



10^{ème} arrondissement: un melting pot à l'épreuve de la gentrification?

Café-débat le 30 septembre 2017 à la Maison de MAI

Compte-rendu du café-débat organisé par Attac Paris-centre et l'APSES (Association des professeurs de sciences économiques et sociales) avec le soutien d'*Ensemble nous sommes le dixième* dans le cadre de la 21^{ème} saison interculturelle sur le thème « *Percevoir la ville* ». *Le style oral des propos tenus a été conservé.*

-Accueil par Eugenia Galan, directrice de la Maison de MAI, centre culturel franco-bolivien

Ravie de vous accueillir dans ce centre culturel au cœur du 10^{ème}. La maison de Mai est un lieu de diffusion culturelle et de pratiques artistiques proposant concerts, expos, projections ainsi que des cours de musique et de danse, ayant pour but de dynamiser le quartier et ses habitants. (*Pour connaître la maison de Mai et sa programmation www.maisondemai.org*)

-Introduction d'Isabelle Mérian (Attac)

Cette année, le thème retenu par *Ensemble nous sommes le 10^{ème}* étant *Percevoir la ville*, il nous a semblé intéressant au regard des transformations du 10^{ème} arrondissement depuis une vingtaine d'année de creuser la question de la gentrification. Ou pour parler en termes plus simples : Comment un quartier autrefois populaire laisse la place à de nouvelles classes sociales? Quelles places occupent dans la ville et dans l'espace les différentes (anciennes et nouvelles) classes en présence ?

Nous avons invité :

Christian Tutin, économiste, professeur d'économie à l'Université de Paris-Est Créteil (UPEC) et Colin Giraud, sociologue, maître de conférences en sociologie à l'université de Nanterre, également membre du laboratoire CRESPPA (Centre de Recherches Sociologiques et Politiques de Paris).

Les questions qui se posent

Si le terme de *gentrification* très utilisé par les chercheurs depuis une dizaine d'année, pour autant, il n'est pas parlant pour tous.

1-La gentrification, c'est quoi ? Comment la définir ?

2-Avec quelles conséquences en termes de stratégies collectives pour les habitants, les associations : quels leviers peuvent être utilisés ?

Nous disposons d'une heure 30. Chaque intervenant a 20 minutes puis place aux échanges.

Intervention de Colin Giraud, sociologue

Je travaille sur les questions de sociologie urbaine. J'ai rencontré le terme « *gentrification* », le mot puis le processus, sur les terrains sur lesquels j'ai enquêté. J'aborderai 2 points :

- 1- La définition de la gentrification
- 2- Les questions qui se posent

En introduction : d'où vient le mot ? Le mot est employé pour la première fois en 1960 par un anthropologue britannique, qui travaille sur l'est ouvrier et industriel de Londres. Il désigne une population qui ne représente ni des grands bourgeois, ni des catégories populaires mais des personnes « *bien nées* », en anglais « *gentry* » descendant de la petite noblesse britannique. Ce mot est ensuite utilisé aux Etats Unis.

Dans les années 1980, il y a des travaux sur Paris qui décrivent des phénomènes de gentrification, sans que le terme ne soit employé (travaux sur la rue Daguerre dans le 14^{ème} de Sabine Chalon ou ceux de Catherine Bidou sur la rue d'Aligre « *Les aventuriers du quotidien ; essai sur les nouvelles classes moyennes* » ouvrage de 1984). Puis on a observé ces processus comme objet de recherche dans différentes villes françaises. Il en ressort que le processus n'est pas anecdotique, qu'il va se retrouver ailleurs. Il va y avoir une effervescence de géographes, de politistes, de sociologues sur ces questions.

La dernière étape est la diffusion du terme en dehors des cercles académiques, surtout auprès de ceux qui en sont les acteurs. La diffusion se fait parfois avec une altération du sens selon que le terme est employé par des sociologues, des élus politiques, des militants associatifs.

