



**HAL**  
open science

## Politiques urbaines et gentrification. Une analyse critique à partir du cas de Paris

Anne Clerval, Antoine Fleury

► **To cite this version:**

Anne Clerval, Antoine Fleury. Politiques urbaines et gentrification. Une analyse critique à partir du cas de Paris. L'Espace Politique, 2009, pp.1-17. 10.4000/espacepolitique.1314 . halshs-00450804

**HAL Id: halshs-00450804**

**<https://shs.hal.science/halshs-00450804v1>**

Submitted on 28 Jun 2023

**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.



## L'Espace Politique

Revue en ligne de géographie politique et de géopolitique

8 | 2009-2  
Les pouvoirs dans la ville

---

# Politiques urbaines et gentrification, une analyse critique à partir du cas de Paris

*Urban Policies and Gentrification, a Critical Analysis Based on the Case of Paris*

Anne Clerval et Antoine Fleury

---



### Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/espacepolitique/1314>

DOI : [10.4000/espacepolitique.1314](https://doi.org/10.4000/espacepolitique.1314)

ISBN : 978-2-8218-0333-6

ISSN : 1958-5500

### Éditeur

Université de Reims Champagne-Ardenne

Ce document vous est offert par Université Gustave Eiffel



### Référence électronique

Anne Clerval et Antoine Fleury, « Politiques urbaines et gentrification, une analyse critique à partir du cas de Paris », *L'Espace Politique* [En ligne], 8 | 2009-2, mis en ligne le 15 novembre 2009, consulté le 28 juin 2023. URL : <http://journals.openedition.org/espacepolitique/1314> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/espacepolitique.1314>

---

Ce document a été généré automatiquement le 16 février 2023.



Creative Commons - Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International - CC BY-NC-ND 4.0

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

---

# Politiques urbaines et gentrification, une analyse critique à partir du cas de Paris

*Urban Policies and Gentrification, a Critical Analysis Based on the Case of Paris*

Anne Clerval et Antoine Fleury

---

- 1 Depuis quelques années, la gentrification suscite l'intérêt des chercheurs français qui utilisent cette notion pour analyser le devenir des centres-villes (Bidou-Zachariasen, 2003 ; Simon, 2005 ; Fijalkow et Préteceille, 2006 ; Authier et Bidou-Zachariasen, 2008). Théorisée et étudiée par des chercheurs principalement anglais et nord-américains depuis les années 1970, la notion désigne une forme particulière d'embourgeoisement qui transforme la composition sociale comme le bâti et l'espace public des quartiers populaires. Elle présente l'intérêt d'éclairer l'interaction entre la transformation des rapports sociaux et celle de l'espace urbain. Inventé par une sociologue marxiste à propos de Londres dans les années 1960, le terme de gentrification avait à l'origine une portée critique en dénonçant l'éviction des classes populaires du centre-ville (Glass, 1964). Pourtant, malgré quelques travaux précoces qui ont montré le rôle des pouvoirs publics et privés dans ce processus (Smith, 1979), la notion de gentrification a fini par décrire un processus aussi inéluctable que positif de « revitalisation » des centres-villes (Slater, 2006). Cette éviction des perspectives critiques dans la recherche sur la gentrification est interprétée par le sociologue L. Wacquant (2008) comme l'effet de la marginalisation des classes populaires dans les discours politiques, médiatiques et scientifiques, mais aussi de la sous-estimation du rôle des pouvoirs publics dans les dynamiques de gentrification. Plusieurs travaux récents montrent l'importance de ce rôle, la gentrification pouvant même devenir une stratégie politique locale à part entière (Smith, 2003 ; Atkinson et Bridge, 2005). Dans leur introduction à un numéro spécial de la revue *Urban Studies* consacré au rôle des politiques publiques dans la gentrification, L. Lees et D. Ley (2008) replacent ces politiques locales dans le contexte général du néo-libéralisme et de la compétition internationale entre les villes. La « troisième vague » de gentrification, symbolisée par la transformation des docks de Londres en un nouveau quartier d'affaires

de rang mondial, semble fédérer des chercheurs qui s'étaient jusqu'ici opposés à propos des causes de la gentrification : L. Lees et D. Ley (2008) rejoignent l'analyse de N. Smith (1982), qui avait montré la place-clé de la gentrification dans le capitalisme mondial à l'orée de son tournant néo-libéral. Ils rappellent par ailleurs comment l'objectif consensuel de mixité sociale est utilisé aujourd'hui pour favoriser la gentrification des quartiers populaires.

- 2 Cet article s'inscrit dans ce renouveau de la littérature sur la gentrification et propose une analyse fondée sur le cas de Paris, paradoxalement peu étudié sous cet angle. En s'appuyant sur deux thèses soutenues récemment (Fleury, 2007 ; Clerval, 2008b), il étudie le rôle des politiques publiques dans le processus de gentrification à Paris. L'approche choisie se garde d'être seulement technique pour proposer une réelle analyse critique de cette question et dévoiler le sens des politiques publiques menées aujourd'hui à Paris *intra-muros*. Dans un premier temps, nous montrerons que si la gentrification apparaît principalement issue de l'initiative privée à Paris, les politiques publiques ont eu un rôle d'accompagnement et d'accélération même s'il est moins facilement lisible qu'ailleurs. Dans un second temps, nous nous concentrerons sur les politiques publiques menées à Paris depuis le passage à gauche de la municipalité en 2001 : dans le domaine du logement, des espaces publics et de la culture, nous nous attacherons à clarifier les enjeux et les effets de ces politiques en matière de gentrification. Enfin, nous proposerons une lecture de ces différentes politiques en montrant leur cohérence dans l'accompagnement de la gentrification.

## 1. Les modalités du processus de gentrification à Paris

### Les spécificités de Paris par rapport aux autres métropoles

- 3 À Paris, la gentrification apparaît comme un processus tardif par rapport à Londres ou à New York. Cela s'explique par plusieurs raisons. Certains mettent en avant le fait que la capitale française a depuis longtemps été un lieu de résidence des classes dominantes et n'a jamais cessé de l'être (Préteceille, 2007) : le cœur de l'agglomération parisienne n'a pas connu le *white flight* des villes nord-américaines, qui virent les classes moyennes et supérieures blanches quitter le centre-ville pour la banlieue dans les années 1950-1960. Seul le quartier du Marais a connu un désinvestissement puis un réinvestissement par les classes aisées au cours de son histoire, processus qui fut le premier à être qualifié de gentrification dans de nombreux quartiers victoriens de Londres (Glass, 1964). Néanmoins, l'étendue spatiale du bâti ancien et du Paris populaire représente un fort potentiel de gentrification. Dès les années 1960, les quartiers centraux de rive gauche se transforment progressivement, comme par exemple le quartier de la rue Daguerre (Chalvon-Demersay, 1984), ce qui prolonge l'effacement des quartiers populaires commencé sous Haussmann. Sur la rive droite, le bâti de grande qualité du Marais fait parallèlement l'objet de politiques de réhabilitation qui favorisent le retour des classes aisées dans ce quartier. Ce mouvement se prolonge dans les années 1970-1980 vers l'Est parisien, dans le faubourg Saint-Antoine par exemple (Bidou, 1984), puis vers le Nord en suivant le canal Saint-Martin dans les années 1990-2000.
- 4 Comme les villes d'Europe du Sud, la capitale française se singularise par l'importance du bâti ancien et le patrimoine historique qu'il représente. Or, contrairement à Londres, ce

bâti a été largement épargné par les destructions de la Seconde Guerre mondiale et l'après-guerre n'a pas été marqué par des remaniements urbains aussi importants que ceux qui affectent la City londonienne ou, dans un autre contexte, les centres-villes nord-américains comme celui de Philadelphie (Smith, 1979). En outre, les loyers ont longtemps été étroitement contrôlés, freinant la spéculation immobilière ou la limitant à certains secteurs du marché. Ainsi, l'investissement de l'habitat populaire ancien par les classes aisées s'est fait progressivement à Paris. C'est seulement dans les années 1990 que la gentrification y devient visible et que la démolition de l'habitat ancien est abandonnée officiellement au profit de la réhabilitation.

