



**HAL**  
open science

## Enjeux résidentiels à Athènes : (micro)ségrégation dans deux immeubles typiques du centre-ville

Dimitris Balampanidis, Iris Polyzou, Stavros Spyrellis

► **To cite this version:**

Dimitris Balampanidis, Iris Polyzou, Stavros Spyrellis. Enjeux résidentiels à Athènes : (micro)ségrégation dans deux immeubles typiques du centre-ville. Bulletin de correspondance hellénique moderne et contemporain, 2022, 7, pp.91-111. 10.4000/bchmc.1136 . hal-04521320

**HAL Id: hal-04521320**

**<https://hal.science/hal-04521320>**

Submitted on 28 Mar 2024

**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.

# Bulletin de correspondance hellénique moderne et contemporain

7 | 2022

Changements et dynamiques récentes des pratiques habitatives dans les métropoles de l'Europe du Sud

Changements et dynamiques récentes des pratiques habitatives dans les métropoles de l'Europe du Sud

---

## Enjeux résidentiels à Athènes : (micro)ségrégation dans deux immeubles typiques du centre-ville

*Residential Issues in Athens: (Micro)Segregation in Two Typical Downtown Buildings*

DIMITRIS BALAMPANIDIS, IRIS POLYZOU ET STAVROS SPYRELLIS

p. 91-111

<https://doi.org/10.4000/bchmc.1136>

---

### Résumés

Français English

Cet article explore les dynamiques et les tendances de la géographie sociale d'Athènes, en mettant l'accent sur le rôle de l'espace bâti dans les zones centrales et denses de la ville dominées par des immeubles à plusieurs étages (*polykatoikia*) construits sous le système de « *antiparochi* » ou contre-prestation. Il s'appuie sur une méthodologie mixte, combinant différentes échelles spatiales, ainsi que sur des questionnements produits par le programme de recherche ISTOPOL. Dans cet article, nous nous focalisons sur deux immeubles, situés dans les quartiers centraux Ampelokipi et Agios Panteleimonas, ce qui nous permet une première analyse du matériel approfondi collecté dans le cadre du programme de recherche. Dans un premier temps, il s'agit de discuter brièvement comment la ségrégation, en tant que phénomène qui décrit les fortes différenciations spatiales, sociales, économiques, professionnelles, ethniques ou autres, qui s'inscrivent dans l'espace urbain, est étudiée dans le cadre du contexte athénien. Dans un deuxième temps, l'article tente de revisiter des questions déjà soulevées dans le débat scientifique à propos des mutations socio-spatiales contemporaines dans l'espace sud-européen, en adoptant une approche à micro-échelle dans l'analyse de l'historique de deux immeubles d'habitation typiques athéniens et de la réalité actuelle de ses habitants.



This article explores the dynamics and trends of the social geography of Athens, with a focus on the role of built space in the central and dense areas of the city dominated by multi-story buildings (*polykatoikia*) constructed under the “*antiparochi*” or exchange system. It relies on a mixed methodology, combining different spatial scales, as well as on questions raised by the research program ISTOPOL. In this article, we focus on two buildings located in the central neighborhoods of Ampelokipi and Agios Panteleimonas, which allows us to conduct a preliminary analysis of the extensive material collected within the research program. Firstly, the article briefly discusses how segregation, as a phenomenon that describes strong spatial, social, economic, professional, ethnic, or other differentiations that are inscribed in urban space, is studied within the Athenian context. Secondly, the article attempts to revisit questions already raised in the scientific debate about contemporary socio-spatial transformations in the southern European space, adopting a micro-scale approach in the analysis of the history of two typical Athenian residential buildings and the current reality of their inhabitants.

---

## Texte intégral

# Introduction, questionnement et méthodologie

- 1 Cet article explore les dynamiques et les tendances de la géographie sociale d’Athènes, en mettant l’accent sur le rôle de l’espace bâti dans les zones centrales et denses de la ville dominées par des immeubles à plusieurs étages (*polykatoikies*) construits sous le système de « *antiparochi* » ou contre-prestation<sup>1</sup>. Ce système de production de l’espace bâti qui a dominé la production du parc de logement athénien et a favorisé une rapide reconstruction et urbanisation dans les années d’après-guerre, produit aujourd’hui des dynamiques spatiales complexes et différenciées à l’échelle des quartiers centraux. Ainsi, dans le contexte socio-spatial de cette métropole de l’Europe du Sud, où la mixité sociale et ethnique domine encore, la question centrale que cet article tente d’aborder est de savoir comment on peut expliquer les différenciations qui s’y inscrivent tant à l’échelle des quartiers centraux qu’à une échelle plus fine, celle des immeubles d’habitation.
- 2 La méthodologie suivie est mixte : en premier lieu, une analyse quantitative de l’espace qui nous permet de tracer les grandes tendances de la ségrégation résidentielle dans la ville à travers des données à grande échelle et, en deuxième lieu, une analyse qualitative qui essaie d’étudier la ségrégation à l’échelle micro du quartier et de l’immeuble<sup>2</sup>. Cette approche mixte, qui combine différentes échelles spatiales – de la ville et du quartier à celle de l’immeuble –, a comme but d’analyser le rôle que jouent les caractéristiques de l’environnement bâti dans la formation des relations sociales et d’étudier plus en profondeur lesdites micro-ségrégations. C’est-à-dire étudier plus en détail les multiples aspects de la ségrégation qui deviennent visibles à l’échelle des immeubles et, plus particulièrement, par la composition sociale et ethnique des habitants et leurs relations à la propriété, à la distribution verticale des appartements, aux relations ou à l’absence de celle-ci parmi les résidents. En tant qu’outil méthodologique clé, le matériel oral recueilli fournit des aspects critiques de la relation entre l’espace urbain et les relations sociales créées, ce que toutes les autres sources d’information quantitatives ne peuvent pas fournir. Ces entretiens approfondis tracent l’historique résidentiel des participants à l’enquête, dans le but de fournir une cartographie de leur parcours résidentiels en fonction de leur statut socio-économique et démographique. En même temps, les entretiens explorent les aspects de la vie quotidienne des résidents par rapport à leur quartier : pratiques éducatives pour les enfants, lieux d’approvisionnement, sociabilité dans ou en dehors du quartier forment un ensemble de questions qui nous permettent de comprendre les différentes dynamiques des quartiers athéniens.
- 3 Cette publication s’appuie sur le corpus d’entretiens recueillis dans le cadre du programme de recherche ISTOPOL<sup>3</sup>, ainsi que sur son approche méthodologique mixte. Ce programme analyse les histoires des immeubles, histoires de *polikatoikies*,

immeubles à plusieurs étages qui dominent aujourd'hui le parc de logement athénien. ISTOPOL, à travers l'observation de ce système de « cohabitation » particulière, cherche à revisiter des questions liées à la ségrégation dans la ville d'Athènes. Il propose une analyse croisée, à différentes échelles et à travers différents types de données, d'un échantillon de 131 immeubles. Cette recherche se veut innovante en termes de rassemblement d'un corpus substantiel d'informations contextuelles et en même temps d'un matériel extensif des acteurs impliqués : propriétaires des biens, locataires, gérants d'immeubles, professionnels ou autres installés dans ces immeubles athéniens construits surtout dans les années 1950-1980. Ainsi, ce programme propose une analyse combinée qui suit une approche multiscalaire : des briques à l'échelle du centre-ville et vice-versa.

- 4 Dans cet article, nous nous focalisons sur deux immeubles situés dans les quartiers centraux d'Ampelokipi et d'Agios Panteleimonas<sup>4</sup>. Ceci nous permet d'analyser une partie du matériel approfondi, mais qui ne peut concerner qu'une partie seulement des questionnements théoriques et contextuels posés par le programme ISTOPOL. Dans un premier temps, il s'agit de discuter brièvement comment la ségrégation, en tant que phénomène qui décrit les fortes différenciations spatiales, sociales, économiques, professionnelles, ethniques ou autres, qui s'inscrivent dans l'espace urbain, est étudiée dans le cadre du contexte athénien. Dans un deuxième temps, l'article tente de revisiter des questions déjà soulevées dans le débat scientifique à propos des mutations socio-spatiales contemporaines dans l'espace sud-européen, en adoptant une approche à micro-échelle dans l'analyse de l'historique de deux immeubles d'habitation typiques athéniens et de la réalité actuelle de ses habitants.

