



**HAL**  
open science

# Les "gentrificateurs" du Bas Montreuil : vie résidentielle et vie professionnelle

Anaïs Collet

► **To cite this version:**

Anaïs Collet. Les "gentrificateurs" du Bas Montreuil : vie résidentielle et vie professionnelle. Espaces et sociétés (Paris, France), 2008, 132-133, pp.125-141. halshs-00980417

**HAL Id: halshs-00980417**

**<https://shs.hal.science/halshs-00980417>**

Submitted on 18 Apr 2014

**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 « gentrificateurs » du Bas Montreuil : vie résidentielle et vie professionnelle**

Anaïs Collet, doctorante GRS – Université Lumière-Lyon2  
collet\_a@yahoo.fr

Les phénomènes de *gentrification*, en France comme dans les pays anglo-saxons, ont fait l'objet de nombreuses monographies. En faisant apparaître des régularités, ces travaux ont conduit à cristalliser ce processus de changement urbain dans un modèle de *déroulement*, le *stage model*, dans lequel les groupes sociaux impliqués sont définis principalement en fonction de leur contribution à ce processus. Le point de vue adopté ici se veut légèrement décalé puisque l'objet de notre attention est moins le processus de *gentrification* en lui-même que les ménages qui en sont acteurs et qui le font advenir. Ces ménages dits de classes moyennes font le choix d'habiter un quartier ancien populaire et dégradé, où ils participent de façon individuelle et spontanée à la réhabilitation du bâti et s'investissent parfois dans des actions à l'échelle du quartier. Ce choix résidentiel n'est selon nous pas seulement économiquement rationnel ; il peut participer à la construction d'une identité sociale et avoir des effets dans les trajectoires sociales des ménages.

De façon générale, les pratiques résidentielles (choix du logement, aménagements, pratiques domestiques, investissements locaux) ne peuvent s'étudier indépendamment des autres dimensions de l'existence. Dans le cas des ménages « gentrificateurs », les analyser en relation avec la vie professionnelle (nature de l'activité, statut, position hiérarchique, revenus, conditions d'exercice, trajectoire, représentations du travail) semble particulièrement fécond, tant pour la connaissance du processus de *gentrification* que pour celle de ces fractions de moins en moins marginales des classes moyennes.

À propos des « gentrificateurs » des années 1970, des chercheurs ont en effet constaté que « si l'identité sociale se construit pour certains et en partie dans et par le quartier, c'est que l'identité professionnelle ne paraît plus suffisante, ou ne correspond pas aux ressources des individus » (Benoît-Guilbot, 1986, p. 155). Qu'en est-il des « gentrificateurs » des années 2000, qui présentent à première vue des positions professionnelles plus valorisantes et un fort investissement dans le travail ? À quelles logiques sociales répond leur choix résidentiel, et comment conjuguent-ils vie résidentielle et vie professionnelle ?

Pour répondre à ces questions, nous nous appuyons sur une enquête menée en 2005-2006 auprès de ménages ayant participé à la *gentrification* du quartier du Bas Montreuil en région parisienne. Les 26 ménages interrogés se sont installés dans le quartier entre 1987 et 2004 alors qu'ils étaient âgés de 28 à 39 ans et ont tous fait des travaux, fussent-ils légers, dans leur logement. Les entretiens ont abordé l'ensemble des trajectoires (résidentielle, familiale, professionnelle, militante...) et ont permis de saisir les différentes formes d'articulation entre vie résidentielle et vie professionnelle. Nous les comparons ici à celles que l'on peut identifier dans les travaux français des années 1970-1980 sur des ménages « gentrificateurs ». Après avoir brièvement rappelé ces formes d'articulation propres aux années 1970-1980, nous mettrons en évidence ce qui perdure dans le cas contemporain du Bas Montreuil et ce que celui-ci fait apparaître de nouveau.

## LES FORMES D'ARTICULATION ENTRE VIE RESIDENTIELLE ET VIE PROFESSIONNELLE, DANS DES QUARTIERS EN *GENTRIFICATION*, AU DEBUT DES ANNEES 1980

Les travaux des années 1970-1980 qui nous intéressent ici ne portent pas directement sur la *gentrification* – le terme n'a alors pas encore franchi la Manche – mais sur le changement social à l'échelle locale (ATP « Observation du Changement Social » du CNRS) et sur l'identification des « nouvelles classes moyennes » (Bidou, 1984). Ils s'inscrivent dans un contexte de remise en cause de la place dans le processus de production comme source principale d'identité sociale et d'affiliation à un groupe social. Trois études localisées de *gentrification* y sont développées : celles des quartiers Daguerre et Aligre à Paris et Croix-Rousse à Lyon, au cœur desquelles le mythe du « quartier-village » joue un rôle prépondérant. Ce mythe renvoie à une société d'interconnaissance et de convivialité fondée sur le recouvrement des différents espaces de pratique ; il est invoqué par les salariés du tertiaire et de l'État qui sont précisément contraints à une mobilité professionnelle vers les grandes villes. L'hypothèse est alors que « le retour à la scène résidentielle, à la proximité spatiale, serait une tentative pour maintenir ou reconstruire une identité sociale chamboulée aussi bien dans le travail que dans la ville » (Benoît-Guilbot, *op. cit.*, p. 128). Mais comment, concrètement, les investissements dans la « scène résidentielle » d'un quartier ancien populaire peuvent-ils compenser les insuffisances de la socialisation professionnelle ? On peut identifier dans ces travaux trois modes de compensation.

