



**HAL**  
open science

## Les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris

Anne Clerval

► **To cite this version:**

Anne Clerval. Les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris. *Cybergeo : Revue européenne de géographie / European journal of geography*, 2010, article 505, pp.1-17. 10.4000/cybergeo.23231 . halshs-00768772

**HAL Id: halshs-00768772**

**<https://shs.hal.science/halshs-00768772v1>**

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.



---

## Les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris

Une carte de synthèse

*The spatial dynamics of gentrification in Paris. A synthesis map*

Anne Clerval

---



### Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/cybergeo/23231>

DOI : 10.4000/cybergeo.23231

ISSN : 1278-3366

### Traduction(s) :

The spatial dynamics of gentrification in Paris: a synthesis map - URL : <https://journals.openedition.org/cybergeo/23745> [en]

### Éditeur

UMR 8504 Géographie-cités

Ce document vous est offert par Université Gustave Eiffel



### Référence électronique

Anne Clerval, « Les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris », *Cybergeo: European Journal of Geography* [En ligne], Espace, Société, Territoire, document 505, mis en ligne le 20 juillet 2010, consulté le 28 juin 2023. URL : <http://journals.openedition.org/cybergeo/23231> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/cybergeo.23231>

---

Ce document a été généré automatiquement le 16 février 2023.



Creative Commons - Attribution 4.0 International - CC BY 4.0  
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

---

# Les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris

Une carte de synthèse

*The spatial dynamics of gentrification in Paris. A synthesis map*

Anne Clerval

---

- 1 La notion de gentrification présente l'intérêt de mettre l'accent à la fois sur la dynamique des divisions sociales de l'espace et sur la complexité de leur agencement, entre changement social et changement urbain. Elle désigne une forme particulière d'embourgeoisement des quartiers populaires qui passe par la transformation de l'habitat, voire de l'espace public et des commerces. Analysée dès les années 1970 en Angleterre et en Amérique du Nord, cette notion a donné lieu à une abondante littérature internationale et commence à être étudiée en France (Bidou-Zachariassen, 2003 ; Fijalkow et Préteceille, 2006 ; Authier et Bidou-Zachariassen, 2008). Processus de conquête des quartiers populaires par les classes moyennes et supérieures, la gentrification peut être vue comme l'adaptation de l'espace urbain ancien à l'état actuel des rapports sociaux. Issu de facteurs structurels, ce processus n'en est pas moins conflictuel et suppose l'action volontaire d'acteurs variés (Clerval, 2008).
- 2 En général, les chercheurs l'étudient à l'échelle locale du quartier (Smith, 1979 ; Beauregard, 1990 ; Vicario et Martínez Monje, 2003 ; Bernt et Holm, 2005) ou au niveau d'une ville dans son ensemble (Hamnett et Williams, 1980 ; Ley, 1986 ; Butler, Hamnett et Ramsden, 2008). Si la question des phases temporelles de la gentrification a été beaucoup discutée à partir du modèle de Timothy Pattison (1977), parfois même en comparant différents quartiers d'une même ville (Van Crieckingen et Decroly, 2003), il n'en va pas de même de ses dynamiques spatiales. Seul le cas de Londres apparaît suffisamment bien connu pour que certains travaux s'essaient à une synthèse de la progression de la gentrification dans le temps et dans l'espace de cette ville (Richard, 2001 ; Butler et Robson, 2003). Pour autant, cette synthèse ne donne pas lieu à une cartographie qui permettrait de visualiser les dynamiques spatiales de la gentrification à Londres depuis ses prémices.

- 3 Le cas de la capitale française est beaucoup moins connu. Les transformations de l'espace social de Paris ont certes donné lieu à d'importants travaux au début du xx<sup>e</sup> siècle (Halbwachs, 1908) comme dans les années cinquante (Chombart de Lauwe, 1952), soixante (Coing, 1966) ou soixante-dix (Lojkine, 1972, Godard *et al.*, 1973), en insistant en particulier sur le rôle des pouvoirs publics dans les processus d'embourgeoisement. Depuis la riche synthèse statistique de l'*Atlas des Parisiens* (Noin, 1984), peu de chercheurs ont poursuivi l'analyse de l'espace social parisien et francilien dans son ensemble (Préteceille, 2003 ; Rhein, 2007), et on connaît moins les dynamiques contemporaines de ces processus, notamment de ceux qui précèdent et dépassent les seules opérations publiques de revalorisation urbaine, comme la gentrification. Les quelques travaux qui lui ont été explicitement consacrés concernent un quartier en particulier comme le Marais (Carpenter et Lees, 1995), Belleville (Simon, 1994) ou la Goutte d'Or (Bacqué et Fijalkow, 2006).
- 4 L'objet de cet article est de présenter une carte de synthèse (figure 6) de la progression de la gentrification à Paris depuis les années 1960. Cette carte est une interprétation d'analyses statistiques et d'enquêtes de terrain menées dans le cadre d'une thèse, qui confirment les travaux anglo-saxons analysant la gentrification comme un front pionnier (Smith, 1996 ; Atkinson et Bridge, 2005). Si ces travaux ont montré que la gentrification fonctionnait comme un processus de conquête sociale des quartiers populaires par les classes moyennes et supérieures, ils ne se sont pas appuyés sur une cartographie permettant de visualiser ses dynamiques spatiales. L'apport de cet article est de proposer cette cartographie pour Paris, élaborée à partir de sources variées et plus solides que la seule observation sur le terrain.
- 5 Je présenterai tout d'abord la méthode que j'ai utilisée pour construire cette carte, puis je montrerai comment elle éclaire le processus de gentrification à Paris.