## Le parc de logement athénien, la situation actuelle

- 5 Athènes est une ville ancienne qui est revenue au premier plan, comme capitale de l'État grec moderne, depuis la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle<sup>5</sup>. La ville, et sa composition sociale, fait partie du modèle sud-européen, où la ségrégation socio-spatiale a été freinée par des structures et des mécanismes favorisant la cohésion sociale et la mixité spatiale<sup>6</sup>. L'étalement urbain d'Athènes ne résulte pas d'un développement industriel, dans le cadre du cercle urbain capitaliste, mais plutôt d'une série d'événements qui ont produit des mouvements de populations vers les grandes villes, dont Athènes fut le récepteur principal<sup>7</sup>. L'organisation spatiale de la ville contemporaine résulte de dynamiques historiques : l'arrivée des réfugiés de la Turquie – Asie Mineure – dans les années 1920, l'exode rural et les grandes vagues d'immigration interne dans les années 1950 et 1960 et finalement la transformation de la société grecque devenue un récepteur – plus qu'un expéditeur comme auparavant – des vagues d'immigration externe, principalement de provenance des pays avoisinants depuis les années 1990 mais aussi d'autres pays dans les années 2000. Aujourd'hui, Athènes est considérée comme un archétype d'urbanisation de type sud-européen, caractérisée par une forte densité urbaine ainsi que par une fragmentation importante de la propriété ; éléments qui ont fortement influencé la ségrégation spatiale au cours des dernières décennies.
- 6 Les bâtiments à plusieurs étages font leur apparition pendant l'entre-deux-guerres. Les immeubles collectifs bourgeois, parfois de plus de quatre étages, au départ conçus pour la haute bourgeoisie, sont petit à petit aussi occupés par des habitants au statut moins élevé, appartenant aux classes moyennes et moyennes supérieures de la ville, de manière plus économique que celle de la maison-pavillon. L'institution de la propriété horizontale, ou plus simplement de la copropriété, en 1929 modifie durablement les conditions de financement de la construction, en facilitant la levée des fonds initiaux nécessaires<sup>8</sup> et finalement introduisant le système de la « antiparochi » qui permettait

aux couches populaires d'accéder à des logements à bon marché, étroitement intégrés au tissu urbain.

7 Athènes est marquée par une urbanisation intense après 1950. Pendant cette période et jusqu'à la fin des années 1970, la ville devient un grand chantier d'édification cherchant à répondre aux besoins de logements ; la région métropolitaine de la capitale a plus que doublé sa population. La « antiparochi » fut le mécanisme principal qui répondait aux besoins urgents, surtout dans les quartiers centraux. Cette période a irréversiblement changé le parc de logements, en améliorant les conditions de logement et en transformant les schémas de ségrégation résidentielle<sup>9</sup>. À titre indicatif, en 2011, 93,3 % de la population de la municipalité d'Athènes habitaient dans des bâtiments à plusieurs étages dont 75,5 % sont construits avant 1980<sup>10</sup>.

8 Dans le même temps, des tentatives d'introduction d'un système de planification ont été dépassées par ces besoins urgents tandis que l'État ne disposait pas des moyens pour contrôler le secteur privé ou le remplacer par la production d'habitations sociales<sup>11</sup>. Il faut indiquer que l'autre système de production à l'époque fut celui de l'(auto)promotion, souvent (auto)construction illégale, qui a aussi continué à prospérer à Athènes jusque dans les années 1970. Sans doute, la croissance démographique a induit des besoins auxquels la production de logements sociaux, quasi absente, n'a pas été en mesure de répondre<sup>12</sup>.

9 Toutefois, l'absence de planification du développement urbain par l'État, en particulier pendant les années 1960-1970, a conduit à une importante détérioration des conditions environnementales à Athènes. En parallèle, naissait une conscience environnementale, dont les effets étaient de plus en plus visibles. La fin des années 1970 correspondait au moment où le niveau de vie s'élevait et la population accédait à la société de consommation, tandis que l'épargne était également conservée à un niveau élevé<sup>13</sup>. L'afflux de nouvelles populations à Athènes semble limité. L'urbanisation des banlieues, par ceux qui en ont les moyens, se poursuit et modifie, au fil du temps, la structure de la ville. Au début des années 1990, le centre de la ville est en pleine transformation démontrant, pour la première fois depuis plusieurs décennies, un déclin de population qui change considérablement le caractère social préétabli. Des recherches ont montré que, pendant les années 2000, une croissance de la polarisation sociale fait son apparition, accompagnée de la de-ségrégation des quartiers centraux d'Athènes<sup>14</sup>. Athènes fut le récepteur principal de vagues migratoires, en particulier la population étrangère est passée de 2,3 % en 1990 à 10,6 % en 2001 et à 12,8 % en 2011. Bien entendu, ceci fut le résultat de mouvements simultanés : dans la municipalité d'Athènes la population grecque diminue de 36,2 % quand en même temps la population étrangère augmente de 22 %. Dans la plupart des cas, les populations migrantes s'installent dans le parc de logement privé le plus ancien et le moins cher, en particulier dans les zones densément peuplées du centre-ville<sup>15</sup>. Le vide qui s'était produit par la mobilité résidentielle pendant les décennies précédentes, type centre-périphérie, est en partie « rempli » par l'arrivée des migrants. Les bâtiments de plusieurs étages jouent encore une fois un rôle décisif. En l'absence de politiques publiques du logement, l'accès des migrants au logement (même à la propriété) et leur activité professionnelle ont aidé le centre de la ville à se revitaliser<sup>16</sup>. La présence des migrants dans la ville produit de nouvelles coexistences à micro-échelle. Une nouvelle mosaïque ethnique et socioprofessionnelle se produit, gardant les couches supérieures, plutôt les Grecs et plutôt les propriétaires dans les appartements de grande taille et de bonne qualité aux étages supérieurs et, en même temps, laissant la place pour les couches inférieures, plutôt les étrangers et plutôt les locataires, à s'installer dans les appartements plus petits, moins lumineux, de mauvaise qualité et en conditions de vie inférieures aux étages plus bas<sup>17</sup>.

10 Lors de la dernière décennie, la ville d'Athènes change de nouveau et les relations socio-spatiales se transforment. Des développements récents, étroitement liés – parmi d'autres – au logement, créent de nouvelles dynamiques et de nouveaux équilibres. L'éclatement de la crise économique en 2008 et l'augmentation conséquente de la précarité résidentielle, l'arrivée massive des réfugiés après 2015 et le besoin urgent de

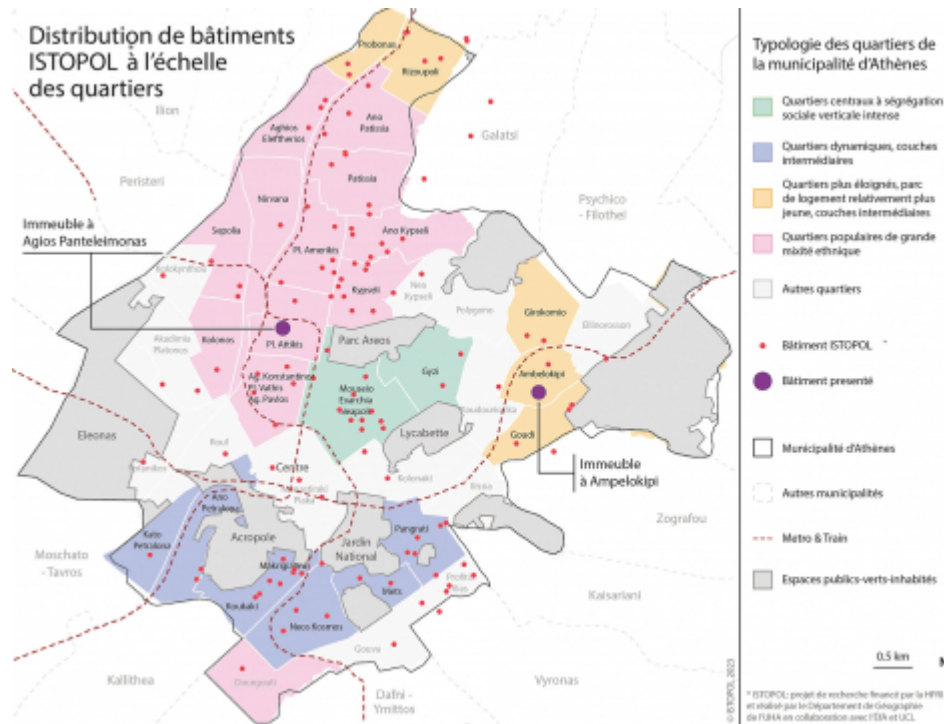
leur hébergement, la croissance du tourisme et la diffusion des locations à court terme (type Airbnb), ainsi que la hausse des prix immobiliers suscitée par la hausse de la demande et de l'intérêt global d'investir dans le marché immobilier athénien ou par la promotion du programme de Golden Visa en Grèce sont les exemples les plus indicatifs qui ont attiré l'attention de la recherche scientifique contemporaine sur l'habitat et la ségrégation<sup>18</sup>. Selon ces recherches, de tels développements déclenchent plusieurs transformations, tant de l'espace bâti que de la société, qui ne sont pas encore clairement visibles, bien établies et profondément comprises. De plus, Athènes (comme plusieurs endroits du monde) est bouleversée par la pandémie COVID-19, qui a imposé divers changements sur le plan social, spatial, économique, etc. et conduit – entre autres – à une augmentation des difficultés et des inégalités résidentielles aussi au centre des préoccupations de la recherche scientifique sur l'espace et la société.