## Acteurs et facteurs de la gentrification

- 5 La gentrification parisienne est donc principalement menée par des acteurs privés à travers la réhabilitation de l'habitat populaire (Clerval, 2008b). Ce sont notamment des artistes et des architectes à la recherche de locaux professionnels qui investissent les anciens espaces artisanaux et industriels de l'Est parisien dès la fin des années 1970, parfois dans le sillage du mouvement des squats de cette décennie (Vivant et Charmes, 2008). Mais plus largement, à la même époque, des ménages des classes moyennes – parmi lesquels les professions culturelles sont sur-représentées – acquièrent des logements dans un quartier populaire et les réhabilitent (Bidou, 1984). Ils sont appuyés par les agences immobilières – qui se multiplient avec la hausse des prix –, les banques – la baisse des taux de crédits immobiliers compensant partiellement la hausse des prix (APUR, 2007b) –, mais aussi les promoteurs immobiliers, qui procèdent à des réhabilitations en vue d'une vente à la découpe. Ces derniers interviennent quand les prix sont suffisamment élevés dans un quartier, en particulier pour les vastes ensembles artisanaux ou industriels que représentent les cours de l'Est parisien (Clerval, 2004), voire pour d'anciennes usines (Clerval, 2008a).
- 6 Comme ailleurs, la gentrification des quartiers populaires parisiens s'explique par plusieurs facteurs structurels dans le domaine de l'emploi ou du logement. Le plus évident est la baisse continue du nombre d'emplois d'ouvriers en Île-de-France et à Paris depuis les années 1960. Elle s'accompagne de la baisse du nombre d'emplois peu qualifiés du tertiaire (employés) à Paris depuis les années 1980, tandis que les emplois de cadres et de professions intellectuelles supérieures (CPIS) augmentent considérablement dans la même période (Rhein, 2007 ; Clerval, 2008b). Cette transformation de la structure des emplois en Île-de-France s'explique elle-même par la recomposition de la division internationale du travail, accélérée par les politiques macro-économiques néo-libérales depuis les années 1980 : la déréglementation et l'intégration internationale de l'économie favorisent la mise en concurrence de la main-d'œuvre ouvrière à l'échelle mondiale et facilitent la globalisation de la production industrielle, tandis que la métropolisation qui en découle entraîne la concentration des emplois qualifiés en Île-de-France. Cependant, la transformation de la structure des emplois ne suffit pas à expliquer la sélection sociale croissante à l'œuvre dans l'espace résidentiel de Paris intra-muros (Clerval, 2008b). Les structures du logement et du marché immobilier y accentuent les dynamiques opposées des CPIS et des catégories populaires (ouvriers et employés). L'habitat populaire ancien se dégrade sous l'effet des stratégies de rentabilisation à court terme des bailleurs ou de leur volonté de se dessaisir de leurs biens (en particulier des immeubles entiers). Les politiques de construction massive de logements sociaux en banlieue dans les années

1960-1970 ont entraîné un départ important des classes populaires parisiennes en périphérie et un effet de vacance dans les quartiers populaires. Ceux-ci sont en partie investis par des populations plus précaires, souvent immigrées, ou au contraire par des ménages gentrificateurs. Vacance partielle et dégradation de l'habitat créent un différentiel de rentabilité foncière (Smith, 1982) dans ces quartiers proches du centre : après leur investissement par les premiers gentrificateurs et l'apparition de commerces à la mode (Van Criekingen et Fleury, 2006), de nombreux quartiers deviennent potentiellement lucratifs pour les investisseurs.

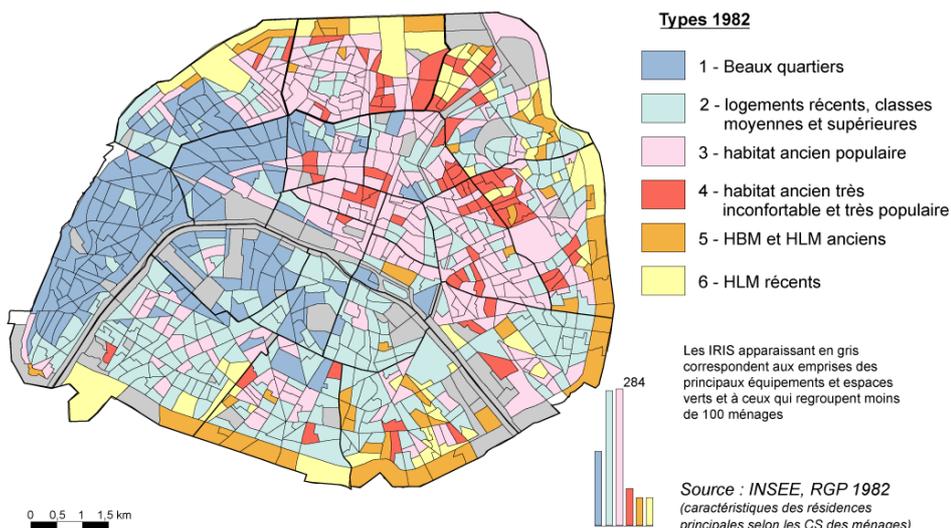
- 7 Les politiques publiques passées ont joué un rôle partiel dans ce processus. Des années 1960 à 1990, les opérations de rénovation par démolition/reconstruction ont contribué à déstructurer les quartiers populaires mais ont néanmoins conduit à construire de nombreux logements sociaux. Les premiers gentrificateurs se sont d'ailleurs opposés à la démolition de l'habitat ancien (Simon, 1994), indiquant bien le décalage qui a longtemps existé entre les pouvoirs publics et le processus de gentrification. Néanmoins, la déréglementation des loyers en 1986 encourage la spéculation immobilière, tandis que plusieurs opérations de prestige appuient le processus de revalorisation des quartiers populaires au profit des classes moyennes et supérieures comme la rénovation des Halles et la construction du centre d'art moderne Georges Pompidou dans les années 1970, la réhabilitation du Marais à la même époque, et la création de grands équipements dans l'Est et le Nord parisiens <sup>1</sup>.