Le premier est de l'ordre de la *valorisation compensatoire des ressources* : les quartiers anciens populaires sont des espaces sociaux particulièrement bien adaptés pour la valorisation des capitaux propres à certaines fractions des classes moyennes, celles-là même qui ont bénéficié de la démocratisation scolaire mais qui ne trouvent pas dans leurs domaines professionnels la reconnaissance sociale à laquelle elles aspirent (emplois instables, peu reconnus, mal rémunérés). À Daguerre, la vie culturelle toute proche, le *stock* de logements peu chers à rafraîchir, la vie sociale locale désinvestie par une population vieillissante sont autant d'espaces sociaux accessibles dans lesquels faire valoir leurs goûts, leurs valeurs, leurs manières d'agir. L'espace social et géographique dans lequel on s'investit est ici celui qui valorise au mieux les ressources sociales dont on dispose : en l'occurrence, un faible capital économique mais du temps et d'importants capitaux culturels et sociaux.

Le deuxième mode de compensation s'apparente à un *rétablissement symbolique*. Ces ménages exercent des professions nouvelles (ou renouvelées), issues du développement de l'intervention étatique dans de nombreux domaines (santé, culture, aménagement, etc.). La mobilité structurelle d'après-guerre dont ils sont le produit entraîne « un sentiment de discontinuité idéologique et culturelle à l'égard de leur milieu familial, en même temps qu'une relative incertitude quant à leur identité sociale » (Chalvon-Demersay, 1984). Ils dessinent alors les contours d'un nouveau « modèle culturel », dans lequel l'espace et le temps hors-travail sont investis comme lieux de construction de l'identité sociale, par opposition à l'espace social du travail dans lequel ils peinent à se situer. Le quotidien et le local deviennent leur étendard (Bidou, 1984, p. 11) et le « village urbain », avec son mélange de couches sociales et d'activités, incarne cette représentation du monde : Aligre est ainsi un « petit théâtre de la vie » qui illustre leur déni de la pesanteur sociale et le possible recouvrement des espaces de pratique.

Un troisième mode de compensation, plus radical, prend la forme d'une *socialisation alternative*, au sein du quartier, lors d'une prise de distance idéologique à l'égard du marché du travail. Les premiers « *gentrificateurs* » des pentes de la Croix-Rousse – des jeunes en rupture avec

l'école et la famille, des artistes, des « marginaux » – opèrent une « déconnexion ... par rapport à ce qu'ils sont censés devenir, aux stratégies familiales à leur égard, ou aux pressions sociales qui leur aménagent un devenir, que ce soit en termes de statut ou de mise au travail » (Bensoussan et Bonniel, 1979, p. 133). La vie quotidienne dans le quartier et le logement permet alors de développer un mode de vie alternatif rejetant les valeurs du travail salarié et de la famille traditionnelle : habitat collectif, coopératives de consommation, travail en autogestion... Le quartier ainsi investi permet, à la place du travail, l'insertion sociale des individus, leur offrant des ressources matérielles, un réseau de sociabilités et un statut social local.

On peut donc, dans les années 1980, expliquer en partie le choix résidentiel correspondant à la *gentrification* par des mécanismes de compensation d'une socialisation professionnelle insatisfaisante par une socialisation résidentielle plus valorisante. Les trois figures identifiées permettent-elles de décrire aussi les populations récemment impliquées dans des processus de *gentrification* ? Voit-on apparaître d'autres formes d'articulation entre travail et résidence ?

## LE BAS MONTREUIL ET SES « GENTRIFICATEURS »

Le quartier du Bas Montreuil est limitrophe au 20<sup>ème</sup> arrondissement de Paris et compte environ 25 000 habitants. Il s'est constitué historiquement en prolongeant vers l'Est la trame résidentielle et de petite industrie du faubourg Saint-Antoine. De part et d'autre de la très commerçante et multiculturelle rue de Paris, on trouve des immeubles de rapport, des maisons ouvrières, des petits bâtiments industriels aujourd'hui pour beaucoup convertis en *lofts* plus ou moins confortables, et quelques ensembles de logements sociaux. La population du quartier est encore aujourd'hui très mélangée, avec plus de 20 % d'étrangers et une diversité sociale encore presque aussi forte que dans l'ensemble de la commune.

Cependant, l'évolution du peuplement est claire : entre 1990 et 1999, la part des « cadres et professions intellectuelles supérieures » (dont font partie les professions artistiques) a crû de 16,6 % dans le Bas Montreuil contre 3,6 % dans l'ensemble de la commune ; la part des professions intermédiaires y a crû de près de 20 % alors qu'elle décroît dans l'ensemble de la commune (cf. tableau en annexe). L'augmentation des prix dans l'immobilier est telle qu'aujourd'hui les logements familiaux sont inaccessibles pour une grande partie des classes moyennes.