## De l'analyse de la mixité horizontale à l'étude de la micro-ségrégation verticale

- 11 La question de la géographie sociale à Athènes a été abordée par plusieurs travaux, depuis le début des années 1970<sup>19</sup>. Au début des années 1990, la ségrégation sociale dans la ville devient un sujet important dans le débat scientifique de l'époque<sup>20</sup>. Puis dans les années 2000, le débat s'enrichit à travers l'accès aux données du recensement qui donnent la possibilité de traiter la question de la ségrégation urbaine à Athènes d'une manière plus fine ; surtout pour la période 1991-2011<sup>21</sup>. L'occasion de l'analyse spatiale des données et leur représentation cartographique à l'échelle détaillée des secteurs de recensement contribuent à l'évolution du débat scientifique et dévoilent des dynamiques plus complexes<sup>22</sup> en prenant aussi en compte leur évolution sur le temps long<sup>23</sup>. De plus, de nouvelles questions liées aux inégalités résidentielles enrichissent le débat, comme des questions sur la ségrégation scolaire<sup>24</sup>, sur les processus de gentrification<sup>25</sup> ou sur l'exploitation des logements vacants<sup>26</sup>. Au départ la question de la ségrégation se pose d'une manière horizontale, c'est-à-dire qui ne prend pas en compte le pouvoir explicatif que l'étage de résidence peut apporter à l'analyse des quartiers athéniens. Comme résultat, les espaces de forte différenciation verticale sont souvent perçus comme des quartiers mixtes puisque toutes les catégories sociales sont co-présentes à micro-échelle. L'analyse horizontale de la ségrégation spatiale permet l'identification du caractère dominant à l'échelle locale, mais, surtout dans le cas des quartiers denses et qui se sont développés en hauteur, elle paraît limitée. Ces analyses vérifient la division sociale de l'espace exprimée par la fracture entre l'Ouest (quartiers populaires) et l'Est (quartiers dominés par les couches moyennes ou moyennes supérieures) et identifient de fortes concentrations spatiales, comme la surreprésentation des classes moyennes supérieures dans le quartier central de Kolonaki, un bastion bourgeois (**fig. 1**).
- 12 L'étude de la ségrégation verticale cherche à observer l'intensité de la dispersion de la présence de différentes couches socio-économiques dans le microcosme d'un immeuble à plusieurs étages en prenant en compte l'étage où ils résident. La possibilité d'une analyse à l'échelle de la micro-ségrégation et notamment de la ségrégation verticale fut révélatrice dans le cas d'Athènes.
- 13 L'intérêt scientifique sur cette question, sur un plan qualitatif, a commencé dans les années 1990 par Lila Leontidou<sup>27</sup> et ensuite au début des années 2000 par Maloutas et Karadimitriou<sup>28</sup>. En même temps, du point de vue quantitatif, les données des recensements de 1991 et 2001 ont montré que les quartiers denses au centre de la ville étaient particulièrement mixtes sur le plan social, étayant l'hypothèse d'une forte ségrégation verticale dans ces quartiers dominés par les immeubles à plusieurs étages.

14 La disponibilité des données à la micro-échelle de l'étage, après le recensement de 2011, a rendu possible l'analyse des hiérarchies socio-spatiales verticales. Comme l'ont montré les travaux récents de Maloutas et Spyrellis<sup>29</sup>, cartographiant les différentes intensités de la ségrégation verticale à Athènes, les zones socialement et ethniquement mixtes peuvent être fortement ségréguées dans la dimension verticale. En même temps, les zones identifiées comme socialement homogènes se sont également révélées verticalement homogènes (c'est-à-dire la surreprésentation des catégories professionnelles et ethniques inférieures ou supérieures à tous les étages de l'immeuble) (fig. 1).

**Fig. 1. Caractère socio-spatial de la municipalité d'Athènes et distribution des bâtiments en enquête du projet ISTOPOL.**



Source : projet ISTOPOL.

15 La comparaison et la complémentarité du caractère horizontal et vertical de l'espace bâti ont lancé une nouvelle série d'études portant sur de multiples aspects de ces mécanismes micro-socio-spatiaux. Par exemple, des recherches comparatives sur la ségrégation verticale<sup>30</sup>, sur l'impact de la ségrégation verticale sur la ségrégation scolaire<sup>31</sup> ainsi que sur les relations sociales et interethniques (paisibles, conflictuelles ou les deux) développées dans le cadre d'une forte mixité sociale et ethnique horizontale et en même temps au sein des hiérarchies socio-spatiales verticales<sup>32</sup>.

16 Dans ce cadre, le projet ISTOPOL cherche à mettre l'accent sur des questions de coprésence à micro-échelle. ISTOPOL lance une analyse croisée prenant en compte la différenciation verticale cherchant aussi les raisons de sa naissance, via les histoires des bâtiments et leurs résidents, mais aussi son évolution. La dimension horizontale est aussi prise en compte, mettant la perception de l'espace et le mécanisme ségrégatif à l'échelle du quartier au centre d'intérêt. Différentes caractéristiques de la société athénienne sont observées. La composition ethnique, l'accès à la propriété, les locations à court terme, les effets du quartier, l'accès aux services, le commerce, les mobilités quotidiennes et la ségrégation scolaire sont croisés afin de percevoir, au mieux possible, les mosaïques sociales qui se forment, se transforment et se reproduisent dans les immeubles athéniens.

## L'étude de cas : deux exemples typiques d'immeubles d'habitation dans le centre-

# ville d'Athènes

## Immeuble d'habitation dans le quartier Ampelokipi : ancrages familiaux et stabilité résidentielle

- 17 Le premier immeuble en enquête est situé dans le quartier d'Ampelokipi, au nord-est du centre-ville d'Athènes. Il s'agit d'un quartier qui, jusqu'aux années de l'après-guerre, n'a pas connu un développement urbain important. Des maisons populaires se juxtaposaient à des campements de réfugiés, entourés par des routes de grande circulation. C'est après les années 1950 et l'augmentation du coefficient d'occupation, le principal outil des politiques urbaines à l'époque, que des immeubles à plusieurs étages voient le jour. Ainsi, c'est le système de la contrepartie qui a permis le peuplement progressif du quartier. En même temps, son attractivité est renforcée par la juxtaposition de routes de grande circulation qui permettent sa bonne connectivité tant vers le nord de l'ensemble de l'agglomération – avenues Kifissias et Messogeion –, que vers l'est à travers l'avenue Alexandras.
- 18 Puis, dans les années 1960-1980, des bâtiments construits pour accueillir surtout des bureaux, mais aussi de petites entreprises se localisent également dans le quartier d'Ampelokipi, en tirant profit de l'espace encore disponible à proximité du centre-ville, ainsi que du positionnement du quartier à proximité des axes routiers qui mènent vers le nord de la municipalité. Un élément complémentaire est la localisation de plusieurs hôpitaux aux alentours du quartier. Ceci produit, encore aujourd'hui, une mobilité considérable qui alimente l'économie locale du quartier avec diverses entreprises et cabinets médicaux, des commerces spécialisés ou généralistes, et plusieurs cafés et restaurants.
- 19 Durant les années 1980-2000, le quartier, en comparaison avec celui d'Agios Panteleimonas présenté dans la section suivante, est moins touché par la suburbanisation des couches intermédiaires vers la proche banlieue. Cela est dû au fait qu'il s'agit d'un quartier récent, habité par des couches sociales ayant moins de ressources pour pouvoir se déplacer vers les banlieues. Puis, en 2000, la station du métro, homonyme du nom du quartier, renforce son attractivité et participe à une augmentation des prix du marché immobilier. En même temps, la population du quartier se diversifie avec l'installation d'une population migrante, largement issue de l'Asie du Sud-Est. Aujourd'hui, il est habité par des couches intermédiaires et présente une certaine mixité ethnique, moins importante que dans les quartiers ouest de la municipalité.
- 20 L'immeuble que nous avons enquêté dans le quartier d'Ampelokipi a été construit en 1958. La maison préexistante de deux étages de la famille Lioliou a cédé sa place à un immeuble de bonne qualité pour l'époque, composé de 21 appartements. Il s'agit bien du mécanisme de l'« antiparochi », décrit dans l'introduction, qui a produit une importante mixité sociale dans les décennies de l'après-guerre.
- 21 Ce qui présente un intérêt particulier dans le cas de l'immeuble en enquête est le fait que le contrat entre propriétaire du terrain et ingénieur dépassait les limites d'une simple transaction économique. En effet, la famille du propriétaire du terrain et celle de l'ingénieur avaient des liens amicaux bien avant la construction. Quand la construction de l'immeuble en 1958 s'est achevée, plusieurs membres de ces deux familles sont devenus propriétaires d'appartements. Ce lien initial a marqué l'historique de l'immeuble et reste, encore aujourd'hui, important pour son évolution.
- 22 Plus particulièrement, la famille de l'ingénieur a acquis sept appartements en échange des dépenses assumées durant la construction. Un appartement au dernier étage pour lui-même, tandis que sa mère habitait au sous-sol et deux de ses tantes se sont également installées avec leurs familles dans deux appartements du 1<sup>er</sup> étage. Le