### **Dynamiques spatiales : diffusion, avant-postes et contournements**

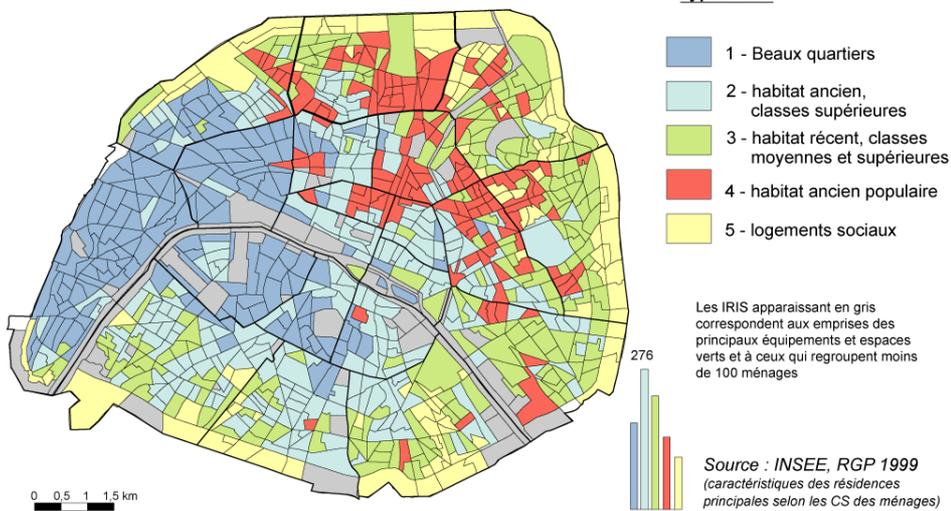
- 8 Les cartes 1 et 2 permettent de saisir les dynamiques spatiales de la gentrification à travers une typologie des IRIS (îlots regroupés pour l'information statistique, selon l'INSEE) de Paris selon les caractéristiques des logements et les catégories socioprofessionnelles des ménages en 1982 et 1999. Il s'agit principalement d'un processus de diffusion à partir des beaux quartiers de l'ouest. Sur la rive gauche, la gentrification est ancienne et s'appuie à la fois sur des opérations de rénovation comme celle de Beaugrenelle (15<sup>e</sup>) sur le Front de Seine, la construction neuve privée dans les arrondissements périphériques et la réhabilitation de l'habitat ancien dans des quartiers devenus à la mode comme la Butte-aux-Cailles (13<sup>e</sup>) dans les années 1990. En 1999, la rive gauche présente presque exclusivement un profil social supérieur, et seuls se distinguent l'habitat ancien et l'habitat récent. Sur la rive droite, le vaste croissant d'habitat ancien populaire qui allait des Batignolles (17<sup>e</sup>) au faubourg Saint-Antoine (11<sup>e</sup>-12<sup>e</sup>) a été investi et réhabilité progressivement par les classes moyennes et supérieures, du centre vers la périphérie. Il s'agit d'un processus de renouvellement continu, les gentrificateurs étant de plus en plus aisés : c'est ce qui explique le fait qu'en 1999, les arrondissements centraux et immédiatement péri-centraux ont un profil social supérieur aux arrondissements périphériques, pourtant eux-mêmes en voie de gentrification. Dans l'espace, le processus de diffusion n'est pas tout à fait continu. La gentrification ressemble en effet à un front pionnier, avec ses avant-postes comme les espaces remarquables que représentent la butte Montmartre, les canaux ou les espaces verts, et ses techniques de contournement, notamment des espaces fortement marqués par la présence des immigrés comme le centre de la rive droite (autour du Sentier) ou Belleville et le faubourg du Temple. Ces quartiers apparaissent comme des môles de résistance à la gentrification sans être toutefois épargnés par le processus.

Cartes 1 et 2. Typologie des IRIS de Paris selon les caractéristiques des résidences principales et les catégories sociales (CS) des ménages en 1982 et 1999.

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



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



## 2. Les politiques publiques menées à Paris depuis 2001 et leur rôle dans la gentrification

- 9 En 2001, les élections municipales ont porté pour la première fois une majorité de gauche à la mairie de Paris. Le nouveau maire, Bertrand Delanoë, réélu en 2008, a beaucoup communiqué sur la rupture avec l'équipe précédente et notamment sur la promotion d'une ville partagée, que ce soit entre les différentes classes sociales ou entre les différents usagers de la voie publique. Cette communication s'appuie sur un renouveau de l'action publique, tant en termes d'investissements financiers que par la mobilisation d'outils variés pour l'éradication de l'habitat insalubre, la relance de la politique de la ville ou de l'action culturelle. Nous examinerons comment ces différentes politiques s'inscrivent dans l'espace parisien à différentes échelles et quels sont leurs effets sur la composition sociale de Paris.

- 10 Nous montrerons que la véritable rupture en matière de politiques publiques locales à Paris se situe plus en 1995, avec le remplacement de Jacques Chirac par Jean Tibéri, qu'en 2001. Déjà, en 1996, six arrondissements du Nord-Est parisien étaient passés à gauche, traduisant notamment l'opposition croissante à la politique de rénovation menée par la municipalité précédente. L'abandon de cette politique a marqué le ralliement des pouvoirs publics au processus de gentrification – qui procédait avant tout par la réhabilitation de l'habitat ancien –, en poursuivant des objectifs de revalorisation sociale, de revitalisation économique et de patrimonialisation. « Revalorisation » et « revitalisation » sont des termes utilisés couramment par les pouvoirs publics : comme l'a montré N. Smith (1996) à propos des gentrificateurs désignés comme « pionniers », ils induisent l'idée que les quartiers populaires sont en crise et que la gentrification permettrait de les « sauver », masquant par là l'éviction des classes populaires de Paris intra-muros. De ce point de vue, nous montrerons que la municipalité de gauche élue en 2001 poursuit et amplifie la politique initiée par J. Tibéri, sans réellement remettre en cause le processus de gentrification.

### **Urbanisme et logement : préserver l'habitat ancien et relancer la production de logements sociaux**

- 11 À la fin des années 1990, l'abandon des opérations de rénovation s'est accompagné d'un net déclin de la production de logements sociaux. Cela s'explique autant par une volonté municipale que par le désengagement croissant de l'État. La relance de la production par B. Delanoë a précédé le regain d'investissement de l'État pour le logement social à partir de 2004. Si elle contraste nettement avec l'action de la municipalité précédente, nous verrons que cette politique ne peut prétendre freiner le processus de gentrification et sert au contraire à l'appuyer dans certains quartiers.
- 12 La relance de la production de logements sociaux à Paris est particulièrement mise en avant par la communication municipale. Elle ne passe pas par un retour à la rénovation mais s'appuie sur l'utilisation d'outils plus contraignants pour réhabiliter l'habitat ancien et éradiquer l'habitat insalubre. Ainsi, les travaux d'amélioration de l'habitat peuvent être déclarés d'utilité publique et s'imposer aux propriétaires. La mairie utilise son droit de préemption (renforcé dans certains quartiers) pour acquérir les immeubles en mauvais état et les transformer en logement social après réhabilitation. Elle met en place des opérations ciblées pour les immeubles répertoriés comme insalubres (mission confiée à la SIEMP, Société immobilière d'économie mixte de la Ville de Paris) ou pour certains quartiers comme Château Rouge. Néanmoins, les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), outil incitatif d'aide publique à l'amélioration de l'habitat privé très utilisé par l'équipe précédente, continuent parallèlement, sans exiger de contrepartie importante aux propriétaires privés, et favorisant donc le processus de gentrification.
- 13 L'augmentation de la production de logements sociaux s'appuie sur la diversification des modes de production et celle des types de financement. La construction neuve s'accompagne de la réhabilitation d'immeubles anciens (acquis par la municipalité), voire de l'acquisition-conventionnement sans travaux. Ces deux nouveaux modes de production de logements sociaux ont permis d'atteindre l'objectif des 3 000 logements agréés par an dès 2001. La production atteint les 4 000 logements par an en 2004 et 2005, puis 5 000 en 2006 et 6 000 en 2007 grâce à un renouveau de la construction neuve<sup>2</sup>. L'objectif des 20 % du parc des résidences principales (inscrit dans la loi SRU de 2000)

pourrait être atteint à l'issue de la deuxième mandature de B. Delanoë. En 2007, le taux de logements sociaux SRU atteint 15,4 % à Paris (APUR, 2008). Cette réussite quantitative traduit un effort budgétaire de la Ville, dont le deuxième poste de dépense est le logement social, avec 437 millions d'euros en 2008, soit un budget presque équivalent à celui que l'État consacre au logement locatif social dans toute la France.

