



**HAL**  
open science

# La gentrification et ses pionniers : le rôle des artistes off en question

Elsa Vivant, Eric Charmes

► **To cite this version:**

Elsa Vivant, Eric Charmes. La gentrification et ses pionniers: le rôle des artistes off en question. Métropoles, 2008, 3, pp.31-66. halshs-00324079

**HAL Id: halshs-00324079**

**<https://shs.hal.science/halshs-00324079>**

Submitted on 23 Oct 2008

**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.

## La gentrification et ses pionniers : le rôle des artistes off en question

### Gentrification and its pioneers. A reassessment

Elsa Vivant, Maître de conférences, Institut Français d'Urbanisme, 4, rue Nobel - Cité Descartes, 77420 Champs sur Marne, [Elsa.vivant@univ-paris8.fr](mailto:Elsa.vivant@univ-paris8.fr)

Eric Charmes, Maître de conférences, Institut Français d'Urbanisme, 4, rue Nobel - Cité Descartes, 77420 Champs sur Marne, [Eric.charmes@univ-paris8.fr](mailto:Eric.charmes@univ-paris8.fr)

Résumé : Cet article propose d'évaluer le rôle des artistes, et plus particulièrement des squats d'artistes, dans la gentrification. La littérature anglo-saxonne insiste en effet beaucoup sur le rôle déterminant de l'arrivée d'artistes plus ou moins marginaux (ceux de la scène dite off) dans le déclenchement de la gentrification d'un quartier. Ces artistes sont considérés non seulement comme des initiateurs de la revalorisation symbolique des quartiers qu'ils investissent, mais aussi comme des ferments d'un changement d'ambiance qui permettrait l'arrivée de gentrificateurs plus aisés. Cet article met à l'épreuve ce schéma explicatif à partir de l'étude du cas de Belleville à Paris. Il mobilise pour ce faire deux enquêtes, l'une sur le rapport à leur quartier des habitants de deux rues particulièrement gentrifiées, l'autre sur le marché immobilier. Il apparaît que les artistes sont plus des témoins ou des indicateurs de la gentrification que des déclencheurs ou des catalyseurs. Ils sont partie prenante d'un mouvement de revalorisation de la centralité et de ses ressources (notamment culturelle) qui les dépasse. Ce mouvement les dépasse d'autant plus que l'éthique « artiste » s'est largement diffusée dans toutes les couches de la société.

Mots clés : gentrification, squats, artistes, Paris

Summary : This article aims at reassessing the role of artists, and more specifically the role of squatters in the gentrification process. The Anglo-American literature argues that artists influx, especially the underground ones (that we call off), is the key element to trigger the gentrification process in a neighbourhood. These artists are considered as pioneers of the symbolic revalorisation process and as the agent of atmosphere change that brings wealthier gentrifiers to settle down. This article

reassesses this scheme, based on the case of Belleville neighbourhood in Paris. It relies on two pieces of researches. The first one analyses the inhabitants' point of view on their neighbourhood, in two gentrified streets. The second one focuses on real estate markets. It seems that artists are more indicators of gentrification than triggers or catalysers. They are part of a wider process that revalorises centrality and its resources (especially cultural ones). This is all the more pronounced since the "artist" ethos is spreading all over social structures.

Key words : gentrification, squats, artists, Paris

Le rôle des artistes dans la revalorisation symbolique des quartiers populaires ou dévalorisés est un thème très prégnant dans la littérature sur la gentrification. Celle-ci insiste particulièrement sur leur rôle pionnier. Suivant un schéma bien établi (Ley, 2003), un mélange de contraintes économiques et de valorisation des atmosphères populaires (jugées mélangées, conviviales et animées) oriente dans un premier temps les choix résidentiels d'artistes à ressources limitées vers des quartiers populaires péri-centraux<sup>1</sup>. Leur arrivée dans ces quartiers en change l'ambiance, qui devient « bohème ». Ensuite, d'autres ménages, moins prompts à accepter un voisinage exclusivement populaire, sont attirés par la présence des artistes et l'image bohème qu'ils confèrent au quartier. Cette phase de la gentrification voit se développer les cafés et restaurants branchés, les boutiques de designers locaux, les librairies spécialisées, les galeries, autant de commerces qui transforment le quartier en lieu de ballade pour les citadins. Plus ou moins simultanément à ces processus, des investissements publics ou privés permettent une revalorisation immobilière du quartier (Smith, 2003), puis l'installation de ménages plus aisés. Peu à peu, le quartier acquiert une nouvelle image et devient pour les classes moyennes une zone conquise

---

<sup>1</sup> Sur la mise en avant par les gentrificateurs des représentations associées au monde ouvrier et à la convivialité supposée des quartiers populaires, voir pour le cas français les premiers travaux de Catherine Bidou (1984). Pour des enquêtes portant directement sur le quartier de Belleville, qui est l'objet central de cet article, voir les travaux de Patrick Simon (1995) et d'Eric Charmes (2006).

(ou reconquise). La hausse des valeurs immobilières pousse les habitants originels et parfois les pionniers à partir. Au terme du processus de gentrification, la plupart des logements ont été rénovés et le caractère populaire du quartier n'est plus qu'un souvenir plus ou moins mythifié.

Issu d'observations de la situation des villes américaines ou européennes, ce schéma explicatif comporte de nombreux éléments qui en limitent la validité pour le cas français. En particulier, les centres-villes n'ayant jamais été totalement abandonnés par les couches supérieures, les processus de gentrification sont dans l'ensemble moins spectaculaires<sup>2</sup>. Ces processus sont au demeurant à l'œuvre en France depuis plusieurs décennies, que ce soit dans des quartiers populaires péri-centraux ou dans d'anciennes zones industrielles devenues friches (dans ce dernier cas toutefois, l'usage du terme gentrification est sujet à discussion, voir Davidson et Lees, 2004). Par ailleurs, comme dans les pays anglo-saxons, les artistes semblent jouer un rôle important. Ainsi, divers projets urbains récents montrent que la symbolique du squat d'artistes ou du lieu « alternatif » permet de retourner le stigmate de la friche industrielle en atout (Vivant, 2006b). Le rôle des artistes plus ou moins précaires dans la revalorisation symbolique des quartiers populaires a également été mis en évidence dans diverses études (Bidou et Poltorak, 2008). Le cas du Bas-Montreuil est l'exemple le plus cité et le plus étudié. Ce quartier de petits ateliers et de maisons ouvrières a été investi par des professionnels du son, de l'image et du spectacle vivant à revenus instables et limités, avant d'être transformé en un lieu ressource pour les professionnels de ces secteurs, puis de devenir un lieu de résidence recherché par les classes moyennes (Hatzfeld, Hatzfeld et Ringart, 1998 ; Collet, 2008). Ces travaux ne s'intéressent pas spécifiquement aux squats ou aux lieux

---

<sup>2</sup> Les cas les plus frappants concernent les villes qui ont fortement souffert de la désindustrialisation, telles que Roubaix (Rousseau, 2008) ou certaines communes de la proche banlieue parisienne.

« alternatifs », mais ils accèdent la thèse d'un rôle pivot des artistes (au sens large de la catégorie) dans la gentrification.

Le rôle des artistes est au demeurant discuté dans la littérature sur la gentrification. Ainsi, certains considèrent les productions artistiques comme une sorte de superstructure masquant le rôle déterminant de l'infrastructure économique (Smith, 2003). Même si cette analyse nous paraît excessive, nos propres recherches invitent à ne pas tirer de conclusions trop hâtives sur le rôle des artistes et de leurs lieux de travail. A l'issue des enquêtes que nous avons menées sur la gentrification de Belleville, un quartier populaire, terre d'accueil de nombreux immigrés et proche du centre de Paris, il apparaît que les pionniers de la gentrification autres que les artistes (et ils sont nombreux) ont peu d'intérêt pour ces derniers, et plus particulièrement pour les plus marginaux et les plus radicaux d'entre eux. Ce constat, qui sera étayé empiriquement dans la deuxième partie de cet article, soulève plusieurs questions : la présence d'artistes ne serait-elle pas qu'un indicateur de la gentrification ? Les artistes jouent-ils vraiment un rôle spécifique dans les dynamiques de valorisation des quartiers ? Si certains gentrificateurs accordent un intérêt aux artistes, est-ce le cas de tous les gentrificateurs ? Tous les artistes sont-ils concernés ? En particulier, quel est le rôle des artistes pionniers, souvent associés à l'image de l'artiste d'avant-garde, de l'activiste de la contre-culture et des réseaux alternatifs ?

Certains auteurs avancent par ailleurs que les foyers artistiques les plus en marges (que nous qualifierons par la suite de off) sont instrumentalisés par les promoteurs de la gentrification (Smith, Duncan et al., 1994 ; Mele, 2000 ; Grésillon, 2002 ; Lloyd, 2002). A Berlin ou à New-York, les artistes les plus en marges paraissent avoir été les instruments involontaires de la transformation des quartiers qu'ils ont

investis. Mais qu'en est-il à Belleville ? Les artistes off, que l'on retrouve par exemple dans les squats d'artistes, ont-ils participé à la valorisation du quartier ? Comment sont-ils réellement perçus par les acteurs qui tentent d'instrumentaliser la gentrification à leur profit ? Quelques éléments de réponses à ces questions seront apportés dans la troisième partie de l'article.