La population, venue s'installer dans les anciennes fabriques et les petites maisons à mesure que les prix augmentaient, partage certaines caractéristiques avec celle des quartiers Daguerre, Aligre et Croix-Rousse, mais on ne peut l'y assimiler : les « nouvelles classes moyennes » ne sont plus si nouvelles et l'on trouve aujourd'hui parmi les « *gentrificateurs* » des professions à peine présentes, il y a quelques décennies. Plus encore que la nature des emplois, ce sont les statuts professionnels et les types de carrières qui les différencient : moins souvent salariés, les « *gentrificateurs* » rencontrés dans le Bas Montreuil ont pour une bonne part des trajectoires peu prévisibles et sans garanties.

Qui sont-ils ? Les « *gentrificateurs* » rencontrés exercent massivement des professions intellectuelles ou artistiques. On peut les distinguer selon que leurs activités sont de *création* intellectuelle (chercheurs, écrivains) ou artistique (sculpteurs, réalisateurs, danseurs, photographes, graphistes) ou de *diffusion* intellectuelle (enseignants, journalistes, rédacteurs, cadres de l'éducation) ou artistique (producteurs de cinéma, animateurs culturels, cadres du secteur culturel). Ils pourraient appartenir aux classes supérieures par leurs études longues

(souvent plus de quatre ans d'études supérieures), mais se situent parmi les classes moyennes par leurs positions hiérarchiques et leurs revenus moyens ou irréguliers. Leur profil varie néanmoins selon leur date d'arrivée, étant donné la transformation du quartier et l'inflation immobilière. À la fin des années 1980, cette banlieue peu chère aux grands espaces disponibles permet avant tout de poursuivre l'activité professionnelle choisie, peu lucrative ou nécessitant des espaces particuliers. Ceux, arrivés plus tardivement, ont des positions professionnelles plus stables et des revenus plus réguliers, et s'installent dans le Bas Montreuil à l'arrivée du premier ou du deuxième enfant qui rendent le logement précédent (souvent parisien) trop petit. Ils sont donc un peu plus avancés dans le cycle de vie que ne l'étaient les « *gentrificateurs* » de Daguerre et de Croix-Rousse.

Leurs origines sociales sont de deux types : un premier ensemble provient de la bourgeoisie traditionnelle et connaît un déclassement du point de vue de la profession et surtout des revenus : ainsi cette conceptrice d'expositions, fille d'un cadre dirigeant de grande entreprise, ou ce métallurgiste d'art, fils d'un cadre de banque et d'une psychanalyste. On peut y associer les enfants des « nouvelles classes moyennes » des années 1970. Le deuxième ensemble est en ascension sociale mais ne parvient pas jusqu'aux meilleures positions des classes moyennes malgré des études longues : enseignants, graphistes, photographes issus de familles d'instituteurs, d'employés des services publics ou de petits commerçants. Ils correspondent dans l'ensemble davantage à la description que faisait P. Bourdieu des « nouvelles professions » (1979, p. 167) qu'aux « nouvelles couches moyennes salariées » de C. Bidou.

Bien que ce ne soit pas initialement un objectif de leur installation, celle-ci correspond pour beaucoup à la première expérience d'investissements importants et multiformes dans un lieu de vie. Certains de ces investissements s'expliquent par des situations professionnelles et des logiques sociales proches de celles des années 1980. D'autres en revanche relèvent d'articulations nouvelles, qui renseignent sur l'évolution des rapports au travail et des rapports au lieu de vie.

## LA PERSISTANCE DE CERTAINES ARTICULATIONS ENTRE VIE RESIDENTIELLE ET VIE PROFESSIONNELLE

### *Un quartier appropriable : l'opportunité d'un « rétablissement symbolique »*

Dans le Bas Montreuil comme à Aligre ou à Daguerre, les investissements dans le quartier ancien populaire permettent l'affirmation d'un modèle culturel qui participe au « rétablissement symbolique » de positions sociales ambiguës. Ce modèle culturel repose sur l'appropriation et le détournement sélectifs de certains éléments de l'environnement populaire du quartier.

Dans leur grande majorité, les enquêtés accèdent à la propriété en s'installant à Montreuil ; ils acquièrent d'anciens espaces de logement ou de travail ouvriers, qu'ils conservent tout en les adaptant à leurs goûts, à leurs modes de vie et à leur niveau de ressources. Il ne s'agit pas de raser les bâtiments ni d'effacer les traces des anciennes occupations, mais au contraire de les intégrer selon un subtil mélange aux goûts légitimes formés par les études ou l'éducation bourgeoise : conservation de traces de l'ancienne activité industrielle (un panneau « Réception des marchandises ») ou des anciens habitants (une collection de médailles saintes) ; aménagement à base de « récup' » et d'objets de consommation populaire détournés de leur usage originel (un pot de fromage blanc de restauration collective transformé en lampe ; un présentoir à cartes

postales commercial, où sont disposées des photos d'art). De même, la fréquentation des commerces allie avec méthode les commerces « ethniques » pour quelques produits exotiques repérés, les puces pour les habits des enfants, et l'épicerie bio, le fromager du marché, la librairie. Les « gentrificateurs » opèrent ainsi une « hybridation » (Donnat, 1994, p. 358) entre leur « culture cultivée » et la culture, les murs, les objets populaires de leur environnement immédiat.

