

Le logement et l'habitat, éléments-clés du processus de gentrification. L'exemple de Paris intra muros

Anne Clerval

▶ **To cite this version:**

Anne Clerval. Le logement et l'habitat, éléments-clés du processus de gentrification. L'exemple de Paris intra muros. Le logement et l'habitat comme objet de recherche. Journée d'étude jeunes chercheurs sur le logement et l'habitat. 20 mai 2005, 2005, Créteil, France. non spécifié. halshs-00152782

HAL Id: halshs-00152782
https://shs.hal.science/halshs-00152782

Submitted on 7 Jun 2007

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



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

Le logement et l'habitat, éléments-clés du processus de gentrification. L'exemple de Paris *intra muros*.

La gentrification est un concept inventé outre-Manche et forgé outre-Atlantique qui désigne une forme particulière d'embourgeoisement : il s'agit de l'arrivée d'une population au niveau social élevé dans un espace urbain populaire, au bâti dévalorisé, et de la réhabilitation de ses logements, appropriés par les nouveaux habitants. Ce processus a commencé dans les années 1960-1970 dans les grandes villes anglaises et nord-américaines et représente la principale forme d'embourgeoisement des centres urbains, longtemps délaissés par les classes aisées. Ce n'est pas le cas en France et en Europe continentale, où le centre a toujours été l'espace privilégié de l'aristocratie et de la bourgeoisie, comme dans les Beaux Quartiers de l'Ouest parisien. L'embourgeoisement de Paris est un phénomène ancien qui procède avant tout, encore aujourd'hui, par l'élévation du niveau social des quartiers déjà bourgeois ou moyens. Cela explique en partie la prise en compte tardive du processus de gentrification en France. Il concerne pourtant tout une partie de l'ancien Paris populaire, notamment les anciens faubourgs de l'Est de la capitale, partout où la rénovation n'a pas détruit les vieux immeubles et où la construction de logements sociaux a été faible. C'est le cas des arrondissements centraux comme le 2^{e} et le 3^{e} arrondissements, des 10^{e} et 11^{e} arrondissements et, dans une moindre mesure, de certaines parties des 17^{e} (Batignolles), 18^{e} (autour de la mairie), 19^{e} (autour des Buttes-Chaumont) et 20^{e} (au sud du Père-Lachaise) (*cf.* carte en annexe). Ces arrondissements voient les classes aisées affluer et côtoyer de plus en plus les classes populaires, souvent immigrées, qui y habitent traditionnellement. Il en résulte une profonde transformation sociale qui touche aussi le bâti, souvent réhabilité, et le paysage urbain dans son ensemble, par la transformation des commerces et de la fréquentation de ces nouveaux lieux à la mode.

L'habitat, c'est-à-dire l'ensemble des caractéristiques physiques et économiques du parc de logements et leur évolution, et le logement, en tant qu'objet d'investissement à la fois matériel et symbolique des ménages, sont au cœur de ce processus particulier de transformation de l'espace urbain. Ils forment des éléments-clés pour caractériser, expliquer et interpréter la gentrification. Dans le cas de Paris *intra muros*, l'évolution des prix, des statuts d'occupation et des caractéristiques physiques des logements est révélatrice de l'avancement de la gentrification, à travers des mécanismes complexes. Et le logement lui-même fait l'objet d'un investissement particulier par les ménages gentrifieurs, dans une stratégie de distinction sociale de ce groupe émergent : outre l'extrême attention qu'ils attachent au choix de leur logement, les gentrifieurs se caractérisent par de nouvelles manières d'habiter, que ce soit dans l'espace domestique ou celui du voisinage.

I. Le rôle de la gentrification dans l'évolution récente du parc de logements à Paris

L'évolution du parc de logements parisien, tant du point de vue des prix, des statuts d'occupation que de ses caractéristiques physiques, est le résultat de processus complexes qui dépassent la seule gentrification. Il convient donc de débrouiller l'entrelacs de ces processus pour cerner l'effet propre de la gentrification. L'analyse écologique à l'échelle des 80 quartiers de Paris permet d'en saisir les principales dynamiques.

• Le mécanisme du différentiel de loyer

Neil Smith, géographe américain, a été le premier à élaborer une théorie cohérente d'explication de la gentrification, centrée sur le concept de différentiel de loyer (*rent gap*)[1]. Selon lui, le retour au centre est d'abord le fait du capital avant celui des hommes, à la suite d'une sous-évaluation manifeste des prix fonciers et immobiliers dans certains espaces urbains en position centrale ou péricentrale (Smith, 1979) :

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

Le cas parisien illustre assez bien ce mécanisme. En 2004, le prix de vente moyen des appartements anciens au m^2 est d'environ 4 600 €[2], mais atteint les 6 000 € dans les 5^e et 7^e arrondissements et 7 000 € dans le 6^e, arrondissement le plus cher de Paris. Proches du centre, les 9^e, 10^e et 11^e arrondissements paraissent sous-évalués au contraire puisque les prix y dépassent à peine les 4 000 €, voire en sont inférieurs dans le 10^e. C'est moins que les prix des arrondissements périphériques de la rive gauche, comme les 14^e et 15^e, qui se situent entre 4 500 et 5 000 €. Il s'agit là d'une distribution conforme à la structuration traditionnelle de l'espace parisien, où l'Est et l'Ouest s'opposent, tant par la qualité du bâti que par la structure sociale de la population.

---

[1] Il ne s'agit pas du loyer au sens banal du terme, mais du loyer du capital investi dans l'immobilier, qu'on peut comparer à celui qu'offre l'investissement boursier.

[2] Source : Chambre interdépartementale des notaires de Paris, avril 2005, chiffres provisoires.