Les propos qui suivent s'appuient sur plusieurs recherches. Eric Charmes a effectué dans deux rues de Belleville une enquête de terrain qui a consisté en une vingtaine de visites de rue en compagnie de riverains, suivant une démarche librement inspirée de la méthode des parcours commentés (Thibaud, 2001). Les personnes (pour l'essentiel des gentrificateurs d'âges variés, professions intermédiaires, indépendants à revenus modérés ou cadres moyens<sup>3</sup>) étaient invitées à évoquer leurs pratiques autour de leur espace proche et à commenter le paysage et la vie sociale de leur rue. Les deux rues étudiées sont la rue des Cascades et la rue de l'Ermitage (voir carte 1). En raison de leur pittoresque, qui a conduit à la mise en place d'une politique de préservation de leur cadre bâti par la mairie de Paris dès les années 1970 (Charmes, 2005), ces deux rues figurent parmi les plus « gentrifiées » de Belleville. Elles furent également au cœur des scènes artistiques off parisiennes, la rue des Cascades ayant accueilli, dans les années 1980, des squats importants pour le mouvement dit « alternatif ».

Elsa Vivant a pour sa part étudié, dans le cadre de sa thèse de doctorat, le rôle que peuvent jouer les pratiques artistiques off (notamment les squats d'artistes) dans les dynamiques urbaines. A partir d'enquêtes par entretiens, elle a mis en évidence la perception des squats d'artistes par les agents immobiliers, considérés à la fois comme des intermédiaires de la gentrification et comme des informateurs sur les

---

3 D'anciens Bellevillois ont aussi été rencontrés, ainsi que quelques ménages modestes.

marchés immobiliers. Cette enquête a été complétée par une analyse statistique des marchés immobiliers.

## **De New York à Berlin : Les artistes off au cœur des dynamiques de valorisation**

### **SoHo et l'East Village**

Dans les années 1960, SoHo, ancien quartier industriel délaissé, a été rapidement investi, parfois illégalement, par des artistes attirés par ses locaux vastes et bon marché. Après plusieurs incidents, la clarification juridique de ces occupations a créé les conditions du développement d'un marché immobilier sur le secteur et a, ce faisant, favorisé sa gentrification. Cette transition fonctionnelle (d'un site de production industrielle à un quartier d'habitation et de commerce) a eu pour médiateur les artistes qui ont d'abord utilisé les locaux comme ateliers puis comme lieux d'habitation. Ainsi, SoHo a été le lieu d'un compromis entre culture et capital pour la revalorisation des quartiers de centre-ville et pour leur gentrification. Ce compromis s'est notamment traduit par l'invention d'un nouveau mode d'habiter : le « loft-living » (Zukin, 1982). Par ailleurs, l'inscription urbaine de leur travail a permis aux artistes de SoHo de se construire une identité spécifique et de se positionner dans leur champ professionnel (Becker, 1983 ; Bordeuil, 1994). Leur démarche collective a rencontré d'autant plus d'écho qu'elle s'est inscrite dans une évolution globale du monde de l'art, avec notamment la transformation de l'atelier « coulisse » de la création en atelier « galerie », scène de la création. C'est ainsi que SoHo est progressivement devenu une place centrale du marché mondial de l'art (Bordeuil, 1994). L'appropriation et la revalorisation des friches par des artistes renforçaient l'accession du quartier à ce statut, et réciproquement.

Concomitamment à l'inscription du quartier dans le monde de l'art, la gentrification de SoHo procède de son appropriation progressive par des populations de plus en plus aisées. Au fil de ce processus, les artistes ont changé : ceux qui, les premiers, ont investi et transformé le quartier ne sont pas les mêmes que ceux qui, aujourd'hui, sont présentés dans les galeries ou qui viennent vivre à SoHo. Dans cet article, nous nous intéresserons à ceux que la littérature présente comme les pionniers de la gentrification et qui appartiennent aux scènes artistiques off. Dans le cas new-yorkais, la gentrification de SoHo a déplacé les artistes de la scène off vers le Lower East Side, quartier immigré pauvre qui accueillait des populations marginales et qui est devenu le lieu d'installation privilégié des mouvements culturels alternatifs et radicaux. Ainsi, au cours des années 1970 et 1980, le Lower East Side a hébergé la scène radicale new yorkaise, avec notamment « l'artiste de rue » Jean-Michel Basquiat ou des groupes de punk-rock tels que les New York Dolls ou les Ramones. Progressivement, les médias se sont appuyés sur les figures artistiques marginales de cette scène (punks, Hell's Angels, squatters) pour construire l'image de ce qu'ils ont dès lors appelé « East Village ». Comme le relève Neil Smith, en mettant en valeur les artistes issus du Lower East Side, la presse artistique et rock a largement contribué à renverser le stigmate de marginalité du quartier tout entier (Smith, Duncan et al., 1994). Certains artistes grand public (tels que Madonna) se sont même emparés des symboles véhiculés par l'East Village pour se construire une identité scénique et une légitimité artistique. A ce stade, le processus de gentrification du Lower East Side était pleinement lancé.

### **La scène off berlinoise**

Outre le cas très étudié de New York, le off a été identifié comme facteur clé de la gentrification dans d'autres contextes urbains, notamment à Berlin où les lieux off



semblent être une spécificité du monde culturel berlinois et constituent même une composante importante de l'image internationale de la ville (Grésillon, 2002). Après la chute du mur, Berlin a attiré des artistes venus d'Allemagne et d'ailleurs, enthousiasmés et inspirés par les changements historiques en cours dont ils se voyaient devenir les acteurs. Ces artistes se sont installés principalement dans les quartiers centraux de l'Est, ceux de Mitte, où ils ont investi des friches, des espaces vacants, profitant de l'absence de titres de propriété pour de nombreux bâtiments suite à la dénationalisation. Ils ont créé, plus ou moins légalement, des lieux culturels alternatifs marqués par le sentiment d'urgence et l'effervescence créative. Ces espaces off (cafés, galeries, squats, lieux culturels, salles de spectacles) ont symbolisé le bouillonnement artistique et l'avant-gardisme de l'après chute du mur à Berlin. Dans les milieux off, Berlin apparaissait alors comme le lieu de tous les possibles, où les bouleversements politiques, économiques et sociaux donnaient le sentiment d'une réinvention du monde. Même si cette phase d'effervescence s'est essoufflée dès le milieu des années 1990, elle a marqué profondément la ville, ses habitants et son image de marque. Ces quartiers sont devenus des lieux de sortie très fréquentés par les Berlinoises et des lieux de visites incontournables pour les touristes (Vivant, 2006b). Les pouvoirs publics ont amplifié ce mouvement en engageant des opérations de réhabilitation ou de rénovation des quartiers dégradés car cette situation leur offrait l'opportunité de valoriser l'ancienne Berlin-Est. Parallèlement, les différends sur les droits de propriétés ont peu à peu été réglés, stabilisant la situation juridique de nombreux bâtiments et rassurant les investisseurs et les promoteurs. De nouvelles opérations immobilières ont été lancées, le plus souvent avec succès. Peu à peu, les premiers habitants, poussés par la hausse des loyers, sont partis ; les squatters ont été expulsés ; les lieux off ont fermé leurs portes et se sont déplacés plus à l'Est,

notamment vers le quartier de Prenzlauer Berg, qui connaît à son tour une gentrification marquée. Accélérée en outre par le déménagement de la capitale fédérale de Bonn à Berlin, la gentrification des quartiers centraux alternatifs de Mitte apparaît aujourd'hui très avancée : entre 1990 et 1998, 40% des habitants de ces quartiers ont déménagé ; entre 1990 et 1996, le salaire moyen des habitants a doublé. Cet embourgeoisement brutal ne se fait pas sans heurts ; pour preuve, le rejet massif des « Yuppies, Wessis und Spekulanten<sup>4</sup> ». Mais le constat paraît clair : l'effervescence et le bouillonnement de la culture alternative et des lieux off ont participé à la revalorisation symbolique des quartiers stigmatisés de l'Est, ouvrant la porte à la gentrification (Grésillon, 2002).

### D'une éthique marginale à une éthique dominante

Les évolutions qu'ont connues au cours du XX<sup>e</sup> siècle les quartiers de Montparnasse ou de la Butte Montmartre montrent que de telles dynamiques ne sont pas nouvelles et que la réputation acquise par un quartier peut endurer l'épreuve du temps (Wilson, 2000). La confrontation des modèles et théories de la gentrification à ces cas historiques reste à faire<sup>5</sup>, mais lors de la gentrification du Lower East Side par exemple, les artistes pionniers et les revues d'art ont abondamment fait référence à Montmartre et aux avant-gardes artistiques du Bateau Lavoir pour rendre compte des événements en cours (Deutsche et Ryan, 1984). De fait, pour les artistes du Bateau Lavoir ou pour la bohème du Dôme, l'investissement de quartiers alors populaires à l'ambiance « canaille » correspondait autant à une nécessité économique qu'à une volonté de franchir des frontières territoriales et sociales, en prenant place

---

4 « jeunes cadres, Allemands de l'ouest et spéculateurs. »

5 Du moins à notre connaissance.

dans un monde étranger à celui de la bourgeoisie<sup>6</sup>. Surtout, cette territorialisation a mis en œuvre un processus de reconnaissance sociale des quartiers concernés. A l'époque, beaucoup d'artistes se revendiquaient des avant-gardes, au sens d'agents transformateurs du regard esthétique et des normes du beau, et ce programme de transformation du regard s'est aussi appliqué aux quartiers qu'ils ont investis. A travers leurs œuvres et par leur position dans le champ de la production symbolique, les peintres et écrivains ont fait connaître leur quartier, lui ont donné du sens et, parfois même, l'ont transformé en mythe urbain, guidant les flâneurs puis les touristes vers de nouveaux lieux à investir. Dans le cas de Montmartre, ces derniers sont arrivés rapidement (Moret, 1992) et, dès avant la Première Guerre mondiale, une partie de la bohème s'était déplacée vers les cafés de Montparnasse pour fuir les hordes de promeneurs qui, selon elle, dénaturait Montmartre (Wilson, 2000 : 44).