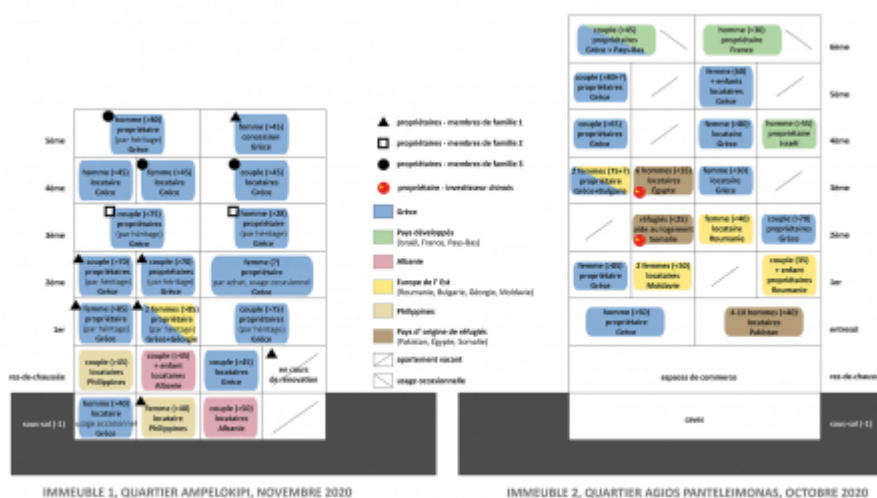
frère de l'ingénieur a occupé deux appartements au 2<sup>e</sup> étage : l'un pour sa propre famille et l'autre pour ses beaux-parents. Dans les années 1990, la nièce de l'ingénieur et son mari, qui ont hérité de ces deux appartements, ont acheté un petit appartement au rez-de-chaussée pour les beaux-parents de la partie paternelle. En tout, la famille de l'ingénieur possède aujourd'hui sept appartements, dont six sont toujours habités par des membres proches ou plus lointains de cette famille (en forme de triangle dans la **fig. 2**).

23 Puis, le propriétaire du terrain a acquis 2 appartements au 3<sup>e</sup> étage, occupés aujourd'hui par sa fille et son petit-fils (en forme de carré dans la **fig. 2**). Ensuite, au 4<sup>e</sup> et au 5<sup>e</sup> étage, trois appartements appartiennent, par concession, à une personne âgée. Cette personne habite au 5<sup>e</sup> étage et loue les deux autres du 4<sup>e</sup> étage (en forme de rond dans la **fig. 2**).

24 Nous observons un lien fort des habitants avec leur logement. De nombreux appartements n'ont jamais été mis sur le marché immobilier puisque les premiers propriétaires, et aujourd'hui leurs héritiers, ont choisi d'y habiter et de ne pas suivre les tendances de suburbanisation vers les banlieues des années 1970-1980. Dans l'immeuble enquêté, ce sont surtout les appartements du sous-sol et du rez-de-chaussée qui étaient en location et où les changements d'occupants étaient plus fréquents.

25 Ainsi, durant l'arrivée de la première vague de l'immigration internationale vers Athènes, dans les années 1990 et 2000, les seuls appartements disponibles et vacants dans cet immeuble étaient ceux au sous-sol et au rez-de-chaussée. Ceci a produit une certaine mixité ethnique à l'échelle de l'immeuble, mais délimitée spatialement, aux étages les plus bas comme illustré par la figure 2 où se trouvent les seuls appartements occupés par des migrants.

**Fig. 2. Distribution des appartements dans les immeubles en enquête dans les quartiers Ampelokipi et Agios Panteleimonas.**



Profils des résidents et types d'occupation.

Source : Entretiens avec des résidents, octobre et novembre 2020, projet ISTOPOL.

26 Cette distribution confirme l'existence d'une ségrégation sociale verticale entre les habitants du bâtiment, un phénomène qui caractérise la grande majorité des quartiers athéniens. En effet, ce concept met en lumière les hiérarchies sociales et ethniques à l'échelle des bâtiments d'habitat : les migrants s'installent dans les sous-sols et dans les plus bas étages. Aux étages moyens souvent se localisent divers bureaux et logements des couches intermédiaires, tandis qu'aux étages supérieurs, dans les appartements dits « en retiré<sup>33</sup> », habitent des familles relativement plus aisées, qui en sont souvent propriétaires.

27 Pour conclure avec ce premier cas, nous pouvons encore remarquer que cette stabilité et faible mixité ethnique n'a pas permis un renouvellement générationnel : la grande majorité des habitants ont plus de 60-65 ans. En outre, le bâtiment continue à attirer des catégories socio-professionnelles moyennes (voir les locataires grecs du 4<sup>e</sup> étage) et

présente peu de changements de propriétés. Ainsi, aucun appartement en location temporaire (type Airbnb) n'a été observé, l'investissement de capital international n'a pas encore bouleversé sa stabilité relative. En d'autres termes, il s'agit bien d'un exemple typique d'immeuble familial, qui caractérise de nombreuses villes de l'Europe du Sud.

- 28 L'insuffisance de structures sociales, comme par exemple l'habitation sociale ou la garderie d'enfants, qui caractérise l'espace urbain sud-européen force les jeunes ménages à former des stratégies résidentielles particulières. Ainsi, la proximité, voire la cohabitation, entre membres d'une même famille répond aux besoins de ces ménages de combiner vie personnelle et professionnelle.

## **Immeuble d'habitation dans le quartier Agios Panteleimonas : de nouvelles dynamiques et mutations résidentielles**

- 29 Le deuxième immeuble d'habitation présenté ici est situé dans le quartier Agios Panteleimonas, au nord-ouest du centre-ville d'Athènes. Avec une histoire d'urbanisation assez typique, le quartier présente des caractéristiques générales communes avec celles du quartier d'Ampelokipi présentées plus haut, comme la mixité sociale et ethnique de la population locale, mais aussi certaines caractéristiques distinctes. C'est un des quartiers les plus densément bâtis et densément peuplés d'Athènes, les plus multiethniques et les plus défavorisés en termes de qualité de l'espace public.

- 30 En bref, depuis le début des années 1960, le quartier commence à s'urbaniser rapidement et jusqu'aux années 1980, il est densément bâti et densément peuplé par des ménages grecs de diverses catégories sociales. Pendant les années 1980, un grand nombre des ménages aisés abandonnent le quartier en quête de meilleures conditions de vie, et s'installent dans les belles banlieues nord-est et sud-est de la région d'Attique. Ensuite, de nombreux appartements abandonnés par les ménages grecs sont loués ou achetés par les populations migrantes qui arrivent massivement à Athènes pendant les décennies 1990-2000, venues principalement d'Albanie et de l'ex-URSS, ainsi que des pays du Proche-Orient, d'Asie et d'Afrique. La cohabitation des ménages d'origines ethniques différentes dans le même quartier et dans les mêmes immeubles n'a pas été une question facile et elle a conduit tant aux relations de tolérance et d'acceptation qu'à celles de haine raciste et de rejet. Surtout pendant la dernière décennie 2010, ce quartier multiethnique d'Athènes est devenu le terrain privilégié de l'action raciste du parti néo-nazi « Aube Dorée » contre les habitants, les professionnels, et même les enfants migrants. Bien que « Aube Dorée » ait récemment été condamnée par la justice comme organisation criminelle, la coexistence interethnique reste encore un débat ouvert pour ce quartier.

- 31 Le contexte local comprend également de nouvelles dynamiques et mutations résidentielles, que nous n'avons pas constatées si clairement dans le quartier d'Ampelokipi présenté plus haut, comme l'installation des réfugiés, l'arrivée d'un nombre croissant de touristes ou l'apparition d'investisseurs privés, tant locaux qu'internationaux, dans l'immobilier. Comme cela apparaîtra ci-après, dans le quartier Agios Panteleimonas, et même dans un seul immeuble d'habitation, tous les nouveaux développements dans le secteur de l'immobilier et tous les changements dans la (co)habitation, autrement dit tous les enjeux résidentiels évoqués plus haut, sont aujourd'hui présents.