Mais si l'on considère l'évolution des prix, dans un contexte général de forte augmentation depuis la reprise de l'immobilier en 1998, les tendances sont au rattrapage de l'Est parisien. En 2004, les prix ont augmenté en moyenne de 14 %, mais seulement 7 à 11 % dans les arrondissements bourgeois que sont les 6e, 7e, 8e et 16e, et seul le 5e atteint les 19% d'augmentation, tandis que les arrondissements de l'Est enregistrent des hausses de 14 à 21 %. Ces évolutions résultent de plusieurs phénomènes comme le relatif plafonnement des prix immobiliers dans les Beaux Quartiers, après une longue période de hausse, atteignant peut-être la limite de solvabilité des ménages, mais aussi la préférence pour les localisations centrales si l'on en croit la croissance continue des prix du 5e arrondissement, et enfin le rattrapage des prix dans l'Est parisien, puisque les arrondissements périphériques et encore relativement populaires comme le 18e et le 20e connaissent les hausses les plus fortes, avec 18 et 21 %.

Ce rattrapage des prix peut être interprété comme le résultat d'un différentiel de loyer au sens où l'entendait N. Smith, c'est-à-dire étroitement associé à la gentrification. Celle-ci est liée à une évolution de la structure sociale des actifs, avec l'augmentation du nombre de cadres et la présence accrue en leur sein des professions culturelles au sens large (professions intellectuelles et artistiques, mais aussi toutes celles qui encadrent l'activité culturelle). Mais sa localisation précise, ici dans l'Est parisien, ne peut s'expliquer que par l'existence d'opportunités sur le marché du logement, l'embourgeoisement classique, qui touche les espaces des classes moyennes et supérieures, débordant sur les espaces des classes populaires, jusque-là soigneusement évités.

Depuis quelques années, ces arrondissements en voie de gentrification sont même touchés par la spéculation immobilière, traditionnellement réservée aux beaux quartiers. Comme à la fin de la période de hausse de 1985-1991, les prix immobiliers atteignent des sommets et l'investissement dans la pierre redevient attirant après les déboires boursiers de l'année 2000. La vente à la découpe des immeubles appartenant aux investisseurs institutionnels comme les banques ou les compagnies d'assurances s'avère lucrative. Ces opérations, qui ne s'accompagnent d'aucun effort de réhabilitation, contribuent simultanément à la disparition d'un parc locatif de niveau moyen aux loyers relativement modérés, et à l'augmentation exponentielle des prix immobiliers, puisqu'elles servent de référence pour les ventes qui ont lieu alentour, soit un double levier pour la gentrification.

Le cas du 39 bis, rue de Montreuil, au sud du 11e arrondissement, forme un bon exemple de ce processus. Cette résidence est située dans le faubourg St-Antoine, quartier profondément transformé par la construction de l'Opéra Bastille à la fin des années 1980 et la politique municipale de réhabilitation du quartier, à travers deux OPAH et un POS particulier dans les années 1990. L'afflux d'habitants aisés a fait du faubourg un quartier à la mode et la part des cadres et professions intellectuelles supérieures parmi les actifs est de 33 % dans le quartier Ste-Marguerite (35 % à Paris),

après une augmentation de 5 % entre 1990 et 1999 (moins de 3 % à Paris). La spéculation immobilière n'est pas inconnue du quartier et de la rue de Montreuil en particulier, puisqu'en janvier 2004, la cour de l'industrie, située au 37 bis et regroupant une quarantaine d'ateliers artisanaux dévolus à la tradition des métiers du bois, a été rachetée par la Mairie de Paris après avoir été menacée de vente par lots pour en faire des lofts depuis son rachat par un marchand de biens en 2002.





Le 39 bis rue de Montreuil, côté façade et côté cour

Le 39 bis rue de Montreuil[3] regroupe 50 logements construits en 1987 par la Caisse des Dépôts et Consignations dans le cadre du "1 % logement", offrant un logement social intermédiaire. Les 110 habitants appartiennent en majorité aux classes moyennes et y sont locataires. Accompagnant le mouvement de fond de vente de leur patrimoine immobilier par les investisseurs institutionnels, la résidence a été vendue à une filiale du Crédit foncier en février 2004 pour être revendue appartement par appartement. Achetée 3 000 € le m^2, elle a été proposée aux locataires à 4 600 € en juillet 2004, soit une augmentation de 50 % en quelques mois, sans aucune intervention sur le bâti. La plupart des locataires ne peuvent pas se porter acquéreurs et devront sans doute partir à la fin de leur bail.

[3] Les renseignements ci-après sont issus d'une rencontre avec l'association de défense des locataires à l'occasion d'une manifestation locale le 29 janvier 2005. Les photographies ont été prises à l'occasion par l'auteure.

Les habitants se sont regroupés dans un collectif de défense, menant des actions récurrentes auprès des médias et des pouvoirs publics pour faire entendre leur cause. Seul le rachat par la Mairie ou le passage d'un décret encadrant strictement ce type d'opérations immobilières peut leur éviter le départ et leur remplacement par des propriétaires occupants plus aisés ou l'augmentation des loyers consécutive au changement de bailleur.



La résistance des locataires du 39 bis rue de Montreuil contre la vente à la découpe

La vente à la découpe ne représente cependant qu'un aspect caricatural de processus de fond qui contribuent à l'augmentation des prix immobiliers, que ce soit à travers l'accroissement de la copropriété ou par la réhabilitation des immeubles.

- **Copropriété et propriété occupante**

La gentrification dans l'Est parisien est à la fois cause et conséquence de l'augmentation des prix immobiliers, dans un contexte de pénurie de logements due à la faiblesse de la construction immobilière. Cela passe par un changement de statut juridique de la propriété des logements. Jusqu'à la Seconde Guerre mondiale, les immeubles étaient détenus en monopropriété, essentiellement par des personnes physiques, mais aussi par des personnes morales publiques ou privées. Le statut de copropriété fut créé par la loi du 28 juin 1938 mais ne s'est véritablement développé qu'à partir de la loi du 10 juillet 1965 se substituant à la première. Aujourd'hui, 57 % des immeubles parisiens sont détenus en copropriété essentiellement par des personnes physiques, ce qui représente près de 900 000

logements, sur les 1, 39 millions qu'en compte la capitale. Ainsi, les particuliers copropriétaires détiennent 61 % des logements parisiens et en occupent eux-mêmes la moitié en tant que propriétaires occupants[4].

