



**HAL**  
open science

## Les anciennes cours réhabilitées des faubourgs : une forme de gentrification à Paris

Anne Clerval

► **To cite this version:**

Anne Clerval. Les anciennes cours réhabilitées des faubourgs : une forme de gentrification à Paris. *Espaces et sociétés* (Paris, France), 2008, 2008/1-2 (132-133), p. 91-106. 10.3917/esp.132.0091 . halshs-00768817

**HAL Id: halshs-00768817**

**<https://shs.hal.science/halshs-00768817>**

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 anciennes cours réhabilitées des faubourgs : une forme de gentrification à Paris

Anne Clerval

DANS ESPACES ET SOCIÉTÉS 2008/1 (N° 132-133), PAGES 91 À 106  
ÉDITIONS ÉRÈS

ISSN 0014-0481

ISBN 2749209159

DOI 10.3917/esp.132.0091

Article disponible en ligne à l'adresse

<https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2008-1-page-91.htm>



CAIRN.INFO  
MATIÈRES À RÉFLEXION

Découvrir le sommaire de ce numéro, suivre la revue par email, s'abonner...

Flashez ce QR Code pour accéder à la page de ce numéro sur Cairn.info.



Distribution électronique Cairn.info pour Érès.

La reproduction ou représentation de cet article, notamment par photocopie, n'est autorisée que dans les limites des conditions générales d'utilisation du site ou, le cas échéant, des conditions générales de la licence souscrite par votre établissement. Toute autre reproduction ou représentation, en tout ou partie, sous quelque forme et de quelque manière que ce soit, est interdite sauf accord préalable et écrit de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France. Il est précisé que son stockage dans une base de données est également interdit.



# Les anciennes cours réhabilitées des faubourgs : une forme de *gentrification* à Paris

Anne Clerval

Depuis les années 1980, les anciennes cours artisanales et industrielles des faubourgs de l'Est parisien sont réinvesties par des artistes et des ménages des classes moyennes et supérieures qui participent à leur réhabilitation. À la fin des années 1990, certaines d'entre elles ont même fait l'objet d'une opération de promotion immobilière alliant restauration du bâti et renouvellement complet des habitants de la cour. Cette transformation, à la fois sociale et urbaine, des cours et des passages des anciens quartiers populaires de l'Est parisien s'inscrit dans un mouvement plus vaste de *gentrification*. Cette forme particulière d'embourgeoisement qui concerne les vieux quartiers populaires centraux et s'accompagne de la réhabilitation de l'habitat a été tardivement étudiée en France. Théorisée dès la fin des années 1980 dans les pays anglo-saxons, c'est seulement au début des années 2000 qu'un ouvrage lui est consacré en France (Bidou-Zachariassen, 2003).

Ce décalage dans l'étude d'un processus dont l'ampleur va croissant peut s'expliquer par la différence de contexte urbain et social entre les villes anglo-saxonnes et les villes d'Europe continentale comme Paris. Dans ces

---

Anne Clerval, doctorante, UMR 8504 Géographie-cités  
anne.clerval@parisgeo.cnrs.fr

dernières, l'aristocratie et la bourgeoisie ont toujours eu leurs quartiers proches du centre et la *gentrification* peut difficilement être vue comme un retour au centre des classes aisées. À Paris, les anciens quartiers populaires ont par ailleurs fait l'objet d'opérations de rénovation, renouvelant le bâti tout en créant des logements sociaux, allant apparemment à l'encontre d'un processus spontané de *gentrification*. Pour ces deux raisons, il a donc fallu du temps pour distinguer l'embourgeoisement classique des beaux quartiers de la *gentrification* des quartiers populaires, notamment dans l'Est parisien.

Le renouvellement social et la réhabilitation des cours et des passages dans les anciens faubourgs de l'Est parisien représentent une forme de *gentrification* à la fois exemplaire et peu présente ailleurs en Europe. Elle permet l'étude de ce processus à une échelle fine et d'en saisir les principales caractéristiques dans le contexte parisien où elle est encore peu étudiée. Quels sont les principaux modes d'investissement des « gentrificateurs » et de réhabilitation du bâti dans les anciens quartiers populaires de l'Est parisien ? Qui sont les « gentrificateurs », pourquoi viennent-ils s'installer là et comment y vivent-ils ? Quel est leur rapport au quartier environnant et à la mixité sociale qui le caractérise ? Telles sont les questions auxquelles cet article se propose de répondre à partir de l'exemple de six cours et passages des 10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> arrondissements, étudiés par le biais d'enquêtes de terrain dans le cadre d'une thèse de doctorat en géographie.

## GENTRIFICATION ET COURS RÉHABILITÉES : CONTEXTE

### *La gentrification, formes et acteurs*

Inventé dans les années 1960, le concept de *gentrification* a été théorisé en Amérique du Nord et en Angleterre dans les années 1980-1990. Sans revenir sur les nombreux débats qui eurent lieu à propos des causes de ce processus, la littérature déjà importante sur le sujet permet de distinguer plusieurs formes de *gentrification* et de cerner les profils sociaux des « gentrificateurs<sup>1</sup> ».