Pour aller plus loin, il faudrait rapprocher des travaux d'histoire de l'art et des études urbaines, mais en l'état ces observations soulèvent plusieurs questions. On peut notamment se demander si les modèles qui font des artistes des moteurs de la gentrification ne reposent pas sur une conception de l'art marquée par l'exemple historique de Montmartre et peu pertinente pour les cas contemporains. La question mériterait d'être creusée, mais on peut faire l'hypothèse que ces modèles explicatifs accordent une place trop importante aux avant-gardes et à la bohème et, plus précisément, à l'idée qu'un moteur de la création artistique serait la transgression des normes et des valeurs établies. Une telle conception de l'art et du rôle social des artistes alimente l'idée que ces derniers peuvent modifier le regard que la société porte sur un quartier. Pourtant, si cette vision du rôle des artistes a sans doute

---

6 Sur ce dernier point, la lecture des ouvrages de Henry Miller est éloquent. Avant de s'installer à Montmartre dans les années 1930 et de devenir une figure de la littérature underground (ou off dans notre terminologie) Henry Miller avait exercé des responsabilités dans une société télégraphique américaine (période évoquée dans *Tropique du Capricorne*).

conservé une partie de sa pertinence pour les friches industrielles, cela est beaucoup moins évident pour les quartiers populaires.

En réalité, l'avant-garde est aujourd'hui une figure peu opératoire pour appréhender la place de l'art contemporain dans la société. Sans nous aventurer trop loin en histoire de l'art, il faut rappeler que la notion d'avant-garde a été mise en cause dès les années 1960, en particulier par Harold Rosenberg qui a souligné la perméabilité alors déjà grande entre l'industrie culturelle et les artistes prétendument avant-gardistes (Rosenberg, 1972 : 212-222). Aujourd'hui, la notion d'avant-garde a perdu de son prestige. Peu d'artistes s'en réclament, ne serait-ce que parce que l'idée d'avant-garde repose sur une conception datée du progrès et des hiérarchies entre valeurs et normes.

Si l'on s'en tient à la sociologie, divers travaux montrent également que la place de l'artiste dans la société a évolué. Le prestige social actuel de l'artiste trouve ses racines dans l'émergence du mouvement romantique au XIX<sup>e</sup> siècle, mouvement qui s'inscrit notamment dans le contexte de la naissance de la démocratie contemporaine et de la redéfinition des critères d'excellence sociale suite à la dévalorisation des critères aristocratiques (Heinich, 1998, 2005). Depuis lors, les représentations sociales de la vie d'artiste sont structurées par la figure de la bohème, autour de laquelle les stigmates de la marginalité économique sont retournés en valeurs positives : l'artiste « choisit » une vie marginale et miséreuse parce qu'il privilégie l'accomplissement de sa vocation. Au cours des décennies récentes, ce choix s'est valorisé, et de marginal est presque devenu dominant (Wilson, 1999). L'activité artistique représente aujourd'hui une activité enviée voire idéalisée : la faiblesse de la rémunération qu'il est possible d'en retirer est compensé par le caractère choisi et non routinier du travail. Ce dernier est perçu comme épanouissant car l'artiste peut laisser libre cours

à sa créativité et s'affranchir des contraintes extérieures. La figure de l'artiste rencontre donc deux valeurs essentielles du monde contemporain : celles de liberté et d'autonomie.

Mieux, au sein même du monde de l'entreprise, l'anticonformisme supposé des artistes a perdu son statut de valeur de rupture pour devenir une valeur dominante, surtout si par anticonformisme, on entend la capacité à décider par soi-même et à prendre des initiatives en s'affranchissant de la pression du contexte social. Ainsi, Luc Boltanski et Eve Chiapello ont bien montré comment le capitalisme a récupéré la « critique artiste » qui, après 1968, avait dénoncé l'aliénation de la vie quotidienne d'individus atomisés et interchangeables. Les arguments de la critique artiste de l'entreprise et de l'économie ont été incorporés dans les discours et les registres de justification des managers (si ce n'est dans leurs pratiques), notamment dans les entreprises dites « innovantes » ou « créatives » (Boltanski et Chiapello, 1998 ; Honneth, 2006).

Les pratiques, les valeurs et les normes portées par les artistes se sont donc assez largement diffusées dans la société. La convergence est telle que l'on peut se demander si les valeurs portées par les artistes ne sont pas devenues les reflets des valeurs dominantes<sup>7</sup>, plus qu'elles ne précèdent ces dernières. Si on admet cette hypothèse, les choix de localisation des artistes pourraient être non plus des choix avant-gardistes, mais des indicateurs de tendance. Vu sous cet angle, l'artiste pionnier de la gentrification n'est plus qu'un élément d'évolutions urbaines et sociales qui le dépassent ; il est une modalité parmi d'autres de l'investissement d'un quartier par l'industrie culturelle et par une société dont les valeurs dominantes ont

---

<sup>7</sup> P.M. Menger (2002) propose la figure de l'artiste comme l'archétype du travailleur contemporain.

changé. Il participe à ce mouvement qui pose la culture au cœur de la création de nouvelles centralités urbaines.

Ces observations permettent de comprendre pourquoi, comme le propose Catherine Bidou-Zachariassen (2003), il semble aujourd'hui possible de dépasser le débat entre ceux qui accordent aux artistes un rôle déterminant dans la gentrification (Ley, 2003), et ceux qui y voient avant tout l'effet de stratégies de valorisation foncière et immobilière par de puissants investisseurs publics et privés (Smith, 2003). Dès que l'on considère que le système de production de valeurs symboliques et le système de production de valeurs économiques sont chevillés l'un à l'autre, les modèles proposés par David Ley et par Neil Smith apparaissent complémentaires : les artistes deviennent un outil pour amorcer la revalorisation d'un quartier populaire dévalorisé par le départ d'activités industrielles et par la crise du monde ouvrier.

Mieux, l'underground, le off et l'artiste marginal deviennent des éléments clés, non seulement dans les stratégies de revalorisation urbaine, mais aussi pour le développement économique. Selon l'expert consacré en la matière, Richard Florida<sup>8</sup>, la création de richesses est aujourd'hui portée dans les sociétés occidentales par une nouvelle « classe créative »<sup>9</sup> qui puise son énergie créatrice dans un rapport quotidien avec un milieu bohème et artiste via notamment la fréquentation de cafés et de lieux

---

<sup>8</sup> Il est à noter que Richard Florida conseille de nombreuses collectivités sur la manière de dynamiser les centres urbains et d'y enclencher des processus de gentrification (pour une analyse critique de ses travaux, voir : Vivant, 2006a).

<sup>9</sup> Richard Florida (2002) donne une définition très large de ce qu'il appelle « la classe créative » ; sont créatifs ceux qui ont un rôle de pourvoyeur de créativité dans l'entreprise qui les emploie, qu'ils soient complètement engagés dans un processus de création proprement dit comme les scientifiques, les chercheurs, les ingénieurs, les artistes, les architectes, etc. ; ou qu'ils soient amenés à résoudre des problèmes complexes, requérant un haut niveau de qualification et une capacité d'innovation, comme par exemple les juristes, les financiers, les médecins, etc.

d'exposition plus ou moins off, puisque selon Richard Florida, « tout ce qui est intéressant se passe aux marges » (Florida, 2002).

Ainsi, certains espaces autrefois perçus comme marginaux et opposés aux lieux productifs de la ville, sont aujourd'hui considérés et mis en scène comme des éléments-clés dans le régime d'accumulation du capital que d'aucuns qualifient de « post-industriel ». Par exemple, l'ancien quartier industriel de Wicker Park à Chicago s'est gentrifié par le développement d'un tissu économique (en particulier les entreprises du design et du multimédia) puisant ressources humaines et inspiration dans la contre-culture et les scènes artistiques off (Lloyd, 2002).