Cette extension de la copropriété s'accompagne d'une régression du parc locatif notamment avec la vente des immeubles des investisseurs institutionnels qui ne possèdent plus que 4 % des logements en 2000. La plupart des particuliers qui achètent un logement ont l'intention d'y habiter, mais une partie non négligeable d'entre eux préfère le mettre en location plutôt que le revendre quand ils n'y habitent plus. Le parc locatif régresse, mais n'est donc pas voué à disparaître. En revanche, les copropriétaires bailleurs, qui ne détiennent le plus souvent qu'un voire deux logements, sont plus fragiles face aux problèmes d'impayés et exigent de hauts rendements locatifs. Cela contribue à l'augmentation des loyers et à la sélection des locataires en faveur des plus aisés.

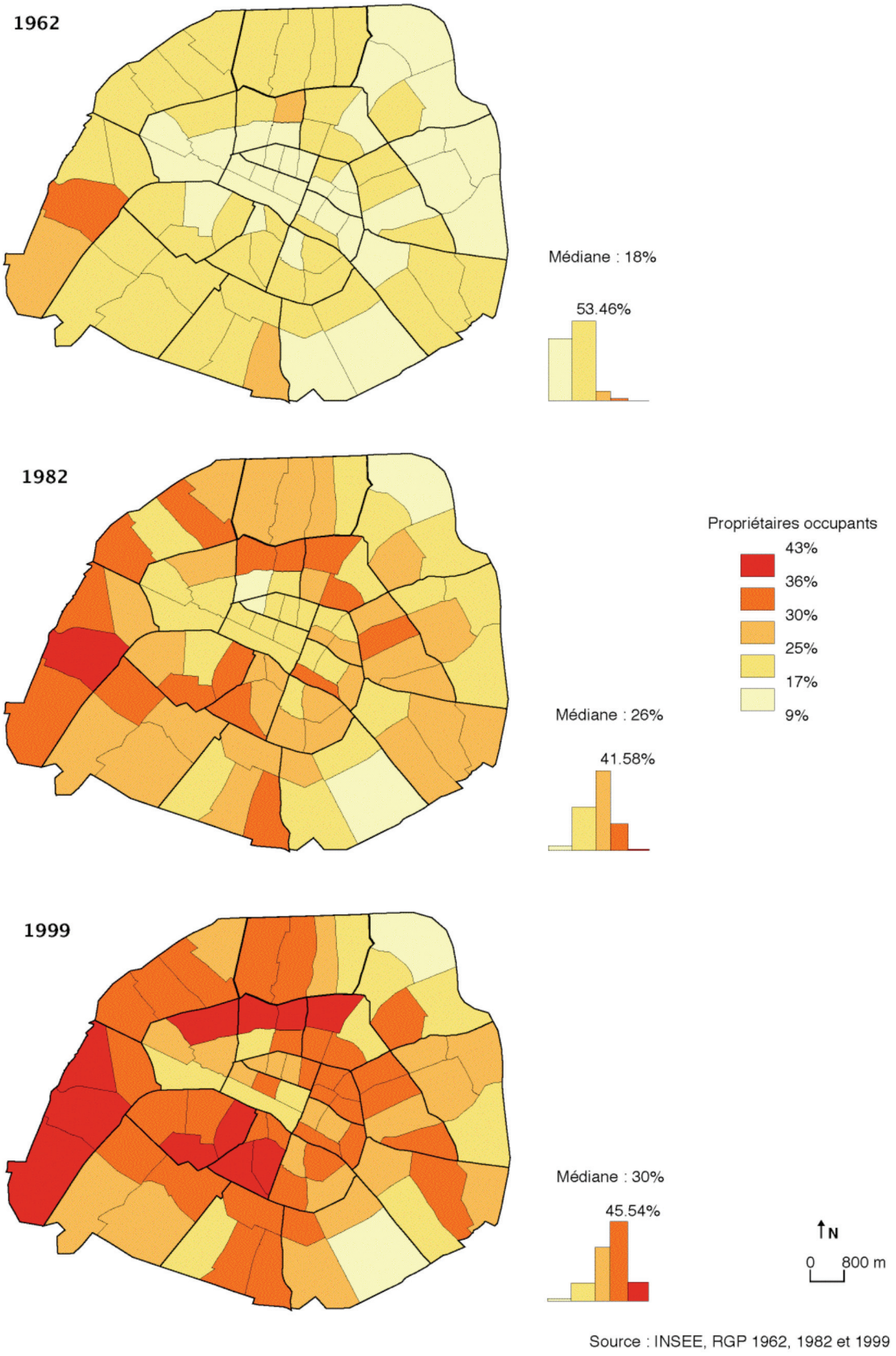
Si la vente des immeubles en monopropriété et la hausse des loyers dans le parc des bailleurs particuliers contribuent à l'éviction des ménages des classes populaires et moyennes de l'Est parisien, c'est surtout la progression de la propriété occupante qui caractérise la gentrification. Cela a lieu selon deux modalités principales : à l'initiative des ménages gentrifieurs, se portant acquéreurs d'un logement dans un immeuble ancien non réhabilité, et faisant eux-mêmes les travaux d'amélioration de leur logement tout en œuvrant pour que la copropriété vote la réfection des parties communes, ou bien à l'initiative d'un promoteur rachetant un immeuble, le réhabilitant et le revendant par lots. Compte tenu de l'augmentation des prix immobiliers, à laquelle contribue l'amélioration des logements, la multiplication des propriétaires occupants ne peut qu'aller de pair avec une sélection sociale aiguë.