- 14 Ces données masquent néanmoins les limites structurelles de cet effort. En effet, les terrains libres sont de plus en plus rares à Paris et la construction neuve se fait le plus souvent en remplacement d'immeubles anciens trop dégradés pour être réhabilités. Ce faisant, l'habitat social de droit remplace en réalité l'habitat social de fait sans pouvoir toutefois loger autant de personnes, tant parce que les logements sont plus grands que parce que le ratio entre le nombre d'habitants et le nombre de pièces est beaucoup plus faible dans le premier que dans le second. Il faut donc replacer la production des logements sociaux dans le contexte plus large du parc de logements parisien. Celui-ci, on l'a vu, est marqué par la gentrification. Ce processus contribue à restreindre l'offre locative privée, en particulier celle qui reste accessible aux ménages populaires, à savoir l'habitat social de fait. Le tableau ci-dessous montre que la production de logements sociaux ne peut remplacer la diminution des logements sociaux de fait. Même si le parc social de fait ne s'y résume pas, on peut prendre l'exemple des logements sans confort<sup>3</sup> : entre 1982 et 1999, ceux-ci ont perdu près de 300 000 unités, tandis que les logements sociaux en ont gagné 60 000, le parc des résidences principales restant à peu près constant.

Tableau 1. Évolution comparée des logements inconfortables et des logements sociaux à Paris depuis 1982 (source INSEE RGP 1982, 1990 et 1999 ; Mairie de Paris, 2006)

Année	Résidences principales	Logements sans confort		HLM	
		effectif	taux (%)	effectif	taux (%)
1982	1 097 452	322 916	29,4	125 180	11,4
1990	1 095 108	188 709	17,2	134 455	12,3
1999	1 110 912	40 069	3,6	185 328	16,7
Évolution annuelle	Logements sans confort	HLM	Année	Logements sociaux SRU	
1982-1990	-16 776	+1 159	2001	154 314	
1990-1999	-16 516	+5 653	2005	167 393	
Évolution totale 1982-1999	-282 847	+60 148	Évolution annuelle	+3 270	

- 15 Ainsi, atteindre l'objectif des 20 % de logements sociaux si le reste du parc – privé – est occupé par les classes moyennes et supérieures revient à ne maintenir que 20 % de ménages populaires à Paris, soit moitié moins que ce qu'ils représentent dans la structure d'emploi francilienne.
- 16 En outre, tous les logements sociaux SRU ne sont pas destinés aux classes populaires<sup>4</sup>. En particulier, le PLS (prêt locatif social), créé en 2001, s'adresse aux ménages dépassant de 30 % les plafonds du PLUS (prêt locatif à usage social), le logement social classique. Le PLUS intègre également une dimension de mixité sociale en permettant à 10 % des logements d'être attribués à des ménages dont les ressources excèdent les plafonds. La relance de la production de logements sociaux s'appuie pourtant sur cette diversification des types de financement : ainsi, le PLS ne demande qu'un agrément sans financement à l'État et permet donc son désengagement de la production de logements sociaux. Près de 30 % des logements sociaux produits à Paris depuis 2001 sont des PLS, sans que cela ne corresponde à la structure sociale de la demande : parmi les 100 000 demandeurs de logement social à Paris, 75 % ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI (prêt locatif

aidé d'intégration), les plus bas, contre moins de 4 % qui peuvent prétendre au PLS (APUR, 2007a). Ces 30 % correspondent en fait à la part des ménages parisiens qui pourraient prétendre à un logement de ce type. Cela peut être lu comme une volonté de réorientation partielle du parc social au profit des classes moyennes, alors même que les classes populaires ont de plus en plus de mal à se loger à Paris, que ce soit dans le parc privé ou le parc social.

- 17 Cette diversification des types de financement, et donc des niveaux sociaux des ménages pouvant accéder au logement social, sert également la stratégie de rééquilibrage géographique du parc et de mixité sociale promue par la municipalité de gauche. L'idée est de créer des logements sociaux dans les arrondissements déficitaires, en particulier des logements très sociaux, et de créer des PLS là où il y a déjà plus de 20 % de logements sociaux ou, plus généralement, dans les quartiers populaires. La municipalité acquiert donc des immeubles avenue Mozart (16<sup>e</sup>) pour en faire du PLAI et crée des PLS dans les quartiers populaires de Château Rouge (18<sup>e</sup>) ou du Bas-Belleville (10<sup>e</sup>-11<sup>e</sup>). Alors même que le processus de gentrification est déjà bien avancé à Paris et qu'il s'accélère dans la phase de hausse des prix immobiliers de la fin des années 1990 à 2008, ces quartiers immigrés, on l'a vu, sont ceux dans lesquels le processus est le moins avancé aujourd'hui. Ainsi, là où le processus pourrait encore être maîtrisé – par exemple en augmentant l'offre de logements sociaux s'adressant aux classes populaires –, la municipalité contribue au contraire à l'accompagner, en ne remplaçant qu'une minorité des logements sociaux de fait qui y sont détruits ou réhabilités et transformés en logements sociaux et notamment en PLS. À Château Rouge, cela s'accompagne d'une tentative de limitation ou d'éviction des commerces dits exotiques fréquentés par les populations africaines et d'une requalification globale de l'espace public appelée énergiquement de leurs vœux par les nouveaux propriétaires installés dans le quartier (Bacqué, 2005 et Clerval, 2008b).

## Espaces publics de voirie et espaces verts : un embellissement généralisé de la ville

- 18 Les premières grandes opérations de requalification d'espaces publics de voirie sont lancées dans les années 1980. De nombreuses rues et places sont alors requalifiées dans les quartiers les plus emblématiques, principalement dans les quartiers historiques où des secteurs piétonniers sont aménagés. Sous le mandat de J. Tibéri (1995-2001), une véritable politique est mise en place, qui s'étend aux espaces publics de proximité. Cette politique est systématisée et approfondie sous le premier mandat de B. Delanoë (2001-2007). Dans le cadre de la politique des « quartiers verts » notamment, les aménagements se diffusent désormais dans une grande partie de l'espace parisien. Il s'agit dans la plupart des cas de soustraire tout ou partie de la voirie à la circulation automobile, ce qui passe par la réhabilitation de la voirie et l'élargissement des trottoirs. De plus en plus nombreux, ces aménagements vont dans le sens d'un embellissement généralisé des espaces publics, passant par un double processus de verdissement (arbres d'alignement, parterres végétaux, etc.) et de patrimonialisation (matériaux de qualité, mobilier urbain classique, etc.). Les « espaces civilisés » sont une déclinaison de cette politique pour les anciens « axes rouges », avec la réduction du nombre de files de circulation et des aménagements spécifiques pour les autobus et les vélos.
- 19 De nombreux espaces verts ont également été aménagés dans les années 1980 et 1990, prenant essentiellement la forme de grands parcs, au sein de vastes opérations

d'aménagement urbain (Bercy, André Citroën, la Villette, etc.). Dans les années 2000, cette politique a été poursuivie. Certes, elle demeure limitée, par manque de place, mais on ne peut ignorer les 2,4 ha aménagés en 2005 auxquels se sont ajoutés 9 ha en 2006. Ce sont principalement de petits jardins de proximité, mais aussi des parcs plus grands, comme le tout récent Jardin d'Eole (18<sup>e</sup>) ou le parc de Clichy-Batignolles (17<sup>e</sup>). La Mairie a également entrepris la réhabilitation de nombreux squares. Dans tous les cas, l'objectif est de faire que les jardins soient des lieux de sociabilité à part entière, des lieux de pratiques multiples. Cela passe notamment par une nouvelle réglementation qui ouvre les pelouses au public afin que les habitants du quartier puissent venir y pique-niquer ou que les adolescents puissent s'y rassembler. La création systématique d'aires de jeux pour les enfants doit également permettre de développer les pratiques de proximité. L'action de la Mairie porte enfin sur la création de « jardins partagés ». Plus encore que les squares, ces derniers s'adressent aux populations résidentes et visent à créer des lieux de sociabilité à l'échelle du quartier.