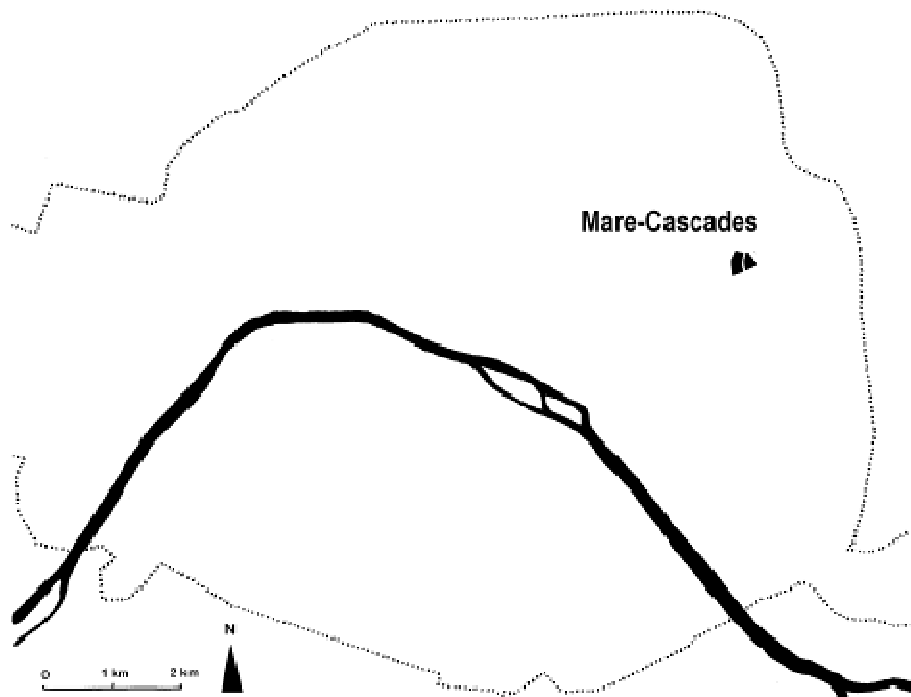
Ceci place d'ailleurs les promoteurs de la gentrification devant une contradiction difficile : comment permettre le développement d'une force de travail « créative » qui se nourrit de modes de vie marginaux qui sont eux-mêmes écrasés par les investissements massifs qui accompagnent la valorisation d'un quartier ? Les artistes off sont en effet généralement victimes du processus qu'ils sont considérés avoir eux-mêmes (involontairement) provoqué et permis. Ceci peut d'ailleurs déboucher sur des conflits ouverts entre ceux qui produisent de la valeur symbolique (les pionniers de la gentrification) et ceux qui lui donnent une expression économique (les promoteurs immobiliers, et les nouveaux accédants à la propriété).

### **La scène off bellevilloise et sa perception par les habitants**

Après avoir élargi le regard aux transformations structurelles des sociétés urbaines, il convient désormais de rétrécir le champ d'observation et d'examiner plus attentivement les motivations des acteurs de la gentrification. Il s'agit notamment de répondre aux questions suivantes : pour les gentrificateurs, la valeur ajoutée symbolique apportée par les artistes, et plus particulièrement ceux de la scène off,

prime-t-elle sur l'intérêt qu'une localisation centrale confère à un quartier ? La présence d'artistes pionniers dans un quartier constitue-t-elle en elle-même un attrait ?

Le cas de Belleville, que nous avons étudié en détail, permet d'apporter des éléments de réponse à ces questions et d'examiner les liens éventuels entre l'arrivée d'artistes pionniers et l'emménagement ultérieur de gentrificateurs non artistes. Nous commencerons cet examen en nous attardant sur la manière dont la mouvance dite « alternative » a marqué Belleville. Nous étudierons dans un second temps d'autres manifestations de la présence d'artistes de la scène off dans le quartier.



Carte 1 : Localisation du secteur Mare-Cascades, sous-ensemble de Belleville où se trouvent les rues de l'Ermitage et des Cascades. Les traits en pointillés indiquent les limites administratives de la ville de Paris. Le tracé en gras est celui de la Seine.



### La scène alternative et ses squats à Belleville

Il est difficile de dater le début de la gentrification de Belleville, mais les signes avant-coureurs étaient patents dans les années 1980, avec la présence de plus en plus visible d'étudiants et de ménages de jeunes diplômés (voir tableau 1). Dans ce quartier demeuré jusqu'alors très populaire et terre d'accueil de nombreux immigrés, deux catégories de gentrificateurs se sont présentées (Simon, 1995) : la première a investi le parc privé dégradé et l'a réhabilité ; la seconde, moins conformément au modèle canonique de la gentrification, a investi des logements sociaux nouvellement construits en lieu et place d'immeubles de mauvaise qualité, voire taudifiés et occupés par des ménages parfois très modestes. Même si certains de ces immeubles de logements sociaux se sont dégradés et accueillent aujourd'hui beaucoup de ménages en situation difficile, ce ne fut pas le cas initialement et, plus que dans les grands ensembles périphériques, les ménages qui ont emménagé dans les ensembles de logements sociaux de Belleville y sont restés<sup>10</sup>.

Parallèlement à l'arrivée de ces nouvelles catégories sociales, Belleville s'est affirmé comme un des hauts lieux de la scène alternative parisienne et française. Né au début des années 1980, ce mouvement à la fois musical et politique s'est inspiré du punk, et a évolué progressivement vers le métissage de genres musicaux et culturels. Festifs, les concerts de rock alternatif mêlaient de nombreux artistes sur scène (clowns, danseurs, etc.), et jouaient avec le public, provoquant parfois bagarres et débordements. Proches des milieux libertaires et autonomes, les musiciens reprenaient des thèmes politiques dans leurs chansons : antifascisme, anti-impérialisme, dénonciation des conditions de détention dans les prisons et les hôpitaux psychiatriques, opposition au contrôle social, soutien des mouvements

---

10 C'est du moins l'hypothèse que nos enquêtes nous ont amené à faire.

sociaux et de la jeunesse... Autoproduits ou produits par des labels indépendants (Bondage ou Boucherie Production), leurs disques étaient distribués dans des circuits parallèles, dans les bars, après les concerts. D'abord très parisien, très radical et très off, le succès public a amené certains groupes à quitter les labels indépendants pour signer chez des grandes maisons de disques (l'exemple le plus connu est celui de la Mano Negra), alors que d'autres ont préféré se dissoudre pour éviter toute tentation de récupération (Béruriers Noirs). Certains labels, comme Boucherie Production, ont choisi la professionnalisation pour affronter la concurrence des majors, alors que d'autres ont été rachetés ou ont disparu (Crettiez, Sommier, 2002).

L'inscription urbaine de cette scène rock est particulièrement marquée. Dans une volonté d'allier musique, politique et changement social, beaucoup d'acteurs de cette scène se sont retrouvés dans les premiers squats d'artistes ou anarchistes parisiens. Des concerts s'y sont déroulés, des artistes y ont répété, certains ont choisi d'y vivre. Beaucoup de ces squats étaient localisés à Belleville, et certains (notamment le squat de la rue des Cascades) étaient également liés à la mouvance radicale des autonomes. Ainsi, tout un secteur de Paris est devenu dans les années 1980 le symbole de la scène alternative parisienne : les Béruriers Noirs ont longtemps vécu dans un squat de la rue Vilin, et se sont produits à plusieurs reprises en concert dans une usine désaffectée au 67, rue des Cascades ; Boucherie Production, qui a lancé La Mano Negra, a un temps disposé de locaux au 32, rue des Cascades.

Les squats de Belleville ont donc été des lieux d'une forte énergie créative et certains ont été les foyers d'un des mouvements culturels français les plus importants des années 1980. La plupart de ces squats sont aujourd'hui disparus, détruits dans des opérations d'aménagement. Régulièrement toutefois, de nouveaux squats d'artistes ouvrent et leurs occupants maintiennent relativement vivant l'esprit pionnier, même

s'ils sont nettement moins radicaux que leurs prédécesseurs. Ainsi, la Miroiterie (voir cliché 2), squat implanté rue de Ménilmontant, face au débouché de la rue des Cascades, abrite de nombreux artistes et est régulièrement ouvert au public, notamment avec des concerts<sup>11</sup>. Rue de l'Ermitage, le Théâtre de Fortune a, jusqu'à son expulsion en 2003, hébergé diverses compagnies qui utilisaient les lieux pour répéter et pour montrer des spectacles.

### **Le mythe d'un Belleville artiste à côté du mythe d'un Belleville multiculturel ?**

Cette scène off a-t-elle attiré de nouveaux habitants dans le quartier ? Comment les gentrificateurs ont-ils perçu la présence de ces squats d'artistes ? Existe-t-il autour des artistes, et plus particulièrement de la scène alternative, un discours comparable au mythe d'intégration forgé par les gentrificateurs multiculturels, mis en évidence par Patrick Simon (Simon, 1995). Selon ce discours aux accents mythiques en effet, Belleville serait un lieu de brassage où les individus de toutes origines sociales et culturelles se mélangent et se frottent les uns aux autres. Ce brassage serait ce qui fait la valeur de la vie à Belleville. Même s'il est loin d'être repris par tous les gentrificateurs, ce discours est très présent et contribue à l'évidence à rendre le quartier attractif (Charmes, 2006). Peut-on donc, parallèlement à ce discours mythifiant, repérer une mise en scène de la présence locale des artistes dans le discours des gentrificateurs, ou à tout le moins, dans le discours d'un nombre significatif d'entre eux ? L'enquête que nous avons menée dans un des hauts lieux de la scène alternative bellevilloise, la rue des Cascades, permet de répondre à ces questions.