Ces pratiques résidentielles, typiques de la *gentrification*, signalent une distanciation maîtrisée à l'égard de l'environnement populaire, et viennent consolider une position socioprofessionnelle de fragile entre-deux, ni bourgeoise ni populaire. Elles semblent ainsi en homologie avec les pratiques culturelles des « nouvelles professions » décrites par P. Bourdieu, enclines « à accueillir toutes les formes de culture qui sont, au moins provisoirement, aux marges (inférieures) de la culture légitime (...) mais (qui) importent souvent dans ces régions abandonnées de l'institution scolaire une disposition savante, voire érudite, que l'École ne renierait pas, et qui s'inspire d'une intention évidente de *réhabilitation*, analogue dans son ordre aux stratégies de restauration qui sont constitutives de leur projet professionnel. » (*op. cit.* p. 417).

Deux autres formes d'articulation identifiées dans les années 1980 se retrouvent auprès d'un certain nombre d'enquêtés.

### ***L'investissement dans le quartier pour compenser une position professionnelle peu valorisante***

Face à une trajectoire professionnelle bloquée ou frustrante, certains sont conduits à s'investir (à investir leur temps, leurs ressources, à nouer des relations, à occuper une position sociale) plutôt dans l'espace résidentiel, à la manière des formes de compensation observées à Daguerre. Ils sont en général arrivés très tôt dans le processus de *gentrification* (milieu des années 1980).

Le cas de Marc illustre bien ce type d'investissement. Face à un échec relatif dans sa profession de chef-opérateur (revenus faibles malgré des horaires acrobatiques) et à la naissance de ses filles, il décide d'être père au foyer et d'aider sa femme journaliste à écrire (il vit de ce fait une seconde socialisation professionnelle en restant chez lui). Très vite, il s'intéresse au problème d'évitement scolaire qui touche le quartier depuis que des « gens dans son genre » s'y sont installés. Élu président d'une association de parents d'élèves, il devient l'animateur de ce qu'il appelle lui-même un véritable « travail » – faire classer le quartier en ZEP, obtenir la construction d'un nouveau collège, sensibiliser les parents, etc. – qui l'occupe de 1994 à 2005 presque à temps plein ; le quartier devient son lieu de travail (« vraiment, Carrefour, c'est un bureau ! Si vous voulez, le nombre de trucs qu'on a pu régler dans le rayon surgelés, c'est incroyable ! »). Il mobilise toutes ses ressources : son temps libre ; son aisance dans l'écriture et la communication ; les savoir-faire issus de sa collaboration avec sa femme (édition de journaux d'information sur le collège, interpellation des élus...). Au cours de cette mobilisation, Marc a acquis une position de notable local : salué dans les rues du Bas Montreuil par des dizaines de familles, il est également connu des élus du département qui l'invitent au jury d'architecture du nouveau collège ; et la mairie – « pour qui on est devenus des partenaires à part entière » – suit sa proposition de nom pour la rue créée le long du collège, inscrivant ainsi sa participation au quartier dans les murs.

Ils sont quelques-uns à avoir, comme Marc, choisi le quartier plutôt que le travail comme espace de constitution de leur identité sociale. Ils ne ressemblent pas pour autant aux croix-roussiens libertaires car leurs engagements locaux ne sont pas portés par la volonté de mettre en œuvre un modèle culturel alternatif, mais leur fournissent avant tout une position sociale locale

valorisante.

### ***L'importation de ressources professionnelles pour compenser une position résidentielle peu satisfaisante***

Dans le Bas Montreuil comme à Daguerre, l'installation dans un quartier au profil sociologique inférieur au leur ou dans un logement dégradé amène les « *gentrificateurs* » à effectuer un travail de revalorisation de cet environnement social et physique. Or leurs ressources professionnelles sont particulièrement bien adaptées à ce travail. Les travaux nécessitent du temps ? La souplesse de leur statut professionnel permet à beaucoup d'entre eux de les faire par eux-mêmes. Les démarches pour l'accession à la propriété sont complexes ?... Ils en sont familiers par leurs études ou leur profession ou disposent dans leur entourage de spécialistes prêts à les conseiller. Le cas d'une enquêtée journaliste est exemplaire : spécialisée dans les questions immobilières, elle a souvent mobilisé ses compétences professionnelles dans son Habitat Groupé Autogéré (rédaction du règlement intérieur, obtention du permis de construire, procès à un entrepreneur). Mais ce cas n'est pas exceptionnel, les métiers de la ville faisant typiquement partie des « nouvelles professions » dans lesquelles se recrutent les « *gentrificateurs* ». La mobilisation contre l'évitement scolaire décrite ci-dessus repose aussi sur l'importation dans l'espace résidentiel de ressources professionnelles des parents, bien adaptées pour mener des campagnes d'information, animer un soutien scolaire, faciliter des sorties culturelles, etc.