Si la *gentrification*, telle que l'entendait Ruth Glass, créatrice du terme en 1964, désigne avant tout le renouvellement social dans l'habitat ancien réhabilité des centres-villes, Neil Smith, qui fut l'un de ses premiers théoriciens, l'analyse avant tout comme un retour au centre du capital, ne se limitant pas à la réhabilitation. Il montre comment, dans les années 1950-1960, des opérations de rénovation lourde ont été menées sous l'égide des pouvoirs publics et avec la collaboration des banques et des promoteurs immobiliers dans certains quartiers

1. Pour un état de la question en français des deux grandes théories de la *gentrification* et des principaux travaux sur la question, voir Anne Clerval, « La *gentrification* : définitions, théories et débats » dans Catherine Rhein et Edmond Préteceille, *La Gentrification : bilans et problèmes*, à paraître.

populaires centraux des métropoles américaines, contribuant au renouvellement social complet de la population (Smith, 1979). Il s'agissait de rénovation urbaine, c'est-à-dire de démolition et de reconstruction, comme ce que l'on fit à Paris dès les années 1960. N. Smith analyse ce type d'intervention comme un mouvement revanchiste de reconquête urbaine des centres contre les classes populaires, les pauvres, les contestataires (Smith, 1996). Cette volonté n'est pas aussi claire dans les opérations de rénovation qui suivirent à Paris, puisqu'elles permirent de construire des logements sociaux. Néanmoins, dès les années 1960, la rénovation fut analysée comme un facteur de changement social, ne serait-ce que par l'éviction des anciens habitants, repoussés en périphérie, remplacés par des ménages des classes populaires et moyennes, moins nombreux (Coing, 1966 ; Godard, 1973). À cela s'ajoute la construction de logements intermédiaires attribués à des ménages des classes moyennes et supérieures (Simon, 1995). On retrouve cela à Londres avec la rénovation des Docks dans les années 1980-1990, où les activités industrielles sont remplacées par des tours de bureaux et de logements haut de gamme (Butler et Robson, 2003).

Cette brève perspective historique permet de rappeler le rôle des acteurs collectifs, publics ou privés, dans la *gentrification*, qui est plus souvent analysée comme un processus essentiellement spontané, relevant des stratégies résidentielles des ménages et passant par la réhabilitation de l'habitat ancien. C'est cette forme de *gentrification* diffuse et progressive qui sert de base à l'analyse des motivations des « gentrificateurs », de leur profil social et de leurs modes de vie dans des quartiers en voie de *gentrification*, encore mixtes socialement (Ley, 1994 ; Butler et Robson, 2003). Or, cette *gentrification* spontanée n'est pas toujours sans lien avec une volonté publique, comme en témoigne celle qui passe par la privatisation du logement social à Londres (Richard, 2001), ou une intervention privée, comme celle des marchands de biens et promoteurs immobiliers. Dans tous les cas, la *gentrification* passe par l'acquisition d'un logement dans un quartier populaire central par un ménage des classes moyennes et supérieures, que ce soit en le réhabilitant lui-même, ou après une opération de réhabilitation. Dès le début des années 1980, Sabine Chalvon-Demersay, observant le renouvellement social d'un quartier situé autour de la rue Daguerre et de la mairie du 14<sup>e</sup> arrondissement de Paris, se demandait s'il ne s'agissait pas des prémices d'un processus que l'on n'appelait pas encore *gentrification* : « L'afflux des nouvelles couches moyennes dans ce site ne renvoie-t-il pas à un phénomène beaucoup plus général correspondant à la reconquête par des classes moyennes puis par des couches favorisées de secteurs anciens de la périphérie et de l'Est parisien ? » (Chalvon-Demersay, 1984, p. 4).

On peut distinguer deux types de « gentrificateurs » selon le mode opératoire de renouvellement urbain : dans le cas des interventions lourdes de rénovation urbaine, les logements privés qui sont créés sont occupés par des cadres supérieurs du secteur privé, appartenant aux classes aisées (Butler et Robson, *op. cit.*), et les logements publics intermédiaires par des ingénieurs et cadres

du privé, appartenant aux classes moyennes ou moyennes supérieures (Simon, *op. cit.*). Dans le cas de la *gentrification* spontanée et diffuse, les « gentrificateurs » sont souvent des artistes qui installent leur logement et leur atelier dans ces anciens quartiers populaires ou des professions culturelles au sens large : journalistes, architectes, animateurs culturels, mais aussi des cadres du secteur public, moins riches que les précédents, mais disposant d'un fort capital culturel et scolaire, et le plus souvent situés à gauche sur l'échiquier politique (Chalvon-Demersay, *op. cit.* ; Ley, 1994 ; Butler et Robson, *op. cit.*). David Ley insiste sur le rôle pionnier des artistes dans cette *gentrification* diffuse : souvent à la recherche de grands espaces de travail à la fois abordables et permettant de profiter des aménités du centre-ville, ils sont particulièrement enclins à s'installer dans les anciens locaux d'activité artisanaux ou industriels ; en y habitant, ils contribuent à modifier l'ambiance du quartier, notamment dans les cafés, les commerces, et à en transformer l'image, élément essentiel dans l'attraction d'autres ménages « gentrificateurs » : « Le style de vie des artistes, comme l'œuvre d'art elle-même, dépasse les limites de la vie conventionnelle des classes moyennes, mais en même temps représente son arme de progression, de colonisation » (Ley, 2003, p. 2533).