## Une approche multiscalaire et rétrospective

- 6 La construction de cette carte s'inscrit dans une approche globale de la gentrification qui s'est donné pour but de dégager à la fois les facteurs, les principaux acteurs et les conséquences sociales de ce processus. Pour permettre une analyse à la fois globale et détaillée de la gentrification, le choix a été fait de limiter le terrain d'étude à la seule ville de Paris : il ne s'agit pas de méconnaître la réalité de processus de gentrification en banlieue, mais de pouvoir retracer les prémices et les différentes phases du processus au centre de l'agglomération. La ville de Paris a été analysée dans son ensemble, à un niveau fin, à travers les données statistiques des trois derniers recensements généraux de la population (1982, 1990 et 1999). Cette analyse statistique a été complétée par des enquêtes de terrain menées entre 2004 et 2007 dans trois quartiers situés à des stades différents de gentrification : le faubourg Saint-Antoine (11<sup>e</sup>-12<sup>e</sup>), où le processus est en voie d'achèvement ; le faubourg du Temple (10<sup>e</sup>-11<sup>e</sup>), où il est en cours ; et Château Rouge (18<sup>e</sup>), où il commence (figure 1). La complémentarité des méthodes a permis une approche multiscalaire de la gentrification, en inscrivant la dynamique de chacun de ces quartiers dans le contexte plus large de l'ensemble de la ville, et ce depuis les années 1980. C'est à partir de cette démarche que l'on peut analyser spécifiquement les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris, ce que l'étude d'un ou de plusieurs quartiers ne permet pas. En outre, le caractère rétrospectif des données rend possible une analyse temporelle du processus, enrichie par les témoignages des anciens habitants sur

les prémices de la gentrification dans leur quartier : là encore, la complémentarité des méthodes permet de retracer l'histoire de la gentrification dans l'espace parisien. Néanmoins, comme celle-ci n'a pas commencé dans les années 1980, je me suis également appuyée sur les travaux de Daniel Noin et Yvan Chauviré dans *l'Atlas des Parisiens* (1984) pour y déceler les premières phases de la gentrification parisienne. Il s'agit là de sources hétérogènes et c'est pourquoi la carte de synthèse qui en est issue n'est pas une démonstration en soi mais une interprétation faisant la synthèse de ces différentes sources. L'objet de cet article est d'en présenter le mode de construction et les choix dont elle résulte.

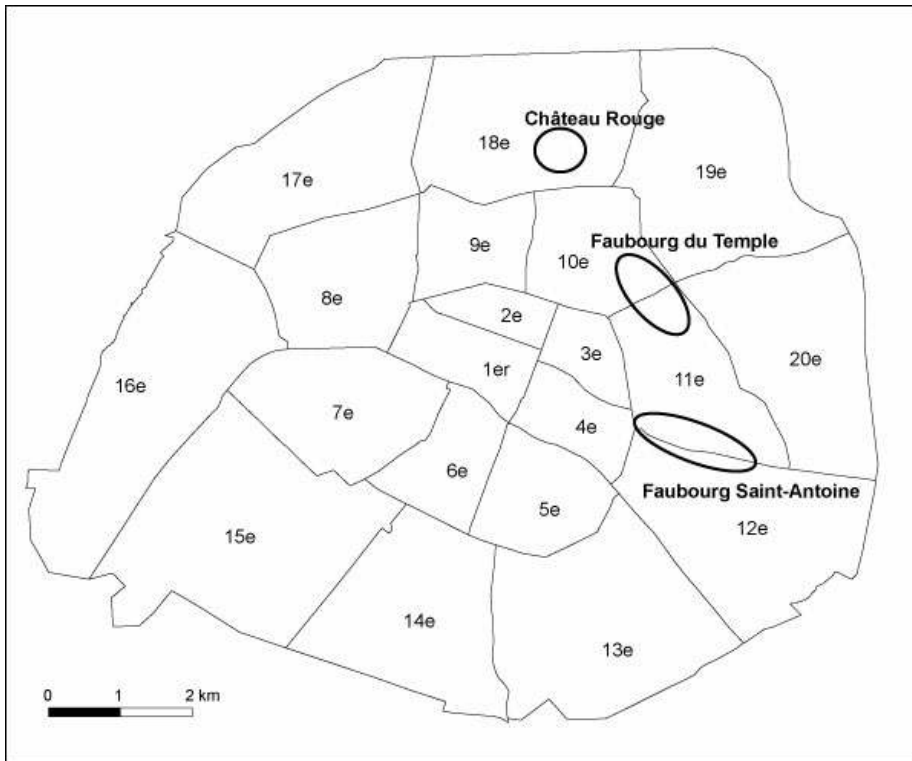


Figure 1. Les trois terrains d'enquête (Clerval, 2008)

## Les données statistiques utilisées

- 7 Cette carte de synthèse s'appuie donc d'abord sur un travail statistique et cartographique, mené au niveau de l'IRIS<sup>1</sup> pour tout Paris. Les principales données que j'ai utilisées sont les catégories socioprofessionnelles (CS) détaillées de la population des ménages, les caractéristiques des logements et les nationalités de la population totale. Ces données sont issues des recensements généraux de la population de 1982, 1990 et 1999<sup>2</sup>.
- 8 Il n'est pas possible de reproduire ici l'ensemble des analyses statistiques et des cartes à partir desquelles a été construite la carte de synthèse finale. C'est pourquoi je présenterai ici la démarche générale, tout en développant le choix des données utilisées pour deux ensembles de cartes représentant la géographie des CS au niveau de l'IRIS (figures 4 et 5).
- 9 Saisir les dynamiques de gentrification suppose d'analyser à la fois la géographie sociale et celle des logements. En ce qui concerne la première, j'ai choisi de travailler sur les CS plutôt que sur les revenus, pour deux raisons. D'une part, les CS détaillées permettent de

saisir indirectement des positions de classe, en ne limitant pas l'information au seul capital économique comme le revenu, et donc inscrivent l'analyse dans le cadre général des rapports sociaux (Desrosières et Thévenot, 2002). D'autre part, la distribution des revenus est globalement corrélée à celle des CS et ces dernières peuvent être considérées comme un indicateur indirect des premiers (Coutrot, 2002). Ces CS peuvent être analysées dans différentes population de référence, le plus souvent dans la population active. Or, en utilisant les CS détaillées de la population active en 1990 et 1999, Edmond Préteceille (2007) doute de l'utilité de la notion de gentrification pour analyser les transformations sociales et urbaines de l'agglomération parisienne : en effet, à partir de cette population de référence, aucun IRIS parisien n'apparaît populaire en 1990 par rapport au reste de l'Île-de-France et il n'y aurait donc pas de gentrification proprement dite dans Paris entre 1990 et 1999. Pourtant, E. Préteceille suggère lui-même que le processus pourrait avoir commencé avant. Il apparaît donc nécessaire de remonter au moins jusqu'à 1982 pour le saisir. En outre, la population active présente l'inconvénient d'exclure de l'analyse sociale les retraités, qui représentent 18 % de la population totale de Paris en 1999. Or, la répartition sociale des retraités porte l'héritage des structures sociales passées et la part des catégories populaires (employés et ouvriers) est plus forte parmi eux que parmi la population active (figures 2 et 3).