1-La définition de la gentrification

Il s'agit de la question des inégalités sociales dans la ville, de la question des inégalités sociales tout court. Il y a des questions structurelles sur les rapports entre les groupes sociaux.

Sur la définition de la gentrification, il y a débat, voire combat intellectuel.

5 à 6 critères font consensus pour qu'il y ait gentrification :

-1-Il faut **un quartier populaire**, c'est-à-dire que les catégories populaires soient très majoritaires. Le terme n'est pas équivalent à embourgeoisement. Il n'y a pas gentrification dans le 8^{ème} arrondissement de Paris, qui pourtant s'embourgeoise depuis 50 ans car les catégories populaires n'y ont jamais été majoritaires.

-2- Il faut **un processus de réhabilitation du bâti** et non de rénovation. Lorsqu'il y a destruction et reconstruction de neuf, ce n'est pas un phénomène de gentrification en tout cas pas en France (à New York, il y a eu des processus de newbuild avec gentrification mais la situation est différente).

-3- Il y a **une reprise du marché immobilier local**. Les propriétaires de logement augmentent, les prix augmentent. Il y a une diminution de la vacance du bâti.

-4- Il y a **une inversion sociale de la population résidente** : avec une surreprésentation des populations intellectuelles et cadres sup et une éviction des catégories populaires.

-5- **une transformation commerciale** : des changements d'activités commerçantes qui transforment le paysage urbain et des modes de consommation différents.

-6- Il y a des **transformations symboliques et d'image**.

D'un quartier populaire perçu comme vétuste, peu attractif, mal famé, dangereux, on va passer à une image valorisante portée par des acteurs et des gens qui retrouvent dans les centres-villes ce qu'ils cherchent dans leur vie sociale.

2-Les questions qui se posent

2-1 Un enjeu explicatif : Pourquoi les quartiers centraux des métropoles occidentales connaissent ces évolutions ?

Deux approches : une approche par l'offre qui met en avant des facteurs économiques

Dans cette approche, il est question de la localisation optimale du capital. Les prix sont tellement bas que les capitalistes sont incités à se localiser au centre ville en fonction d'intérêts rationnels (les prix devraient remonter). L'américain Neil Smith est le chef de file de ce courant. En France, le courant est représenté par la géographe Anne Clerval dans son ouvrage issu de sa thèse « *Paris sans le peuple* »

Une approche par la demande

Ici il est plus question des nouveaux ménages qui reviennent dans des quartiers qui ne les intéressaient pas du tout pendant des années. Ils sont parfois caractérisés comme « *nouvelles couches moyennes* »/ « *couches moyennes éduquées* » (cf les travaux de Catherine Bidou sur la rue d'Aligre dans le 12^{ème} ou la rue Daguerre dans le 14^{ème}). Il s'agit de personnes diplômées dans l'enseignement, la santé, le travail social, la culture.

Aujourd'hui il est reconnu que les deux approches ont leur intérêt et qu'elles peuvent être complémentaires.

2-2 Au-delà d'une théorie explicative, pour une approche des formes plurielles de la gentrification

Le développement de la gentrification dépend de l'histoire urbaine. Paris n'est pas Los Angeles.

Cela dépend également du marché du logement et du rôle des pouvoirs publics, très différent d'un pays à l'autre. A cet égard il y a des différences notables entre la France, la Grande Bretagne et l'Allemagne.

En Grande Bretagne, ce fut très rapide, très violent, très spectaculaire visuellement. En France et à Paris notamment ce ne fut pas aussi hors de contrôle. En Grande Bretagne, le logement social a été vendu (plus qu'à Paris).

2-3 Les enjeux actuels :

-L'éviction des pauvres

Les cafés librairies, les épiceries vegan ne posent pas de problème en soi s'il n'y avait pas de conséquences sur la vie des autres déjà-là.

L'éviction des pauvres tourne souvent au procès des gentrificateurs, or ils n'arrivent pas avec l'objectif d'évincer les pauvres c'est même le contraire **et c'est tout le paradoxe de ce processus**.

