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

1. Objet de recherche et problématique : la gentrification comme notion utile à l'analyse des transformations sociales et urbaines de Paris

La gentrification représente une forme particulière d'embourgeoisement qui concerne les quartiers populaires et passe par la transformation du bâti, voire d'un quartier dans son ensemble, impliquant alors l'espace public et les commerces. Il faut bien la distinguer d'une part de l'embourgeoisement des quartiers de classes moyennes (sans transformation du bâti), et d'autre part du renforcement de l'exclusivité sociale des quartiers bourgeois. Le terme lui-même a été inventé par une sociologue anglaise à propos de Londres dans les années 1960 (Glass, 1964). La notion a ensuite été théorisée par des chercheurs anglais et américains, principalement géographes, depuis les années 1970-1980.

Alors qu'elle suscite de nombreux débats dans la recherche urbaine anglo-saxonne, cette notion a été peu utilisée en France jusqu'à récemment, en particulier à propos des villes françaises et de Paris, et elle l'est surtout aujourd'hui par des sociologues.

Travailler sur la gentrification dans une ville mondiale comme Paris – dont l'embourgeoisement est aussi connu qu'il est paradoxalement peu étudié – permet de confronter la notion anglo-saxonne de gentrification au contexte parisien, dans une double direction : quel est l'apport de la notion de gentrification à l'analyse des transformations urbaines et sociales contemporaines de Paris ? Quel est l'apport du contexte parisien à la notion elle-même ?

Pour aborder ces questions, j'ai adopté une perspective de géographie sociale en analysant comment les structures sociales s'inscrivent dans l'espace matériel et symbolique de la ville et les conséquences que cette inscription a en retour sur la société. Cette interaction présente une importante dimension temporelle : en effet, l'espace urbain ancien porte en lui l'héritage des rapports sociaux passés et présente une certaine inertie face aux transformations économiques et sociales. La gentrification peut ainsi être vue comme l'adaptation de l'espace urbain ancien, et en particulier du centre, à l'état actuel des rapports sociaux. Ce processus ne va pas de soi. Il présente une dimension conflictuelle liée à la concurrence pour l'espace de différents groupes sociaux et implique une action volontaire d'acteurs variés.

Je me suis interrogée en particulier sur le rôle des politiques publiques dans la gentrification et sur les conséquences qu'elle a pour les classes populaires, notamment à travers la question de la mixité sociale dans les quartiers populaires en voie de gentrification. Ces questions sont en effet celles qui ont été le moins abordées par les travaux sur la gentrification.

2. Méthodologie : une approche globale et multiscalaire s'appuyant sur la complémentarité des méthodes

J'ai fait le choix de travailler sur Paris *intra-muros*, une vaste commune de 105 km², peuplée de plus de deux millions d'habitants, centre d'une agglomération de près de 10 millions d'habitants. Ce choix s'explique par deux raisons : d'une part, la gentrification commence généralement au centre des métropoles et il m'a semblé logique d'étudier d'abord le centre de l'agglomération ; d'autre part, la ville de Paris a l'avantage de représenter à la fois un espace urbain vaste et dense et une entité administrative et politique, formant une commune et un département, ce qui facilite l'analyse des politiques publiques.

La méthode que j'ai construite pour analyser la gentrification à Paris s'appuie sur une approche globale et multiscalaire, qui ne se limite pas à l'étude d'un ou plusieurs quartiers. Elle s'appuie sur la complémentarité entre l'analyse statistique, qui permet d'étudier tout Paris à une échelle fine, et les enquêtes de terrain menées dans trois quartiers situés à des stades différents du processus : le faubourg Saint-Antoine, dans le 11^e et le 12^e arrondissements, où le processus est en voie d'achèvement ; le faubourg du Temple, dans le 10^e et le 11^e, où le processus est en cours ; et enfin Château Rouge, dans le 18^e, où le processus ne fait que commencer.