- 10 C'est pourquoi j'ai fait le choix de travailler sur la population des ménages plutôt que sur la population active afin d'intégrer les retraités dans l'analyse sociale, mais aussi de prendre en compte le poids respectif des différents ménages. En effet, la population des ménages permet de classer l'ensemble des individus d'un ménage selon la CS de la personne de référence<sup>3</sup> et d'intégrer la part des enfants dans l'analyse de la structure sociale. Elle offre donc une représentation plus proche de la population résidente que la population active.

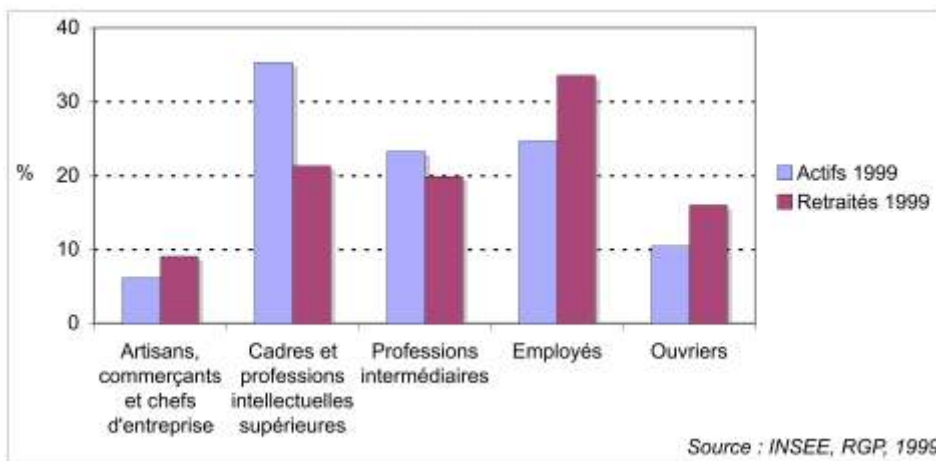


Figure 2. Répartition sociale comparée des actifs et des retraités en 1999 à Paris

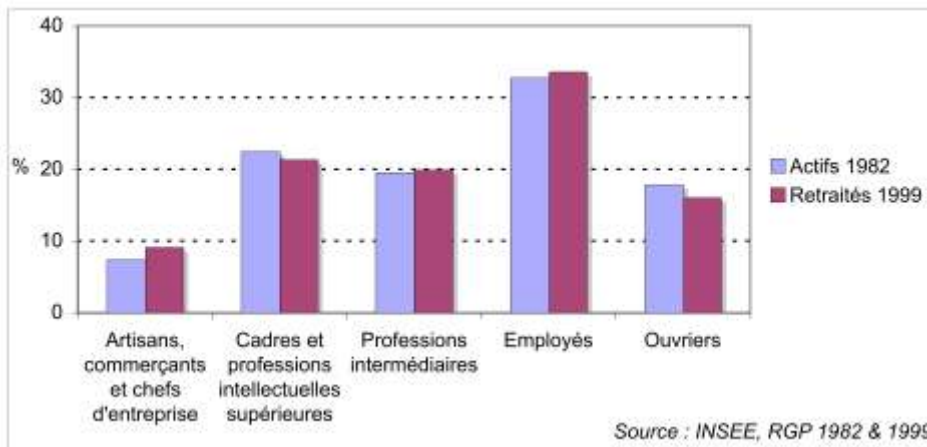


Figure 3. Répartition sociale comparée des actifs en 1982 et des retraités en 1999 à Paris

- 11 À partir des CS détaillées de la population des ménages, il est possible de recomposer les principaux groupes socioprofessionnels<sup>4</sup> en y intégrant les retraités, dont on connaît l'occupation antérieure. On peut ainsi dresser des cartes de la géographie sociale des classes moyennes supérieures que représente le groupe des cadres et professions intellectuelles supérieures (CPIS). Celles-ci regroupent des professions fortement qualifiées, libérales ou situées en position dominante dans la hiérarchie des salariés (cadres A de la fonction publique par exemple). Il s'agit donc d'un groupe socioprofessionnel caractérisé par un fort capital culturel et des revenus moyens à supérieurs. C'est parmi eux que se recrutent principalement les gentrificateurs, mais aussi une partie de la bourgeoisie des Beaux quartiers. Les cartes de la figure 4 permettent de saisir la progression des CPIS dans l'espace parisien entre 1982 et 1999, des Beaux quartiers de l'Ouest aux arrondissements traditionnellement populaires de l'Est.



Figure 4. La part des cadres et professions intellectuelles supérieures (actifs ou retraités) parmi la population des ménages des IRIS parisiens en 1982, 1990 et 1999

- 12 De la même façon, on peut dresser des cartes de la géographie des classes populaires, en regroupant les employés et les ouvriers, dont les niveaux de qualification et de revenus sont assez proches et qui forment souvent des ménages ensemble, le groupe des employés étant principalement féminin (Chauvel, 2001 ; Rhein, 2007). Ces cartes permettent de saisir le recul des classes populaires entre 1982 et 1999, reléguées en périphérie de la ville (figure 5).