Les gentrificateurs ont l'amour de la diversité, de la mixité sociale, d'un quartier «authentique», populaire, bigarré agréable, beaucoup mieux que des barres de standing, beaucoup mieux que des quartiers bourgeois, résidentiels, morts, avec que des vieux.

- **la diversité des gentrificateurs**: cette catégorie sociale n'est pas monocolore.

Dans le 11^{ème} arrondissement de Paris dans les années 1980, à Montreuil dans les années 2000, dans le 10^{ème} dans les années 1990, il ne s'agit pas des mêmes. Il y a une diversité des profils sociologiques. Les étudiants à Lyon et à Montpellier ne sont pas les jeunes cadres sup qui achètent dans le 10^{ème} à Paris. Quand il y a installation d'étudiants, il va y avoir un processus de gentrification (cf les travaux d'Anaïs Collet « *Rester bourgeois* » sur le bas Montreuil et la Croix Rousse à Lyon).

Il n'y a pas d'opposition binaire riches/pauvres.

Ceci interroge car pendant le processus de gentrification, il va y avoir cohabitation entre groupes sociaux mais à terme il n'y a plus beaucoup de pauvres.

Pendant le processus de gentrification, des cohabitations très différentes existent, voire des confrontations. Les gentrificateurs amènent des goûts, des pratiques alimentaires. Que deviennent les catégories populaires par rapport à ce qui peut être considéré comme un envahissement ? Elles se maintiennent, résistent, mettent en place des stratégies ; il y a des formes de continuités.

Exemple **le quartier de Château rouge et les travaux de Marie Chabrol, géographe** : dans ce quartier, les catégories populaires d'origine immigrée africaine sont assez présentes. Si la physionomie du quartier a vu exploser les jeunes cadres sup blancs, la gentrification de la consommation est encore limitée.

Dans le 10^{ème} arrondissement, il y a confrontation/ cohabitation. L'action des pouvoirs publics est interpellée. On a évoqué le melting-pot et les 57 nationalités dans le 10^{ème}.

Or selon les statistiques, il y a 18% d'étrangers dans le 10^{ème} contre 15% pour Paris.

Concernant **la gentrification, depuis les années 82/90, elle est particulièrement forte dans le 10^{ème}.**

En 1982 :

15% de cadres sup dans le 10^{ème} contre 22% sur Paris

58% d'employés/ouvriers dans le 10^{ème} contre 50% sur Paris

En 2012

43% de cadres sup dans le 10^{ème} contre 44% à Paris

28% d'ouvriers/employés contre 30% à Paris

Question : le 10^{ème} arrondissement est-il le fleuron de la gentrification à Paris ? Sachant cela que fait-on ?

Intervention de Christian Tutin, économiste (diaporama joint)

Une de mes spécialités, l'économie du logement.

Présentation d'un diaporama pour présenter les évolutions des prix des logements à Paris : sur le thème : « *le 10^{ème} arrondissement au cœur de la dynamique francilienne des prix* »

Nombres de cadres pour un ouvrier

C'est la petite bourgeoisie intellectuelle et non la grande bourgeoisie qui a envahi l'est parisien. Dans l'ouest parisien, il y a 12 cadres pour un ouvrier. Dans l'est parisien, il y a 6 cadres pour un ouvrier et de nombreux phénomènes de réhabilitation du bâti.

La part des cadres sup dans la population active résidente : 40% à Paris, 25% en Ile de France, 15% au niveau national.

A Montreuil, Pantin, Ivry, il y a un cadre pour un ouvrier. Dans le 10^{ème} 8 cadres pour un ouvrier, dans le 11^{ème} 9 cadres pour un ouvrier. Le record c'est dans le 6^{ème} et 7^{ème}. Il y a une dévalorisation relative du 16^{ème} qui se rapproche du 10^{ème}. Pour le 10^{ème} et le 11^{ème}, il y a de façon relative une augmentation beaucoup plus rapide que dans le 16^{ème}.

Le gros changement a lieu entre 1982 et 1990 en lien avec le 1^{er} et le second boom immobilier beaucoup plus violent.