---

11 Voir : <http://lamiroit.free.fr/index2>

	Professions supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Chômage	Logements sociaux
Rues étudiées	35	26	25	14	15	10
Belleville	27	24	29	20	16	30
Paris	44	23	24	9	12	17

Tableau 1 : Caractéristiques socioprofessionnelles de la population active à Paris, à Belleville et dans les rues étudiées<sup>12</sup>

Disons-le d'emblée, il n'existe pas sur l'art et les artistes de discours dont le rôle fonctionnel serait équivalent à celui du discours qui met en avant le brassage culturel du quartier, du moins pas chez les gentrificateurs de Belleville, constitués pour l'essentiel de ménages de classes moyennes diplômés (Belleville n'est pas SoHo, notamment en raison d'un important parc de logements sociaux<sup>13</sup>). Chez ces derniers, les artistes installés à Belleville suscitent le plus souvent de l'indifférence. Et ceux de la scène off soit sont ignorés, soit suscitent une franche hostilité. Lors de nos entretiens, nous avons été frappés par le peu de résonance de la scène alternative dans les discours locaux. Certes, celle-ci s'est éteinte avec les années 1990, mais elle aurait pu laisser des traces dans la mémoire collective locale. Ce n'est pas le cas et ceux qui se souviennent encore de cette scène sont loin d'en faire un blason pour leur quartier. Ils se seraient au contraire passés de l'activisme des groupes de rock alternatifs. Le sentiment dominant est exprimé par une femme qui est arrivée à Belleville au début des années 1980 par la filière du un pour cent patronal et qui, par ailleurs, occupe un emploi intermédiaire dans le secteur social. Cette femme tient un discours assez typique des multiculturels et évoque même avec un brin de nostalgie la présence dans sa rue des locaux de Boucherie Production et la figure aisément

<sup>12</sup> La situation des rues étudiées a été approchée à partir du découpage en IRIS 2000 de l'INSEE. Les chiffres sont indiqués en % et sont issus du recensement de 1999.

<sup>13</sup> Nous reviendrons sur cette particularité de Belleville en conclusion.

reconnaissable (et rapidement reconnue par les médias) de François Hadji-Lazaro. Cela ne l'empêche pas de tenir un discours très réservé sur les squats de l'époque. Elle évoque une usine aujourd'hui disparue et longtemps squattée par des alternatifs :

« Il y en a aussi qui en profitent, pour pouvoir vivre tranquilles avec leur manière d'être hors-la-loi, faut pas non plus... faut respecter certaines règles quoi [...] il y avait vraiment beaucoup de bruit, il y avait des plaintes ». Elle ajoute : « ils gênaient tout le monde aussi, c'est vrai que moi j'en avais marre aussi. Et puis ça inquiète quand même... ».

De même, une autre pionnière de la gentrification de la rue, auteure de livres pour enfants, mariée à un souffleur de verre, présente les squatteurs comme des punks incultes, à la limite de la démence. Voici comment, dans un ouvrage autobiographique, elle décrit une conversation avec l'un d'eux, qu'elle indique comme s'étant tenue à la fin des années 1970 :

« Hier, j'ai interviewé un tondu matelassé de chaînes de la tête aux pieds, en plein travail artistique justement : Qu'est-ce que ça représente ce que tu dessines, là ? Qu'est-ce que ça veut dire ? Il a haussé les épaules, l'œil vide : Sais pas. C'est un dessin », Marie Brantôme (2004 : 30)

La critique est sans équivoque. Plus loin dans l'ouvrage, l'auteure évoque, atterrée, les bagarres parfois très violentes qui ont eu lieu autour de l'un des squats de la rue.

Bien sûr, la forte présence de la mouvance autonome, caractérisée par sa radicalité politique (et notamment sa recherche d'affrontements violents avec les forces de l'ordre), n'a pas favorisé l'instauration de relations pacifiques entre les squatteurs et les riverains. D'autres squats, moins politisés et plus centrés sur les activités artistiques ont été dans un rapport plus conciliant à leur environnement (Coutant, 2000 ; Zeneidi, 2007). Pourtant, la présence de ces squats n'est pas beaucoup plus appréciée par les habitants rencontrés. L'image publique des squats d'artistes a beau être positive et les médias ont beau les présenter comme des hauts

lieux de la créativité urbaine, leurs voisins les considèrent plutôt comme des lieux de nuisance où des manifestations bruyantes sont trop régulièrement organisées. Beaucoup sont aussi inquiets de la marginalité de la population qui fréquente ces lieux : la toxicomanie, l'alcoolisme, les bagarres sont des maux fréquemment dénoncés. L'illégalité de l'occupation inquiète aussi, notamment pour la sécurité incendie.

Certes, Belleville accueille aussi des artistes qui occupent légalement des ateliers. Ces derniers sont aujourd'hui les plus nombreux. Mais les personnes rencontrées ont manifesté un intérêt très faible pour les activités de ces derniers. Rares sont celles qui ont considéré cette présence comme un atout de leur quartier. Les artistes sont relativement étrangers à leur vie quotidienne. Les personnes qui s'intéressent à l'art le font plutôt au travers du filtre d'une reconnaissance officielle, lorsqu'il est montré dans les musées. Ce rapport extrêmement distant aux artistes locaux apparaît très clairement dans les discours tenus sur les journées portes ouvertes organisées chaque année par l'association d'artistes de Belleville. Notre enquête n'a pas valeur de sondage, mais, parmi les personnes que nous avons rencontrées, rares sont celles qui profitent de ces journées pour visiter des ateliers. Et quand elles le font, elles cherchent moins à découvrir des œuvres qu'à mieux connaître leur quartier et à visiter des lieux de vie. C'est moins le travail que l'atelier de l'artiste qui les intéresse.

Il apparaît en réalité qu'en emménageant rue des Cascades et rue de l'Ermitage, les pionniers de la gentrification que nous avons rencontrés ont avant tout recherché une localisation centrale, ainsi que l'abondance de services et d'équipements de proximité. Tous les gentrifieurs ne tiennent pas le même discours et certains accordent plus d'importance à la vie culturelle de leur quartier que d'autres. Au demeurant, il est évident que la scène off de Belleville n'a pas directement attiré les

gentrifieurs. Mieux, dans les années 1980, de nombreux gentrifieurs potentiels, notamment les plus aisés, ont probablement été rebutés par les squats des néo-punks et des autonomes. La présence de ces derniers a aussi contribué à alimenter le discours négatif tenu par certains gentrifieurs sur leur environnement. Cela fut notamment le cas de ceux que Patrick Simon appelle les « transplantés » pour souligner que leur choix d'emménager à Belleville a été fortement contraint par le marché immobilier et que leur présence s'explique moins par les caractéristiques endogènes au quartier que par sa centralité dans la métropole francilienne (Simon, 1995).

Tout ceci suggère que, tranquilles ou virulents, les artistes off de Belleville ont moins directement qu'ailleurs été des causes ou des moteurs de la gentrification. Ils ont au mieux été des manifestations précoces de cette dernière. Les artistes et assimilés se sont installés à Belleville avant tout parce que ce quartier était à proximité du centre de la capitale et parce qu'on y trouvait de vastes espaces libres (que l'on pouvait éventuellement squatter). Les artistes sont donc venus là pour les mêmes raisons que d'autres gentrifieurs, mais indépendamment d'eux.

### **Un rapport opportuniste aux squats**

Certes, des habitants ont eu l'occasion de se mobiliser en faveur de squats d'artistes. Cela n'invalide toutefois pas notre propos, bien au contraire. L'analyse de ces mobilisations montre en effet que le soutien accordé par les riverains est rarement dénué d'arrière-pensée. L'aventure du Théâtre de Fortune, installé rue de l'Ermitage est une bonne illustration de ce rapport opportuniste. Ce théâtre, qui n'a pas de liens directs avec la scène alternative évoquée précédemment, a d'abord été un garage et a été ensuite occupé, en toute légalité, par une compagnie théâtrale (la compagnie du

« Théâtre de l'aurore ») qui a quitté les lieux pour exercer en province. Les bâtiments redevenus vacants ont rapidement été transformés en un squat artistique : le « Théâtre de Fortune »<sup>14</sup>.



Cliché 1 : Le Théâtre de Fortune peu avant l'expulsion de ses occupants

Plusieurs projets immobiliers ont successivement menacé ce théâtre. Tous ont été contestés par des associations. Plusieurs arguments ont été avancés mais l'un des plus congruents avec l'intérêt local a été que le secteur manquait de lieux culturels et qu'à ce titre, l'activité théâtrale du lieu devait être préservée. Au départ, cette revendication a reçu le soutien des riverains. Pas seulement concernés par

---

<sup>14</sup> Voir <http://theatredefortune.free.fr>



l'animation culturelle de leur quartier, ces derniers estimaient aussi que les bâtiments appelés à remplacer le « théâtre » étaient trop imposants, que le projet immobilier prévu menaçait le paysage de constructions basses alentours et que le chantier pouvait provoquer des dégâts dans les fondations. Pour les associations bellevilloises concernées, cette mobilisation des riverains était déterminante car ils avaient, en droit, un « intérêt à agir » qui légitimait un recours devant les tribunaux.