### *La forme particulière des cours dans le contexte parisien*

Cet article se propose d'étudier une forme particulière de *gentrification*, liée à une forme urbaine typique des faubourgs parisiens que sont les cours et les passages. Ces cours, parfois devenues des passages, se distinguent des cours d'immeubles habituelles par leur surface, de 100 à 500 m<sup>2</sup> pour les cours moyennes et de plus de 500 m<sup>2</sup> pour les grandes cours, en général étirées en forme de rectangle perpendiculaire à la rue. Leur origine est rurale à double titre : d'une part dans l'héritage de la forme laniérée du parcellaire rural des faubourgs avant leur urbanisation, d'autre part dans la survivance d'un usage commun en Île-de-France d'une cour collective intermédiaire entre l'espace public et l'espace domestique. Les grandes cours sont particulièrement remarquables dans le faubourg Saint-Antoine (11<sup>e</sup> et 12<sup>e</sup> arrondissements), où elles sont apparues au XVIII<sup>e</sup> siècle et se sont maintenues jusqu'à nos jours, même remaniées au XIX<sup>e</sup> siècle, en lien avec la tradition du travail du bois. L'espace libre des cours servait en effet de lieu d'entrepôt et de séchage pour le bois, matière première de l'artisanat du faubourg. Les bâtiments qui entourent la cour se caractérisent par la mixité des fonctions, alliant ateliers au rez-de-chaussée et aux étages inférieurs, et logements destinés aux ouvriers travaillant à façon aux étages supérieurs. L'organisation de ces bâtiments autour d'une cour facilite la complémentarité des nombreux métiers qui interviennent dans la fabrication des meubles. Les cours les plus anciennes présentent une architecture vernaculaire, juxtaposant des bâtiments de tailles et d'époques diverses. Au XIX<sup>e</sup> siècle, d'autres cours apparaissent à

l'initiative de négociants et de marchands de métaux ou de bois, relevant de l'architecture savante qui se distingue par sa cohérence d'ensemble et la hauteur des bâtiments, mais utilise toujours la mixité des fonctions.

C'est également au XIX<sup>e</sup> siècle que des cours artisanales sont construites dans d'autres faubourgs alors en pleine industrialisation. On trouve ainsi plusieurs cours de ce genre dans le faubourg du Temple et le bas Belleville (10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> arrondissements), dont les noms évoquent l'activité qui y était menée : cour des Fabriques, passage de la Fonderie, qui font écho à la cour de l'Industrie dans le faubourg Saint-Antoine. L'industrialisation du faubourg du Temple est liée au percement du canal Saint-Martin en 1825 et à l'influence du faubourg Saint-Antoine, le faubourg du Temple se spécialisant dans la métallurgie en complémentarité avec le travail du bois pour la production de meubles (Le Roux, 2003).

Ces cours, et notamment les plus anciennes, ont traversé les siècles grâce à l'activité artisanale et industrielle autour de laquelle elles s'étaient constituées (Hervier et Férault, 1998). Au cœur des faubourgs ouvriers et industriels où s'élevèrent bien des barricades, elles se trouvèrent menacées avec la désindustrialisation de Paris après la Seconde Guerre mondiale. Dès les années 1950, la concurrence des grandes entreprises et la pression du marché immobilier dans ces quartiers situés près du centre ont peu à peu contribué à la fermeture et au départ en banlieue des ateliers artisanaux et industriels. Ce mouvement de reflux fut très progressif et s'accéléra avec le départ des derniers ateliers dans les années 1980-1990. Dans le même temps, la construction de logements sociaux en banlieue puis l'encouragement de l'accession à la propriété entraînèrent le départ des ménages populaires. Ces cours furent alors nombreuses à connaître une dégradation et la désaffectation de leurs locaux, tant à cause du départ des ateliers que par la volonté des propriétaires, souvent uniques, de ne pas relouer les appartements en attendant une période opportune pour vendre. Ces lieux situés en retrait de la rue et souvent encore facilement accessibles ont pu servir de repères au trafic et à la consommation de drogue. Lors de la crise immobilière du début des années 1990, certains monopropriétaires, souvent de multiples héritiers d'une famille noble, remirent en location les locaux d'activité et certains logements, parfois refaits individuellement, les premiers étant investis par des artistes ou des architectes, les seconds par des étudiants ou de jeunes actifs célibataires. Dans les cours et les passages qui étaient déjà en copropriété, la *gentrification* se fit spontanément dans les années 1980 pour le faubourg Saint-Antoine et les années 1990 pour le faubourg du Temple. Et ce sont les cours restées en monopropriété qui, à la faveur de la forte hausse des prix à la fin des années 1990, furent rachetées par des marchands de biens pour être réhabilitées et revendues par lots à des « gentrificateurs ». D'anciens bâtiments industriels donnèrent lieu au même type d'opération, se voyant transformés en cours à usage unique d'habitation. Dans tous ces cours et passages, la mixité des fonctions n'est plus assurée que par les ateliers d'artistes, pas toujours présents.

### LES « GENTRIFIEURS » DES COURS À PARIS : PROFIL SOCIAL, MOTIVATION, MODES DE VIE

Cet article s'appuie sur un travail de terrain mené dans six cours et passages des deux faubourgs par le biais d'entretiens approfondis avec les habitants et avec le promoteur à l'origine de la transformation de l'une de ces cours<sup>2</sup>.