Je fais une lecture avec une dimension spatiale. Dans les années 1980, il y a une globalisation sur Paris, une hausse des marchés boursiers. 700 000 emplois industriels sont perdus, 700 000 emplois tertiaires se développent ce qui tire les prix et développe les quartiers à bureaux. C'est le cas par exemple de la rue Réaumur. Ça s'arrête assez vite. Au-delà du périphérique, il ne se passe pas grand chose. Pourquoi les cadres veulent-ils réinvestir Paris ? Il y a un changement dans les comportements résidentiels, un intérêt pour l'équipement éducatif de la capitale (présence de grands lycées, d'universités prestigieuses), pour les facilités quotidiennes liées aux transports publics. Il va y avoir une légère augmentation de la population parisienne à cause du 11^{ème} arrondissement. On note un retour au centre des classes moyennes supérieures dans les années 1980. Dans les années 1990, c'est le 11^{ème} qui augmente plus vite que le 16^{ème} ; Aubervilliers plus vite que le 11^{ème}, Lille plus vite que Paris.

Les fronts de gentrification tirent la hausse des prix. Certains quartiers commencent à être pleins (18^{ème}/19^{ème}).

L'augmentation des prix n'est pas liée à la pénurie de logement de mon point de vue.

Il y a 60 000 logements neufs/ an en Ile de France ; il en faudrait 70 000 pour être en phase avec la demande. En fait le marché du logement n'est pas un marché classique avec un prix en fonction de l'offre et de la demande globale. C'est un marché segmenté. Le parc actuel n'est pas adapté aux besoins des nouvelles populations. Il y a une montée en puissance des couches moyennes supérieures qui cherchent des logements de 90 m² et ne les trouvent pas . Il y a à Paris deux fois moins de grands logements qu'à Marseille ou Lyon. Il y a une inadéquation du parc à la structure et au changement de la demande. Les politiques publiques ne sont pas si favorables que ça à l'accession à la propriété. A Paris, la structure d'occupation est majoritairement locative, qu'il s'agisse de logement privé ou de logement social alors que l'univers idéologique est du côté d'être propriétaire. Il y a une très forte pression sur les prix de l'ancien.

Echanges avec les participants

-Pascale de la CGT souligne qu'il est intéressant de faire un lien entre la gentrification et la situation des salariés. Les moyennes entreprises partent en banlieue et en province. Dans le 10^{ème}, il y a 3 hôpitaux (Lariboisière, St Louis et Fernand Vidal). Il y a 30 ans, il y avait majoritairement des employés et des ouvriers. Depuis 15 ans on compte beaucoup plus de salariés de catégorie A et B dans des hôpitaux qui deviennent des hôpitaux de haute spécialité. Le profil des salariés a changé. Il y a aujourd'hui les plus grosses difficultés pour les ouvriers et les employés à être logés à Paris. Il y a eu un changement dans la politique des

HLM. Quand les bobos arrivent dans un quartier, ils ont le choix de venir ou non. Pour les pauvres, il s'agit d'une cohabitation forcée.

-Il y a une question générationnelle. Comment ça se passe pour les jeunes couples dans les milieux populaires pour l'accès au logement ?

-Marif d' Attac indique qu'il faut relativiser le nombre de logement sociaux. Une carte peut montrer de nombreux logements sociaux. Or il suffit qu'il y ait un logement social dans un ensemble pour qu'il soit indiqué sur la carte. Par ailleurs un hôtel 4 étoiles va être construit avec 24 logements sociaux.

-Christian Tutin souligne que la gentrification concerne également les commerces et les équipements. L'installation d'un hôtel 4 étoiles renforce l'attractivité du quartier pour un type de population. Concernant les jeunes, il y a les prêts à taux zéro, l'aide des parents.

-Aline de l'APSES indique que les initiatives publiques ont leur part dans la situation. Dans le 3^{ème}, un groupe international comme Blackstone est autorisé à installer 24 000m2 de bureaux alors qu'il y a 700 000 m2 de bureaux non utilisés à Paris.