- 32 L'immeuble d'habitation étudié dans le quartier Agios Panteleimonas a été construit en 1963 sur un terrain de quelques mètres carrés possédé par la famille Pantazis. Suivant le mécanisme dominant d'urbanisation déjà mentionné comme « antiparochi », les parents de la famille Pantazis décident de faire construire sur place un immeuble d'habitation moderne à plusieurs étages. Le fils de la famille, qui est ingénieur, dessine

les plans d'un bâtiment de 6 étages et de 24 appartements tandis qu'un constructeur s'engage à (co)financer et réaliser la construction. Les appartements construits sont partagés entre le fils et les deux filles de la famille Pantazis d'un côté et le constructeur de l'autre. Chacun (sauf le constructeur) s'installe à son propre appartement aux étages supérieurs et, en même temps, met en location ou en vente le reste de ces propriétés. Ainsi, pendant les décennies suivantes, l'immeuble est habité par les membres de la famille, par des ménages de diverses catégories sociales et, après le début de la décennie 1990, aussi par des ménages migrants. Jusqu'ici, il s'agit de l'histoire typique de l'immeuble d'habitation athénien caractérisé par une certaine mixité sociale et ethnique, sous le schéma d'une ségrégation résidentielle verticale : avec les ménages plus aisés et plutôt grecs installés aux étages du haut et les ménages moins aisés et plutôt migrants installés plus bas, dans les appartements abandonnés par les Grecs pendant les années de l'exode massif vers les banlieues.

33 Pourtant, au cours des deux dernières décennies, ce schéma typique d'occupation de la propriété immobilière et de cohabitation dans l'immeuble a subi des mutations remarquables. Aujourd'hui, comme illustré par la figure 2, aucun appartement n'est plus habité ni possédé par les membres de la famille Pantazis. Au total, il n'y a pas de ménages unis par des liens familiaux, contrairement à l'immeuble dans le quartier d'Ampelokipi présenté plus haut où la présence des réseaux familiaux s'est révélée persistante. En plus, nous observons une présence de ménages migrants plus forte, ainsi qu'une (nouvelle) présence de divers types de ménages et de statuts d'occupation comme décrits ci-dessous. Les résidents grecs occupent ici moins de la moitié des appartements et ils sont plutôt propriétaires que locataires. Il est remarquable que ces résidents grecs soient, en grande majorité, des personnes âgées (plus de 60, 70, 80 ans) qui vivent seules, avec une femme de ménage migrante ou en couple sans leurs enfants. Presque le tiers des appartements sont vacants, possédés par des Grecs qui vivent hors de la municipalité d'Athènes. Les résidents migrants (venus de Roumanie et de Moldavie) et les réfugiés (venus du Pakistan, d'Égypte et de Somalie) sont plutôt locataires que propriétaires, occupent des appartements aux étages inférieurs et vivent seuls, en couple ou souvent à plusieurs (voir la composition des appartements entre le sous-sol et le troisième étage dans la figure 2). Les migrants et les réfugiés sont beaucoup plus jeunes que les Grecs (moins de 40 ou même de 30 ans). Il est aussi remarquable que deux appartements loués à des réfugiés ont été récemment achetés par des compagnies d'investissement privées d'origine chinoise, ce qui constitue une nouvelle pratique d'investissement dans l'immobilier et de plus en plus répandue à Athènes. Il s'agit des appartements aux deuxième et troisième étages, signalés avec le symbole du drapeau chinois dans la figure 2. Les locataires somaliens du deuxième étage, en particulier, sont bénéficiaires d'un programme d'aide au logement financé par le Haut-Commissariat des Nations unies, ce qui constitue aussi une nouvelle pratique d'hébergement à Athènes et en Grèce en général (où l'aide au logement a toujours été presque inexistante tant pour la population générale que pour des groupes de population particuliers). Enfin, il y a aussi dans l'immeuble trois ménages, encore des étrangers mais d'un profil différent. Il s'agit d'un homme israélien, d'un homme français et d'un couple pacé d'un homme grec et d'un homme hollandais. Ils sont tous en âge de travailler, ils sont tous propriétaires et possèdent des appartements au quatrième et au dernier étage, comme illustré à la figure 2. L'Israélien est résident permanent, le Français visite régulièrement la ville d'Athènes tandis que le Grec et le Hollandais habitent hors de la municipalité d'Athènes et pensent à louer l'appartement acheté à court terme (type Airbnb). Évidemment, la présence des étrangers issus de pays « développés » n'est pas sans précédent dans les immeubles d'habitation athéniens. Mais, elle constitue plutôt une nouvelle expérience dans le quartier étudié, un quartier qui attire pour la première fois l'intérêt international pour l'investissement dans l'immobilier ainsi que le désir des étrangers issus de pays « développés » de s'y installer.

34 La description ci-dessus de l'immeuble, de ses résidents et de leurs divers statuts d'occupation suscite trois remarques principales. Premièrement, nous observons dans

un seul immeuble d'habitation une diversité croissante des profils des résidents, comprenant plusieurs nationalités et statuts juridiques (Grecs, étrangers issus de pays « développés », migrants et réfugiés), plusieurs sexualités et statuts conjugaux (célibataires, divorcés, veufs, mariés et pacsés, hétérosexuels et homosexuels) et plusieurs statuts d'occupation (habitation propre, location à long et à court terme, location subventionnée pour les réfugiés et appartements vacants). Cette diversité des profils des résidents, pas seulement existante, mais surtout visible, constitue une nouvelle expérience de (co)habitation dans l'immeuble, spécialement dans le quartier étudié, et paraît suivre en général le schéma typique (jusqu'à aujourd'hui) de ségrégation résidentielle verticale. Nous observons les migrants et les réfugiés occuper plutôt les appartements aux étages inférieurs en tant que locataires, les Grecs occuper les appartements aux étages supérieurs en tant que propriétaires et les étrangers issus de pays « développés » investir de diverses manières dans l'immobilier aux derniers étages. Malgré la grande diversité des profils des résidents, il est important de souligner qu'il n'y a pas dans l'immeuble de résidents grecs en âge de travailler ou plus jeunes. Il s'agit d'une absence inquiétante, manifestant une sérieuse rupture du renouvellement générationnel dans l'immeuble, qui n'est pas dans une zone éloignée mais dans le centre-ville de la capitale. Enfin, il est important de souligner que, outre la diversité croissante des profils des résidents dans un seul immeuble d'habitation, nous observons aussi une diversité croissante concernant l'occupation de la propriété immobilière : un grand nombre d'appartements vacants, des logements loués (parfois subventionnés) par des réfugiés, des appartements achetés par de grands investisseurs (comme des compagnies chinoises) et des appartements achetés par des étrangers aisés comme habitation propre, comme résidence secondaire ou comme logement à louer à court terme. Cette diversité croissante concernant l'occupation de la propriété immobilière, tout comme la diversité croissante des profils des résidents, constitue aussi une expérience résidentielle plutôt nouvelle, spécialement dans le quartier étudié. Ensemble, elles constituent des changements rapides, dynamiques et parfois sans précédent, qui ne sont pas faciles à contempler ni à digérer, mais forment inévitablement les enjeux résidentiels d'aujourd'hui et de demain.

## Observations et questions ouvertes

35 Les histoires de ces deux immeubles d'habitation et de leurs résidents présentés ci-dessus sont caractéristiques du processus de l'urbanisation d'Athènes et de la formation de sa géographie sociale, depuis l'après-guerre et jusqu'à aujourd'hui. La grande majorité des immeubles d'habitation typiques dans la ville d'Athènes partagent une histoire plus ou moins commune en ce qui concerne la manière dont ils ont été construits, ensuite divisés en propriétés immobilières horizontales et finalement habités et vécus au quotidien par leurs résidents. Ce qui constitue un des résultats le plus caractéristiques de cette histoire c'est la forte mixité sociale et ethnique, autrement dit la proximité spatiale des groupes de population différents, pas seulement dans les quartiers de la ville mais aussi dans les immeubles d'habitation eux-mêmes. Cette cohabitation impressionnante de divers groupes de population dans les immeubles s'organise toutefois sous un schéma assez clair de (micro)ségrégation résidentielle verticale, c'est-à-dire un schéma de différenciation des résidents par étage avec les ménages plus aisés et plutôt grecs installés en tant que propriétaires aux étages du haut, les ménages moins aisés et plutôt migrants installés en tant que locataires plus bas, tandis que des appartements abandonnés par les Grecs pendant les années de l'exode massif vers les banlieues se trouvent éparpillés dans divers étages.

36 Au cours des deux dernières décennies, et spécialement après l'éclatement de la crise en Grèce, le schéma typique d'occupation de la propriété immobilière et de cohabitation dans les immeubles d'habitation athéniens semble subir des mutations remarquables. À travers les histoires de deux immeubles présentés ici, nous observons certes des stabilités résidentielles, liées aux processus et mécanismes socio-spatiaux bien installés

et toujours reproduits. Mais, en même temps, nous observons de nouvelles réalités résidentielles en cours de formation, liées aux développements récents plus larges, toujours dans le contexte d'une crise complexe et continue, comme l'arrivée massive des réfugiés et leur besoin de logement, l'accroissement exponentiel du tourisme urbain et la diffusion des locations à court terme ou l'augmentation de l'intérêt global d'investissement dans l'immobilier de la capitale grecque. Il s'agit d'enjeux résidentiels contemporains qui conduisent potentiellement à une nouvelle géographie humaine dans la ville, voire une nouvelle manière de partager l'espace accompagnée des nouvelles coexistences au quotidien.