L'évolution de la part des propriétaires occupants dans le parc des résidences principales des 80 quartiers de Paris est assez éloquente, même si la gentrification n'en est pas l'unique explication (*cf.* document page suivante). En 1962, leur part est inférieure à 20 % dans la plupart des quartiers et seul le sud du 16e arrondissement se distingue avec les quartiers de la Muette et d'Auteuil, où l'on trouve la plupart des rares maisons de Paris. Notons que déjà, les propriétaires d'immeubles entiers faisaient souvent le choix d'y habiter, mais seulement dans les Beaux Quartiers. En 1982, ce sont surtout les quartiers résidentiels au bâti haussmannien ou néo-haussmannien qui ont vu la part des propriétaires occupants augmenter, dans les arrondissements traditionnellement bourgeois mais aussi dans certains

[4] Ces données sont issues d'une étude de l'Atelier parisien d'urbanisme à laquelle j'ai contribué sur la propriété foncière et immobilière à Paris (*cf.* bibliographie). Elle s'appuyait sur les fichiers de la Direction Générales des Impôts au 1er janvier 2000.

quartiers de l'Est parisien, le long du boulevard Magenta dans le 10e arrondissement ou dans le quartier Saint-Ambroise, où se trouve la part la plus importante des percées haussmaniennes du 11e.

La part des propriétaires occupants parmi les résidences principales à Paris en 1962, 1982 et 1999



Source : INSEE, RGP 1962, 1982 et 1999

© carte réalisée par Anne Clerval (Géographie-cités), avec Philcarto

En 1982 comme en 1999, la part des propriétaires occupants augmente partout et seuls les quartiers de la Gare dans le 13e arrondissement et Pont-de-Flandre dans le 19e, où les logements sociaux atteignent 50 % des résidences principales en 1999, restent en dessous des 17 % de propriétaires occupants. Enfin, en 1999, cette part a augmenté dans les quartiers au bâti haussmannien, mais aussi dans ceux dont le tissu est plus hétéroclite ou faubourien : c'est le cas de l'ensemble du 3e arrondissement et des 10e et 11e excepté les quartiers Hôpital St-Louis et Roquette, où les logements sociaux sont importants (respectivement 18 et 14 % des résidences principales en 1999). Dans ces derniers arrondissements, cette augmentation traduit un attrait relativement nouveau pour des biens immobiliers de moindre qualité et elle s'est probablement accompagnée d'une réhabilitation des logements, voire des immeubles dans leur ensemble. Cela a contribué à faire augmenter les prix immobiliers comme on l'a vu précédemment.

- **La transformation des logements par la réhabilitation**

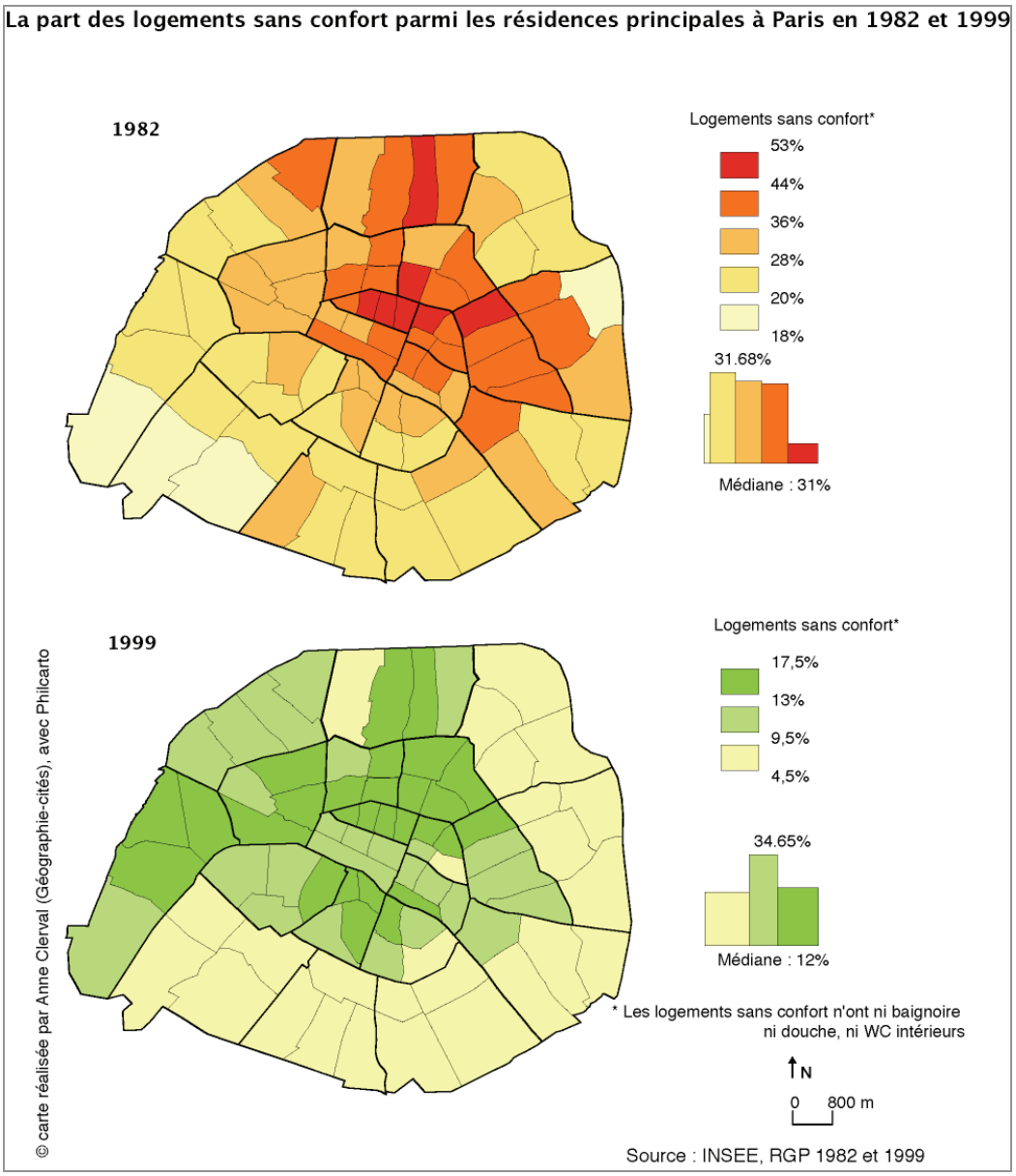
La gentrification s'inscrit dans un contexte plus large de patrimonialisation de l'espace urbain et d'engouement pour les logements anciens, quelle que soit leur qualité intrinsèque. Cela s'accompagne d'un tournant dans les politiques d'urbanisme avec l'abandon de la rénovation, c'est-à-dire de la démolition du bâti ancien dégradé, en faveur de la réhabilitation, qui préserve le bâti tout en l'améliorant par le ravalement des façades, la réfection des parties communes, la mise aux normes de confort et de sécurité des logements. Cela coûte cependant plus cher que la démolition- reconstruction et s'accompagne rarement de la création de logements sociaux, ce qui contribue à l'élévation du niveau social de la population.