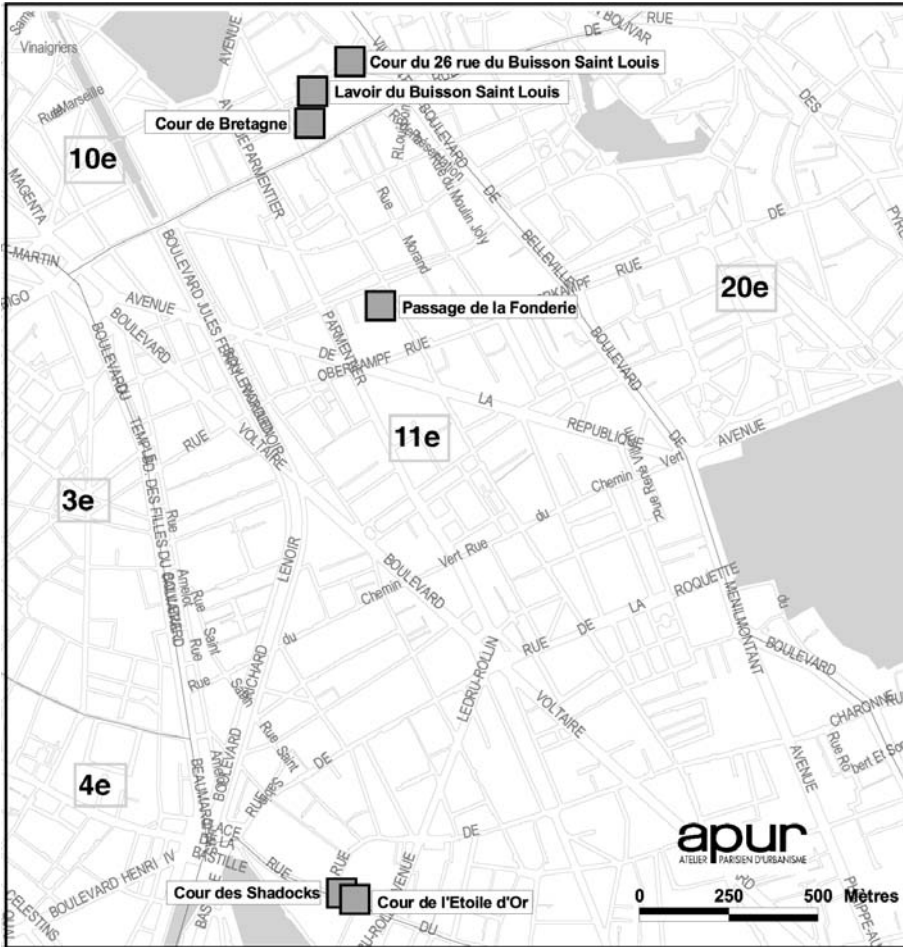


Fig. 1 – Carte de situation des cours étudiées (10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup> arrondissements)  
(source : APUR)

2. Les enquêtés avaient été choisis au hasard dans l'annuaire, et certains par bouche à oreille dans chaque cour. Soit, en tout, une trentaine d'entretiens enregistrés et retranscrits d'une durée moyenne d'une heure et demie, retraçant le parcours résidentiel des habitants, leur mode de vie dans la cour et dans le quartier et leurs caractéristiques sociales et familiales.



Deux de ces cours sont situées dans le faubourg Saint-Antoine, il s'agit de la cour de l'Étoile d'Or, au 75 rue du Faubourg-Saint-Antoine (11<sup>e</sup> arrondissement), et de la cour voisine, au numéro 71. La première date donc du XVII<sup>e</sup> siècle et fut remaniée au cours du temps, mise en copropriété dès les années 1950 et « gentrifiée » peu à peu depuis les années 1980. La seconde fut construite au XIX<sup>e</sup> siècle avec des immeubles de six étages présentant une cohérence architecturale, puis rachetée en 1998 par un marchand de biens, rebaptisée cour des Shadocks<sup>3</sup>, réhabilitée et revendue par lots jusqu'en 2000 (cf. fig. 2).



**Fig. 2 – La cour des Shadocks,  
71 rue du Faubourg  
Saint-Antoine, 11<sup>e</sup>**

(source : A. Clerval, octobre 2005)



**Fig. 3 – Le passage  
de la Fonderie, 11<sup>e</sup>**

(source : A. Clerval, juillet 2005)

Les quatre autres cours et passages sont situés dans le faubourg du Temple, il s'agit du passage de la Fonderie dans le nord du 11<sup>e</sup> arrondissement, du Lavoir du Buisson-Saint-Louis, situé au numéro 8 *bis* de cette rue, du numéro 26 de cette même rue et de la cour de Bretagne, dans le 10<sup>e</sup> arrondissement, à proximité de la rue du Faubourg-du-Temple. Le passage de la Fonderie connaît une *gentrification* spontanée depuis les années 1980 avec la reprise des ateliers par des artistes et le renouvellement progressif des propriétaires occupants (cf. fig. 3). Le Lavoir du Buisson-Saint-Louis représente une expérience originale d'autopromotion à l'origine d'un collectif de

3. C'est en effet là que Jacques Rouxel inventa les célèbres personnages de dessin animé.

ménages ayant repris un ancien lavoir industriel pour en faire leurs logements au début des années 1980 (cf. fig. 4). Le 26 rue du Buisson-Saint-Louis est une ancienne imprimerie rachetée par un marchand de biens, transformée en logements répartis autour d'un espace ouvert ayant conservé la structure métallique de l'usine, et revendue par lots en 2000. Enfin, la cour de Bretagne, qui date de la fin du XVIII<sup>e</sup>



**Fig. 4 – Le Lavoir du Buisson-Saint-Louis, 10<sup>e</sup>**  
(source : A. Clerval, juin 2004)

siècle et s'apparente aux grandes cours du faubourg Saint-Antoine, présentant la même mixité des fonctions et les mêmes formes architecturales, connu une *gentrification* spontanée avec la reprise des ateliers par des artistes dans les années 1980-1990, puis fut rachetée par un marchand de biens, réhabilitée et revendue par lots en 2001 (Clerval, 2004).

### *L'arrivée des « gentrificateurs » dans une cour*

Qu'une cour ait été réhabilitée ou non par un marchand de biens, l'installation des « gentrificateurs » procède toujours de motivations similaires. Il faut cependant distinguer les artistes et architectes à la recherche d'un espace de travail et les ménages à la recherche d'un logement. Les premiers sont à la recherche d'un espace de travail bon marché, qu'ils prennent souvent en location, tout en le rénovant, avant de pouvoir l'acquérir dans le cas d'une opération immobilière, souvent à des prix très avantageux. Les seconds sont d'abord à la recherche d'une opportunité pour acheter un logement, c'est-à-dire d'un beau volume qu'ils puissent aménager à leur guise, quelle que soit sa localisation tant que c'est dans Paris. Le choix du quartier apparaît secondaire comme le remarquait déjà S. Chalvon-Demersay : « L'implantation [dans le quartier] résulte donc d'un compromis entre une exigence spatiale beaucoup plus vaste (la capitale) et une opportunité locale beaucoup plus restreinte (l'appartement) » (Chalvon-Demersay, *op. cit.*, p. 23).