Grâce à une convention de suivi de thèse avec l'APUR, l'Atelier parisien d'urbanisme, j'ai eu l'opportunité de disposer de données statistiques détaillées, à l'IRIS – qui représente un regroupement d'îlots – pour les recensements de 1982, 1990 et 1999. Les données de 1982 sont inédites à cette échelle et m'ont permis d'avoir un recul de plus de vingt ans sur le processus. Je me suis principalement appuyée sur les catégories socioprofessionnelles détaillées de la population des ménages et sur les caractéristiques des logements. La population des ménages permet en effet de prendre en compte les retraités, qui représentent près d'un quart des ménages à Paris. Le choix de ces variables est lié à mon hypothèse principale sur la place centrale des rapports sociaux dans le processus de gentrification, mais aussi à la volonté d'adopter une approche globale du processus à partir de données statistiques disponibles à un niveau fin pour toute la ville, sur un temps relativement long.

L'analyse statistique permet donc une approche générale et rétrospective de la gentrification, de ses dynamiques spatiales et de ses facteurs. Elle est utilement enrichie par les enquêtes de terrain, fondées sur un travail d'observation et 80 entretiens semi-directifs avec les habitants de différents groupes sociaux, mais aussi des commerçants, des acteurs immobiliers et des acteurs publics et associatifs. Ces entretiens ont été complétés par une trentaine de questionnaires adressés spécifiquement aux gentrifieurs. En les remettant en contexte grâce aux analyses statistiques, ces enquêtes permettent de préciser les modalités concrètes de la gentrification à l'échelle locale, mais aussi d'aborder d'autres questionnements sur le mode de vie des gentrifieurs, le rôle des politiques publiques ou encore les résistances populaires à la gentrification.

3. Principaux apports théoriques et empiriques

3.1. Diversité des formes de gentrification et dynamiques spatiales du processus à Paris depuis les années 1960

Si on peut voir les prémices de la gentrification dans l'haussmannisation, comme l'avait souligné déjà Neil Smith (1996), c'est surtout après la Seconde Guerre mondiale que le processus y devient patent. Il s'appuie alors tout autant sur le renouvellement de la population dans l'habitat haussmannien, la construction neuve – parfois dans le cadre d'opérations publiques de rénovation comme le Front de Seine –, que la réhabilitation croissante de l'habitat ancien.

La réhabilitation de l'habitat ancien devient la principale forme de gentrification dans les années 1980. Cette décennie représente une phase majeure de gentrification à Paris avec la période actuelle, depuis la fin des années 1990. Le réinvestissement et la réhabilitation de l'habitat ancien s'appuient sur les particularités du tissu urbain comme les anciennes cours industrielles des faubourgs de l'Est parisien, dans lesquelles les locaux d'activité sont reconvertis en ateliers d'artistes ou en agence d'architecture.

La gentrification par la construction neuve, *new build gentrification* en anglais, est aujourd'hui marginale à Paris et limitée aux ZAC des bords de la Seine (Bercy et Paris Rive Gauche).

Cette diversité des formes de la gentrification à Paris n'entame pas pour autant la cohérence de la notion de gentrification : en effet, dans tous les cas, il s'agit d'un processus de conquête d'un espace populaire par les classes moyennes et supérieures.

Dans l'espace parisien, j'ai montré qu'il s'agissait avant tout d'un processus de diffusion à partir des Beaux quartiers de l'Ouest, gagnant d'abord la rive gauche, puis le centre de la rive droite et enfin les arrondissements périphériques du Nord-Est parisien. C'est ce que montre la carte 32 (p. 320) qui présente la progression du front pionnier de la gentrification à Paris depuis les années 1960.

Sur le plan des dynamiques spatiales, la gentrification ressemble en effet à un front pionnier, voire à des techniques militaires de conquête : ainsi, la gentrification a ses avant-postes comme les espaces remarquables que représentent la butte Montmartre, les canaux ou les espaces verts et, à une plus grande échelle, les cours des faubourgs. Elle a également ses techniques de contournement, notamment des espaces fortement marqués par la présence des immigrés, par exemple dans le centre de la rive droite (autour du Sentier) ou à Belleville et dans le faubourg du Temple. Ces quartiers apparaissent comme des îlots de résistance à la gentrification avant d'être finalement gagnés à leur tour par le processus.

Cette progression s'accompagne de la recomposition des centralités de loisirs avec l'émergence de nouveaux lieux de sortie à la mode dans le centre, puis l'Est et le Nord de Paris. C'est le cas des Halles et du Marais dans les années 1970, des alentours de la Bastille dans les années 1980, puis d'Oberkampf et du canal Saint-Martin dans les années 1990, et du bassin de la Villette aujourd'hui.