37 Pour résumer les observations les plus remarquables issues des deux études de cas présentées dans cet article, les stabilités résidentielles déjà mentionnées ont été représentées dans le premier immeuble d'habitation, situé dans le quartier d'Ampelokipi. Dans ce cas, nous avons observé un fort ancrage des résidents dans leur logement, sur la base des liens familiaux et amicaux, anciens et persistants. Après l'achèvement de l'immeuble et l'installation des premiers propriétaires, aujourd'hui peu d'appartements ont été mis sur le marché immobilier puisque, dans leur majorité, ce sont leurs héritiers qui y sont installés. En outre, à part des locations à long terme, nous n'observons pas de nouveaux types d'habitation à court terme ou l'achat et l'exploitation des appartements par des investisseurs étrangers. En termes de composition générationnelle, la majorité des propriétaires d'appartement ont aujourd'hui plus de 60-65 ans, tandis que les locataires ont un profil d'âge relativement plus jeune. En même temps, la stabilité résidentielle observée a produit une mixité ethnique relativement plus restreinte à la micro-échelle de cet immeuble. Il s'agit bien d'un exemple typique d'un immeuble habité surtout par des ménages de classe moyenne qui conservent soigneusement les liens familiaux pour pouvoir les transmettre à la génération suivante par héritage. En outre, l'occupation des appartements par différents membres d'une même famille répond au besoin des jeunes ménages de combiner vie personnelle et professionnelle, dans un contexte d'absence de protection sociale qui touche des villes sud-européennes.

38 Par comparaison avec la stabilité résidentielle observée, dans le deuxième immeuble d'habitation, situé dans le quartier Agios Panteleimonas, nous avons observé des développements beaucoup plus diversifiés ainsi que de nombreuses mutations résidentielles remarquables. D'abord, il n'y a plus d'appartements habités ou possédés par des ménages unis par des liens familiaux, tandis que la présence de divers profils de résidents, types de ménages et statuts d'occupation, est clairement plus forte. En effet, tous les nouveaux développements dans le secteur de l'immobilier et tous les changements dans la (co)habitation, autrement dit tous les enjeux résidentiels, sont aujourd'hui présents. Premièrement, dans un seul immeuble d'habitation, nous avons observé une diversité croissante des profils des résidents, comprenant plusieurs nationalités et statuts juridiques, ainsi que plusieurs sexualités et statuts conjugaux. En plus, nous avons observé une diversité croissante concernant l'occupation de la propriété immobilière : au-delà de l'habitation propre et de la location à long terme, un grand nombre d'appartements vacants, des logements loués (parfois subventionnés) par des réfugiés, des appartements achetés par de grands investisseurs (comme des compagnies chinoises) et des appartements achetés par des étrangers aisés comme habitation propre, comme résidence secondaire ou comme logement à louer à court terme.

39 Il semble donc que les histoires des immeubles d'habitation et de leurs résidents dépendent largement – et parmi d'autres – de l'histoire et des caractéristiques spécifiques de chaque quartier. Pour souligner encore un facteur contextuel, dans le cas du quartier Agios Panteleimonas, plus touché par la suburbanisation des couches intermédiaires, il y a plus d'espace (en termes physiques) pour le déroulement de nouvelles dynamiques résidentielles, ne comprenant pas seulement des changements de l'exploitation de l'immobilier, mais aussi des termes et des relations de cohabitation. Il s'agit de changements rapides, dynamiques et parfois sans précédent, qui ne sont pas faciles à contempler, mais forment inévitablement les enjeux résidentiels

d'aujourd'hui et de demain dans la ville d'Athènes. Nous proposons l'hypothèse que ces enjeux résidentiels, complexes et en cours de formation, doivent être étudiés dans toutes les différentes échelles de l'espace, depuis celle de la ville et du quartier jusqu'à l'échelle plus fine, c'est-à-dire la (micro)échelle de l'immeuble d'habitation même de l'espace domestique privé. L'étude du quotidien, à travers des entretiens avec les résidents (de tous les profils différents) sur leur expérience résidentielle, nous paraît être l'outil de recherche le plus convenable, pour explorer la complexité des enjeux résidentiels contemporains (pas toujours visibles mais existants), qui forment probablement une nouvelle condition urbaine. Les nouveaux modes d'habiter la ville d'Athènes constituent une des questions de recherche les plus importantes, une question qui reste ouverte dans le cadre de l'étude continue de nouvelles (micro)ségrégations et de nouvelles relations – paisibles, conflictuelles ou les deux – de cohabitation et de coexistence.

---

## Bibliographie

ALEXANDRI 2013 = Georgia Alexandri, *Racing Gentrification Trends in the Athenian Center: The Case of Metaxourgeio*, thèse de doctorat, université Harokopio, 2013.

ALLEN *et al.* 2004 = Judith Allen, James Barlow, Jesús Leal, Thomas Maloutas, Liliana Padovani, *Housing and Welfare in Southern Europe*, Oxford, Blackwell, 2004, p. 240.

DOI : 10.1002/9780470757536

ARAPOGLOU 2006 = Vassilis Arapoglou, « Immigration, Segregation and Urban Development in Athens: The Relevance of the LA Debate for Southern European Metropolises », *The Greek Review of Social Research* 121, 2006, p. 11-38.

DOI : 10.12681/grsr.9567

ARAPOGLOU, MALOUTAS 2011 = Vassilis Arapoglou, Thomas Maloutas, « Segregation, Inequality and Marginality in Context: The Case of Athens », *The Greek Review of Social Research* 136.C, 2011, p. 135-155.

ARAPOGLOU, SAYAS 2009 = Vassilis Arapoglou, John Sayas, « New Facets of Urban Segregation in Southern Europe. Gender, Migration and Social Class Change in Athens », *European Urban and Regional Studies* 16.4, 2009, p. 345-362.

BALAMPANIDIS, PATATOUKA, SIATITSA 2013 = Dimitris Balampanidis, Elena Patatouka, Dimitra Siatitsa, « The Right to Housing during the Crisis in Greece », *Geographies* 22, 2013, p. 31-44 [en grec].

BALAMPANIDIS, POLYZOU 2016 = Dimitris Balampanidis, Iris Polyzou, « Migrants' Settlement in Two Central Neighborhoods of Athens: An Analytical Framework for Urban Transformations and Interethnic Coexistence », *CITY* 20.1, 2016, p. 75-90.

BALAMPANIDIS, BOURLESSAS 2018 = Dimitris Balampanidis, Panagiotis Bourlessas, « Ambiguities of Vertical Multi-ethnic Coexistence in the City of Athens: Living Together but Unequally between Conflicts and Encounters », in Ronald van Kempen, Stijn Oosterlynck, Gert Verschraegen (éd.), *Diversity. Understanding Super-diversity in Deprived and Mixed Neighbourhoods*, Bristol, Policy Press, 2018, p. 256.

BALAMPANIDIS *et al.* 2019 = Dimitris Balampanidis, Thomas Maloutas, Eva (Evangelia) Papatzani, Dimitris Pettas, « Informal Urban Regeneration as a Way Out of the Crisis? Airbnb in Athens and its Effects on Space and Society », *Urban Research & Practice* 14.3, 2019, p. 223-242.

BALAMPANIDIS 2020 = Dimitris Balampanidis, « Housing Pathways of Immigrants in the City of Athens: From Homelessness to Homeownership. Considering Contextual Factors and Human Agency », *Housing, Theory & Society* 37.2, 2020, p. 230-250.

BURGEL 1976 = Guy Burgel, *Athènes, étude de la croissance d'une capitale méditerranéenne*, Exandas, 1976, p. 448 [en grec].

DIMITRAKOU 2022 = Ifigeneia Dimitrakou, « A Sense of Absence: Re-situating Housing Vacancy in Post-Crisis Athens », *Housing Studies* 37.6, p. 997-1014.

ECONOMOU 2002 = Dimitris Economou, « The Adventures of the Legal Framework of Planning in Greece », *Aeihoros* 1.1, p. 116-127 [en grec].

EKKE 1973 = EKKE, *Sociological Study of the Regulatory Plan of Athens*, Athènes, Ministry of Public Works [en grec], 1973.

EMMANUEL 1977 = Dimitris Emmanuel, *Three Studies for Low-income Housing, Public Policy, Cost and Prospects*, Athènes, autopublication [en grec], 1977.

GLICK-SCHILLER, ÇAĞLAR 2011 = Nina Glick-Schiller, Ayşe Çağlar (éd.), *Locating Migration. Rescaling Cities and Migrants*, New York, Cornell University Press, 2011, p. 292.

HADJIMICHALIS 2014 = Costis Hadjimichalis, « Crisis and Land Dispossession in Greece as Part of the Global "Land Fever" », *CITY* 18.4-5, 2014, p. 502-508.

HATZIPROKOPIOU, FRAGOPOULOS 2016 = Panos Hatziprokopiou, Yannis Frangopoulos, « Migrant Economies and Everyday Spaces in Athens at Times of Crisis », *CITY* 20.1, 2016, p. 61-74.