- 20 Une large proportion de ces aménagements s'inscrit dans les arrondissements de l'Est et du Nord parisiens. C'est le cas pour les jardins et parcs mais aussi pour les « espaces civilisés ». L'analyse des logiques de localisation des « quartiers verts » au regard des caractéristiques socio-démographiques <sup>5</sup> montre quant à elle que les pouvoirs publics investissent des moyens importants sur les espaces publics des quartiers qui sont touchés par le processus de gentrification résidentielle, et cela de manière plus ou moins avancée (tableau 2) : quartiers populaires en voie de gentrification, pôles de précarité – où la gentrification a déjà commencé – et quartiers gentrifiés dans les années 1980-1990.

Tableau 2. Les « quartiers verts » dans leurs contextes socio-démographiques (source INSEE RGP 1999 ; d'après Fleury, 2007, p. 305-306)

Types socio-démographiques	Caractérisation	Nombre total d'IRIS à l'échelle parisienne	Nombre d'IRIS compris dans des « quartiers verts »	Proportion des IRIS de « quartiers verts » dans le total des IRIS parisiens (en %)
<i>Quartiers populaires en voie de gentrification</i>	Jeunes actifs peu diplômés, employés, professions intermédiaires	182	68	37
<i>Pôles de précarité</i>	Populations peu diplômées, ouvriers, employés et chômeurs	84	27	32
<i>Quartiers gentrifiés</i>	Jeunes actifs très diplômés	174	51	29
<i>Espaces embourgeoisés en bordure des Beaux quartiers</i>	Âge intermédiaire, cadres	143	32	22
<i>Quartiers populaires résiduels</i>	Personnes âgées, retraitées, assez bien formées	92	18	20
<i>Quartiers populaires de logement social</i>	Populations peu diplômées, ouvriers, employés	61	11	18
<i>Quartiers populaires vieillissants</i>	Sans diplôme, chômage et emplois à faible rémunération	34	5	15
<i>Beaux quartiers traditionnels</i>	Populations diplômées, catégories socioprofessionnelles supérieures, assez âgées	149	10	7

- 21 Certes, les effets de l'aménagement d'un espace public sur la gentrification résidentielle restent mal connus. À Paris, la plupart des élus se disent « vigilants » ; quant aux associations de protection ou d'amélioration du cadre de vie, elles se disent conscientes des dynamiques résidentielles mais refusent de les relier à leur action (Fleury, 2007).

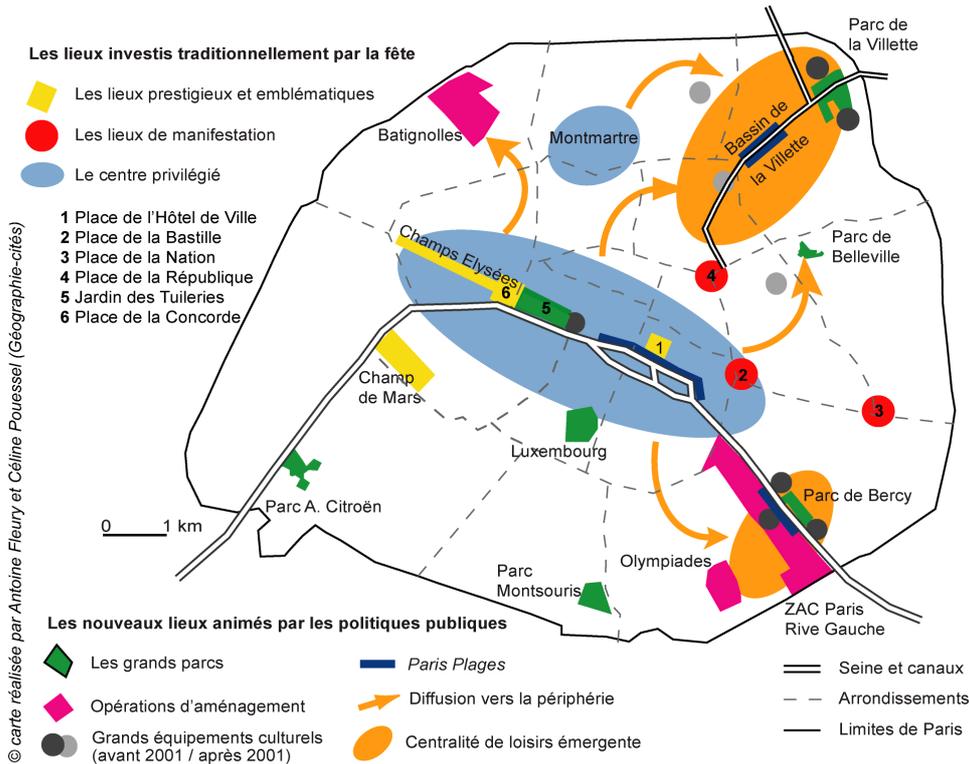
Pourtant, l'aménagement des espaces publics de proximité, qui participe pleinement à l'embellissement de la ville, contribue inmanquablement à valoriser l'immobilier dans les quartiers où il est mis en œuvre. Pour ne citer que quelques exemples, on peut évoquer la réhabilitation des rues du Marais dans les années 1980, de certains quartiers comme la Butte-aux-Cailles ou Mouffetard dans les années 1990, ou encore des berges des canaux dans les années 1990 et 2000 (canal Saint-Martin et bassin de la Villette), qui ont contribué à revaloriser ces portions de l'espace urbain, et donc à l'augmentation des valeurs immobilières. Les agences immobilières ne s'y sont pas trompées en affichant désormais l'étiquette « quartier vert » dans leurs petites annonces, au même titre que la proximité des commerces et des transports en commun. La présence d'un square et la qualité esthétique d'une rue constituent bel et bien une aménité et donc un argument de vente supplémentaire.

## La politique culturelle : équipements et événements culturels

- 22 L'embellissement de la ville s'accompagne de son animation culturelle. La politique culturelle passe tout d'abord, de manière classique, par la création de nouveaux équipements. De nombreux investissements ont ainsi été réalisés par l'État puis par la Ville de Paris dans le Nord-Est parisien. On peut en particulier évoquer les équipements qui s'inscrivent dans le complexe du Parc de la Villette : Zénith, Cité des Sciences et de l'Industrie, Cité de la Musique, construits par l'État dans les années 1980 et 1990. Plus récemment, la Mairie de Paris a poursuivi dans ce sens. Plusieurs friches industrielles ont été transformées en lieux consacrés à la production et à la consommation culturelle. Le long du canal Saint-Martin, l'ancien entrepôt Point P a été repris par l'association Usines Ephémères en 2004, avec le soutien de la Mairie. Devenu « Point Éphémère », le bâtiment rassemble un lieu d'exposition, une salle de concerts et un café, ainsi que des résidences d'artistes. Dans le faubourg du Temple, l'ancienne Maison des Métallos, haut lieu du syndicalisme ouvrier depuis le Front Populaire, a été réhabilitée en 2006 et transformée en un équipement culturel consacré aux spectacles vivants, réduisant à la portion congrue la place du comité d'associations qui animait le lieu auparavant<sup>6</sup>. Enfin, à proximité des voies de chemin de fer de la gare de l'Est, 35 000 m<sup>2</sup> consacrés à la création artistique contemporaine et intégrant aussi un restaurant, un café et des commerces ont été inaugurés en 2008 au 104 rue d'Aubervilliers (19<sup>e</sup>), à la place des anciennes pompes funèbres municipales. Avec un investissement de 102 millions d'euros, soit près du quart du budget consacré au logement social la même année, le « Cent quatre » constitue le projet culturel le plus important du premier mandat de B. Delanoë.
- 23 Mais à côté de la création de nouveaux équipements, les pouvoirs publics investissent également aujourd'hui de plus en plus dans l'organisation de manifestations culturelles qui se traduisent par des animations dans l'espace public. Il s'agit notamment des grandes fêtes prestigieuses et médiatisées que sont Paris Plage ou la Nuit Blanche, mais aussi de festivals comme Paris quartier d'été ou Cinéma au clair de lune. Ces animations prennent des formes très diverses, intégrant le plus souvent la musique et la danse, mais aussi de plus en plus l'art contemporain. La plupart sont conçues comme des événements qui s'appuient sur une scénographie, et certaines comprennent des aménagements éphémères. Finalement, ce sont bien les outils d'une politique culturelle qui tente de s'adresser à un plus large public depuis les années 1960.