Ce tournant dans les politiques publiques date de la fin des années 1970 avec les Plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), essentiellement pour des tissus urbains au bâti remarquable comme le 7e arrondissement et le Marais, mais surtout les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), outil plus léger que les PSMV définissant un périmètre dans lequel les propriétaires du parc privé sont encouragés à réhabiliter leurs logements par des aides financières représentant 30 à 40 % du total, pour une durée de trois à six ans. Les premières OPAH sont mises en place dans les années 1980 à Paris, essentiellement dans des quartiers populaires au bâti très dégradé comme Aligre dans le 12e arrondissement, ou la Goutte d'Or dans le 18e. Cependant, ces premières opérations intégraient encore des démolitions- reconstructions comme à la Goutte-d'Or, où 650 logements neufs furent construits à la place d'immeubles insalubres et la municipalité continuait de démolir à travers les ZAC, comme à Belleville. L'opposition des habitants et de l'association "La Bellevilleuse" au dernier projet de ZAC à Belleville entraîna l'abandon des ZAC à l'occasion du renouvellement de l'équipe municipale en 1995, Jean Tibéri se prononçant en faveur d'un « *urbanisme à visage humain* ». Les OPAH

sont désormais précédées d'études pré-opérationnelles et la démolition n'est plus conçue que comme l'ultime recours. Les OPAH modèles du Marais et du faubourg St-Antoine illustrent cette orientation nouvelle, la préservation du bâti ayant été la règle, que ce soit pour les hôtels particuliers du Marais ou les cours ouvrières du faubourg.

Cependant, cette nouvelle politique va de pair avec un certain désengagement de l'État et de la municipalité dans la création de logements sociaux et accompagne pleinement le processus de gentrification. L'impact de cette dernière sur la transformation des logements dépasse d'ailleurs la seule politique des OPAH, qui a essentiellement financé la réfection des parties communes (pour plus de 90 % des subventions dans le faubourg St-Antoine), celle des logements étant donc imputable aux seuls ménages ou aux opérations de promotion immobilière. La gentrification a contribué à l'évolution considérable des caractéristiques physiques des logements parisiens entre 1982 et 1999.

La part des logements sans confort parmi les résidences principales à Paris en 1982 et 1999



La part des logements de une ou deux pièces parmi les résidences principales à Paris en 1962, 1982 et 1999



© carte réalisée par Anne Clerval (Géographie-cités), avec Philcarto

Source : INSEE, RGP 1962, 1982 et 1999

Les deux ensembles de cartes qui précèdent présentent une même atténuation du contraste est-ouest dans la structure de l'habitat à Paris, déjà visible avec la part des propriétaires occupants. En ce qui concerne les logements sans confort, donnée apparue dans le recensement de 1982, leur part a très fortement baissé entre 1982 et 1999 de sorte que l'ordre de grandeur n'est plus du tout le même. Mais en termes de structure, le contraste centre-périphérie a succédé à l'opposition est-ouest, l'Ouest conservant des taux plus élevés que ce à quoi on pourrait s'attendre, peut-être en partie à cause des chambres de bonne. Cela confirme le fait que l'élévation continue du niveau social des Beaux quartiers a moins d'impact sur la forme des logements que la gentrification, la diminution du parc inconfortable étant plus forte dans l'Est parisien.

Cet impact n'est pas seulement qualitatif (amélioration du confort, réfection du bâti et des réseaux), il est également quantitatif puisque la réhabilitation s'accompagne souvent d'une recomposition des logements dans l'immeuble et des pièces au sein des logements. L'opération la plus courante consiste à regrouper plusieurs petits logements, attenants ou superposés, pour en créer un plus grand, éventuellement en duplex. Certains locaux d'activité sont également transformés en locaux d'habitation, par exemple sous la forme de lofts, offrant des volumes inhabituels, mais cette mutation est malheureusement difficile à cerner à travers les données du recensement. Le regroupement des logements l'est beaucoup plus facilement, à travers la disparition des petits logements qui en résulte. Celle-ci est également due à la construction de logements plus grands, qui font mécaniquement baisser la part des plus petits sans les faire disparaître pour autant. Cet effet est visible pour les arrondissements ayant connu une importante construction de logements sociaux dans les années 1960-1970 et dans les années 1980 comme le 13^{e}, le 19^{e} et le 20^{e} arrondissement. En revanche, la baisse des petits logements dans les 2^{e}, 3^{e}, 10^{e} et 11^{e}, étant donné la faiblesse de la construction de logements sociaux dans ces arrondissements et celle de la construction neuve en général, peut être attribuée à la gentrification et à la réhabilitation qu'elle entraîne ou qui la provoque.