Face à cette résistance, et sous la pression d'une municipalité devenue, après les élections de 2001, bienveillante à l'égard des associations, le propriétaire du terrain a révisé son projet et en a nettement diminué l'importance, le réduisant à trois maisons de ville. Cette nouvelle proposition a été jugée suffisamment satisfaisante par certains riverains pour les conduire à changer de position et à l'accepter. Ce renversement d'opinion a été favorisé par le fait que, comme de nombreux squats (Coutant, 2000), le théâtre gênait les riverains. Ces derniers étaient troublés par les nuisances sonores liées à l'activité du lieu et à l'état du bâtiment, très dégradé et donc mal insonorisé. Dans ce contexte, la révision à la baisse du projet immobilier a rallié ceux qui souhaitaient avant tout le départ des occupants du théâtre. Pour une majorité de riverains, les récriminations concernant les nuisances sonores causées par le squat sont devenues plus fortes que celles portant sur les vues bouchées. Ce faisant, l'association des habitants de la villa de l'Ermitage, en pointe dans la lutte contre le projet immobilier, s'est repliée et a émis un avis favorable.

Certains riverains ont certes continué à soutenir le théâtre et une responsable associative, sans doute pour se rassurer, estime que les partisans du projet immobilier étaient surtout des « vieilles personnes ». Nous avons toutefois rencontré quelques jeunes adultes résidant à proximité du théâtre, plutôt proches des milieux artistiques et qui, pourtant, en souhaitaient vivement la disparition. Cette

responsable associative, qui n'habite pas dans le voisinage du théâtre, a au reste elle-même admis que les squatteurs étaient très bruyants et qu'il était difficile de trouver avec eux un *modus vivendi* ou de leur donner des « règles qu'ils acceptent pour ne pas gêner le voisinage ».

Ce revirement des riverains est arrivé au plus mauvais moment pour les squatteurs. Comme l'a noté une de nos interlocutrices, avec l'arrivée au gouvernement de la droite en 2002, « la conjoncture politique est devenue moins favorable aux squats artistiques, surtout pour les locaux privés sur lesquels la mairie de Paris, devenue elle plus favorable aux squats artistiques, [avait] peu de prise ». La situation est devenue d'autant plus délicate que, face à l'adversité, les squatteurs se sont divisés sur la conduite à tenir. La préfecture a finalement donné un ordre d'expulsion, effectif en mars 2003<sup>15</sup>. Le propriétaire a immédiatement pris soin de détruire le toit du bâtiment pour empêcher toute nouvelle occupation.

On pourrait multiplier les exemples d'instrumentalisation de squats d'artistes, et plus généralement des scènes artistiques off dans (ou contre) les opérations urbaines. Ceci illustre à l'envi le poids du symbole « artiste » dans la justification des actions urbaines. En même temps, l'exemple du Théâtre de Fortune révèle que la dimension artistique est pour beaucoup de riverains un prétexte à leur mobilisation et non sa finalité (ceci n'empêche certes pas certains militants associatifs d'être parfaitement sincères, mais comme certains nous l'ont déclaré, un brin désabusés, leur sincérité sert de paravents à des motivations moins avouables).

---

15 Dans le cadre de la politique de la nouvelle municipalité parisienne, qui se voulait conciliante avec les squats d'artistes, certains squatteurs du Théâtre de Fortune ont retrouvé temporairement un espace de travail dans une ancienne vitrerie-miroiterie acquise par la mairie. Celle-ci comptait toutefois installer une halte-garderie dans ces locaux et le droit d'occupation était provisoire. De fait, l'équipe du théâtre a été à nouveau expulsée en septembre 2004. Elle a alors été relogée dans un entrepôt de la SNCF situé dans le dixième arrondissement de Paris.

## **Les scènes artistiques off : instruments de valorisation immobilière ?**

Cette attitude ambivalente des habitants vis-à-vis des squats d'artistes n'interdit pas de penser que ceux-ci ont un effet d'entraînement sur la gentrification. A priori, le fait que leur voisinage ne soit pas très apprécié n'empêche pas les squats d'artistes de participer à la modification de l'image d'un quartier vis-à-vis de l'extérieur et donc vis-à-vis des ménages à la recherche d'un logement. C'est d'ailleurs en s'appuyant sur cet effet d'image que divers chercheurs estiment que les lieux où s'affichent l'avant-gardisme et la radicalité sont aussi des lieux appelés à connaître la gentrification (Smith, Duncan et al., 1994 ; Mele, 2000, Grésillon, 2002 ; Ley, 2003).

### **Le off : argument promotionnel ?**

Comme indiqué ci-dessus, diverses recherches montrent que le lien entre les artistes et la gentrification peut être intégré aux stratégies des investisseurs publics ou privés (Cole, 1987). Ces stratégies peuvent être de deux ordres. L'une d'elles est d'attirer des artistes pour changer l'image d'un quartier que l'on souhaite régénérer. Cette stratégie est relativement lourde et ne peut être mise en œuvre que par des acteurs puissants tels qu'un aménageur ou une collectivité locale (Vivant, 2006b). L'autre stratégie est plus modeste : elle consiste à mettre en avant la présence d'artistes pour convaincre des personnes à la recherche d'un logement qu'un quartier est « recherché » et qu'il a du « potentiel ». Ces stratégies sont principalement celles des agents immobiliers et des promoteurs. La scène off est ainsi devenue l'image de marque d'East Village : les caractères alternatifs et ethniques du quartier ont été utilisés pour le mettre en valeur auprès d'une clientèle particulière. Les promoteurs immobiliers locaux ont instrumentalisé le off pour valoriser le quartier aux yeux de certaines franges des classes moyennes supérieures, celles pour lesquelles la

proximité des mondes de l'art (même marginaux) était recherchée comme mode de distinction (Mele, 2000).

Les enquêtes que nous avons conduites valident l'existence de ces stratégies pour le cas parisien, notamment pour ce qui concerne la mise en avant de la présence d'artistes. Ainsi, de nombreux promoteurs mobilisent la figure de l'artiste dans la production de valeur symbolique, par exemple en choisissant des noms aux consonances poétiques ou artistiques pour désigner leurs programmes immobiliers (la « Villa des arts », la « Résidence des artistes », le « Passage des Shadocks »). Les agents immobiliers insistent quant à eux sur le rôle potentiel d'entraînement ou d'attraction que peuvent exercer les artistes sur un secteur dévalorisé. Ils observent également l'effet positif de leur présence sur les ambiances locales : l'ouverture de cafés et de lieux de loisirs nocturnes fréquentés par cette population établit une atmosphère et une animation sécurisante.

Les artistes aiment bien se retrouver entre eux. A partir du moment où il y en a quelques uns, ils vont en attirer d'autres. Et puis, il y a tous les « intellectuels », qui vont chercher, effectivement, à pouvoir sortir le soir, se retrouver entre eux dans des endroits assez sympas et avoir des possibilités d'aller au théâtre etc. H S, Agent immobilier, rue de Ménilmontant.

La majorité de ma clientèle, ce sont des intermittents du spectacle. C'est une forte demande de ces gens-là sur ce quartier, parce que ce quartier jouit de cette réputation. [...] [La présence des artistes], c'est un élément de construction du quartier, d'évolution du quartier et c'est un élément stabilisateur du quartier. Le fait qu'il y ait beaucoup d'artistes dans le vingtième, ça sécurise le quartier parce que ce sont des gens qui vivent énormément en communauté [...] Ils créent un tissu de communication qui est important. Vous avez beaucoup de portes ouvertes. Vous avez beaucoup de manifestations, beaucoup d'expositions, que ce soit dans les rues, dans les halls d'immeubles, dans les restaurants, dans les commerces. Et donc, ça amène cette espèce de communication entre les gens que j'estime être très importante dans le développement d'un quartier. Les gens se parlent, les gens se connaissent, les gens échangent. [La présence de ces artistes] ça attire une autre clientèle, parce que ça attire tous les gens qui vivent un peu avec l'art au quotidien, qui aiment les artistes, qui aiment la peinture, qui aiment

la sculpture, qui aiment toutes ces choses-là. G D, Agent immobilier, rue de Ménilmontant

Ces propos sont clairs : pour les agents immobiliers, les artistes confèrent une nouvelle valeur symbolique à un quartier, ouvrant ainsi des possibilités de revalorisation économique. Ce discours est d'autant plus séduisant qu'il apparaît comme un écho au discours sur une société dite « créative » où de plus en plus d'individus se retrouveraient dans les valeurs anticonformistes portées par les artistes. Pour autant, tous les artistes sont-ils appréciés de la même manière ? Le voisinage d'un acteur célèbre a-t-il le même impact que celui d'un groupe d'artistes marginaux ? Lors de la phase pionnière en particulier, la présence de squats d'artistes participe-t-elle réellement à la revalorisation symbolique d'un quartier ? La dimension artistique d'un squat le rend-il plus acceptable par son environnement que des squats occupés par les mal-logés ? Les artistes squatteurs participent-ils à la construction d'une atmosphère bohème dans un quartier ?