Les exemples sont nombreux. Tous montrent que si les positions professionnelles des « *gentrificateurs* » ne leur permettaient pas, financièrement, de s'installer dans un quartier mieux coté, elles leur permettent collectivement de compenser quelques défauts du Bas Montreuil et de rétablir une situation résidentielle dégradée.

Au-delà de ces éléments de continuité, l'enquête auprès des « *gentrificateurs* » du Bas Montreuil révèle de nouvelles formes d'articulation entre vie résidentielle et vie professionnelle.

### **DE NOUVELLES ARTICULATIONS ENTRE VIE RESIDENTIELLE ET VIE PROFESSIONNELLE**

Une des caractéristiques de la population enquêtée est la très forte proportion de ceux qui disposent d'un espace de travail dans leur domicile : sur les 26 ménages enquêtés, 4 seulement n'ont aucun espace dédié au travail dans leur logement, tandis que pour la moitié le logement abrite le lieu de travail principal d'un des membres du ménage – tous sont travailleurs indépendants ; pour d'autres, l'espace de travail dans le logement permet de préparer une reconversion professionnelle. Enfin, quelques-uns ont cherché avant tout un local professionnel, dans lequel ils ont habité quelques années : un atelier muni d'une mezzanine, le centre culturel qu'on anime où l'on tente d'isoler un espace privatif...

L'espace et le temps professionnels ne sont donc pas du tout minimisés chez les enquêtés, ils sont même très présents dans l'espace résidentiel, au point parfois de le phagocyter. Mais cette organisation relève davantage de la contrainte liée au statut d'indépendant qu'à la recherche d'un véritable recouvrement entre les temps du travail et de la vie privée.

Le fait que les « *gentrificateurs* » passent beaucoup de temps dans leur logement et leur quartier dépend donc surtout de leur statut professionnel (indépendants), de leurs conditions et

horaires de travail (enseignants, temps partiels, intermittence) et de leur type d'activité. Elle ne provient en tout cas pas d'une « déconnexion (...) par rapport à ce qu'ils sont censés devenir » : ces ménages sont déjà largement engagés dans des trajectoires professionnelle et familiale et l'installation à Montreuil correspond souvent au contraire au franchissement d'une étape supplémentaire. Cette superposition des espaces indique plutôt que, précisément, les articulations entre résidentiel et professionnel se jouent autrement. On constate notamment que c'est parfois l'expérience résidentielle qui se trouve mobilisée dans la trajectoire professionnelle.

### ***Les circulations de ressources entre trajectoires résidentielle et professionnelle***

Un exemple est particulièrement éclairant pour comprendre comment l'expérience résidentielle peut être mobilisée dans la trajectoire professionnelle et plus généralement comment les ressources peuvent circuler au cours du temps entre espace résidentiel et espace professionnel.

Après plusieurs années d'enseignement en histoire-géographie dans les ZEP de Seine-Saint-Denis, Josette obtient un poste de conservatrice à l'inventaire du patrimoine d'Île-de-France. Pendant sa formation, elle mobilise son expérience résidentielle à Montreuil (où elle s'est installée en 1986) en élaborant un parcours culturel dans l'ancien site royal de production de pêches ; et lorsque la DRAC entreprend l'inventaire du département, elle réussit à ajouter à la liste ce patrimoine horticole montreuillois. Chargée de cette mission, elle redécouvre alors sa ville avec des moyens professionnels lors d'un travail que les « gentrificateurs » mènent souvent en tant qu'habitants :

« Il y a eu tout un travail qui a été fait, et qui était formidable d'ailleurs, tout à fait intéressant. Nous, c'était la commande qu'on avait eue, de montrer aux habitants (...) qu'il n'y avait pas à avoir honte de leur patrimoine, et qu'il y avait au contraire toute une fierté à récupérer ce patrimoine-là. »

Ce travail donna lieu, entre autres, à la publication d'un livre dont la quatrième édition s'est, paraît-il, très bien vendue à la librairie du Bas Montreuil... Il participa aussi à l'évolution de sa carrière ; nommée chargée de mission pour la politique du paysage au ministère de la Culture, elle négocie avec le maire de Montreuil un inventaire complet de la ville, lui faisant reconnaître la dimension culturelle du paysage. Son expérience résidentielle a donc initialement été valorisée dans le travail ; puis c'est sa position professionnelle qui lui donne une influence sur son environnement résidentiel ainsi qu'une position sociale valorisante dans son quartier ; position qui, combinée à une longue expérience militante, lui permet d'envisager un avenir politique.

Dans ce cas, c'est la tendance à la patrimonialisation – liée à des dispositions d'historienne, mais présente chez les « gentrificateurs » de toutes les époques – qui est mobilisée tour à tour en tant qu'habitante et en tant que professionnelle. D'autres éléments du *credo* des « gentrificateurs », comme la mixité sociale ou l'animation culturelle, font l'objet de ce type de circulations pour les membres des professions intellectuelles ou du secteur culturel. Le quartier en *gentrification*, propice à la mise en œuvre de ces dispositions, est aussi un espace en reconfiguration dans lequel il est possible de prendre position via l'associatif ou le politique. À partir de 2001, ces reconfigurations s'accélérent car le maire, attaché à l'« ancien » Montreuil, voit en Josette et ses homologues le moyen de tenter de contrôler le changement d'image et de peuplement contre lequel il sait qu'il ne peut plus lutter.