En comparant les cartes présentées ci-dessus avec celle qui propose une typologie de l'évolution sociale des quartiers parisiens entre 1982 et 1999 (*cf.* en annexe), il est possible de cerner l'effet de la gentrification (limité à certains quartiers) sur le parc de logements à Paris. Même si cette évolution reste liée à d'autres facteurs dans le détail, l'embourgeoisement des quartiers populaires et la réhabilitation de leurs logements contribue dans l'ensemble à l'atténuation du contraste est-ouest, dont l'éviction à plus ou moins long terme des classes populaires de Paris *intra muros* n'est pas la moindre des conséquences.

II. Les nouvelles manières d'habiter des ménages gentrifieurs. Un exemple parisien

Après avoir tenté de cerner les effets de la gentrification sur l'habitat à Paris, il faut se pencher sur les ménages gentrifieurs eux-mêmes et leur rapport à leur logement. Pour cela, je m'appuierai sur une enquête menée en juin 2004 dans une cour ouvrière réhabilitée par un promoteur, rue du Faubourg du Temple, à la limite entre les 10e et 11e arrondissements (à la hauteur de la rue St-Maur)[5]. La Cour de Bretagne forme un passage fermé d'une centaine de mètres entre la rue du Faubourg du Temple et la rue du Buisson St-Louis et est composée de cinq bâtiments datant de la fin du XVIIIe siècle et du tout début du XXe siècle totalisant environ 10 000 m² de plancher. Propriété indivise tenue par une famille noble, elle fut rachetée par un marchand de biens en 2000, réhabilitée puis revendue par lots, la réhabilitation divisant par deux la surface des locaux d'activité, augmentant la surface des locaux d'habitation mais en réduisant le nombre de logements, au nombre d'une centaine aujourd'hui.



L'une des deux rues qui composent la Cour de Bretagne (10e)

Une quinzaine d'entretiens approfondis avec les nouveaux habitants a permis de mieux connaître le profil des gentrifieurs. Appartenant aux classes moyennes supérieures voire aux classes aisées, mieux dotées en capital culturel (niveau de diplôme élevé, champ professionnel de la culture au sens large) qu'en capital économique (revenus souvent irréguliers et situés, le plus souvent, dans la

[5] Cette étude a été publiée par l'APUR en décembre 2004, dans le cadre d'une convention de thèse (*cf.* bibliographie).

tranche des 25% des ménages les plus riches d'Île-de-France), les gentrifieurs font figure de néo-bourgeois en pleine ascension sociale, ne serait-ce que par le patrimoine immobilier dont ils viennent de se porter acquéreurs et dont la valeur a déjà doublé aujourd'hui. Formant un groupe social aux contours flous, ils mettent en œuvre une stratégie de distinction sociale dans laquelle le logement est un élément-clé.

- **Le choix du logement avant celui du quartier**

Pour les nouveaux copropriétaires de la Cour de Bretagne, la recherche et le choix de leur logement n'ont pas été faits au hasard. Certains ont conduit cette recherche à la manière des repérages pour le tournage d'un film, d'autres ont arpenté pendant plusieurs mois toutes les cours environnantes à l'affût d'une bonne affaire, tous ont mobilisé leurs relations, la vente des lots s'étant faite uniquement de bouche-à-oreille dans le milieu des architectes, des photographes, du cinéma, du théâtre…

Présentée comme libre, cette recherche est en fait guidée par une forte contrainte de prix. Habitant souvent des immeubles haussmanniens dans le 9e ou le 12e arrondissement, le Marais ou rêvant du Quartier latin sans pouvoir se l'offrir, les gentrifieurs de la Cour de Bretagne ont d'abord choisi cette localisation en raison des prix encore abordables que leur proposait le promoteur, aux alentours de 2 700- 3 000 € le m^2 (soit 18 000 à 20 000 F). Certains artistes arrivés comme locataires dans les années 1980 ont bénéficié de prix très intéressants (autour de 2 100 €, soit 14 000 F). Cette contrainte de prix explique que les gentrifieurs aient dû acquérir un logement dans un quartier encore populaire et immigré qui ne leur a pas plu d'emblée. Plus que le quartier, c'est la localisation et l'accessibilité de leur logement qui les a déterminés : plus proches de la station de métro Belleville que République, c'est pourtant cette dernière qu'ils mettent en avant, comme une garantie de centralité, certains considérant même leur nouvelle localisation comme centrale dans Paris. Leur choix est donc un arbitrage entre la contrainte financière et l'exigence de centralité, tous rejetant vivement la possibilité de s'installer en banlieue, présentée comme un exil insupportable.

Le quartier est d'autant plus supportable que leur nouveau logement se situe dans une cour fermée dont la composition sociale est très homogène, tant par le niveau social que par les domaines professionnels qui y sont représentés. Finalement, le quartier aussi fait partie des critères de choix des gentrifieurs parce qu'il offre la garantie d'y trouver de plus en plus de gens comme eux, leur réseau de sociabilité étant essentiellement concentré dans cette partie de l'Est parisien devenue suffisamment à la mode pour que ceux de leurs amis qui n'y habitent pas se déplacent pour venir les visiter. Peu à peu, même le quartier est valorisé dans ce qu'il a de populaire et d'immigré : on y trouve tout, à toute heure et à des prix défiants toute concurrence pour la vie courante ; on a l'impression d'être en voyage et on apprécie le mélange culturel inédit entre Maghrébins et Asiatiques ; et finalement, quoi de mieux pour

prouver son ouverture d'esprit et s'opposer ainsi à la bourgeoisie traditionnelle des Beaux Quartiers ou des immeubles haussmanniens associée à la fermeture et à la réaction ? Le quartier populaire est devenu un élément de distinction sociale pour les gentrifieurs, d'autant plus qu'ils en sont protégés par une cour fermée où règne un entre-soi réconfortant.