Malgré certaines hésitations par rapport au quartier, notamment dans le faubourg du Temple, où les classes populaires sont encore bien présentes et souvent étrangères, originaires du Maghreb ou de plus en plus d'Asie du Sud-Est, on peut constater que cet espace situé en retrait de la rue que constitue la

cour ou le passage facilite la *gentrification* dans un quartier où le processus ne fait que commencer. Les « gentrificateurs » profitent donc avant tout d'une opportunité immobilière, tant en termes d'espaces à aménager que de prix, souvent inférieurs aux prix moyens observés à Paris pour les appartements anciens.

À part quelques logements de facture classique, la plupart des appartements de ces cours se caractérisent par une surface élevée, autour de 100-150 m<sup>2</sup>, et de beaux volumes avec des hauteurs sous plafond atteignant parfois 4 mètres. Dès les années 1980, ces appartements sont aménagés autour d'un vaste espace ouvert faisant office de salle à manger, salon et cuisine, s'inspirant du style des *lofts*, tout en ménageant des chambres, souvent petites.



**Fig. 5 – Un appartement de « gentrificateurs » dans une cour réhabilitée**  
(source : A. Clerval, octobre 2005)

Selon le mode de réhabilitation de la cour, on peut distinguer plusieurs types de « gentrificateurs ». Dans les cours qui se « gentrifient » spontanément, les « gentrificateurs » sont souvent des artistes ou des professions culturelles au



**Fig. 6 – Un appartement de « gentrificateurs » dans une cour réhabilitée**  
(source : A. Clerval, octobre 2005)

sens large, parfois des enseignants ou des ingénieurs du secteur privé. Leurs revenus se situent autour du revenu médian d'Île-de-France ou au-dessus du seuil des 25 % des ménages les plus riches de la région. Ce sont donc des classes moyennes et supérieures, ayant un fort capital culturel et souvent scolaire. Dans le faubourg Saint-Antoine, ces cours connaissent une seconde vague de

*gentrification* faisant intervenir des ménages des classes aisées, appartenant aux 10 % des ménages les plus riches de la région. Dans les cours réhabilitées par un marchand de biens et revendues par lots, les prix sont souvent plus élevés et les « gentrificateurs » peuvent être également des artistes et des professionnels de la culture, mais plus aisés que les précédents, et également des cadres du secteur privé. Ils appartiennent le plus souvent aux 25 % des ménages les plus riches de la région, parfois au dernier décile, surtout dans la cour des Shadocks, sans doute parce que la *gentrification* était déjà bien avancée dans le faubourg Saint-Antoine lors de l'opération. Le Lavoir du Buisson-Saint-Louis, issu d'une opération d'autopromotion collective est un peu à part : ses habitants travaillent en grande majorité dans le secteur public, certains occupant même des postes de hauts fonctionnaires.

Ces derniers se distinguent aussi des autres « gentrificateurs » par leur âge, autour de la soixantaine, certains étant même à la retraite, les enfants partant peu à peu du Lavoir. En général, les « gentrificateurs » des cours ont entre 30 et 50 ans : les plus jeunes sont les moins aisés et c'est leur première acquisition immobilière, souvent à l'occasion de la naissance d'un enfant ; les plus âgés en sont déjà à leur deuxième ou troisième acquisition, voire réhabilitation d'un logement, parfois à l'occasion d'une recomposition familiale. L'importance des grands logements, plutôt rares dans ces quartiers, explique sans doute la présence notable de familles avec enfants, en bas âge ou adolescents, qui diffèrent du profil habituel des « gentrificateurs », plutôt célibataires, couples sans enfants, parfois homosexuels.

Ces ménages habitaient tous déjà Paris avant leur installation dans la cour, le plus souvent en rive droite, dans des immeubles haussmanniens du 9<sup>e</sup> ou du 12<sup>e</sup> arrondissement ou dans des quartiers déjà « gentrifiés » comme le Marais, et plus rarement déjà des appartements réhabilités d'anciens quartiers populaires. Seuls les habitants du Lavoir du Buisson-Saint-Louis sont presque tous issus de la rive gauche, ayant fait un choix assez atypique étant donné leur profil social et s'éloignant bien souvent de leur lieu de travail. Au contraire, outre les artistes, nombreux sont les nouveaux habitants de ces cours à avoir fait le choix de rapprocher leur domicile et leur travail, soit parce qu'étant indépendants ils travaillent chez eux, profitant de l'espace qu'ils ont pu dégager pour leur bureau dans leur logement, soit parce que les entreprises dans lesquelles ils travaillent ont elles-mêmes investi les anciens quartiers populaires.