- 24 C'est en examinant leur géographie que l'on prend conscience du rôle que ces animations de l'espace public peuvent jouer dans le processus de gentrification. En effet, de nouveaux lieux de la fête ont progressivement émergé dans la ville (carte 3). Les parcs et les berges ont gagné en fréquentation, et même si le centre continue à jouer un rôle important, la diffusion des fêtes et animations vers la périphérie constitue l'un des objectifs plus ou moins explicites des acteurs municipaux de la culture (Pouessel, 2005 ; Fleury, 2007). Parmi les fêtes et festivals organisés tout ou partie en plein air, cette tendance n'a ainsi cessé de s'affirmer d'une édition à l'autre. Paris Plage apparaît incontestablement comme l'opération la plus emblématique de cette diffusion de la fête vers la périphérie : créée en 2001 sur les berges historiques de la Seine, l'opération – rebaptisée Paris Plages – a d'abord été étendue en 2006 au 13<sup>e</sup> arrondissement, le long de la ZAC Paris Rive Gauche, avant d'intégrer désormais celles du bassin de la Villette dans le 19<sup>e</sup> arrondissement.
- 25 Derrière des objectifs louables de valorisation de l'espace public, de faire connaître l'art contemporain ou encore d'offrir une plage à ceux qui ne partent pas en vacances, ces opérations contribuent à faire de ces quartiers de nouvelles centralités culturelles et ludiques. Elles contribuent à un changement d'image et de fréquentation de ces anciens quartiers populaires, en y attirant des citoyens venus du reste de Paris voire de toute l'agglomération, plus diplômés et plus aisés, et donc potentiellement gentrificateurs (Pouessel, 2005 ; Fleury, 2007). Les effets sont d'autant plus importants que ces opérations viennent renforcer la portée des aménagements d'espaces publics réalisés depuis les années 1980 et 1990. De plus, même si on a affaire à des centralités éphémères, il faut aussi compter avec les grands équipements construits ou en construction dans les anciens quartiers populaires.

Carte 3. Vers une redéfinition des centralités culturelles et ludiques par les politiques publiques



### 3. Le sens (politique) des politiques urbaines

- 26 Les mesures prises par la Mairie de Paris depuis 2001, dans des domaines aussi variés que l'habitat, les espaces publics ou la culture, se rattachent à des politiques différentes, avec des acteurs multiples et des objectifs divers. Pour autant, ces différentes politiques s'inscrivent dans un renouvellement d'ensemble de l'action publique qui possède, selon nous, une cohérence à expliciter. Au-delà de l'investissement réel dans le logement et les équipements publics, et de l'objectif consensuel de maintien de la mixité sociale à Paris, nous souhaitons montrer ici en quoi ces politiques accompagnent la gentrification.
- 27 Ainsi, ces différentes politiques s'articulent entre elles sur le terrain, et leur géographie est révélatrice de cet accompagnement de la gentrification : les quartiers populaires qui sont investis par les classes moyennes et supérieures sont ceux qui bénéficient le plus des créations d'espaces verts, de « quartiers verts », de nouveaux équipements sportifs et culturels ; les nouveaux parcours de l'opération Nuit Blanche et le déplacement vers le nord-est de Paris Plages forment aussi un soutien public explicite à cet investissement des gentrificateurs dans des quartiers encore en marge du processus. En outre, le renouveau de l'action publique vient pleinement satisfaire les souhaits des gentrificateurs. Ces derniers sont souvent les premiers à s'exprimer dans les conseils de quartier mis en place par la municipalité de gauche pour favoriser la participation des habitants dans les politiques urbaines (Blondiaux, 2000). Ce faisant, dans les quartiers qui se gentrifient, les conseils de quartier apparaissent comme un outil de justification a posteriori des politiques publiques par ceux-là mêmes qui en bénéficient et les réclament.

#### Une politique au service des classes moyennes ?

- 28 Plus généralement, le passage sous silence du processus de gentrification en cours, de ses modalités de progression et de ses dynamiques spatiales éclaire la volonté d'embellissement général de la ville et sa valorisation culturelle. L'implantation de grands équipements culturels – dont Paris ne manque pourtant pas – dans le Nord-Est parisien – participe pleinement de l'appui à la gentrification par la culture, expérimenté à Los Angeles (Davis, 1997) comme à Bilbao (Vicario et Martínez Monje, 2003). La culture n'est pas seulement instrumentalisée pour valoriser l'image de la ville et attirer résidents aisés, touristes et investissements privés, la création d'équipements culturels s'adresse aussi directement aux professionnels de la culture dont on a vu qu'ils étaient à l'avant-garde du processus de gentrification. La petite bourgeoisie intellectuelle, les professions culturelles, les cadres hautement diplômés sont doublement destinataires de la politique menée par la municipalité parisienne, dont les élus sont eux-mêmes issus de ces groupes sociaux. Sur le plan matériel, ils sont les plus à même de profiter aussi bien des conseils de quartier, des nouveaux équipements sportifs, scolaires et culturels, ou des infrastructures dédiées aux circulations douces. Et sur le plan idéologique, c'est leur vision de la ville qui triomphe, à la fois esthétique, patrimoniale et ludique : les politiques publiques actuelles contribuent pleinement à façonner des « paysages urbains que peuvent "consommer" les classes moyennes et moyennes supérieures » (Smith, 2003, p. 58). L'orientation des politiques urbaines en faveur des classes moyennes se fait sous couvert d'intérêt général, celles-ci étant conçues comme amplement majoritaires<sup>7</sup>, dans la lignée de l'idéologie de la moyennisation de la société pendant les Trente Glorieuses,

pourtant aujourd'hui pleinement contredite par la tendance à l'augmentation des inégalités de revenu (Bihl et Pfefferkorn, 1999). En réalité, les classes moyennes parisiennes sont en général bien au-dessus du niveau médian de revenu en France. Parmi elles, les gentrificateurs sont largement des électeurs du Parti socialiste ou des Verts, de sorte que les politiques municipales menées à Paris ont également pour but de satisfaire un électorat. La réélection de B. Delanoë en 2008 montre la réussite de cette stratégie : en particulier, la reprise par la majorité municipale du souci écologiste porté par les Verts a finalement bénéficié au Parti socialiste puisque celui-ci a conforté son hégémonie au sein de la gauche parisienne aux dépens des Verts.