Pour les agents immobiliers (interrogés récemment donc bien après la disparition des turbulences liées à la scène alternative), les squats d'artistes participent tout autant que les autres manifestations artistiques à la valorisation de leur secteur. Tous les agents rencontrés connaissaient les squats d'artistes du quartier sur lequel ils intervenaient, même si aucun ne les a signalés spontanément. A leurs yeux, les squats d'artistes ne posaient pas de problème particulier. Certains sont même allés plus loin affirmant que, dans leur quartier, les squats d'artistes renforçaient l'atmosphère bohème : « Ca donne une certaine âme au quartier » ; les squats « rajout[ent] du charme » au secteur et sont des « pôles d'attraction ». Ces agents ont notamment évoqué le squat de la Miroiterie (voir cliché 2) : par son apparence extérieure et par l'organisation régulière de concerts et de journées portes ouvertes,

ce squat devient un prétexte de promenade, qui permet, ensuite, la découverte du pittoresque paysage urbain l'entourant.



Cliché 2 : Le squat de la Miroiterie, rue de Ménilmontant, face au débouché de la rue des Cascades

Les appréciations recueillies tranchent avec les commentaires faits sur les squats de mal logés. Alors que les artistes squatters sont « plutôt sympathiques », les autres squats sont stigmatisés car ils « ne font plaisir à personne ». Pour les agents immobiliers, ces squats d'habitation posent deux types de problèmes. Le premier est qu'ils doivent parfois gérer les conflits entre squatters et propriétaires quand ils ont un mandat de vente ou lorsqu'ils sont chargés de la gestion locative du bien ; ils sont alors des médiateurs dans une situation conflictuelle. Le second est que la présence

de poches d'habitat très dégradé et d'une population en grande précarité économique et résidentielle dévalorise leur secteur et rend plus difficile la commercialisation des biens pour lesquels ils sont mandatés. Les squats résidentiels sont des cas extrêmes de pauvreté urbaine et sont stigmatisés comme tels.

### **Effets sur le marché immobilier**

Ces analyses des professionnels de l'immobilier sur les squats d'artistes sont-elles confortées par l'analyse du marché immobilier ? Leur présence est-elle perceptible sur l'évolution des valeurs immobilières ? Celles-ci augmentent-elles plus rapidement autour des squats d'artistes ? Un travail sur la base Bien<sup>16</sup> mené par Elsa Vivant a permis de tester quantitativement l'effet de la présence de squats d'artistes. Nous avons créé des aires virtuelles permettant d'étudier les évolutions du marché immobilier dans un rayon de 200 mètres autour des squats, évolutions que nous avons comparées avec celle du quartier administratif dans lequel chacune de ces aires était située. Cette analyse a été réalisée sur les quarante-cinq squats parisiens créés entre 1993 et 2003 (dont une quinzaine se situent à Belleville).

Dans dix-huit cas, l'évolution des prix autour du squat a suivi la même tendance que dans le quartier administratif considéré. Dans huit autres cas, la hausse des prix dans le sous-secteur autour du squat a été plus lente que dans l'ensemble du quartier. Soit les prix y ont crû nettement moins rapidement, soit ils ont connu une baisse autour du squat, alors qu'ils augmentaient dans l'ensemble du quartier. Dans ces cas, la présence du squat semble défavorable au marché immobilier.

---

<sup>16</sup> La base Bien (Base d'informations économiques notariales) est une base de données exhaustive sur les transactions immobilières construite par la Chambre des Notaires de Paris depuis trente ans. Pour chaque mutation, de nombreuses informations sont enregistrées, concernant la localisation, les caractéristiques du bien, les caractéristiques de la mutation, les profils socio-économiques des vendeurs et des acheteurs. Pour une description détaillée de la méthodologie, voir : Vivant, 2006b.

Dans les dix-neuf derniers cas, une tendance à une croissance (légèrement) plus forte dans les secteurs autour de squats d'artistes est perceptible. Ces squats sont répartis sur l'ensemble du territoire parisien. Toutefois, trois d'entre eux se situent à une centaine de mètres les uns des autres, près de l'intersection entre les rues des Pyrénées et de Ménilmontant, c'est à dire là où se trouve le squat de la Miroiterie. Cela corrobore les affirmations des agents immobiliers sur ce squat. Par ailleurs, quand on affine l'analyse, on s'aperçoit que les squats qui semblent participer à la valorisation de leur environnement figurent parmi les plus médiatisés. L'exposé dans la presse des problèmes et des activités artistiques des squats participerait donc à leur normalisation et susciterait la curiosité et la bienveillance des riverains et citoyens. Les squats qui semblent avoir un effet positif sur les valeurs immobilières sont aussi parmi les plus pérennes : la moitié d'entre eux sont restés ouverts plus d'un an. Confortant une revendication des squatters, il semblerait donc que la longévité d'un squat favoriserait une relation positive à l'environnement local.

Si ces exemples (qui représentent 40% de l'ensemble des squats considérés) semblent vérifier l'hypothèse d'un « effet squat », ils ne suffisent pas à eux-seuls à la valider, car rappelons-le, dans plus de la majorité des cas (60%) l'impact des squats est soit négligeable soit négatif. Par ailleurs, là où l'effet est positif, la présence de squats d'artistes dans un sous-secteur où le marché immobilier est un peu plus dynamique que dans le quartier administratif n'induit pas nécessairement un lien de causalité entre les deux phénomènes. A l'issue de cette analyse, il n'est donc pas possible d'affirmer que la présence de squatters dans un quartier incite des gentrificateurs potentiels à y emménager. Mais on ne peut pas non plus infirmer cette hypothèse. Il est simplement possible de dire que, dans une très large majorité des cas (80%), la



présence de squats d'artistes ne déprécie pas les valeurs immobilières des biens alentours.

Cet écart entre le discours très positif des agents immobiliers et les résultats de l'analyse du marché résulte peut-être d'un artefact statistique : les aires utilisées pour mesurer les variations spatiales du marché immobilier étaient peut-être trop restreintes pour identifier les zones les plus touchées par la gentrification. En même temps, cet écart peut être interprété comme la confirmation du fait que les squats d'artistes ne sont que des manifestations particulièrement visibles des processus de gentrification. A ce titre, ils sont facilement mobilisables dans un discours pour mettre en avant le potentiel de valorisation d'un quartier. Mais le processus de gentrification paraît relativement indépendant de leur présence. En tout état de cause, les théories faisant des artistes off des ferments de la gentrification doivent être considérées avec prudence.

### **Conclusions : Les artistes de la scène off comme témoins**

Il est difficile de généraliser à partir du cas de Belleville, car la gentrification de ce quartier reste pour l'instant limitée, notamment en raison d'un important parc de logements sociaux (Pinçon et Pinçon-Charlot, 2004). Belleville ne connaît et ne connaîtra probablement pas dans un avenir proche le destin connu à Paris par les abords du canal Saint-Martin, du faubourg Saint-Antoine ou de la rue des Martyrs<sup>17</sup>. A Belleville, les changements à l'œuvre relèvent plutôt de « la gentrification marginale » pour reprendre le terme proposé par Mathieu Van Criekingen et Jean-Michel Decroly (2003). Les gentrificateurs de Belleville restent pour l'essentiel des ménages de classe moyenne, et une part significative de ces derniers sont venus

---

17 Les ventes de logements sociaux à leurs occupants ou à des investisseurs privés, si elles deviennent massives, pourraient évidemment faire évoluer la situation.

habiter le quartier via le logement social (Simon, 1995) et, plus particulièrement, via la filière du un pour cent patronal (ce qui confère d'ailleurs au logement social un rôle paradoxal d'embrayeur de la gentrification dans un premier temps et de frein dans un second temps). On note bien la présence de personnes très aisées, par exemple dans les maisons de la villa de l'Ermitage, mais le phénomène reste marginal. Or l'arrivée massive de personnes aisées constitue selon la littérature le parachèvement de la gentrification. Et peut-être que, pour ces gentrifieurs de la dernière heure, les artistes jouent un rôle plus significatif que pour les gentrifieurs que nous avons rencontrés. Cela reste au demeurant à démontrer. Il est fort probable en effet que les gentrifieurs plus aisés que ceux qui dominent encore le paysage Bellevillois aient été rebutés par les squats et les autres manifestations de la scène off.

En tout état de cause, nos enquêtes interdisent toute généralisation sur le supposé rôle déterminant des artistes dans la gentrification. Les propos qui précèdent n'invalident pas le schéma explicatif de la gentrification mis en avant par la littérature anglo-saxonne, mais ils le nuancent significativement pour le cas de Paris et, plus particulièrement encore, pour le cas de la scène off à Belleville. Plus précisément, sans réduire le rôle des artistes et de leurs productions à un masque enjolivant des processus de reconquête urbaine par de puissants acteurs économiques et politiques, nos enquêtes suggèrent de ne pas confondre prééminence dans le temps et relation de causalité. Pour nous, si les artistes de la scène off bellevilloise apparaissent comme des pionniers dans la gentrification, c'est avant tout parce qu'ils sont porteurs, sous une forme radicalisée, de dispositions assez largement diffusées dans la société, et en tous cas présentes chez ceux qui les accompagnent ou qui les suivent dans les quartiers qu'ils investissent. Cet accompagnement traduit non pas une attraction exercée par les artistes sur leurs

contemporains, mais plutôt deux phénomènes dont la présence d'artistes off n'est qu'un indicateur ou un témoin.