### ***La vie dans une cour réhabilitée***

Sans y avoir prêté attention dans leur choix immobilier, les « gentrificateurs » des cours développent rapidement une sociabilité de voisinage qui devient un élément essentiel de leur nouvelle vie dans ces quartiers en voie

de *gentrification*. On peut distinguer deux cas : quand le renouvellement des habitants est progressif, le peuplement de la cour est assez hétérogène et la vie collective ne va pas toujours de soi. Elle est peu présente aussi dans la cour de l'Étoile d'Or, où de lourds problèmes de gestion de la copropriété grèvent beaucoup l'ambiance. Dans le passage de la Fonderie, les artistes installés en rez-de-chaussée assurent l'animation du passage, organisant parfois des concerts, nouant des relations amicales avec certains des autres habitants. Mais l'embourgeoisement progressif du passage le rend moins festif qu'au-paravant. Dans les cours réhabilitées par un marchand de biens, le renouvellement complet des habitants favorise l'interconnaissance dès le début des travaux, les uns et les autres appartenant à des milieux sociaux proches et ayant les mêmes préoccupations. Tous témoignent d'une complicité née des nombreux soucis liés aux travaux. Sans l'avoir voulu, ils retrouvent rapidement l'esprit des habitants du Lavoir du Buisson-Saint-Louis, dont le projet était d'emblée collectif, les ménages s'étant rassemblés par cooptation et eux seuls ayant pu prévoir dans les travaux une salle commune avec une laverie et une garderie. Spontanément, les habitants des cours sortent des tables et dînent ensemble dehors dès que les beaux jours arrivent et tissent de réels liens d'amitié, liens professionnels également dans biens des cas, ceci renforçant cela. Cette sociabilité facilitée par l'entre-soi avait déjà été remarquée par S. Chalvon-Demersay dans les immeubles du 14<sup>e</sup> arrondissement investis par les nouvelles classes moyennes (Chalvon-Demersay, *op. cit.*). Dans les cours, les nouveaux habitants conjuguent événements festifs programmés comme le repas annuel de la cour, et rencontres spontanées selon les affinités de chacun. Même quand d'anciens habitants des classes populaires ont pu rester, ce sont les nouveaux qui imposent leur mode de vie à la cour : celle-ci est la plupart du temps interdite aux voitures, fleurie, sert d'espace de jeu pour les enfants, et de jardin ou de terrasse dès qu'il fait beau. Comme le montre leur investissement immobilier, les « gentrificateurs » attachent une grande importance à leur cadre de vie, dont l'espace particulier de la cour fait pleinement partie, espace où certains, qui y travaillent et y ont leurs amis, passent le plus clair de leur temps.

Cette vie collective ne va pourtant pas de soi, d'abord parce que les anciens habitants y participent rarement et voient souvent cela d'un mauvais œil, ensuite parce que même parmi les nouveaux habitants, elle ne fait pas consensus. Outre les contentieux liés aux travaux, notamment avec les marchands de biens, qui finissent presque tous par être attaqués en justice par la copropriété, celle-ci est agitée de conflits tournant autour de l'usage de la cour, allant des nuisances sonores favorisées par la présence des tables et de chaises dans la cour aux types de pots de fleurs qui la décorent. Certains apprécient les jeux des enfants dans la cour, d'autres ne les supportent pas. Certains trouvent appréciable le fait de pouvoir organiser des fêtes chez soi,

d'autres voudraient qu'on en limite les horaires. Plus la cour est grande, plus la vie collective est difficile à gérer. L'entente est plus aisée et spontanée dans une petite cour comme celle du 26 rue du Buisson-Saint-Louis où il n'y a que douze ménages. En revanche, malgré le projet collectif d'origine au Lavoir du Buisson-Saint-Louis, celui-ci est retombé avec le temps et suite aux conflits et aux lassitudes qui sont nés de la lourde gestion du projet d'auto-construction et de la copropriété ensuite, dont l'autogestion de départ se révéla être un échec. Un point important de cristallisation est celui de l'ouverture ou de la fermeture de la cour. Les cours du faubourg du Temple réhabilitées par une opération de promotion immobilière ont d'emblée été fermées et rares sont les habitants qui souhaitent les ouvrir, même si certaines, comme la cour de Bretagne, forment un passage entre deux rues. Au contraire, dans cette même cour, les habitants organisent des brocantes, chaque année, pour lesquelles ils invitent ceux des autres cours alentour tout en maintenant les portes fermées. Dans le faubourg Saint-Antoine, ce qui reste de l'activité du meuble permet de maintenir l'ouverture de la cour en semaine, mais une majorité d'habitants souhaitent sa fermeture dès que le dernier marchand de meubles sera parti. Si la mixité fonctionnelle qui caractérisait ces cours a pu être maintenue en partie par les ateliers d'artistes, celle-ci est toutefois moindre qu'auparavant et surtout n'est plus un vecteur d'interaction avec le reste du quartier, bien au contraire. Par bien des aspects, certaines de ces cours, très homogènes socialement, évoquent les communautés fermées, dans un environnement populaire dont on se protège plus ou moins sans se l'avouer.

### **LE RAPPORT AU QUARTIER : MIXITÉ ET DISTINCTION SOCIALE**

Les « gentrificateurs » qui s'installent dans ces quartiers populaires et immigrés de l'Est parisien ont souvent eu des réticences à habiter là, ne se retrouvant pas dans la population locale, déplorant la saleté du quartier et la visibilité de la pauvreté, et il a fallu tout le charme d'une cour pour les en convaincre.

#### ***Les nouveaux habitants des cours et leur quartier : discours et pratiques de la mixité sociale***

Comme les nouvelles classes moyennes du quartier Daguerre étudiées par S. Chalvon-Demersay au début des années 1980, les « gentrificateurs » des cours de l'Est parisien valorisent, une fois installés, l'abondance de commerces, qui plus est bon marché, et leurs bonnes relations avec les commerçants. La mixité est d'abord pour eux culturelle et ils valorisent le mélange de populations de différentes origines, qui leur rappellent leurs voyages. En

revanche, la progression des commerces chinois dans le haut du faubourg du Temple est déplorée par certains « gentrificateurs » qui y voient une perte de mixité et acceptent mal que ces commerces où tout est écrit en chinois ne s'adressent pas à eux. De la même façon, le quartier populaire est valorisé avec certaines limites, comme l'exprime bien cette femme d'une quarantaine d'années, architecte :

« Moi j'apprécie le côté populaire, mais je trouve qu'il faut qu'on fasse notre action qui est de dire : " Là, ça... ça exagère. " »

Et d'aucuns écrivent à la mairie, ou vont (plus rarement) au conseil de quartier pour améliorer la propreté du quartier, faire respecter la taille des éta-lages des commerces dans les rues, etc.