KANDYLIS 2019 = George Kandyliis, « Accommodation as Displacement: Notes from Refugee Camps in Greece in 2016 », *Journal of Refugee Studies* 32.1, 2019, p. i12-i21.

DOI : 10.1093/jrs/fev065

KANDYLIS, KAVOULAKOS 2011 = George Kandyliis, Karolos Iosif Kavoulakos, « Framing Urban Inequalities: Racist Mobilization against Immigrants in Athens », *The Greek Review of Social Research* 136, 2011, p. 157-176.

KANDYLIS, MALOUTAS, SAYAS 2012 = George Kandyliis, Thomas Maloutas, John Sayas, « Immigration, Inequality and Diversity: Socio-ethnic Hierarchy and Spatial Organization in Athens, Greece », *European Urban and Regional Studies* 19.3, 2012, p. 267-286.

KOURACHANIS 2019 = Nikos Kourachanis, « From Camps to Social Integration? Social Housing Interventions for Asylum Seekers in Greece », *International Journal of Sociology and Social Policy* 39.3/4, 2019, p. 221-234.

DOI : 10.1108/IJSSP-08-2018-0130

LEONTIDOU 1989 = Lila Leontidou, *Cities of Silence: Working-class Space in Athens and Piraeus, 1909-1940*, Athènes, Themelio, 1989, p. 392 [en grec].

LEONTIDOU 1990 = Lila Leontidou, *The Mediterranean City in Transition*, Cambridge, Cambridge University Press, 1990, p. 316.

MALOUTAS 1993 = Thomas Maloutas, « Social Segregation in Athens », *Antipode* 25.3, 1993, p. 223-239.

DOI : 10.1111/j.1467-8330.1993.tb00456.x

MALOUTAS 1997 = Thomas Maloutas, « La ségrégation sociale à Athènes », *Mappemonde* 4.97, 1997, p. 1-4.

DOI : 10.3406/mappe.1997.2252

MALOUTAS 2007 = Thomas Maloutas, « Middle Class Education Strategies and Residential Segregation in Athens », *Journal of Education Policy* 22.1, 2007, p. 49-68.

DOI : 10.1080/02680930601065742

MALOUTAS 2010 = Thomas Maloutas, « Mobilité sociale et ségrégation à Athènes. Formes de séparatisme social dans un contexte de mobilité spatiale réduite », *Actes de la recherche en sciences sociales* 184.4, 2010, p. 2-21.

MALOUTAS 2014 = Thomas Maloutas, « Social and Spatial Impact of the Crisis in Athens. From Clientelist Regulation to Sovereign Debt Crisis », *Région et Développement* 39, 2014, p. 149-166.

MALOUTAS, KARADIMITRIOU 2001 = Thomas Maloutas, Nikos Karadimitriou, « Vertical Social Differentiation in Athens: Alternative or Complement to Community Segregation? », *International Journal of Urban and Regional Research* 25.4, 2001, p. 699-716.

MALOUTAS, EMMANUEL, PANTELIDOU 2006 = Thomas Maloutas, Dimitris Emmanuel, Maro Pantelidou, Athens: Social Structures, Practices and Perceptions, Athènes, E.K.K.E. (National centre for social research), p. 373.

MALOUTAS *et al.* 2012 = Thomas Maloutas, Vassilis Arapoglou, George Kandyliis, John Sayas, « Social Polarization and De-segregation in Athens », in Thomas Maloutas, Kuniko Fujita (éd.), *Residential Segregation in Comparative Perspective*, Farnham, Ashgate, 2012, p. 467.

MALOUTAS, SPYRELLIS 2015 = Thomas Maloutas, Stavros Nikiforos Spyrellis, « Vertical Social Segregation in Athenian Apartment Buildings », in Thomas Maloutas, Stavros Nikiforos Spyrellis (éd.), *Athens Social Atlas, Digital Compendium of Texts and Visual Material*, 2015, en ligne, <https://www.athenssocialatlas.gr/fr/article/segregation-verticale/>, consulté le 1<sup>er</sup> octobre 2021.

MALOUTAS, SPYRELLIS 2016a = Thomas Maloutas, Stavros Nikiforos Spyrellis, « Vertical Segregation: Mapping the Vertical Social Stratification of Residents in Athenian Apartment Buildings », *Méditerranée* 127, 2016, p. 27-36.

MALOUTAS, SPYRELLIS 2016b = Thomas Maloutas, Stavros Nikiforos Spyrellis, « Logements vacants », in Thomas Maloutas, Stavros Nikiforos Spyrellis (éd.), *Athens Social Atlas, Digital Compendium of Texts and Visual Material*, 2016, en ligne, <https://www.athenssocialatlas.gr/fr/article/logements-vacants/>, consulté le 1<sup>er</sup> octobre 2021.

MALOUTAS, SPYRELLIS 2019a = Thomas Maloutas, Stavros Nikiforos Spyrellis, « Segregation Trends in Athens: The Changing Residential Distribution of Occupational Categories during the 2000s », *Regional Studies* 54.4, 2019, p. 462-471.

MALOUTAS, SPYRELLIS 2019b = Thomas Maloutas, Stavros Nikiforos Spyrellis, « Inequality and Segregation in Athens: Maps and Data », in Thomas Maloutas, Stavros Nikiforos Spyrellis (éd.), *Athens Social Atlas, Digital Compendium of Texts and Visual Material*, 2019, en ligne,

<https://www.athenssocialatlas.gr/en/article/inequality-and-segregation-in-athens>, consulté le 1<sup>er</sup> octobre 2021.

MALOUTAS, SPYRELLIS, CAPELLA 2019 = Thomas Maloutas, Stavros Nikiforos Spyrellis, Antoinetta Capella, « Residential Segregation and Educational Performance. The Case of Athens », *Urban Studies* 54.4, 2019, p. 462-471.

MALOUTAS, SIATITSA, BALAMPANIDIS 2020 = Thomas Maloutas, Dimitra Siatitsa, Dimitris Balampandis, « Access to Housing and Social Inclusion in a Post-Crisis Era: Contextualizing Recent Trends in the City of Athens », *Social Inclusion* 8.3, 2020, p. 5-15.

MALOUTAS, BOTTON 2021 = Thomas Maloutas, Hugo Botton, « Measuring Spatial Effects on Social Outcomes: Is Vertical Segregation in Athens Significant for Early School Leaving? » *Housing Studies*, à paraître.

MALOUTAS *et al.* 2022 = Thomas Maloutas, Stavros Nikiforos Spyrellis, Balázs Szabó, Zoltán Kovács, « Vertical Segregation in the Apartment Blocks of Athens and Budapest: A Comparative Study », *European Urban and Regional Studies*, 30(1), 2022, p. 72-90.

DOI : 10.1177/09697764221116019

MANTOUVALOU 1988 = Maria Mantouvalou, « The Urban Planning of Athens (1830-1940) », in Christos Sakellariopoulos, *From the Acropolis of Athens to the Port of Piraeus. Renovation Plans of Urban Areas*, Athènes-Milan, NTUA (National Technical University of Athens)-Politecnico di Milano, 1988 [en grec].

MARMARAS 1991 = Emmanuel Marmaras, *Immeuble collectif bourgeois d'Athènes entre-deux-guerres*, Athènes, ETVA (Fondation culturelle et technologique de la banque hellénique de développement industriel), 1991, p. 328 [en grec].

MYOFA 2021 = Nikolina Myofa, « Social Housing Estates in Athens », in Thomas Maloutas, Stavros Nikiforos Spyrellis (éd.), *Athens Social Atlas, Digital Compendium of Texts and Visual Material*, 2021, en ligne, <https://www.athenssocialatlas.gr/en/article/social-housing-estates-in-athens>, consulté le 1<sup>er</sup> octobre 2021.

PAPATZANI 2021 = Eva (Evangelia) Papatzani, « Encountering Everyday Racist Practices: Sociospatial Negotiations of Immigrant Settlement in Athens, Greece », *International Journal of Urban and Regional Research* 45.1, 2021, p. 61-79.

POLYZOU 2020 = Iris Polyzou, « Invest the City by Doing Businesses: Geographies of Migrant Entrepreneurs in the Center of Athens », *The Greek Review of Social Research* 153, 2020, p. 61-81.

DOI : 10.12681/grsr.22341

PREVELAKIS 2000 = Georges Prevelakis, *Athènes : urbanisme, culture et politique*, Paris, Harmattan, 2000.

REVEL 1996 = Jacques Revel, « Jeux d'échelles : la micro-analyse à l'expérience », Paris, Gallimard – Le Seuil, 1996.

SAPOUNTZAKI, KARKA 2001 = Kalliopi Sapountzaki, Helen Karika, « The Element of Sustainability in the Greek Statutory Spatial Planning System: A Real Operational Concept or a Political Declaration? », *European Planning Studies* 9.3, 2001, p. 407-426.