### ***Les échanges de services et la constitution de milieux professionnels***

Du côté des professions artistiques, le quartier en *gentrification* recèle aussi des ressources mobilisables dans la trajectoire professionnelle – à commencer par des ressources humaines. Des échanges de services se mettent en place à l'intérieur du quartier. Face à d'énormes travaux, un enquêté se fait aider par un ami du patron du bar de quartier ; un peu plus tard, ce dernier retrouve du travail grâce à l'enquêté. Deux autres, voisins devenus amis dans ce même bar, échangent leurs savoir-faire professionnels : l'un, ancien jardinier, s'occupe du jardin que l'autre crée dans la cour de son usine. Ce dernier, graphiste, crée en retour la ligne graphique de son ami qui se lance alors comme photographe. Un peu plus tard, ce même graphiste, à son tour en reconversion professionnelle, échange à nouveau son « temps de graphisme » contre le mixage de son premier film.

« Ben, c'est le phénomène du troc... Moi je pouvais mal le payer, je lui avais dit que je le paierai quand même, et puis la dernière fois que je l'ai vu, bon, c'était vraiment très tard dans une soirée, mais je lui ai dit que plutôt que de le payer comme une femme de ménage, je préférerais lui donner du temps de graphisme. Parce que lui il est très cher en mixeur, moi je suis très cher en graphiste ; il vaut mieux que je passe trois jours sur un boulot qu'il va me demander plutôt que de lui donner 1500 F, quoi. Voilà, c'est ... il y a beaucoup d'échanges. » (homme, graphiste et vidéaste, 35 ans, arrivé en 1997)

Se constitue dans le quartier une sorte de marché du travail secondaire fondé sur le troc et les relations de voisinage, qui repose sur l'existence d'un « milieu » professionnel et contribue à le renforcer : des échanges peuvent s'établir dans la mesure où les professions exercées par nombre de « gentrificateurs » relèvent des mêmes domaines d'activité ; le milieu du cinéma est ainsi particulièrement représenté dans le Bas Montreuil – réalisateurs, cadres, monteurs, producteurs peuvent se rencontrer au marché, au café, chez des voisins ou à la sortie de l'école ; de même pour les photographes et les graphistes, qui travaillent souvent pour des architectes, des concepteurs d'expositions et autres « diffuseurs de culture » bien présents dans le quartier. Ces métiers sont aussi caractérisés par l'effervescence de leur marché du travail : les contrats d'intermittence se font et se défont au gré des projets, de même que les collaborations entre indépendants ; ces professionnels sont donc sans cesse à la recherche de nouveaux contacts et de nouveaux contrats. La composition du voisinage peut donc participer à la constitution d'un réseau professionnel.

### ***Les effets d'adresse et de lieu***

À mesure que s'y constituent ces réseaux, le quartier devient aussi une étiquette. Un effet d'adresse semble jouer dans le Bas Montreuil dans les domaines de la photographie et du graphisme : l'adresse est « cotée », la ville est « à la mode ». La concentration de cinéastes français et de leurs structures de production fonctionne presque comme un label. Si cet effet n'est en général pas déterminant dans le choix résidentiel, il contribue néanmoins à distinguer Montreuil de ses voisines de la banlieue Est aux yeux des Parisiens :

« - Et l'adresse, ça peut jouer ?

- Ah bah, en tant que profession indépendante artistique, oui c'est vrai qu'habiter à Montreuil... c'est évident ! C'est évident, tu dis « Bagnolet », ça n'a pas le même – pourtant c'est l'Est

parisien, c'est tout à côté – ça n'a pas le même – c'est-à-dire que « Montreuil », tout d'un coup, ça sonne « artiste ». » (homme, photographe, 35 ans, arrivé en 1998)

Outre l'adresse, les lieux de vie et de travail aménagés jouent véritablement un rôle de « vitrine » pour ces professions – le mot apparaît dans de nombreux entretiens. Une usine transformée, un atelier au fond d'un jardin sont des atouts professionnels : ils permettent de « sortir le grand jeu ». L'effet fonctionne particulièrement bien sur les clients parisiens, très proches en métro mais très dépayés. Ainsi, une enquêtée graphiste donne ses rendez-vous professionnels au Bar du Marché depuis qu'elle a remarqué que ce bar de quartier leur plaisait. L'existence de très grands locaux a aussi facilité des regroupements d'artistes (légaux ou illégaux) leur permettant d'acquérir une visibilité : collectifs de photographes, *squats* d'artistes présentant leur travail lors de soirées publiques, regroupements d'ateliers où sont exposées les œuvres...

De façon plus générale, le lieu de résidence choisi apparaît comme un marqueur de la position sociale et un support de valeurs (Bidou-Zachariassen, 1998). D'autres quartiers auraient pu correspondre aux ressources des enquêtés : les banlieues plus lointaines mais plus cotées ou les quartiers « de tours et de barres » ; ils ont fait l'objet d'un rejet sans nuance. Il s'agit en effet d'éviter d'être confondu avec les bourgeois, dont on ne partage pas les valeurs, et avec les classes populaires, dont on ne partage pas les conditions d'existence. Ce n'est plus tant l'investissement du local et du quotidien contre l'investissement du monde du travail qui permet de se démarquer des autres groupes sociaux ; c'est l'investissement de certains lieux contre d'autres.