Mais si la plupart des « gentrificateurs » valorisent la mixité sociale et culturelle des faubourgs de l'Est parisien, leur pratique en est très restreinte. Si certains habitants du Lavoisier du Buisson-Saint-Louis ont pu être animés par un désir d'intégration au quartier après leur arrivée, en faisant par exemple du bénévolat dans les centres sociaux, ce n'est plus le cas des « gentrificateurs » arrivés à la fin des années 1990. Leur implication collective est tout entière dévouée à la cour et à part les commerçants, ils n'ont guère d'échange avec les autres habitants du quartier. Et même si la question de la mixité sociale ne se pose déjà presque plus dans le faubourg Saint-Antoine, où les étrangers sont en outre peu présents, tous les « gentrificateurs » des cours pratiquent l'évitement scolaire, soit en laissant leurs enfants dans les écoles et les collèges de leur ancien quartier, plus bourgeois, soit en faisant le choix de l'école privée, les établissements de ce genre ne manquant pas dans le faubourg du Temple. Ils évitent soigneusement les collèges publics de secteur, classés en ZEP, et reconnaissent ne pas avoir de motivation religieuse pour scolariser leur enfant à l'école privée. Sur la trentaine de ménages rencontrés lors de mes enquêtes, seuls trois d'entre eux avaient fait le choix de laisser leurs enfants dans le collège public de secteur classé en ZEP, choix militant s'accompagnant d'un investissement en tant que parent d'élève. Tous habitent des cours où la *gentrification* est spontanée, c'est-à-dire celles dans lesquelles la mixité sociale est la plus grande. Cet évitement scolaire quasiment généralisé est conforme à ce que l'on observe à Londres, dans divers quartiers en voie de *gentrification* (Butler, 2003).

### ***La valorisation de la mixité : une stratégie de distinction sociale ?***

S'ils ne la pratiquent guère, on peut se demander pourquoi ces « gentrificateurs » des cours et des passages valorisent tant la mixité sociale, donnant lieu à des éloges souvent dithyrambiques. Cet écart entre les discours et les pratiques des « gentrificateurs » quant à la mixité sociale renvoie à ce que P. Simon appelait l'« effet-paysage » (Simon, *op. cit.*), où la mixité sociale

est surtout un décor pour les « gentrificateurs », d'autant plus qu'ils ne sont plus investis dans une quelconque lutte pour préserver le quartier des démolitions, lesquelles ne sont plus à l'ordre du jour. Au contraire, ils applaudissent la politique de la nouvelle équipe municipale en faveur des crèches, des espaces verts, de la réduction de la place de la voiture et de la création de logements sociaux... dans l'Ouest parisien. Cette mixité-décor est perceptible dans l'abstraction qu'elle représente pour ces « gentrificateurs » qui vivent dans un espace socialement homogène en retrait du quartier et bien souvent ne fréquentent que des gens du même milieu qu'eux.

Tous se disent de gauche sans hésiter, et quand on leur demande de préciser ce qu'ils entendent par là, ils mettent justement en avant ce mélange social et culturel. Et leur valorisation de la mixité s'apparente d'abord à un réflexe de cohérence avec leur position politique, une façon de légitimer leur présence dans ces quartiers populaires qu'ils ont conscience de transformer.

Enfin, on peut interpréter cette valorisation de la mixité sociale comme une tentative pour les « gentrificateurs » de se constituer comme groupe social à part entière, distinct des classes moyennes traditionnelles (qui préfèrent les pavillons en banlieue) comme de la bourgeoisie traditionnelle qui, tout en étant aussi attachée qu'eux au fait d'habiter à Paris, ne le conçoit, en revanche, que dans des espaces à l'exclusivité sociale croissante. La valorisation de la mixité sociale fait partie d'une stratégie de distinction sociale, qui leur permet aussi de retrouver leurs semblables, habitant comme eux d'anciens quartiers populaires. En effet, la valorisation de la mixité sociale dans les faubourgs de l'Est parisien va de pair avec une critique sévère des quartiers bourgeois, dans lesquels certains ont pourtant habité.

La valorisation de la mixité sociale, qui s'apparente à une position de gauche, est l'un des éléments du style de vie que mettent en avant les « gentrificateurs » pour se distinguer de la bourgeoisie traditionnelle, avec laquelle ils partagent cependant un même investissement dans le travail, le haut niveau de vie qui va avec et une même consommation ostentatoire (même si ce n'est pas pour les mêmes objets), et pour reconnaître leurs semblables. Cela est particulièrement frappant dans ces cours où règne un convivial entre-soi et où les goûts et les styles de vie sont si proches. La valorisation de la mixité sociale, même en complet décalage avec leur mode de vie séparé du quartier, s'apparente à un goût, socialement déterminé, et en partage la fonction inconsciente de distinction sociale (Bourdieu, 1979).

## CONCLUSION

La « *gentrification* » commence seulement à être reconnue comme un processus de transformation sociale et urbaine majeure à Paris, comme dans toutes les métropoles des pays riches (Clerval, 2007). Celle-ci prend néan-



moins des formes différentes selon les contextes urbains dans lesquels elle s'inscrit. Cet article s'est focalisé sur la *gentrification* des cours et des passages anciennement artisanaux et industriels, forme urbaine typique des faubourgs populaires de l'Est parisien, en en présentant les différents stades et modes d'investissement, le profil social des nouveaux habitants et leur vie dans ces cours et dans le quartier environnant. Ces espaces cohérents situés en retrait de la rue, et souvent fermés, sont particulièrement propices à la *gentrification*, notamment au début du processus dans un quartier encore populaire et immigré comme le faubourg du Temple, formant en quelque sorte des avant-postes du front pionnier de *gentrification*. Cela se retrouve aujourd'hui en proche banlieue, à Montreuil (93) ou à Ivry (94), où un entrepreneur s'est spécialisé dans la transformation de friches industrielles en *lofts* associant activités (essentiellement artistiques) et logements<sup>4</sup>.