À l'échelle locale, la gentrification s'appuie sur les particularités du tissu urbain comme les anciennes cours industrielles des faubourgs de l'Est parisien, dans lesquelles les locaux d'activité sont

reconvertis en ateliers d'artistes ou en agence d'architecture. d'abord les cours et les passages, l'habitat haussmannien, les espaces remarquables. Elle devient visible dans une rue à la faveur de la transformation des commerces comme dans la rue Oberkampf d'un côté, et la rue Sainte-Marthe de l'autre, aux deux extrémités du faubourg du Temple. Puis, la progression du processus se traduit par la coalescence de ces noyaux et la transformation du quartier entier. La gentrification devient visible dans un quartier quand elle est déjà bien avancée.

L'étude de la gentrification à l'échelle des quartiers montre qu'il s'agit bien d'un processus cumulatif : même quand la gentrification est bien avancée dans un quartier, comme dans le faubourg Saint-Antoine par exemple, celui-ci ne cesse pas pour autant de se transformer, et on observe un processus de super-gentrification, pour reprendre l'expression de Loretta Lees (2003), dans certaines cours réhabilitées.

3.2. Facteurs et acteurs de la gentrification : le poids du marché immobilier et le rôle des ménages gentrificateurs

Comme les autres métropoles transformées par la gentrification, Paris a connu une évolution importante de la structure de ses emplois en lien avec la désindustrialisation. Pour importante qu'elle soit, j'ai montré que cette évolution ne suffisait pas à expliquer le processus et j'ai insisté sur le rôle des structures de logement dans la sélection sociale croissante à Paris depuis les années 1980 et la déréglementation des loyers. L'évolution des structures de logement, croisées avec la position sociale des ménages, permet de prendre en compte indirectement le rôle du marché immobilier dans la gentrification ; j'ai également examiné le rôle des prix, à l'échelle de l'arrondissement. Les principales phases de gentrification à Paris correspondent à celle de hausse des prix immobiliers dans la capitale et on observe un rattrapage progressif des prix dans certains arrondissements centraux et péri-centraux de rive droite.

Ce résultat va dans le sens de la thèse de Neil Smith (1979 et 1982) sur le différentiel de rentabilité foncière : c'est avant tout l'opportunité immobilière qui guide les choix résidentiels des gentrificateurs dont l'exigence principale est de rester dans Paris tout en devenant propriétaire, quel que soit le quartier. Quand les prix atteignent un certain niveau dans un quartier jusque là peu valorisé, les promoteurs s'y intéressent et proposent eux-mêmes des logements dans un ensemble réhabilité. De ce point de vue, bien que discrètes, les banques et les agences immobilières jouent aussi un rôle important dans la gentrification en facilitant l'accès à la propriété des ménages des classes moyennes et supérieures, même dans des quartiers qu'ils ne connaissent pas et où ils n'avaient pas l'idée d'habiter auparavant. Comme à Londres, la gentrification des quartiers populaires parisiens se traduit par la progression générale de la propriété occupante à Paris entraînant une réduction du parc locatif privé.

Sur la question des acteurs de la gentrification, j'ai montré le rôle principal des ménages, surtout à travers la réhabilitation de l'habitat ancien et des locaux d'activité. C'est là une spécificité de Paris par rapport à d'autres villes dans lesquelles les acteurs publics et privés jouent un rôle prépondérant.

Contrairement à la transformation sociale et urbaine initiée par les travaux d'Hausmann au XIX^e siècle, la gentrification contemporaine est principalement l'œuvre des acteurs individuels, même s'ils sont appuyés à la fois par les acteurs de l'immobilier et par les politiques publiques. On peut comparer la forme générale de la gentrification parisienne à la gentrification sporadique qu'ont connu les métropoles anglaises et américaines au début du processus : ce sont les ménages qui acquièrent un logement dans un quartier populaire et le réhabilitent eux-mêmes ou le font réhabiliter. J'ai montré que les opérations immobilières menées par des promoteurs, qui ont pris une place décisive dans le processus aux États-Unis et en Angleterre, ne sont que des accélérateurs à la marge du processus à Paris.

