terra incognita</i> , l'influence des représentations dominantes .....	310
3.4 De l'espace appropriable à l'espace approprié.....	317
4. <i>L'appartement canut, l'usine reconvertie : de l'utilité à la signification</i> .....	319
4.1 Le « canut », un archétype du logement ancien dans les Pentes.....	320
4.1.1 Les « pionniers » : un choix dicté par les contraintes économiques .....	321
4.1.2 Les années 1990-2000 : la fabrication et la valorisation du « canut » comme bien immobilier .....	323
4.2 De l'usine reconvertie au loft : de nouveaux canons esthétiques dans l'ancienne banlieue rouge .....	329
4.2.1 Les « pionniers » : des visées pratiques et idéologiques.....	329
4.2.2 Les « convertisseurs » : la prépondérance des visées esthétiques .....	335
<i>Conclusion</i> .....	339
CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE.....	341

**DEUXIEME PARTIE. LE « TRAVAIL » DE GENTRIFICATION DU BAS MONTREUIL : UNE VALORISATION RECIPROQUE DE L'ESPACE ET DES HABITANTS .....345**

CHAPITRE 5. LE BAS MONTREUIL, UN QUARTIER « GENTRIFIABLE » : CONTEXTE MORPHOLOGIQUE, ECONOMIQUE, IDEOLOGIQUE ET POLITIQUE.....	349
1. <i>L'offre immobilière du Bas Montreuil : héritage historique, effets des politiques urbaines et du contexte immobilier</i> .....	351
1.1 La morphologie du quartier au début des années 1980 : le double héritage de l'urbanisation faubourienne et du communisme municipal .....	351
1.2 Les années 1980-1990 : un nouvel interventionnisme municipal dans le Bas Montreuil .....	355
1.2.1 La volonté de maîtrise des transformations urbaines .....	357
1.2.2 L'acceptation de la mixité activités / habitat et de la tertiarisation des activités .....	359
1.2.3 La promotion de l'ancienneté du bâti et de la « mixité sociale » .....	361

1.3 Les limites des politiques municipales face au contexte immobilier.....	364
1.3.1 La crise immobilière de 1987-1995 et ses effets .....	365
1.3.2 Les effets pervers des politiques municipales d'encadrement du marché immobilier : des « failles » propices aux gentrificateurs .....	368
1.3.3 Le tournant des années 2000 : essor et « normalisation » du marché immobilier montreuillois.....	371
2. <i>L'évolution du Bas Montreuil : le reflet de mutations idéologiques et politiques plus générales.....</i>	376
2.1 Jean-Pierre Brard et le passage du communisme de parti au « capital réputationnel » : une convergence d'intérêts entre l'intelligentsia de gauche et la mairie .....	377
2.1.1 Le développement de liens avec les intellectuels et les artistes.....	377
2.1.2 L'attention portée aux initiatives des habitants .....	379
2.2 Montreuil et les enjeux de mémoire : effacer l'ouvrier, ressusciter le populaire ?.....	383
2.2.1 L'invention du « patrimoine horticole » .....	383
2.2.2 L'héritage industriel du Bas Montreuil : euphémisation dans la « mixité fonctionnelle » et construction de la tradition du cinéma.....	386
2.2.3 Effacer l'ouvrier, ressusciter le populaire ? .....	389
2.3 Montreuil dans les médias : des « problèmes des banlieues » au « 21 <sup>ème</sup> arrondissement de Paris » .....	390
2.3.1 Montreuil ou les « problèmes des banlieues » .....	391
2.3.2 L'apparition du Bas Montreuil dans les médias : une « terre d'accueil » pour artistes parisiens .....	392
<i>Conclusion : une conjugaison de facteurs propices à l'arrivée de certains gentrificateurs.....</i>	396
CHAPITRE 6. VALORISER DES BIENS IMMOBILIERS SINGULIERS : LA MOBILISATION DE RESSOURCES ET DE DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....	401
1. <i>Une demande particulière : « valoriser quelque chose » .....</i>	404
1.1 Des « mètres carrés pas chers » .....	404
1.2 Trajectoires et sens des « conversions » .....	410
1.2.1 Julien : le loft ou les aventures de la « critique artiste » .....	410
1.2.2 Bérengère et Loïc .....	415
1.3 Avoir à faire des travaux : un triple intérêt.....	422
2. <i>Cinq « conversions » plus ou moins réussies.....</i>	428
2.1 Julien : information par les réseaux, tolérance à l'incertitude et dispositions à l'illégalité .....	428
2.2 Rémi : un père architecte et un coup de pouce de la mairie .....	432
2.3 Julie : le fragile équilibre entre réseau et réputation .....	436
2.4 Noémie : des ressources trop limitées pour pleinement réussir son loft.....	439
2.5 Tiphaine : l'abandon du projet de loft.....	442
3. <i>Les « convertisseurs » : des agents sur un marché de « biens singuliers » .....</i>	444
3.1 Les « conversions » : des ressources et des relations sociales inhabituelles .....	445
3.1.1 L'information par les réseaux .....	445
3.1.2 Face à l'incertitude, l'importance des aides financières familiales .....	451
3.1.3 Du temps et des savoir-faire professionnels .....	453
3.1.4 Des relations peu classiques autour du bien acquis.....	457
3.2 La gentrification, ou la mise en place d'un « marché de singularités » ?.....	461
3.2.1 Les biens convoités par les « convertisseurs » : des singularités .....	461
3.2.2 La mise en place d'un « marché de singularités » et ses évolutions .....	468
<i>Conclusion.....</i>	475