## L'éviction des classes populaires et des indésirables

- 29 Là où se vérifie la distinction claire entre classes moyennes et intérêt général, c'est précisément dans la déstructuration des quartiers populaires qu'entraînent ces différentes politiques et dans « l'éviction des indésirables » (Belina, 2003). Dans l'habitat, la réhabilitation par les acteurs privés comme l'éradication de l'habitat insalubre entraînent la réduction progressive du parc accessible aux classes populaires. De ce point de vue, l'action publique ne permet que d'améliorer les conditions de logement pour la minorité de ceux qui peuvent se maintenir. Plus généralement, l'action publique tend à faire disparaître les espaces publics tels qu'ils existaient auparavant dans les quartiers populaires : ces espaces ordinaires parfois dégradés mais assurant la fonction d'espaces de séjour se muent progressivement en espaces de grande qualité esthétique peu propices aux usages populaires traditionnels. Au niveau symbolique, les nouveaux aménagements tendent à effacer la mémoire et l'appropriation populaire des lieux, renforçant ainsi l'exclusion des anciens habitants. Comme le renouvellement commercial ou les événements culturels, un espace public de qualité peut en effet constituer une barrière symbolique pour certains groupes sociaux : la rue n'attire plus le même public, et certains groupes n'ont plus de raison d'y venir parce qu'ils ne sont pas sensibles à l'ambiance de la rue et de ses commerces, voire n'osent plus s'y aventurer parce qu'ils sont mal accueillis dans un espace dont ils ne possèdent pas les codes. L'espace public n'est alors plus vraiment marqué du sceau de « l'hospitalité » (Joseph, 1998).
- 30 L'exclusion peut être encore plus radicale quand il s'agit de groupes considérés comme indésirables. Le cas des sans-logis est le plus évident. Si l'on ne retrouve pas en Europe des cas extrêmes comme aux États-Unis, où les parcs sont enclos et redessinés pour éviter l'installation de sans-logis (Smith, 1992), de nouvelles conceptions du mobilier urbain émergent dont la finalité est la même (Zeneidi-Henry, 2003). Par exemple, les bancs sont supprimés ou redessinés pour éviter qu'on ne s'y allonge, des systèmes d'arrosage sont installés sur les pelouses. A Paris, la tendance est certes bien moins engagée qu'aux États-Unis, mais elle est bien réelle, en particulier sous la pression des habitants (Froment-Meurice, 2008). La présence de sans-logis, de dealers ou de prostituées constitue bien souvent l'une des raisons plus ou moins explicites de la mise en œuvre d'un projet d'aménagement, de l'organisation d'animations. C'est le cas pour les abords du canal Saint-Martin et du bassin de la Villette (y compris de la place de Stalingrad). C'est aussi le cas pour de nombreux squares réaménagés en vue de permettre la réappropriation par les habitants du quartier (notamment les mères et leurs enfants) d'espaces en partie appropriés par des groupes spécifiques, comme des dealers, des sans-logis ou encore des jeunes des classes populaires. C'est en analysant la place des sans-logis dans les politiques

urbaines que D. Mitchell (1997) a pu parler de « paysage public », considérant que les espaces publics devenaient moins des lieux d'expression politique et de conflits sociaux que des décors à l'usage des citoyens nantis et des lieux d'exclusion.

- 31 Ainsi, analyser la politique d'accompagnement de la gentrification comme destinée aux classes moyennes ne suffit pas. En effet, elle sert plus généralement les intérêts des classes dominantes en évinçant les classes populaires de la ville comme du débat public, donc de l'espace public dans ses différentes dimensions. Elle contribue à l'érosion de la conscience de classe des dominés, moyen efficace pour éviter l'émergence de conflits sociaux pouvant remettre en cause l'état actuel des rapports de classe.

## Conclusion

- 32 Il apparaît donc que la spécificité des politiques publiques menées à Paris par le passé, comme le maintien d'un contrôle des loyers jusqu'en 1986, ou la production de logements sociaux jusque dans les années 1980, explique en partie le caractère tardif de la gentrification parisienne. Néanmoins, depuis Haussmann, les pouvoirs publics ont cherché à valoriser ou revaloriser le centre, favorisant la gentrification selon différentes modalités. Aujourd'hui encore, les politiques publiques parisiennes témoignent de cette volonté tout en cultivant une certaine ambiguïté quant à leurs objectifs et leurs destinataires. Le renouveau de l'action publique promu par la gauche à Paris depuis 2001 n'est pas en mesure d'arrêter le processus de gentrification dans l'habitat et contribue au contraire à l'accompagner par l'aménagement des espaces publics et la politique culturelle.
- 33 Cette complexité des politiques publiques rend d'autant plus nécessaire la recherche en sciences sociales sur leur rôle dans les transformations sociales et urbaines. Cet article est une invitation à explorer l'interaction entre politiques publiques et transformations structurelles. L'action des pouvoirs publics en faveur des dominants n'est pas toujours lisible et tend de plus en plus à brouiller sa propre interprétation à travers les techniques de communication. Le rôle des sciences sociales est de mettre au jour les rapports de pouvoir qui sous-tendent ces politiques et leurs effets, sans s'arrêter à la question trop souvent moraliste de l'intentionnalité des acteurs publics dans leur accompagnement réel et patent de la gentrification, même à leur insu. Le débat actuel sur les conditions matérielles de l'indépendance de la recherche ne peut faire l'économie d'une interrogation critique sur les questionnements et les méthodes d'approche des faits sociaux, la recherche urbaine se donnant rarement les moyens d'une réelle analyse critique des politiques publiques (Garnier, 2008).

---

## BIBLIOGRAPHIE

APUR, 2007a, *L'Accès au logement social à Paris. Analyse de la demande de logement social et bilan des attributions de logements sociaux à Paris en 2006*, 79 p.

- APUR, 2007b, *L'Accession à Paris et la politique du logement des banques*, 53 p.
- APUR, 2008, *L'Accès au logement social à Paris. Analyse de la demande de logement social et bilan des attributions de logements sociaux à Paris en 2007*, 81 p.
- ATKINSON, R. et BRIDGE, G. (dir.), 2005, *Gentrification in a global context : the new urban colonialism*, Milton Park, Routledge
- AUTHIER, J.-Y., BIDOU-ZACHARIASEN, C. (dir.), 2008, « La gentrification urbaine », *Espaces et Sociétés*, n° 132-133.
- BACQUE, M.-H. (dir.), 2005, *Projets urbains en quartiers anciens. La Goutte d'Or, South End, rapport au PUCA*, 239 p.
- BELINA, B., 2003, « Evicting the undesirables. The idealism of public space and the materialism of the bourgeois State », *Belgeo*, n° 1, p. 47-62
- BIDOU, C., 1984, *Les Aventuriers du quotidien : essai sur les nouvelles classes moyennes*, Paris, PUF
- BIDOU-ZACHARIASEN, C. (dir.), 2003, *Retours en ville : des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres*, Paris, Descartes & Cie
- BIHR, A., PFEFFERKORN, R., 1999, *Déchiffrer les inégalités*, Syros – La Découverte, 2<sup>e</sup> éd., 1999
- BLONDIAUX, L., 2000, « La démocratie par le bas. Prise de parole et délibération dans les conseils de quartier du 20<sup>e</sup> arrondissement de Paris », *Hermès*, n° 26-27, p. 323-338
- CHALVON-DEMERSAY, S., 1984, *Le Triangle du XIV<sup>e</sup> : des nouveaux habitants dans un vieux quartier de Paris*, Paris, Maison des sciences de l'homme
- CLERVAL, A., 2004, *La Cour de Bretagne. Un cas de gentrification dans un quartier populaire*, Paris, APUR, 45 p.
- CLERVAL, A., 2008a, « Les anciennes cours réhabilitées des faubourgs : une forme de gentrification à Paris », *Espaces et sociétés*, n° 132-133, p. 91-106
- CLERVAL, A., 2008b, *La gentrification à Paris intra-muros : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques, thèse de doctorat en géographie*, Université de Paris 1, 602 p.
- DAVIS, M., 1997, *City of Quartz : Los Angeles, capitale du futur*, traduit de l'américain par Darteville, M. et Saint-Upery, M., Paris, La Découverte
- FIJALKOW, Y. et PRETECEILLE, E. (dir.), 2006, « Gentrification : discours et politiques », *Sociétés Contemporaines*, n° 63, p. 5-13
- FLEURY, A., 2007, *Les Espaces publics dans les politiques métropolitaines. Réflexions au croisement de trois expériences : de Paris aux quartiers centraux de Berlin et Istanbul, thèse de doctorat en géographie*, Université de Paris 1, 685 p.
- FLEURY, A., MATHIAN, H., SAINT-JULIEN, T., 2008, « Les centralités commerciales » in Rhein, C., Blidon, M., Fleury, A., Guérin-Pace, F., Humain-Lamoure, A.-L., *Regards sur les quartiers parisiens. Contextes spatiaux, usages politiques et pratiques citadines, étude pour le compte de la Ville de Paris*, UMR Géographie-cités, p. 33-57
- FROMENT-MEURICE, M., 2008, *Le contrôle par le mobilier urbain. Les aménagements dissuasifs dans les espaces publics parisiens, mémoire de master 2*, Université de Paris 1, XXV-64 p.
- GARNIER, J.-P., 2008, « La volonté de non-savoir », *Agone*, n° 38/39, p. 49-70
- GLASS, R., 1964, « Introduction », in *Centre for Urban Studies* (dir.), London, aspects of change, Londres, Macgibbon & Kee, p. XII-XLI