SIATITSA 2016 = Dimitra Siatitsa, « Changes in Housing and Property under the Austerity Regime in Greece: Challenges for the Movement and the Left », in Barbara Schöning, Sebastian Schipper (éd.), *Urban Austerity: Impacts of the Global Financial Crisis on Cities in Europe*, Berlin, Theater der Zeit, p. 145-160.

SPYRELLIS 2013 = Stavros Nikiforos Spyrellis, *Division sociale de l'espace métropolitain d'Athènes, facteurs économiques et enjeux scolaires*, thèse de doctorat, université Paris 7 – Denis Diderot, 2013.

SPYRELLIS 2015 = Stavros Nikiforos Spyrellis, « Social Space and Educational Outcomes in Athens », *Cybergeo: European Journal of Geography Space, Society, Territory* 745, 2015, en ligne, <https://journals.openedition.org/cybergeo/27265>, consulté le 1<sup>er</sup> octobre 2021

TSIOMIS 2017 = Yannis Tsiomis, *Athènes étrangère à soi-même. La naissance d'une capitale néoclassique*, Marseille, Parenthèses, 2017, p. 247.

VAIOU *et al.* 2007 = Dina Vaiou, Anna Bacharopoulou, Foteini Tounta, Olga Lafazani, Sofia Lykogianni, Salomi Hatzivassiliou, *Intersecting Patterns of Everyday Life and Socio-Spatial Transformations in the City. Migrant and Local Women in the Neighbourhoods of Athens*, Athènes, L-Press and NTUA, 2007 [en grec].

VAIOU, LAFAZANI 2015 = Dina Vaiou, Olga Lafazani, « Kypseli et son marché : conflit et coexistence dans les quartiers du centre-ville », in Thomas Maloutas, Stavros Nikiforos Spyrellis (éd.), *Athens Social Atlas, Digital Compendium of Texts and Visual Material*, 2015, en ligne, <https://www.athenssocialatlas.gr/fr/article/le-quartier-de-kypseli>, consulté le 1<sup>er</sup> octobre 2021.



## Notes

1 Il s'agit du système dominant de la production de l'espace athénien durant les décennies de l'après-guerre. Il est basé sur une relation triangulaire entre propriétaires de terrains, constructeurs et acheteurs dans un contexte de manque de fonds de réserve et de sous-développement du prêt hypothécaire. Ce qui constitue une caractéristique typique de ce système de production du bâti c'est l'initiative privée (d'un petit propriétaire et d'un petit constructeur) sur laquelle s'appuie la création de l'immeuble et ensuite le partage et l'occupation des propriétés, très souvent sur la base des liens familiaux ou/et amicaux.

2 REVEL 1996 ; GLICK-SCHILLER, ÇAGLAR 2011.

3 "ISTOPOL" est dirigé par Thomas Maloutas et réalisé par le Département de Géographie de l'Université Harokopio d'Athènes, en collaboration avec l'École française d'Athènes (EFA) et University College London (UCL), entre 2020 et 2022. Il est financé par la Fondation Hellénique pour la Recherche et l'Innovation (HFRI).

4 Il s'agit de deux quartiers centraux qui ont évolué différemment, surtout à partir les années 1990. Tandis qu'Ampelokipi est caractérisé par un parc de logement relativement plus récent et une surreprésentation des couches intermédiaires, Agios Panteleimonas présente une forte mixité sociale et ethnique, comme cela est analysé plus en profondeur par la suite.

5 TSIOMIS 2017.

6 ALLEN *et al.* 2004 ; LEONTIDOU 1990.

7 BURGEL 1976.

8 MARMARAS 2001.

9 MALOUTAS *et al.* 2020.

10 Les données du recensement le plus récent de 2021 ne sont pas encore disponibles.

11 PREVELAKIS 2000 ; ECONOMOU 2002 ; MANTOUVALOU 1988 ; MYOFA 2021.

12 MALOUTAS, KARADIMITRIOU 2001.

13 LEONTIDOU 1990 ; SAPOUNTZAKI, KARKA 2001.

14 ARAPOGLOU 2006 ; ARAPOGLOU, MALOUTAS 2011.

15 KANDYLIS *et al.* 2012.

16 BALAMPANIDIS, POLYZOU 2016 ; HATZIPROKOPIOU, FRAGOPOULOS 2016, POLYZOU 2020.

17 MALOUTAS, KARADIMITRIOU 2001 ; VAIU *et al.* 2007 ; MALOUTAS, SPYRELLIS 2016a ; BALAMPANIDIS 2020.

18 BALAMPANIDIS *et al.* 2013 ; BALAMPANIDIS *et al.* 2019 ; HADJIMICHALIS 2014 ; KANDYLIS 2019 ; KOURACHANIS 2019 ; MALOUTAS 2014 ; MALOUTAS *et al.* 2020 ; SIATITSA 2016.

19 EKKE 1973 ; EMMANUEL 1997 ; LEONTIDOU 1989 ; LEONTIDOU 1990.

20 Voir MALOUTAS 1993.

21 Voir ARAPOGLOU, SAYAS 2009 ; MALOUTAS *et al.* 2012 ; MALOUTAS, SPYRELLIS 2019a.

22 MALOUTAS 1997 ; SPYRELLIS 2013 ; MALOUTAS, SPYRELLIS 2015.

23 MALOUTAS *et al.* 2006 ; MALOUTAS, SPYRELLIS 2019b.

24 MALOUTAS 2007 ; SPYRELLIS 2015 ; MALOUTAS *et al.* 2019.

25 ALEXANDRI 2013.

26 MALOUTAS, SPYRELLIS 2016b ; DIMITRAKOU 2022.

27 LEONTIDOU 1990.

28 MALOUTAS, KARADIMITRIOU 2001.

29 MALOUTAS, SPYRELLIS 2015 ; MALOUTAS, SPYRELLIS 2016a.



30 MALOUTAS *et al.* 2022.

31 MALOUTAS, BOTTON 2021.

32 BALAMPANIDIS, BOURLESSAS 2019 ; KANDYLIS, KAVOULAKOS 2011 ; PAPATZANI 2021 ; VAIU, LAFAZANI 2015.

33 IL S'AGIT D'UNE TYPOLOGIE D'APPARTEMENTS ATHÉNIENS, SITUÉS AUX DERNIERS ÉTAGES DES IMMEUBLES. PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DE LA RUE, LA FAÇADE DE CES APPARTEMENTS EST EN RETRAIT CE QUI PRODUIT UN ESPACE EXTÉRIEUR LARGE QUI EST UTILISÉ COMME BALCON. IL S'AGIT DES APPARTEMENTS CONSIDÉRÉS COMME LES PLUS AVANTAGEUX.

## Table des illustrations

	<b>Titre</b>	Fig. 1. Caractère socio-spatial de la municipalité d'Athènes et distribution des bâtiments en enquête du projet ISTOPOL.
	<b>Crédits</b>	Source : projet ISTOPOL.
	<b>URL</b>	<a href="http://journals.openedition.org/bchmc/docannexe/image/1136/img-1.jpg">http://journals.openedition.org/bchmc/docannexe/image/1136/img-1.jpg</a>
	<b>Fichier</b>	image/jpeg, 560k
	<b>Titre</b>	Fig. 2. Distribution des appartements dans les immeubles en enquête dans les quartiers Ampelokipi et Agios Panteleimonas.
	<b>Légende</b>	Profils des résidents et types d'occupation.
	<b>Crédits</b>	Source : Entretiens avec des résidents, octobre et novembre 2020, projet ISTOPOL.
	<b>URL</b>	<a href="http://journals.openedition.org/bchmc/docannexe/image/1136/img-2.jpg">http://journals.openedition.org/bchmc/docannexe/image/1136/img-2.jpg</a>
	<b>Fichier</b>	image/jpeg, 565k

## Pour citer cet article

### Référence papier

Dimitris Balampanidis, Iris Polyzou et Stavros Spyrellis, « Enjeux résidentiels à Athènes : (micro)ségrégation dans deux immeubles typiques du centre-ville », *Bulletin de correspondance hellénique moderne et contemporain*, 7 | -1, 91-111.

### Référence électronique

Dimitris Balampanidis, Iris Polyzou et Stavros Spyrellis, « Enjeux résidentiels à Athènes : (micro)ségrégation dans deux immeubles typiques du centre-ville », *Bulletin de correspondance hellénique moderne et contemporain* [En ligne], 7 | 2022, mis en ligne le 20 juin 2023, consulté le 28 mars 2024. URL : <http://journals.openedition.org/bchmc/1136> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/bchmc.1136>

## Auteurs

**Dimitris Balampanidis**  
Université Harokopio

**Iris Polyzou**  
École française d'Athènes

### Articles du même auteur

**Introduction** [Texte intégral]

Paru dans *Bulletin de correspondance hellénique moderne et contemporain*, 7 | 2022

**Stavros Spyrellis**  
Centre National des Recherches Sociales

## Droits d'auteur



Le texte seul est utilisable sous licence CC BY-NC-ND 4.0. Les autres éléments (illustrations, fichiers annexes importés) sont « Tous droits réservés », sauf mention contraire.