### ***Le logement, ressource professionnelle ou économique***

Combinés aux milieux professionnels évoqués ci-dessus, les usines, les jardins, les lieux atypiques constituent en eux-mêmes des ressources dans des trajectoires professionnelles jamais tracées d'avance, et la limite entre espaces de vie et espaces de travail est mobile.

Un enquêté aménage un étage de son usine en salle de danse pour que sa compagne, danseuse et comédienne qui peine à trouver du travail, puisse y donner des cours au noir. La salle est aussi un atout pour son activité théâtrale, puisque les compagnies, en l'embauchant, trouvent un lieu de répétition. Le lieu souple, adaptable, permet de valoriser directement les ressources humaines du quartier, qu'il s'agisse d'une clientèle locale bienveillante – « des mères de familles et des gens qui ne sont pas du tout accros à la danse, et qui ont envie, parce que c'est elle, parce que c'est ici, de participer à un truc » – ou du milieu professionnel – les compagnies de théâtre. Les jardins aussi sont transformés en scènes professionnelles : « Rendez-vous au jardin », événement national visant à ouvrir au public les jardins privés, est décliné ici sous forme de spectacles : telle voisine est pianiste, elle donne un concert ; ceux d'en face sont cinéastes et projettent des courts-métrages ; une autre est comédienne, elle fera des lectures : les « *gentrificateurs* » s'emparent d'un cadre institutionnel non professionnel pour valoriser leur travail à domicile (les entrées sont payantes et le public du quartier peut receler de bons contacts professionnels).

Les biens immobiliers exceptionnels peuvent aussi être valorisés financièrement, par la location pour des tournages par exemple – c'est d'ailleurs ainsi que, dans le cas précédent, la salle de danse a pu être aménagée (« On a eu un film érotique qui a été tourné à la maison, donc on a tout financé, en quatre jours, le parquet ») : ce sont alors les revenus générés par le logement qui permettent de financer des investissements professionnels ! La location pour des tournages est

courante à Montreuil pour deux raisons : d'une part, le grand nombre de bâtiments industriels, modulables et peu fragiles, et le rapport des nouveaux habitants à ces lieux ; d'autre part, la concentration de professionnels du cinéma dans le quartier, qui rend l'opération familière et donne accès aux informations. Ces revenus occasionnels ainsi que l'espace, rare en région parisienne, qui permet de loger une jeune fille au pair ou même un travailleur illégal qu'on n'aurait pas pu payer, permettent de desserrer quelque peu la contrainte sur des budgets généralement limités.

### ***Gentrification et spéculation : quand le résidentiel fait le professionnel***

Devant l'inflation immobilière très rapide qui a touché le quartier, les enquêtés sont partagés : certains se plaignent de ce que leurs pairs n'ont plus les moyens de les rejoindre ; mais beaucoup ont calculé la plus-value qu'ils réaliseraient en revendant leur bien. Si cette plus-value potentielle ne figurait pas parmi les motivations de l'achat, elle n'en est pas moins rassurante et permet d'envisager l'avenir avec sérénité. L'effet est particulièrement sensible chez les enquêtés dont les revenus sont irréguliers et jamais garantis, qui se permettent alors de prendre des risques professionnels ou d'arrêter une activité lucrative mais déplaisante.

Les plus fragiles professionnellement sont encouragés à réaliser cette plus-value tant qu'un autre achat est possible, puisque c'est l'occasion de constituer un patrimoine familial que la profession ne permettra pas d'acquérir. Conscients d'avoir fait preuve de « flair » et d'avoir acquis, lors de l'achat et de la rénovation, des savoirs (sur les prix, la qualité des bâtiments, les risques de préemption, etc.) et des savoir-faire (la transaction, le montage financier, la gestion des travaux), certains réitèrent l'opération au point d'en faire quasiment une activité professionnelle. C'est le cas de cette enquêtée à la trajectoire professionnelle errante qui se présente aujourd'hui comme « décoratrice d'intérieur ». Ayant découvert en revendant son premier logement l'ampleur des plus-values potentielles, elle enchaîne les opérations immobilières pour elle-même, pour sa famille puis pour d'autres acheteurs : entre 1992 et 2005, elle a acheté, rénové et revendu trois maisons et deux usines (soit 8 lots) et réalisé plus de 7 millions de francs de bénéfice. Sa trajectoire professionnelle s'en trouve nettement infléchie, puisque la *gentrification* est en quelque sorte devenue sa profession.