-Colin Giraud indique que les thèses de Christophe Guilluy sur la spatialisation de la pauvreté ont été remises en cause. Les plus pauvres sont massivement dans les grandes villes.

Concernant la mixité sociale, il faut pouvoir la mesurer. C'est très mal défini. La cohabitation ne crée pas le mélange. Il peut y avoir exacerbation des différences. La proximité spatiale ne crée pas de proximité sociale. Au carrefour de Barbès, la rénovation du cinéma Louxor et la nouvelle brasserie Barbès sont des exemples emblématiques de confrontation directe. De la part de la mairie, il ne s'agit pas toujours de laisser faire. Il peut y avoir une attitude favorable à la gentrification.

Christophe Tutin n'est pas d'accord avec la financiarisation du logement sauf dans le cas de résidences étudiantes et de maisons médicalisées pour personne âgées.

Ce compte-rendu peut être complété pour un approfondissement par la bibliographie jointe

Café débat le 30 septembre 2017 à la Maison de MAI
10^{ème} arrondissement, un melting-pot à l'épreuve de la
gentrification?

Bibliographie complémentaire

Livres

- *Les aventuriers du quotidien, essai sur les nouvelles classes moyennes* Catherine BIDOU, PUF, 1984

- *Paris sans le peuple – la Gentrification de la capitale.* Anne CLERVAL, géographe, Éditions La Découverte, 2013

- *Paris BOurgeoise, Paris BOhème. La ruée vers l'Est*, Sophie CORBILLE, ethnologue, Paris, Presses universitaires de France, coll. « Hors collection », 2013

- *Rester bourgeois. Les quartiers populaires, nouveaux chantiers de la distinction.* Anaïs COLLET, sociologue. La découverte 2015

- *Gentrifications.* Ouvrage collectif de Marie Chabrol, géographe, Anaïs Collet, sociologue, Matthieu Giroud, géographe, Lydie Launay, sociologue, Max Rousseau, politiste, Hovig ter Minassian, géographe, Editions Amsterdam 2016

- *Rapport de l'ONU* de janvier 2017 sur la financiarisation du logement dans le monde [http://hic-
gs.org/content/A_HRC_34_51%20report%20on%20housing%20and%20finacialization_fr.pdf](http://hic-
gs.org/content/A_HRC_34_51%20report%20on%20housing%20and%20finacialization_fr.pdf)

Articles de chercheurs

Colin Giraud : « *Paris gentrifié : les élites contre le peuple ?* » *Métropolitiques*, 20 décembre 2013
<https://www.metropolitiques.eu/Paris-gentrifie-les-elites-contre.html>

Anne Clerval : « *Les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris. Une carte de synthèse* » *Cybergeo* 2010 <https://cybergeo.revues.org/23231>

Ingrid Nappy-Choulet : « *la financiarisation du marché immobilier français* » 2012
<https://ingridnc.files.wordpress.com/2013/01/010nappi1.pdf>

Catherine Bidou « *Le « travail » de gentrification : les transformations sociologiques d'un quartier parisien populaire* » à propos du quartier St Marthe dans le 10^{ème} [https://www.cairn.info/revue-
espaces-et-societes-2008-1-page-107.htm](https://www.cairn.info/revue-
espaces-et-societes-2008-1-page-107.htm)

Articles de journalistes

(Articles récents concernant la situation aux Etats Unis à titre comparatif)

Courrier international N° 1408 du 26 octobre au 1^{er} novembre 2017 « *San Francisco, laisse Béton !* »
(au sujet de la révolte des Yimbys-les trentenaires diplômés qui peinent à se loger)

www.courrierinternational.com/article/logement-san-francisco-la-colere-des-yimbys

Le Monde diplomatique novembre 2017 « *Grandes villes et bons sentiments, les « créatifs » se déchainent à Seattle* » <https://www.monde-diplomatique.fr/2017/11/BREVILLE/58080>