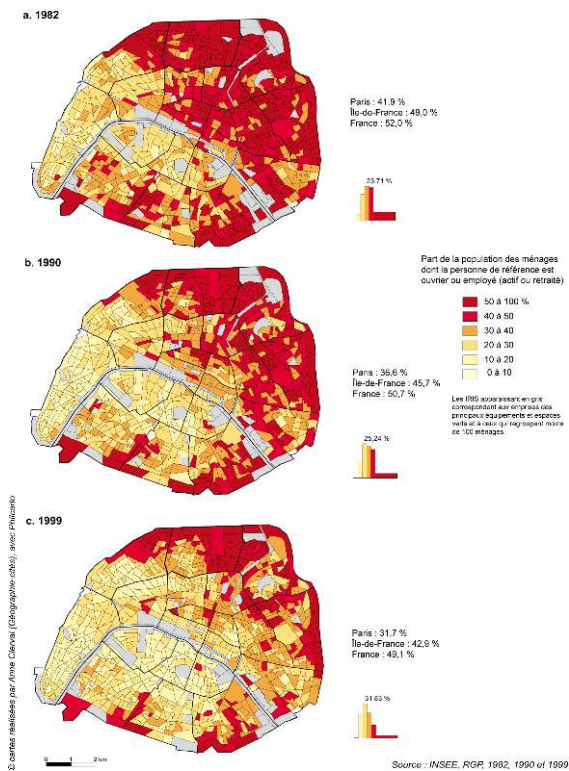


Figure 5. La part des ouvriers et des employés (actifs ou retraités) parmi la population des ménages des IRIS parisiens en 1982, 1990 et 1999.

- 13 Ces cartes présentent une structure générale opposant le centre à la périphérie, et la progression des classes moyennes et supérieures apparaît comme un processus de diffusion à partir des Beaux quartiers de l'Ouest, entraînant un recul concomitant des classes populaires selon le même itinéraire. Pour autant, il s'agit d'un processus de *diffusion-expansion* (Brown, 1968) des quartiers qui se gentrifient plus que d'une *diffusion par migration* des populations des Beaux quartiers. En effet, la grande bourgeoisie reste établie dans l'Ouest parisien et a plutôt tendance à étendre ses territoires de prédilection vers la banlieue Ouest. Les ménages des classes moyennes et supérieures qui s'installent de plus en plus à l'Est viennent tout autant du centre de Paris, de banlieue que de province : à un certain niveau de revenu ou d'apport financier pour l'achat d'un logement, les logements disponibles se situent de plus en plus à l'Est et au Nord de Paris au fur et à mesure que les années passent. Il faut donc bien entendre par diffusion, celle de la gentrification elle-même, plus que des classes sociales aisées. Il n'en reste pas moins que cette diffusion part des Beaux quartiers, comme une sorte de métamorphisme qui transforme progressivement les quartiers les plus proches et les mieux situés par rapport au centre.
- 14 Cette structure centre-périphérie est confirmée par les analyses multivariées et notamment les typologies construites à partir de classifications ascendantes hiérarchiques, que ce soit sur les CS détaillées de la population des ménages ou sur les caractéristiques des logements selon la CS de la personne de référence du ménage (Clerval, 2008). L'analyse des caractéristiques des logements permet de saisir indirectement la gentrification en cours à travers la transformation des logements, même si la réhabilitation en tant que telle n'est pas mentionnée dans le recensement : la réduction du nombre de petits logements, des logements sans confort ou encore

l'importance des ménages CPIS parmi les grands logements des quartiers populaires sont autant d'indices de la gentrification. Ces transformations du parc de logements accompagnent la progression des CPIS parmi la population des ménages de l'Est parisien.

- 15 La progression du processus de proche en proche, du centre formé par le noyau bourgeois des Beaux quartiers à la périphérie du Nord-Est parisien, va dans le sens de l'interprétation de la gentrification comme un front pionnier (Smith, 1996). La diffusion de la gentrification dans les communes de banlieue proche, reliées au centre par le réseau de métro, depuis la fin des années 1990 (Collet, 2008) vient confirmer le modèle général centre-périphérie qui préside aux dynamiques de gentrification dans l'agglomération parisienne. Ce front pionnier n'est toutefois pas linéaire : les cartes des figures 4 et 5 permettent de saisir des avant-postes, par exemple autour du parc des Buttes Chaumont (19<sup>e</sup>), au nord-est de Paris, et des processus de contournement, notamment dans le centre de la rive droite, autour du faubourg Saint-Denis. Je reviendrai plus loin sur ces avant-postes. En ce qui concerne les quartiers contournés (dans un premier temps) par les dynamiques de gentrification, l'analyse de la géographie des nationalités de la population totale permet de montrer qu'il s'agit des quartiers dans lesquels la part de la population étrangère non communautaire est la plus forte. Ces quartiers se caractérisent également par un parc de logements très dégradés, moins propice à la gentrification que d'autres quartiers à l'habitat de meilleure qualité.
- 16 L'analyse statistique à partir des données des recensements de 1982, 1990 et 1999 permet de saisir l'essentiel des dynamiques de gentrification en montrant qu'il s'agit d'un processus de diffusion, avec néanmoins des avant-postes et des logiques de contournement des quartiers les plus dégradés, par ailleurs investis par les populations étrangères venues des pays pauvres.