Parmi les ménages gentrificateurs, j'ai montré la sur-représentation des professions culturelles, notamment sur le front de gentrification, c'est-à-dire au début du processus dans un quartier. Cela est cohérent avec ce qu'a montré David Ley (1986, 1994 et 2003) dans les villes canadiennes. Néanmoins, les professions culturelles forment un ensemble plus large que les artistes proprement dits, et ceux qui s'installent dans les quartiers populaires pour y travailler ne sont pas la majorité des cas. Si les professions culturelles sont à l'avant-garde du processus, il faut leur ajouter les ingénieurs pour former l'essentiel du groupe des gentrificateurs. Au début du processus s'y adjoignent certaines professions intermédiaires, puis les cadres quand celui-ci est bien avancé. Le groupe des gentrificateurs est donc à cheval entre classes moyennes et classes supérieures, mais de plus en plus aisé à mesure que le processus avance. Ainsi, parmi la quarantaine de gentrificateurs que j'ai enquêtés (par entretien ou par questionnaire), le revenu mensuel du ménage par unité de consommation correspondait au 8^e décile de revenu des ménages de l'agglomération parisienne, donc aux 20 % des ménages les plus riches. La « nouvelle classe moyenne » que représentent les gentrificateurs est donc, de plus en plus, une nouvelle bourgeoisie moyenne, formée de salariés et de professions indépendantes.

3.3. Le rôle particulier des politiques publiques

La thèse de la ville revanchiste développée par Neil Smith (1996), aussi intéressante soit-elle dans l'analyse de la gentrification, ne peut pour autant s'appliquer à Paris. De ce point de vue, j'ai rappelé la spécificité des politiques de rénovation menées à Paris des années 1960 aux années 1990, qui passaient par la démolition et la reconstruction du bâti : s'il s'agissait bien de transformer Paris en éradiquant les vieux quartiers ouvriers et en favorisant la tertiarisation, elles ont conduit à la construction d'un important parc de logement social. Au tout début, ce nouveau parc a pu favoriser le renouvellement de la population dans des quartiers populaires comme Belleville. Mais aujourd'hui, le parc social apparaît comme un lieu de repli des classes populaires à Paris.

Le rôle des politiques publiques dans la gentrification à Paris est donc plus complexe que dans les villes américaines ou même à Londres, où le soutien des pouvoirs publics aux gentrificateurs a été précoce, et dans lesquelles la gentrification est devenue une stratégie politique à part entière depuis les années 1980-1990.

Néanmoins, depuis le milieu des années 1990, la municipalité parisienne a officiellement renoncé à la rénovation et privilégie depuis la réhabilitation de l'habitat ancien. Celle-ci est d'abord passée par un soutien aux propriétaires, tandis que la production de logements sociaux diminuait fortement, formant là un contexte favorable à la gentrification.

Depuis 2001, la municipalité de Paris est passée à gauche et cela entraîne des politiques apparemment contradictoires en ce qui concerne la gentrification : d'un côté, la nouvelle municipalité a relancé la production de logements sociaux ; de l'autre, elle poursuit l'œuvre de la municipalité précédente pour l'embellissement de la ville. J'ai montré que la production de logements sociaux, bien qu'importante, apparaît structurellement incapable de freiner le processus de gentrification, par ailleurs déjà très avancé à Paris. Elle a, en revanche, permis d'éviter son accélération en empêchant la reprise d'immeubles entiers par des promoteurs privés pour les réhabiliter. Mais, d'un autre côté, de nombreuses politiques menées par la nouvelle municipalité vont dans le sens des gentrifieurs. C'est le cas de la politique culturelle, tant par le soutien aux artistes, l'ouverture de nouveaux équipements culturels ou l'animation culturelle de l'espace public, à travers des opérations spectaculaires comme la Nuit Blanche. C'est aussi le cas de la promotion des circulations douces, de l'amélioration des espaces publics ou encore de la volonté d'éradiquer l'habitat insalubre et donc l'habitat social de fait, qui forme un lieu d'accueil traditionnel pour les immigrés. Ces politiques tendent à accompagner indirectement le processus de gentrification.

En outre, les politiques d'amélioration de l'habitat, d'équipements culturels et de revalorisation urbaine en général tendent à se concentrer précisément là où la gentrification semble encore balbutiante, c'est-à-dire dans le nord de Paris, entre Château Rouge et l'avenue de Flandres, là où a été lancé l'ambitieux projet Paris Nord-Est.