### **CONCLUSION**

Si les formes de compensation repérées dans les quartiers en *gentrification* au début des années 1980 peuvent se retrouver sur des terrains actuels, elles sont aussi partiellement liées à une époque : le système de valeurs soixante-huitard, la relative facilité de l'entrée dans la vie active qui rendait possible une position détachée à l'égard du travail, le rapport trouble à la stratification sociale qui amenait les « nouvelles classes moyennes » à préférer la « stratification locale » semblent loin aujourd'hui. Le matériau recueilli dans le Bas Montreuil montre que les « *gentrificateurs* » actuels mobilisent encore largement l'espace résidentiel comme « référence identificatrice ou comme base de mobilisation sociale et politique » (Chamboredon et *alii*, 1984) mais porte aussi à croire que, loin de s'être effacée, la place dans le champ professionnel et le système de valeurs à l'égard du travail restent primordiaux dans la construction des identités sociales. Des articulations nouvelles apparaissent néanmoins entre champ résidentiel et champ

professionnel.

Elles révèlent que la nature même des rapports au quartier a changé. Ainsi les « gentrificateurs » rencontrés à Montreuil font preuve de moins de naïveté sociologique que les enquêtés des années 1980 ; ils savent se situer dans la hiérarchie sociale et ont une perception claire des positions sociales et des conditions de vie des anciens habitants du quartier. Ils ne se font par conséquent pas d'illusions sur la nature de leur cohabitation et ne ressentent aucun enchantement pour le « petit théâtre de la vie » que le quartier populaire et mixte pourrait représenter à leurs yeux. Quant au mythe villageois, ils le sollicitent sans plus en être dupes, et savent ce que cette représentation doit à leurs propres croyances et mobilisations.

Du côté des trajectoires professionnelles, de nombreux éléments de l'expérience résidentielle de « gentrificateur » s'avèrent valorisables. Le logement devient parfois même source de revenus à côté ou à la place du travail. On peut se risquer à parler de la constitution d'un « capital résidentiel », qui ne se limite pas à la dimension économique du bien immobilier mais qui intègre tous ces éléments. L'étude de la *gentrification* montre alors qu'à l'instar du capital militant (Tissot et *al.* 2005), le capital résidentiel peut faire l'objet de conversions dans le champ professionnel. Les conditions d'émergence de ces conversions semblent liées aux évolutions à la fois du rapport au lieu de résidence et du rapport à l'emploi de certaines fractions des classes moyennes. Si dans les années 1970, les membres de la « petite bourgeoisie intellectuelle » tentaient de dissoudre le travail dans le résidentiel, les « nouvelles professions » des années 2000, marquées par la sortie du salariat d'État et l'individualisation des trajectoires, font au contraire entrer l'expérience résidentielle dans la trajectoire professionnelle.

## REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- AUTHIER, J-Y. (sous la dir. de). 2001, *Du domicile à la ville. Vivre en quartier ancien*, Anthropos, Paris.
- BEAUD, S. 1997. « Un temps élastique. Étudiants des “cités” et examens universitaires », *Terrain*, septembre, p. 43-58.
- BEAUD, S. 2002. *80 % de réussite au bac, et après ? Les enfants de la démocratisation scolaire*, La Découverte, Paris, chapitres 3 et 6.
- BENOIT-GUILBOT, O. 1986. « Quartiers-dortoirs ou quartiers-villages ? » dans *L'esprit des lieux. Localités et changement social en France*, Programme Observation du changement social, CNRS, Paris, p. 127-156.
- BENSOUSSAN, B. ; BONNIEL, J. 1979. « Le quartier de la Croix-Rousse à Lyon : parcours d'une socialité en marge » dans *Archives de l'O.C.S.*, CNRS, Paris, vol. 1, p. 101-138.
- BENSOUSSAN, B. 1982. « Le recours au quartier. Enjeux et changement social en milieu urbain » dans *Cahiers de l'Observation du Changement Social*, CNRS, Paris, vol. XVI.
- BIDOU, C. 1984. *Les aventuriers du quotidien. Essai sur les nouvelles classes moyennes*, PUF, Paris.
- BIDOU-ZACHARIASEN, C. 1998. « L'espace urbain comme ressource sociale dans le roman proustien », *Espaces et sociétés*, n° 94, p. 55-73.
- BIDOU-ZACHARIASEN, C. (sous la dir. de) 2003. *Retours en ville*, Descartes et Cie, Paris.
- BORDREUIL, J-S. 1994. « SoHo, ou comment le “village” devint planétaire », *Villes en parallèle*, n° 20-21, Université Paris X-Nanterre.
- BOURDIEU, P. 1979. *La distinction*, Minuit, Paris.
- CHALVON-DEMERSAY, S. 1984. *Le Triangle du XIV<sup>ème</sup> : des nouveaux habitants dans un vieux quartier de Paris*, Maison des sciences de l'homme, Paris.
- CHAMBOREDON, J-C. ; MATHY, J-P. ; MEJEAN, A. ; WEBER, F. 1984. « L'appartenance territoriale comme principe de classement et d'identification », *Sociologie du Sud-Est*, n° 41-44.

DONNAT, O. 1994. *Les Français face à la culture : de l'exclusion à l'éclectisme*, La Découverte, Paris.

TISSOT, S. ; GAUBERT, C. ; LECHIEN, M-H. (sous la dir. de) 2005. *Reconversions militantes*, Pulim, Limoges.

VAN CRIEKINGEN, M. 2001. *La rénovation résidentielle à Montréal et à Bruxelles*, Thèse de Doctorat de Géographie, Université Libre de Bruxelles.