### La comparaison avec l'*Atlas des Parisiens*

- 17 Afin de bénéficier d'un plus grand recul historique, je me suis appuyée sur les travaux de D. Noin et Y. Chauviré (1984) à partir des recensements de 1962, 1968 et 1975. Ils utilisent les CS des actifs en 9 postes de l'ancienne nomenclature, au niveau des 80 quartiers parisiens. Les cartes qui en résultent ne peuvent donc pas être comparées terme à terme à celles que j'ai construites. Néanmoins, les typologies des quartiers en fonction de leur profil social, établies en 1962 et 1975, dressent une géographie sociale de Paris qui permet de deviner, en creux, les prémices de la gentrification, en particulier sur la rive gauche. Les auteurs saisissent bien l'embourgeoisement généralisé de cet espace à cette époque. A posteriori, on peut supposer qu'il conjugue des processus variés : d'une part, l'embourgeoisement d'espaces socialement mixtes et intermédiaires situés à proximité immédiate de quartiers bourgeois (le 5<sup>e</sup> et le 15<sup>e</sup> notamment), d'autre part la gentrification d'espaces populaires (le 13<sup>e</sup> et le quartier de Plaisance dans le 14<sup>e</sup>). On peut d'ailleurs penser que le premier processus correspond à la phase d'achèvement de la gentrification de quartiers jadis ouvriers comme à Javel (15<sup>e</sup>) ou Saint-Victor (5<sup>e</sup>), où il a commencé avec les remaniements haussmanniens du XIX<sup>e</sup> siècle. Ces cartes permettent également de montrer que non seulement la rive droite n'est pas encore concernée par la gentrification en 1975 mais qu'au contraire, les quartiers populaires s'y renforcent dans le centre, probablement avec l'arrivée importante d'immigrants dans les années 1960.
- 18 C'est donc à partir de ces cartes que j'ai dessiné l'avancée du front de gentrification dans les années 1960-1970.

## Les enquêtes de terrain

- 19 Enfin, pour compléter les analyses statistiques dont les données les plus récentes datent de 1999, je me suis appuyée sur les enquêtes de terrain menées dans les trois quartiers de la rive droite cités plus haut. Ces enquêtes ont conjugué trois méthodes différentes :
- l'observation du quartier à travers le temps, avec une attention particulière pour l'habitat, les commerces et l'ambiance de la rue et des espaces publics, ainsi qu'aux représentations du quartier ;
  - les entretiens semi-directifs<sup>5</sup> intégrant des récits de vie avec les habitants de diverses classes sociales, anciennement ou récemment installés dans le quartier, mais également avec des acteurs privés (patron de café, agence immobilière, promoteur) et des acteurs publics (élus, chargés de missions de la Mairie) et associatifs (centres sociaux en particulier) ;
  - les questionnaires aux habitants afin de compléter les entretiens<sup>6</sup>.
- 20 À partir de l'observation et des témoignages recueillis auprès des habitants, j'ai pu saisir la progression du processus dans ces quartiers, mais aussi cerner les logiques de contournement qui la caractérisent dans les quartiers immigrés. Que ce soient les Maghrébins à la Goutte d'Or, les Africains à Château Rouge, les Turcs et les Pakistanais dans le faubourg Saint-Denis ou les Chinois à Belleville, les populations immigrées témoignent d'une capacité d'appropriation de l'espace, en particulier par les commerces, qui leur confère une grande visibilité dans ces quartiers. Cette forte implantation des immigrés dans l'habitat, les commerces et l'espace public d'un quartier forme un frein à la gentrification.
- 21 Si les enquêtes de terrain représentent la source la plus partielle puisqu'elle ne permettent pas une vue générale aussi précise que les travaux statistiques, ce sont principalement l'observation sur le terrain et les témoignages des habitants qui permettent de déterminer quand la gentrification devient tangible dans un quartier. Il existe en effet un décalage entre l'arrivée des premiers gentrificateurs et la gentrification d'un quartier entier : le 5<sup>e</sup> arrondissement apparaît gagné par le front de gentrification dans les années 1960-1970 mais on peut en dater les prémices de l'important remaniement haussmannien des quartiers Saint-Victor et Sorbonne ; de la même façon, le faubourg Saint-Antoine n'est véritablement transformé par la gentrification que dans les années 1990, mais les premiers gentrificateurs s'y installent dès la fin des années 1970 (Bidou, 1984). La visibilité de la gentrification passe par la réhabilitation générale de l'habitat, la transformation des commerces, le fait qu'un quartier soit à la mode et attire des populations venues du reste de la ville, au moins dans les premiers temps. C'est à ce moment là qu'on peut considérer que le front pionnier de la gentrification a gagné tel ou tel quartier, même si les premiers gentrificateurs sont arrivés dix ou vingt ans auparavant. Enfin, c'est à partir des enquêtes et de la pratique régulière de l'espace parisien que j'ai pu tracer approximativement le front de gentrification dans les années 2000.

## La construction de la carte

- 22 Du point de vue du mode de figuration choisi, le dégradé met en valeur le caractère dynamique du processus : le front pionnier est figuré en bleu comme les Beaux quartiers puisqu'il s'agit d'un processus de conquête des quartiers populaires par les classes moyennes et supérieures. Néanmoins, la couleur s'estompe avec le temps pour rappeler

que le profil social des gentrificateurs s'éloigne nettement de la bourgeoisie des Beaux quartiers. Comme la carte est statique, elle ne permet pas de figurer les vagues successives d'embourgeoisement qui se succèdent dans un même quartier : les ménages des classes moyennes qui forment les premiers gentrificateurs dans un quartier populaire sont progressivement remplacés par des ménages de plus en plus aisés. C'est ainsi que le profil social des Beaux quartiers a aujourd'hui gagné le 5<sup>e</sup> arrondissement et une partie du 9<sup>e</sup>, du 1<sup>er</sup> et du 15<sup>e</sup>. La gentrification est en effet un processus cumulatif dont la dynamique ne s'arrête pas même si elle peut avoir des rythmes différents selon les quartiers ou selon les périodes. D'une manière générale, le rythme de la gentrification apparaît plus lent à Paris qu'à Londres ou à New York, en raison du soutien tardif des politiques publiques à ces dynamiques (Clerval, 2008).