- JOSEPH, I., 1998, « L'hospitalité et l'univers des rencontres » in *La ville sans qualités*, La Tour d'Aygues, L'Aube, p. 89-103
- LEES, L. et LEY, D., 2008, « Introduction to Special Issue on Gentrification and Public Policy », *Urban Studies*, vol. 45, n° 12, p. 2379-2384
- MITCHELL, D., 1997, « The annihilation of space by law : the roots and implications of anti-homeless laws », *Antipode*, n° 29, p. 303-335
- POUESSEL, C., 2005, *Réinventer les espaces publics par la fête : le cas de Paris, mémoire de maîtrise en géographie*, Université de Paris 1, 152 p.
- PRÉTECEILLE, E., 2007, « Is gentrification a useful paradigm to analyse social changes in the Paris metropolis ? », *Environment and Planning A*, vol. 39, n° 1, p. 10-31
- RHEIN, C., 2007, « Changements sociaux et transformation de l'espace » in Saint-Julien, T., et Le Goix, R. (dir.), *La Métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités*, Paris, Belin, p. 139-163
- SAINT-JULIEN, T., 2008, « Les contextes socio-résidentiels » in Rhein, C., Blidon, M., Fleury, A., Guérin-Pace, F., Humain-Lamoure, A.-L., *Regards sur les quartiers parisiens. Contextes spatiaux, usages politiques et pratiques citoyennes, étude pour le compte de la Ville de Paris*, UMR Géographie-cités, p. 21-31.
- SIMON, P., 1994, *La Société partagée. Relations interethniques et interclasses dans un quartier en rénovation : Belleville (Paris, 20<sup>e</sup>)*, thèse de doctorat en sociologie, EHESS, 557 p.
- SIMON, P., 2005, « Gentrification of old neighborhoods and social integration in Europe » in Kazepov Y. (dir.), *Cities of Europe*, Malden, Blackwell, 2005, p. 210-232
- SLATER, T., 2006, « The Eviction of critical perspectives from gentrification research », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 30, n° 4, p. 737-757
- SMITH, N., 1979, « Gentrification and capital : practice and ideology in Society Hill », *Antipode*, vol. 11, n° 3, p. 24-35
- SMITH, N., 1982, « Gentrification and uneven development », *Economic Geography*, vol. 58, n° 2, p. 139-155
- SMITH, N., 1992, « New city, new frontier : the Lower East Side as wild, wild West », in Sorkin, M. (dir.), *Variations on a theme park : the new American city and the end of public space*, New York, Hill and Wang, p. 61-93
- SMITH, N., 1996, *The New urban frontier : gentrification and the revanchist city*, New York, Routledge, XX-262 p.
- SMITH, N., 2003, « La gentrification généralisée : d'une anomalie locale à la régénération urbaine comme stratégie urbaine globale » in Bidou-Zachariasen, C. (dir.), *Retours en ville : des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres*, Paris, Descartes & Cie, p. 45-72
- VAN CRIEKINGEN, M., et FLEURY, A., 2006, « La ville branchée : gentrification et dynamiques commerciales à Bruxelles et à Paris », *Belgéo*, n° 1-2, p. 113-133
- VICARIO, L., et MARTINEZ MONJE, P. M., 2003, « Another "Guggenheim effect" ? The generation of a potentially gentrifiable neighbourhood in Bilbao », *Urban Studies*, vol. 40, n° 12, p. 2383-2400
- VIVANT, E., et CHARMES, É., 2008, « La gentrification et ses pionniers : le rôle des artistes off en question », *Métropoles*, 3, Varia, <http://metropoles.revues.org/document1972.html> [mis en ligne le 22 septembre 2008].

WACQUANT, L., 2008, « Relocating gentrification : the working-class, science and the state in recent urban research », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 32, n° 1, p. 198-205

ZENEIDI-HENRY, D., 2003, *Les SDF et la ville. Géographie du savoir-survivre*, Paris, Bréal

## RÉSUMÉS

Cet article s'inscrit dans le renouveau de la littérature sur la gentrification en étudiant le rôle des politiques publiques dans le processus de gentrification à Paris *intra-muros*. L'approche choisie se garde d'être seulement technique pour proposer une analyse critique de cette question et dévoiler les enjeux politiques de l'action publique telle qu'elle y est menée aujourd'hui. Une fois présentés les acteurs, les facteurs et les dynamiques spatiales de la gentrification depuis les années 1980, l'article s'intéresse plus particulièrement aux politiques publiques menées depuis le passage à gauche de la municipalité en 2001. Face à l'ambiguïté plus ou moins entretenue par les pouvoirs publics quant aux objectifs et aux destinataires de leur action, il s'agit de clarifier les enjeux et les effets de différentes politiques – logement, espaces publics, culture – en mettant en évidence leur cohérence dans l'accompagnement de la gentrification. Nous verrons que le renouveau de l'action publique promu par la nouvelle municipalité n'est pas en mesure d'arrêter le processus de gentrification dans l'habitat et contribue au contraire à l'accompagner par l'aménagement des espaces publics et la politique culturelle.

This paper contributes to the reappraisal of the issues approached in gentrification studies. It focuses on the role of public policies in the gentrification of the Paris inner city and, in addition to presenting technical aspects, it provides a critical analysis of this phenomenon, aiming to shed light on the political meaning of public action occurring there today. The paper gives an overview of the actors, factors and spatial dynamics involved in the gentrification process since the 1980s and then focuses in more detail on public action since 2001, when the left (*Parti socialiste*) took over the Paris municipality. While political goals still remain relatively ambiguous, the authors of the present paper set out to clarify the global consequences of public policies in housing, public spaces and culture. In spite of the city Council's will to overhaul public policies, its action has been unsuccessful so far in stopping the gentrification process in Paris. It has indeed actually contributed to it by transforming public spaces and by the modes of cultural action implemented.

## INDEX

**Keywords** : cultural policy, gentrification, housing, Paris, public policies, public spaces, urbanism

**Mots-clés** : espaces publics, gentrification, logement, Paris, politique culturelle, politique publique, urbanisme

## AUTEURS

ANNE CLERVAL

Maîtresse de conférence

Université Paris-Est –Marne-la-Vallée

UMR 8504 Géographie-cités  
CNRS, Universités de Paris 1 et Paris 7  
anne.clerval@univ-paris-est.fr

**ANTOINE FLEURY**

Chargé de recherches au CNRS  
UMR 8504 Géographie-cités  
CNRS, Universités de Paris 1 et Paris 7  
afleury@parisgeo.cnrs.fr