Si les gentrifieurs n'ont pas pu acheter dans les quartiers bourgeois (et disent maintenant que pour rien au monde ils ne le voudraient), c'est aussi parce que leurs exigences étaient grandes pour leur logement, exigences que seule une partie privilégiée de la population peut se permettre de formuler à Paris *intra muros* : d'abord l'importance de la surface et du volume, mais aussi la situation dans une Cour, le choix de l'étage ou de la vue, et le fait qu'il soit aménageable. L'espace qu'occupe leur logement, dépassant couramment les 100 m^2 avec quatre mètres de hauteur sous plafond, représente un véritable élément de luxe aujourd'hui à Paris. Et la possibilité de l'aménager à leur goût, le promoteur leur vendant des plateaux nus, leur permet à nouveau de se distinguer de la bourgeoisie traditionnelle. Cet aménagement, comme la recherche de leur logement, a représenté un important investissement financier et matériel de la part des gentrifieurs. Souvent auteurs des plans de leur futur logement ou étroitement associés à leur conception, ils ont également suivi de près les travaux, le tout pour un coût allant de 300 à 1 600 € le m^2 (2 000 à 10 500 F) selon leur degré d'autonomie (engagement d'un architecte, travaux faits en partie eux-mêmes). C'est dire combien le logement est important dans la définition sociale des gentrifieurs, vis-à-vis des autres groupes sociaux comme de leurs pairs.

- **Nouveaux modes de vie**

Le logement est au centre du mode de vie dont les gentrifieurs se font les promoteurs. Nombreux sont ceux qui ont fait le choix de rapprocher lieu de travail et lieu d'habitation, certains travaillant dans le quartier, d'autres ayant un bureau ou un atelier dans la Cour, souvent juste à côté de leur domicile, d'autres enfin travaillent chez eux comme indépendants. Outre sa commodité, ce rapprochement témoigne d'un style de vie dont le maître mot pourrait être : "une vie comme à la maison et la ville comme un village".

Les modèles qui inspirent le plus l'aménagement de leur logement sont, d'un côté, la maison de ville pour ceux qui ont un étage au rez-de-chaussée, une cour privative, une place de parking transformée en petit jardin, ou une terrasse ; et de l'autre, le loft, pour tous ceux qui ont hérité des anciens espaces industriels ou artisanaux avec de grandes fenêtres et une importante hauteur sous plafond. L'invocation de la maison de ville est caractéristique de cette confusion voulue entre la ville et le village, dans lequel le travail n'est jamais très éloigné du domicile, confusion entretenue par la proximité des amis dans le quartier. Le loft renvoie quant à lui à l'interpénétration entre habitation et activité, comme espace industriel, mais aussi atelier d'artiste qui vit et travaille dans un même lieu.

La plupart des logements de la Cour de Bretagne s'inspirent du modèle du loft et les choix d'aménagement intérieur, pourtant issus d'une démarche individuelle, révèlent une grande homogénéité parmi les gentrifieurs. Tous ont privilégié les espaces ouverts mettant en valeur le volume de leur logement, mais aussi le confort avec de riches salles de bains comprenant souvent deux lavabos, une baignoire et une douche, et de grandes cuisines ouvertes sur la pièce principale. Celle-ci fait office de salle à manger, de salon, de bureau parfois, et de pièce à vivre en général ; elle occupe la majeure partie de la surface habitable. Les photographies qui suivent illustrent cette importance des espaces ouverts, au sens propre comme au sens figuré puisque, sur le plan symbolique, cette forme d'aménagement intérieur rompt avec la longue tradition de fermeture des pièces et de séparation des différentes fonctions qu'elles remplissent. Ici, les différents usages domestiques se mêlent allègrement, et même l'espace privé de la famille et l'espace public du travail, puisqu'un salon peut faire office de galerie de photographies où l'on donne un vernissage.





Intérieurs : la cuisine ouverte sur la pièce principale, les deux parties n'étant pas séparées



Intérieurs : un salon servant de galerie de photographies

L'espace occupé par la pièce principale l'est au détriment des chambres, qui se singularisent par leur étroitesse, les enfants partageant le plus souvent la même pièce, quel que soit leur âge. Ce partage des chambres par les enfants surprend dans un milieu aisé accordant beaucoup d'importance à leur réussite scolaire, même après les nombreux efforts faits pour éviter cette situation dans les ménages populaires, notamment dans les logements sociaux. Cela contraste fortement avec ce qui a cours dans les banlieues pavillonnaires, où chaque membre de la famille dispose de sa chambre, justement pour signifier la rupture avec le surpeuplement de l'habitat collectif. Finalement, ce sont les limites de la concurrence des gentrifieurs avec la bourgeoisie traditionnelle : s'ils peuvent disposer comme eux d'un vaste espace, cela s'arrête au salon, leurs logements n'atteignant pas les 200 ou 300 m^2 des beaux appartements bourgeois de l'Ouest parisien.