- 23 Les aplats de couleur permettent de visualiser les pôles entre lesquels se déploie le front pionnier de la gentrification :
- Le noyau historique des Beaux quartiers (en bleu) forme un pôle émetteur, même si ce ne sont pas leurs habitants qui vont s'installer ailleurs, mais plutôt des ménages des classes moyennes et supérieures qui s'installent à proximité, puis plus loin.
  - Les plus fortes concentrations actuelles de populations étrangères (en particulier, non communautaires), représentées en rouge, forment des pôles de résistance où la gentrification est plus lente qu'ailleurs, et autour desquels le front de gentrification effectue des contournements.
  - La couronne périphérique de logements sociaux (en jaune), qui parfois s'étend au cœur des arrondissements périphériques, correspond aux limites posées à la gentrification dans la ville de Paris, tant que le logement social n'est pas privatisé. Cela n'empêche pas que cette limite soit franchie en proche banlieue, par le biais des lignes de métro.
- 24 Enfin, chaque ligne de front est précédée d'avant-postes, qui guident les dynamiques de gentrification, en particulier vers le Nord-Est parisien. Se voulant une carte de synthèse, le tracé des figurés est volontairement simplifié afin de mettre en valeur la forme générale de front pionnier de la gentrification.



réinvestissement de l'habitat haussmannien et la construction neuve, à proximité du Bois de Vincennes. La gentrification du 12<sup>e</sup> arrondissement apparaît comme une relative exception à la logique de diffusion centre-périphérie puisqu'elle apparaît comme un foyer de diffusion sans continuité immédiate avec le reste du front. Cela s'explique à la fois par la qualité de l'habitat (importance de l'habitat haussmannien) et par la proximité du Bois de Vincennes et des communes de banlieue relativement aisées qui le bordent. La gentrification se poursuit dans cet arrondissement avec les opérations de rénovation de l'îlot Chalon dans les années 1980, puis de la ZAC Bercy dans les années 1990.

- 28 La décennie 1990 correspond à l'achèvement de la gentrification sur la rive gauche, notamment dans les derniers interstices d'habitat ancien privé du 13<sup>e</sup> arrondissement comme sur la Butte-aux-Cailles, dont l'espace public est amélioré et embelli en devenant un « quartier tranquille » sous le mandat de Jean Tiberi. Depuis cette époque, la gentrification se concentre sur la rive droite et procède principalement par la réhabilitation du bâti. Dans les années 1990, la gentrification s'étend le long d'un axe transversal allant des Batignolles (17<sup>e</sup>) à Bercy (12<sup>e</sup>), en passant par les arrondissements centraux et péricentraux de rive droite, le Sentier et le quartier des portes Saint-Denis et Saint-Martin (à l'intersection des 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup>) restant encore populaires parce qu'immigrés et industriels. Dans les 10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> arrondissements, le front de gentrification est encore en retrait au niveau du faubourg du Temple, lui-même investi par les populations immigrées.
- 29 Dans les années 2000, la gentrification progresse toujours selon le même axe, gagnant largement les trois arrondissements périphériques du quart nord-est (18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>). Si elle dépasse le faubourg du Temple et Belleville à l'est, et atteint Château Rouge au nord, elle est encore balbutiante dans les quartiers de la Chapelle (18<sup>e</sup>), la Villette et Pont-de-Flandre (19<sup>e</sup>), où la population étrangère est importante. Deux autres secteurs situés en arrière du front de gentrification basculent durant cette décennie : le Sentier et le quartier des portes Saint-Denis et Saint-Martin, autant sous la pression immobilière qu'avec l'aide de l'OPAH menée dans ce quartier entre 2000 et 2003 ; et le secteur Seine-Sud-Est avec l'achèvement de la ZAC Bercy en 2005 et l'avancée de la ZAC Paris Rive Gauche. On peut voir là l'effet de la transformation de ces anciens quartiers d'entrepôts à proximité des gares de Lyon et d'Austerlitz en de nouveaux pôles d'activités tertiaires, qui rapprochent ces opérations de la *new-build gentrification*<sup>7</sup>, même si des logements sociaux y sont prévus.
- 30 Si la diffusion spatiale représente la modalité principale d'avancée du front pionnier de gentrification, elle a aussi ses avant-postes. Ce sont des espaces remarquables comme la Butte Montmartre (18<sup>e</sup>) ou les rares micro-quartiers pavillonnaires de l'Est parisien (la Mouzaïa à côté des Buttes-Chaumont, 19<sup>e</sup>, ou la Campagne à Paris près de la porte de Bagnolet, 20<sup>e</sup>), mais aussi des espaces verts – rares dans ces arrondissements du nord et de l'est – comme les Buttes-Chaumont (19<sup>e</sup>), le cimetière du Père-Lachaise (20<sup>e</sup>) ou le parc de la Villette (19<sup>e</sup>), et enfin les canaux (canal Saint-Martin, 10<sup>e</sup>, bassin de la Villette et canal de l'Ourcq, 19<sup>e</sup>). Tous ces espaces ont en commun de se distinguer fortement de la densité urbaine qui caractérise Paris et d'offrir un accès à la verdure, à l'eau ou à une vue dégagée. On saisit là l'importance du rôle des espaces verts dans la gentrification, et donc des politiques qui les favorisent. Seule la présence prépondérante des logements sociaux autour du parc de Belleville et sa situation en plein cœur d'un quartier immigré semble empêcher celui-ci de servir de pôle de fixation à la gentrification. À une échelle plus fine, d'autres espaces remarquables plus petits peuvent servir de tête de pont à la

gentrification dans un quartier, comme les cours et les passages, partiellement ou complètement fermés et réhabilités.

- 31 La progression de la gentrification n'est donc pas toujours continue. Elle opère parfois des contournements, en particulier des espaces marqués par une forte concentration de populations étrangères, comme une armée évitant un môle de résistance pour le prendre à revers. À cet égard, la progression de la gentrification en rive droite n'est pas sans rappeler la reconquête du Paris communard par l'armée versaillaise en 1871. Et comme elle, à l'échelle micro-locale, la gentrification gagne une rue ou deux, tandis que les « barricades » des rues voisines tiennent encore : la gentrification est à la fois diffuse, à travers les ménages qui acquièrent et réhabilitent un logement dans un quartier, comme autant de points distincts sur une carte, et concentrée, puisque ces points ont tendance à s'agglomérer autour d'une rue dont les commerces changent, à proximité d'une station de métro, dans le prolongement d'un espace remarquable. Plus la gentrification est avancée et se traduit par la réhabilitation des immeubles et la transformation des commerces, plus l'agglomération de ménages gentrificateurs est importante et se diffuse au-delà du noyau initial, servant de point d'appui aux plus audacieux pour aller s'installer plus loin, au rythme de l'augmentation des prix immobiliers.