3.4. La mixité sociale dans les quartiers populaires parisiens en voie de gentrification : évitement et concurrence sociale pour l'espace

Nouvelle bourgeoisie moyenne, les gentrifieurs adoptent un mode de vie centré sur leur travail et les loisirs culturels, profitant de la proximité entre leur domicile, leur lieu de travail et les lieux de sorties. Dans les quartiers populaires en voie de gentrification, ils développent une sociabilité fondée sur l'entre-soi et n'ont guère de rapport avec les autres groupes sociaux, en particulier populaires. Ils pratiquent massivement l'évitement scolaire, en n'hésitant pas à recourir à l'enseignement privé, sans aucune motivation religieuse. Cela vient confirmer ce qu'ont observé Tim Butler et Gary Robson (2003) dans différents quartiers de Londres. J'ai montré que l'expérience même de gentrification, c'est-à-dire à la fois la réhabilitation d'un logement et l'implantation dans un quartier populaire, était un facteur de cohésion sociale du groupe des gentrifieurs : ils se reconnaissent entre eux, partagent des valeurs communes, en particulier politiques – de gauche –, et se soutiennent les uns et les autres dans cette expérience.

Pour la plupart des gentrifieurs, j'ai montré que la valorisation de la mixité sociale participait d'une stratégie de distinction sociale tant vis-à-vis de la bourgeoisie traditionnelle des Beaux quartiers

que des classes moyennes périurbaines. La mixité n'est qu'un décor pour les gentrificateurs, qui ne se mobilisent plus pour la défendre, comme cela a pu être le cas par le passé. Au contraire, certains gentrificateurs témoignent de nouvelles formes d'engagement proches des associations de riverains américains dans le courant NIMBY, qui œuvrent pour faire valoir leur intérêt propre dans le quartier, au détriment des classes populaires.

Le dernier chapitre de ma thèse propose des pistes de réflexion pour l'analyse de la position des classes populaires dans ces quartiers. Celles-ci subissent un repli généralisé du fait de la gentrification, en particulier dans l'habitat, et présentent une grande fragmentation interne, notamment entre les ménages vieillissants des Français de naissance et les différentes populations immigrées. Cette fragmentation explique probablement la difficulté de ces habitants à voir le processus de gentrification en cours et l'absence de résistance organisée pour se maintenir. L'observation permet toutefois de mettre en avant des formes de résistance passive des populations immigrées par les pratiques de l'espace, notamment le marquage de l'espace public par les commerces, la fréquentation assidue des cafés et des rues. Ce sont même de véritables stratégies commerciales collectives que mettent en œuvre certaines populations, comme les Chinois dans le faubourg du Temple. Aujourd'hui, seule cette capacité des immigrés à s'approprier l'espace apparaît capable de maintenir le caractère populaire des vieux faubourgs parisiens et de freiner, au moins temporairement, le processus de gentrification.

Références bibliographiques

- Ruth GLASS, « Introduction » in Centre for Urban Studies (dir.), *London, aspects of change*, Londres, Macgibbon & Kee, 1964, » p. XII-XLI.
- Loretta LEES, « Super-gentrification : the case of Brooklyn Heights, New York City », *Urban Studies*, 2003, vol. 40, n° 12, p. 2487-2509.
- David LEY, « Alternative explanations for inner city gentrification : a Canadian assesment », *Annals of the Association of American Geographers*, 1986, vol. 76, n° 4, p. 521-535.
- David LEY, « Gentrification and the politics of the new middle class », *Society and Space*, 1994, vol. 12, n° 1, p. 53-74.
- David LEY, « Artists, aestheticisation and the field of gentrification », *Urban Studies*, 2003, vol. 40, n° 12, p. 2527-2544.
- Neil SMITH, « Toward a theory of gentrification : a back to the city movement by capital not people », *Journal of the American Planning Association*, 1979, n° 45, p. 538-548.
- Neil SMITH, « Gentrification and uneven development », *Economic Geography*, 1982, vol. 58, n° 2, p. 139-155.
- Neil SMITH, *The New urban frontier : gentrification and the revanchist city*, New York, Routledge, 1996, XX-262 p.
- Tim BUTLER et Gary ROBSON, *London calling : the middle classes and the remaking of inner London*, Oxford, Berg Publishers, 2003, 256 p.