Cette position particulière des « gentrificateurs », à la fois entre eux dans un espace fermé, et au cœur d'un quartier populaire, met en évidence les contradictions de leur rapport à ce dernier. Valorisant la mixité sociale et culturelle, parfois sans retenue, ils ne la pratiquent guère, comme le révèle entre autres l'évitement scolaire généralisé. Cet article propose une interprétation de ces discours de valorisation de la mixité en termes de distinction sociale et de tentative pour émerger en tant que groupe social cohérent. Ce nouveau groupe social, dont les contours restent à déterminer, est souvent nommé, par les « gentrificateurs » eux-mêmes, les « bobos », expression issue d'une contraction de « bourgeois bohèmes », par ailleurs très critiquable (Clerval, 2005), dont la contradiction dans les termes correspond bien à cet écart constaté entre le discours et les pratiques. Plus qu'une synthèse entre la bourgeoisie traditionnelle et les classes moyennes contestataires issues des années 1960-1970 comme le proposait le journaliste à l'origine de cette expression, ce groupe social qui se définit essentiellement par un choix résidentiel atypique lié aux contraintes du marché immobilier cherche à se distinguer à la fois de la bourgeoisie traditionnelle et des classes moyennes. Reste à savoir si, au-delà de sa visibilité médiatique, ce groupe social existe vraiment en tant que tel.

Cela nécessite l'élargissement du travail d'enquête à la *gentrification* diffuse dans les immeubles donnant sur la rue, qui avait pris le relais de la *gentrification* des cours bien avant que la nouvelle équipe municipale mette fin aux opérations de spéculation immobilière des marchands de biens en préemptant systématiquement les monopropriétés de ce type pour en faire du logement social.

---

4. <http://www.lesusinesbertheau.com/>. Voir notamment l'*interview* de l'entrepreneur qui commence par dire, devant un grand portrait de Che Guevara, que son projet n'est pas une « utopie sociale ».

## RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- BIDOU-ZACHARIASEN, C. (sous la dir. de), 2003. *Retours en ville : des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres*, Paris, Descartes & Cie.
- BUTLER, T. ; ROBSON, R. 2003. « Negotiating Their Way In: The Middle Classes, Gentrification and the Deployment of Capital in a Globalising Metropolis », *Urban Studies*, vol. 40, n° 9, p. 1791-1809.
- BUTLER, T. 2003. « Living in the Bubble: Gentrification and its 'Others' in North London », *Urban Studies*, vol. 40, n° 12, p. 2469-2486.
- BOURDIEU, P. 1979. *La distinction. Critique sociale du jugement*, Paris, Éditions de Minuit, coll. « Le sens commun ».
- CHALVON-DEMERSAY, S. 1984. *Le triangle du XIV<sup>e</sup> : des nouveaux habitants dans un vieux quartier de Paris*, Paris, Éditions de la Maison des sciences de l'homme.
- CLERVAL, A. 2004. *La cour de Bretagne, un cas de gentrification dans un quartier populaire*, APUR.
- CLERVAL, A. 2005. « Les "Bobos", critique d'un faux concept, à propos du livre de David Brooks, *Bobos in Paradise* (2000) », *Cybergeog*, compte rendu de lecture. <http://193.55.107.45/ACTUALIT/nouvparu/crendus/brookscr05.htm>
- CLERVAL, A. 2007. *Évolution de la géographie sociale de Paris, 1982-1999 : embourgeoisement et gentrification. Évolution socioprofessionnelle de la population des ménages*, Paris, PUR.
- COING, H. 1966. *Rénovation urbaine et changement social : l'îlot n° 4 (Paris 13<sup>e</sup>)*, Paris, Éditions ouvrières.
- GODARD, F. (sous la dir. de) 1973. *La rénovation urbaine à Paris : structure urbaine et logique de classe*, Paris, La Haye, Mouton.
- HERVIER, D. ; FÉRAULT, M.-A. 1998. *Le faubourg Saint-Antoine. Un double visage*, Paris, APPIF.
- LE ROUX, T. (sous la dir. de), 2003. *La Maison des Métallos et le bas Belleville. Histoire et patrimoine industriel à Paris*, Paris, Creaphis.
- LEY, D. 1994. « Gentrification and the Politics of the New Middle Class », *Society and Space*, vol. 12, n° 1, p. 53-74.
- LEY, D. 2003. « Artists, Aestheticisation and the Field of Gentrification », *Urban Studies*, vol. 40, n° 12, p. 2527-2544.
- RICHARD, F. 2001. *De la polarisation à la fragmentation socio-spatiale, processus de recomposition urbaine à Londres*, thèse de doctorat en géographie sous la dir. de Michelle Guillon, université de Poitiers.
- SIMON, P. 1995. « La société partagée. Relations interethniques et interclasses dans un quartier en rénovation, Belleville, Paris 20<sup>e</sup> », *Cahiers internationaux de sociologie*, n° 68, p. 161-190.
- SMITH, N. 1979. « Gentrification and Capital: Practice and Ideology in Society Hill », *Antipode*, vol. 11, n° 3, p. 24-35.
- SMITH, N. 1996. *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, New York, Routledge.