## Conclusion

- 32 Cette carte a l'avantage de présenter une vision synthétique de la progression de la gentrification à Paris qui permet d'embrasser d'un seul regard son étendue spatiale et temporelle. Elle permet à la fois de ne pas limiter le processus aux quelques quartiers médiatisés de l'Est parisien comme la Bastille (11<sup>e</sup>) ou le quartier Sainte-Marthe (10<sup>e</sup>), et de saisir la complexité de ses dynamiques spatiales quand il entre en contact avec les centralités immigrées (Toubon et Messamah, 1990) que sont le faubourg Saint-Denis (10<sup>e</sup>), Belleville (19<sup>e</sup>-20<sup>e</sup>) ou la Goutte d'Or (18<sup>e</sup>).
- 33 Fondée sur des analyses statistiques menées sur des données variées à un niveau fin et des enquêtes de terrain dans trois quartiers situés à des stades différents du processus, cette carte de synthèse restitue une interprétation de la gentrification comme un processus de diffusion, correspondant à la logique de front pionnier déjà mise en évidence ailleurs (Smith, 1996 ; Atkinson et Bridge, 2005).
- 34 Elle est une invitation à dresser d'autres cartes du même type sur les villes qui connaissent un processus de gentrification, en particulier celles qui ont déjà été bien étudiées comme Londres, New York, Bruxelles ou Montréal. Pour ce qui est de Paris, la carte elle-même suggère une poursuite du processus au-delà du périphérique et de sa couronne de logements sociaux. Elle invite donc à poursuivre ce travail au niveau de l'agglomération entière pour saisir les spécificités de la gentrification et de ses dynamiques spatiales dans les espaces périphériques.

---

## BIBLIOGRAPHIE

- Atkinson R., Bridge G. (dir.), 2005, *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*, Milton Park, Routledge, 300 p.
- Authier J.-Y., Bidou-Zachariassen C. (dir.), 2008, « La gentrification urbaine », *Espaces et Sociétés*, n° 132-133.
- Bacqué M.-H., Fijalkow Y., 2006, « En attendant la gentrification : discours et politiques à la Goutte d'Or (1982-2000) », *Sociétés Contemporaines*, n° 63, p. 63-83.
- Beauregard R., 1990, « Trajectories of neighborhood change: the case of gentrification » *Environment and Planning A*, vol. 22, n°7, 855-874.
- Bernt M., Holm A., 2005, « Exploring the substance and style of gentrification: Berlin "Prenzlberg" » in Rowland Atkinson et Gary Bridge (dir.), *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*, Milton Park, Routledge, 106-120.
- Bidou C., 1984, *Les Aventuriers du quotidien : essai sur les nouvelles classes moyennes*, PUF, Paris, 200 p.
- Bidou-Zachariassen C. (dir.), 2003, *Retours en ville : des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres*, Paris, Descartes & Cie, 267 p.
- Butler T. et Robson G., 2003, *London calling: the middle classes and the remaking of inner London*, Oxford, Berg Publishers, 2003, 256 p.
- Butler T., Hamnett C., Ramsden M., 2008, « Inward and upward: making out social class change in London, 1981-2001 », *Urban Studies*, vol. 45, n°1, 67-88.
- Brown, L. A., 1968, *Diffusion processes and location*, Philadelphia: Regional Science Research Institute, 177 p.
- Carpenter J., Lees L., 1995, « Gentrification in New York, London and Paris: an international comparison », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol.19, n°2, 286-302.
- Chauvel L., 2001, « Le retour des classes sociales ? », *Revue de l'OFCE*, n°79, 315-359.
- Chombart de Lauwe P. (dir.), 1952, *Paris et l'agglomération parisienne*, Paris, PUF, 2 vol. (261 p. ; 109 p.).
- Clerval A., 2008, sous la direction de Petsimeris P. et Rhein C., *La gentrification à Paris intra-muros : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques*, thèse de doctorat en géographie, Université de Paris 1, 602 p.
- Collet A., 2008, « Les "gentrifieurs" du Bas-Montreuil : vie résidentielle et vie professionnelle », *Espaces et Sociétés*, n°132-133, 125-141.
- coutrot L., 2002, « Les catégories socioprofessionnelles : changement des conditions, permanence des positions ? », *Sociétés Contemporaines*, n°45-46, 107-129.
- Desrosières A. et Thévenot L., 2002, *Les Catégories socioprofessionnelles*, 5° éd., Paris, La Découverte, 121 p.
- Fijalkow Y., Préteceille E. (dir.), 2006, « Gentrification : discours et politiques », *Sociétés Contemporaines*, n° 63.