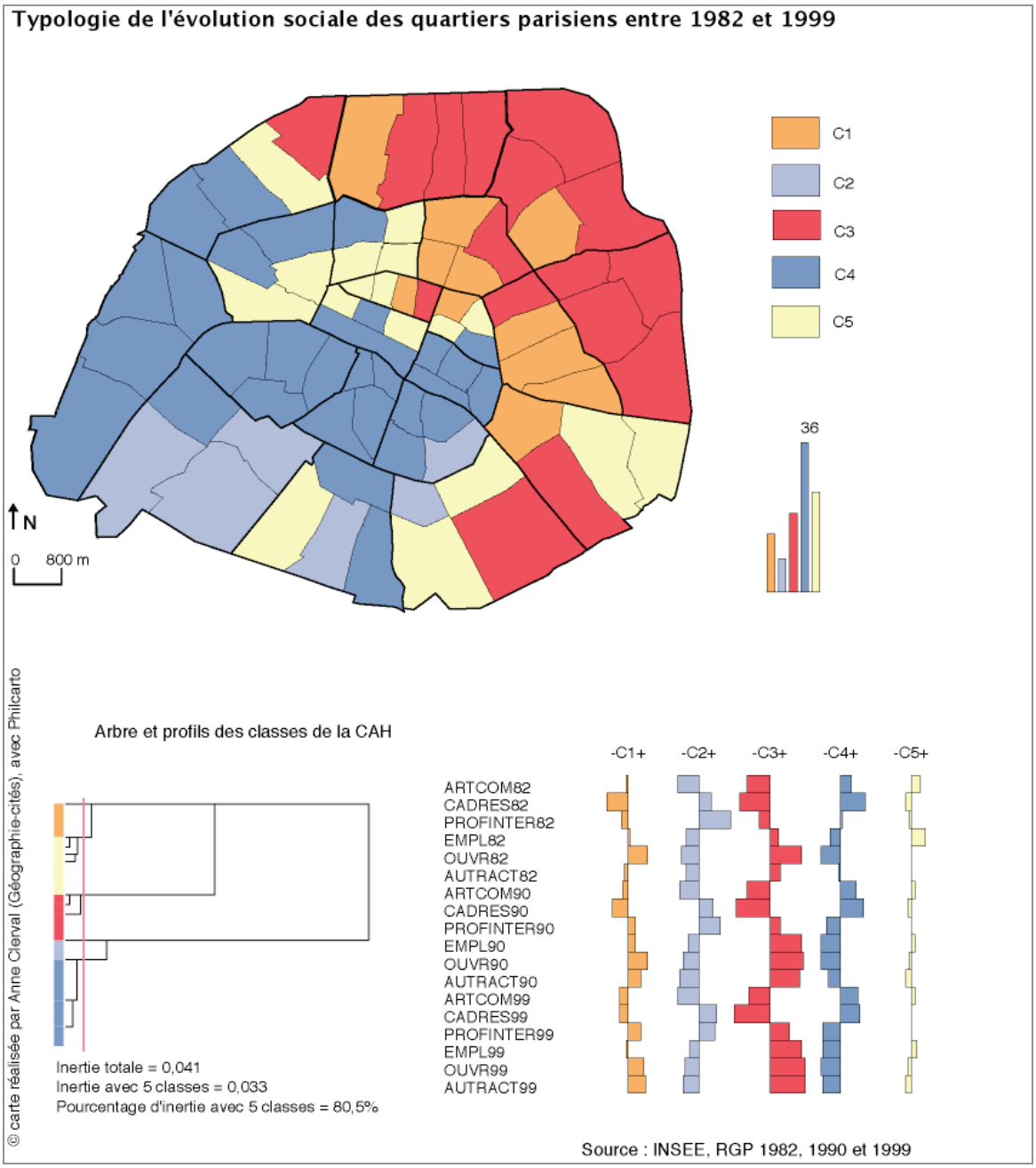
Conclusion

Cette contribution se veut un éclairage sur le rôle de la gentrification dans l'évolution des logements et de leurs usages à Paris *intra muros*. La différence de prix entre l'Est et l'Ouest parisiens favorise l'installation de ménages aisés dans des quartiers traditionnellement populaires et immigrés. Cela passe par l'appropriation des logements et leur réhabilitation, selon des modes divers. L'augmentation de la propriété occupante, l'amélioration du confort et l'augmentation de la surface des logements dans les arrondissements péricentraux de l'Est parisien contribue à l'atténuation du contraste est-ouest dans l'habitat.

Ce processus lié à l'évolution conjointe de la structure des emplois et du marché immobilier s'appuie aussi sur les politiques publiques, qu'elles soient nationales comme l'aide à l'accession à la propriété ou locales, comme les OPAH. À cet égard, la politique de la nouvelle équipe municipale à Paris est ambiguë : elle continue d'accompagner la gentrification par des OPAH, mais aussi tous les projets d'amélioration du cadre de vie comme la réduction de la place de la voiture ou les quartiers verts, qui répondent parfaitement aux vœux des gentrifieurs, tout en se prévalant d'une politique volontariste en faveur des logements sociaux. Si la création de nouveaux logements sociaux est bien réelle depuis 2001, elle se fait principalement par achat d'immeubles où les locataires modestes étaient menacés d'expulsion, ne compensant pas la disparition de logements locatifs moyens due aux réhabilitations ou à la vente à la découpe.

J'espère avoir montré que le logement était un élément-clé dans l'appréhension de la gentrification, tant par l'investissement, matériel et symbolique, qu'il représente pour les gentrifieurs que par les transformations qu'induit ce processus.

Annexe



Cette typologie des quartiers parisiens présente une approche de la gentrification par l'évolution des catégories socioprofessionnelles entre 1982 et 1999. Elle se veut un appui pour lire les cartes qui décrivent l'évolution du parc de logements. On peut y lire l'opposition traditionnelle entre quartiers populaires (classe 3) et quartiers bourgeois (classe 4) : ouvriers et cadres s'y opposent, tandis que les employés et les professions intermédiaires progressent dans les premiers et régressent dans les seconds. Entre les deux, la classe 5 est assez stable et très proche de la moyenne parisienne, tandis que les classes 1 et 2 connaissent une évolution sociale marquée, la première d'un profil populaire à un profil moyen (gentrification proprement dite), et la seconde d'un profil moyen à un profil aisé.

Références

APUR, "Quartier anciens, approches nouvelles", *Paris Projet*, n° 32-33, 1998, 196 p.

APUR, *Quel avenir pour les OPAH à Paris ?*, décembre 2001, 36 p.

APUR, *La Propriété foncière et immobilière à Paris*, octobre 2003, 33 p.

Anne CLERVAL, *La Cour de Bretagne, un cas de gentrification dans un quartier populaire*, APUR, décembre 2004, 46 p.

Direction du logement et de l'habitat, *Programme local de l'Habitat. Logement et habitat, état des lieux*, Mairie de Paris, janvier 2002, 81 p.

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, pp. 538-548.

Neil SMITH, "Gentrification and uneven development", *Economic Geography*, vol. 58, n° 2, 1982, pp. 139-155.