CHAPITRE 7. LE TRAVAIL DE GENTRIFICATION AU QUOTIDIEN .....	483
1. <i>Le travail de production symbolique et esthétique</i> .....	485
1.1. La production et la diffusion de nouvelles représentations du quartier.....	486
1.1.1 L'appropriation cognitive, affective et symbolique par les enquêtés .....	486
1.1.2 L'exemple du « 9 magazine ».....	495
1.2. L'esthétisation de l'espace des pratiques : une question de trajectoires ?.....	499
2. <i>Les « pionniers » : un travail social et politique sur le quartier</i> .....	504
2.1 La lutte contre l'évitement scolaire : un véritable « travail ».....	504
2.1.1 Le travail sur l'offre scolaire .....	506
2.1.2 Le travail sur l'image du collègue.....	509
2.1.3 L'accompagnement des « familles en difficulté ».....	511
2.1.4 Une « coopération » avec la mairie.....	515
2.1.5 La compensation par l'investissement résidentiel d'une socialisation professionnelle défailante .....	516
2.2 La démocratie participative, le patrimoine, l'animation culturelle : d'autres mobilisations semi-professionnelles .....	518
2.2.1 Monique : la démocratie participative à mi-temps.....	518
2.2.2 Josette et François : la circulation de ressources entre les trajectoires résidentielle et professionnelle .....	521
2.2.3 Pierre : se créer un emploi dans l'animation culturelle.....	526
3. <i>Les « convertisseurs » : la formation d'un groupe social local</i> .....	528
3.1 Une association de quartier dans les Guilands : la constitution d'un entre-soi.....	530
3.1.1 La création de l'association : le plaisir de se ressembler .....	530
3.1.2 La consolidation d'un entre-soi et l'occupation d'un territoire.....	536
3.1.3 Les rapports avec les « autres » habitants : ouverture sélective et tentative de « recouvrement » .....	538
3.1.4 L'association face à la menace des nouveaux gentrificateurs .....	544
3.1.5 L'investissement dans l'association, une ressource pour la trajectoire .....	546
3.2 Le logement et le quartier gentrifiés, ressources professionnelles et économiques .....	549
3.3 Pratiques et rapports sociaux au quotidien : des tensions dans le « village » .....	556
3.3.1 La fabrication du village .....	557
3.3.2 Un rapport désenchanté à la diversité sociale.....	560
3.3.3 Les travers de la « vie de village » : le commérage et le poids des normes .....	563
3.3.4 Une vie de village ou de province ? La difficile production de centralité.....	567
<i>Conclusion</i> .....	571
CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE .....	575
CONCLUSION GENERALE.....	581
Génération de classes moyennes gentrifieuses et évolutions des ressorts d'un choix résidentiel : des résultats à mettre en perspective.....	582
Les rapports au quartier et dans le quartier comme révélateurs des divisions internes aux classes moyennes gentrifieuses : des observations à approfondir .....	586
L'« appropriabilité » des espaces et l'analyse du travail de conversion : des outils à perfectionner pour l'analyse des processus de gentrification ? .....	591

BIBLIOGRAPHIE.....	597
ANNEXES.....	627
<i>Annexe 1. Délimitation du quartier des Pentes de la Croix-Rousse pour les traitements statistiques</i> .....	628
<i>Annexe 2. Délimitation du quartier du Bas Montreuil pour les traitements statistiques</i> .....	630
<i>Annexe 3. Cerner le profil des gentrificateurs dans les statistiques : présentation de deux sources complémentaires</i> .....	638
1. Les tableaux à façon sur les migrants externes .....	638
2. Les bases de données notariales .....	640
<i>Annexe 4. Extrait d'entretien : trajectoire résidentielle de Luc</i> .....	642
<i>Annexe 5. Montreuil, une destination touristique ?</i> .....	645
TABLES DES ILLUSTRATIONS.....	647
Table des cartes .....	647
Table des tableaux .....	648
Table des graphiques.....	649
Table des figures.....	650
TABLE DES MATIERES.....	652