Le premier est une large diffusion des valeurs propres à la vie dite « d'artiste ». Le refus du formalisme hiérarchique dans les relations sociales, la valorisation des signes du capital culturel et le rejet (du moins dans les discours) du consumérisme matérialiste caractérisent les couches sociales actrices de la gentrification, y compris les plus fortunées d'entre elles. La diffusion de la « critique artiste » a banalisé la bohème et les avant-gardes. Quand cette critique devient une norme pour une fraction importante de la population, quand cette critique est valorisée par les élites (Boltanski et Chiapello, 1999), est-il encore possible de considérer les artistes comme les créateurs ou comme les découvreurs de nouvelles tendances sociales ?

Le second phénomène important est ce qu'il est convenu d'appeler le « retour en ville » (Bidou-Zachariasen, 2003). En France, comme dans de nombreux autres pays occidentaux (à commencer par les Etats-Unis), l'habitat périurbain a perdu une part de son attractivité au profit de la centralité. Ainsi, l'équilibre entre proximité du centre et importance de la surface habitable s'est déplacé du second terme vers le premier. Dans ce mouvement, de nombreux gentrificateurs se retrouvent dans les quartiers populaires avant tout parce que ces quartiers sont péri-centraux et seulement secondairement parce qu'ils offrent une ambiance attrayante (Charmes, 2006). Les centres urbains bénéficient en effet d'une bonne desserte en transports collectifs, d'une proximité de nombreux commerces et services, d'un meilleur accès aux emplois métropolitains, etc... autant d'avantages qui sont les principaux moteurs de la gentrification. Dans cet ensemble d'avantages de la centralité, le caractère bohème des quartiers populaires n'est qu'un attrait

supplémentaire, auquel d'ailleurs tous les gentrificateurs ne sont pas sensibles (Simon, 1995).

Comme d'autres gentrificateurs, les artistes recherchent avant tout la proximité des centres urbains et de leurs ressources culturelles. Simplement, les artistes sont peut-être plus désireux que les autres de bénéficier de ces ressources. Comme, en même temps, ils sont particulièrement mal dotés en capitaux économiques, les quartiers populaires centraux et péri-centraux leur apparaissent facilement comme une terre promise. Cette spécificité est d'autant plus marquée que les artistes sont généralement à la recherche de grandes surfaces pour installer leur atelier et que, fort opportunément pour eux, les quartiers populaires péri-centraux regorgent de friches industrielles à investir (éventuellement sous forme de squat). C'est essentiellement en ce sens qu'on peut considérer les artistes comme des pionniers. Il est plus difficile en revanche de les considérer comme un groupe social qui ouvrirait une voie nouvelle à d'autres, les artistes eux-mêmes étant parties prenantes d'évolutions qui les dépassent. Ce sont du reste d'autres acteurs du processus (promoteurs, aménageurs publics) qui les mettent en scène en tant que pionniers de la gentrification.

## Références

Authier, J-Y. (1993), *La vie des lieux. Un quartier du Vieux Lyon au fil du temps*, Presses universitaires de Lyon.

Bacqué, M-H. (2006), « En attendant la gentrification : discours et politiques à la Goutte d'or », *Sociétés contemporaines*, n° 63, pp. 63-83.

Becker, H. S. (1983), « Mondes de l'art et types sociaux », *Sociologie du travail*, n° 4, pp. 404-417.

- Bidou, C. (1984), *Les aventuriers du quotidien*, Paris, PUF.
- Bidou-Zachariasen, C. (dir.) (2003), *Retours en ville*, Paris, Descartes & Cie.
- Bidou-Zachariasen, C. et Poltorak, J.-F. (2008), « Le travail de gentrification : les transformations sociologiques d'un quartier parisien populaire », *Espaces et sociétés*, n° 132, pp. 107-124.
- Bordeuil, J.-S. (1994), « SoHo, ou comment le "village" devint planétaire », *Villes en Parallèle*, n° 20-21, pp. 145-181.
- Bourdin, A. (1984), *Le patrimoine réinventé*, Paris, PUF.
- Charmes, E. (2005), « Le retour à la rue comme support de la gentrification », *Espaces et sociétés*, n° 122, pp. 115-135.
- Charmes, E. (2006), *La rue village ou décor*, Grâne, Créaphis.
- Cole, D. B. (1987), « Artists and Urban Redevelopment », *The Geographical Review*, 77, 4, pp. 391-407.
- Collet, A. (2008), « Les "gentrificateurs" du Bas-Montreuil : vie résidentielle et vie professionnelle », *Espaces et sociétés*, n° 132-133, pp. 125-142.
- Colomb, C. (2006), « Le New Labour et le discours de la "Renaissance Urbaine" au Royaume-Uni. Vers une revitalisation durable ou une gentrification accélérée des centres-villes britanniques ? », *Sociétés Contemporaines*, 63, pp. 15-37.
- Coutant, I. (2000), *Politiques du squat. Scènes de la vie d'un quartier populaire*, Paris, La Dispute.
- Crettiez, X. et Sommier, I. (eds) (2002), *La France rebelle. Tous les foyers, mouvements et acteurs de la contestation*, Paris, Editions Michalon.
- Davidson, M. et Lees, L. (2005), « New-build "gentrification" and London's riverside renaissance », *Environment and Planning A*, 37, 7, pp. 1165-1190.
- Deutsche, R. et Ryan, C.G. (1984), « The Fine Art of Gentrification », *October*, 31, pp. 91-111.
- Florida, R. L. (2002), *The Rise of the Creative Class : and How it's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*, New York, NY, Basic Books.
- Grésillon, B. (2002), *Berlin, Métropole culturelle*, Paris, Belin.
- Hatzfeld, H., Hatzfeld, M. et Ringart N. (1998), *Quand la marge est créatrice : les interstices urbains initiateurs d'emploi*, Le Tour d'Aygues, Editions de l'Aube.

- Heinich, N. (1998), *Le triple jeu de l'art contemporain*, Paris, Editions de Minuit.
- Heinich, N. (2005), *L'élite artiste. Excellence et singularité en régime démocratique*, Paris, Gallimard.
- Ley, D. (2003), « Artist, Aestheticisation and the Field of Gentrification », *Urban Studies*, 40, 12, pp. 2527-2544.
- Lloyd, R. (2002), « Neo-Bohemia : Art and Neighborhood Redevelopment in Chicago », *Journal of Urban Affairs*, 24, 5, pp. 517-532.
- Markusen, A. (2006), « Urban development and the politics of a creative class : evidence from a study of artists », *Environment and Planning A*, 38, pp. 1921-1940.
- Mele, C. (2000), *Selling the Lower East Side : Culture, Real Estate, and Resistance in New York City*, Minneapolis, University of Minnesota Press.
- Moret, F. (1992), « Images de Paris dans les guides touristiques en 1900 », *Le Mouvement social*, Juil. – Sept., pp. 96-97.
- Pinçon, M. et Pinçon-Charlot, M. (2004), *Sociologie de Paris*, Paris, La Découverte.
- Rosenberg, H. (1972), *The De-Definition of Art*, University of Chicago Press.
- Rousseau, M. (2008) ; « Bringing politics back-in' : la gentrification comme politique de développement urbain ? Autour des villes perdantes », *Espaces et sociétés*, n° 132, pp. 75-90.
- Simon, P. (1995), « La société partagée. Relations interethniques et interclasses dans un quartier en rénovation. Belleville, Paris 20ème », *Cahiers internationaux de sociologie*, 98, pp. 161-190.
- Smith, N. (2003), « La gentrification généralisée : d'une anomalie locale à la "régénération" urbaine comme stratégie urbaine globale », in. Bidou-Zachariasen, C. (dir.), *Retours en ville*, Paris, Descartes & Cie, pp. 45-72.
- Smith, N., Duncan, J. et al. (1994), « From Disinvestment to Reinvestment : Mapping the Urban "Frontier" in the Lower East Side » in. Abu-Lughod, J.L. (dir.), *From Urban Village to East Village. The Battle for New York's Lower East Side*, Cambridge, Blackwell, pp. 149-167.
- Van Criekingen, M. et Decroly, J.-M. (2003), « Revisiting the diversity of gentrification. Neighbourhood renewal processes in Brussels and Montreal », *Urban Studies*, 40, 12, Novembre, pp. 2451-2468.
- Vivant, E. (2006a), « La classe créative existe-t-elle ? », *Annales de la Recherche Urbaine*, n° 101, pp. 155-161.

Vivant, E. (2006b), *Le rôle des pratiques culturelles off dans les dynamiques urbaines*. Institut Français d'Urbanisme, Champs sur Marne, Université Paris 8.

Wilson, E. (1999), « The Bohemianization of Mass Culture », *International Journal of Cultural Studies*, 2, pp. 11-32.

Wilson, E. (2000), *Bohemians : The Glamorous Outcast*, I.B. Tauris et Rutgers University Press.

Zeneidi, D. (2007), « Squat, un monde invisible dans la ville », *Urbanisme*, 352, Janvier-Février.

Zukin, S. (1982), *Loft Living. Culture and Capital in Urban Change*, New Brunswick, Rutgers University Press.

Zukin, S. (1991), *Landscapes of Power. From Detroit to Disney World*, Berkeley, University of California Press