- Godard F., Castells M., Delayre H., Dessane C., O'Callaghan C., 1973, *La Rénovation urbaine à Paris : structure urbaine et logique de classe*, Paris, La Haye, Mouton, 148 p.
- Halbwachs M., 1908, « La politique foncière des municipalités », Brochure de la Librairie du Parti socialiste, collection « Les cahiers du socialiste », n°3, Paris, 31 p.
- Hamnett C., Williams P., 1980, « Social change in London : a study of gentrification », *Urban Affairs Quarterly*, vol.15, n°4, 469-487.
- Ley D., 1986, « Alternative explanations for inner city gentrification: a Canadian assesment », *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 76, n° 4, p. 521-535.
- Lojkine J., 1972, *La Politique urbaine dans la région parisienne (1945-1971)*, Paris, La Haye, Mouton, 281 p.
- Noin D. (dir.), 1984, *Atlas des Parisiens*, Paris, Masson, 80 planches.
- Pattison T., 1977, *The process of neighborhood upgrading and gentrification : an examination of two neighborhoods in the Boston metropolitan area*, mémoire de master en urbanisme, Massachusetts Institute of Technology, 190 f. <<http://hdl.handle.net/1721.1/30979>>
- Préteceille E., 2003, *La Division sociale de l'espace francilien. Typologie socioprofessionnelle 1999 et transformations de l'espace résidentiel 1990-99*, Paris, FNSP/CNRS, Observatoire sociologique du changement, 145 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, 10-31.
- Rhein C., 2007, « Changements sociaux et transformation de l'espace » in Saint-Julien Th. et Le Goix R. (dir.), *La Métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités*, Paris, Belin, 139-163.
- Richard F., 2001, sous la direction de Guillon M., *De la polarisation à la fragmentation socio-spatiale, processus de recomposition urbaine à Londres*, thèse de doctorat en géographie, Poitiers, 413 p.
- Simon P., 1994, sous la direction de Le Bras H., *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.
- Smith N., 1979, « Gentrification and capital: practice and ideology in Society Hill », *Antipode*, vol. 11, n°3, 24-35.
- Smith N., 1996, *The New urban frontier: gentrification and the revanchist city*, New York, Routledge, XX-262 p.
- Toubon J.-C. et Messamah K. (dir.), 1990, *Centralité immigrée : le quartier de la Goutte d'Or : dynamique d'un espace pluri-ethnique : succession, compétition, cohabitation*, Paris, L'Harmattan, CIEMI, 764 p.
- Van Criekingen M. et Decroly J.-M., 2003, « Revisiting the diversity of gentrification : neighbourhood renewal processes in Brussels and Montréal », *Urban Studies*, vol.40, n°12, 2451-2468.
- Vicario L. et Martínez Monje P. M., 2003, « Another "Guggenheim effect" ? The generation of a potentially gentrifiable neighbourhood in Bilbao », *Urban Studies*, vol. 40, n° 12, 2383-2400.

## NOTES

1. Îlots regroupés pour l'information statistique : regroupement d'îlots rassemblant en général 2 000 habitants, qui constitue le niveau le plus fin de diffusion des données du recensement depuis 1999.
  2. L'INSEE met à disposition des chercheurs les données des RGP à l'IRIS pour 1990 et 1999. L'Atelier parisien d'urbanisme (APUR) m'a permis de disposer des données du RGP de 1982 à l'IRIS.
  3. Par défaut, la personne de référence est l'homme. Malheureusement, le recensement ne permet pas de classer la population des ménages en fonction de la CS des deux adultes du ménage (quand il y en a deux). Ce croisement n'est possible que sur les seuls ménages, sans tenir compte de leur poids respectif, en fonction du nombre d'enfants notamment.
  4. Ces groupes sont au nombre de six : « artisans, commerçants, chefs d'entreprise », « cadres et professions intellectuelles supérieures », « professions intermédiaires », « employés » et « ouvriers ».
  5. En tout, j'ai réalisé 80 entretiens, répartis de façon à peu près équivalente dans les trois quartiers étudiés.
  6. Une centaine de questionnaires ont été envoyés en ciblant principalement les gentrificateurs potentiels, avec un taux de retour de 30 %.
  7. Littéralement, « gentrification par la construction neuve ».
- 

## RÉSUMÉS

Cet article présente une carte de synthèse des dynamiques spatiales de la gentrification à Paris depuis les années 1960. Si la notion de gentrification a suscité de nombreux travaux depuis les années 1970, en particulier en Angleterre et en Amérique du Nord, rares sont les chercheurs qui ont travaillé en particulier sur les dynamiques spatiales du processus dans une ville donnée et qui en ont proposé une cartographie. Ce processus de gentrification commence seulement à être étudié comme tel en France. La carte de synthèse proposée ici est issue d'une approche globale et multiscalaire de la gentrification à Paris et se fonde sur trois sources différentes : des analyses statistiques sur les données des recensements de 1982, 1990 et 1999, les travaux de Daniel Noin et Yvan Chauviré présentés dans *l'Atlas des Parisiens* (1984), et des enquêtes de terrain menées dans trois quartiers de Paris situés à des stades différents du processus entre 2004 et 2007. Ces différentes sources permettent d'interpréter la gentrification comme un processus de diffusion spatiale centre-périphérie à partir du noyau historique des Beaux quartiers de l'Ouest parisien. Cela confirme l'analyse avancée par les travaux anglo-américains, selon lesquels la gentrification est un processus de conquête sociale qui prend la forme d'un front pionnier. L'objectif de cet article est d'en présenter une cartographie originale à partir de l'exemple de Paris.

This paper presents a synthesis map that shows the spatial dynamics of gentrification in Paris since the 1960s. The notion of gentrification has been extensively studied since the 1970s, especially in England and Northern America, but the researchers seldom focused on the spatial dynamics of gentrification in a given city, and they seldom made maps about this. Gentrification

as such begins to be studied in France. The synthesis map I present here is based on a global approach of this process in Paris on various scales and, particularly, on three different sources: first, statistical analyses of the 1982, 1990 and 1999 census data, second, the works by Daniel Noin and Yvan Chauviré published in *L'Atlas des Parisiens* (1984), and third, a field work conducted from 2004 to 2007 in three neighbourhoods that are at different stages of gentrification. From these different sources, gentrification in Paris can be interpreted as a diffusion process from the Western and left-bank *Beaux quartiers*. This corroborates the Anglo-American analysis, following which gentrification is a process of social conquest that takes the shape of a frontier. This paper aims to present an original map of this process about Paris.

## INDEX

**geographyun** 908, 926, 250

**Mots-clés** : gentrification, embourgeoisement, divisions sociales de l'espace, dynamique spatiale, front pionnier, cartographie, quartiers populaires

**Keywords** : gentrification, social filtering up, social divisions of space, spatial dynamics, pioneer frontier, cartography, working-class neighborhood/neighbourhood

## AUTEUR

**ANNE CLERVAL**

Maîtresse de conférences en géographie, Université de Paris Est – Laboratoire Analyse comparée des pouvoirs, France

[anne.clerval@univ-paris-est.fr](mailto:anne.clerval@univ-paris-est.fr)